

وافي

البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

مشروع القواعد المنظمة لنشاط التأجير على الخارطة



مشروع القواعد المنظمة لتأجير على الخارطة

الملاحظات	النص	المادة
	<p>التعريفات</p> <p>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 (536) وتاريخ 1437/12/4 هـ. القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة. النشاط: تأجير وحدات عقارية على الخارطة غير السكنية، سواء أكانت تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها. التأجير على الخارطة: عقد على منفعة وحدة عقارية على الخارطة، على ألا ينتهي العقد بتملك المستأجر للوحدة العقارية. المشروع: أعمال تشييد الأبنية بهدف تأجير الوحدات العقارية على الخارطة. الوحدة: الجزء المفرد من المشروع المراد تأجيره على الخارطة. المؤجر: الشخص المرخص له بتأجير أو تطوير العقارات. المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد. الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل التأجير معتمد من الجهة المختصة.</p>	المادة (1)
	<p>الإشراف والترخيص</p> <p>تهدف هذه القواعد إلى: 1. تنظيم نشاط تأجير وحدات عقارية على الخارطة. 2. المحافظة على النظام العام وحماية حقوق المتعاقدين.</p>	المادة (2)
	<p>1. يحظر مزاولة نشاط التأجير على الخارطة للوحدات السكنية إلا بعد الحصول على ترخيص البيع على الخارطة. 2. يحظر التأجير على الخارطة للوحدات غير مكتملة البناء أو لم تنشأ -مهما كان غرضها، أو أسلوب تطويرها أو إنشائها- سواء كانت تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها. إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة نشاط التأجير على الخارطة من اللجنة.</p>	المادة (3)

الملاحظات	النص	المادة
	3. يحظر التسويق أو الإعلان أو العرض لوحدة عقارية غير مكتملة البناء أو لم تنشأ داخل المملكة أو خارجها ويراد تأجيرها إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من اللجنة.	
	ينشأ سجل لقيود المطورين المؤهلين لتأجير مشاريعهم العقارية على الخارطة يدون فيه كل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات، وفي حال مخالفة القواعد أو الضوابط أو قرارات اللجنة يشطب المؤجر من السجل.	المادة (4)
	تكون صلاحية ترخيص التأجير على الخارطة لمدة 6 أشهر من تاريخ الإصدار، يجدد في نهاية كل 6 أشهر عند طلب المؤجر ويكون الطلب قبل انتهاء مدة الترخيص بـ 30 يوم، وفي حال عدم التجديد يعامل طلب الترخيص كطلب جديد.	المادة (5)
	يتقدم المؤجر بطلب الترخيص لمزاولة نشاط التأجير لكل مشروع بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي: 1. صورة من السجل التجاري بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات. 2. صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية. 3. شهادة سلامة السجل الائتماني من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية. 4. صك إلكتروني ساري المفعول لملكية العقار المراد تطويره. 5. نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المؤجر العقاري ومالك الأرض أو مالك منفعتها. 6. التراخيص النظامية من الجهات المختصة بالموافقة على إنشاء المشروع. 7. التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة. 8. نموذج عقد التأجير مع بين المؤجر والمستأجر.	المادة (6)
	1. تنظر اللجنة في الطلبات المقدمة من المطورين المؤهلين في سجل المطورين العقاريين في الوزارة للحصول على رخصة تأجير على الخارطة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب وفي حال رفض الترخيص يكون قرارها مسبباً. 2. استثناءً من الفقرة (1) من هذه المادة يجوز النظر في الطلبات المقدمة من المؤجر للحصول على رخصة تأجير على الخارطة إذا كان المؤجر متعاقد مع مطور عقاري مؤهل في سجل المطورين العقاريين في الوزارة.	المادة (7)

الملاحظات	النص	المادة
	تقوم اللجنة بالتمهيش بالحجز على أرض المشروع المرخص عند رغبة المؤجر باستلام مبالغ مالية تزيد قيمتها عن القيمة الإيجارية للسنة الأولى للوحدة.	المادة (8)
	يلتزم المؤجر بالآتي: 1. بدء الأعمال وانهاؤها في الموعد المحدد. 2. تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية التي تم التعاقد على أساسها. 3. توفير جميع الخدمات العامة للمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، كما يلتزم بتوصيل شبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها أو توفير وسيلة صرف المياه العادمة. 4. يتحمل المؤجر جميع مصروفات الوحدة إلى تاريخ استلام المستأجر للوحدة، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك. 5. تحتسب مدة التأخر في تسليم الوحدة عن تاريخ التسليم المحدد في العقد، كرصيد للمستفيد للانتفاع بالوحدة بعد تسلمها. 6. تقديم تقرير ختامي على انتهاء المشروع مصادق من المكتب الاستشاري.	المادة (9)
	التزامات المستأجر: 1. تسليم الوحدة للمطور عند انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد. 2. استعمال الوحدة الاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية. 3. المحافظة على الوحدة والأجزاء المشتركة التابعة للعقار، وأن يستعملها للأغراض المخصصة لها، وأن يعيد الوحدة على الحالة التي استلمها فيه. 4. عدم القيام بأي إجراء يترتب عليه حدوث تغيير في الوحدة قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر أو وكيله.	المادة (10)
	يحق للمستأجر فسخ العقد واسترجاع كامل المبالغ المدفوعة في حال تأخر المؤجر في تسليم الوحدة لمدة تزيد على 180 يوم من التاريخ المتفق عليه في العقد للتسليم.	المادة (11)
	يعتبر احتيال مالي كل عملية جمع مبالغ مالية تخالف نصوص هذه القواعد، ويحال فيها المخالف إلى النيابة العامة للنظر في إقامة دعوى أمام المحكمة الجزائية لتطبيق العقوبة في حقه.	المادة (12)
	لجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على المؤجر الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه القواعد أو القرارات الصادرة بمقتضاها:	المادة (13)

الملاحظات	النص	المادة
	<p>1. الإنذار كتابياً.</p> <p>2. تعليق قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين للتأجير على الخارطة، مع امهال المؤجر مدة لا تتجاوز (3) أشهر لتصحيح مخالفته.</p> <p>3. إلغاء قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين للتأجير على الخارطة وعدم تقييده لمدة لا تزيد على (5) سنوات.</p>	
	<p>يستثنى من هذه القواعد:</p> <p>الوحدات العقارية التي يلتزم المستأجر فيها باستكمالها، ولا يخل هذا الاستثناء بوجود حصول المؤجر على التراخيص اللازمة للتسويق أو الإعلان أو العرض في المعارض.</p>	المادة (14)
أحكام ختامية		
	<p>للجنة تعديل أي حكم من أحكام هذه القواعد ولا تكون التعديلات سارية إلا بعد نشرها.</p>	المادة (15)
	<p>يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.</p>	المادة (16)

مشروع قواعد منظمة



البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

نسعد بتواصلكم وآرائكم
عبر قنواتنا المختلفة

wafi.housing.sa

wafi@housing.gov.sa

هاتف / واتساب

920004831

 [wafi__sa](https://twitter.com/wafi_sa)