



مسودة اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

المادة الأولى:

يكون للألفاظ والعبارات الواردة في اللائحة معاني الألفاظ والعبارات الواردة في النظام، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، ويُقصد بالعبارات الآتية -أيما وردت في هذه اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها: الهيئة: الهيئة العامة للعقار، الصادر بتحديدتها جهة مختصة في الأمر السامي رقم (٤٤٧٢٨) وتاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٥هـ.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار.

النشاط: تطوير وحدات عقارية على الخارطة، لبيعها أو إيجارها، ويشمل التسويق، أو الإعلان، أو العرض في المعارض -مهما كان الأسلوب المتخذ-، وفقاً للنظام واللائحة.

أمين الحساب: البنك أو المؤسسة المالية أو المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

تصفية المشروع: الإجراءات الهادفة إلى معالجة تعثر المشروع، وفقاً لما تقرره الهيئة، طبقاً للنظام واللائحة. ممارسي النشاط: المطور العقاري والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني العاملين لأغراض نشاط البيع على الخارطة.

المادة الثانية:

مع مراعاة أحكام المادة (الرابعة) من النظام تختص الهيئة بالإشراف على تنظيم نشاط بيع الوحدات العقارية على الخارطة وإيجارها، بما في ذلك:

- ١ - إصدار الأدلة والضوابط؛ وفقاً للنظام واللائحة.
- ٢ - إصدار القرارات التنفيذية لممارستها الاختصاصات وفقاً للنظام واللائحة.
- ٣ - تأهيل وتسجيل ممارسي النشاط؛ وفقاً للنظام واللائحة.
- ٤ - ترخيص المشروعات العقارية؛ وفقاً للنظام واللائحة.
- ٥ - الرقابة والتفتيش على سائر أعمال النشاط، بما في ذلك أعمال المطورين العقاريين والعاملين لديهم -في تنفيذ المشروعات العقارية-، والتزامهم بتسجيل بيانات مورديهم، وتوثيق جميع المواد



المستخدمة في المشروع طبقاً للمواصفات المعتمدة-، والاستشاريين الهندسيين، والمحاسبين القانونيين، وأمناء الحساب، والمسوقين، والمعلنين، وغيرهم، في حدود ممارستهم لأعمال متعلقة بمشروعات النشاط.

٦ - مسألة المطورين وتابعيهم، والاستشاريين الهندسيين، والمحاسبين القانونيين، والمسوقين، والمعلنين، وجميع مقدمي الخدمات المشمولة بأعمال المشروع العقاري، والتنسيق مع الجهات المختصة في ذلك.

٧ - مراقبة الملاءة المالية للمطورين في حدود تنفيذهم لمشاريع النشاط، وإلزامهم بمتطلبات الوفاء بالملاءة اللازمة.

٨ - مراقبة استمرار الوفاء بمتطلبات التأهيل، وإلزام المطورين بتحقيقها.

تأهيل وتصنيف ممارسي النشاط

المادة الثالثة:

يؤهل ويصنف ممارسو نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، وفق ضوابط تصدر بقرار من المجلس.

المادة الرابعة:

١ - يشترط للقيد في سجل قيد المطورين الآتي:

أ- اجتياز البرنامج التدريبي للمطورين العقاريين من الهيئة.

ب- تأهيل المطور العقاري وفقاً للقدرات المالية والفنية والقدرات المؤسسية والموارد البشرية.

ج- الحصول على (أربعين) نقطة من (مئة) نقطة كحد أدنى وفقاً للجدول (ملحق رقم ١).

٢ - يعلق قيد المطور إذا فقد الحد الأدنى من التأهيل ويعطى مهلة تصحيحية مدتها (ثلاثة) أشهر، ويشطب قيده إذا لم يصحح وضعه خلال هذه المدة.

٣ - لا يؤثر التعليق أو الشطب وفق هذه المادة على المشاريع التي صدرت عليها رخصة البيع أو التأجير على الخارطة.



المادة الخامسة:

يضمّن سجل قيد المطورين الآتي:

- ١ - اسم المطور، وبيانات السجل التجاري، ورأس ماله، وعنوانه الوطني، وبيانات الاتصال بممثله النظامي، والقوائم المالية المدققة لجميع سنوات تسجيل المطور.
- ٢ - الهيكل التنظيمي للمطور، شاملاً للوظائف الأساسية.
- ٣ - أسماء المشروعات العقارية المنفذة أو القائمة، وقيمتها، ومعدل الانحراف في مدة التسليم.
- ٤ - تصنيف الهيئة لجودة وكفاءة المطور في تنفيذ المشاريع المرخص له بها.

أحكام ترخيص وتنفيذ مشاريع البيع أو التأجير على الخارطة

المادة السادسة:

- ١ - يجوز للمطور طلب (ترخيص تسويق المشروع العقاري) قبل طلب ترخيص مشروع عقاري على الخارطة.
- ٢ - يقدم المطور المستندات والبيانات لرخصة تسويق المشروع وفق الآتي:
 - أ- رقم عقد التسويق بين الوسيط العقاري والمطور.
 - ب- رقم صك تسجيل ملكية العقار.
 - ج- نسخة عقد التطوير بين المطور ومالك الأرض في حال عدم ملكية المطور للأرض - إن وجد-
 - د- رخصة البناء والتصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة.
- ٣ - يجب على المطور في حال رغبته باستلام مبلغ حجز وحدات عقارية من المستفيدين خلال مرحلة التسويق أن ينشئ حساب ضمان، ويلتزم بالآتي:
 - أ- الإفصاح عن حالة المشروع والمخططات المستقبلية له.
 - ب- عدم استلام أكثر من (٥%) من قيمة الوحدة العقارية.
 - ج- إيداع جميع مبالغ الحجز المستلمة في حساب الضمان.



المادة السابعة:

يلتزم الوسيط العقاري - في تسويقه لمشاريع بيع أو تأجير على الخارطة- للأحكام الواردة في نظام الوساطة العقارية ولوائحه.

المادة الثامنة:

تبت الهيئة في طلب (رخصة تسويق المشروع العقاري) خلال (عشرة) أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال الرفض فيجب أن يكون القرار مسبباً.

المادة التاسعة:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (السادسة) من النظام يرخص للمشروع العقاري على الخارطة بعد استيفاء الآتي:

- ١ - تقديم دراسة جدوى المشروع متضمنه بالإضافة لما ورد في الفقرة (ك) من (١) من المادة السادسة من النظام: البيانات المالية، والإنشائية، والتسويقية المقدرة للمشروع، وسعر التعاقد على الوحدة والمصاريف المالية والإدارية المتوقعة، ومدة تسليم الوحدات ومصادر التمويل المتوقعة.
- ٢ - إذا كان المشروع يحتوي على وحدات عقارية مفرزة فيجب إرفاق محضر فرز الوحدات المعتمد وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
- ٣ - فيما عدا العقارات المسجلة عينياً؛ يجب إرفاق خطاب من مالك العقار بالموافقة على التأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري.

المادة العاشرة:

يُشترط لترخيص المشروع العقاري للشخص الطبيعي الآتي:

- أ- ألا يتجاوز مسطح البناء في المشروع عن (٥٠٠٠) م^٢.
- ب- ألا تزيد مدة تنفيذ المشروع على (سنتين).
- ج- ألا تتجاوز عدد المشاريع العقارية المسموح له بتنفيذها سنوياً عن (ثلاثة) مشاريع.



المادة الحادية عشرة:

- ١ - يجوز للهيئة تقسيم رخصة المشروع العقاري إلى عدة نطاقات.
- ٢ - يشترط في المشروع العقاري المرخص لعدة نطاقات الآتي:
 - أ- موافقة الهيئة على البدء في النطاق التالي.
 - ب- أن يكون لكل نطاق حساب ضمان مستقل.
 - ج- أن يكون لكل نطاق تقارير هندسية مستقلة.

المادة الثانية عشرة:

يلتزم المطور العقاري بالآتي:

- ١ - تقديم قوائم مالية ربع سنوية للمشروع العقاري -معدة من المحاسب القانوني- للهيئة، أو عند طلبها.
- ٢ - تزويد المشتري أو المستأجر بجميع المخططات الفعلية للوحدة العقارية كما تم تنفيذها على الطبيعة.

المادة الثالثة عشرة:

يكون المطور الرئيسي والفرعي متضامنين أمام الهيئة والمشتريين أو المستأجرين للمشروع.

المادة الرابعة عشرة:

إذا كان عقار المشروع مسجلاً عينياً وفق نظام التسجيل العيني للعقار؛ فيجب توثيق جميع العقود والتصرفات في (سجل البيع على الخارطة) لدى السجل العقاري.

المادة الخامسة عشرة:

- ١ - فيما عدا العقارات المسجلة عينياً وفق نظام التسجيل العيني للعقار؛ يؤشر على صك ملكية العقار -محل المشروع العقاري- لدى الجهة المختصة بالتوثيق بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري، أو إلى أن يسجل العقار لدى السجل العقاري وإصدار وثيقة التسجيل وفق نظام التسجيل العيني للعقار ولائحته.



٢ - يشترط للتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المرهون، إرفاق موافقة المرتهن.

المادة السادسة عشرة:

يُرفع التأشير بعدم التصرف عن صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره بعد موافقة الهيئة في الحالات الآتية:

- ١ - المشاريع التي تملك الجهات الحكومية أراضيها.
- ٢ - أي حالة أخرى تحددها الهيئة.

المادة السابعة عشرة:

- ١ - تُعد الهيئة نموذجاً استرشادياً للاتفاقية المبرمة بين المطور العقاري وبين مالك الأرض أو مالك منفعتها.
- ٢ - تُعد الهيئة نموذجاً استرشادياً للاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيس والمطور الفرعي-إن وجد- ونموذجاً للعقود بين المطور وبين المكتب الهندسي، والمحاسب القانوني، وأمين الحساب، والوسيط العقاري.

المادة الثامنة عشرة:

- ١ - تُعد الهيئة عقدًا نموذجيًا للبيع بين المطور والمشتري أو المستأجر - وذلك فيما عدا العقارات المسجلة عينياً وفق نظام التسجيل العيني للعقار-، يتضمن ما يلي:
 - أ- جدول الدفعات المالية.
 - ب- الأحكام المترتبة على تأخر المشتري في سداد الدفعات المالية.
 - ج- الأحكام المتعلقة بالتعويض وأجرة المثل عند تأخر المطور في تسليم الأرض أو الوحدة العقارية، بما في ذلك أحكام فسخ العقد.
 - د- مدة تنفيذ المشروع بما في ذلك المدد الإضافية التي يجوز منحها للمطور.
 - هـ- أحكام الملكية المشتركة، وفق ما ورد في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته.

ويجوز للمطور تعديل هذا العقد بعد موافقة الهيئة.



- ٢ - تضمن البيانات الوارد في الفقرة (رقم ١) من هذه المادة في توثيق التصرف في العقار الموصوف على الخارطة بين أطرافه وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار ولائحته.
- ٣ - يجب أن يتضمن عقد مالك الأرض والمطور مع المشتري والمستأجر الإقرار بأن للهيئة إحلال مطور بديل في الحالات التي تقتضيها ظروف تعثر المشروع العقاري، طبقاً للنظام واللائحة وأفضل الممارسات.

المادة التاسعة عشرة:

تكون ملكية الأجزاء المشتركة في المشروع العقاري والتصرف فيها وفقاً لأحكام نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته.

المادة العشرون:

- ١ - يُتاح لكل مشتريٍّ ومستأجر، أو من ينوب عنهما؛ الاطلاع على السجل المحاسبي لوحده العقارية، والحصول على نسخة منه على أن يحدد نوع السجل المحاسبي (القوائم المالية/ التقارير) المطلوب الاطلاع عليه.
- ٢ - تُزود الهيئة المشتري أو المستأجر بنسخة من السجل المحاسبي خلال (١٥) يوماً من تاريخ اكتمال الطلب.

المادة الحادية والعشرون:

- تنشئ الهيئة قاعدة بيانات للمشروعات العقارية على الخارطة، وعلى المطور أن يضيف فيها ما يلي:
- ١ - جميع عقود التطوير والمقاولين والاستشاريين الهندسيين، والرخص المهنية للعاملين.
 - ٢ - عقود توريد مواد البناء، وكمياتها، ومواصفاتها.
 - ٣ - تقارير الإنجاز الداخلية، وشهادات الإنجاز والتقارير الصادرة من المكتب الهندسي، وتقارير المحاسب القانوني، وتقارير أمين الحساب.
 - ٤ - محاضر تعديل المخططات التنفيذية، ونسخاً من المخططات المنفذة فعلياً.
 - ٥ - بيانات الموردين، والقيادات المهنية، والعمالة.



المادة الثانية والعشرون:

تتيح الهيئة -من قاعدة البيانات- لاطلاع العموم ما يلي:

- ١ - اسم المشروع العقاري، وبيانات صك تسجيل الملكية، والمخطط المعتمد، وموقعه، ومساحته، وعدد وحداته، ونوعها، ومكونات وحداتها، وبيانات الموردين والمواد الأساسية المستخدمة، وتقارير سير العمل، وتقارير المكتب الهندسي، والمحاسب القانوني.
- ٢ - اسم المطور، وتصنيفه.
- ٣ - اسم المكتب الهندسي، والمحاسب القانوني، وأمين الحساب، والمسوق أو الوسيط العقاري.
- ٤ - مدة المشروع العقاري، وتاريخ البدء والتسليم.
- ٥ - الشكاوى المسجلة من المستفيدين، ونتيجتها.
- ٦ - استطلاع آراء المستفيدين بشأن مطابقة التنفيذ للمواصفات المتفق عليها.

المادة الثالثة والعشرون:

- ١ - للهيئة طلب تقرير سير المشروع العقاري من المكتب الهندسي، أو المحاسب القانوني، أو أمين الحساب، كل (شهر) في الحالات الآتية:
 - أ- إذا تجاوزت مسطحات البناء للمشروع العقاري (٥٠٠٠) متر مربع، أو إذا تجاوزت عدد الوحدات العقارية في المشروع العقاري (ثلاثين) وحدة.
 - ب- إذا كان المشروع العقاري من المشروعات الحكومية.
 - ج- إذا كان المشروع واقع في المناطق الخاضعة للتطوير الحكومي.
 - د- أي حالة أخرى تحددها الهيئة.
- ٢ - فيما عدا الحالات الواردة في الفقرة رقم (١) من هذه المادة؛ للهيئة طلب تقرير سير المشروع العقاري من المكتب الهندسي، أو المحاسب القانوني، أو أمين الحساب، كل (ثلاثة) أشهر.

المادة الرابعة والعشرون:

لا يجوز للمطور تعديل المخططات التنفيذية المعتمدة إلا بعد موافقة الهيئة والمشتريين أو المستأجرين.



المادة الخامسة والعشرون:

يجب على المكتب الهندسي، والمحاسب القانوني، -كلّ فيما يخصه- إبلاغ الهيئة عن أي مخالفة لأحكام النظام واللائحة، أو الالتزامات التعاقدية للمطور تجاه المشترين والمستأجرين، خلال مدة لا تزيد عن (خمسة) أيام عمل من تاريخ العلم بها.

أحكام تأخر وتعثر تنفيذ مشروعات البيع والتأجير على الخارطة

المادة السادسة والعشرون:

- ١- يعد المطور متأخراً عن تنفيذ المشروع إذا لم ينجز المشروع بعد انتهاء مدته -بما في ذلك المدد الإضافية الممنوحة له-، على ألا تزيد المدة عن (سنة).
- ٢- يعد المطور متعثراً عن تنفيذ المشروع إذا لم ينجز المشروع بعد مضي (سنة) من انتهاء مدته، ما لم يقدم المطور سبباً مشروعاً تقبله الهيئة.

المادة السابعة والعشرون:

- يلتزم المطور المتأخر عن تنفيذ المشروع بدفع تعويض مادي للمشتري أو المستأجر وفق الآتي:
- ١- في حال كان المشروع أرضاً مطورة؛ يكون التعويض بناء على اتفاق الأطراف على ألا يقل عن نسبة ٢% من قيمة البيع.
 - ٢- في حال كان المشروع وحدة عقارية؛ يكون التعويض بناء على اتفاق الأطراف على ألا يقل عن أجرة المثل للوحدة بناء على تقييم معتمد.

المادة الثامنة والعشرون:

- ١ - تعد الهيئة دليلاً فنياً لتقييم المشاريع العقارية المتعثرة، وخطط إدارة تصحيح إنجازها، وتقدير التغييرات اللازمة لاستكمالها، بما في ذلك تغيير مسؤولي المرخص لهم بالتطوير، وإعادة الهيكلة المالية، وخيارات سد فجوات التمويل حال وجودها، وتعديل المواصفات، دون إخلال بحقوق المستفيدين، وغيرها من وسائل تصحيح مسار المشروعات العقارية المتعثرة.



- ٢ - يجب أن يتضمن الدليل الفني جميع البيانات اللازمة فنيًا، وفقًا لأفضل الممارسات، ومنها:
- أ- وصف أنواع تعثر المشاريع العقارية ودرجاتها.
 - ب- طرق وأساليب معالجة التعثر.
 - ج- الإجراءات الواجب اتباعها لمعالجة التعثر.
 - د- أدوات التدخل الرئيسية لمعالجة التعثر.
 - هـ- خيارات التمويل في حال اقتضى تعثر المشروع العقاري تمويلًا إضافيًا.

المادة التاسعة والعشرون:

- ١ - تؤهل الهيئة جهات خيرة في تقييم تعثر مشروعات التطوير العقاري، وإدارة تصحيح مسارها؛ وذلك وفقًا لأفضل ممارسات هذا المجال، وللهيئة الاستعانة بالاستشاريين المتخصصين لمساندتها في التأهيل.
- ٢ - تطرح منافسة -وفقًا للأنظمة المرعية- لاختيار الجهة المتخصصة بتقييم وتصحيح تعثر المشروعات العقارية لكل مشروع متعثر على حده.

المادة الثلاثون:

- ١ - تُشكل الهيئة لجنة متخصصة للإشراف على معالجة المشروعات العقارية المتعثرة، ولها الاستعانة بالخبراء لدعم اللجنة بالخبرة اللازمة، ويكون للجنة كامل الاختصاصات المقررة في النظام واللائحة، والدليل الفني المعتمد من الهيئة للتعامل مع المشاريع العقارية المتعثرة، لمعالجة المشروعات المتعثرة.
- ٢ - تتخذ اللجنة التدابير الواجبة لحماية حقوق ذوي العلاقة لإكمال المشروع العقاري المرخص له، ومن ذلك:

- أ- تعيين شخص مؤهل لإدارة العلاقة مع المطور لمعالجة تعثر المشروع العقاري.
- ب- فحص ومتابعة عمل المطور، والاستشاري، والمحاسب القانوني.
- ج- إلزام المطور بتبديل المتسببين في تعثر المشروع العقاري.



د- صرف مبالغ من حساب ضمان المشروع العقاري إذا كان لازماً لتصحيح مسار المشروع.
ه- إحلال مطور بديل.

٣ - إذا ظهر للجنة أن حالة المشروع متأخرة وفقاً لمعايير الأداء المحددة في دليل معالجة تعثر المشاريع العقارية، فلها في ذلك أن تطلب من الأشخاص ذوي العلاقة في المشروع تقديم جميع البيانات اللازمة لتحليل ومعالجة هذا التعثر، ولها أن تطلب من المطور العقاري رفع معدلات الأداء في المشروع العقاري المتأخر، ومن المكتب الاستشاري تقديم تقرير يوضح فيه أسباب التأخير في المشروع العقاري المرخص، على أن يتضمن التقرير التوصيات والمقترحات المناسبة من الاستشاري في معالجة هذا التعثر، ولها أيضاً أن تطلب من المحاسب القانوني تقديم تقرير خاص يبين أهم المؤشرات المالية.

٤ - يجب على الهيئة عند تقرير تصفية المشروع العقاري تكليف محاسب قانوني مرخص لإعداد مركز مالي للمشروع، وحصر جميع المستحقات المالية المترتبة عليه، وفق أولوية سداد الديون المعتمدة لمشاريع البيع أو التأجير على الخارطة.

٥ - إذا تعذرت التصفية الرضائية للمشروع العقاري المتعثر؛ فتحيل الهيئة المشروع إلى المحكمة المختصة.

أحكام الإشراف والتفتيش والضبط

المادة الحادية والثلاثون:

الأعمال التي يجوز إسنادها إلى القطاع الخاص هي أعمال الإشراف الفني ومنها ما يلي:

١ - الإشراف على الاستشاريين الهندسيين، والمحاسبين القانونيين، وأمناء الحساب في تنفيذ واجباتهم التعاقدية.

٢ - متابعة سير المشروعات العقارية بعد ترخيصها؛ وفقاً للالتزامات الاشرافية والتعاقدية، على أن يرفع للهيئة تقارير دورية عنها، وأن ينفذ توجيهاتها وفقاً لاختصاصها.

٣ - تعيين المفتشين الفنيين هندسيًا، ومحاسبياً، وغيرهم للتأكد من التزام المشروع بأحكام النظام واللائحة.



المادة الثانية والثلاثون:

تسند الأعمال إلى القطاع الخاص من خلال شركة مساهمة؛ ووفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، وبناء على عقد ينظم تفصيلاً الالتزامات بما يحقق تنفيذ النظام واللائحة، على أن يتضمن تقسيم الوظائف الأساسية لمهام الشركة، بما فيها الإدارة الهندسية، والإدارة المحاسبية، وإدارة المشاريع، والإدارة القانونية، وإدارة المخاطر، وإدارة الحوسبة، وأعمال التفتيش، وغيرها، مما يقتضيه تنفيذ الأعمال المسندة.

المادة الثالثة والثلاثون:

- ١ - يتولّى مسؤولو الضبط الذين يصدر تعينهم بقرار من الهيئة، ضبط مخالقات أنشطة البيع أو التأجير على الخارطة وممارساتها، التي لا تتفق مع أحكام النظام واللائحة؛ بموجب محضر، متضمناً الآتي:
 - أ- اسم المخالف وبياناته، واسم المشروع العقاري، ومكان ضبط المخالفة، وزمانها، وتاريخها.
 - ب- اسم مسؤول الضبط الذي رصد المخالفة، وصفته.
 - ج- تحديد نوع وعدد المخالقات المضبوطة، والأدلة والقرائن المستند عليها.
 - د- التحقيق الذي أجراه المفتش مع المخالف والعاملين بالمنشأة، وسماع أقوالهم بعد مواجهتهم بالمخالفة المنسوبة إليهم.
 - هـ- كامل أقوال من تُنسب إليه المخالفة، بما في ذلك أوجه دفاعه.
 - و- النتائج التي انتهى إليها مسؤول الضبط.
 - ز- توقيع المحضر من محرره ومن المخالف، أو من يقوم مقامه، مع بيان صفته، وفي حال رفضه التوقيع يُشار إلى ذلك في المحضر.
- ٢ - يجوز استخدام الوسائل الإلكترونية الحديثة عند ممارسة صلاحيات الضبط.
- ٣ - لمسؤولي الضبط في سبيل تأدية مهامهم البحث والتحري ومتابعة البلاغات والشكاوى عن مخالقات النظام واللائحة، ولهم الاستعانة برجال الضبط الجنائي عند اللزوم؛ لدعمهم في عملهم وضبطهم للمخالفات.
- ٤ - يحيل مسؤول الضبط المحضر مع كامل المستندات المتعلقة بالمخالفة إلى لجنة النظر في مخالقات أحكام النظام واللائحة وإيقاع العقوبات.



المادة الرابعة والثلاثون:

المخالفات الجسيمة لأحكام النظام واللائحة هي:

- ١ - الأفعال الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام.
- ٢ - الأفعال المرتبطة بالغش أو التظليل، أو التحايل أو الخيانة، وكانت عن قصد وعمد، أو ترتب عليها ضرر بالغ على صحة الإنسان، أو سلامته، أو الصحة العامة، أو البيئة، أو المرفق العام.

المادة الخامسة والثلاثون:

تنظر لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة وإيقاع العقوبات، المخالفات المحالة لها من مسؤولي الضبط، وتكون قواعد عملها وفق الآتي:

- ١ - تعقد اللجنة اجتماعاتها في المركز الرئيس للهيئة، أو الكترونياً وفق ما تراه، ولها أن تعقد اجتماعاتها خارج الهيئة متى دعت الحاجة لذلك.
- ٢ - لا تعقد اجتماعات اللجنة إلا بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون من بينهم رئيس اللجنة أو نائبه.
- ٣ - تُعد اجتماعات اللجنة ومداولاتها سرية، ولا يجوز حضور غير أعضائها إلا بموافقة رئيس اللجنة.
- ٤ - يُعد أمين اللجنة لكل اجتماع محضر؛ يُدون فيه تاريخ انعقاده، ووقت، ومكانه، والحاضرون فيه، والمخالفات المنظورة، والإجراءات والوقائع المتداولة أثناء الاجتماع، والقرارات الصادرة، ويُوقع من رئيس اللجنة أو نائبه، والأعضاء الحاضرين.
- ٥ - يجوز تحرير محضر الاجتماع، ورفع، وتوقيعه الكترونياً.
- ٦ - لرئيس اللجنة تنظيم الأعمال والمهام بين الأعضاء.

المادة السادسة والثلاثون:

- ١ - يتعين على كل من نسبت إليه المخالفة -والأشخاص ذوي العلاقة- التعاون التام مع اللجنة في الكشف عن أي معلومات أو بيانات تطلبها اللجنة.
- ٢ - للجنة الاطلاع على جميع المعلومات المتعلقة بالمخالفة؛ بما فيها المعلومات السرية.



٣ - تُصدر اللجنة قرار إيقاع العقوبة متضمناً الآتي:

- أ- اسم المخالف وبياناته الأساسية.
- ب- النص النظامي الذي تمت مخالفته، ووصف للمخالفة المرتكبة، وملخص الوقائع ذات الصلة فيها، والدفع المؤثرة المقدمة من المخالف، والرد عليها، ومنطوق القرار، وأسبابه.
- ج- رقم القرار وتاريخه، وتوقيع رئيس اللجنة، أو نائبه.
- د- النص على حق المخالف في الاعتراض على قرار إيقاع العقوبة، وفقاً للإجراءات المنظمة لذلك.

هـ- أي إضافة ترى اللجنة مناسبتها.

و- ويجوز تحرير القرار، ورفع، وتوقيعه إلكترونياً.

٤ - تكون قرارات اللجنة نافذة من تاريخ صدورها، ما لم يصدر أمر من المحكمة الإدارية بوقف تنفيذها.

٥ - تتولى اللجنة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المخالف تصحيح ما يقع في قرارها من أخطاء مادية، وإذا وقع غموض أو إيهام في القرار؛ فإن للمخالف أن يطلب من اللجنة مصدره القرار تفسيره.

المادة السابعة والثلاثون:

١ - يصرف لرئيس وأعضاء اللجنة مكافأة قدرها (٢٠٠٠) ألفي ريال عن كل اجتماع يحضره على

ألا يزيد مجموع مكافأته عن (٢٠,٠٠٠) عشرين ألف ريال شهرياً لكل عضو.

٢ - يشترط لاستحقاق مكافأة اللجنة توفر الآتي:

- أ- أن تباشر اللجنة أعمالها خارج وقت الدوام الرسمي.
- ب- ألا يكون الرئيس أو العضو متفرغاً لأعمال اللجنة.



أحكام ختامية

المادة الثامنة والثلاثون:

مع مراعاة أحكام النظام تعد الهيئة الضوابط المنظمة لحساب الضمان لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة وتصدر بقرار من المجلس.

المادة التاسعة والثلاثون:

يتحقق الإبلاغ بقرارات الهيئة أو لجنة النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات بإحدى الوسائل الآتية:

- ١ - الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق.
- ٢ - البريد الإلكتروني.
- ٣ - أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية.

المادة الأربعون:

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.