

قواعد
عمل تنظيم
البيع أو التأجير
على الخارطة

وافيا

البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

قواعد الترخيص



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

هاتف: 920004831 wafi@housing.gov.sa



wafi__sa wafi.housing.sa

قواعد الترخيص

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:

الوزير: وزير الإسكان.

الوزارة: وزارة الإسكان.

اللجنة: لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الضوابط: الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم

(٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤.

القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

النشاط: بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية

أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها،

والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.

المشروع: أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.

الوحدة العقارية: الجزء المفرد من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس

البنية التحتية.

المطور: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور رئيس للمشروع.

المطور الفرعي: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، بموجب اتفاق مع المطور.

المستفيد: مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.

المقابل المالي: ما تتقاضاه اللجنة مقابل ما تصدره من تراخيص أو ما تقدمه من خدمات أو أعمال أو

استشارات، والذي يصدر بتحديدده قرار من الوزير.

سجل المشاريع: السجل الذي تضعه اللجنة لترتيب وتوثيق عقود بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في المشاريع المرخصة، والتصريفات الواردة عليها.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

المكتب الاستشاري: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له بأعمال الاستشارات الهندسية.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين أو الممولين للمشروع.

أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

وثيقة الصرف: وثيقة يصممها المطور بالتنسيق مع أمين الحساب ويتم بموجبها الصرف من حساب الضمان على إنشاء المشروع.

المادة (٢):

- ١ - تهدف هذه القواعد إلى تنظيم أعمال الترخيص في مشاريع بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢ - لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الفصل الثاني

ترخيص المشاريع

المادة (٣):

تنظر اللجنة في الطلبات المقدمة من المطورين المؤهلين المقيدون في سجل المطورين العقاريين بالوزارة للحصول على الترخيص اللازم خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال رفض الترخيص يكون قرارها مسبباً.

المادة (٤):

يتقدم المطور بطلب الترخيص لكل مشروع، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١ - صورة من السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات.
- ٢ - صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
- ٣ - شهادة تتضمن سلامة السجل الائتماني للمطور من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة ثلاثة أشهر من تقديم الطلب.

- ٤- صورة من الصك الإلكتروني ملكية عقار المشروع.
- ٥- التراخيص النظامية من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع.
- ٦- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة.
- ٧- بيان بعدد وحدات المشروع، مع تحديد كود ثابت لكل وحدة بناء على عملية الفرز من الجهة المختصة، والتي تكون ثابتة في جميع العقود والارتباطات والوثائق الرسمية لدى الجهات المختصة.
- ٨- دراسة جدوى اقتصادية للمشروع حسب الأحكام الآتية:
 - أ. أن تكون باللغة العربية ومعتمدة من مكتب مرخص بتقديم دراسات الجدوى الاقتصادية، على أن تتضمن البيانات المالية والإنشائية والتسويقية المقدرة للمشروع؛ بما في ذلك قدر التكلفة، وسعر التعاقد على الوحدة، والمصاريف المالية الإدارية المتوقعة، والمدة الزمنية للمشروع، ومدة تسليم الوحدات، ومراحل تنفيذ الفني للمشروع، ومصادر التمويل المتوقعة للمشروع.
 - ب. مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، تعتمد اللجنة نموذج خاص للمشاريع القائمة على أراضي وزارة الإسكان.
- ٩- نموذج العقد مع المستفيد، مرفقاً به مشروع نظام جمعية الملاك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.
- ١٠- صورة من الاتفاقية مع أمين الحساب بفتح حساب باسم المشروع.
- ١١- نسخة من عقد المطور الفرعي إن وجد.
- ١٢- نسخة من عقد الوسيط أو الوسطاء - إن وجد- يتضمن الأحكام التالية:
 - أ. عدم قيام المسوق باستلام دفعات نقدية أو شيكات أو حوالات باسمه.
 - ب. عدم إبرام المسوق لعقود البيع باسمه.
 - ج. إيداع المبالغ أو الشيكات أو الحوالات من المشتريين في حساب الضمان الخاص بالمشروع.
 - د. أن يتم توقيع عقود بيع الوحدات على عقد البيع المعتمد من اللجنة للمشروع.
- ١٣- صورة من عقد المكتب الاستشاري، يتضمن المهام المحددة في المادة (١٠) من هذه القواعد.
- ١٤- صورة من عقد المحاسب القانوني، يتضمن المهام المحددة في المادة (١٠) من قواعد تنظيم حساب الضمان.
- ١٥- خطاب يحدد المفوضين بالتوقيع على وثيقة الصرف مصدق من الغرفة التجارية.
- ١٦- خطاب بالموافقة على التهميش على صك أرض المشروع مصدق من الغرفة التجارية.
- ١٧- شهادة اجتياز برنامج تأهيل المطورين العقاريين.

المادة (٥):

إذا كان المطور لا يملك أرض المشروع، فيشترط تزويد اللجنة بالاتفاقية المبرمة بين المطور ومالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية ما يأتي:

- ١- موافقة المالك على تهميش صك أرض المشروع لصالح اللجنة.
- ٢- بيان بمسؤولية المطور والمالك والتزامهم -على وجه التضامن- أمام المستفيدين.
- ٣- تمكين المطور من إنشاء الوحدات العقارية.
- ٤- التزام المالك بتوقيع العقود مع المستفيدين، وإفراغ الصكوك بأسمائهم، أو تفويض المطور بذلك.
- ٥- التزام المالك بعدم إنشاء أي تصرفات من شأنها الإضرار بحقوق المستفيدين، بما في ذلك فسخ الاتفاقية مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة.
- ٦- التزام المالك بأحكام الضوابط والقواعد.

المادة (٦):

للجنة إصدار قرار بتحديد الودائع البنكية أو الضمانات المالية أو العينية التي يقدمها المطور عند طلب الترخيص وتقديرها بنسبة من القيمة التقديرية للمشروع بما لا يزيد على ٢٠%؛ ويراعى في تقديرها أن تسهم في حفظ حقوق المتعاملين، ورفع كفاءة السوق العقارية واستقرارها.

المادة (٧):

- ١- بعد استكمال مسوغات الطلب المقدم من المطور وصدور الموافقة المبدئية للجنة، تطلب الوزارة من وزارة العدل إجراء التهميش على سجل صك أرض المشروع بعدم التصرف فيه إلا بإذن الوزارة، وتصدر اللجنة بعد التهميش ترخيص المشروع.
- ٢- للجنة -بناء على قرار مسبب يعتمده الوزير- إصدار ترخيصها دون إجراء التهميش على صك أرض المشروع، بعد التأكد من إمكانات المطور المالية، وتقديمه الضمانات البديلة، وتوثيقها في سجل المشاريع، وتشمل الضمانات البديلة على سبيل المثال لا الحصر: تقديم ضمانات عينية تهمش لصالح اللجنة بقيمة أرض المشروع، أو خطاب ضمان غير قابل للفسخ بقيمة المشروع.
- ٣- تطلب الوزارة من وزارة العدل رفع التهميش بعد اكتمال المشروع والبدء بفرز الوحدات العقارية.

المادة (٨):

- ١- تصدر اللجنة بعد ترخيص المشروع شهادة للمطور تتضمن: رقم الترخيص، واسم المطور، واسم المشروع، ومدة الترخيص، ورقم القيد في سجل المشاريع، وبيانات تفصيلية للمشروع.

- ٢- لا يعد ترخيص المشروع إقراراً من اللجنة بمضمون أي عقد من عقود المطور مع الأطراف ذات الصلة، أو تأكيداً منها على التزام المطور بأحكام الضوابط أو القواعد.
- ٣- تتيح اللجنة قاعدة بيانات بالتراخيص الصادرة منها على موقعها الإلكتروني.

المادة (٩):

يشترط في المكتب الاستشاري ما يأتي:

- ١- أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمهندسين السعوديين.
- ٢- أن تكون له خبرة في مجال البناء والتشييد وإدارة المشاريع لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.
- ٣- أن يجتاز برنامج تأهيل الاستشاريين المقرر من اللجنة.

المادة (١٠):

يجب على المكتب الاستشاري أن يؤدي عمله في الإشراف على المشاريع، وفقاً لقواعد المهنة، وما تصدره اللجنة فيما يتعلق بإشرافه على المشاريع، وتتركز مهامه في الآتي:

- ١- الإشراف والمتابعة لأعمال المشروع وفقاً للمواصفات والمعايير الهندسية والمتطلبات النظامية والتصاميم الهندسية، ووفق ما نص عليه العقد مع المستفيد.
- ٢- تسجيل توقيعه لدى أمين الحساب أو من يفوضه أمين الحساب باعتماد توقيعه على وثيقة الصرف، ومطابقته لدى أمين الحساب حال الصرف.
- ٣- التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
- ٤- تقديم تقارير فنية دورية ربع سنوية للجنة عن سير مراحل إنجاز المشروع، أو تقديمه في أي وقت حسب ما تراه اللجنة ضرورياً.
- ٥- تقديم تقرير في حال تأخر المشروع عن المدة الزمنية المحددة لإنجازه حسب كل مرحلة، موضحاً أسباب التأخير.
- ٦- تقديم تقرير ختامي يُصادق على انتهاء المشروع، ومصدق عليه من الغرفة التجارية.

المادة (١١):

مع عدم الإخلال بحقوق الغير لدى المطور؛ للجنة إعادة النظر في الترخيص بإلغائه أو تعليقه في أي من الحالات الآتية:

- ١- ثبوت إعسار المطور أو إشهار إفلاسه.

- ٢- إذا لم يشرع المطور بدون عذر مقبول في أعمال البناء خلال المدة الزمنية التي تعهد بها لبدء المشروع، رغم حصوله على الموافقات اللازمة.
- ٣- إذا توقف المطور عن إكمال المشروع، وتبين للجنة عدم جديته في تنفيذه.
- ٤- إذا رأت اللجنة أن هناك أسباباً أخرى تعوق استكمال المشروع.
- ٥- إذا ارتكب المطور مخالفات لأحكام الضوابط أو القواعد أو أعمال احتيالية.

المادة (١٢):

- ١- تشعر اللجنة قبل إلغاء الترخيص أو تعليقه المطور كتابياً بالأسباب الداعية إلى الإلغاء أو التعليق، وعلى المطور الرد على الإشعار خلال ٢١ يوم عمل.
- ٢- على اللجنة اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بعد التشاور مع أمين الحساب والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني، والتواصل عند الحاجة مع الأطراف ذوي المصلحة، وتضع اللجنة في الاعتبار ما أورده المطور في رده على الإشعار.
- ٣- للجنة عند إصدار قرار تعليق الترخيص اتخاذ التدابير التالية:
 - أ- إمهال المطور مدة لا تزيد على ستة أشهر.
 - ب- إصدار تعليمات لأمين الحساب بوقف صرف أي مبالغ من حساب الضمان.
 - ٤- ترفع اللجنة عند إصدار قرارها بإلغاء الترخيص للوزير لاتخاذ الإجراءات التالية أو بعضها:
 - أ- إسناد مهمة إكمال المشروع لمطور آخر.
 - ب- إعادة المبالغ للمودعين من حساب الضمان.
 - ج- تصفية المشروع.
 - د- مخاطبة الجهات المختصة بإيقاع الحجز التحفظي على جميع أموال المطور عند اكتشاف أي عملية احتيال أو تستر عليها أو مماثلة في الوفاء بحقوق المودعين أو المستفيدين أو في حال استمرار المخالفة دون تصحيح.
- ٥- في جميع الأحوال، عند إلغاء الترخيص أو تعليقه، تسجل هذه المخالفة في السجل الائتماني للمطور لدى شركة الخدمات الائتمانية.

الفصل الثالث

ترخيص التسويق والإعلان والعرض في معارض

المادة (١٣):

- ١- لا يجوز التسويق أو الإعلان أو العرض في معارض داخل المملكة أو خارجها لمشاريع في المملكة، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.
- ٢- لا يجوز التسويق أو الإعلان أو العرض في معارض داخل المملكة لمشاريع خارج المملكة، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.

المادة (١٤):

يشترط في المسوق العقاري للمشاريع ما يأتي:

- ١- أن يكون معتمداً من الجهة المختصة، ومرتبطة بعقد مع المطور، مع تزويد اللجنة بنسخة من العقد.
- ٢- أن يجتاز برنامج التأهيل المقر من اللجنة.

المادة (١٥):

يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص للتسويق للمشاريع الداخلية، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١- صورة من السجل التجاري.
- ٢- صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
- ٣- صورة من عقد التسويق بين المسوق العقاري والمطور إذا لم يرفق عند ترخيص المشروع.
- ٤- صورة من صك ملكية الأرض.
- ٥- نسخة من عقد التطوير بين المطور العقاري ومالك الأرض في حال عدم ملكية المطور للأرض -إن وجد-
- ٦- صورة من التراخيص النظامية الصادرة من جهة الاختصاص.
- ٧- تقديم جميع الوثائق باللغة العربية.
- ٨- في حال رغبة المسوق باستلام مبلغ حجز وحدات عقارية من المستفيدين، يقدم التزام بالآتي:
 - أ- عدم استلام أكثر من ٥% من قيمة الوحدة العقارية.
 - ب- ايداع جميع مبالغ الحجز المستلمة في حساب الضمان المخصص من اللجنة.

ت- تحديد تاريخ البدء في المشروع على ألا يتجاوز ١٢٠ يوم من تاريخ السماح له باستلام مبلغ الحجز، وللجنة الحق في حال تجاوز المدة دون البدء في المشروع النظر في التمديد له مرة واحدة فقط لمدة ٣٠ يوم كحد أقصى، أو إعادة المبالغ إلى أصحابها.

المادة (١٦)

يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص لتسويق مشروع خارجي داخل المملكة، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١- صورة من السجل التجاري.
- ٢- صورة شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
- ٣- صورة من وثائق ملكية المشروع المصادق عليها من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٤- صورة للعقد بين المسوق العقاري والمطور المصادق عليه من الجهات المختصة في البلدين.
- ٥- ما يفيد اعتماد المشروع من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٦- صورة لترخيص المشروع من بلد العقار المصادق عليه من الجهات المختصة في البلدين.
- ٧- ملف إلكتروني لجميع نماذج الإعلان، والمنشورات (البروشورات) الخاصة بالإعلان.
- ٨- ضمان مالي بقيمة ١% من قيمة المشروع بحد أقصى "مليون ريال" يسري لمدة ثلاثة أشهر بعد تاريخ انتهاء الترخيص.
- ٩- ما يفيد أحقية السعوديين بتملك العقارات في بلد المشروع.
- ١٠- تعهد من المسوق العقاري بعدم تسلم أي مبالغ أو توقيع عقود أيّاً كان نوعها داخل المملكة العربية السعودية، مصادقاً عليه من الجهات المختصة في بلد العقار.
- ١١- تعهد من المسوق العقاري بتقديم متطلبات الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل الموافقة على الترخيص حسب ما تفتضيه الحاجة.
- ١٢- تعهد بالالتزام بأحكام الضوابط والقواعد، وما يصدر عن اللجنة من قرارات وتعليمات.
- ١٣- تقديم جميع الوثائق باللغة العربية.

المادة (١٧):

يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص للعرض في معارض داخل المملكة لمشاريع خارج المملكة، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١- صورة من عقد استئجار المعرض.
- ٢- صورة من وثائق ملكية المشروع المصادق عليها من الجهات المختصة في بلد المشروع.

- ٣- صورة من ترخيص المشروع المصادق عليها من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٤- ما يفيد أحقية السعوديين بتملك العقارات في بلد المشروع.
- ٥- تقديم جميع الوثائق باللغة العربية.

المادة (١٨):

يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص لمشروع داخلي للعرض في المعارض ، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١- صورة من السجل التجاري.
- ٢- صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
- ٣- صورة من عقد استئجار أو حجز المعرض.
- ٤- صورة من عقد التسويق بين المسوق العقاري والمطور إذا لم يرفق عند ترخيص المشروع.
- ٥- تعهد من المسوق العقاري بعدم تسلم أي مبالغ أو توقيع عقود أيّاً كان نوعها داخل المملكة العربية السعودية، مصادقاً عليه من الغرفة التجارية.

المادة (١٩):

يجب أن يتضمن الإعلان أو العرض في معارض عن المشاريع ما يأتي:

- ١- رقم ترخيص المشروع، وشعار اللجنة.
- ٢- الاسم التجاري للمطور، وعنوان المطور.
- ٣- اسم المسوق وعنوانه.
- ٤- بيان موقع المشروع والغرض منه، ومساحته الإجمالية، وعدد وحداته ومساحتها ومواصفاتها.
- ٥- مبلغ العقد على الوحدة، ونوعها، وطريقة السداد.
- ٦- رقم حساب الضمان واسم أمين الحساب.
- ٧- رقم موافقة اللجنة على صيغة الإعلان وتاريخها.

المادة (٢٠):

- ١- تنظر اللجنة في طلب ترخيص التسويق والإعلان والعرض في معارض خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال رفض الترخيص يكون قرارها مسبباً.
- ٢- تقديم جميع الوثائق باللغة العربية، ويمكن تقديمها باللغة الإنجليزية مع ترجمة معتمدة.

المادة (٢١):

- ١- تصدر اللجنة بعد ترخيص التسويق أو الإعلان أو العرض في معارض شهادة تتضمن: رقم الترخيص، واسم المطور، واسم المشروع، ومدة الترخيص .
- ٢- تتيح اللجنة قاعدة بيانات بالتراخيص الصادرة منها على موقعها الالكتروني.

الفصل الرابع

المخالفات

المادة (٢٢):

يتولى موظفو الضبط بالوزارة أو من ترى الوزارة الاستعانة بهم من أي جهة حكومية أخرى، مجتمعين أو منفردين ضبط وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكام الضوابط والقواعد، سواء أكان ذلك نتيجة بلاغ أو شكوى أو جولة تفتيشية.

المادة (٢٣):

ترفع اللجنة إلى الوزير طلب إحالة من ارتكب أحد المخالفات الآتية إلى النيابة العامة:

- ١- الاستمرار في مخالفة أحكام الضوابط والقواعد دون تصحيح.
- ٢- تقديم بيانات أو معلومات كاذبة أو مضللة إلى الوزارة أو اللجنة.
- ٣- كل من أعان أو عرض أو باع أو أجر وحدات في مشاريع عقارية وهمية مع علمه بذلك.
- ٤- من اختلس أو استعمل دون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لغرض إقامة مشاريع عقارية.
- ٥- من تعمد من المحاسبين القانونيين وضع تقرير كاذب نتيجة مراجعته للمركز المالي للمشروع أو من أخفى عمدا وقائع جوهرية في تقريره.
- ٦- من صادق من الاستشاريين على مستندات مشروع مع علمه بعدم صحتها أو بعدم استيفائها للمتطلبات.

الفصل الخامس أحكام ختامية

المادة (٢٤):

للجنة تعديل أي حكم من أحكام هذه القواعد ولا تكون التعديلات سارية إلا بعد نشرها.

المادة (٢٥):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.