

الضوابط المتعلقة ببيع
وحدات سكنية أو تجارية أو
مكتبية أو خدمية أو صناعية
على الخارطة*

* صدرت بموجب التعميم رقم ١٣/ت/٣٦٠٠ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٣٠هـ وبقرار مجلس الوزراء رقم ٧٣ وتاريخ ١٢/٣/١٤٣٠هـ.

- أولاً: تحظر مزاوله نشاط بيع أي وحدات عقارية على الخارطة - مهما كان غرضها- سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية أو سياحية أو غيرها، أو الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو تسويقها في المملكة، أو العرض عنها في معارض؛ إلا بعد الحصول على موافقة من اللجنة المنصوص عليها في البند (ثانياً) من هذه الضوابط .
- ثانياً: تشكيل لجنة في وزارة التجارة والصناعة من كل من: وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومؤسسة النقد العربي السعودي، والهيئة العامة للإسكان، تكون مهمتها ما يلي:
- أ- النظر في الطلبات المقدمة لمزاولة نشاط التطوير العقاري، على أن يتم منح الترخيص خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ اكتمال الطلب .
- ب- وضع شروط التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين .
- ج- وضع شروط ومواصفات الصرف من حساب الضمان على المشروع والإشراف عليه، وتحديد مسؤولية مكتب الإشراف الهندسي على المشروع والمحاسب القانوني وشركات المعاينة وحساب الكميات المتخصصة ودورها في صرف الدفعات الخاصة بنفقات المشروع .
- د- وضع الشروط الخاصة بحقوق المستهلكين وشروط التشغيل في المنافع المشتركة في مشروع التطوير العقاري .
- هـ- وضع سجل يتضمن ترتيب وتوثيق بيع الوحدات على الخارطة في أي مشروع عقاري .
- و- وضع الشروط الخاصة بالإفصاح

الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة

- عن العقارات المباعة وآلية حماية المستهلكين
من بيع المطورين أو الوسطاء للعقار الواحد
على أكثر من مشترٍ .
- ز - تحديد المستندات اللازمة للقيود في
سجل المطورين العقاريين، ويكون منها ما
يلي :
- ١ - السجل التجاري بالنسبة إلى
المؤسسات الفردية أو الشركات .
- ٢ - شهادة عضوية من الغرفة التجارية
الصناعية .
- ٣ - شهادة سلامة السجل الائتماني من
شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية .
- ٤ - صك ملكية الأرض المراد تطويرها .
- ٥ - نسخة من العقد المبرم بين المطور
الرئيس والمطور الفرعي (إن وجد) .
- ٦ - التصاميم المعمارية والمخططات
الهندسية التي اعتمدها الجهات المختصة .
- ٧ - نموذج عقد البيع بين المطور
والمشتري، ومواعيد تسليم المبيع محددة
باليوم .
- ٨ - نسخة من العقد المبرم بين المطور
والمسوق العقاري - إن وجد - .
- ثالثاً: يفتح حساب لكل مشروع على
حدة - بعد الحصول على موافقة اللجنة
المشار إليها - يسمى «حساب الضمان» في
أحد المصارف المرخص لها في المملكة،
ويكون هذا الحساب مخصصاً لاستقبال
الدفعات التي يدفعها المشترون على الخارطة
أو الممولون لهذه المشاريع . وتحدد اتفاقية
تبرم لهذا الغرض بين البنك والمطور
العقاري شروط إدارة هذا الحساب وحقوق
الأطراف المتعاقدة والتزاماتها وفقاً لما تقرره
اللجنة في هذا الشأن .
- رابعاً: تقوم وزارة التجارة والصناعة بما
يلي :
- ١ - توفير عدد من الموظفين لأمانة هذه
اللجنة .
- ٢ - فتح سجل في الوزارة يسمى (سجل
المطورين العقاريين) تقيده فيه أسماء
المطورين العقاريين المؤهلين، بعد موافقة

الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة

- اللجنة على قيدهم ومنحهم شهادة بذلك .
خامساً: على من يزاول بيع وحدات عقارية على الخارطة في المملكة قبل صدور هذه الضوابط ، التقدم إلى اللجنة لتعديل أوضاعه بما يتفق مع هذه الضوابط . وعلى اللجنة مراعاة كل حالة على حدة وما وصل إليه مشروع التطوير العقاري بما لا يضر بحقوق المشترين والمطور العقاري ، وذلك خلال مدة ستين يوماً من تاريخ صدور هذه الضوابط ، ويجوز التمديد لمدة أخرى إذا كان ثمة أسباب موضوعية ، بعد موافقة وزير التجارة والصناعة عليها .
- سادساً:
أ - إذا خالف من يقوم بنشاط التطوير العقاري هذه الضوابط ، فعلى اللجنة إصدار قرار بإيقاف نشاطه بشكل مؤقت مع مراعاة حقوق المشترين ، وتزويد شركة الخدمات الائتمانية بواقعة المخالفة ، والرفع إلى وزير التجارة والصناعة بالإجراءات المطلوبة .
- المطلوب اتخاذها في حقه وفقاً لما تقتضي به الأنظمة والتعليمات .
- ب - على اللجنة في حالة اكتشاف أي أعمال احتيالية أو تستر عليها أو ملاحظة في الوفاء بحقوق المشترين في نشاط التطوير العقاري أن تحيل المخالفين إلى هيئة التحقيق والادعاء العام ، ويحال من يدينه التحقيق إلى المحكمة الجزائية للنظر في تطبيق العقوبة في حقه .
- سابعاً:
١ - تنشر هذه الضوابط في الجريدة الرسمية ، ويعمل بها من تاريخ نشرها ، على أن تقوم اللجنة بالتنسيق مع اللجان العقارية في الغرف التجارية الصناعية السعودية بالإعلان عنها في وسائل الإعلام المختلفة .
- ٢ - يستمر العمل بهذه الضوابط حتى صدور مشروع نظام (حساب ضمان التطوير العقاري) والعمل بموجبه .