



البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

القواعد المنظمة لتأجير على الخارطة



القواعد المنظمة لترخيص التأجير على الخارطة

النص	م
<p>يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:</p> <p>اللجنة: لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p>الضوابط: الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ.</p> <p>القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p>النشاط: تأجير وحدات عقارية على الخارطة، سواء أكانت تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها.</p> <p>التأجير على الخارطة: عقد منفعة وحدة عقارية على الخارطة، على ألا ينتهي العقد بمتلك المستأجر للوحدة العقارية.</p> <p>المشروع: أعمال تشييد الأبنية بهدف تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.</p> <p>الترخيص: وثيقة نظمية تمنح لممارسة نشاط التأجير على الخارطة.</p> <p>الوحدة: الجزء المفرز من المشروع المراد تأجيره على الخارطة.</p> <p>المؤجر: الشخص المرخص له بتأجير وتطوير العقارات.</p> <p>المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد.</p> <p>الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل التأجير معتمد من الجهة المختصة.</p>	المادة (١)
<p>تهدف هذه القواعد إلى:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. التنظيم والإشراف على نشاط التأجير على الخارطة بشكل كامل. ٢. تحفيز شركات التطوير العقاري على الاستثمار في هذا النشاط. ٣. تقليل التكاليف وتسهيل الإجراءات. ٤. حماية حقوق أطراف العلاقة التعاقدية. 	المادة (٢)
<p>١. يحظر مزاولة نشاط التأجير على الخارطة إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.</p> <p>٢. يحظر التأجير على الخارطة للوحدات غير مكتملة البناء أو التي 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> <p>٣. يحظر التسويق أو الإعلان أو العرض لغرض التأجير لوحدات عقارية غير مكتملة البناء أو لم تنشأ داخل المملكة أو خارجها ويراد تأجيرها إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.</p>	المادة (٣)
<p>تنظر اللجنة في الطلبات المقدمة من المطورين المؤهلين المقيدين في سجل المطورين العقاريين بالوزارة للحصول على الترخيص اللازم خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكمال الطلب.</p>	المادة (٤)

<p> تكون صلاحية ترخيص التأجير على الخارطة لمدة سنة من تاريخ الإصدار، يجدد قبل انتهاء مدة الترخيص بـ٣٠ يوم، وفي حال عدم التجديد يعامل طلب الترخيص كطلب جديد.</p>	المادة (٥)
<p>يقدم المؤجر بطلب الترخيص لمزاولة نشاط التأجير لكل مشروع بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعهود لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو الكترونياً، مرفقاً به ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. صورة من السجل التجاري بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات. ٢. صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية. ٣. شهادة سلامة السجل الائتماني من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية. ٤. صك إلكتروني ساري المفعول لملكية العقار المراد تطويره. ٥. نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المؤجر العقاري ومالك الأرض أو مالك منفعتها. ٦. التراخيص النظامية من الجهات المختصة بالموافقة على إنشاء المشروع. ٧. التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة. ٨. نموذج عقد التأجير بين المؤجر والمستأجر. ٩. تعهد بعدم استلام مبالغ مالية تزيد قيمتها عن قيمة مبلغ التأجير للسنة الأولى للوحدة العقارية. 	المادة (٦)
<p>مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (٩) من المادة (٦) من هذه القواعد، في حال رغبة المؤجر استلام مبالغ مالية من المستأجر تزيد قيمتها عن قيمة مبلغ التأجير للسنة الأولى للوحدة العقارية، فيجب على المؤجر تقديم وفقاً لاشتراطات رخصة البيع على الخارطة.</p>	المادة (٧)
<p>يلتزم المؤجر بالآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. بدء الأعمال وانهائها في الموعد المحدد. ٢. تسليم الوحدة المستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية النافية للجهالة التي تم التعاقد على أساسها. ٣. توفير جميع الخدمات العامة للمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه وتحمل الرسوم الخاصة بذلك. ٤. يتحمل المؤجر جميع مصروفات الوحدة إلى تاريخ تسليمها للمستأجر، مالم ينص العقد على خلاف ذلك. ٥. تحسب مدة التأخير في تسليم الوحدة عن تاريخ التسليم المحدد في العقد، كرصيد للمستفيد للانتفاع بالوحدة بعد تسليمها. ٦. تقديم تقرير ختامي على اكتمال إنجاز المشروع مصادق من المكتب الاستشاري، وشهادة إتمام بناء من الجهة المختصة. 	المادة (٨)
<p>يلتزم المستأجر بالآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. تسليم الوحدة للمطور عند انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد. ٢. استعمال الوحدة الاستعمال المعتمد له وطبقاً لأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية. ٣. المحافظة على الوحدة والأجزاء المشتركة التابعة للعقار، وأن يستعملها للأغراض المخصصة لها، وأن يعيد الوحدة على الحالة التي استلمها فيه. ٤. عدم إحداث أي تغيير في الوحدة قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر. 	المادة (٩)

<p>يحق للمستأجر فسخ العقد واسترجاع كامل المبلغ المدفوع، في حال تأخر المؤجر في تسليم الوحدة لمدة تزيد على ١٨٠ يوم من التاريخ المنفق عليه في العقد للتسليم.</p>	المادة (١٠)
<p>لللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على المؤجر الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه القواعد أو القرارات الصادرة بمقتضاه: ١. الإنذار كتابياً. ٢. تعليق قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين مع امهال المؤجر مدة لا تتجاوز (٣) أشهر لتصحيح مخالفته. ٣. إلغاء قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين وعدم تقييده لمدة لا تزيد على (٥) سنوات. ٤. الإحالة للنيابة العامة.</p>	المادة (١١)
<p>يسنتنـى من هذه القواعد الحالات الآتـية:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. الوحدـات العقارـية التي يلتـزم المستـأجر فيها باستـكمالـها بـتمويل ذاتـي، ولا يـخل هـذا الاستـثنـاء بـوجـوب حـصـول المؤـجر عـلـى التـراـخيص الـلاـزـمة للـتـسـويـق أو الإـعلـان أو العـرـض في المـعـارـض لـغـرض التـأـجـير. ٢. كل عـقـار لا يـلتـزم فيه المؤـجر بـتطـوـيره أو إـنشـاءه وفقـاً لـمـخـطـطـات يـتفـقـ عـلـيـها معـ المستـأجر. 	المادة (١٢)
<p>تنـشرـ القـوـاءـدـ فيـ الجـريـدةـ الرـسـميـةـ وـيـعـملـ بهاـ منـ تـارـيخـ نـشـرـهاـ.</p>	المادة (١٣)