

## مشروع القواعد المنظمة لتراخيص التأجير على الخارطة.. تتمه



البيع أو التأجير على الخارطة  
OFF-PLAN SALES OR RENT

البيع أو التأجير على الخارطة

<p>للجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على المؤجر الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه القواعد أو القرارات الصادرة بمقتضاها:</p> <p>١- الإنذار كتابياً.</p> <p>٢- تعليق قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين مع إهمال المؤجر مدة لا تتجاوز (٣) أشهر لتصحيح مخالفته.</p> <p>٣- إلغاء قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين وعدم تقييده لمدة لا تزيد على (٥) سنوات.</p> <p>٤- الإحالة للنيابة العامة.</p>	المادة (١١)
<p>يستثنى من هذه القواعد الحالات الآتية:</p> <p>١- الوحدات العقارية التي يلتزم المستأجر فيها باستكمالها بتمويل ذاتي، ولا يخل هذا الاستثناء بوجود حصول المؤجر على التراخيص اللازمة للتسويق أو الإعلان أو العرض في المعارض لغرض التأجير.</p> <p>٢- كل عقار لا يلتزم فيه المؤجر بتطويره أو إنشائه وفقاً لمخططات يتفق عليها مع المستأجر.</p>	المادة (١٢)
تنشر القواعد في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.	المادة (١٣)

## القواعد المنظمة للوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة

م	النص
المادة (١):	<p>يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعاني المبينة أمام كل منها:</p> <p><b>اللجنة:</b> لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p><b>الضوابط:</b> الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٣٧هـ.</p> <p><b>القواعد:</b> القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p><b>النشاط:</b> تسويق 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 يتم بها توقيع عقود أو يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع أو وضع لوحة عليه لغرض التسويق أو عرضه في وسائل التواصل للجمهور.</p> <p><b>المشروع:</b> أعمال تشييد المباني أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.</p> <p><b>الخارطة:</b> مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.</p> <p><b>الترخيص:</b> وثيقة نظامية تمنح لممارسة نشاط الوساطة العقارية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة.</p> <p><b>السجل:</b> السجل الإلكتروني للوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة.</p> <p><b>الوسيط العقاري:</b> منشأة مقيدة في سجل الوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة.</p> <p><b>الوساطة:</b> التوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع أو التأجير مقابل أجر السعي.</p> <p><b>المقابل المالي:</b> ما تتقاضاه اللجنة مقابل ما تصدره من تراخيص أو ما تقدمه من خدمات أو أعمال أو استشارات، والذي يصدر بتحديد قرار من الوزير.</p> <p><b>مساحة البناء:</b> مجموع مساحات البناء المذكورة في الترخيص النظامي الصادر من جهة الاختصاص (رخصة البناء، أو رخصة الإنشاء أو ما يعادلها) على ألا تشمل المساحات الخاصة بالخدمات.</p> <p><b>المشاريع الصغيرة:</b> المشروع الذي لا تتجاوز مساحة البناء فيه عن (٢٥٠٠٠)م<sup>٢</sup>.</p> <p><b>المشاريع المتوسطة:</b> المشروع الذي تزيد مساحة البناء فيه على (٢٥٠٠٠)م<sup>٢</sup> ولا تتجاوز (٢٠٠٠٠)م<sup>٢</sup>.</p> <p><b>المنصة الإلكترونية:</b> موقع أو تطبيق إلكتروني يُنشأ ويُحدد من قبل اللجنة لغرض التقديم من خلاله على خدمات الأنشطة المشمولة بالضوابط.</p>
المادة (٢):	<p>تهدف هذه القواعد إلى:</p> <p>١- تنظيم اشتراطات قيد الوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة في السجل.</p> <p>٢- تحفيز الوسطاء العقاريين للدخول بفاعلية في نشاط تسويق العقارات الصغيرة والمتوسطة.</p> <p>٣- تنظيم الممارسات العقارية لتسويق المشاريع الصغيرة والمتوسطة قبل اكتمالها.</p> <p>٤- إشراك القطاع الخاص في الدور التوعوي على المشاريع العقارية المعروضة على الخارطة.</p>

## القواعد المنظمة للوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة.. تمة

م	النص
المادة (٣):	تنظر اللجنة في الطلبات المقدمة من الوسطاء العقاريين المقيدين في السجل للحصول على الترخيص اللازم خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال رفض الترخيص يكون قرارها مسيئاً.
المادة (٤):	ينشأ سجل لقيود الوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع العقارية الصغيرة والمتوسطة على الخارطة يدون فيه كل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات.
المادة (٥):	مع عدم الإخلال بالبند (أولاً) من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ، يجوز التسويق للمشاريع العقارية الصغيرة والمتوسطة على الخارطة لدى الوسيط العقاري الحاصل على رخصة قيد في سجل الوسطاء العقاريين.
المادة (٦):	تكون صلاحية رخصة القيد في سجل الوسطاء لأول مرة لمدة سنة واحدة من تاريخ الإصدار، على أن يكون التجديد لمدة ثلاث سنوات.
المادة (٧):	يتقدم الوسيط العقاري إلى اللجنة بطلب الترخيص للقيد في سجل الوسطاء العقاريين بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لذلك ورقياً أو إلكترونياً مرفقاً به ما يلي: ١- صورة من السجل التجاري ساري المفعول صادر من الجهات المختصة. ٢- صورة طبق الأصل من شهادة ملكية محل الوساطة أو عقد إيجاره. ٣- شهادة اجتياز برنامج الوساطة العقارية لمشاريع البيع أو التأجير على الخارطة.
المادة (٨):	على الوسيط العقاري تقديم طلب تجديد قيده في السجل قبل انتهاء الترخيص بمدة لا تقل عن ١٥ يوماً، وفي حال مضي ٣٠ يوماً من انتهاء الترخيص وعدم التجديد، يعامل طلب التجديد كعمالة طلب قيد جديد.
المادة (٩):	١- يشترط على الوسيط العقاري المقيّد في السجل قبل الإعلان أو التسويق لأي مشروع عقاري صغير ومتوسط على الخارطة التأكد من استكمال المتطلبات الآتية لكل مشروع: أ- صورة من الصك الإلكتروني للملكية عقار المشروع المراد تسويقه. ب- الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من مالك الأرض أو مالك منفعتها لتسويق المشروع. ج- التراخيص النظامية والتصاميم الهندسية والمعمارية المعتمدة من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع. ٢- يجب ألا تتجاوز مساحة البناء للمشروع (٢١٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> )، إلا إذا كان المشروع حاصل على رخصة بيع أو تسويق على الخارطة.
المادة (١٠):	يلتزم الوسيط العقاري بالآتي: ١- تزويد اللجنة بالمتطلبات المنصوص عليها في المادة (٩) من هذه القواعد. ٢- تسجيل كافة بيانات المشاريع المعلن عنها في المنصة الإلكترونية. ٣- الاحتفاظ في سجل خاص به جميع المعاملات التي عقدت بواسطته، وأن يحتفظ بالوثائق والأوراق المتعلقة بها، وتزويد اللجنة بها بشكل ربع سنوي. ٤- عدم التصرف في الأموال التي يستلمها من المشترين أو المستأجرين في غير الأغراض المخصصة لها، ويجب عليه تأديتها أو تسليمها طبقاً لما اشترط عليه. ٥- أن يكون مسؤولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين نتيجة لوساطة مغشوشة أو خداع أو دون مراعاة للأصول الواجب إتباعها. ٦- ألا يقيم نفسه أو المفوض من قبله أو ممثله أو وكيله أو من ينوب عنه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجاز العاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط العقاري أجر السعي. ٧- توعية المشترين بأحكام البيع أو الشراء على الخارطة، وبيان ما لهم من حقوق وما عليهم من التزامات والتي تعتبر ضرورية لنفي الجهالة عنهم. ٨- عدم التسويق للمشاريع العقارية الصغيرة والمتوسطة على الخارطة عند انتهاء الترخيص. ٩- ألا يزيد مبلغ الحجز على (٥٪) من قيمة الوحدة العقارية.
المادة (١١):	مع عدم الإخلال بحقوق المستفيدين وبأي عقوبة تقرها الأنظمة الأخرى، فللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على الوسيط العقاري الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه القواعد أو القرارات الصادرة بمقتضاها: ١- الإنذار كتابياً. ٢- تعليق القيد في السجل مع إمهال الوسيط العقاري مدة لا تتجاوز (١٨٠) يوماً لتصحيح مخالفته. ٣- إلغاء قيد الوسيط العقاري وعدم تقييده في السجل لمدة لا تزيد على خمس سنوات. وللجنة عند الاقتضاء، الإحالة إلى النيابة العامة للنظر في إقامة دعوى أمام المحكمة الجزائية لتطبيق العقوبة في حقه.
المادة (١٢):	لا تخل هذه القواعد بالضوابط والقواعد الأخرى الصادرة عن اللجنة، وتقرأ وتفسر معها.
المادة (١٣):	تُنشر هذه القواعد في الجريدة الرسمية ويُعمل بها من تاريخ نشرها.