

قواعد
عمل تنظيم
البيع أو التأجير
على الخارطة

وافي

البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

قواعد عمل شركات المعاينة



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

هاتف: 920004831 wafi@housing.gov.sa



wafi__sa wafi.housing.sa

قواعد عمل شركات المعاينة

المادة (١):

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.

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، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.

المطور: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور رئيس للمشروع.

المستفيد: مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

المكتب الاستشاري: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له بأعمال الاستشارات الهندسية.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين والممولين للمشروع.

أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

وثيقة الصرف: وثيقة يصممها المطور بالتنسيق مع أمين الحساب ويتم بموجبها الصرف من حساب الضمان على إنشاء المشروع.

المعاينة: الإجراء الفني المتضمن الكشف والمراجعة، ورفع التقارير للجنة كما هو مقرر بموجب هذه القواعد.

المادة (٢):

- ١- تهدف هذه القواعد إلى تنظيم شركات المعاينة في مشاريع بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢- لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

المادة (٣):

للجنة التعاقد مع من تراه مناسباً من شركات المعاينة عن طريق منافسة نظامية تطرحها اللجنة؛ لغرض تنفيذ أعمال المعاينة اللازمة للمشروع، وذلك لتمكين اللجنة من القيام بأي من مهامها أو اختصاصاتها بموجب الضوابط والقواعد. ويتحمل المطور ما يترتب على ذلك من تكاليف إذا تبين وجود مخالفات من المطور.

المادة (٤):

تهدف المعاينة بصورة عامة ودون حصر إلى الوقوف على ما يلي:

- ١- مدى التزام المطور بأحكام الضوابط والقواعد والعقود مع المستفيدين.
- ٢- مدى التزام أعمال التنفيذ في المشروع بالمخططات المعتمدة والجدول الزمني المقرر للتنفيذ.

المادة (٥):

لشركة المعاينة الاطلاع على جميع العقود ذات الصلة بالمشروع، وكذلك جميع التقارير والمراسلات التي ترفع إلى اللجنة من المكتب الاستشاري أو المحاسب القانوني أو أمين الحساب الخاص بالمشروع.

المادة (٦):

تكون المعاينة وفقاً لقرار التكليف هندسية أو محاسبية أو مستندية أو مجموعة من ذلك. وتشمل صور المعاينة دون حصر ما يأتي:

- ١- معاينة المشروع على أرض الواقع في أي وقت، والتأكد من حالة الأعمال ونسب الإنجاز المتحققة في المشروع.
- ٢- التأكد من التزام أعمال التنفيذ في المشروع على أرض الواقع بالمخططات المعتمدة.
- ٣- مراجعة الكميات المنجزة طبقاً للحصر المعتمد من قبل المكتب الاستشاري.

- ٤- مراجعة التقارير والكشوفات المقدمة من المطور والتقارير والكشوفات الدورية الصادرة من المكتب الاستشاري وأمين الحساب والمحاسب القانوني.
- ٥- المراجعة المالية للمستخلصات المقدمة من المطور إلى المكتب الاستشاري إضافة لوثائق الصرف.
- ٦- مقارنة ما تم تنفيذه فعليا من المشروع مع ما تم التخطيط له استنادا على البرنامج الزمني المعتمد.
- ٧- تنفيذ أي أعمال كشف أو معاينة أو تدقيق تطلبها اللجنة، والتعاقد مع أي طرف ثالث لغايات تنفيذ أي مما ذكر كالمختبرات الهندسية.
- ٨- معاينة أعمال التطوير الخاصة بالمشروع عقب استكمال الانشاءات أو عند حلول التسليم وذلك للتأكد من حالة الإنشاءات، ومن الجاهزية للتسليم كما هي أحكام المخططات وعقود البيوع المنجزة.

المادة (٧):

تلتزم شركة المعاينة بما يأتي:

- ١- أداء أعمالها في ضوء تكليف اللجنة.
- ٢- رفع تقاريرها إلى اللجنة، وللجنة تزويد أي طرف ذي مصلحة بنسخ من تقارير المعاينة.
- ٣- تحمل أي تعد أو تقصير في أعمالها، أو في إفشاء سرية المعلومات التي اطلعت عليها أثناء تنفيذ مهامها، وللطرف المتضرر -بما في ذلك اللجنة- الرجوع على شركة المعاينة للتعويض عن أي نتيجة ذلك.
- ٤- تنفيذ أي أعمال معاينة تطلبها اللجنة، ولا يحق لها التعاقد مع أي طرف آخر لتنفيذ أي من مهامها إلا بعد موافقة اللجنة.

المادة (٨):

للجنة تعديل أي حكم من أحكام هذه القواعد ولا تكون التعديلات سارية إلا بعد نشرها.

المادة (٩):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.