

القواعد المنظمة لنشاط البيع أو التأجير على الخارطة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة

النص	المادة
<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 (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ. 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. المطور: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور للمشروع. الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة. استشاري زيارة: المكتب الهندسي والذي يتم تعيينه من قبل المطور للقيام بالزيارات الميدانية لاستلام الأعمال المنفذة بعد التحقق من جودتها. مساحة البناء: مجموع مساحات البناء المذكورة في الترخيص النظامي الصادر من جهة الاختصاص (رخصة البناء، أو رخصة الانشاء أو ما يعادلها) على ألا تشمل المساحات الخاصة بالخدمات. المشاريع الصغيرة: المشروع الذي لا تتجاوز مساحة البناء فيه عن (٥,٠٠٠ م^٢). المشاريع المتوسطة: المشروع الذي تزيد مساحة البناء فيه عن (٥,٠٠٠ م^٢) ولا تتجاوز (١٠,٠٠٠ م^٢).</p>	<p>المادة (١)</p>

<p>تهدف هذه القواعد إلى:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. وضع الحدود الدنيا من الاشتراطات والمتطلبات اللازمة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة للحصول على ترخيص ممارسة النشاط. 2. تحفيز شركات التطوير العقاري في تطوير المحافظات ومراكز المناطق العمرانية. 3. تحفيز المنشآت الصغيرة والمتوسطة للاستثمار في التطوير العقاري. 4. خفض تكاليف مشاريع التطوير العقاري لنشاط البيع على الخارطة. 	<p>المادة (٢)</p>
<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"> 1. صورة من السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات. 2. شهادة تتضمن سلامة السجل الائتماني للمطور من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة ثلاثة أشهر من تقديم الطلب. 3. صورة من الصك الإلكتروني للملكية عقار المشروع، وخطاب بالموافقة على التهميش على صك أرض المشروع مصدق من الغرفة التجارية. 4. التراخيص النظامية والتصاميم الهندسية والمعمارية المعتمدة من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع. 5. نموذج العقد مع المستفيد، مرفقاً به: <ol style="list-style-type: none"> أ. مشروع نظام جمعية الملاك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها. ب. جدول الدفعات. ج. بيان بأسعار وحدات المشروع وعددها ومساحتها. 6. تقديم أداة ضمان (سند لأمر) بمبلغ (مليون ريال) للمشاريع الصغيرة، ومبلغ (ثلاثة ملايين ريال) للمشاريع المتوسطة. 	<p>المادة (٣)</p>
<p>إذا كان المطور لا يملك أرض المشروع، فيشترط تزويد اللجنة بالاتفاقية المبرمة بين المطور ومالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية ما يأتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. موافقة المالك على تهميش صك أرض المشروع لصالح اللجنة. 2. بيان بمسؤولية المطور والمالك والتزامهم -على وجه التضامن- أمام المستفيدين. 	<p>المادة (٤)</p>

<p>٣. تمكين المطور من إنشاء الوحدات العقارية.</p> <p>٤. التزام المالك بتوقيع العقود مع المستفيدين، وإفراغ الصكوك بأسمائهم، أو تفويض المطور بذلك.</p> <p>٥. التزام المالك بعدم إنشاء أي تصرفات من شأنها الإضرار بحقوق المستفيدين، بما في ذلك فسخ الاتفاقية مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة.</p> <p>٦. التزام المالك بأحكام الضوابط والقواعد.</p>	
<p>يلتزم المطور بالآتي:</p> <p>١. تخصيص حساب بنكي خاص بالمشروع، وتزويد اللجنة برقم الحساب.</p> <p>٢. تحصيل جميع دفعات المشترين بالمشروع بالحساب المخصص.</p> <p>٣. تزويد اللجنة بنسخة من عقد الوحدة العقارية خلال عشرة أيام عمل من تاريخ توقيع العقد مع المشتري.</p> <p>٤. احضار استشاري زيارة.</p> <p>٥. تقديم تقرير ربع سنوي يحتوي كحد أدنى على الآتي:</p> <p>أ. بيانات المشترين، وبيانات التواصل معهم.</p> <p>ب. نموذج التقرير المعتمد والمعد من قبل الاستشاري الهندسي، مرفقاً به تقارير استلام الأعمال لكافة المراحل المنجزة.</p> <p>ج. الدفعات التي تم إيداعها من المشترين حسب جدول الدفعات.</p> <p>د. كشف الحساب البنكي.</p> <p>٦. حفظ جميع الوثائق المالية الخاصة بالمشروع لعمليات الإيداع والصرف، لمدة لا تقل عن عشر سنوات.</p>	<p>المادة (٥)</p>
<p>لا يجوز للمطور الحصول على أكثر من ترخيص إذا كان حاصلاً على ترخيص لمشروع صغير أو متوسط، إلا بعد إتمام المشروع المرخص.</p>	<p>المادة (٦)</p>
<p>لا تخل هذه القواعد بالضوابط والقواعد الأخرى الصادرة عن اللجنة، وتقرأ وتفسر معها.</p>	<p>المادة (٧)</p>
<p>للجنة 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>

