

قواعد
عمل تنظيم
البيع أو التأجير
على الخارطة

وافي

البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

هاتف: 920004831 wafi@housing.gov.sa



wafi__sa wafi.housing.sa

قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين

المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:

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.

المستفيد: مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

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

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

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

المادة (٢):

- ١- تهدف هذه القواعد إلى بيان حقوق المستفيدين والتزامات المطورين في مشاريع نشاط بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢- لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

المادة (٣):

يجب على المطور الالتزام بما يأتي:

١. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المحدد.
٢. استخدام الأموال المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
٣. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول من الباطن للأعمال التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.
٤. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لتصاميم المشروع، ولكل وحدة من وحداته.
٥. تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة.
٦. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المستفيد كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في العقد مع المستفيد.
٧. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة العقارية وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، كما يلتزم بتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها.
٨. تسليم المستفيد نسخة من نظام جمعية الملاك، لكل مستفيد عند توقيع العقد.
٩. إفراغ صك الوحدة باسم المستفيد، أو تسجيل عقد الإيجار بما لا يزيد على ٣٠ يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء.
١٠. إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللجنة، وفي حال تأخر المطور عن تنفيذ المشروع لظروف خارجية فيجب الإفصاح عنها فوراً للجنة والمستفيدين.
١١. يتحمل المطور جميع مصروفات الوحدة العقارية إلى تاريخ تسليمها للمستفيد أو تاريخ إفراغها أو تسجيل عقد إيجارها أيها أقرب.

المادة (٤):

مع عدم الإخلال بحق اللجنة في إعداد نموذج إلزامي ينظم العلاقة بين المطور والمستفيد؛ يجب على المطور إعداد عقد مع المستفيد، يتضمن على الأقل المعلومات التالية:

- ١- اسم المطور وعنوانه.
- ٢- اسم المشروع ومساحته الاجمالية، والخدمات العامة، والمساحات المشتركة للمشروع بين المباني وبين الوحدات، وحدود حق المستفيد بالانتفاع بها.
- ٣- رقم الترخيص.
- ٤- رقم حساب الضمان.
- ٥- صافي مساحة الوحدة، وما إذا كانت تشمل الأرض أو المباني دون الأرض.
- ٦- الاشتراطات الخاصة في التقسيم الداخلي للوحدة، وخامات التشطيب والألوان التي يتفق عليها بين المطور والمستفيد.
- ٧- حق المستفيد في تسلم مخططات وحدته حسبما تم تنفيذه على الطبيعة.
- ٨- المبالغ التي يدفعها المستفيد للمطور أيا كان نوعها، وأن تودع المبالغ في حساب الضمان بأي وسيلة إيداع مقبولة لدى البنوك عدا النقد.
- ٩- العربون والرسوم والعمولات وتكاليف الخدمات الإدارية (إن وجدت) على ألا يزيد مجموعها على ٥٥% من مبلغ العقد.
- ١٠- الشرط الجزائي الواجب على المطور دفعه حال تأخره عن تسليم الوحدة في تاريخ التسليم المتفق عليه يكون بما لا يقل عن ٧% سنوياً من ثمن الوحدة، يحتسب على أساس يومي.
- ١١- مدة الضمان المتعلقة بأعمال الأساسات والأعمال الخرسانية، وأعمال العزل للمباني، على ألا تقل عن عشر سنوات من تاريخ تسليم الوحدة.
- ١٢- مدة الضمان المتعلقة بالتركيبات، مثل الأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، على ألا تقل عن سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة.
- ١٣- حق المطور في الانسحاب بعد موافقة اللجنة حال تأخر المستفيد عن السداد لمدة لا تقل عن ٢١ يوم عن كل دفعة.
- ١٤- حق المستفيد في الانسحاب بعد موافقة اللجنة حال تأخر المطور في التسليم لمدة لا تزيد على ١٨٠ يوماً من تاريخ التسليم المتفق عليه.

- ١٥- جدول بسداد الدفعات حسب مراحل تقدم العمل في المشروع، على أن تتناسب الدفعات مع مراحل الإنجاز، وألا تتجاوز الدفعة الأولى ٢٠% من قيمة الوحدة، وألا تقل الدفعة الأخيرة التي تستحق عند الإفراغ أو التسليم عن ٥% من قيمة الوحدة.
- ١٦- موافقة المستفيد على إدراج معلوماته في السجل الائتماني.
- ١٧- النص على ما يفيد التزام المطور والمستفيد بأحكام الضوابط والقواعد، وأنه في حال تعارض ما ورد في أحكام العقد مع الضوابط والقواعد والعقد المعتمد من اللجنة، فإنه المعتبر حينئذ ما هو في مصلحة المستفيد.

المادة (٥):

تعد مساحة الوحدة العقارية وفق المخطط الهندسي المرفق بالعقد مع المستفيد، والمسجل في سجل المشاريع، هي المساحة المتعاقد عليها، فإذا تبين للمستفيد عند تسليم الوحدة أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها أو أكثر وفق المقتضيات الهندسية ومجريات العمل وحاجته والأنظمة واللوائح الرسمية ذات العلاقة بعد موافقة اللجنة، فيتم تعديل ثمن الوحدة أو أجرتها بما يتناسب مع مساحتها الفعلية على أساس سعر المتر المقيد في السجل إذا كان الفرق أكثر من ٥% من مساحة الوحدة.

المادة (٦):

- ١- يلتزم المطور بإنشاء جمعية اتحاد ملاك خاصة بالمشروع حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.
- ٢- يلتزم المطور والمستفيدون بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، ولائحته التنفيذية، وما نصت عليها من أحكام جمعية الملاك.
- ٣- يمثل المطور جمعية الملاك إلى أن تسلم الوحدة العقارية للمستفيد، فتصبح جمعية الملاك حينئذ مكونة من مجموع المستفيدين، بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المتسلمة.

المادة (٧):

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

المادة (٨):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.