

القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة

المادة	النص
	<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 ١٤٣٧/١٢/٤هـ، والمعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٢٥) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٩هـ.</p> <p>القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p>النشاط: بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواءً كانت 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.</p> <p>المشروع: أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأرضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.</p> <p>الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المشروع.</p>
(١)	<p>المطور: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور للمشروع.</p> <p>الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.</p> <p>استشاري زيارة: المكتب الهندسي والذي يتم تعينه من قبل المطور للقيام بالزيارات الميدانية لاستلام الأعمال المنفذة بعد التحقق من جودتها.</p> <p>مساحة البناء: مجموع مساحات البناء المذكورة في الترخيص النظمي الصادر من جهة الاختصاص (رخصة البناء، أو رخصة البناء أو ما يعادلها) على ألا تشمل المساحات الخاصة لخدمات.</p> <p>المشروع الصغير: المشروع الذي لا تتجاوز مساحة البناء فيه عن (٥,٠٠٠ م٢).</p> <p>المشروع المتوسط: المشروع الذي تزيد مساحة البناء فيه عن (٥,٠٠٠ م٢) ولا تتجاوز (١٠,٠٠٠ م٢).</p>

<p>تحدد هذه القواعد إلى:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. وضع الحدود الدنيا من الاشتراطات والمتطلبات الالزمة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة للحصول على ترخيص ممارسة النشاط. ٢. تحفيز شركات التطوير العقاري في تطوير المحافظات ومراعي المناطق العمرانية. ٣. تحفيز المنشآت الصغيرة والمتوسطة للاستثمار في التطوير العقاري. ٤. خفض تكاليف مشاريع التطوير العقاري لنشاط البيع على الخارطة. 	المادة (٢)
<p>يتقدم المطور بطلب الترخيص للمشروع الصغير أو المتوسط، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً مرفقاً به ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. صورة من السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات. ٢. شهادة تتضمن سلامة السجل الائتماني للمطور من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة ثلاثة أشهر من تقديم الطلب. ٣. صورة من الصك الإلكتروني لملكية عقار المشروع، وخطاب بالموافقة على التهميش على صك أرض المشروع مصدق من الغرفة التجارية. ٤. التراخيص النظامية والتصميم الهندسية والمعمارية المعتمدة من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع. ٥. نموذج العقد مع المستفيد، مرفقاً به: <ol style="list-style-type: none"> أ. مشروع نظام جمعية المالك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها. ب. جدول الدفعات. ت. بيان بأسعار وحدات المشروع وعددتها ومساحتها. ٦. تقديم أدلة ضمان (سند لأمر) يبلغ (مليون ريال) للمشاريع الصغيرة، ومبلغ (ثلاثة ملايين ريال) للمشاريع المتوسطة. 	المادة (٣)
<p>إذا كان المطور لا يملك أرض المشروع، فيشترط تزويد اللجنة بالاتفاقية المربرمة بين المطور ومالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية ما يأتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. موافقة المالك على تهميش صك أرض المشروع لصالح اللجنة. ٢. بيان بمسؤولية المطور والمالك والتزامهما —على وجه التضامن— أمام المستفیدين. ٣. تكين المطور من إنشاء الوحدات العقارية. ٤. التزام المالك بتوقيع العقود مع المستفیدين، وإفراغ الصكوك باسمائهم، أو تفويض المطور بذلك. 	المادة (٤)

<p>الالتزام المالك بعدم إنشاء أي تصرفات من شأنها الإضرار بحقوق المستفيدين، بما في ذلك فسخ الاتفاقية مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة.</p> <p>الالتزام المالك بأحكام الضوابط الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤ هـ، والمعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٢٥) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٩ هـ، والقواعد الصادرة بقرار من لجنة البيع والتأجير على الخارطة رقم (١١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٩ هـ.</p>	<p>٥.</p> <p>٦.</p>
<p>يلتزم المطور بالآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. تخصيص حساب بنكي خاص بالمشروع، وتزويد اللجنة برقم الحساب. ٢. تحصيل جميع دفعات المشترين بالمشروع بالحساب المخصص. ٣. تزويد اللجنة بنسخة من عقد الوحدة العقارية خلال عشرة أيام عمل من تاريخ توقيع العقد مع المشتري. ٤. احضار استشاري زيارة. <p>المادة (٥)</p> <p>٥. تقديم تقرير ربع سنوي يحتوي كحد أدنى على الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> أ. بيانات المشترين، وبيانات التواصل معهم. <p>ب. نموذج التقرير المعتمد والمعد من قبل الاستشاري الهندسي، مرفقاً به تقارير استلام الأعمال لكافه المراحل المنجزة.</p> <p>ت. الدفعات التي تم إيداعها من المشترين حسب جدول الدفعات.</p> <p>ث. كشف الحساب البنكي.</p> <p>ج. حفظ جميع الوثائق المالية الخاصة بالمشروع لعمليات الإيداع والصرف، لمدة لا تقل عن عشر سنوات.</p>	
<p>لا يحق للمطور الحصول على أكثر من ترخيص مشروع صغير أو متوسط في الوقت نفسه إلا بعد الانتهاء من المشروع المخصص، واستثناء من ذلك للجنة إصدار أكثر من ترخيص لمشروعات صغيرة ومتوسطة لمطور واحد متى رأت مناسبة ذلك.</p>	<p>المادة (٦)</p>
<p>لا تخال هذه القواعد بالضوابط والقواعد الأخرى الصادرة عن اللجنة، وتقرأ وتفسر معها.</p>	<p>المادة (٧)</p>
<p>لللجنة تعديل أي حكم من أحكام هذه القواعد ولا تكون التعديلات سارية إلا بعد نشرها.</p>	<p>المادة (٨)</p>
<p>يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.</p>	<p>المادة (٩)</p>