



قرار وزير الطاقة رقم (٠١-٧٩١٥-١٤٤٢) وتاريخ ٠٥/١٢/١٤٤٢هـ بنزع ملكية

إن وزير الطاقة

وبناءً على الصلاحيات المخولة له، وبعد الاطلاع على البند «ثالثاً» من المرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، الصادر بموجبه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار (النظام)، والاطلاع على أحكام النظام، ولما تقتضيه المصلحة العامة.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على البدء في إجراءات نزع ملكية أجزاء من قطع الأراضي المتداخلة مع حرم الخط

الهوائي جهد (١٣٢ ك.ف) الذي يربط محطة إسكان الحصمة بمحطة الخشل، وفقاً للتالي:

- جزءان من قطعة الأرض المملوكة بموجب الصك رقم (٨٧٣٢٠٢٠١٠٦٧) وتاريخ ٣٠/٠٦/١٤٤١هـ، الواقعة في السران شمال قرية الجعدية بمحافظة أحد المسارحة بمنطقة جازان، بمساحة قدرها (١٠٧٧،٥٨٠م^٢) خمسة آلاف وثمانمائة ومترأً مربعاً وسبعة وسبعون سنتمترأً مربعاً.

- جزء من قطعة الأرض المملوكة بموجب الصك رقم (٩٧٣٢٠١٠١٤٨٩) وتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤٢هـ، الواقعة شمال مصنع الأسمنت بمحافظة أحد المسارحة بمنطقة جازان، بمساحة قدرها (٢٤٧٤٠،٢٦م^٢) أربعة وعشرون ألفاً وسبعمائة وأربعون متراً مربعاً وستة وعشرون سنتمترأً مربعاً.

- جزء من قطعة الأرض المملوكة بموجب الصك رقم (١٤٩٠،١٠٠٩٧٣٢) وتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤٢هـ، الواقعة شرق قرية الهجنبة بمحافظة أحد المسارحة بمنطقة جازان، بمساحة قدرها (٢٠١٦٨،٨٥م^٢) عشرون ألفاً ومائة وثمانية وستون متراً مربعاً وخمسة وثمانون سنتمترأً مربعاً.

- جزء من قطعة الأرض المملوكة بموجب الصك رقم (١٤٩١،١٠٠٦٧٣٢) وتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤٢هـ، الواقعة شرق قرية الهجنبة السودى شمال وادي أبو الجدايا بمحافظة أحد المسارحة بمنطقة جازان، بمساحة قدرها (١٦٢٩٠،٠٦م^٢) ستة عشر ألفاً ومئتان وتسعون متراً مربعاً وستة سنتمترات مربعة.

- جزء من قطعة الأرض المملوكة بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بمحافظة أحد المسارحة برقم (٣٥٢٩٤٨٠١) وتاريخ ٢٧/٠٦/١٤٣٥هـ، الواقعة في قرية الحصمة بمحافظة أحد المسارحة بمنطقة جازان، بمساحة قدرها (٢٣٣٣١،٩٤م^٢) ثلاثة آلاف وثلاثمائة وواحد وثلاثون متراً

مربعاً وأربعة وتسعون سنتمترأً مربعاً.

وبمساحة إجمالية قدرها (٢٧٠٣٣٢،٨٨م^٢) سبعون ألفاً وثلاثمائة واثنان وثلاثون متراً مربعاً وثمانية وثمانون سنتمترأً مربعاً، حسب القرارات المساحية المرفقة، لصالح الشركة السعودية للكهرباء.

ثانياً: تبلغ الشركة السعودية للكهرباء هذا القرار للجهات المعنية الواردة بالمادتين السادسة والسابعة من النظام، وذلك لتسمية مندوبيها في كل من لجنة وصف وحصر العقارات، ولجنة تقدير التعويض، خلال مدة لا تزيد على (١٥) خمسة عشر يوماً من صدور هذا القرار، وتتولى الشركة الدعوة للاجتماعات، وإعداد المحاضر، واتخاذ الإجراءات اللازمة لمباشرة كل لجنة مهامها.

ثالثاً: تبلغ الشركة السعودية للكهرباء أصحاب الحقوق على العقارات التي تقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم، كما تبلغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال مدة لا تقل عن (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء، وذلك وفقاً لأحكام المادتين السادسة عشرة والسابعة عشرة من النظام.

رابعاً: تدفع الشركة السعودية للكهرباء تعويضات لأصحاب الحقوق وفقاً لقرار لجنة تقدير التعويض بعد إخلاء العقار المزوعة ملكيته، وتسليمه، وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة، ويتم صرف التعويض خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية وفقاً لأحكام المادة الثامنة عشرة من النظام.

خامساً: يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من قرارات اللجان التي تتخذ وفقاً للنظام، خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.

سادساً: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة، كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الشركة، وفي مقر المشروع، وفي المحكمة، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

سابعاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لتنفيذه والعمل بمقتضاه.

والله موفق.

وزير الطاقة

عبدالعزیز بن سلمان بن عبدالعزيز

مشروع القواعد المنظمة لتراخيص التأجير على الخارطة



البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

م	النص
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 ٤/١٢/١٤٣٧هـ. القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة. النشاط: تأجير وحدات عقارية على الخارطة، سواءً أكانت تجارية أم استثمارية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها. التأجير على الخارطة: عقد منفعة وحدة عقارية على الخارطة، على ألا ينتهي العقد بتملك المستأجر للوحدة العقارية. المشروع: أعمال تشييد الأبنية بهدف تأجير الوحدات العقارية على الخارطة. الترخيص: وثيقة نظامية تمنح لممارسة نشاط التأجير على الخارطة. الوحدة: الجزء المفرد من المشروع المراد تأجيره على الخارطة. المؤجر: الشخص المرخص له بتأجير وتطوير العقارات. المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد. الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل التأجير معتمد من الجهة المختصة.
المادة (٢)	تهدف هذه القواعد إلى: ١- التنظيم والإشراف على نشاط التأجير على الخارطة بشكل كامل. ٢- تحفيز شركات التطوير العقاري على الاستثمار في هذا النشاط. ٣- تقليل التكاليف وتسهيل الإجراءات. ٤- حماية حقوق أطراف العلاقة التعاقدية.



مشروع القواعد المنظمة لتراخيص التأجير على الخارطة.. تنمة

١ - يحظر مزاوله نشاط التأجير على الخارطة إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من اللجنة. ٢- يحظر التأجير على الخارطة للوحدات غير مكتملة البناء أو التي لم تنشأ -مهما كان غرضها، أو أسلوب تطويرها أو إنشائها- سواء كانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها. إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة نشاط التأجير على الخارطة من اللجنة. ٣- يحظر التسويق أو الإعلان أو العرض لغرض التأجير لوحدات عقارية غير مكتملة البناء أو لم تنشأ داخل المملكة أو خارجها ويراد تأجيرها إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من اللجنة.	المادة (٣)
تنظر اللجنة في الطلبات المقدمة من المطورين المؤهلين المقيدون في سجل المطورين العقاريين بالوزارة للحصول على الترخيص اللازم خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب.	المادة (٤)
تكون صلاحية ترخيص التأجير على الخارطة لمدة سنة من تاريخ الإصدار، يجدد قبل انتهاء مدة الترخيص بـ ٣٠ يوماً، وفي حال عدم التجديد يعامل طلب الترخيص كطلب جديد.	المادة (٥)
يتقدم المؤجر بطلب الترخيص لمزاولة نشاط التأجير لكل مشروع بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي: ١- صورة من السجل التجاري بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات. ٢- صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية. ٣- شهادة سلامة السجل الانتمائي من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية. ٤- صك إلكتروني ساري المفعول ملكية العقار المراد تطويره. ٥- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المؤجر العقاري ومالك الأرض أو مالك منفعتها. ٦- التراخيص النظامية من الجهات المختصة بالموافقة على إنشاء المشروع. ٧- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة. ٨- نموذج عقد التأجير بين المؤجر والمستأجر. ٩- تعهد بعدم استلام مبالغ مالية تزيد قيمتها على قيمة مبلغ التأجير للسنة الأولى للوحدة العقارية.	المادة (٦)
مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (٩) من المادة (٦) من هذه القواعد، في حال رغبة المؤجر استلام مبالغ مالية من المستأجر تزيد قيمتها على قيمة مبلغ التأجير للسنة الأولى للوحدة العقارية، فيجب على المؤجر التقديم وفقاً لاشتراطات رخصة البيع على الخارطة.	المادة (٧)
يلتزم المؤجر بالآتي: ١- بدء الأعمال وإنائها في الموعد المحدد. ٢- تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية النافية للجهالة التي تم التعاقد على أساسها. ٣- توفير جميع الخدمات العامة للمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه وتحمل الرسوم الخاصة بذلك. ٤- يتحمل المؤجر جميع مصروفات الوحدة إلى تاريخ تسليمها للمستأجر، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك. ٥- تحتسب مدة التأخير في تسليم الوحدة عن تاريخ التسليم المحدد في العقد، كرصيد للمستفيد للانتفاع بالوحدة بعد تسلمها. ٦- تقديم تقرير ختامي على اكتمال إنجاز المشروع مصادق من المكتب الاستشاري، وشهادة إتمام بناء من الجهة المختصة.	المادة (٨)
يلتزم المستأجر بالآتي: ١- تسليم الوحدة للمطور عند انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد. ٢- استعمال الوحدة الاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية. ٣- المحافظة على الوحدة والأجزاء المشتركة التابعة للعقار، وأن يستعملها للأغراض المخصصة لها، وأن يعيد الوحدة على الحالة التي استلمها فيه. ٤- عدم إحداث أي تغيير في الوحدة قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر.	المادة (٩)
يحق للمستأجر فسخ العقد واسترجاع كامل المبلغ المدفوع، في حال تأخر المؤجر في تسليم الوحدة لمدة تزيد على ١٨٠ يوماً من التاريخ المتفق عليه في العقد للتسليم.	المادة (١٠)



البيع أو التأجير على الخارطة

مشروع القواعد المنظمة لتراخيص التأجير على الخارطة.. تتمه

اللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على المؤجر الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه القواعد أو القرارات الصادرة بمقتضاها: ١- الإنذار كتابياً. ٢- تعليق قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين مع إهمال المؤجر مدة لا تتجاوز (٣) أشهر لتصحيح مخالفته. ٣- إلغاء قيد المؤجر في سجل المطورين المؤهلين وعدم تقييده لمدة لا تزيد على (٥) سنوات. ٤- الإحالة للنيابة العامة.	المادة (١١)
يستثنى من هذه القواعد الحالات الآتية: ١- الوحدات العقارية التي يلتزم المستأجر فيها باستكمالها بتمويل ذاتي، ولا يخل هذا الاستثناء بوجوب حصول المؤجر على التراخيص اللازمة للتسويق أو الإعلان أو العرض في المعارض لغرض التأجير. ٢- كل عقار لا يلتزم فيه المؤجر بتطويره أو إنشائه وفقاً لمخططات يتفق عليها مع المستأجر.	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):	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 ١٢/٤/١٤٣٧هـ. القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة. النشاط: 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. المشروع: أعمال تشييد المباني أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة. الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة. الترخيص: وثيقة نظامية تُمنح لممارسة نشاط الوساطة العقارية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة. السجل: السجل الإلكتروني للوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة. الوسيط العقاري: منشأة مقيدة في سجل الوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة. الوساطة: التوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع أو التأجير مقابل أجر السعي. المقابل المالي: ما تتقاضاه اللجنة مقابل ما تصدره من تراخيص أو ما تقدمه من خدمات أو أعمال أو استشارات، والذي يصدر بتحديد قرار من الوزير. مساحة البناء: 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. المشاريع الصغيرة: المشروع الذي لا تتجاوز مساحة البناء فيه عن (٢٥٠٠٠م^٢). المشاريع المتوسطة: المشروع الذي تزيد مساحة البناء فيه على (٢٥٠٠٠م^٢) ولا تتجاوز (٢١٠,٠٠٠م^٢). المنصة الإلكترونية: موقع أو تطبيق إلكتروني يُنشأ ويُحدد من قبل اللجنة لغرض التقديم من خلاله على خدمات الأنشطة المشمولة بالضوابط.
المادة (٢):	تهدف هذه القواعد إلى: ١- تنظيم اشتراطات قيد الوسطاء العقاريين المؤهلين للتسويق للمشاريع الصغيرة والمتوسطة على الخارطة في السجل. ٢- تحفيز الوسطاء العقاريين للدخول بفاعلية في نشاط تسويق العقارات الصغيرة والمتوسطة. ٣- تنظيم الممارسات العقارية لتسويق المشاريع الصغيرة والمتوسطة قبل اكتمالها. ٤- إشراك القطاع الخاص في الدور التوعوي على المشاريع العقارية المعروضة على الخارطة.