**نظام الطرق والمباني**

المادة الأولى:

يسمى هذا النظام: ( نظام الطرق والمباني ).

المادة الثانية:

تكون للألفاظ الواردة في هذا النظام المدلولات الآتية:

**أ - يقصد بكلمة ( سلطة المباني ) أنا وردت في هذا النظام:** برآسة أمانة العاصمة والبلديات ومهندسيها وأعضاء الهيئات المخول لها بموجب نظام البلديات مباشرة كل أو بعض السلطات والواجبات الممنوحة لسلطة المباني بموجب هذا النظام.

**ب - يقصد بعبارة ( أرض مبان ):** جميع الأراضي المقررة لذلك بموجب نصوص المادة (6) من هذا النظام.

**ج - تشمل لفظة ( معمل ) :** كل مكان مغطى أو مكشوف، تشتغل فيه آلة تسير بالكهرباء أو البخار أو بأية قوة ميكانيكية لعمل أي منتوج أو أي صناعة.

**د - يقصد بجملة ( منطقة سكن أهالي ):** كل المناطق المختصة لذلك بموجب نص الفقرة (د) من المادة السادسة من هذا النظام.

**هـ - يقصد بجملة ( أرض فضاء ):** جميع الأراضي الخالية الغير مسورة والغير مأهولة منطقة البلدة.

**و - يقصد بكلمة (القانون):** نظام الطرق والمباني .

**ز- يقصد بكلمة (الطرق):** جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصفة الواقعة ضمن حدود البلدية.

**ح - يقصد بلفظ (البناء):** كل إنشاء حديث بما في ذلك حفر الأساسات أو أي أعمال إنشائية، بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء، سواء كان معروفا استعمالها أو غير معروف أو إقامة رواشين أو مشارف (براندات) أو مظلات.

**ط - يقصد بكلمة (الترميم):** إزالة أي خراب طرأ على بعض أو كل بناء قائم، وإصلاحه على الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الخراب به، بشرط أن لا يصل لهم إلى ما يقرب ذراعا من سطح الأرض.

**ي - يقصد بعبارة ( تصريح البناء ):** الورقة التي تنظم بالتصريح بالبناء المطلوب وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها.

**ك - يقصد بعبارة ( صاحب الملك ):** الشخص المالك له أو القائم بأمور إدارته بالوكالة أو التولية أو الوصاية أو الولاية أو غيرها.

**ل - يقصد بكلمة ( التصميم ):** الوضع المقرر المرسوم للبلدية وطرقها وإنشاءاتها، حسب الأصول المنصوص عليها في هذا النظام.

**م - تطلق كلمة ( المهندس ):** على الشخص الحائز على شهادة من مدرسة هندسية معترف بها، أو على من سبق له الاشتغال أو التمرين بهذه الحرفة وتوفرت فيه الشروط اللازمة لهذه الحرفة، واعترف له بها من قبل الدوائر الهندسية الرسمية.

**ن - يقصد بلفظة ( معماري ):** الشخص الذي يحمل رخصة من إدارة البلدية تخوله ممارسة مهنة البناء.

**س - يطلق ( الذراع المعماري ):** على مقاس طوله (75) سنتمترًا.

**ع - يقصد بجملة ( حد التخطيط ):** الخط الفاصل بين منطقة وأخرى حسب مساحتها وحدودها المقرر بمقتضى التصميم المقرر.

**ف - يقصد بـ ( السلطة الصحية ):** طبيب صحة البلدة أو من يقوم مقامه فردا كان أو جماعة، يختارهم أمين العاصمة أو رئيس البلدية بالاشتراك مع مدير الصحة، ويعهد إليها أمر كل أو بعض السلطات والواجبات المنوطة بسلطة الصحة العامة وفق هذا النظام.

**ص - يقصد بجملة ( شارع عام أو ميدان عام أو جنينة أو بستان عمومي أو منتزه ):** المنطقة المختصة لذلك بموجب الفقرة رقم (أ) من المادة (6) من هذا النظام.

**ق - يقصد بجملة ( النشر المحلي ):** النشر بالطريقة التي تنشر بها الإعلانات المحلية ذوات الاختصاص المحلي في منطقة البلدية أو بطريقة أخرى كافية يقررها أمين العاصمة أو رئيس البلدية .

المادة الثالثة:

تبليغ الإنذارات أو الإعلانات إلى صاحب الملك أو من يقوم مقامه يجوز أن يكون بواسطة مراسل الدائرة ، أو عن طريق البريد المسجل بعنوانه المعروف أخيرا إن وجد، وإلا فعلى البلدية أن تقوم بإلصاق الصورة بشكل ظاهر في المكان المملوك للمنذر أو في الأماكن الظاهرة من البلدة، ويعلن عن ذلك في الصحف المحلية.

المادة الرابعة:

موظفو سلطة المباني مكلفون بعدم دخول أي مكان بقصد التأكد من أنه قد روعي فيه تطبيق جميع التعليمات والأوامر الخاصة بإقامة بناء أو هدمه أو إصلاحه أو شروطه الهندسية والصحية إلا بعد الاستئذان، وإذا كان المراد دخول حجرة أو جزء من منزل مخصص للنساء فيجب إعطاء مهلة كافية للساكن ليستطيع خلالها نقلهن أو ليتخذ ما يراه من الوسائل لتوفير راحتهن .

المادة الخامسة:

تؤلف لجنة خاصة فنية ويعهد إليها أمر وضع الخرائط وتصميمها تدريجيا بمقاس لا يقل عن (1 /10000) حسب الإيجار، وتقديم هذه الخرائط إلى المراجع المختصة لدرسها بحضور هذه الهيئة لدى هيئات الأمانة والبلديات بما في ذلك المجلس البلدي ، وبعد اتخاذ قرار بالموافقة عليها يبادر برفعها إلى المراجع العليا لإجراء ما يجب. على أن تبدأ هذه اللجنة بوضع خرائط العاصمة أولا ثم تنتقل إلى أمهات المدن شيئا فشيئا.

المادة السادسة:

يلاحظ في رسم الخرائط بصورة خاصة موقع المجازر وإصطبلات الخيل والبقر وغيرها، وكذلك المعامل والمصانع ومخازن المواد الابتدائية والإنشائية والمحروقات وما ماثلها، ويجب تعيين تلك المواقع بالنسبة لدور السكنى. كما يلاحظ أيضا في الخرائط المذكورة الاعتبارات الآتية:

أ - تقرير موضع واتساع الطرق واتجاهها، وكذلك الأزقة وموقع وأبعاد الساحات العمومية لمنطقة البلدة بما في ذلك الشوارع العامة والميادين والجناين والبساتين العمومية ، وما في ذلك الثكنات العسكرية وما يتبعها بالاتفاق مع جهات الاختصاص فيها.

ب - تقرير المناطق التي تقام عليها المباني طبق هذا النظام، وإعادة تقسيم تلك المناطق المنوه عنها إلى درجة أولى وثانية وثالثة بما في ذلك أراضي المباني.

ج - تقرير تلك المناطق أو مناطق أراضي المباني التي تستعمل للسكنى والدكاكين والأسواق وساحات المزاد العلني والمعامل والأماكن التي يشغل فيها بالحرف المضرة بالصحة وغير ذلك، ولا يسوغ استعمال أي بناء ضمن هذه المناطق إلا للأغراض المقررة ومع مراعاة نصوص المادة السادسة من هذا النظام.

د - أن تخصص منطقة أو مناطق من الأراضي المراد تحكيرها سواء كان ذلك من قبل المالية أو البلديات لسكن الأهالي في الضواحي، ويشار إلى هذه المناطق بمناطق سكن الأهالي.

هـ - يلاحظ في وضع خرائط البلدة التثبت التام عن أبعاد المباني والإنشاءات والأراضي.. إلخ، طبق الحجج والمستندات التي بيد أربابها، وللجنة الفنية أن تستعين في مهمتها هذه بلجنة مخصوصة تؤلفها الأمانة أو البلديات لدرس ذلك وتثبيته، واتخاذ قرار بذلك حسب أصوله، على أن تشتمل الخرائط المذكورة على البيانات الآتية:

1 - وضع خط يفصل بين الأراضي العائدة لوزارة المالية والأراضي العائدة للبلدية والأراضي التي تستقطع منهما للأهالي.

2 - مناطق أراضي المباني المقامة من قبل سواء كانت مملوكة للحكومة أو للأشخاص، يجب تقسيمها إلى مباني درجة أولى وثانية وثالثة، وتقسيمها أرضا إلى مناطق سكن ومناطق دكاكين وأسواق وساحات للمزاد العلني والحرف المضرة بالصحة مقسمة إلى قطع مباني.

3 - المنطقة أو مناطق أراضي الحكومة والمناطق سكنى الأهالي.

4 - الأراضي المحجوزة للسلطات الحربية أو محجوزة لاستعمال الحكومة.

5 - الأراضي الفاضية والتي لا تقع ضمن الأقسام السابق ذكرها. ويجب أن يكون ذلك الرسم مطابقا بقدر الإمكان لوضعية البلاد وملائما لطبيعتها ما لم تدعو المصلحة الحكومية غير ذلك، ويجب أن يكون هذا الرسم عرضة لاطلاع الجمهور عليه كلما اقتضت الحالة.

المادة السابعة:

استقامات الطرق وتصاميمها تعين بمقتضى الخارطة التي تضعها اللجنة الفنية بموجب هذا النظام، وتكون نافذة بعد التصديق عليها من المراجع العليا.

المادة الثامنة:

يجري تخطيط الطرق بمقتضى التصميم المقرر على أن ينفذ هذا التصميم تدريجيا، أما عند إعادة إنشاء الأبنية المهدمة أو التي تنشأ حديثا، ويستثنى من ذلك ما تقتضي المصلحة العامة بإزالته، فيجري تنفيذه مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من أضرار بسبب ذلك.

المادة التاسعة:

يشترط في تنفيذ التصاميم إعلان أصحاب الملك بالكيفية طبق خارطة هندسية مفصلة، يجب أن تصحب بهذا الإعلان مع إعطائهم مدة للاعتراض عليها لا تقل عن خمسة عشر يوما، واستعداد الجهات المختصة بتعويضهم بمقتضى النظام قبل القيام بأي عمل تنفيذي تجاه ذلك.

المادة العاشرة:

يجري تدقيق الاعتراضات المقدمة من قبل ذوي العلاقة المبحوث عنه في المادة السابقة من قبل المجلس الإداري فالمجلس البلدي، وبعد اتخاذ قرار في الموضوع يبلغ للمعترضين وفي حالة عدم قبولهم ذلك تؤلف هيئة منتخبة من قبل صاحب الملك ومن البلدية ومن أرباب الخبرة، ويكون القرار الأخير من هذه الهيئة نافذا بعد استحصال الموافقة من المراجع العالية.

المادة الحادية عشرة:

إذا قضت المصلحة العامة أخذها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضا لصاحب الملك عن طريق لجنة من أرباب الخبرة تنتدبهم البلدية وصاحب الملك على التساوي، واتخاذ قرار بالكيفية ورفعه إلى المرجع العالي المختص.

المادة الثانية عشرة:

الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة (11) ، إذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر لما زاد عن الذراع قيمة تدفع لصاحب الأرض من قبل الأمانة فورا، وإذا كانت الأرض صغيرة وصارت بعد أخذ الذراع المقرر غير قابلة للبناية فيها فيقدر العوض لكامل الأرض ما عدا الذراع الواحد ويدفع لصاحب الأرض، على أن يكون العوض بحسب الأوقات والموقع التي يجري فيها التقدير بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة المخصوصة.

المادة الثالثة عشرة:

لجنة التقدير مكلفة أثناء تقديرها لأي دار لم يكن مالكها واحد، أن تقدر قيمة ما يملكه كل شخص في الدار على حدة.

المادة الرابعة عشرة:

إذا اقتضى الأمر قطع بناء بموجب الخارطة - المنوه عنها في المادة السابعة - فعلى البلدية تعويض صاحب البناء المقطوع بعد تقدير قيمة ما جرى اقتطاعه بواسطة لجنة التقدير بما في ذلك تكاليف إصلاح ما بقي من البناء، هذا إذا كان قابلا للإصلاح، إما إذا كان القسم الباقي من البناء غير صالح للاستعمال فيقدر العوض اللازم لكامل الأرض المنقطع منها بتقدير من اللجنة الخاصة أيضا، وتكلف البلدية بدفع التعويض لصاحب الملك ووضع يدها على الباقي والانتفاع به، فيما يحفظ انتظام الشارع.

المادة الخامسة عشرة:

الأراضي التي جرى أخذها للطرق بصورة قانونية لا يحق لأصحابها أن يدعوا ملكيتها مرة أخرى، ولا يسوغ لهم إحداث أي شيء ما عليها بتاتا

المادة السادسة عشرة:

إذا احترقت مبان أكثر من عشرة في موقع واحد أو تهدمت، وكانت كلها أو البعض منها محاطا بطرقات فيجب على الأمانة تنظيم خارطتين؛ خارطة بطراز البناء القديم، والثانية: بالبناء والطرقات الواجب عليها، بعد توزيع أقسام الطرقات على المباني بحسب السعة المقررة بموجب هذا النظام.

المادة السابعة عشرة:

إن الطرقات الغير نافذة الواقعة في المحل المحترق فيه الأماكن المنوه عنها في المادة السابقة، يجب فتحها في حالة وجود منفعة عامة إن أمكن ذلك، على أن يجري فيه التعويض بمقتضى الأحكام المخصوصة من هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

إن القسم الذي يؤخذ من الأماكن المحترقة لتوسعة الطريق أو استقامته بحسب الخارطة، إذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر للزيادة العرض اللازم ويسلم لصاحب تلك الأماكن، وإن اكتفي بالذراع المقرر أخذه للغاية المنوه عنها فيكون بدون مقابل ويدخل ضمن ذلك الساحات والبساتين.

المادة التاسعة عشرة:

إذا وجد بعد فتح طريق أو توسعة أو استقامة عرصة أخليت من البناء وكانت العرصة صغيرة ولا تكفي لبناء بيت فيها ولا حانوت ولا مخزن ولا خلافها، فلصاحب العرصة الكبيرة المجاورة لهذه العرصة أن يأخذها، ويكون ذلك بطريق التراضي بينهما في الثمن، وإذا لم يتفقا فعلى البلدية أن تقدر لتلك العرصة قيمة بمعرفة لجنة من ذوي الخبرة وتشتريها من صاحبها بالثمن المقدر لتجري فيها ما تقتضيه المصلحة.

المادة العشرون:

يجب أن يراعى في استعمال المناطق الأحكام الآتية:

أ - لا يجوز استعمال أي مبان بمنطقة السكن كدكان أو معمل لأي غرض خاص بأسواق أو بأي حرفة منتنة.

ب - لا يجوز استعمال أي مباني بالدكاكين والأسواق كمعمل لأي حرفة منتنة.

ج - لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة المعامل للأغراض الخاصة بأي حرفة منتنة، على أنه يجوز لرئاسة الأمانة والبلديات إذا دعت الحال أن تأذن بذلك لاستعمالها مدة لا تزيد عن سنة، ومع مراعاة الشروط والمدة التي يجري التصديق عليها من المراجع العليا.

د - لا يجوز استعمال أبنية المساكن لتقوم مقام الأبنية العامة كالدواوين والمساجد والمستشفيات والعيادات والفنادق والمقاهي والإصطبلات والكراجات والحمامات والعكس بالعكس، ما لم يستحصل صاحبها على تصريح كتابي من دائرة البلدية أو الأمانة، ولا يعطى هذا التصريح إلا بعد إجراء الكشف الدقيق عليه بواسطة سلطة المباني والصحة، وإعطاء قرارها لصلاحية الغرض المطلوب، ولا يسوغ إعطاء تصريح في ذلك إلا بعد إجراء التغييرات والإصلاحات التي تجعله صالحا للاستعمال.

هـ - لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصفة مستديمة في هذه المناطق إلا بإذن صريح كتابي من سلطة المباني مع مراعاة القيود التي تراها مناسبة، وكل بناء يشاد بدون الرخصة النظامية يهدم وتحصل المصاريف من الشخص الذي أقامه أو تسبب في إقامته إلا إذا كان البناء متناسقا مع المباني المقامة في تلك المنطقة ولا ضرر منه على المصلحة ولا على مصلحة الجيران فيسمح ببقاء البناء مع مجازات صاحب البناء بدفع ربع قيمة ذلك البناء كجزاء ويجري ذلك من قبل لجنة الأبنية.

المادة الحادية والعشرون:

يسوغ إحالة المباني من الأملاك إلى عرصات، وعلى أرباب الأملاك الذين يريدون تقسيمها إلى عرصات قصد بيعها أو الانتفاع منها بوضع غير الوضع التي كانت عليه، أن يراجعوا البلدية بطلب خاص في ذلك مشفوع بالخارطة التي يرغب المالك التصرف في وضع أملاكه المذكورة على مقتضاها، وعلى سلطة المباني اتخاذ الإجراءات النظامية في ذلك طبق مقتضيات المواد المخصصة من هذا النظام.

المادة الثانية والعشرون:

يجوز تعديل ما تقضي المصلحة بتعديله من الخرائط التي سبق تنظيمها وتصديقها بعد موافقة المراجع العليا.

المادة الثالثة والعشرون:

تبقى الشوارع الحالية على وضعها الحالي ما لم تستدع المصلحة لتوسيعها ضمن التصميم المقرر في خريطة البلدة على أن لا تتجاوز تلك الشوارع التي تفتح حديثا الاتساعات الآتية:

- الشوارع الرئيسية لا تقل عن (15) مترا.

- الشوارع الثانوية لا تقل عن (8) أمتار إلى اثني عشر مترا.

- الأزقة لا تقل عن (4) أمتار إلى ستة أمتار.

المادة الرابعة والعشرون: أحكام خط البناء :

أ - يجوز لسلطة المباني أن تضع خطا للبناء بمساحة لا تزيد عن خمسة عشر مترا من خط التنظيم، على أن لا يكون وضع مثل هذا الخط بحالة تحول دون إقامة مباني تناسب حالة المنطقة.

ب - حينما يوضع خط البناء في أي منطقة للسكنى يجب أن لا تقام أي مباني غير الحائط الفاصل بعد ذلك الخط.

ج - وعندما يوضع أي خط بناء مثل هذا بأي شارع أو جزء من شارع المنطقة -الدكاكين والأسواق- فلا تقام أي مباني سوى البواكي (الأقواس) والبرندات (المشارف) بعد ذلك الخط، ولا تقام مثل هذه الأقواس والمشارف بدون تصريح من سلطة المباني ، ويجوز لسلطة المباني عند إعطاء مثل هذا التصريح أن تعين المواد التي تبني منها تلك الأقواس والمشارف، كما يجوز لها وضع شروط لإيداع تصميم الخريطة، وطريقة البناء بحسب ما ترى سلطة المباني أنها متناسبة لدرجة المباني التي تشملها تلك المنطقة، على أن للجمهور حق المرور من تحت هذه الأقواس والمشارف.

المادة الخامسة والعشرون:

على أمانة العاصمة والبلديات أن تضع أسماء للشوارع الرئيسية والفرعية، على أن تراعي في ذلك المناسبات والحوادث التاريخية، ولا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه ذلك الاسم، ومن تجرأ على ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرين قرشا أو بالسجن لمدة يوم واحد.

المادة السادسة والعشرون:

على أمانة العاصمة والبلديات أن تعطي لكل بيت أو حانوت في شارع أو زقاق نمرة خاصة بطريقة منظمة بحيث ينتهي تسلسلها ضمنه، ولها أن تكتب هذه النمرة على قطع من الصفيح على نموذج واحد، ثم يجري وضعها في مكان بارز على الدور أو الحوانيت، على أن تستحصل ثمنها من الملاك لمرة واحدة عند جباية الرسوم المقررة، ولا يجوز للملاك أن يمتنعوا عن الدفع، كما لا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه هذه النمرة، ومن امتنع عن الدفع ينذر أولا ثم يضاعف عليه ثمن النمرة، كما أن من أتلف أو أزال أو شوه هذه النمرة يجازى بغرامة نقدية قدرها عشرة قروش

المادة السابعة والعشرون:

لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصورة دائمة على المناطق المبينة في الفقرة المدرجة في المادة (6) إلا طبقا للقواعد التي تتماشى مع أقسام الأراضي التي عينها النظام، مع ملاحظة ما يأتي:

أ - بمقتضى المصلحة وبعد موافقة المراجع السامية، لسلطة المباني عدم تطبيق أي مادة من هذا الفصل كله أو جزئه فيما إذا اتضح بأن التطبيق يوجد صعوبة أو إضرارا أو أخطارا أو مصاريف باهظة.

ب - عدم شمول القسم المذكور للمباني المقامة بواسطة الحكومة إلا إذا لم تكن ضمن الخارطة المصدقة من المراجع العليا وفي هذه الحالة يجب تطبيق ما تقتضي به المصلحة العامة بعد الحصول على الموافقة السامية .

ج - لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو مستديم على المناطق المنوه عنها في الفقرة (أ - ب) من المادة السابعة والعشرين إلا بإذن من سلطة المباني .

المادة الثامنة والعشرون:

لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة ما لم تستوف الشروط الآتية:

أ - أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (175) ذراعا مربعا حسبما تقرره سلطة المباني بالنسبة لمنطقة البلدة أو في أي جزء منها مع الحصول على الموافقة السامية على مساحة القطعة التي خصصت للمباني.

ب - أن لا يكون مقاس واجهة القطعة عرضا على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاسا طوليا على ذلك الشارع، ويجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعا طوليا.

ج - لا تسري الشروط المدونة في الفقرة (أ) من هذه المادة على أية قطعة من منطقة الدكاكين والأسواق إذا لم تستعمل كحجرة أو بناء بها لمسكن إنسان، على أنه يجوز لرؤساء البلديات بعد الموافقات السامية نشر أمر محلي يعين فيه الحد الأدنى للمساحة والواجهة والقطعة أو القطع في أراضي مباني الدكاكين والأسواق ونسبة ما يبنى من هذه القطع.

د - لسلطة المباني عدم التمسك بكل أو جزء الشروط المدونة في الفقرة (أ) من هذه المادة في حالة وجود قطعة مملوكة ملكا خاصا لم تستكمل الشروط السالفة الذكر حين صدور هذا النظام، على أن تقنع السلطة المذكورة بأنه ليس من السهل أو المعقول أن يطلب إلى صاحب القطعة أن يتحصل على أرض أخرى لاستكمال الشروط أو أن يبيع قطعة إلى مالك مجاور، وفي هذه الحالة أن لا تقل المساحة التي ليست عليها مبان عن نصف مساحة القطعة

المادة التاسعة والعشرون:

يتبع في تحويط أراضي البناء أو إقامة أسوار عليها ما يأتي:

أ - على سلطة المباني أن تعلن كل مالك قطعة أرض بناء داخل منطقة البلدة أن يقيم عليها سورا ضمن حدوده الشرعية خلال مدة معينة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الإعلان.

ب - على مالك أي قطعة بناء متى أعلن من قبل سلطة المباني أن يحدد أرضه بسور أو حائط ضمن حدود تملكه الشرعي بارتفاع لا يزيد عن أربعة أذرع وسمك لا يقل عن نصف ذراع خلال المدة المعينة في الفقرة (أ).

ج - على أصحاب الأملاك التي يجب أن يقوم حولها أسوارا أو حيطانا بمقتضى هذا النظام أو أسوارا أو حيطانا يراد هدمها وإعادتها أن يراجعوا دائرة البلدية لاستحصال التخطيط الصحيح مع الرخصة الرسمية قبل الشروع في العمل، وكل من خالف أحكام الفقرة (أ - ب) من هذه المادة تمدد له المدة شهرا واحدا، على أن تفرض عليه غرامة يومية عن كل يوم إحدى عشر قرشا سعوديا، وفي حالة عدم قيامه خلال المدة يسجن بقدر ما تحدد عليه من الغرامة، بنسبة يوم واحد عن خمسة وعشرين قرشا، ومن يخالف أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة يجازى بهدم البناء ويعاد حسب التخطيط أو يغرم صاحبه بمبلغ مائة قرش سعودي أو سجن أربعة أيام.

المادة الثلاثون:

أي بناء أو جزء منه أصبح خربا وغير قابل للسكنى، وفي بقائه على حالته تلك ضرر على الأبنية المجاورة وعلى السكان والمارة، يتخذ في ذلك قرار من قبل هيئة الأمانة أو البلدية يطلب من سلطة المباني ، وعلى سلطة المباني بعد ذلك إعلان صاحب ذلك البناء بضرورة هدمه ضمن مدة مناسبة تحدد له في الإعلان نفسه، وعلى صاحب البناء أو من يقوم مقامه تنفيذ مقتضيات الإعلان خلال المدة المعينة حالا.

المادة الحادية والثلاثون:

الأبنية الخربة المنذرة بالسقوط والتي تضطر الأمانة أو البلديات إلى إنذار أهلها لتقويض بعض منها أو كلها حسب مقتضيات المادة السابقة يجب أن يلاحظ فيها ما يأتي:

أ - إذا كانت عائدية البناء ملكا لشخص واحد لم يستطيع تنفيذ قرار الأمانة فيما دعت إليه المصلحة من هدم البناء بعضا أو كلا فيجب تكليفه من جهة الاختصاص، وإذا تحقق امتناعه عن عدم مقدرة فتكلف البلدية بإجراء عملية الهدم من صندوقها، على أن تعود فيما صرفته على المالك نفسه فتخصم المقدار المصروف من أنقاض البناء إن خشبا أو حجرا أو ما ماثل ذلك، على أن تعلن صاحب الملك بذلك مع تكليفه بالحضور حين البيع الذي يجب أن يكون في المزاد العلني عن طريقها بمعرفة شيخ الحجارة وشيخ الدلالين.

ب - إذا كانت عائدية البناء ملكا إلى أشخاص متعددين مشتركين في الملكية وامتنعوا عن تنفيذ قرار الأمانة في الهدم يكلفون بإجراء ذلك عن طريق جهة الاختصاص، وإذا تحقق لدى الجهات المختصة يسر البعض وعسر الباقين فيخير الموسر في القيام بعملية الهدم، على أن يعود فيما صرفه على الأنقاض التي يجب أن يجري بيعها بمقتضى ما توضح في الفقرة السابقة، وأن تقوم البلدية بإجراء ما ذكر حسب مقتضيات الفقرة نفسها.

ج - أما إذا كان البناء وقفا أهليا خاصا ومشتركا أو وقفا خيريا أو وقفا عاما، فتتبع فيه أحد الطريقتين الآتيتين:

1 - إما أن تكلف نظارة الوقف بالقيام بعملية الهدم إن كان له غلة وكان الواقف واحدا أو نوع الوقف أهليا، وفي حالة عدم وجود غلة للبناء الموقوف من ذا النوع فتقوم البلدية بإجراء ذلك من صندوقها باسم المصلحة العامة ، على أن يجري تأمين هذه المصاريف من البند المرصود في ميزانيتها باسم المصاريف فوق العادة.

2 - أما إذا كان البناء وقفا عائدا لإحدى المؤسسات الخيرية فتكلف جهاتها القيام بعملية الهدم، وإذا لم تكن لها جهة معينة أو لم يكن لها وجهة تؤمن المبلغ المطلوب صرفه لهذا الغرض فتقوم مديرية الأوقاف العامة بما يجب نحو ذلك من البند المقرر في الفقرة الآتية.

3 - أما إذا كان الوقف عاما، وهو: الذي لم تعرف له جهة مخصوصة وكان مربوطا بمديرية الأوقاف العامة ولم تكن له جهة صرف أو غلة، فتقوم مديرية الأوقاف العامة بإنفاذ القرار المتخذ بشأن القيام بعملية الهدم لأماكن من هذا القبيل، على أن يكون ذلك من البند المخصص باسم: (مصاريف فوق العادة)، أما إذا كان هذا النوع من الوقف غير مربوط بإدارة الأوقاف ولم يكن له قيد في سجلاتها فتقوم البلدية بإجراء عملية الهدم حسب مقتضيات الفقرة (ج) من هذه المادة.

المادة الثانية والثلاثون:

يجب على كل شخص قبل أن يشرع في أي بناء يرغب في إنشائه أن يتقدم إلى البلدية بعريضة رسمية حسب النموذج المشفوع بهذا، وأن تكون العريضة مصحوبة برسم البناء المزمع إنشاؤه، ويستثنى من ذلك ما كان مطلوبا من قبل البلدية إزالته أو إصلاحه أو إنشاؤه باسم المصلحة العامة .

المادة الثالثة والثلاثون:

تعطى الرخصة لمقدم العريضة المنوه عنها في المادة السابقة في أي طلب إنشائي من قبل البلدية ، ويسري مفعول هذه الرخصة طيلة عملية الإنشاء المرخص له بها، ويلاحظ قبل إعطاء الرخصة ما يأتي:

أ - التحري عن ملكية البناء المطلوب إنشاؤه أو ترميمه، وكذلك الأرض.

ب - تطبيق وجه الخارطة على أوضاع الأمكنة المطلوب له الترخيص ، مع ملاحظة دورة المياه بنسبة مجاريها الخاصة.

ج - ملاحظة ما قد يكون ممنوعا الترخيص به بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام.

د - التثبت من أوضاع الشراكة في البناء على اختلاف أنواعها، وأخذ موافقة الشركاء.

المادة الرابعة والثلاثون:

كل خلاف يقع بين الملاك وسلطة المباني حين اتخاذ الإجراءات التي قضت بها المواد المخصوصة من هذا النظام ينظر فيها من قبل البلدية ، وبعد اتخاذ قرار في الموضوع المختلف فيه من قبل المجلس الإداري والمجلس البلدي عند الاقتضاء يبلغ القرار للمالك، وفي حالة اعتراضه على القرار المبلغ إليه يرفع القرار مع الاعتراض إلى المقام السامي ، على أن لا تتجاوز مدة الاعتراض عشرة أيام من تاريخ تبليغه.

المادة الخامسة والثلاثون:

كل إنشاء أو ترميم يخرج عن حد الرخصة المعطاة من قبل البلدية على أساس المقاسات والأوضاع الإنشائية المعروضة، يعلن صاحب البناء كتابيا بمخالفته للنظام، ويكلف بإزالة المخالفة في مدة تحددها له سلطة المباني لا تزيد عن عشرة أيام، وفي حالة عدم قيامه بذلك تباشر السلطة المذكورة إنفاذ ذلك من قبلها، على أن تعود بما يصرف في هذا السبيل على صاحب الملك المخالف، ويعتبر ذلك عقوبة له على مخالفته. ويستثنى من ذلك ما نص النظام على أخذ الرسم عليه مضاعفا فيما لم يحظره النظام.

المادة السادسة والثلاثون:

عند إنهاء أي بناء إنشائي رخص به من قبل البلدية حسب أصوله، تشعر سلطة المباني من قبل صاحب الملك عن ذلك، وعلى سلطة المباني إجراء الكشف الأصولي وتطبيق ما رخص به على الواقع، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء قدره خمسون قرشا أو بالسجن مدة يومين.

المادة السابعة والثلاثون:

البناء هو الشخص الذي تتوفر فيه الشروط الآتية:

1- أن يكون سعوديا حاملا لحفيظة تسجيله بدائرة النفوس . ويجوز استخدام بنائين غير سعوديين ممن لا يوجد في المملكة السعودية من يقوم مقامهم.

2- أن يكون متحصلا على شهادة من كبار أهل الخبرة من بني حرفته مصدقة من رئيسها تشهد له بكفاءة في عمله ومعلمانيته.

3- يدفع بعد ذلك طالب الرخصة الرسم المقرر بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام، وتسلم له الرخصة النظامية التي يجب اعتبارها ونفاذها طيلة مزاولة هذه المهنة، ويصرح فيها بأنه لا يحق لهذا البناء أن يكون رئيسا للعمل في البناء.

المادة الثامنة والثلاثون:

يعتبر المعماري الأهلي معماريا أهليا متى كان سعوديا حاملا لحفيظة تسجيله في دائرة النفوس ، وحائزا على الشروط الآتية:

أ - أن يكون قد قضى في مزاولة هذه المهنة بصورة عملية مباشرة مدة لا تقل عن عشرة سنوات من تاريخ ترخيصه بمزاولة هذه المهنة بعد صدور هذا النظام. مع ملاحظة: أن الأشخاص الذين سبقت مزاولتهم لهذه المهنة في الماضي يكتفى فيهم بتطبيق المادة السابقة.

ب - أن يكون قادرا على تطبيق التعليمات التي تصدرها البلدية بين حين وآخر فيما يتعلق بدرجة مسئولية المعماريين ضمن نطاق عملهم المرخص به لهم.

ج - أن يجرى اختباره عمليا من قبل سلطة المباني وبحضور المهندس الفني، يشاركهما شخصيا من كبار رجال الحرفة.

د - بعد الإجراءات المار ذكرها في الفقرات السابقة، يتخذ قرار من قبل الهيئة الفاحصة يكون مدارا للاستناد في ترخيصه رسميا وحمله شهادة المعماريين الأهليين، التي يجب أن تكون منظمة من قبل دائرة البلدية حسب الأصول، ومصرح فيها بأنه يحق له أن يكون رئيسا للعمل في البناء.

ويجوز استخدام معماريين أهليين ممن لا يوجد في المملكة السعودية من يقوم مقامهم.

المادة التاسعة والثلاثون:

يشترط في الترخيص للمهندسين الفنيين الأحوال الآتية:

أ - أن يكون حاملا التابعية العربية السعودية. ويجوز استخدام مهندسين فنيين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية من يقوم مقامهم.

ب - أن يكون حاصلا على شهادة مدرسية هندسية معترف بها رسميا، تبين كفاءته ونوع اختصاصه.

ج - أن يجرى فحص أوراقه هذه نظريا والتثبت من صحتها من قبل سلطة المباني يشاركهم المهندس الفني للبلدية .

المادة الأربعون:

المهندس الفني والمهندس المعماري والمقاول: مسئول كل واحد منهم ماليا عما يصدر منه من خلل فني في سبب أضرار في الأعمال التي أخذ على عاتقه مسئولية القيام بها ضمن دائرة اختصاصه، ويجب أخذ كفالة اعتبارية على كل واحد منهم حين الترخيص له بمزاولة عمله.

المادة الحادية والأربعون:

يشترط في قبول المقاولين للأبنية والإنشاءات، ما يأتي:

أ - أن يكون قادرا على تقديم شهادة رسمية بدرجة اعتباره المالي، وفي هذه الحالة يجب حجز مقدار من أملاكه بالقدر المناسب لقيمة المقاولة، وأن يقدم كفيلا ماليا عن ذلك. وفي كلا الحالين يجب تسجيله لدى كاتب العدل، على أن تكون مصاريف التسجيل على الشخص المقاول.

ب - أن يقدم شهادة بحسن سيرته وسمعته من ناحية الأعمال التي قام بها.

ج - إذا لم يكن المقاول مهندسا فنيا، فعليه أن يقدم عنه من توفرت فيه الشروط السابقة من المعماريين الأهليين أو الفنيين، بحيث يجوز تصديق سلطة المباني باشتراك المهندس الفني على أهليته في القيام المسند إليه، وعلى أن يعود الضرر المالي الناشئ عن عدم تطبيق نصوص المقاولة من جميع الوجوه على شخص المقاول، ولهذا حق الرجوع على المعماري المقدم في الأضرار الناشئة من الناحية المعمارية.

د - كل خلاف يقع بين صاحب البناء أو بين هؤلاء والمعماري الأهلي، أو بين صاحب البناء والمهندس، أو المقاول ومقدمه من معماري وبناء.. إلخ، يعود أمر درس الخلاف وتحقيقه إلى المجلس الإداري في البلديات، فإذا لم يقع التقانع يجري درس القضية في المجلس البلدي ويكون قراره نافذا على ما لم يعترض ذلك دعوى حقوقية فمرجع الفصل فيها القضاء، وتحال إلى المحاكم المختصة.

المادة الثانية والأربعون:

يجب قبل البدء في إقامة أي مباني على أية قطعة من أراضي المباني أن تزال كل المواد العضوية والنباتية من موقع البناء، وأن تجرى تسويتها الترابية من عين المادة التي تعينها سلطة المباني طبق ما تقتضي به المصلحة.

المادة الثالثة والأربعون:

لا يجوز لأي شخص أن يجري فيما يختص بعمليات المباني وغيرها أي حفر أو ردم في أي شارع عام أو ساحة عامة أو جنينه إلا بموجب تصريح كتابي صادر من سلطة المباني مبين فيه الغرض من الحفر والزمن الذي يستمر فيه، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو يسجن مدة يومين.

المادة الرابعة والأربعون:

يشترط في كل تصريح حفر أو ردم تصليح سطح الأرض تصليحا مقبولا لدى سلطة المباني بعد انتهاء مدة التصريح - وإن لم يجر ذلك - فلسلطة المباني أن تجريه وتحصل على نفقاته من الشخص الذي منح التصريح علاوة على مجازاته بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو يسجن مدة يومين.

المادة الخامسة والأربعون:

يجب أن يوضع على كل مكان جرت فيه حفرية ما غطاء يحول دون وقوع المارة فيه، ووضع نور أحمر من غروب الشمس إلى شروقها، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسين قرشا أو يسجن مدة يومين، مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ.

المادة السادسة والأربعون:

لسلطة المباني أن تصدر إذنا باستعمال أي شارع عمومي أو ميدان أو جنينه عامة أو ساحة عمومية حينما تبدو حاجة لأحد بإقامة أو تغيير أو هدم أي بناء، ولها أن تطالب عند الحاجة إحاطة ذلك الجزء المستعمل بحاجز أو سياج ترتضيه، ويلاحظ: أن لا يأتي ضرر على المارة من سقوط بعض الأحجار وغيرها من البنائين؛ لذلك يستحسن أن يوضع الحاجز بمسافة مترين، ويجب أن ينار ذلك الحاجز أو السياج بمصباح أحمر من غروب الشمس إلى شروقها، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو يسجن لمدة يومين، مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ.

المادة السابعة والأربعون:

عندما يكون البناء جاريا في أي مكان داخل منطقة المدينة، فيجب أن يكون استعمال أدوات البناء حفظها بحيث لا يتسبب عنها تعطيل الجمهور أو أي طريق عام، يجب أن تنصب حول الحيطان أثناء البناء (سقالات) محكمة مجهزة بقضبان متى زاد ارتفاع المباني على عشرة أقدام، أي: (3.05م أو 4 أذرع) في المحلات الخشبية، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو يسجن لمدة يومين.

المادة الثامنة والأربعون:

يجب على صاحب العمارة عند إتمام البناء أن ينقل من المحل والأرض المحيطة به والشوارع جميع المواد والأنقاض والأقذار، وإذا لم يقم بذلك في خلال سبعة أيام من تاريخ إخطاره بذلك، فلسلطة المباني أن تأمر بنقل هذه الأشياء إلى المحل الذي تراه، وأن تحصل تكاليف هذا النقل من صاحب العمارة مع غرامة نقدية قدرها خمسون قرشا أو يسجن مدة يومين.

المادة التاسعة والأربعون:

يجب أن لا يقل ارتفاع سطح الأرض السفلى في جميع منازل السكن عن ثلاثين سنتمترا عن مستوى الشارع المجاور أو الأرض المحيطة، باعتبار الأعلى منها إلا بتصريح من سلطة المباني.

أما في حالة الدكاكين فيكون ذلك المستوى حسبما تقرره سلطة المباني .

المادة الخمسون:

يجب أن تبنى كل المباني (ما عدا العشش) بحيث تستطيع في النهاية حمل ثقل المباني الإضافية بطريقة آمنة لتحمل الأنواء الجوية والتفاعلات الأرضية أو ما شابه ذلك.

المادة الحادية والخمسون:

يجب أن تكون السقوف بحيث تستطيع الحد الأدنى ولا تزيد عن قوة الاحتمال الفني، كما يلي:

- إذا كان السقف مائلا بزاوية لا تزيد عن عشرين درجة (300) رطلا، عن كل ذراع مربع.

- إن كان السقف مائلا بزاوية لا تزيد عن أربعين درجة (210) رطلا، عن كل ذراع مربع.

- إذا كان السطح مائلا بزاوية تزيد عن 4 درجة (240) رطلًا، عن كل ذراع مربع.

المادة الثانية والخمسون:

يجب أن تكون الأسوار الخارجية لمباني الدرجة الأولى والثانية من الحجر المخلوط بالمونة (الطين)، أو أي مادة أخرى أكثر عملا.

المادة الثالثة والخمسون:

أما مباني الدرجة الثانية، فيجوز أن تكون من الطوب الأخضر (اللبن والجالوص) أو أي مادة أكثر تحملا.

المادة الرابعة والخمسون:

كل حائط يبنى من الحجر أو الطوب المحروق أو اللبن أو ما شاكل ذلك يجب أن تربط أجزاؤه تماما (وأن تجمع على بعضها تجميعا مثبتا) بالمونة، أما جميع الحيطان ذات الاتجاهات المختلفة وجميع الحيطان الفاصلة المبنية من هذه المواد أو ما شاكلها، فتربط تماما بالحيطان المتصلة، ويجب أن تغمس قمة كل حائط بالبلاط، ويعمل فيها من الرطوبة أو الماء.

المادة الخامسة والخمسون:

لا يسوغ عمل بروزات في أي حائط مواجه للشارع إذا كان في الكرانيش (أطواق) أو القصبات التحتية أو غير ذلك من الزخارف البنائية، على أن لا يزيد بروزها عن (45) سنتمترًا، وكل أطواق البروزات على أرض جار ملاصق يجب أن تزال عند الضرورة ليتمكن الجار من البناء، إن لم تزل فللجار حق المراجعة في أن يزيلها على مصاريف المالك، ويحصل ذلك كدين.

المادة السادسة والخمسون:

كل حائط خارجي يجب أن يبنى بموجب البيان الوارد في الجداول الآتية، وفي كل حالة يجب أن يكون سمك الحائط المقرر أقل سمك ينبغي بناء الحائط فيه. ولسلطة المباني أن تقرر إذا كان الطوب أو المواد الأخرى الصلبة المراد استعمالها في بناء الحائط هي المواد التي يجب اعتبارها منطبقة على الجداول رقم 1 ، 2 ، 3 أو بقرار إذا كان يسمح بأن يكون سمك الحائط بين السمكات المنصوص عليها بالجداول رقم 1 ، 2 ، 3.

المادة السابعة والخمسون:

سمك جدار المباني عندما تبنى من طوب جيد صحيح قوي محروق أو اصطناعي، مبني بمونة جير (نورة بلدي)، والأسمنت المدرج بالجدول رقم (3)، يجب أن تكون كالآتي:

1 - البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة، يكون سمك جداره (23) سنتمترا.

2 - البناء الذي ارتفاعه طبقتان، يكون سمك جدار الطبقة الأولى (35) ، والثانية (23) سنتمترا.

3 - البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات، يكون سمك جدار الطبقة الأولى (47) ، والثانية والثالثة (35) سنتمترا.

4 - البناء الذي ارتفاعه أربعة طبقات، يكون سمك جدار الطبقة الأولى (59)، والثانية (47) ، والثالثة والرابعة (35) سنتمترا.

وإذا بني فوق ارتفاع (4) طبقات يجب أن يكون سمك الأربع الطبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر، وسمك الطبقات السفلية التي ستقع تحته يزاد (12) سنتمترًا، عن كل طبقة تزاد أو تقوى حسبما تراه سلطة المباني لازما، على أنه إذا أزيد في سمك الجدار عن المقدار المقرر في الطبقة الأولى، فيجب أن تراعى النسبة فيما بعدها، ولا يجوز أن تقل سماكة قسم من الحيطان عن (35) سنتمترًا، عدا الطبقة العليا التي هي عبارة عن طبقة الأسطحة.

الجدول رقم ( 2 )

سمك حيطان المباني المبنية من حجر ومحلى بالجير (نورة بلدي)، تكون بالشكل الآتي:

البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة (40) سنتمترا.

البناء الذي ارتفاعه طبقتان تكون الطبقة الأولى (45) ، والثانية (40) سنتمترا. البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات تكون الأولى (55)، والثانية (45)، والثالثة (40) سنتمترا.

البناء الذي ارتفاعه أربع طبقات تكون الأولى (70)، والثانية (55)، والثالثة (45)، والرابعة (40) سنتمترا.

وإذا بني فوق ارتفاع أربع طبقات يجب أن تكون سماكة كل من الأربعة طبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر، وسماكة كل الطبقات السفلية يجب أن تزاد بنسبة (15) سنتمترا، عن كل طبقة تزاد أو تقوى بغير ذلك، حسبما ترى سلطة المباني لازما.

الجدول رقم ( 3 )

سمك حيطان المباني المبنية من قطع خرسان الأسمنت (القطعة) بمونة أسمنت، والمصنوعة بالآتي - مصدق عليها من سلطة المباني - يكون بالشكل الآتي:

المباني التي ارتفاعها طبقة واحدة (20) سنتمترا، والمباني التي ارتفاعها طبقتان تكون الطبقة الأولى (30) سنتمترا، والثانية (20) سنتمترا، والمباني التي تشاد فوق ارتفاع الطبقتين يجب أن تقوى حيطانها على الوجه الذي تراه سلطة المباني لازما.

الجدول رقم ( 4 )

سمك حيطان المباني التي تبنى من الطين أو من طوب غير محروق (لبن)، تكون بالشكل الآتي:

المباني التي يكون ارتفاعها طبقة واحدة (37) سنتمترا.

المباني التي يكون ارتفاعها طبقتان، تكون الطبقة الأولى (50)، والثانية (37) سنتمترا.

المادة الثامنة والخمسون:

لمقتضيات الجداول (1 ، 2 ، 3) من هذه المادة، يجب أن يكون ارتفاع الطبقة (4.25) أو (3/2 5) ذراعا تقريبا. ولمقتضيات الجدول (4) من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة (3.25) متر أو ما يقارب (3/1 4) ذراعا معماريا، مأخوذا قياسه من الأرضية إلى الأرضية إلى دعائم السقف، وسماكة أية طبقة أعلا أو سماكة الطبقة أو الطبقات السفلية يجب أن تزاد زيادة نسبية.

ورغم ما تقدم، إذا كان ارتفاع البناء المكون من طبقة واحدة أو حيطان الطبقة الثانية من البناء المكون من طبقتين يتجاوز (3.80) مترا و (5) أذرع تقريبا، يجب زيادة سمكها إلى (35) سنتمترًا، ويجوز تتمة الحيطان بهذا السمك إلى ارتفاع طبقة كما سبق بيان ذلك.

على أن سمك الزيادة المذكورة يجوز أن يحضر في أسياخ توزع توزيعا نسبيا يكون عرضها في مجموعها متساويا لربع الحيطان.

المادة التاسعة والخمسون:

أي حائط أو جزء منه لا يتجاوز سمكه (35) سنتمترا، وكان طوله من خارج الحائط المختلف الاتجاه أو من الحائط المتقاطع أو الفاصل إلى الحائط الثاني أكثر من تسعة أمتار، يجب أن يزاد سمكه أو تقويته بدعائم أو ركائز على مسافة تسعة أمتار، والحائط الذي يحمل السقف على مسافة أكثر من (8) أمتار، يجب أن يزاد سمكه أو يقوى على (2/1 4) مترا كما تقدم، ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة.

المادة الستون:

إذا فتح أي منفذ أو مدخل في حائط أية طبقة وكان مقدار امتدادها يزيد عن نصف سطح الحائط، وكذلك إذا عملت أو تركت فتحات أو مداخل وكان امتدادها حاصلا من طبقتين فأكثر، يجب تقوية الحائط القائم بين تلك الفتحات بركائز وأسانيد كافية أو غير ذلك ويجب في كل حالة مما ذكر إيجاد الأسانيد المذكورة عند الناحية أو الزاوية الموجودة في ملتقى أي شارعين ملتصق بهما البناء أو على بعد تسعين سنتمترا منها، ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة.

المادة الحادية والستون:

يجوز أن تقل أبعاد الحيطان الداخلية والمتقاطعة التي لا تكون حاملة أخشاب سقوف أرضية في الأبعاد المبينة للحيطان الخارجية بالقدر الذي توافق عليه سلطة المباني .

المادة الثانية والستون:

عندما يكون أي من الحيطان الداخلية الرئيسية قائما أو مستندا على أعمدة حديدية أو كمرات (نفق بسيطة)، فيجوز لسلطة المباني أن تطلب تحويط تلك الكمرات والأعمدة بوضع يقيها من النار تماما بطبقة من أسمنت أو البياض أو أي مادة أخرى تقي من النار، يكون سمكها (2) سنتمتر على الأقل.

المادة الثالثة والستون:

أعواد السقف يجب أن يكون لكل واحد منها متكأ كافيا في طرفيه، ويكون محكم الوضع حتى يتحمل الثقل تماما، ويوزع على الحائط بواسطة عرق أو كتلة أو خلافها، ويسمى هنا بالموردات. أما أعتاب الخشب يجب أن يكون لها من العمق (2/1 1) من اتساع الفتحة وتكسى بما يقيها من التلف ودودة الأرض وذلك بطلب من سلطة المباني .

المادة الرابعة والستون:

يجوز لسلطة المباني أن تطلب جعل جميع الأعمدة الخشبية مصنوعة بشكل واف من أذى النمل الأبيض أو دودة الأرض بما تراه مناسبا وميسورا لدى الجمهور.

المادة الخامسة والستون:

يجوز التصريح بعمل مشاريف على طريق أو ممر يكون عرضه لا يقل عن ستة أذرع وارتفاعه لا يقل عن ستة أذرع عن سطح أرض الممر، وعندما تكون المشرفة سفلية قائمة على سواعد مثبته في الحائط المبني عليها المشرفة، يجب أن تكون الأطراف في السفل من هذه الدعائم على ارتفاع (2/1 2) مترًا على الأقل فوق سطح الممشى.

المادة السادسة والستون:

يجب أن تكون جميع المشارف من حيث المتانة والتنسيق والتنظيم والاستقامة بصفة تتفق وما قضت له سلطة المباني بمقتضى النظام.

المادة السابعة والستون:

الأكشاك والمشارف التي تعمل في البيوت المتلاصقة بعضها مع بعض يجب أن يكون الفاصل بينهما لا يقل عن ثلاثة أذرع، وإن حدث بين أصحابها نزاع في ذلك فيجب على كل منهما أن يبتعد عن الآخر مساحة ذراح ونصف.

المادة الثامنة والستون:

إذا قام أحد بإنشاء دار أو أراد البروز بكشك أو مشروفة، وصادف بقربه دار قديمة ملاصقة لداره، فعليه أن يحافظ على التأخر بموجب المادة (67)، على أن يكون بعد المسافة بينهما اعتبارا من فتحة الدار القديمة الملاصقة لداره.

المادة التاسعة والستون:

لا يسوغ التصريح بإحداث روشن في بناء جديد على شارع أو زقاق عام إلا إذا كانت مساحة ذلك الروشن أقل من نصف مساحة الواجهة التي يراد عمله فيها، أما مقدار بروز الروشن يختلف باختلاف سعة الشارع الذي يطل عليه، وعلى كل فإنه يجب أن لا يتجاوز البروز مترا واحدا، ولا بد أن يراعى ضرورة وجود فراغ بين هذا الروشن وما قابله من أمامه بما لا يقل عن أربعة أذرع.

المادة السبعون:

إذا سقط كشك أو مشرفة من بناء قديم، وكان ارتفاعهما عن سطح الأرض أقل من خمسة أذرع فعليه عند تجديدها المحافظة على مقدار الارتفاع المنصوص عليه في المواد المتقدمة الخاصة بذلك.

المادة الحادية والسبعون:

الخرجات الكائنة على خط الاستقامة يجب أن تكون على المنوال الآتي:

أ - يكون جانب الباب لا يزيد عن ثلاثة قراريط.

ب - تكون قاعدة العمود وكرسيه الحجري لا تزيد عن أربعة قراريط.

ج - يكون حاجب الشباك أو حديده لا يزيد عن أربعة قراريط.

د - تكون الواجهات الزجاجية للدكاكين والأملاك الخاصة بالشبابيك وما يكون في الدكاكين لأجل التعليق لا تزيد عن ستة قراريط، أما ميازيب المطر فتكون بنسبة اتساع الشارع وبحسب مقتضيات الأحوال، ويجب في الأبنية التي تنشأ حديثا أن تستبدل الميازيب بأنابيب تصل إلى سطح الأرض.

المادة الثانية والسبعون:

مصابيح الغاز وما شاكلها التي تعلق على جداران الطرقات ينبغي أن تكون في علو خمسة أذرع، ويكون بروزها على الطريق ذراعا ونصف.

المادة الثالثة والسبعون:

أبواب الدكاكين يراعى فيها أن تكون فتحتها من الداخل، ولا مانع من جعل ذلك من الخارج بمفصلات خاصة بحيث لا تزيد مجموع طيات الدرفة عن ستة قراريط من خارج جنبي الدكان.

المادة الرابعة والسبعون:

كل غرفة تستعمل للسكنى يجب أن تكون لها نافذة أو نوافذ لا تقل مساحتها عن عشر مساحة الأرضية دون بروزها، ويجب أن تكون هذه النوافذ صالحة لمرور الهواء والإضاءة، على وجه يتفق والقواعد الصحية مع تنظيم دورة المياه ومجاريها طبق الأوضاع الصحية.

المادة الخامسة والسبعون:

في حالة إنشاء أكثر من بناء واحد في حوش، يجب تنظيم هذه المباني بالنسبة لبعضها بحيث يكون مرور الإضاءة والهواء في المباني التي تستعمل للسكن وافيا على وجه تتحقق معه الشروط الصحية.

المادة السادسة والسبعون:

يجب أن تفتح في أماكن الاجتماعات العامة أبواب ومخارج متعددة بقدر الحاجة، لا تقل عن اثنتين متباعد بعضها عن بعض، وأن تكون سلالمها الداخلية (إن كانت سلالم) متصلة بهذه الأبواب والمخارج، على أن يكون عرض الباب أو المخرج أو السلم الموصل إليه لا يقل عن مترين لكل عشرين شخصا يحتمل مرورهم منها.

المادة السابعة والسبعون:

إذا اشترك شخصان في ملكية أرض بيضاء أو في استحكارها، وأراد أحدهما إنشاء بناء جديد عليها، فيجب على كل منهما أن يترك من أرضه مسافة لا تقل عن ذراع ونصف، ويكون الانتفاع من مجموع مسافة المتروك حقا مشتركا للطرفين في تأمين ما يلزم لكلا البنائين من إضاءة وهواء.

المادة الثامنة والسبعون:

جميع المواقد والأفران وموترات الغاز، يجب أن تجهز بمداخن أو مواسير خاصة لنقل الدخان وسائر أثار الاشتعال إلى خارج البناء، ولا يسوغ أن توضع ماسورة أو مدخنة من هذا القبيل في أي بناء جديد أو موجودة إلا إذا كان ارتفاع ماسورة المدخنة يزيد مترا واحد عن طول بناء مجاور له للبناء الذي به هذه الماسورة، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة عشر قرشا أو بسجن مدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة التاسعة والسبعون:

جميع أسلاك الكهرباء المارة من جانب مصنوعات خشبية أو على مقربة منها، يجب صيانتها تماما بواسطة غلاف من أنابيب خاصة غير ناقلة للكهرباء أو بأي وسيلة أخرى تحول بينها وبين الخطر، وتقرر ذلك سلطة المباني بمقتضى النظام، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة الثمانون:

لا يجيز هذا الوضع إمرارها أو تعليقها بأي حال من الأحوال على الأبنية والمساكن العائدة للغير، ويستثنى من ذلك الدور التي يمتد إليها التيار الكهربائي لإنارتها مع وجوب ملاحظة الطريقة الفنية.

المادة الحادية والثمانون:

على صاحب الملك أو من يقوم مقامه أو من كان ذا علاقة بالكهرباء أن يزيل أو يصلح أو يجدد أو يجهز أو يكمل ناقصا في مد ووضع الأسلاك الكهربائية عند أول إعلان يعلن به من قبل سلطة المباني ، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة الثانية والثمانون:

لا يسوغ إقامة أي بناء للسكن خاصا كان أو عاما بدون أن تؤمن به دورة مياه مستوفاة للشروط الصحية بحيث تتصل قصباتها إلى أعلى المنزل وتغطى بشباك، ويكون لكل مرحاض شباك (طاقة) تطل على الشارع لتخلل الهواء، وأن يكون كرسيه مجهزا بقلاب أو سيفون، وأن يكون له منفذ هواء (ماسورة) إلى أعلى المنزل وتغطى فوهتها بشباك من السلك، وأن يكون مسلطا على المجاري العمومية أو على مستودع خاص منطبق على الطرق الفنية التي تشير بها سلطة المباني .

المادة الثالثة والثمانون:

يجب أن تعمل أرضية دورة المياه (المراحيض، الحمامات، المطابخ) بالأسمنت، وتعمل طبقة من الأسمنت للحوائط الداخلية لدورة المياه بارتفاع لا يقل عن متر واحد.

المادة الرابعة والثمانون:

لا يجوز في المناطق الحديثة حفر أي مرحاض على مسافة تقل عن عشرين مترا من أي بئر أو مجرى مياه للشرب، ولا يجوز أن يكون عمق هذه المراحيض المحفورة أقل من سبعة أمتار (3/1 9) ذراع، ولا أن تحفر في أي مكان يحتمل أن تمتد فيه حتى تصل إلى ثلاثة أمتار من سطح المياه التي بباطن الأرض، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة الخامسة والثمانون:

لا يسوغ وضع أي مادة أو جسم غير قابل للذوبان في مجاري المياه بحيث يعوقها عن سيرها في مجراها المعد لها.

المادة السادسة والثمانون:

يجب أن تصرف جميع المياه المستعملة في دورات المياه إلى خارج المسكن بواسطة أنابيب أو مجاري مبلطة بمادة غير قابلة للترشيح، تعمل لها مستودعات (بيارة) حسبما تشير به سلطة المباني ، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة السابعة والثمانون:

يجب أن يكون وصل الأنابيب وربطها ببعضها محكم الصنع، كما يجب أن يكون ذلك البناء من الأنابيب الموجودة خارج الحائط الخارجي بشكل يسمح بمرور الهواء منه إذا لزم ذلك، ويجوز الاستعاضة عن ذلك الجزء الخارجي من الأنابيب بقناة مكشوفة من البناء منحدرة انحدار كافيا ومبلطة بمادة غير قابلة للنفاذ والترشيح.

المادة الثامنة والثمانون:

على سلطة المباني تكليف صاحب الملك أو من يقوم مقامه بإصلاح كل ما تراه من خلل في مجاري المياه يخل بالشروط الصحية العمرانية، وأن تتخذ كل وسيلة في تصريف المياه المستعملة وتجفيف المستنقع منها على أية حالة من الأحوال، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشا أو بالسجن مدة يوم واحد مع تكليفه بإجراء ذلك.

المادة التاسعة والثمانون:

لا يسوغ وضع مواسير مياه الشرب ملاصقة لأنابيب المياه المستعملة.

المادة التسعون:

تكون حفرة التطهير بحجم كاف، وتشيد بطريقة ترتضيها سلطة المباني ، ولا يجوز عمل حفرة تطهير بقرب بئر يستخرج منه ماء.

المادة الحادية والتسعون:

يجب أن يعد ما هو مناسب لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل وكل فائض منه للمنازل والحيشان بقدر ما تشير به سلطة المباني والصحة من الجهة الفنية والصحية.

المادة الثانية والتسعون:

يستبدل في تصريف المياه من الأسطحة وضع الميازيب الحالية بمواسير، وتوصل المياه إلى قاع البناء بمسافة ربع ذراع على الأكثر، وذلك فيما ينشأ في المباني الحديثة في منطقة السكن والأهالي، على أنه من الممكن تطبيقه في المباني القديمة تدريجيًّا.

المادة الثالثة والتسعون:

إذا أريد إنشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء، فعلى سلطة المباني أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها إلى قطع مناسبة، ولا يجوز البناء بتاتا في هذه المناطق قبل التخطيط .

المادة الرابعة والتسعون:

إذا كانت الأرض المراد تخطيطها لاتخاذها مساكن هي للمالية، فيجب أن يشترك في تخطيطها وتقسيمها مندوب من قبل المالية، وإن كانت من الأملاك الأهلية ، فيجب أن يشترك في ذلك مندوبون من ذوي العلاقة.

المادة الخامسة والتسعون:

على الشخص الذي خصصت له أرض في هذه المنطقة أن يقيم عليها المباني طبق إشارة سلطة المباني في ذلك بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام.

المادة السادسة والتسعون :

تقام المباني في المواضع التي تحددها سلطة المباني على القطعة، وإذا تعددت المباني فيجب أن يراعى في إنشائها طريقة تأمين الإضاءة والهواء الكافيين لها.

المادة السابعة والتسعون:

كل حجرة معدة لسكن الإنسان يجب أن لا تقل مساحتها الأرضية عن تسعة أمتار أي (16) ذراعا، ولا يقل الفراغ فيها عن (20) مترا مكعبا أي (48) ذراعا.

المادة الثامنة والتسعون:

كل غرفة معدة لسكن الإنسان مبنية من طين أو من مادة أقوى منها، يجب أن لا تنقص مساحة النوافذ والمناور عن 1 / 10 من مساحة أرضها.

المادة التاسعة والتسعون:

تحدد الأمانة أو البلديات كمية الأخشاب التي يجوز خزنها داخل منطقة البلدة أو في جزء منها، على شرط أن تكون بالقرب من هذه المخازن أجهزة لمكافحة النيران حين وقوعها تحددها البلدية .

المادة المائة:

يجوز استعمال كمية من البترول أو البنزين وما ماثل ذلك من المواد المشتعلة مما لا غنى عن استهلاكه يوميا في داخل البلدة، وللبلدية تحديد المقادير المستعملة إذا اقتضى اللزوم ذلك.

المادة الأولى بعد المائة:

لا يسوغ خزن شيء من المواد الملتهبة والقابلة للاشتعال في منطقة البلدة بحال من الأحوال، ويشمل هذا المنع خزن الشقادف والحشيش والبارود والمفرقعات بأنواعها بداخل البلدة ضمن العمران، على أنه يسوغ في حالة مخصوصة الترخيص لخزن الضروري منها في أمكنة متباعدة عن المساكن متى كانت مخازنها مبينة على الطراز الحديث الذي لا يمكن معه دوام الحريق وامتداد لهيبه إلى غيره من المباني، وهذا لا يتعارض مع أحكام نظام البترول ونظام الأسلحة والذخائر والمفرقعات أو أي نظام تصدره الحكومة من ذا القبيل.

المادة الثانية بعد المائة:

كافة المباني الخصوصية وكل بناء تجاري أو معمل صناعي وغير ذلك يجب أن يكون فيه مخرج كاف لإخراج كل من فيه خلال خمسة دقائق عند حصول أي حريق، وإذا كان في البناء أكثر من دور واحد مسكون فيجب أن يكون هناك مخرجان يلاحظ تأمينهما في بداية الإنشاء تحت نظر سلطة المباني .

المادة الثالثة بعد المائة:

للأمانة والبلديات منع اشتعال النيران في أية منطقة سوق إلا في المطابخ وفي أي محل أو محلات أخرى معدة لذلك في داخل منطقة البلدة.

المادة الرابعة بعد المائة:

المطابخ والمقاهي والأفران ودكاكين الحدادين والرواسة، يجب أن يكون بناؤها من الحجر وسقوفها من الحديد، كما يجب أن تكون أبوابها ونوافذها مصفحة بالتوتيا (زنك)، ويحظر استعمال رفوف دواليب خشبية فيها قريبة من مواقد النيران.

المادة الخامسة بعد المائة:

لا يسوغ إحداث صناديق خشبية أو تنكية بداخل منطقة العمران، ولا مانع من بنائها في خارج العمران بنظر سلطة المباني .

المادة السادسة بعد المائة:

كل شخص وجد ليدير حركة الإطفاء وقت الحريق سواء كان موظفا فنيا أو ضابط شرطة أو إسعاف أو جلوازا تابعا للبلدية مكلف بما يأتي:

أ - إشعار دوائر البلديات والإسعاف والشرطة بالحادث ومحل وقوعه، ويدعوهم إلى الواجب بأسرع واسطة ممكنة.

ب - إبعاد أي شخص يتعرض أو يعيق سير حركة الإطفاء.

ج - إقفال أي طريق أو ممر ذو اتصال بموقع الحريق.

د - هدم أي بناء بقدر ما يمنع انتشار النار.

هـ - الدخول إلى أي مكان تقضي المصلحة باستعماله للمضخات أو ما ماثلها من الأجهزة المختصة بالإطفاء قصد تسليطها على النار أو تقريعها منه أو لأخذ ماء من مجرى أو فنطاس أو وعاء أو بئر أو صهريج أو أي منبع من منابع الماء سواء كان ذلك خاصا أو عاما.

و - إقفال المواسير الرئيسية والفرعية لتوفير حفظ القوى في جلب الماء، واتخاذ أية وسائل غير ذلك تعين على القيام بالواجب.

المادة السابعة بعد المائة:

إذا أنقذت أية أموال من الحريق بعمل رجال المطافئ أو غيرهم فعلى الجهات ذات العلاقة مكافأتهما (بنسبة تلك الأموال التي أنقذت، وفي حالة عدم الاتفاق على تلك المكافأة فيجب أن تحددها هيئة مختلطة) من البلدية والشرطة وقاضي المستعجلة.

المادة الثامنة بعد المائة:

في حالة الخطر على حياة الإنسان أو الصحة أو المال، وتعرضه إلى الحريق أو الفيضان أو الأمطار الغزيرة وما ماثل ذلك من أي حادث مفاجئ آخر سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، فعلى المحلات والبلديات وموظفيها ورجال الشرطة والإسعاف أو أي موظف إداري أو قضائي أن يستنجد على الفور كل من كان حاضرا أمامه وحوله أو بالقرب من محل الحادث من الأشخاص، وعليه أيضا طلب مساعدة أية دائرة رسمية أو خيرية ذات علاقة بالموضوع، وكل موظف رسمي له علاقة بهذه المواضيع يتقاعس عن أداء الواجب في هذا السبيل وثبت عليه ذلك يخصم عليه لأول مرة نصف راتبه وفي المرة الثانية يضاعف وفي الثالثة يطرد من الوظيفة.

المادة التاسعة بعد المائة:

يجب على سلطة المباني والصحة أن يعينا ضمن صلاحيتهما لكل بناء إنشاء معد للسكن أضمن طريقة تؤمن لذلك البناء حاجته من الإضاءة والهواء وذلك في حالة إغفال صاحب البناء ذلك في الخارطة المقدمة .

المادة العاشرة بعد المائة:

على الأمانة أو البلديات بالاستشارة مع السلطة الصحية تحديد مقادير ما يستوعيه أي بناء.

المادة الحادية عشرة بعد المائة:

على كل ساكن بناء أو مالك أرض بمنطقة البلدة أن يحافظ على النظافة، وأن يراعي قواعد الصحة فيها وفيما حول تلك الأرض والمباني من أحواش وغيرها مما هو عائد ملكيته إليه أو الانتفاع به، أما الشوارع والأزقة والساحات والميادين فعلى البلدية القيام بمقتضى ذلك حسب نظامها القائم.

المادة الثانية عشرة بعد المائة:

لا يجوز لأي شخص أن يقذف بأقذار أو غير ذلك من نوافذ داره، أو أن يضع في أي زقاق أو سوق أو شارع أو ساحة عامة أو ميدان عام أو حديقة أو فسحة أو مجرى ماء- حتى ولو في أرض يملكها ضمن منطقة البلدة- أية أقذار أو فضلات أو سوائل منتنة أو عظام بالية إلا في المواضع التي أعدتها لها بلدية تلك المنطقة ضمن صلاحيتها، ومن خالف ذلك يجازى بغرامة نقدية قدرها خمسون قرشا أو يسجن يومين.

المادة الثالثة عشرة بعد المائة:

على الأمانة أو البلديات نقل جيف الحيوانات والأقذار إلى أماكن مخصوصة تعدها لحرقها في خارج العمران بأسرع وقت ممكن.

المادة الرابعة عشرة بعد المائة:

إذا ساءت الحالة الصحية من جراء طغيان مرحاض أو مستنقع أو صهريج أو أنابيب التطهير، وكان ذلك بسبب المستأجر يكلف بالتنظيف والتطهير اللازمين، وإن لم يكن بسبب المستأجر يكلف المالك بكل ذلك، وعلى سلطة المباني أن تحدد الموعد الذي يجب إجراء ذلك فيه، ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجراء وأخذ القيمة منه مضاعفة.

المادة الخامسة عشرة بعد المائة:

للسلطة الصحية أن تطلب إلى البلديات منع استعمال أي مورد ماء إن عاما أو خاصا تحقق ضرره بالصحة العامة، وعلى البلدية حجز هذا المورد وعدم السماح بالأخذ منه مطلقا ما دام الضرر باقيا، ومن يتجرأ على السقيا منه يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا.

المادة السادسة عشرة بعد المائة:

لا يسوغ لأي شخص أن يحفر بئرا لاستعماله الخاص أو لعمل خيري إلا بتصريح من سلطة المباني ، مع ملاحظة: الطريقة الفنية التي يجب أن يسار عليها في طوي البئر وتطويقها مع ما تستدعيه الأوضاع الفنية من شروط تجعل فوهة البئر مصونة وحرمه غير مستنقع، ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن مدة يومين مع تطبيق النظام في إعادة البناء.

المادة السابعة عشرة بعد المائة:

يجب على سلطة المباني والصحة أن تعلن صاحب الملك كتابيا بتطهير أية بئر تحقق أن ماءه مضر بالصحة ضمن مدة تحددها في الإعلان، وعدم استعمالها إلى أن يزال الضرر وردم المستنقعات، وبعد مضي المدة تقوم البلدية بإجراء ذلك مع الرجوع بالمصاريف على صاحب الملك أو من يقوم مقامه، وإذا كانت البئر مرجعها مؤسسة خيرية أو وقفة فتقوم تلك بذلك، وإلا فعلى البلدية بعد مضي المدة المذكورة أن تقوم بما يلزم من صندوقها باسم المصلحة العامة .

المادة الثامنة عشرة بعد المائة:

على السلطة الصحية مراقبة الصهاريج والحمامات العامة بما في ذلك البرك ضمن صلاحياتها بحيث تجعلها دائما مصونة من أي ضرر يخل أو يهدد الصحة العامة، كما يجب على سلطة المباني عدم التصريح بإنشاء بناء جديد من هذا النوع ما لم تتوفر في أوضاعه الشروط الصحية والفنية.

المادة التاسعة عشرة بعد المائة:

على سكان الأبنية في منطقة البلدة أن ينفذوا كل ما يطلب إليهم القيام به من احتياطات صحية ووسائل فنية لمنع تفقيس البعوض، وأن لا يتركوا في أراضيهم العائدة لهم مياها متجمعة أو بركا أو جداول يترك الماء فيها دون تغييره كل يوم مرة على الأقل، مع مراعاة النظام الخاص بذلك.

المادة العشرون بعد المائة:

على السلطة الصحية مراقبة الآبار وجميع المجاري والسيول فنيا وصحيا لمنع تفقيس البعوض (الناموس) فيها، وإخطار ذويها بما يجب.

المادة الحادية والعشرون بعد المائة:

يحق لكل راغب في إحداث بناء أو ترميم محل بعد أخذ الرخصة ودفع الرسم المقرر أن يجري ذلك بمقتضى الرخصة التي أعطيت له وفقا لمواد هذا النظام.

المادة الثانية والعشرون بعد المائة:

المخالف الذي تفرض عليه غرامة مالية ينذر لمدة خمسة أيام لدفع الغرامة.

المادة الثالثة والعشرون بعد المائة:

كل عقوبة فرضت فيها الغرامة المالية أو السجن لا يلجأ إلى السجن إلا إذا لم تدفع الغرامة المالية بعد انتهاء الإنذار.

المادة الرابعة والعشرون بعد المائة:

على أمانة العاصمة والبلديات وسلطة المباني تطبيق أحكام هذا النظام، وعلى هذه الجهات تلقي مسؤولية كل تقصير أو تراخ يقعان في إنفاذه.

المادة الخامسة والعشرون بعد المائة:

كل شخص استحصل على رخصة البناء الموضح أحكامها في مواد هذا النظام في الفصل الرابع منه، لا يمكن توقيفه من الاستمرار في البناء المرخص له إلا بقرار قضائي من المحكمة الشرعية في قضايا التملك.

المادة السادسة والعشرون بعد المائة:

يسوغ للبلدية أن تنظر في الخلاف أو التنازع الذي يقع بين شخص رخص له وبين شخص آخر طلب توقيفه عن البناء فيما إذا كان الخلاف إداريا، ولها أن توقف يد المرخص له مؤقتا إلى أن يجري التحقيق في الأوضاع التي حصل فيها التخالف والتنازع، فإن أسفر التحقيق عن أن الخلاف إداري فيجري فصله من قبل سلطة المباني بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام، وحق الاعتراض محفوظ للطرفين المتنازعين لدى المجلس البلدي ، ويكون قراره في الموضوع نهائيا وباتا.

المادة السابعة والعشرون بعد المائة:

يجب أن لا تتجاوز مدة التوقيف المؤقت بمقتضى المادة السابقة أكثر من خمسة عشر يوما، وفي حالة تجاوز التحقيق المدة المنوه عنها، يطبق في موضوع التنازع المذكور مقتضيات المادة (125) من هذا النظام.

المادة الثامنة والعشرون بعد المائة:

كل بناء يقدم على إنشائه أو ترميمه قبل استحصال الرخصة الرسمية من قبل البلدية، ودفع الرسوم المقررة عليه، تنحصر مسؤولية ذلك فيما يأتي:

أ - صاحب الملك يجازى في حالة ما إذا أقدم على البناء بدون رخصة بمضاعفة الرسم لأول مرة، وتضاعف العقوبة عند التكرار.

ب - يشترك البناء في العقوبة فيما إذا كان صاحب الملك أخذ الرخصة على أصولها، ولكن البناء تجاوز حد الرخصة ، فيجازى كل من البناء وصاحب الملك بغرامة نقدية لا تقل عن خمسين قرشا أو بالسجن مدة يومين، ولصاحب الملك الرجوع فيما يصيبه من هذه الغرامة على المتسبب.

المادة التاسعة والعشرون بعد المائة:

كل مخالفة لأي مادة من هذا النظام لم يحدد النظام عقوبة خاصة بها تقوم هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات بتحديد الجزاء اللازم وتستصدر أمرا من مقام النيابة في العاصمة والحكام الإداريين في الملحقات.

المادة الثلاثون بعد المائة:

جميع العقوبات المحددة في هذا النظام لا تنفذ إلا بعد اتخاذ قرار من هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات.

المادة الحادية والثلاثون بعد المائة:

يؤخذ في بناء الطبقة الواحدة على كل ذراع معماري مساحتها الأرضية نصف قرش سعودي، ومتى زاد البناء عن طبقة واحدة مطلقا يؤخذ فيما فوق الطبقة بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء قرش سعودي على كل ذراع معماري.

المادة الثانية والثلاثون بعد المائة:

يؤخذ في بناء الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين على كل ذراع معماري مربع قرشان سعوديان بنسبة ذرع الأرض التي يقوم عليها البناء.

المادة الثالثة والثلاثون بعد المائة:

إذا أريد إنشاء بناء في علو الدكاكين والأفران والمقاهي والطواحين فيعتبر سطح الدكاكين كسطح الأرض، ويؤخذ عليه رسم بنسبة ما هو منصوص في المادة السابقة (131).

المادة الرابعة والثلاثون بعد المائة:

إذا هدم جدار وأريد إعادته في الدكاكين أو المقاهي أو الأفران أو الطواحين يؤخذ على كل ذراع مربع من مساحته الأرضية من نصف قرش سعودي إلى قرشين بالنسبة لأهمية موضع القطعة، على أن لا يستوفي الحد الأقصى من هذا الرسم إلا ما كان في المواقع الرئيسية المهمة.

المادة الخامسة والثلاثون بعد المائة:

رسوم الرواشين والمشارف والصهاريج والحمامات المفصلة القائمة على حدتها، يتبع فيها القاعدة الآتية:

أ - إذا كان الروشن الذي يصنع في أي طبقة من الدار لم يتجاوز طول واجهته ذراعًا واحدًا يستثنى من الرسم، وإذا زاد على ذلك يؤخذ على كل ذراع عشرون قرشا سعوديا.

ب - المشارف: يؤخذ على كل ذراع منها عشرون قرشا سعوديا.

ج - الحمامات والصهاريج: يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل مساحتها الأرضية خمسة قروش سعودي.

المادة السادسة والثلاثون بعد المائة:

يؤخذ قرشان سعوديان على كل ذراع مربع من كامل مساحته الأرضية لسطح الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع التي يرغب في استعمالها بشرط أن يقام على سطح كل منها الستار (الطنف) الكافي.

المادة السابعة والثلاثون بعد المائة:

يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع معماري من مجموع مساحة البرك المراد إنشاؤها داخل الدور أو في خارجها، وكذلك المجاري المائية التي تكون في خارج حدود البناء.

المادة الثامنة والثلاثون بعد المائة:

يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع، على الحيطان التي تبنى لتحديد الأحوشة والخرابات، وكذلك الحيطان التي تطلب سلطة المباني إقامتها لتحديد قطعة أرض في داخل منطقة البلدة ريثما يراد بناؤها، على أن يكون الذرع طولي لا بحساب التربيع.

المادة التاسعة والثلاثون بعد المائة:

يؤخذ على كل ذراع كامل المساحة الأرضية لا بنسبة المعامل، كمعمل الثلج ومعمل الطحين وخلافهما عشرة قروش سعودي.

المادة الأربعون بعد المائة:

يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل المساحة الأرضية للصنادق التنكية والخشبية التي تنشأ حديثا نصف قرش سعودي، ويؤخذ أيضا على كل ذراع من مجموع طول الحيطان التنكية نصف قرش سعودي، ويؤخذ ترفيع على كل ذراع مربع من الدكاكين والمقاهي التنكية قرشا واحدا سعوديا.

المادة الحادية والأربعون بعد المائة:

يؤخذ على كل موقد أو (جاك) ينشأ أو مراحل أطعمة تبنى، وكذلك المواقد على اختلاف أنواعها عشرون قرشا سعوديا، ويؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لمصانع الآجور (الطوب) والنورة والفخار ثلاثة قروش سعودي.

المادة الثانية والأربعون بعد المائة:

يؤخذ على كل صندقة بارزة تنشأ على مرتفع الحوانيت خمسة عشر قرشا سعوديا.

المادة الثالثة والأربعون بعد المائة:

يؤخذ على كل بئر مملوكة تنشأ (أي تحفر) لمصلحة خاصة لا خيرية خمسون قرشا سعوديا.

المادة الرابعة والأربعون بعد المائة:

يكون الرسم في الترميم على الذرع الطولي، بالصفة الآتية:

أ - من ذراع واحد إلى (49) ذراعا، يؤخذ عشرة قروش سعودي.

ب - من (50) ذراعا إلى (99) ذراعا، يؤخذ خمسة عشر قرشا سعوديا.

ج - من (100) ذراع إلى ما فوق، يؤخذ ثلاثون قرشا سعوديا.

المادة الخامسة والأربعون بعد المائة:

يكون رسم ترميم الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحمامات والمغازات والمصانع بالصفة الآتية:

من ذراع واحد إلى تسعة وعشرين ذراعا، يؤخذ (15) قرشا سعوديا.

ومن ثلاثين ذراعا إلى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشا سعوديا.

المادة السادسة والأربعون بعد المائة:

يؤخذ على ترميم موقد أو مراجل طعام أو مصنع خمسة عشر قرشا سعوديا.

المادة السابعة والأربعون بعد المائة:

يؤخذ الرسم على ترميم عمل الرفوف والدواليب التي تعمل في الدكاكين بحسب الذراع المنصوص عليه في المادة.

المادة الثامنة والأربعون بعد المائة:

يؤخذ الرسم على ترميم الصنادق البارزة في سطح الحوانيت حسب الذرع.

المادة التاسعة والأربعون بعد المائة:

يؤخذ على ترميم المساكن الخشبية والتنكية بالصفة الآتية:

أ - من ذراع واحد إلى إحدى عشر ذراعا، يؤخذ خمسة عشر قرشا سعوديا.

ب - من ذراع واحد إلى إحدى عشر ذراعا، يؤخذ ثلاثون قرشا سعوديا.

المادة الخمسون بعد المائة:

يؤخذ على ترميم المخازن من ذراع واحد إلى تسعة وأربعين ذراعا عشرة قروش سعودي، ومن خمسين ذراعا إلى تسعة وتسعين ذراعا خمسة عشر قرشا سعوديا، ومن مائة إلى ما فوق ثلاثون قرشا سعوديا.

المادة الحادية والخمسون بعد المائة:

يؤخذ على ترميم الآبار المملوكة- أي التي كان حفرها لمنفعة شخصية لا خيرية- عشرة قروش سعودية.

المادة الثانية والخمسون بعد المائة:

يتبع في استحصال رسم الكشفيات القاعدة الآتية:

أ - يؤخذ على الكشوف المختصة بتقدير المصروفات التعميرية من 10 قروش إلى 50 قرشا.

ب - يؤخذ على الكشوف الخاصة بالإنشاءات من 20 قرشا إلى 50 قرشا.

ج - يؤخذ على الكشوف المتعلقة بالاستحكامات من (10 إلى 50) قرشا سعوديا.

تعديلات المادة

المادة الثالثة والخمسون بعد المائة:

كل محل يجدد بعد أن يهدم كليا ويراد إعادته كما كان، يؤخذ عليه رسم إنشاء.

المادة الرابعة والخمسون بعد المائة:

إذا هدم جدار في أحد جوانب الدار الخارجية هدما كليا وأريد إرجاع بنائه كما كان يؤخذ عليه رسم إنشاء نصف قرش سعودي على كل ذراع مسطح؛ أي يضرب الطول في الارتفاع.

المادة الخامسة والخمسون بعد المائة:

إن كل ما يعمل في داخل أو خارج دار أو حانوت أو ما شاكلهما من إصلاح كلقط البعاج وترميم القصاب وإصلاح النوافذ والدرج والسقوف والمراحيض ومجاري المياه وما أشبه ذلك مع بقاء عين الوضعية للبناء يعتبر في زمرة المرمات.

المادة السادسة والخمسون بعد المائة:

يعمل برخصة الإنشاء إلى حين إتمام البناء ضمن الرخصة كما أشير إلى ذلك في المادة (33).

المادة السابعة والخمسون بعد المائة:

يعمل برخصة الترميمات لمدة ستة أشهر اعتبارا من تاريخ صدورها من البلدية .

المادة الثامنة والخمسون بعد المائة:

الأماكن المعفاة من الرسوم، هي:

أ - المراكز الحكومية.

ب - المساجد والأربطة وما إلى ذلك من الأوقاف الخيرية .

ج - المدارس العلمية الحكومية والأهلية والآبار الخيرية.

د - الأماكن والمباني الخاصة بعين زبيدة والزرقاء وما شاكلهما من المؤسسات الخيرية .

هـ - المستشفيات الخيرية وكل مشروع يقصد منه المبرة الخيرية.

المادة التاسعة والخمسون بعد المائة:

يسري مفعول هذا النظام من تاريخ تصديقه ونشره.

المادة الستون بعد المائة:

على أمانة العاصمة والبلديات تطبيق أحكام هذا النظام.

**نظام الإحصاءات العامة للدولة**

المادة الأولى:

يسمى هذا النظام ( نظام الإحصاءات العامة للدولة ).

المادة الثانية:

تنشأ بموجب هذا النظام مصلحة للإحصاءات العامة، وتكون تابعة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني ، وتعتبر المرجع الإحصائي الرسمي الوحيد في المملكة العربية السعودية لتنفيذه وتطبيقه، وكذا لتزويد الإدارات الحكومية والمؤسسات العامة والخاصة والأفراد بالمعلومات والبيانات الإحصائية الرسمية.

المادة الثالثة:

تضطلع مصلحة الإحصاءات العامة بمهمة إجراء إحصاءات تجارية أو اقتصادية أو صحية أو تعليمية أو صناعية أو مالية أو زراعية، وغيرها حسب الاقتضاء.

المادة الرابعة:

يتم إجراء الإحصاءات المنصوص عليها في المادة السابقة بقيام الوزارات والإدارات الحكومية المختلفة بإرسال كافة البيانات الإحصائية التي لديها إلى وزارة المالية والاقتصاد الوطني بصفة دورية، يتم الاتفاق عليها بين هذه الوزارة وبين الجهات الأخرى.

المادة الخامسة:

يخصص قسم في كل وزارة أو دائرة من الوزارات والدوائر الحكومية التي تدعو الحاجة لإيجاد قسم خاص للإحصاء فيها، تكون مهمته جمع الإحصاءات المتعلقة بأعمال تلك الوزارة أو الدوائر، ويقوم بوضع مناهجه العملية بالاتفاق مع مدير عام مصلحة الإحصاءات العامة وتحت إشرافه، ويتبع كافة التعليمات الإحصائية والفنية التي يضعها، وعلى هذا القسم أن يزود مدير الإحصاءات بانتظام وبطريقة دورية تحدد فيما بعد بالإحصاءات التي يجمعها سواء كانت شهرية أو ربع أو نصف سنوية أو سنوية.

المادة السادسة:

تباشر مصلحة الإحصاءات العامة جمع كافة الإحصاءات المتعلقة بأحوال البلاد وحياتها الاقتصادية والاجتماعية بواسطة موظفيها ومستخدميها وغيرهم من الموظفين ومستخدمي الحكومة الذين يندبون لهذا الغرض بموافقة الوزير المختص، كما تتعاون مع الوزارات والدوائر الحكومية الأخرى، وتساعدها على جمع وتنسيق المعلومات الإحصائية التي تقع في اختصاصها، وللمصلحة كذلك أن تستعين عند اللزوم بمن تشاء من العمد والمشايخ ورؤساء القبائل وغيرهم. على أن تنفرد مصلحة الإحصاءات العامة وحدها بتحليل ودراسة ونشر نتائج تلك الإحصاءات.

المادة السابعة:

يجب على المكلفين بإجراء الإحصاءات أن ينفذوا التعليمات التي تصدر إليهم من المصلحة، وعلى جميع موظفي الجهات الإدارية ورجال الضبط أن يعاونوهم فيما يريدون القيام به، لتحقيق الغرض والفائدة من تلك الإحصاءات.

المادة الثامنة:

على الأفراد والشركات والمؤسسات والجمعيات والهيئات العامة أن يقدموا إلى مصلحة الإحصاءات العامة أو مندوبيها في المواعيد وبالكيفية المبينة بالقرارات المشار إليها في المادة الرابعة من هذا النظام جميع البيانات المطلوبة على الوجه الذي يطابق الحقيقة.

المادة التاسعة:

على أصحاب المحال الصناعية والتجارية والمحال العامة أو من ينوب عنهم أن يقدموا لمندوبي الإحصاء المستندات اللازمة لتأييد صحة البيانات المقدمة منهم.

المادة العاشرة:

تقوم مصلحة الإحصاءات العامة بنشر البيانات الإحصائية في جداول عامة، لا تتناول بحال بيانات فردية أو خاصة.

المادة الحادية عشرة:

تكون جميع البيانات التي تتعلق بأي إحصاء سرية، ولا يجوز اطلاع أي فرد أو هيئة عامة أو خاصة عليها أو بإبلاغهم شيئا منها، أو استخدامها لغرض غير إعداد الجداول الإحصائية ، أو استعمالها كبينة ضد مقدمها في أي حال من الأحوال.

المادة الثانية عشرة:

يتولى إثبات المخالفات لأحكام هذا النظام موظفو دائرة الأمن العام وموظفو مصلحة الإحصاءات العامة والموظفون الذين يندبون لهذا الغرض بالاشتراك مع موظفي دوائر الأمن.

المادة الثالثة عشرة:

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو بغرامة لا تتجاوز ألف ريالا عربيا أو بهما معا في حالة العود، كل من أفشى من موظفي مصلحة الإحصاءات العامة أو مندوبي الإحصاء بيانا من البيانات التي تتناولها كشوف الإحصاء، أو سرا من أسرار الصناعة أو التجارة، أو غير ذلك من أساليب العمل التي يكون قد اطلع عليها بحكم عمله.

المادة الرابعة عشرة:

كل من عطل عمدا أعمال الإحصاء، أو امتنع عن إعطاء البيانات المطلوبة، أو أعطى بيانات غير صحيحة مع عمله بذلك، يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسمائة ريال لأول مرة من ارتكاب المخالفة، ولا تتجاوز ألف ريال في حالة تعدد المخالفات والإصرار على تعطيل أعمال الإحصاء.

يعتبر الشخص ممتنعا عن إعطاء البيانات، إذا انقضت مدة ثلاثين يوما من التاريخ المحدود دون أن يقدم البيانات المطلوب منه تقديمها، ما لم يثبت أن تأخره عن الموعد المذكور كان لعذر مقبول.

لوزير المالية إعطاء مهلة إضافية قدرها ثلاثين يوما إضافة إلى المهلة المذكورة أعلاه.

المادة الخامسة عشرة:

يعاقب بالعقوبات المبينة في المادة السابقة، كل من حاول بطريق الغش أو التهديد أو الإيهام، أو بأية وسيلة أخرى الحصول على بيانات من أحد موظفي الإحصاءات العامة أو مندوبيها. ويعاقب بنفس العقوبة كل من حاول الحصول على معلومات أو بيانات باتخاذه صفة موظفي أو مندوبي \ مصلحة الإحصاءات العامة ، وذلك بقطع النظر عن العقوبات المنصوص عنها في نظام الموظفين أو الأنظمة الأخرى لانتحال صفة الموظف الرسمي بصورة مخالفة للحقيقة.

المادة السادسة عشرة:

على وزير المالية والاقتصاد الوطني تنفيذ هذا النظام، وإصدار التعليمات المحققة واللازمة لذلك حسب الاقتضاء.

المادة السابعة عشرة:

يسري مفعول هذا النظام اعتبارا من تاريخ نشره.

**نظام تعداد السكان العام**

المادة الأولى:

يجرى تعداد عام للسكان في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، يحدد موعد إجرائه بقرار من مجلس الوزراء في موعد لا يتجاوز أربع سنوات من تاريخ صدور هذا النظام.

المادة الثانية:

يكون وزير المالية والاقتصاد الوطني مسؤولا عن إجراء هذا التعداد، بواسطة مصلحة الإحصاءات العامة التابعة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني ، ويكون له صرف التعويضات والمكافآت وإبرام العقود في حدود ما يقتضيه الأمر دون تقيد بأحكام نظام الموظفين العام أو الأنظمة المالية.

المادة الثالثة:

على جميع موظفي ومنسوبي الدولة من مدنيين وعسكريين، أن يقدموا للموظفين الذين لهم علاقة بأعمال التعداد المزودين ببطاقات شخصية صادرة من مصلحة الإحصاءات العامة ، كل مساعدة وتسهيل يحتاجونها للقيام بأعمالهم، وأن يزودوهم بجميع المعلومات التي يطلبونها منهم، وأن يقوموا بالأعمال التي تدخل في نطاق اختصاصهم إن كانت هناك أعمال لازمة للتحضير للتعداد أو تنفيذه. ويعاقب كل موظف تعمد عدم أداء المساعدة أو تهاون في أدائها طبقا للأنظمة.

المادة الرابعة:

يحظرعلى كل شخص تعويق المسؤولين عن التعداد عن أداء مهمتهم أو منعهم من وضع أية علامات أو أرقام على أبواب أو جدران المساكن التي يملكونها أو يشغلونها أو غيرها، ويجب على كل شخص أن يجيب على الأسئلة المتعلقة بتعداد السكان التي يوجهها إليه المسؤولون عنه في حدود معرفته.

المادة الخامسة:

تنشر نتائج التعداد على شكل جداول إحصائية عامة.

المادة السادسة:

يصدر وزيرالمالية والاقتصاد الوطني اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام.

المادة السابعة:

يلغي هذا النظام كافة الأنظمة السابقة له والمتعارضة معه.

**نظام التصرف في العقارات البلدية**

المادة الأولى:

الأموال العامة التابعة للبلديات غير قابلة للتصرف، ولكن يجوز في حدود ما تقر الأنظمة واللوائح الترخيص بالانتفاع بها دون مقابل أو مقابل رسم، بصورة لا تتعارض مع الأغراض المخصصة لأجلها .

المادة الثانية:

**يجوز للبلديات في حدود هذا النظام ولوائحه التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها، بما يلي:**

1 - بالبيع أو المعاوضة.

2 - بالإيجار.

3 - بالترخيص بالانتفاع بها بدون مقابل أو مقابل رسم.

المادة الثالثة:

يقصد في تطبيق الأحكام السابقة بالأموال العامة : الأموال المخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بالنظام، ويقصد بالأموال الخاصة ما عدا ذلك. ويعتبر من الأموال الخاصة ما زالت عنه بالفعل أو بالنظام صفة التخصيص للمنفعة العامة من الأموال العامة .

المادة الرابعة :

يتم التصرف وفق لائحة تصدر عن رئيس مجلس الوزراء ، بناء على توصية وزير الداخلية ووزير المالية والاقتصاد الوطني .

المادة الخامسة :

يتم التصرف بناء على قرار من المجلس البلدي، أما البلديات التي لا يوجد لها مجالس بلدية فيتم التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بناء على قرار من وزير الداخلية .

المادة السادسة :

لا يجوز أن يكون المتصرف له وزيرا أو وكيل وزارة، كما لا يجوز أن يكون موظفا من موظفي المرتبة الثامنة فما فوق في الجهة الإدارية التي تتبعها البلدية، أو موظف أيا كانت مرتبته في البلدية التي تجري التصرف، أو عضوا في المجلس البلدي الذي يصدر عنه قرار التصرف، كما لا يجوز أن يكون المتصرف له أحد أقارب من ذكر من الوالدين والأولاد وأبناء الأولاد والأزواج والأخوة والأخوات أو وكيلا معروفا لأي منهم أو مستخدمًا لهم. ولا يجوز بغير طريق الميراث أو الوصية أن ينقل حق المتصرف له إلى أي ممن ذكر طوال خمس السنوات التالية للتصرف.

**نظام صندوق التنمية العقارية1394هـ**

المادة الأولى:

ينشأ صندوق يسمى (صندوق التنمية العقارية) يختص بإعطاء قروض للأفراد والمؤسسات لإقامة مشروعات عقارية للاستعمال الخاص أو الاستعمال التجاري.

المادة الثانية :

يدار الصندوق بواسطة لجنة، يصدر بتحديد عدد أعضائها وتسميتهم وتسمية رئيسها أمر من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير المالية والاقتصاد الوطني ، وينضم إلى عضويتها ممثلون عن الهيئة المركزية للتخطيط ووزارة الداخلية ( شئون البلديات ) ومصلحة الأشغال العامة .

المادة الثالثة :

**يمارس الصندوق أعماله على الوجه التالي:**

1 - تقديم قروض متوسطة أو طويلة الأجل :

أ - للأفراد السعوديين ذوي الدخل المتوسط أو المحدود، الذين يحتاجون للمساعدة في توفير مساكن خاصة بهم لتغطية تكاليف البناء، على أن لا تتجاوز قيمة القرض سبعين بالمائة من تكلفة البناء.

ب - للأشخاص السعوديين الطبيعيين أو المعنويين لبناء مجمعات سكنية ذات وحدات سكنية متعددة للاستعمال التجاري أو الفندقي، شريطة أن لا تتجاوز قيمة القرض نصف كلفة البناء.

2 - لغرض المساهمة في تطوير المدن وتحسينها خصوصا الأجزاء الداخلية في المدن الكبيرة، ويجوز للصندوق أن يتفق مع إحدى البلديات على تطوير مناطق سكنية أو تجارية، وذلك بأن يقوم الصندوق بتملك المنطقة المتفق عليها ودفع التعويضات اللازمة لأصحابها، ثم يقوم بإعادة تخطيط المنطقة تمهيدا لبيعها، وتساعد البلديات الصندوق على تنفيذ إجراءات نزع الملكية بموجب صلاحياتها. وتضاف الموارد التي يجتنيها الصندوق من ذلك إلى رأس ماله.

3 - يجوز للصندوق أن يتفق مع المؤسسات السعودية على إقامة مجموعات سكنية لمنسوبي هذه المؤسسات، وذلك بتقديم قرض لا يتجاوز خمسين بالمائة من تكاليف بناء الوحدة السكنية.

4 - يجوز للصندوق إقراض أي مشروعات سكنية غير تلك المذكورة في هذه القواعد إذا ثبت للجنة إدارة الصندوق جدوى المشروع وتوفر الضمانات الكافية له.

المادة الرابعة :

تمنح القروض مقابل ضمانات عقارية أو بنكية ملائمة، وفي حالة الإقراض للمساكن الفردية يكتفى برهن الأرض والمبنى.

المادة الخامسة :

يجوز للصندوق أن يتولى إدارة منح القروض ومتابعتها وحفظ حساباتها من قبله مباشرة أو يوكل ذلك إلى إحدى المؤسسات البنكية طبقا لعقد يبرم لهذا الغرض.

المادة السادسة :

يحدد رأس مال الصندوق بصفة مبدئية بمبلغ مائتين وخمسين مليون ريال، يجوز زيادته بقرار من مجلس الوزراء .

المادة السابعة :

تصدر بقرار من وزير المالية والاقتصاد الوطني بناء على توصية لجنة إدارة الصندوق لائحة تنفيذية، تتضمن قواعد عملها وشروط وطرق تقديم القروض ومواعيد الدفع والسداد والضمانات ، وغير ذلك مما يستلزمه هذا النظام.

**نظام البلديات والقرى**

المادة الأولى:

البلدية شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، تمارس الوظائف الموكولة إليها بموجب هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

المادة الثانية:

أ - يتم إنشاء البلديات وتسميتها، وتحديد وتعديل درجاتها وإلغاؤها بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح مجلس المقاطعة، ويراعى في ذلك الظروف السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقصادية وغيرها.

ب - يعين وزير الشئون البلدية والقروية - للبلدية - عند إنشائها لجنة تمارس الاختصاصات والصلاحيات المخولة للمجلس البلدي والمنصوص عليها في هذا النظام لمدة سنتين، يجرى قبل انتهائها تشكيل مجلس بلدي وفق أحكام هذا النظام، ويجوز لوزير الشئون البلدية والقروية في حالة تعذر ذلك تمديد هذه المدة.

المادة الثالثة:

يعتمد وزير الشئون البلدية والقروية بناء على اقتراح المجلس البلدي وموافقة مجلس المقاطعة مخططا يبين حدود البلدية والمنطقة الخاضعة لسلطتها.

المادة الرابعة:

أ - يجوز ضم بلديتين أو أكثر، بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية بناء على توصية من المجالس البلدية المعنية وموافقة مجلس المقاطعة ، ويحدد في القرار اسم البلدية الجديد ومركزها ودرجتها وكل ما يتعلق بحقوقها والتزاماتها.

ب - يجوز فصل بلدية إلى بلديتين أو أكثر، بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية وبناء على اقتراح مجلس المقاطعة ، ويحدد في القرار أسماء البلديات ومراكزها ودرجاتها وكل ما يتعلق بحقوقها والتزاماتها.

المادة الخامسة:

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة من اختصاص عام لبعض الإدارات أو المصالح، تقوم البلدية بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم منطقتها وإصلاحها وتجميلها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة، **ولها في سبيل ذلك اتخاذ التدابير اللازمة خاصة في النواحي التالية:**

1 - تنظيم وتنسيق البلدة وفق مخطط تنظيمي مصدق أصولا من الجهات المختصة.

2 - الترخيص بإقامة الإنشاءات والأبنية وجميع التمديدات العامة والخاصة ومراقبتها.

3 - المحافظة على مظهر ونظافة البلدة، وإنشاء الحدائق والساحات والمنتزهات وأماكن السباحة العامة وتنظيمها وإدارتها بطريق مباشر أو غير مباشر، ومراقبتها.

4 - وقاية الصحة العامة وردم البرك والمستنقعات، ودرء خطر السيول، وإنشاء أسوار من الأشجار حول البلدة لحمايتها من الرمال.

5 - مراقبة المواد الغذائية والاستهلاكية والإشراف على تموين المواطنين بها، ومراقبة أسعارها وأسعار الخدمات العامة ، ومراقبة الموازين والمكاييل والمقاييس بالاشتراك مع الجهات المختصة، ووضع الإشارة (الدمغة) عليها سنويا.

6 - إنشاء المسالخ وتنظميها.

7 - إنشاء الأسواق وتحديد مراكز البيع.

8 - الترخيص بمزاولة الحرف والمهن وفتح المحلات العامة ومراقبتها صحيا وفنيا.

9 - المحافظة على السلامة والراحة وبصورة خاصة، اتخاذ الإجراءات اللازمة بالاشتراك مع الجهات المعنية لدرء وقوع الحرائق وإطفائها، وهدم الأبنية الآيلة للسقوط أو الأجزاء المتداعية منها، وإنشاء الملاجئ العامة.

10 - تحديد مواقف الباعة المتجولين، والسيارات والعربات بالاتفاق مع الجهات المختصة.

11 - تنظيم النقل الداخلي، وتحديد أجوره بالاتفاق مع الجهات المختصة.

12 - نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .

13 - تحديد واستيفاء رسوم وعوائد البلدية ، والغرامات والجزاءات التي توقع على المخالفين لأنظمتها.

14 - الإشراف على انتخابات وترشيح رؤساء الحرف والمهن، ومراقبة أعمالهم وحل الخلافات التي تحدث بينهم.

15 - حماية الأبنية الأثرية بالتعاون مع الجهات المختصة.

16 - تشجيع النشاط الثقافي والرياضي والاجتماعي، والمساهمة فيه بالتعاون مع الجهات المعنية.

17 - التعاون مع الجهات المختصة لمنع التسول والتشرد وإنشاء الملاجئ للعجزة والأيتام والمعتوهين وذوي العاهات وأمثالهم.

18 - إنشاء المقابر والمغاسل، وتسويرها وتنظيفها، ودفن الموتى.

19 - تلافي أضرار الحيوانات السائبة والكاسرة، والرفق بالحيوان.

20 - منع وإزالة التعدي على أملاكها الخاصة، والأملاك العامة الخاضعة لسلطتها.

21 - أية اختصاصات أخرى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء .

المادة السادسة:

**يتولى السلطات في البلدية :**

1 - المجلس البلدي ، ويمارس سلطة التقرير والمراقبة.

2 - رئيس البلدية ، ويمارس سلطة التنفيذ بمعاونة أجهزة البلدية .

المادة السابعة:

أ - وزير الشئون البلدية والقروية المرجع الإداري للبلدية .

ب - يحدد وزير الشئون البلدية والقروية قرارات المجلس البلدي التي تخضع لتصديقه أو تصديق من يفوضه.

المادة الثامنة:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية بقرار منه عدد أعضاء المجلس البلدي في كل بلدية، على أن لا يقل عن أربعة ولا يزيد على أربعة عشر عضوا، ويكون من بينهم رئيس البلدية .

المادة التاسعة:

يتم اختيار نصف الأعضاء بالانتخاب، ويختار وزير الشئون البلدية والقروية النصف الآخر من ذوي الكفاءة والأهلية.

المادة العاشرة:

يختار المجلس البلدي رئيسه ونائبه من بين أعضائه بصفة دورية لمدة سنتين قابلة للتجديد، وإذا تساوت الأصوات بين المرشحين، فيعتبر قرار وزير الشئون البلدية والقروية مرجحًا.

المادة الحادية عشرة:

**يشترط في عضو المجلس البلدي أن يكون:**

1 - سعوديا بالدم أو المولد أو متجنسا مضى على تجنسه عشر سنوات على الأقل.

2 - متما الخامسة والعشرين من عمره.

3 - أن يقيم إقامة دائمة في نطاق البلدية طوال مدة عضويته.

4 - غير محكوم عليه بحد شرعي أو بالسجن في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد مضى على تنفيذ الحد أو السجن خمس سنوات.

5 - غير مفصول من الخدمة العامة لأسباب تأديبية، ما لم يكن قد مضى على هذا الفصل خمس سنوات.

6 - مجيدا للقراءة والكتابة.

7 - متمتعا بالأهلية الشرعية.

8 - غير محكوم عليه بالإفلاس الاحتيالي.

المادة الثانية عشرة:

أ - يصدر وزير الشئون البلدية والقروية قرارا بتسمية أعضاء المجلس المنتخبين والمعينين، ولا يجوز تعديل عدد أعضاء المجلس البلدي خلال فترة ولايته.

ب - إذا شغرت عضوية أحد أعضاء المجلس المنتخبين لأي سبب، يسمي وزير الشئون البلدية والقروية الحائز على أعلى الأصوات - إن وجد - عضوا ويدعى ليحل محل من شغرت عضويته وللمدة الباقية من ولاية المجلس، أما إذا لم يوجد مرشح حائز على الأصوات، أو إذا شغرت عضوية أحد أعضاء المجلس المعينين لأي سبب، فيتم في هاتين الحالتين تعيين بديل عن أي منهما للمدة الباقية من ولاية المجلس، بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية .

ج - إذا نقص عدد أعضاء المجلس عن النصف، وتعذر ملء الشواغر بالشكل المحدد بالفقرة السابقة، فيعتبر المجلس منحلا ويصدر قرار بذلك من وزير الشئون البلدية والقروية .

د - مدة ولاية المجلس البلدي أربع سنوات، اعتبارا من تاريخ صدور قرار تسمية أعضائه.

هـ - يجوز حل المجلس البلدي قبل انتهاء مدة ولايته إذا عجز عن القيام بواجباته، وذلك بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية وفي هذه الحالة يحدد الوزير من يمارس صلاحيات المجلس حتى صدور قرار تسمية أعضاء المجلس الجديد.

المادة الثالثة عشرة:

**لا يجوز لعضو المجلس البلدي:**

أ - أن يجمع بين عضوية مجلس بلديتين.

ب - أن يكون موظفا في البلدية ، ما لم يكن قد مضى على استقالته أو نقله من وظيفته سنة واحدة على الأقل.

ج - أن يكون مقاولا لأعمال أو لأشغال أو لوازم البلدية سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

د - أن يكون رئيسا أو مديرا في شركة لها علاقة بأعمال البلدية أو عضوا في مجلس إدارة هذه الشركة.

المادة الرابعة عشرة:

تحدد اللائحة التنفيذية طريقة انتخاب أعضاء المجالس البلدية والشروط الخاصة بالناخبين وإجراءات الاقتراع والطعن.

المادة الخامسة عشرة:

يجتمع المجلس البلدي في المكان المخصص له مرة في الشهر على الأقل بناء على دعوة رئيسه أو نائبه في حال غيابه، ويجب أن تشتمل الدعوة على جدول الأعمال، وعلى الرئيس أو نائبه أن يدرج في الجدول أي موضوع يطلب عضو في المجلس منه خطيا إدراجه في الجدول قبل أربعة أيام على الأقل من الاجتماع. وليس للمجلس أن يبحث في مواضيع غير مدرجة في الجدول.

المادة السادسة عشرة:

يجوز لرئيس المجلس البلدي دعوة المجلس لعقد جلسة طارئة كلما رأى ضرورة لذلك، وعلى الرئيس دعوة المجلس لجلسة طارئة إذا طلب منه ذلك أكثر أعضاء المجلس، وتعقد الجلسة خلال يومين على الأكثر من تاريخ وصول الطلب إلى الرئيس، ويقتصر البحث فيها على المواضيع التي عقدت من أجلها .

المادة السابعة عشرة:

على رئيس المجلس أو أي عضو من أعضائه مغادرة الجلسة في كل مرة يبحث فيها المجلس قضية تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمصلحة خاصة له، وعلى المجلس أن يتخذ القرار بالاقتراع السري في غيابه.

المادة الثامنة عشرة:

جلسات المجلس البلدي سرية، وللمجلس أن يدعو لحضور جلسات المجلس أي شخص يرى فائدة في حضوره، دون أن يكون له حق التصويت.

المادة التاسعة عشرة:

لا تعتبر جلسات المجلس البلدي نظامية إلا بحضور الأغلبية للأعضاء.

المادة العشرون:

أ - يتخذ المجلس البلدي قراراته بأكثرية أصوات أعضائه الحاضرين، وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس أو نائبه في حال غيابه مرجحا.

ب - يجرى التصويت بطريقة الاقتراع العلني، ويجوز للمجلس أن يقرر في بعض الحالات الهامة إجراء الاقتراع سريا.

المادة الحادية والعشرون:

يجوز للمجلس تشكيل لجان من بعض أعضائه للنظر في قضايا معينة، ورفع النتيجة فيها إلى المجلس لاتخاذ القرار اللازم.

المادة الثانية والعشرون:

تتضمن اللوائح التنفيذية إجراءات سير العمل الداخلي للمجلس، وتسجيل محاضره وصياغة قراراته.

المادة الثالثة والعشرون:

يتخذ المجلس البلدي قراراته في جميع المسائل المتعلقة بالبلدية  **طبقا لهذا النظام وغيره من الأنظمة واللوائح وخاصة فيما يلي:**

1 - إعداد مشروع ميزانية البلدية .

2 - إقرار مشروع الحساب الختامي بقصد رفعه للجهات المختصة.

3 - إعداد مشروع المخطط التنظيمي للبلدية -بالاشتراك مع الجهات المعنية- تمهيدا لاعتماده من وزير الشئون البلدية والقروية .

4 - وضع اللوائح التنفيذية الخاصة بالشروط التخطيطية والتنظيمية والفنية الواجب توافرها في المناطق العمرانية.

5 - اقتراح المشاريع العمرانية في البلدة.

6 - وضع اللوائح التنفيذية اللازمة لممارسة البلدية واجباتها فيما يتعلق بالصحة والراحة والمباني والمرافق العامة وغيرها.

7 - تحديد مقدار الرسوم والغرامات بما لا يتجاوز مائة ريال.

8 - اقتراح مقدار الرسوم والغرامات بما زاد عن مائة ريال.

9 - مراقبة الإيرادات والمصرفات، وإدارة أموال البلدية طبقا للأنظمة والتعليمات السارية وضمن الحدود المبينة في الإعانات الحكومية المخصصة لها.

10 - مراقبة سير أعمال البلدية ، والعمل على رفع كفاءتها وحسن أدائها للخدمات.

11 - اقتراح مشاريع نزع الملكية للمنفعة العامة .

12 - عقد القروض من المؤسسات الحكومية المختصة، وقبول الوصايا والهبات المتمشية مع الشريعة الإسلامية والمصلحة العامة .

13 - تحديد أسعار الخدمات والمواد التي تقدمها البلدية بطريق مباشر أو غير مباشر.

14 - إبداء الرأي فيما يعرض على المجلس من قضايا.

المادة الرابعة والعشرون:

مع مراعاة الفقرة (ب) من المادة (7)، يتخذ المجلس البلدي قراراته في جميع المسائل المتعلقة بالبلدية .

تعديلات المادة

المادة الخامسة والعشرون:

تقدم استقالة عضو المجلس البلدي إلى وزير الشئون البلدية والقروية للبت فيها.

المادة السادسة والعشرون:

**يفقد عضو المجلس البلدي صفة العضوية بقرار من المجلس، خاضع للتصديق من وزير الشئون البلدية والقروية في الحالات الآتية:**

1 - إذا فقد أحد الشروط المنصوص عليها في هذا النظام للمرشح لعضوية المجلس البلدي ، أو إذا تبين بعد تسميته أنه كان فاقدا لأحدها.

2 - إذا ثبت استغلاله صفة العضوية للحصول على منفعة شخصية، أو إضراره بمصالح البلدية .

3 - إذا وجهت إليه الدعوة وتخلف دون عذر يقبله وزير الشئون البلدية والقروية عن حضور ثلاث جلسات متتالية أو ست جلسات خلال سنة واحدة.

المادة السابعة والعشرون:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية بلائحة تصدر منه المكافآت الشهرية لرؤساء وأعضاء المجالس البلدية، أو اللجان التي تقوم مقامها، كما يحدد نفقات الانتداب والانتقال وغيرها في حالة تكليف العضو بمهمة رسمية داخل أو خارج البلدة، وترصد الاعتمادات اللازمة لهذه المكافآت وجميع النفقات اللازمة لممارسة المجالس البلدية أعمالها في ميزانية البلديات .

المادة الثامنة والعشرون:

رئيس البلدية هو المرجع الأول في أمور البلدية وهو المسئول عن إدارتها وحسن قيام موظفيها بواجباتهم وفق الأنظمة والتعليمات النافذة، وله الحق في إصدار القرارات والتعليمات الخاصة بشئون البلدية بما لا يتعارض مع الأنظمة المرعية، وهو الذي يمثلها أمام الغير وله أن ينيب عنه خطيا من يمثلها من موظفي البلدية .

المادة التاسعة والعشرون:

على رئيس البلدية بصفته رئيسا لسلطتها التنفيذية اتخاذ جميع التدابير اللازمة لقيام البلدية بواجباتها وفق هذا النظام وغيره من الأنظمة واللوائح والقرارات، **وخاصة ما يلي:**

1 - إدارة واردات ومصروفات البلدية وأموالها ومراقبة حساباتها وصيانة حقوقها.

2 - إعداد تقرير شامل عن نشاط البلدية كل أربعة أشهر، وتقديمه إلى المجلس البلدي .

3 - إعداد مشروع ميزانية البلدية وبرنامج المشاريع المراد تنفيذها خلال السنة المالية القادمة وتقديمه إلى المجلس البلدي .

4 - تنفيذ الميزانية.

5 - إعداد الحساب الختامي للسنة المالية الماضية، وتقديمه إلى المجلس البلدي .

6 - إبرام العقود.

7 - مراقبة الأعمال التي تنفذ لحساب البلدية واستلامها.

المادة الثلاثون:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية قرارات رئيس البلدية التي تحتاج إلى تصديقه أو تصديق من يفوضه.

المادة الحادية والثلاثون:

يحدد وزير الشئون البلدية والقروية بالاتفاق مع وزير الداخلية، البلديات التي تحتاج إلى شرطة بلدية ، كما يحدد عدد أفرادها ورتبهم، ويتم اختيار شرطة البلدية من بين رجال قوات الأمن الداخلي وفق أحكام النظام الخاص بهم، ويكونون خلال فترة إلحاقهم بالبلدية تحت إمرة رئيسها .

المادة الثانية الثلاثون:

مع مراعاة الحقوق المعتبرة شرعا، تكون جميع الأراضي التي لا يملكها أحد داخل حدود البلدية ملكا لها.

المادة الثالثة والثلاثون:

أملاك البلدية المنقولة وغير المنقولة وكافة مواردها غير قابلة للحجز.

المادة الرابعة والثلاثون:

يتم إعداد ميزانية البلدية وفق الأنظمة الخاصة بذلك، وتتبع من حيث بدئها ونهايتها ميزانية الدولة .

المادة الخامسة والثلاثون:

**تتألف موارد البلدية من:**

1 - رسوم البلدية المباشرة التي تجبيها البلدية بنفسها وحصتها من الرسوم غير المباشرة التي تخصصها الدولة للبلديات وتجبيها لصالحها.

2 - الغرامات .

3 - إيرادات أموال البلدية .

4 - الوصايا والهبات.

5 - الرسوم التي تفرض بنظام خاص لتأمين نفقات استثنائية طارئة.

6 - الإعانات والمخصصات التي تعتمدها الدولة للبلدية .

7 - الموارد الأخرى المأذون بها نظاما.

المادة السادسة والثلاثون:

يقدم مشروع الميزانية من رئيس البلدية إلى المجلس البلدي ، ويناقش المشروع طبقا للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في اللوائح.

المادة السابعة والثلاثون:

إذا لم يتم اعتماد ميزانية البلدية للسنة المالية الجديدة من الجهة المختصة في حينها لأي سبب من الأسباب، تبقى الواردات والنفقات العادية جارية على أساس الميزانية السابقة، إلى أن يتم اعتماد الميزانية الجديدة .

المادة الثامنة والثلاثون:

على رئيس البلدية أن يقدم إلى المجلس البلدي خلال شهرين على الأكثر من انتهاء السنة المالية الحساب الختامي لتلك السنة.

المادة التاسعة والثلاثون:

تحصل موارد البلدية والغرامات والجزاءات وفق الأنظمة والتعليمات المرعية.

المادة الأربعون:

تنظم إجراءات صرف أموال البلدية واستيفاء وارداتها، وإدارة وتنظيم شئون موظفيها ومستخدميها وعمالها بلوائح يراعى فيها طبيعة أعمال البلديات، يصادق عليها مجلس الوزراء .

المادة الحادية والأربعون:

يتم تحديد وتطوير وتنمية خدمات القرى وتنظيم إدارتها، بلائحة تصدر عن مجلس الوزراء .

المادة الثانية والأربعون:

يمارس وزير الداخلية ووزير الشئون البلدية والقروية الصلاحيات المنصوص عليها في هذا النظام لمجلس المقاطعة ، إلى أن يتم تشكيله وفقا لنظام المقاطعات.

المادة الثالثة والأربعون:

يجوز للبلديات أن تعقد فيما بينها اتفاقات في الأمور المتعلقة بمصالحها المشتركة، وتخضع هذه الاتفاقات لموافقة وزير الشئون البلدية والقروية.

المادة الأربعة والأربعون:

إذا امتنع أي شخص عن تنفيذ أوامر البلدية الصادرة بموجب صلاحياتها النظامية، فيجوز أن تقوم البلدية بأمر رئيسها بالتنفيذ على نفقة الممتنع في حدود النظام، مع عدم الإخلال بما يترتب على الامتناع من جزاء.

المادة الخامسة والأربعون:

لرئيس البلدية إيقاف مفعول الرخص والإجازات مؤقتا إذا خالف صاحبها مضمونها، كما يمكن له بعد موافقة المجلس البلدي إلغاء هذه الرخص والإجازات.

المادة السادسة والأربعون:

يحق لمن أصابه ضرر من تصرفات وقرارات المجلس البلدي أو رئيس البلدية أن يتظلم إلى وزير الشئون البلدية والقروية.

المادة السابعة والأربعون:

يخضع رؤساء وموظفو ومستخدمو البلديات لأحكام نظامي الموظفين العام والمستخدمين ونظام التقاعد المدني، إلا ما استثني بموجب اللوائح الصادرة تنفيذا للمادة (40) من هذا النظام.

المادة الثامنة والأربعون:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية اللوائح والتعليمات التنفيذية لهذا النظام، وله تخويل بعض سلطاته المنصوص عليها في هذا النظام للمسئولين المناط بهم إدارة البلديات والقرى.

المادة التاسعة والأربعون:

**مع مراعاة نظام مجلس الوزراء ، ونظام المقاطعات، يلغي هذا النظام:**

1 - نظام أمانة العاصمة والبلديات .

2 - نظام ترتيب الانتخابات البلدية .

3 - جميع ما يتعارض معه من أنظمة وقرارات ولوائح.

**نظام حماية المرافق العامة**

المادة الأولى:

يطبق هذا النظام على المرافق العامة التالية: المياه والمجاري وتصريف السيول والكهرباء والهاتف والطرق العامة والسكك الحديدية والمرافق الأخرى التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء .

المادة الثانية:

يتعين قبل القيام بأي عمل من شأنه التأثير على شبكات ومنشآت أي مرفق من المرافق العامة الحصول من الجهة المختصة على المخططات والتعليمات الخاصة بذلك المرفق، وأخذ أقصى الاحتياطات التي تضمن حمايته وعدم توقف خدماته عن أي مستفيد منه. وفي حال إلحاق ضرر بأي مرفق يجب على المتسبب إشعار الجهة المعنية بهذا المرفق .

المادة الثالثة:

على الإدارات والشركات المعنية بإدارة كل مرفق اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحمايته وتوعية الغير بما يجب عمله لضمان سلامة شبكات المرفق ومنشآته. وعليها تقديم مخططات المرفق والتعليمات المعدة لحمايته إلى من يطلبها من ذوي العلاقة خلال مدة لا تتعدى خمسة عشر يوما من ورود الطلب إليها، وتكون مسؤولة عن صحة التعليمات والمخططات التي تقدمها.

المادة الرابعة:

على إدارات وشركات المرافق العامة التنسيق فيما بينها بما يخدم حماية كل مرفق وضمان إصلاح أي ضرر يتعرض له بأقصى سرعة ممكنة، وعليها من أجل ذلك الإعلام عن المسؤول لديها الذي يمكن الاتصال به في أي وقت .

المادة الخامسة:

يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من تعمد إتلاف أي من تمديدات أو منشآت المرافق العامة أو تعمد قطعها أو تعطيلها سواء كان الفاعل أصليا أو شريكا.

المادة السادسة:

يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل من تسبب في إتلاف أي من تمديدات المرافق العامة أو قطعها أو تعطيلها. فإن كان المتسبب في ذلك مقاولا فإنه يجوز منع التعاقد معه مستقبلا مدة لا تزيد على ستة أشهر، كما يجوز في حالة العود أن يحكم بمنع التعاقد مدة تزيد على الحد الأقصى المقرر على ألا تتجاوز المدة المحكوم بها ضعف هذا الحد. وتنشر في الصحف المحلية العقوبات المحكوم بها على نفقة المحكوم عليه.

المادة السابعة:

يعاقب بغرامة لا تتجاوز خمسين ألف ريال كل من يتعدى على منشآت المرافق العامة أو شبكاتها بقصد الاستفادة من خدماتها بطريقة غير مشروعة، وكذا كل من يتعدى على السكك الحديدية أو الطرق العامة أو حرمها باغتصاب جزء منها أو إقامة منشآت عليها من أي نوع كانت أو إحداث قطع أو حفر في سطحها أو أكتافها أو ميولها أو مواقفها أو أخذ أتربة منها أو إتلاف الإشارات أو العلامات الكيلومترية الموجودة بها أو الأعمال الصناعية المنفذة لها كالجسور والأنفاق وغيرها .

المادة الثامنة:

يعاقب بغرامة لا تزيد عن ثلاثة آلاف ريال كل من يعبث بعدادات المياه أو الكهرباء أو أجهزة الهاتف العامة أو تمديداتها بقصد تعطيل وظيفتها أو الإخلال بها، وكذا كل من يتعدى على السكك الحديدية أو الطرق العامة أو حرمها بإغراقها بمياه الري والصرف أو غيرها أو يحدث فيها عملا يترتب عليه تعطيلها أو عدم الاستفادة منها كلها أو جزء منها أو تعريض حركة المرور للخطر.

المادة التاسعة:

يعاقب بغرامة لا تزيد عن ألفي ريال كل مستفيد من خدمات المرافق العامة يسهل للغير الاستفادة منها بطريقة غير مشروعة.

المادة العاشرة:

في حالة العود إلى ارتكاب أي من المخالفات المنصوص عليها في هذا النظام، يجوز أن يحكم بأكثر من الحد الأقصى المقرر للغرامة، على ألا يتجاوز ضعف هذا الحد.

المادة الحادية عشرة:

أ - يلزم مرتكب المخالفة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت بالمرفق أو الغير بما في ذلك تكاليف إصلاح التلف الذي تسبب في حدوثه والتعويض عن المنفعة التي فقدها المرفق أو الغير، ويحتسب التعويض للمتر المكعب عن المياه الضائعة بسبب المخالفة وفق قواعد تضعها لجنة تشكل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه .

وللجهة المختصة أن تلزم مرتكب المخالفة بإصلاح ما ينتج عن مخالفته أو أن تقوم بالإصلاح على نفقة المخالف، ويرجع عليه في هذه الحالة بكافة المصاريف والنفقات اللازمة لإزالة التعدي وإصلاح الأضرار التي ترتبت عليها، وتحدد مصاريف الإزالة والإصلاح بقرار من الوزير المختص فإن لم يقم بدفعها استوفيت من مستحقاته لدى أية جهة حكومية وإلا تم تحصيلها وفقا لقواعد جباية أموال الدولة.

المادة الثانية عشرة:

يتم ضبط مخالفات هذا النظام وإثباتها والتحقيق فيها وفق الإجراءات التي تضعها لجنة تشكل من وزارة الداخلية ، ووزارة الشؤون البلدية والقروية ، ووزارة الزراعة والمياه ، ووزارة المواصلات ، ووزارة الصناعة والكهرباء ووزارة البرق والبريد والهاتف ، ويعتمدها وزير الداخلية .

المادة الثالثة عشرة:

أ- يختص ديوان المظالم بتوقيع عقوبة السجن المنصوص عليها في هذا النظام.

ب- يتم تقدير التعويضات وتوقيع الغرامات وتحديد مقدار الغرامة عن كل مخالفة ضمن حدها الأعلى المنصوص عليه في هذا النظام وفق قواعد يصدرها الوزير المختص.

المادة الرابعة عشرة:

يصدر الوزراء المعنيون بتنفيذ هذا النظام كل منهم في حدود اختصاصه القرارات اللازمة لتنفيذه.

المادة الخامسة عشرة:

يلغي هذا النظام المواد (الرابعة، والخامسة، والسادسة، والسابعة، والثامنة، والتاسعة، والعاشرة والحادية عشرة) من نظام مرفق الهاتف الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/16) وتاريخ 16 / 3 / 1398 هـ. والمادة (الخامسة عشرة) من نظام مصالح المياه والمجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/22) وتاريخ 23 / 6 / 1391 هـ، ولائحة الجزاءات الصادرة تنفيذا لها بقرار مجلس الوزراء رقم (811) وتاريخ 28 / 7 / 1392 هـ، وكل ما يتعارض مع أحكام هذا النظام. ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره**

المادة الأولى:

أ - يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص . كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام.

ب - إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو أراض لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضا وبناء عن ثلاثين مليون ريال، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ. كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته.

المادة الثانية:

يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية .

المادة الثالثة:

يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممثليات الأجنبية المعتمدة بالمملكة بتملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية .

المادة الرابعة:

يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء -في غير الحالات السابقة- تملك العقار للسكن الخاص.

المادة الخامسة:

لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقا للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الموقوف. على أنه يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة.

المادة السادسة:

يحظر على كتاب العدل أو أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام.

المادة السابعة:

**لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي :**

أ - حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار.

ب - المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

ج - اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث.

د - الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع.

المادة الثامنة:

أ - يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية، الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/22) والتاريخ 12 / 7 / 1390 هـ.

ب - ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد تسعين يوما من تاريخ نشره.

**نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها**

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات أو العبارات الواردة في هذا النظام ما يأتي :

**1 - الأرض :** هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها وإنشاء مرافقه وخدماته، حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء.

**2 - الوحدة العقارية :** هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (القراج) أو الدكان أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه وإجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقلا عن أجزاء البناء الأخرى.

**3 - المالك :** هو الذي يملك وحدة عقارية مستقلة سواء كان واحدا أو أكثر.

**4 - الصيانة والترميم :** هي الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة كالمصعد والسلم والحديقة.

**5 - الأجزاء المشتركة :** هي الأرض المشيد عليها البناء والحدائق والارتدادات وهيكل البناء والسطح والمداخل والسلم، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، ملتصقة أو منفصلة كالمواقف والممرات والنوافير والمصاعد ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية:

1 - لكل مالك أن يبني على أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات بناء من طبقة أو أكثر ويفرزه إلى وحدات عقارية مستقلة تبعا للتصميم المعتمد في المخطط والرخصة ، ويكون تصرفه في كل أو بعض هذه الوحدات باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.

2 - ترقم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيما تسلسليا بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين عقاريتين في البناء الواحد.

3 - يجب أن يبقى شكل وحدود الأرض وأطوالها والبناء ومقاييسه مطابقا للمخطط المعتمد.

4 - تبقى محتويات صك الملكية مطابقة لأوصاف الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية وحدودها وشكلها الهندسي، فإذا اختلفت الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقا للإجراءات النافذة، ويمكن إصدار صك لكل وحدة.

5 - أ- إذا اشترك شخصان فأكثر في تشييد بناء اعتبروا جميعا شركاء في ملكيته أرضا وبناء، ملكية شائعة في كل طبقاته ووحداته العقارية وملاحقه كل بنسبة مساهمته في رأس المال والمصروفات ما لم يكن في العقد اتفاق بخلاف ذلك.

ب - يجب أن يتضمن العقد أسماء أصحاب الحصص العينية من مالكي الأرض وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره والتزامات الشركاء وحقوقهم الأخرى.

المادة الثالثة:

للشركاء أن يتقاسموا حصصهم الشائعة في البناء المشترك، ويختص كل منهم بوحدة عقارية أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى القضاء.

المادة الرابعة:

1- يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد، شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يتفق على خلاف ذلك.

2- تكون الحواجز الجانبية والحيطان بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها ما لم يثبت خلاف ذلك، ولا يحق لأي منهما استعمال حصته فيما يلحق ضررا بالآخر.

3- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكا مشتركا بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك.

4- يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءا مشاعا في الأرض والبناء، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقا تاما في التصرفات جميعا ما لم يتفق على خلاف ذلك.

5- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزا.

المادة الخامسة:

1- يشترك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة المذكورة في المادة الرابعة، وإدارتها وترميمها كل بقدر ما يملك من البناء.

2- لأي مالك بعد موافقة جمعية الملاك أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من تخصيصها أو ما يلحق الضرر بالآخرين.

3- على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها، ولو لم يكن ينتفع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة.

4- ليس لأي مالك وحدة عقارية التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها أو ترميمها.

5- على صاحب السفل القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر العلو وسقوطه، وعلى صاحب العلو ألا يحدث في بنائه ما يضر بالسفل، وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع ضرر السفل.

6- إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال حفظا لسلامة البناء المشترك أو لحسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها وترميمها داخل أي وحدة من هذا البناء، فليس لمالكها أو جمعية الملاك معارضة المتضرر في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه على نفقة المباشر فور انتهاء الإصلاحات اللازمة.

المادة السادسة:

على كل مالك وفقا لهذا النظام، ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.

المادة السابعة:

تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهة المختصة في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقا للإجراءات النافذة، مع مراعاة ما ورد في هذا النظام.

المادة الثامنة:

1- إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء، فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد، فإن لكل مالك من التعويض بقدر نسبة قيمة ما يملكه من البناء.

2- أما إن كان المنزوع جزءا مفرزا من البناء، فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع.

المادة التاسعة:

1 - إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى وحدات عقارية يزيد عددها على عشر وجاوز عدد ملاكها خمسة، فعلى الملاك أن يكونوا جمعية فيما بينهم لمصلحة العقار، ويجوز تكوين جمعية فيما بينهم إذا كان عدد هذه الوحدات عشرا فأقل أو كان الملاك خمسة فأقل.

2 - تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية وتكون لها ذمة مالية مستقلة، وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية .

3 - **تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي :**

أ - اشتراكات الملاك.

ب - المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات الجمعية.

ج - القروض.

د - التبرعات والهبات.

هـ - عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.

المادة العاشرة:

تنتخب جمعية الملاك رئيسا لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، ويتم انتخابه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة، وتكون مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

المادة الحادية عشرة:

لجمعية الملاك أن تضع بموافقة ثلاثة أرباع الملاك لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

المادة الثانية عشرة:

إذا لم يوجد لائحة للإدارة أو خلت من النص على بعض الأمور، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك ، وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء.

المادة الثالثة عشرة:

لجمعية الملاك بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة، أن تأذن في إجراء أي أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما تضعه الجمعية من شروط وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

المادة الرابعة عشرة:

1- يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذ قراراتها، ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة، وعلى المدير إذا اقتضى الحال أن يقوم بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ ذلك ما لم يوجد نص في لائحة الجمعية يخالفه.

2- يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى، وله مقاضاة الملاك.

المادة الخامسة عشرة:

1- يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.

2- يجوز عزل المدير بقرار تتوفر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة.

المادة السادسة عشرة:

1- إذا تضرر البناء بسبب حريق أو غيره، فعلى الشركاء أن يلتزموا لتجديده بما تقرره جمعية الملاك بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة ما لم يتفق على خلاف ذلك.

2- إذا انهدم البناء تقرر جمعية الملاك ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر للقضاء.

المادة السابعة عشرة:

يصدر وزير الشئون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يلغي هذا النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة التاسعة عشرة:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد تسعين يوما من تاريخ نشره.

**نظام التسجيل العيني للعقار 1423هـ**

تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالمصطلحات والعبارات الآتية .. المعاني المحددة أمام كل منها :

**- السجل العقاري :** مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعا.

**- المنطقة العقارية :** مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسة أو معالم ثابتة وواضحة.

**- الخارطة :** رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات وطني يبين موقع المنطقة والوحدة أو الوحدات العقارية وحدودها ومعالمها وأرقامها وأطوالها ومساحتها.

**- خرائط الأساس الطبوغرافية :** تمثيل لمساحة معينة من سطح الأرض بما عليها من ظواهر مختلفة، وفق مقياس رسم دقيق يمثل نسبة ثابتة بين الأبعاد الخطية على الخارطة والأبعاد الأصلية المناظرة لها على الطبيعة.

**- القيد الأول :** إدراج الوحدات العقارية في السجل العقاري لأول مرة بحالتها التي هي عليها، وتخصيص صحيفة لكل منها وفقا لأحكام هذا النظام.

**- أعمال التحديد والتحرير :** الوقوف على طبيعة الوحدة العقارية، وإعداد خارطة لها بمعرفة مهندس أو مساح، يوضح عليها رقمها وبياناتها، وتحرير محضر يذكر فيه ما يدلي به المالك من أقوال وما يؤيدها من مستندات، وأقوال من يدعي لنفسه حقا عليها، وأقوال الجيران وغيرهم إن لزم الأمر وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض، ويتم ذلك تحت إشراف قاض من المحكمة المختصة.

**- القيود التالية :** إدراج التصرفات التي ترد على الوحدة العقارية بعد إتمام القيد الأول في السجل العقاري.

**- المحكمة المختصة :** المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

**- الحق العقاري :** سلطة مباشرة يقرها النظام لشخص أو أكثر على عقار معين، تخوله التصرف فيه والاستئثار بمنافعه.

**- الحق العيني الأصلي :** الحق المستقل بذاته، غير المستند إلى حق آخر يرد على استعمال الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه.

**- الحق العيني التبعي :** حق يتقرر على العقار ضمانا لحق شخصي.

**- حق الارتفاق :** حق عيني عقاري يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار غيره يملكه شخص آخر.

أحكام عامة

المادة الثانية:

ينشأ سجل عقاري تثبت فيه - وفقا لأحكام هذا النظام - الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.

المادة الثالثة:

يكون للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة، ولا يجوز الطعن في بياناته بعد انتهاء الآجال المحددة للطعن المنصوص عليها في هذا النظام إلا تأسيسا على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها.

المادة الرابعة:

**تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام :**

1 - كل قطعة من الأرض -بما عليها من بناء وغراس وغير ذلك- تقع في منطقة عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون أن يفصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون لجزء منها من الحقوق أو عليه من الالتزامات ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

2 - قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية .

3 - المناجم والمحاجر.

المادة الخامسة:

يجوز بقرار من وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - أن تعد منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها تفرد لها صحيفة عامة، وذلك في الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها. ويعد لقيد المعاملات والحقوق الخاصة بهذه المناطق فهرس خاص يرتب وفقا لأسماء الأشخاص ويلحق بالصحيفة التي يتعلق بها.

المادة السادسة:

يخصص لكل منطقة سجل عقاري تفرد فيه صحيفة لكل وحدة عقارية، تقيد بها الحقوق والالتزامات. وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إعداد هذا السجل وتحديد بياناته والوثائق المتعلقة به.

المادة السابعة:

يلحق بكل سجل عقاري فهرس شخصي هجائي تستقى بياناته منه، يخصص فيه لكل مالك صحيفة أو أكثر. تبين فيه الوحدات العقارية التي يملكها وما قد يطرأ عليها من تعديلات.

المادة الثامنة:

تقيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية على النحو الذي تقره الشريعة الإسلامية. وتوضح اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات قيد تلك الحقوق.

الاختصاصات

المادة التاسعة:

تتولى كل من: وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل أعمال التسجيل العقاري والتوثيق وفقا لما يأتي:

1- تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشؤون البلدية والقروية بحصر الوحدات العقارية ، والقيام بالأعمال المساحية، وإعداد الخرائط اللازمة وتحديثها، وتنفيذ نظم معلومات الأراضي. ويصدر وزير الشؤون البلدية والقروية القرارات والتعليمات اللازمة لذلك.

2- تقوم الإدارة المختصة بالتسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل بقيد وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها. فإذا كانت الوحدة العقارية واقعة في دائرة اختصاص إدارات متعددة، وجب إجراء القيد في كل منها، ولا يكون للقيد الذي يتم في إحداها أثر إلا بالنسبة للجزء الواقع في دائرة اختصاصها.

المادة العاشرة:

تحفظ في إدارة التسجيل العقاري أصول الصكوك والأحكام التي يتم القيد بموجبها والسجلات والوثائق الخاصة بالقيد، ويحظر نقلها إلى خارجها. ولا يجوز لغير الجهات القضائية أو من تندبه من أرباب الخبرة وهيئات النظر الاطلاع عليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقار الجهات الحكومية التابعة لها، وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة الخاصة بها.

الخرائط

المادة الحادية عشرة:

**يستند في قيد الوحدات العقارية في السجل العقاري إلى الخرائط الآتية:**

1 - خرائط الأساس الطبوغرافية

2 - خارطة الوحدة العقارية

3 - خارطة المنطقة العقارية

المادة الثانية عشرة:

يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

المادة الثالثة عشرة:

يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو خرائط مساحية تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها. ويستند في إعدادها إلى خرائط الأساس الطبوغرافية ، وخرائط الوحدات العقارية المكونة لها. ولا تعد نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير.

المادة الرابعة عشرة:

يعطى ذوو الشأن بناء على طلبهم صورا من خرائط الوحدات العقارية بعد أداء المقابل المالي المقرر.

القيد الأول

المادة الخامسة عشرة:

يطبق هذا النظام تدريجيا، ويصدر وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - قرارا بتحديد المنطقة أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية .

المادة السادسة عشرة:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول - فور نشر قرار وزير العدل المشار إليه في المادة الخامسة عشرة - قرارا بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بمدة لا تقل عن ستين يوما، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية . ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا إلى الإرشاد عن أملاكهم وبيان حقوقهم وتقديم ما يؤيدها من مستندات في المواعيد والأماكن المحددة لذلك.

المادة السابعة عشرة:

تعد إدارة الأراضي والمساحة الخرائط اللازمة لأعمال التحديد والتحرير، وتقوم بحصر الوحدات العقارية وتحديد كل وحدة بعلامات ثابتة مملوكة للدولة.

المادة الثامنة عشرة:

على كل جهة تقديم ما لديها من بيانات ومستندات متعلقة بإجراء القيد في السجل العقاري إلى إدارات التسجيل العقاري ، وتوثيقها خلال ثلاثين يوما من تاريخ طلبها.

المادة التاسعة عشرة:

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية - أيا كان سبب ذلك - أن يمكن الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد ووضع العلامات اللازمة لذلك.

المادة العشرون:

يقيد في صحيفة الوحدة العقارية رقمها وحدودها وأطوالها ومساحتها والإنشاءات المقامة عليها، واسم المالك أو المالكين لها ومقدار حصصهم فيها، والوحدات العقارية المجاورة لها وبيان ما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وتاريخ نشأتها وأصحابها، على النحو الذي توضحه اللائحة التنفيذية .

المادة الحادية والعشرون:

إذ وقع تناقض بين صكوك الملكية في شأن وحدة عقارية واحدة تقيد الحقوق باسم من يظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أنه صاحب الحق، ويرفق في صحيفة الوحدة العقارية تقرير بذلك.

المادة الثانية والعشرون:

تجرى أعمال القيد الأول في السجل العقاري تحت إشراف قاض من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ويعاونه في ذلك عدد من المهندسين والمساحين للقيام بأعمال التحديد والتحرير، يصدر بتكليفهم قرار من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ويكونون تابعين لها فيما يتعلق بالأعمال الفنية والإدارية.

المادة الثالثة والعشرون:

لوزير العدل أن يؤجل لمدة أقصاها ثلاث سنوات أعمال التحديد والتحرير لأي وحدة عقارية بناء على توصية مسببة من القاضي المشرف على القيد الأول إذا رأى أن المصلحة العامة تقتضي ذلك.

المادة الرابعة والعشرون:

بعد الانتهاء من أعمال التحديد والتحرير، يعد محضر بذلك يوقعه القاضي المشرف على القيد الأول ، ويعلن عن بيانات الوحدات العقارية التي تم تحديدها. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات الخاصة بهم وميعاد الاعتراض عليها، كما يوجه إلى كل منهم في الوقت نفسه إشعارا يذكر فيه ما أثبت بأسمائهم في جداول التحديد والتحرير من وحدات عقارية وما لها من حقوق وما عليها من التزامات. ويكون الإعلان والإشعار المشار إليهما على الوجه الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة الخامسة والعشرون:

لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يومًا من تاريخ الإعلان عن انتهائها، ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات.

المادة السادسة والعشرون:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قرارا بتشكيل لجنة للنظر في الاعتراضات المشار إليها في المادة (الخامسة والعشرين)، تتكون من عضو يكلفه القاضي وآخر فني ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية . وتقوم هذه اللجنة بالتحقيق والمعاينة اللازمة وتعد تقريرا بذلك تحيله إلى القاضي خلال ثلاثين يومًا من تاريخ وصول الاعتراض إليها ويصدر القاضي قرارا إما ببقاء الحال على ما هو عليه أو بالتصحيح. ويبلغ ذوو الشأن بهذا القرار.

المادة السابعة والعشرون:

تعرض محاضر التحديد والتحرير التي لم يقدم بشأنها اعتراضات على القاضي المشرف على القيد الأول حسب الأرقام المتسلسلة للوحدات العقارية، فإذا تأكد من صحتها صدق عليها وأمر بقيدها في السجل العقاري ، وإلا أمر باستيفاء أوجه النقص وإجراء ما يلزم من تحقيقات، ثم يصدر قراره بالتصديق أو الرفض، وفي الحالة الأخيرة يكون قراره مسببا.

المادة الثامنة والعشرون:

لكل ذي مصلحة أن يعترض على البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية وأن يطلب من القاضي المشرف على القيد الأول تغييرها وذلك خلال سنة من تاريخ القيد في السجل العقاري ، ويجوز بقرار من وزير العدل تمديد تلك الفترة لمدة أو مدد إضافية لا تزيد على سنة. ويتبع في نظر الاعتراض والفصل فيه الإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

المادة التاسعة والعشرون:

ينظم القاضي المشرف على القيد الأول بيانا متسلسلا للعقارات التي قدم بشأنها اعتراضات، ويتم النظر فيها حسب تاريخ تقديم الدعوى أو الطلب. وللقاضي أن يستعين بوزارة الشئون البلدية والقروية في إعداد مذكرة البيانات والملحوظات المتعلقة بذلك قبل النظر في الاعتراض.

المادة الثلاثون:

يوقف أثر القيد الأول فيما يتعلق بالوحدات العقارية محل الاعتراض إلى حين صدور حكم القاضي المشرف على القيد الأول أو قراره بشأنها. وعليه أن يفصل في الاعتراض على وجه السرعة ولو لم يحضر ذوو الشأن بعد التحقق من إبلاغهم بموعد النظر في الاعتراض، على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة الحادية والثلاثون:

لا تسمع الدعاوى والطلبات التي تقدم اعتراضا على القيد الأول في السجل العقاري أمام أية جهة قضائية بعد انتهاء الآجال المشار إليها في المادتين الثامنة والعشرين، الرابعة والثلاثين، إلا وفقًا لحكم المادة الثالثة.

المادة الثانية والثلاثون:

تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول بشأن الطلبات والدعاوى التي أقيمت اعتراضًا على القيد الأول، ويخطر بها أطراف الدعوى وذوو الطلبات. **وتكون تلك الأحكام والقرارات نهائية في الحالتين الآتيتين:**

1 - إذا كان التغيير المطلوب في بيانات السجل متفقا عليه بين جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات العقارية .

2 - إذا كان التغيير المطلوب لا يمس حق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في السجل العقاري .

المادة الثالثة والثلاثون:

فيما عدا الحالتين المنصوص عليهما في المادة الثانية والثلاثين، يجوز لذوي الشأن طلب تمييز الأحكام الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول خلال ثلاثين يومًا من تاريخ النطق بها.

المادة الرابعة والثلاثون:

يجوز الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة خلال سنتين من تاريخ القيد في السجل إذا ظهرت أدلة أو وثائق جديدة لم يتيسر إبرازها من قبل.

المادة الخامسة والثلاثون:

يحق لمن كان قاصرًا أو فاقدًا للأهلية وقت القيد في صحائف السجل العقاري أن يطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ بلوغ القاصر، أو سنتين من التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته الشرعية.

القيود التالية للقيد الأول

المادة السادسة والثلاثون:

يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذا الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويدخل في هذه التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والميراث والرهن ، ولا يسري أثرها على الغير إلا من تاريخ قيدها.

المادة السابعة والثلاثون:

يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار التي تزيد مدتها على خمس سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك. ويترتب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها آنفا.

المادة الثامنة والثلاثون:

يجب قيد الحق الثابت بالإرث إذا اشتمل على حقوق عينية عقارية . وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث بشأن حق من هذه الحقوق، ويجوز أن يقتصر قيد هذا الحق على جزء من عقارات التركة، وفي هذه الحالة لا يجوز قيد أي تصرف من الوارث إلا في حدود نصيبه الشرعي.

المادة التاسعة والثلاثون:

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في السجل العقاري ، وعلى الدائن للتركة إبلاغ ذوي الشأن بقيام الدين قبل التأشير به، ولا يحتج بهذا التأشير إلا من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة الثامنة والثلاثين، فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بقيده قبل هذا التأشير.

المادة الأربعون:

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب التأشير بها في السجل العقاري بناء على طلب المحاكم المختصة بعد قيدها لديها، متى تضمنت هذه الدعاوى طلب إجراء تغيير في بيانات السجل، ولا يتم سماع الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بمضمون هذه الدعاوى.

المادة الحادية والأربعون:

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائيا، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية .

المادة الثانية والأربعون:

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية المشفوع فيها، ويترتب على ذلك أن حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي مقيد في السجل يكون حجة على من تترتب لهم حقوق عينية بعد إجراء التأشير، وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائيا، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

المادة الثالثة والأربعون:

يقدم طلب القيد إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرة اختصاصها من قبل ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا، ويرفق بالطلب صك الملكية والمستندات المؤيدة له، وعلى الإدارة أن تعد دفترا لليومية تدون فيه طلبات ذوي الشأن وفقا لساعة وتاريخ تقديمها على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يجوز إجراء القيد إذا تضمنت صحيفة الوحدة العقارية قيودا تمنع التصرف فيها .

المادة الرابعة والأربعون:

يعد طلب القيد كأن لم يكن إذا لم يقدم صاحب الشأن البيانات والوثائق المؤيدة للطلب اللازمة لإتمامه خلال سنة من تاريخ تقديمه، وتمدد هذه المدة مرة واحدة سنة أخرى إذا قدم قبل انتهاء السنة الأولى بخمسة عشر يوما طلبا لمد ذلك الأجل.

المادة الخامسة والأربعون:

إذا قدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أكثر من طلب للقيد في شأن وحدة عقارية واحدة وجب بحثها وفقا لأسبقية إدراجها في دفتر اليومية، وذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة السادسة والأربعون:

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الوثائق، أخطر صاحب الشأن بذلك لتلافيه خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ الإخطار، فإن لم يفعل كان لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قرارا مسببا برفض الطلب أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال، ويخطر ذوو الشأن بذلك، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوما من تاريخ هذا الإخطار.

المادة السابعة والأربعون:

يحق لمن أخطر برفض طلبه أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات أن يتظلم لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بذلك، فإذا قبل رئيس الإدارة تظلمه أمر بالقيد، أما إذا رفضه فعليه إحالة التظلم إلى المحكمة المختصة للفصل فيه بصفة مستعجلة بحكم غير قابل للتمييز، ويوقف النظر في الطلبات اللاحقة لحين الفصل فيه.

المادة الثامنة والأربعون:

يتم قيد المحررات في السجل العقاري طبقا للترتيب الوارد في دفتر اليومية، وتاريخ إدراجها في هذا الدفتر.

المادة التاسعة والأربعون:

يحصل مقابل مالي -لا يقل عن مائة ريال ولا يزيد على خمسة آلاف ريال- عن القيود التالية للقيد الأول وعن استخراج الصكوك البديلة والشهادات والخرائط، وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا المقابل وكيفية تحصيله، ولمجلس الوزراء تعديل هذا المقابل المالي.

المادة الخمسون:

لا يجوز إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بناء على طلب ممن يملك حق التصرف في الحقوق المقيدة بها، أو بموجب أحكام قضائية نهائية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة الحادية والخمسون:

تحال الطلبات والمستندات المتعلقة بها التي من شأنها أن تغير في البيانات المساحية إلى إدارة الأراضي والمساحة؛ لبحثها وإعادتها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشفوعا بها نتيجة البحث.

المادة الثانية والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل من تلقاء نفسه، أو بناء على طلب من ذوي الشأن قبل القيد، فإذا كان القيد قد تم فلا يجوز إجراء هذا التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية . وعلى رئيس الإدارة تحرير محضر يوضح فيه الخطأ وسببه وكيفية الوقوف عليه والإجراء الذي اتخذ بشأنه.

المادة الثالثة والخمسون:

على الجهة المختصة في البلدية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق برخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن بخصوص الوحدات العقارية المدرجة في السجل العقاري ؛ للتأشير بها أمام كل وحدة عقارية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة الرابعة والخمسون:

يجب على ملاك الوحدات العقارية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بأي تغيير يطرأ على الوحدة العقارية بسبب إنشاء مبان أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، وذلك خلال تسعين يومًا من تاريخ هذا التغيير، ويرفق به شهادة مصدقة من الجهة المختصة، ويتم إجراء تحديث بيانات السجل العقاري بناء على ذلك.

المادة الخامسة والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قرارا بإضافة أي تغيير مرخص به قائم على الطبيعة غير مثبت في السجل العقاري .

المادة السادسة والخمسون:

لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادتين (التاسعة والثلاثين والأربعين)، وتأمر المحكمة بالمحو متى كان سند الدين غير ثابت شرعا أو متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها لم ترفع إلا لغرض كيدي.

المادة السابعة والخمسون:

يجب على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إخطار كل شخص تغيرت حقوقه أو زالت بقيد أو محو أو تأشير أو تصحيح، وكذلك إخطار إدارة الأراضي والمساحة بالتغييرات التي تطرأ على بيانات السجل العقاري كافة، ويدرج ذلك بالتفصيل في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة الثامنة والخمسون:

إذا ألغي المحو عادت لقيد الحق مرتبته الأصلية في السجل العقاري ، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

المادة التاسعة والخمسون:

للمتضررين من القيد في السجل العقاري الرجوع بالتعويض على المتسبب والمستفيد من هذا القيد متى ثبت أنه تم دون وجه حق.

المادة الستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة بقي حق الارتفاق مستحقا لكل جزء منها، على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءًا من هذه الأجزاء، فلمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

المادة الحادية والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاق واقعا على كل جزء من أجزائها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

المادة الثانية والستون:

تخطر إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ملاك الوحدات العقارية المرتفقة والمرتفق بها في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين (الستين والحادية والستين)، وفي حالة الخلاف بين ذوي الشأن يعرض الأمر على المحكمة المختصة.

المادة الثالثة والستون:

تنتهي حقوق الارتفاق إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد، وعلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق شطبها تلقائيًّا دون حاجة إلى طلب من المالك.

المادة الرابعة والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، تحملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملا، ويجوز الاتفاق بين الملاك الجدد وصاحب الحق التبعي على تجزئته بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا جزءا منه يحدده الاتفاق.

المادة الخامسة والستون:

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة، امتد الحق التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق، أما إذا كانت كل من الوحدتين محملة بحق عيني مستقل ، فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

المادة السادسة والستون:

يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة، ويخصص له صحيفة عقارية في السجل العقاري تلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه.

صكوك الملكية و الشهادات

المادة السابعة والستون:

تسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسمى " صك الملكية "، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع .. يسلم إلى كل مالك صك ملكية بأسماء جميع الملاك على الشيوع.

المادة الثامنة والستون:

تسلم لذوي الشأن بناء على طلبهم شهادة بالبيانات المقيدة في السجل العقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.

المادة التاسعة والستون:

لا يجوز تسليم صك ملكية آخر إلا بعد ثبوت تلف الصك الأول أو فقده، ويكون التسليم بعد موافقة رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وبعد سداد المقابل المالي المقرر.

المادة السبعون:

يسلم لذوي الشأن بناء على طلبهم شهادة بمطابقة صك الملكية للثابت في السجل العقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.

أحكام انتقالية

المادة الحادية والسبعون:

الدعاوى المشار إليها في المادة الأربعين، المنظورة أمام المحاكم وقت نفاذ هذا النظام والتي لم يؤشر بها، لا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد التأشير بها في السجل العقاري . ويمنح المدعون بها لإجراء هذا التأشير مهلة قدرها ستون يوما من تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية ، فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير تعين عدم سماع الدعوى.

المادة الثانية والسبعون:

**يتبع بشأن التعاملات العقارية في أثناء إجراءات القيد الأول الأحكام الآتية :**

1 - التعاملات التي تجري على الوحدات العقارية التي أعدت لها محاضر تحديد وتحرير ولم يقدم بشأنها طعون، تعرض على القاضي المشرف على القيد الأول لينظر فيها وفقًا (للمادة السابعة والعشرين)، دون التقيد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية .

2 - التعاملات التي تجري في أثناء النظر في الطعون على محاضر التحديد والتحرير أمام القاضي المشرف على القيد الأول ، يوقف أثرها إلى حين الفصل في تلك الطعون.

3 - التعاملات التي تجري فيما بعد الفصل في الطعون المشار إليها فيما سبق، تقدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق للنظر في أمر قيدها وفقا لأحكام هذا النظام.

الجزاءات

المادة الثالثة والسبعون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف ريال ولا تتجاوز مائة ألف ريال، **كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :**

أ - التوصل بسوء نية إلى قيد عقار بغير اسم مالكه، أو ترتيب حق عيني عليه دون وجه حق.

ب - إقامة دعوى كيدية.

ج - تغيير علامات تحديد الوحدات العقارية أو إتلافها، مع إلزامه بدفع مصاريف إعادتها إلى وضعها السابق.

د - الإخبار أو الشهادة بحق عيني لا وجود له، أو الامتناع عن الإخبار بوجود حق عيني يعلمه.

المادة الرابعة والسبعون:

**مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز عشرة آلاف ريال :**

أ - كل من تخلف عن الإخطار المنصوص عليه في المادة (الرابعة والخمسين).

ب - كل من امتنع عن الحضور أمام القاضي المشرف على القيد الأول ؛ لمباشرة إجراءات التحديد والتحرير رغم إعلانه بذلك إعلانًا صحيحًا.

ج - كل من قام بعمل من شأنه عرقلة إجراءات التحديد والتحرير.

د - كل من امتنع عن تقديم المستندات الدالة على الملكية.

المادة الخامسة والسبعون:

تتولى النظر في مخالفة أحكام هذا النظام واستيفاء ما تراه من تحقيقات لجان تشكل بقرار من وزير العدل في الأماكن التي يرى أن الحاجة تقتضي تشكيل لجان فيها، وتتكون كل لجنة من ممثل عن كل من: وزارة العدل ، وزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة الداخلية ، ويجوز لمن صدر قرار عقوبة بحقه أن يتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغه بالقرار.

المادة السادسة والسبعون:

يستمر العمل بنظم تسجيل العقار المعمول بها على العقارات التي لم يشملها النظام حتى صدور ما يفيد شموله لها وفقا للمادة (الخامسة عشرة).

المادة السابعة والسبعون:

يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشئون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية لهذا النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام.

المادة الثامنة والسبعون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

**نظام الأنشطة المقلقة للراحة أو الخطرة أو المضرة بالصحة أو البيئة**

المادة الأولى:

لا يجوز إنشاء أو تشغيل محل لممارسة نشاط من الأنشطة المقلقة للراحة أو الخطرة أو المضرة بالصحة أو البيئة إلا بترخيص من الجهات المختصة، ويعد في حكم الإنشاء التوسعة، أو إضافة نشاط جديد إلى المحل القائم، أو إحداث تغيير من شأنه تعديل كيفية التشغيل تعديلا كلياً أو جزئياً أو نقله إلى مكان آخر، وتحدد اللائحة التنفيذية الأنشطة التي يطبق عليها النظام، وأماكن وشروط ممارستها، والجهات المختصة بالإشراف عليها.

المادة الثانية:

يجب على صاحب الترخيص أن يقدم طلب تجديده إلى الجهة المختصة قبل نهاية مدته بثلاثين يوما على الأقل، وللجهة المختصة بقرار مسبب رفض التجديد إذا اختل شرط من شروط منح الترخيص أو تغيرت الظروف، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط إصدار الترخيص وتجديده، وإلغائه، ومدته، والمهلة اللازمة لتصحيح وضعه.

المادة الثالثة:

لا يجوز التنازل عن الترخيص إلا لمن تتوافر لديه شروطه وبعد موافقة الجهة المختصة بإصداره.

المادة الرابعة:

يجب على صاحب الترخيص أن يقوم بإدارة المحل بنفسه أو تعيين مدير أو مسئول عن التشغيل وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية، وفي حالة رغبته في تغيير المدير أو المسؤول يجب عليه إخطار الجهة المختصة خلال ثلاثين يوماً.

المادة الخامسة:

يقوم الموظفون المكلفون من قبل الجهات المختصة بدخول المحلات الخاضعة لهذا النظام في أوقات العمل الرسمية؛ لغرض التأكد من تنفيذ الشروط المطلوب توافرها وضبط المخالفات والتحقيق فيها، وعلى أصحاب المحلات تمكين هؤلاء الموظفين من القيام بمهمتهم بعد إبراز ما يثبت هويتهم، وتحدد اللائحة التنفيذية أوقات العمل الرسمية لكل نشاط وإجراءات ضبط المخالفات والتحقيق فيها وفق نماذج تحدد لهذا الغرض.

المادة السادسة:

1- مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة من عقوبات، يعاقب من ارتكب أي مخالفة لأحكام هذا النظام بغرامة لا تزيد على ثلاثين ألف ريال مع غلق محله حتى تتم إزالة المخالفة، وفي حالة العود يجوز- إضافة إلى ذلك- مصادرة محتويات المحل بحكم قضائي.  
2- يعاقب كل من ارتكب أي مخالفة لأحكام اللائحة التنفيذية بغرامة لا تزيد على خمسة آلاف ريال، وتحدد اللائحة الأحكام التي يترتب على مخالفتها توقيع هذه العقوبة.  
3- في جميع الأحوال يلزم المخالف بإزالة ما ينتج من ضرر عن مخالفته، أو بإصلاحه على نفقته، أو التعويض عنه.

المادة السابعة:

1- يكون وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني أو من يفوضه لجنة أو لجاناً تنظر في المخالفات وتوقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة السادسة، ويراعى في تكوينها أن تكون من ثلاثة أعضاء على الأقل أحدهم من الجهة ذات العلاقة وآخر من ذوي التأهيل الشرعي أو النظامي.  
2- لا تكون العقوبات نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الداخلية أو من يفوضه.  
3- يبلغ القرار الصادر بالعقوبة لمن صدر بحقه، وينص فيه على حقه في التظلم أمام ديوان المظالم وفق نظامه.  
4- تحيل اللجنة المختصة بالنظر في المخالفات أوراق القضية بقرار من وزير الداخلية إلى هيئة التحقيق والادعاء العام إذا كانت المخالفة تمثل خطأ جسيماً أو ترتب عليها ضرر جسيم.

المادة الثامنة:

يصدر وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني اللائحة التنفيذية لهذا النظام بناءً على توصية لجنة من وزارة الداخلية ( المديرية العامة للدفاع المدني ) ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الصحة، ووزارة الصناعة والكهرباء، ووزارة التجارة، ومصلحة الأرصاد وحماية البيئة .

المادة التاسعة:

تقوم الجهات المختصة بتحصيل رسوم الترخيص والغرامات وفقا للأنظمة المرعية.

المادة العاشرة:

أ - يحل هذا النظام محل نظام المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة، الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/17) والتاريخ 18 / 3 / 1382 هـ.  
ب - ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ثمانية عشر شهراً من تاريخ نشره، وتصدر اللائحة التنفيذية له خلال سنة من نشره، ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام.

**نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار**

الباب الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة

المادة الأولى:

يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

المادة الثانية:

لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد اقتطاعه أو اقتطاع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء ولم يتم إحياؤه وقت تخطيط المشروع وفقاً لشروط الإحياء المقررة، على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضًا عادلا عما قد يلحقه من أضرار.

المادة الثالثة:

يستحق التعويض عما يتم اقتطاعه لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو لصالح التخطيط وفقًا لما يأتي :

**أولًا : بالنسبة لما هو واقع داخل حدود حماية التنمية :**

أ - الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقتطع مجانًا منها يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك .

ب - الأراضي التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز الاقتطاع السابق واللاحق النسبة النظامية ، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع السابق واللاحق عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

ج - الأراضي التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها إذا لم يتجاوز المقتطع النسبة النظامية وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

د - إذا طلب مالك الأرض تقسيمها أو تخطيطها وفقًا لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك، ما لم يتجاوز الاقتطاع السابق إن وجد واللاحق النسبة النظامية لكامل المساحة، إلا إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

هـ - إذا طلب مالك القطعة المفرزة من أرض سبق تخطيطها تقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعوض عن ذلك.

و - أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحاتها يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. وفي حالة طلب مالكها تقسيمها أو تخطيطها وفقًا لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية ، كما لا يعوض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

**ثانيًا : بالنسبة لما هو واقع خارج حدود حماية التنمية :**

أ - الأراضي التي لا تزيد مساحاتها على عشرة آلاف متر مربع، والمباني، والمزارع - بغض النظر عن مساحاتها - يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقًا لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية. ما لم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

ب - الأراضي التي تزيد مساحاتها على عشرة آلاف متر مربع، لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبته 12% من مساحاتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر. ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك. وفي حالة تخطيطها وفقًا لما تقرره الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات (ب، د، هـ) من البند أولًا.

**ثالثًا : بالنسبة للمدن والقرى والهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية :**

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات حول ما يتم بشأنها من حيث التخطيط والبناء فيها، وهذه التعليمات تحدد حد حماية التنمية بالنسبة لها بحيث يبنى عليه في التفرقه المذكورة آنفًا.

المادة الرابعة:

مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل وفقًا لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المواصلات حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلًا وفقًا لما تقتضيه المصلحة العامة ، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك.

المادة الخامسة:

1 - يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك. ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يومًا.

2 - ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة. كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع، وفي مقر المشروع، وفي المحكمة، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

المادة السادسة:

1 - لا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وذلك اعتبارًا من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

2 - يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساسًا لتقدير التعويض ، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.

3 - تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقوم وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض ، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم. فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت، كما تثبت الاعتراضات إن وجدت. وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يومًا من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

المادة السابعة:

**تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي :**

**أولاً :** خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، تسميهم جهاتهم وهم :

1 - مندوب من الجهة صاحبة المشروع.

2 - مندوب من وزارة العدل.

3 - مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

4 - مندوب من وزارة الداخلية .

5 - مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني .

**ثانياً :** اثنان من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة، وألا تقل مرتبة مندوب الجهة الحكومية عن السادسة. كما يشترط في مندوب وزارة العدل - بالإضافة إلى ذلك - توفر المؤهل المقرر للتعيين في السلك القضائي. ولا يجوز أن يكون عضوًا في اللجنة من كان له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلًا لأحد أصحاب الحقوق على العقار أو وصيًّا أو قيمًا عليه.

المادة الثامنة:

على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يومًا من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يومًا من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع.

المادة التاسعة:

1 - يجوز للجنة التقدير أن تطلب من الجهات المختصة مساعدتها بمن تراه من الخبراء والموظفين.

2 - يجب على اللجنة دخول العقارات في سبيل تنفيذ مهامها بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وعلى هؤلاء تمكين اللجنة من القيام بالأعمال التي يتطلبها إنجاز مهامها.

3 - تنعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها. ويجوز لهذه الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يومًا من تاريخ قرار التقدير، ويتم ذلك بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة. وتكون خلال ثلاثين يومًا من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها بالأغلبية ، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يومًا من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

المادة العاشرة:

**تقوم لجنة التقدير بما يأتي :**

1 - الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر اللجنة المشار إليها في المادة السادسة.

2 - تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضًا، وبناء ، وأشجارًا ، ومزروعات. وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية :

أ - يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته.

ب - يكون تقدير التعويض على الأشجار على أساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها.

ج - يكون تقدير التعويض عن المزروعات والثمار إذا لم يكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار وفق ما تراه لجنة التقدير.

د - يكون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة بعد مضي سنتين من تاريخ تخصيصها، وفقًا لأحكام هذا النظام.

3 - تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه، وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده.

المادة الحادية عشرة

**إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:**

1 - تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلًا للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.

2 - تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلًا للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

3 - تقدر قيمة كامل العقار أرضًا وبناءً وغراسًا إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء. ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.

المادة الثانية عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضًا إذا رضي المالك بذلك.

المادة الرابعة عشرة:

إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة ، فيجري التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل ، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير.

المادة الخامسة عشرة:

إذا اعترض تنفيذ مشروع للمنفعة العامة ملكيات لم يتحدد مالكها قبل البدء في تنفيذ المشروع ، أو ظهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك ، وجب تحديد هذه الملكيات مساحيًّا حسب العلامات الظاهرة أو التي تظهر أثناء التنفيذ ، وتدوين ما عليها والمساحات المقتطعة منها وتقديرها ، وحفظ تلك المعلومات لدى الجهة التي يتبعها المشروع للاستفادة منها لدى أي مطالبة في المستقبل.

المادة السادسة عشرة:

تبلغ الجهة صاحبة المشروع أصحاب الحقوق على العقارات المقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية ، فإن تعذر إبلاغهم بذلك فيتم النشر وفقًا لما جاء في البند الثاني من المادة الخامسة ويكون ذلك بمثابة التبليغ.

المادة السابعة عشرة:

1- تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يومًا من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء ، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة.

2- يجوز في الحالات الاستثنائية طلب إخلاء العقار قبل انتهاء الإجراءات ودفع التعويض ، ويتم ذلك بقرار من الوزير المختص.

3- في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير ، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه.

المادة التاسعة عشرة :

إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام فيحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع.

الباب الثاني: وضع اليد المؤقت على العقار

المادة العشرون:

1- يجوز وضع اليد مؤقتًا على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجرة المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام. وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها، أو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه.

2- لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقًا لهذا النظام.

3- لا تجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عنها.

المادة الحادية والعشرون:

تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات ، ويصدر قرار وضع اليد من الجهة المختصة بنزع الملكية ، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله.

المادة الثانية والعشرون:

إذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار.

المادة الثالثة والعشرون:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك.

الباب الثالث: أحكام ختامية

المادة الرابعة والعشرون:

يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقًا لهذا النظام، خلال ستين يومًا من تاريخ إبلاغهم بالقرار.

المادة الخامسة والعشرون:

مع مراعاة حالات نزع الملكية التي تضمنتها الأنظمة الأخرى ، يلغي هذا النظام نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/65) والتاريخ 16 / 11 / 1392 هـ، وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض عنها الواردة في نظام الطرق والمباني الصادر في 1 / 6 / 1360 هـ، والأحكام المقررة لاقتطاع الذراع المعماري، كما يلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة السادسة والعشرون:

يقترح وزير الشؤون البلدية والقروية ما يلزم لتنفيذ هذا النظام من لوائح ، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء .

المادة السابعة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مائة وثمانين يومًا من تاريخ نشره .

**نظام إدارة النفايات البلدية الصلبة**

الفصل الأول: الهدف ونطاق التطبيق والتعريفات

المادة الأولى :

يهدف هذا النظام إلى وضع إطار عمل متكامل لإدارة النفايات البلدية الصلبة.

المادة الثانية :

مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة الأخرى، يطبق هذا النظام على جميع العمليات المتعلقة بفصل النفايات البلدية الصلبة، وجمعها، ونقلها، وفرزها، ومعالجتها، والتخلص منها بطرق آمنة.

المادة الثالثة :

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :

**الوزارة :** وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**الوزير :** وزير الشؤون البلدية والقروية.

**الأجهزة المختصة :** الأمانات، والبلديات، والمجالس البلدية.

**الجهات ذات العلاقة :**الوزارات والمؤسسات الحكومية التي لها علاقة بالنظام.

**المقاول :** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المتعاقد مع الوزارة، أو الأجهزة المختصة في إدارة النفايات البلدية الصلبة.

**منتج النفايات :** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المنتج للنفايات البلدية الصلبة.

**النفايات البلدية الصلبة :** جميع المواد التي يتم رميها أو التخلص منها ، ولا تكون ذات فائدة لمنتجها ؛ كالنفايات المنزلية، ونفايات البناء والهدم، والنفايات التجارية، والإدارية، والصناعية ، والنفايات الخضراء ، والمبعثرات ، ونفايات الرعاية الصحية ، ولا تشمل النفايات الصناعية الخطرة ، أو نفايات الرعاية الصحية الخطرة.

**النفايات التجارية والإدارية :** النفايات المنتجة من المحلات، والأسواق، والمراكز التجارية ، والمطاعم ، ومراكز التسوق ، والمراكز الترفيهية ، والفنادق ، وجميع المنشآت الإدارية ، مثل: المدارس ، والجامعات ، والوزارات ، والمكاتب الإدارية المختلفة.

**النفايات الخضراء :** النفايات المنتجة من الحدائق والمتنزهات العامة والخاصة ، ويكون مصدرها المسطحات الخضراء، والحشائش والأشجار ، وتلك الناتجة من أعمال التقليم والصيانة.

**النفايات ذات الحجم الكبير :** جميع أنواع النفايات التي هي بطبيعتها ذات حجم كبير ، ويصعب جمعها مع مكونات النفايات البلدية الصلبة الأخرى، مثل : أجزاء السيارات، وجذوع الأشجار، وقطع الأثاث، والأجهزة الكهربائية المنزلية.

**نفايات البناء والهدم :** نفايات البناء والأنقاض الناتجة من أعمال الإنشاءات والصيانة والهدم والتسوية، وكذلك نفايات المواد الناتجة من تعبيد الطرق وغيرها.

**النفايات الصناعية الخطرة :** النفايات الناتجة من الأنشطة الصناعية التي قد تحتوي على مواد مذيبة، أو مواد مزيلة للشحوم، أو الزيوت، أو مواد مشعة، أو مواد ملونة (أحبار)، أو رواسب عجينية (حمأة) ، أو أحماض وقلويات ، أو مواد أو نفايات صناعية أخرى غير النفايات البلدية الصلبة.

**نفايات الرعاية الصحية الخطرة :** النفايات التي تنتج من المنشآت التي تقدم خدمات الرعاية الصحية المختلفة، والمختبرات ومراكز الأبحاث الطبية، وإنتاج الأدوية والمستحضرات الدوائية واللقاحات، ومراكز العلاج البيطري، ومن العلاج والتمريض في المنازل، وتنتج جميعها من مصادر ملوثة أو محتمل تلوثها بالعوامل المعدية ، أو الكيماوية، أو المشعة، وتشكل خطراً على الصحة العامة والبيئة أثناء إنتاجها، أو جمعها، أو تداولها، أو تخزينها ، أو نقلها، أو التخلص منها.

**إدارة النفايات البلدية الصلبة :** مباشرة عمليات الفصل، والجمع، والنقل، والتخزين، والفرز، وإعادة التدوير والمعالجة، والتخلص النهائي من النفايات، بما في ذلك الإشراف على هذه العمليات والعناية اللاحقة في مواقع التخلص النهائي، وكذلك الدراسات والبحوث التي تجرى على أي من هذه العمليات.

**الفصل في المصدر :** فصل مختلف أنواع النفايات البلدية الصلبة التي يمكن إعادة استخدامها أو تدويرها، وذلك في أماكن توالدها.

**الجمع :** جمع النفايات البلدية الصلبة من نقاط التجميع بوساطة الشاحنات والآليات المخصصة لذلك.

**النقل :** نقل النفايات البلدية الصلبة بوسائل النقل المعتمدة إلى المحطات الانتقالية، أو منشآت الفرز والمعالجة، أو المدافن الصحية.

**الفرز:** فصل مكونات النفايات البلدية الصلبة عن بعضها ، مثل : الورق، والزجاج، والمعادن، وغيرها من المكونات في المحطات الانتقالية، أو منشآت الفرز والمعالجة ، وذلك بقصد إعادة تدويرها، أو معالجتها.

**إعادة التدوير :** تهيئة مواد النفايات البلدية الصلبة؛ من أجل استرجاعها، أو إعادة استخدامها مواد خام أولية في عمليات التصنيع.

**المعالجة :** إحداث تغيير في خصائص النفايات البلدية الصلبة بعد فرزها؛ من أجل تقليل حجمها، أو تسهيل عمليات التعامل معها عند إعادة استخدامها، أو تدويرها.

**التخزين :** حفظ مكونات النفايات البلدية الصلبة ، أو بعضها ؛ للاستفادة منها لاحقاً .

**التخلص النهائي من النفايات البلدية الصلبة :** إيداع النفايات البلدية الصلبة - التي لا يمكن الاستفادة منها ، أو إعادة تدويرها - في المدافن الصحية.

**المحطات الانتقالية :** المنشآت التي يتم استخدامها جزءًا أو مرحلة من مراحل عملية نقل النفايات البلدية الصلبة إلى مواقع ومنشآت معالجة أو فرز النفايات، أو إلى مواقع التخلص النهائي ؛ من أجل تقليل تكلفة النقل.

**منشآت الفرز والمعالجة :** منشآت تنقل إليها النفايات البلدية الصلبة ؛ لفرز مكوناتها، ومعالجتها، وتجهيزها لإعادة الاستخدام أو كمواد خام تدخل في عمليات الصناعة.

**المدفن الصحي :** منشأة أرضية تدفن فيها النفايات البلدية الصلبة طبقاً للمعايير الفنية المعتمدة؛ للتخلص من آثارها الضارة بالصحة العامة والبيئة.

**الحرق :**إشعال مكونات النفايات البلدية الصلبة؛ للتخلص منها، وذلك بطريقة الإشعال بالحرق المفتوح ، أو بطريقة الحرق المحكوم في أفران خاصة (الترميد) سواء باسترجاع الطاقة، أو بدونه.

**النظام :** نظام إدارة النفايات البلدية الصلبة.

**اللائحة :** اللائحة التنفيذية للنظام.

الفصل الثاني: المهمات والمسؤوليات

المادة الرابعة : مهمات الوزارة ومسؤولياتها:

تتولى الوزارة مهمات ومسؤوليات إدارة النفايات البلدية الصلبة، **وتشمل هذه المهمات والمسؤوليات ـ دون حصر ـ ما يأتي :**

1 - رفع المستوى الصحي وسلامة السكان وراحتهم في مدن المملكة وقراها، وذلك عن طريق تقديم الخدمات، وإدارة النفايات البلدية الصلبة.

2 - إعداد الإستراتيجية الوطنية لإدارة النفايات البلدية الصلبة كإطار لعمل مؤسسي وفني ، والرفع عن ذلك بحسب الإجراءات النظامية.

3 - تنظيم تنفيذ مشروعات نظافة المدن وإدارة النفايات البلدية الصلبة، بما يحقق المصلحة العامة، والعناية بنظافة المدن والقرى، وسلامة البيئة.

4 - دراسة المتطلبات والاحتياجات المختلفة وتحديدها، ووضع البرامج والخطط اللازمة وتطويرها؛ لإدارة النفايات البلدية الصلبة، ومتابعة تنفيذ مشروعاتها.

5 - بناء القدرات وتطوير الإدارات المختصة في الأمانات والبلديات، وتزويدها بالمعلومات، ووضع البرامج التدريبية للعاملين فيها.

6 - تحديد المنشآت، أو المباني أو الأماكن التي تقع خدمات جمع نفاياتها على عاتق المالك، أو المستفيد مباشرة.

7 - وضع الضوابط الهندسية اللازمة لإنشاء المدافن الصحية؛ للتخلص من النفايات البلدية الصلبة، والتأكد من أن هذه المدافن مطابقة للشروط والمواصفات المعتمدة نظاماً، وأن يتم إدارتها وتُشغّيلها وتقوّيمها، بحسب الأساليب والمعايير الفنية والبيئية المعتمدة عالمياً.

8 - الإذن بمزاولة نشاط الحرق ؛ في ضوء المواصفات والشروط والضوابط البيئية التي تحدد ذلك.

9 - رفع الوعي البيئي، وإعداد البرامج المناسبة وتنفيذها؛ لتوعية السكان بأهمية المحافظة على النظافة والصحة العامة، والحد من إنتاج النفايات، والتقيد بالتعليمات الخاصة عند التعامل مع النفايات البلدية الصلبة.

10 - وضع خطة طوارئ بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة والأمانات والبلديات؛ لمباشرة نشاط إدارة النفايات البلدية الصلبة في حالات الضرورة، أو الظروف الاستثنائية.

11 - اقتراح الدراسات، وتبني تطبيق المشروعات الرائدة في مجال إدارة النفايات البلدية الصلبة، واقتراح مشروعات التطوير والتعديلات اللازمة للنظام - بما يضمن مواكبة التقدم المستمر في أساليب إدارتها - ووضع قاعدة بيانات وطنية لها.

12 - دراسة البدائل المختلفة لتمويل إدارة النفايات البلدية الصلبة، بما يحقق الاستدامة المالية.

13 - تحديد العمر الافتراضي للمدافن الصحية، وطريقة صيانتها، وإغلاقها، والاستخدام المستقبلي لأرض ومنشآت المدفن .

14 - وضع الضوابط والاشتراطات اللازمة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة ؛ لتصدير النفايات البلدية الصلبة.

15 - وضع خطة مع الجهات المختصة لتخفيض المبعثرات.

16 - تحديد المواقع المخصصة لحاويات النفايات ، مع وضع آلية لفرز النفايات المراد تدويرها والتي لا يمكن استعادتها.

17 - تشجيع القطاع الخاص على مزاولة نشاط إدارة النفايات البلدية الصلبة.

18 - الترخيص للقطاع الخاص بمزاولة أي نشاط ضمن عمليات إدارة النفايات البلدية الصلبة، وتحدد اللائحة شروط الترخيص وضوابطه.

المادة الخامسة : مسؤوليات منتج النفايات البلدية الصلبة :

على منتج النفايات البلدية الصلبة الالتزام بتعليمات الوزارة والأجهزة المختصة المتعلقة بتنظيم عمليات إدارة النفايات البلدية الصلبة، **وعلى وجه خاص الالتزام بما يلي :**

1 - بذل العناية المعتادة لخفض النفايات المنتجة إلى أدنى حدٍّ ممكن.

2 - بذل العناية المعتادة لإعادة استخدام وتدوير النفايات المنتجة إلى أعلى حد ممكن.

3 - وضع النفايات البلدية الصلبة داخل الحاويات المخصصة دون التسبب في أذى الغير ، والالتزام بالضوابط الصادرة في هذا الشأن.

4 - الالتزام بضوابط استخدام حاويات النفايات البلدية الصادرة في هذا الشأن.

5 - عدم تكديس النفايات البلدية الصلبة، أو تجميعها، أو تخزينها، أو التخلص منها بما يسبب ضرراً على البيئة والصحة العامة أو الغير ، أو إخلالاً بالضوابط الصادرة في هذا الشأن.

6 - عدم وضع نفايات الرعاية الصحية الخطرة، والنفايات الصناعية الخطرة، والحيوانات النافقة، أو بقاياها، في حاويات النفايات البلدية الصلبة.

7 - وضع النفايات ذات الحجم الكبير في الأماكن التي تحددها الأجهزة المختصة.

8 - وضع النفايات الخضراء في أكياس بلاستيك مانعة لتسرب السوائل ، وربطها جيداً ، ونقلها إلى الأماكن التي تحددها الأجهزة المختصة.

9 - وضع النفايات المراد تدويرها - بعد فصلها وفرزها - في الحاويات المعدة لذلك، ووضع النفايات التي لا يمكن استعادتها في الحاويات الأخرى.

10 - المحافظة على نظافة المنطقة المحيطة بمسكنه، أو المنشأة، أو المبنى الذي يملكه، أو يستأجره، أو يستخدمه، أو يقوم بإدارته وتشغيله.

11 - عدم إلقاء النفايات البلدية الصلبة في مجاري السيول والأودية، أو الآبار الجوفية، أو على الشواطئ، أو في شبكات الصرف الصحي، أو شبكات تصريف مياه الأمطار.

المادة السادسة :

يحظر على أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية أن يستخدم أو يسمح لغيره بأن يستخدم أرضاً، أو مبنى، أو منشأة يملكها أو يتصرف فيها كموقع للتخلص من النفايات البلدية الصلبة ؛ قبل القيام بإجراء دراسات التقويم البيئي، والحصول على موافقة الوزارة أو الأجهزة المختصة.

المادة السابعة :

يلتزم منتجو نفايات البناء والهدم بتخصيص الحاويات اللازمة لهذا النوع من النفايات ونقلها إلى المواقع المخصصة لها، أو التعاقد مع المقاولين المؤهلين لنقلها.

الفصل الثالث: ملكية النفايات

المادة الثامنة :

تنتقل ملكية النفايات البلدية الصلبة إلى الوزارة والأجهزة المختصة ؛ حال وضعها في الحاويات المخصصة لها ، أو بقربها ، أو في موقع يعد عرفاً أنه محل للنفايات ، أو عند التخلي عنها.

المادة التاسعة :

يحظر على أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية جمع النفايات البلدية الصلبة ، أو نقلها، أو تخزينها، أو حرقها، أو وضع اليد عليها، أو تداولها، أو معالجتها وإعادة تدويرها والاستفادة منها ، ويستثنى من ذلك المرخص لهم نظاماً.

الفصل الرابع: قواعد وإجراءات مزاولة نشاط إدارة النفايات البلدية الصلبة

المادة العاشرة :

تقوم الوزارة والأجهزة المختصة بالتعاقد مع المقاولين المرخص لهم نظاماً بمزاولة نشاط إدارة النفايات البلدية الصلبة، وتحدد اللائحة الشروط والضوابط والمعايير اللازمة لذلك وفقاً لهذا النظام والأنظمة الأخرى.

المادة الحادية عشرة :

الوزارة هي الجهة المختصة بالتعاقد مع المقاول أو المقاولين للعمل على المستوى الوطني، أو في حالة التعاقد الذي يغطي أكثر من منطقة ، وتكون الأجهزة المختصة هي جهات الاختصاص بالتعاقد مع المقاولين في نطاق حدود المنطقة الإدارية ، وتحدد اللائحة الشروط والضوابط والمعايير اللازمة لذلك وفقاً لهذا النظام والأنظمة الأخرى.

المادة الثانية عشرة :

يجوز للوزارة والأجهزة المختصة - وفقاً لما تقضي به المصلحة العامة والأنظمة المتبعة والدراسات والمعايير الاقتصادية - تجزئة مشروعات إدارة النفايات البلدية الصلبة، إما من حيث المكان أو من حيث نوع العمل، ويجوز لها كذلك أن تتعاقد مع أكثر من مقاول لتنفيذ هذه المشروعات، ولا يمنع ذلك من التعاقد مع مقاول واحد لممارسة جميع هذه المشروعات في المناطق النائية، أو تلك التي لا تستدعي كمية النفايات المنتجة فيها التعاقد مع أكثر من مقاول.

المادة الثالثة عشرة :

تخصص الوزارة - بالتنسيق مع الأجهزة المختصة والجهات ذات العلاقة - مواقع الأراضي المناسبة لإقامة المدافن الصحية ، وفقاً للأنظمة المعمول بها ، والضوابط العلمية والفنية الخاصة بإنشاء المدافن الصحية ، التي تحددها اللائحة.

المادة الرابعة عشرة :

يجوز للوزارة وللأجهزة المختصة التعاقد مع مكاتب استشارية متخصصة ؛ للرقابة والإشراف على أعمال إدارة النفايات البلدية الصلبة ، التي يكلف بها المقاولون المرخص لهم نظاماً، وتحدد اللائحة الشروط والضوابط والمعايير اللازمة لذلك وفقاً لهذا النظام والأنظمة الأخرى.

المادة الخامسة عشرة :

يجوز - بحسب الأحوال - للأجهزة المختصة ربط فسوح الترميم ، أو الهدم ، أو الصيانة ، أو التسوية ، أو تجديدها بعقود يبرمها طالب الفسح مع مقاول ؛ لنقل ما ينتج من نفايات إلى الأماكن المخصصة لذلك.

المادة السادسة عشرة :

تلتزم منشآت الفرز والمعالجة وإعادة التدوير - المرخص لها نظاماً - بالشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

الفصل الخامس: المخالفات والعقوبات

المادة السابعة عشرة :

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أخرى أشد ينص عليها في نظام آخر ؛ يعاقب بغرامة لا تزيد على (10000) عشرة آلاف ريال مع إلزامه بدفع مصاريف إعادتها إلى وضعها السابق ، **كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :**

1 - وضع النفايات البلدية الصلبة خارج الحاويات المخصصة لها.

2 - تكديس النفايات البلدية الصلبة ، أو تجميعها ، أو تخزينها مما يسبب الإضرار بالصحة العامة أو البيئة.

3 - تغيير الأماكن المحددة لحاويات النفايات البلدية الصلبة ، أو إتلافها.

4 - استخدام أرض أو مبنى منشأة موقعاً للتخلص من النفايات البلدية الصلبة قبل الحصول على موافقة الوزارة.

5 - التخلص من النفايات البلدية الصلبة في الأماكن والشوارع والحدائق العامة ، أو أملاك الغير.

6- نبش حاويات النفايات البلدية الصلبة ، وبعثرة محتوياتها.

المادة الثامنة عشرة :

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أخرى أشد ينص عليها في نظام آخر ؛ يعاقب بغرامة لا تزيد على (20000) عشرين ألف ريال مع إلزامه بدفع مصاريف إعادتها إلى وضعها السابق، **كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :**

1 - عرقلة إجراءات تحديد أماكن تجميع النفايات البلدية الصلبة ، أو منع الآخرين من استخدامها.

2 - إيجاد أماكن لتجميع النفايات البلدية الصلبة ؛ بغرض الاستغلال التجاري دون ترخيص نظامي.

3 - وضع نفايات الرعاية الصحية الخطرة والنفايات الصناعية الخطرة في حاويات النفايات البلدية الصلبة.

4- وضع النفايات البلدية الصلبة في مجاري السيول والأودية ، أو الآبار ، أو الشواطئ ، أو في شبكات الصرف الصحي ، أو شبكات تصريف مياه الأمطار.

5- جمع النفايات البلدية الصلبة، أو نقلها، أو تخزينها، أو حرقها، أو وضع اليد عليها، أو تداولها ومعالجتها وإعادة تدويرها ؛ للاستفادة منها لغير المرخص لهم نظاماً.

المادة التاسعة عشرة :

1 - يتولى موظفون من الأجهزة المختصة - يصدر بتعيينهم قرار من رئيس الجهاز المختص مجتمعين أو منفردين - ضبط مخالفات أحكام هذا النظام.

2 - تصدر الأجهزة المختصة - حسب الأحوال - قرارات تطبيق العقوبات الواردة في المادتين (السابعة عشرة) و(الثامنة عشرة) من هذا النظام ، ويجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام المحاكم المختصة من أي من هذه القرارات خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.

الفصل السادس: أحكام عامة

المادة العشرون :

يصدر الوزير اللائحة لهذا النظام ، ويعمل بها من تاريخ العمل بهذا النظام.

المادة الحادية والعشرون :

يعمل بهذا النظام بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام إجراءات التراخيص البلدية**

المادة الأولى:

يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضِ السياق خلاف ذلك:

**النظام:** نظام إجراءات التراخيص البلدية.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.

**الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الأمانات أو البلديات بحسب الأحوال.

**الوزير:** وزير الشؤون البلدية والقروية.

**الجهة الحكومية المختصة:** كل وزارة أو هيئة أو مؤسسة عامة، وما في حكمها، مختصة - بموجب أنظمتها - بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيص له من تلك الجهة.

**الترخيص البلدي:** موافقة مكتوبة من الوزارة لشخص ذي صفة طبيعية أو معنوية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين، وفق الشروط المحددة في نظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به.

**ترخيص الجهة الحكومية المختصة:** موافقة مكتوبة لشخص ذي صفة طبيعية أو معنوية لممارسة نشاطٍ ما.

المادة الثانية:

لا تجوز ممارسة أي نشاط إلا بعد الحصول على ترخيصٍ بلدي وترخيصٍ من الجهة الحكومية المختصة، وذلك بحسب حال كل نشاط، ووفقاً للأنظمة واللوائح.

المادة الثالثة:

تختص الوزارة بإصدار التراخيص البلدية للأنشطة بجميع أنواعها، وتعديلها، وتجديدها، وإلغائها، وإيقافها.

المادة الرابعة:

تتولى الجهة الحكومية المختصة وضع اشتراطات ممارسة النشاط الداخل تحت إشرافها ومتطلباته وإصدار تراخيص ممارسته، وتعديلها، وتجديدها، وإلغاءها.

المادة الخامسة:

أ - تصدر الوزارة الترخيص البلدي بعد اكتمال جميع إجراءاته خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب، فإن رفض الطلب فيجب أن يكون الرفض مكتوباً ومسبباً، وتكون مخاطبة مقدم الطلب على عنوانه المحدد فيه.

ب - يجب على الوزارة - إذا كان الترخيص البلدي يوجب على طالبه تنفيذ التزامات معينة - إصدار موافقة مبدئية للترخيص البلدي متى كانت الشروط المقررة نظاماً متوافرة، ولا يجوز العدول عن هذه الموافقة المبدئية إلا إذا لم ينفذ مقدم الطلب تلك الالتزامات. وتبين اللائحة كيفية الحصول على هذه الموافقة ومدتها.

المادة السادسة:

تستوفي الوزارة الرسوم والغرامات البلدية، وتستوفي الجهة الحكومية المختصة الرسوم والغرامات الخاصة بها وفق الأنظمة واللوائح المنظمة لها.

المادة السابعة:

أ - تحدد اللائحة صلاحية من يملك إصدار الترخيص البلدي أو إيقافه أو إلغاءه أو عدم تجديده أو تعديله وفقاً لما تقضي به الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة.

ب - تحدد الجهة الحكومية المختصة في لوائحها صلاحية من يملك إصدار ترخيص ممارسة النشاط الداخل تحت إشرافها، أو إيقافه، أو إلغاءه، أو عدم تجديده، أو تعديله، وفقاً لما تقضي به الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة.

المادة الثامنة:

للوزارة - وفقاً للأنظمة المتبعة - الاستعانة بالمكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة؛ لتسهيل إجراءات إصدار الترخيص البلدي.

المادة التاسعة:

تحدد اللائحة مدة الترخيص البلدي وفقاً لطبيعة النشاط، ويجدد الترخيص لمدة أو لمدد مماثلة بعد التأكد من استيفاء شروطه ومتطلباته.

المادة العاشرة:

ينشأ في كل أمانة، وبلدية فئة (أ) مكتب تنسيق، لتسهيل إجراءات إصدار التراخيص البلدية وتراخيص الجهة الحكومية المختصة، وعلى كل جهة حكومية مختصة تكليف من يمثلها في المكتب، بحسب نوع النشاط المراد الترخيص بممارسته، وتنشر تقارير إحصائية عن أعمال المكتب، بما في ذلك أعداد التراخيص الصادرة من كل مكتب ومدة الحصول عليها. وتحدد اللائحة الأحكام اللازمة لذلك.

المادة الحادية عشرة:

1- مع مراعاة ما ورد في المادة (الثامنة) من هذا النظام، **تشترك الجهة الحكومية المختصة مع الوزارة لتحقيق الآتي:**

أ - توحيد شروط الترخيص البلدي للنشاط الخاضع لإشراف تلك الجهة ومتطلباته.

ب - توحيد مدد الترخيص البلدي لتكون مماثلة لمدة ترخيص النشاط الذي تمنحه الجهة الحكومية المختصة.

ج - تحديد علاقة كل جهة حكومية مختصة بالوزارة وبيان دورهما، مع مراعاة أن يكون تقديم طلب الترخيص إلى الجهة المشرفة على النشاط أولاً.

د - معالجة الوزارة لحالات إيقاف الترخيص البلدي للنشاط الخاضع لإشراف تلك الجهة، أو إلغائه أو عدم تجديده أو تعديله.

2 - يضمّن ما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة في اللائحة، فإن تباينت وجهات النظر بين تلك الجهات فيرفع الأمر إلى رئيس مجلس الوزراء للنظر فيه.

3 - على الوزارة ألا تمنح أيًّا من الأنشطة ترخيصاً بلديًّا إلا بعد الحصول على موافقة الدفاع المدني، على أن يتم البت في طلب الموافقة خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب.

المادة الثانية عشرة:

تصدر الجهة الحكومية المختصة موافقة مبدئية لطالب الترخيص إذا توافرت الشروط المقررة نظاماً، وذلك خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب، على أن يكون إصدار الترخيص النهائي بعد الحصول على ترخيص بلدي ساري المفعول.

المادة الثالثة عشرة:

**1 - تكوّن بقرار من الوزير لجان في الأمانات والبلديات - بحسب الحال - للنظر في الآتي:**

أ - التظلم من عدم منح الترخيص البلدي، أو إيقافه، أو عدم تجديده، أو تعديله، أو إلغائه.

ب - التظلم من تطبيق الغرامات والجزاءات البلدية المقررة نظاماً.

ج - الشكاوى الناشئة من أضرار الانتفاع بالتراخيص البلدية.

2 - تحدد اللائحة عدد أعضاء كل لجنة، وصفاتهم، ومدة العضوية، والأعضاء الاحتياطيين، وكيفية إصدار القرارات، والمدد اللازمة للبت في هذه التظلمات والشكاوى، وإجراءات عمل اللجان، ومكافآت أعضائها.

3 - يجوز التظلم من قرارات اللجان المشار إليها في الفقرة (1) أعلاه أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ العلم بها.

المادة الرابعة عشرة:

يصدر الوزير اللائحة خلال تسعين يوماً من تاريخ نشر النظام، وتحدد فيها شروط التراخيص البلدية وضوابطها ونماذجها.

المادة الخامسة عشرة:

يلغي هذا النظام كل ما يتعارض معه، ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام المجالس البلدية**

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة الأولى: تعريفات:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

**الوزير:** وزير الشؤون البلدية والقروية.

**الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**النظام:** نظام المجالس البلدية.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.

**لائحة الانتخاب:** لائحة انتخاب أعضاء المجالس البلدية.

**لائحة الحملات:** لائحة الحملات الانتخابية.

**المجلس:** المجلس البلدي.

**البلدية:** الأمانة أو البلدية - بحسب الأحوال - وهي شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، تمارس الوظائف الموكولة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.

**الدائرة الانتخابية:** نطاق مكاني يخصص له مقعد، أو مقاعد انتخابية.

**الفترة الانتخابية:** المدة التي تبدأ من تاريخ بدء تنفيذ العملية الانتخابية الذي يحدده الوزير وتنتهي بصدور قرار تسمية أعضاء المجلس.

**جدول قيد الناخبين:** قائمة تتضمن أسماء الناخبين في الدائرة الانتخابية.

**اللجان الانتخابية:** لجان تتولى إدارة العملية الانتخابية، أو الإشراف عليها، أو تنفيذها.

**لجان الفصل:** لجان الفصل في الطعون والمخالفات الانتخابية.

**موعد الاقتراع:** اليوم الذي يدلي فيه الناخبون بأصواتهم لاختيار أعضاء المجلس.

**اليوم:** يوم عمل.

المادة الثانية:

المجلس شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، يرتبط تنظيميًّا بالوزير، وللوزير تفويض بعض صلاحياته في هذا الشأن إلى من يراه في ديوان الوزارة.

المادة الثالثة:

يمارس المجلس سلطة التقرير والمراقبة وفقاً لأحكام هذا النظام ولوائحه في حدود اختصاص البلدية المكاني.

الفصل الثاني: صلاحيات واختصاصات المجلس

المادة الرابعة:

**يتولى المجلس - في حدود اختصاص البلدية - إقرار الخطط والبرامج البلدية الآتية:**

1 - تنفيذ المشروعات البلدية المعتمدة في الميزانية.

2 - تنفيذ مشروعات التشغيل والصيانة.

3 - تنفيذ المشروعات التطويرية والاستثمارية.

4 - برامج الخدمات البلدية ومشروعاتها.

المادة الخامسة:

يقر المجلس مشروع ميزانية البلدية وفقًا للإجراءات النظامية، وما تحدده اللائحة.

المادة السادسة:

يقر المجلس الحساب الختامي للبلدية بعد دراسته وفق الإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة السابعة:

**يدرس المجلس الموضوعات الآتية، ويبدي رأيه في شأنها قبل رفعها إلى الجهات المختصة:**

1 - مشروعات المخططات الهيكلية، والتنظيمية، والسكنية.

2 - نطاق الخدمات البلدية.

3 - مشروعات نزع الملكية للمنفعة العامة.

4 - ضم بلديتين أو أكثر، أو فصل بلدية إلى بلديتين أو أكثر.

5 - الرسوم والغرامات البلدية.

6 - شروط وضوابط البناء، ونظم استخدام الأراضي.

7 - الشروط والمعايير المتعلقة بالصحة العامة.

8 - إنشاء البلديات الفرعية ومكاتب الخدمات.

9 - ما يوجه الوزير بعرضه على المجلس.

المادة الثامنة:

**يمارس المجلس سلطاته الرقابية على أداء البلدية، وعلى ما تقدمه من خدمات من خلال الوسائل الآتية:**

1 - التقارير الدورية التي تقدمها البلدية عن أعمالها.

2 - تقارير سير المشروعات التي تنفذ.

3 - تقارير تحصيل الإيرادات البلدية.

4 - تقارير الاستثمارات البلدية.

5 - ما يرد إلى المجلس من ملحوظات أو شكاوى في شأن أي من الخدمات البلدية.

6 - تقارير الزيارات التي تقوم بها اللجان المتخصصة التي يشكلها المجلس - بناء على ما يقرره أو بناءً على طلب أحد أعضائه - للاطلاع على المشروعات البلدية.

7 - مراجعة إجراءات تقسيم الأراضي وإجراءات منح الأراضي السكنية للتأكد من سلامة الإجراءات.

المادة التاسعة:

**يتولى المجلس في حدود اختصاص البلدية ما يأتي:**

1 - اقتراح الخطط والبرامج، وتحديد أولوياتها.

2 - ما يسنده الوزير إلى المجلس من اختصاصات.

3 - إبداء الرأي في مشروعات الأنظمة واللوائح الجديدة ومشروعات التعديلات المقترحة على الأنظمة واللوائح السارية - المتعلقة بالخدمات البلدية - قبل رفعها إلى الجهات المختصة.

4 - إبداء الرأي في المعاملات والقضايا التي تستطلع البلدية رأيه فيها.

المادة العاشرة:

للمجلس تكوين لجان دائمة أو مؤقتة من بعض أعضائه؛ لتولي مهمات محددة، أو دراسة موضوع معين، وعرض ما تنتهي إليه على المجلس لاتخاذ القرار اللازم. وله الاستعانة بمن يراه من خارج المجلس.

المادة الحادية عشرة:

يعد المجلس تقريراً سنويًّا عن أعماله وفق ما تحدده اللائحة، ويرفعه إلى الوزير.

الفصل الثالث: تكوين المجلس

المادة الثانية عشرة:

1 - يتكون المجلس من عدد من الأعضاء - يحدده الوزير وفقاً لفئات البلديات- لا يزيد على "ثلاثين" عضواً، يُختار ثلثاهم بالانتخاب، ويعين الثلث الآخر بقرار من الوزير، على أن تتوافر في الأعضاء المعينين شروط الترشح لعضوية المجلس الواردة في المادة (الثامنة عشرة) من هذا النظام، فيما عدا شرط القيد في جداول قيد الناخبين.

2 - يكون من بين الأعضاء المعينين أحد كبار المسؤولين في الأمانة يختاره الوزير عضواً في المجلس بحكم وظيفته، وبالنسبة إلى البلديات يكون رئيسها عضواً في المجلس بحكم وظيفته، ويحل من يكلف بعمل أي منهما محله في عضوية المجلس عند غيابه.

المادة الثالثة عشرة:

مدة المجلس أربع سنوات مالية تبدأ من تاريخ السنة المالية للدولة التي تلي تكوينه، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء - في حالات استثنائية - تمديد هذه المدة بما لا يتجاوز سنتين.

المادة الرابعة عشرة:

عند دمج نطاق إشراف بلديتين أو أكثر في نطاق إشراف بلدية واحدة، يصدر الوزير قراراً بتسمية أعضاء المجلس الجديد من بين أعضاء المجالس التي دمجت، على أن يكون ثلثا الأعضاء من المنتخبين الحائزين على أعلى الأصوات، والثلث الآخر من بين الأعضاء المعينين، وتكون مدة المجلس الجديد إلى حين إعادة تكوينه في أقرب انتخابات لأعضاء المجالس.

المادة الخامسة عشرة:

عند فصل نطاق إشراف بلدية إلى نطاق إشراف بلديتين أو أكثر، يحتفظ أعضاء المجلس بعضويتهم في المجلسين أو المجالس الجديدة بحسب النطاق المكاني الذي يقيمون فيه في حدود ما يقضي به النظام، وتحدد اللائحة القواعد اللازمة لإكمال نصاب كل مجلس، وتكون مدة المجلسين أو المجالس الجديدة إلى حين تكوينها في أقرب انتخابات لأعضاء المجالس.

الفصل الرابع: انتخاب أعضاء المجلس

المادة السادسة عشرة:

تبدأ الفترة الانتخابية من التاريخ الذي يحدده الوزير لبدء تنفيذ العملية الانتخابية، على أن يكون البدء قبل أربعة أشهر على الأقل من موعد انتهاء مدة المجلس، وتحدد لائحة الانتخاب قواعد وإجراءات الانتخابات، والأحكام المتعلقة بالنشر والتبليغ.

المادة السابعة عشرة:

**يحق لكل مواطن - ذكراً أو أنثى- الانتخاب إذا اكتملت فيه الشروط الآتية:**

1 - أن يكون متمًّا ثماني عشرة سنة هجرية في موعد الاقتراع.

2 - أن يكون ذا أهلية كاملة.

3 - ألا يكون عسكريًّا على رأس العمل.

4 - أن يكون مقيماً في نطاق الدائرة الانتخابية التي يباشر فيها الانتخاب، فإن كان له محل إقامة في نطاق أكثر من دائرة انتخابية، فيجب أن يختار واحداً منها فقط.

المادة الثامنة عشرة:

**لكل ناخب حق الترشح لعضوية المجلس إذا توافرت فيه الشروط الآتية:**

1 - أن يقيد اسمه في جداول قيد الناخبين في الدائرة الانتخابية التي يرغب الترشح عنها.

2 - ألّا يقل عمره عن خمسٍ وعشرين سنة هجرية في موعد الاقتراع.

3 - ألا يقل مؤهله التعليمي عن الثانوية العامة أو ما يعادلها.

4 - ألّا يكون محكوماً عليه بحد شرعي، أو بالإدانة في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

5 - ألا يكون مفصولاً من الخدمة العامة لأسباب تأديبية، ما لم يكن قد مضى على هذا الفصل ثلاث سنوات.

6 - ألّا يكون محكوماً عليه بالإفلاس الاحتيالي.

7 - ألّا تكون عضويته في المجلس البلدي مسقطة في مدة المجلس السابقة.

المادة التاسعة عشرة:

باستثناء ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (الثانية عشرة) من هذا النظام، **لا يجوز أن يكون عضواً في المجلس من كان من الفئات الآتية:**

1 - موظفو الوزارة، أو أي من الجهات التابعة لها.

2 - القضاة وكتاب العدل.

3 - محافظو المحافظات ورؤساء المراكز، ومشايخ القبائل ونوابهم، والمعرفون والعمد.

4 - أعضاء هيئة التحقيق والادعاء العام.

5 - أعضاء مجلس الشورى، وأعضاء وأمناء مجالس المناطق والمجالس المحلية، وأعضاء مجالس إدارات هيئات التطوير التي تقدم خدمات بلدية.

6 - أعضاء اللجان الانتخابية، ولجان الفصل.

7 - المستثمر أو المتعهد أو المقاول الذي تربطه مع البلدية علاقة استثمارية أو تعاقدية وفق الضوابط التي تحددها لائحة الانتخاب.

المادة العشرون:

يحدد الوزير الدوائر الانتخابية قبل بداية كل فترة انتخابية وفقاً للضوابط التي تبينها لائحة الانتخاب.

المادة الحادية والعشرون:

يُكوِّن الوزير- أو من يفوضه - اللجان الانتخابية قبل بداية كل فترة انتخابية، وتحدد لائحة الانتخاب نطاق اختصاص كل لجنة، وقواعد عملها.

المادة الثانية والعشرون:

**تُوقف إجراءات الانتخاب - في نطاق أي دائرة انتخابية - ويعد المرشحون فائزين بالتزكية في الحالتين الآتيتين:**

1 - إذا كان عدد المرشحين مساوياً للعدد المحدد للأعضاء المراد انتخابهم في الدائرة الانتخابية.

2 - إذا لم يبلغ عدد المرشحين العدد المحدد للأعضاء المراد انتخابهم في تلك الدائرة، وفي هذه الحالة يختار الحاصل على أعلى الأصوات من المرشحين الذين لم يفوزوا في الدوائر الأخرى ضمن نطاق المجلس ليكمل العدد المطلوب، فإن لم يكن هناك حائز على أعلى الأصوات، أو كان نطاق المجلس يتضمن دائرة واحدة؛ فيختار الوزير من يكمل العدد المطلوب، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

المادة الثالثة والعشرون:

يتحمل المرشح المقابل المالي للوحات الإعلانية والدعائية الخاصة بحملته الانتخابية، وتحدد لائحة الحملات الضوابط اللازمة لذلك.

المادة الرابعة والعشرون:

يحق للمؤسسات والجمعيات الوطنية المستقلة غير الحكومية التي لا تهدف إلى الربح؛ تولي الرقابة على تنفيذ إجراءات الانتخابات بصفة مستقلة، وذلك بما يضمن نزاهة هذه الانتخابات وحسن تنفيذها، وعلى الوزارة تمكينها من أداء عملها وتقديم ما تطلبه من معلومات وتسهيلات إجرائية.

المادة الخامسة والعشرون:

يصدر الوزير، بعد انتهاء إجراءات انتخاب أعضاء المجالس البلدية، قراراً بتسمية أعضاء هذه المجالس، على أن يصدر القرار قبل انتهاء مدة تلك المجالس بما لا يقل عن عشرة أيام.

الفصل الخامس: الطعون الانتخابية

المادة السادسة والعشرون:

يكوِّن الوزير - في بداية كل فترة انتخابية - لجنةً أو أكثر في كل منطقة تسمى "لجنة الفصل في الطعون والمخالفات الانتخابية" من ثلاثة أعضاء - على الأقل، يكون أحدهم رئيساً لها - من ذوي الكفاية والخبرة في الشريعة، أو الأنظمة.

المادة السابعة والعشرون:

تختص لجان الفصل بالنظر في المخالفات الانتخابية، والطعون التي تقدم ضد قرارات اللجان الانتخابية، والتحقق منها، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتبت اللجنة في جميع المخالفات والطعون خلال سبعة أيام من تاريخ قيدها لديها. وللجنة - بقرار مسبب - أن تستبعد أي مرشح، وأن تحرم أي ناخب من التصويت، وأن تقرر إلغاء فوز أي مرشح، ولها حق تقرير إعادة الاقتراع في الدائرة الانتخابية محل الطعن عند الاقتضاء.

المادة الثامنة والعشرون:

1- لكل من رُفض طلب قيده في جدول قيد الناخبين، الطعن أمام لجنة الفصل خلال ثلاثة أيام من تاريخ إبلاغه بذلك.

2 - لكل ناخب أو مرشح الاعتراض - كتابةً - أمام اللجنة الانتخابية المختصة على أي قرار أو إجراء يتعلق بقيد الناخبين، أو تسجيل المرشحين، أو الحملات الانتخابية، خلال ثلاثة أيام من تاريخ التبليغ بالقرار، أو الإجراء، أو نشره. وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمه، وإذا لم يقتنع المعترض بقرار اللجنة جاز له أن يتقدم بالطعن فيه أمام لجنة الفصل خلال ثلاثة أيام من تاريخ تبلغه بالقرار.

3 - يجوز لكل ذي مصلحة الطعن في فوز أي مرشح في دائرته الانتخابية خلال خمسة أيام من تاريخ نشر أسماء المرشحين الفائزين، ويقدم الطعن - كتابةً - إلى رئيس لجنة الفصل مشتملاً على الأسباب التي استند إليها.

المادة التاسعة والعشرون:

تكون قرارات لجان الفصل قابلة للطعن أمام المحاكم الإدارية في ديوان المظالم خلال خمسة أيام من تاريخ التبليغ بالقرار أو نشره، وعلى الدائرة المختصة في المحكمة الإدارية الفصل في الطعن خلال عشرة أيام من تاريخ تقديمه إليها، على أن تسلّم نسخة إعلام الحكم خلال عشرة أيام من تاريخ النطق به، ويحق لمن صدر ضده الحكم الاعتراض عليه أمام محاكم الاستئناف الإدارية في ديوان المظالم خلال خمسة أيام من التاريخ المحدد لتسلّم نسخة إعلام الحكم، وعلى الدائرة المختصة في محكمة الاستئناف الفصل في الاعتراض خلال عشرة أيام من تاريخ تقديمه إليها، ويعد حكمها نهائيًّا.

الفصل السادس: أحكام العضوية

المادة الثلاثون:

1- تعقد الجلسة الأولى - خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور قرار الوزير بتسمية أعضاء المجلس - برئاسة أكبر الأعضاء سِنًّا وينتخب المجلس فيها رئيسًا له لمدة سنتين، وفي حالة تساوي الأصوات بين عضوين أو أكثر، تُجرى جولة أخرى من التصويت لترجيح فوز أي منهم، وفي حالة التساوي تجرى القرعة بينهم.

2 - ينتخب المجلس نائبًا للرئيس لمدة سنتين بعد اختيار رئيس المجلس، بالآلية المتبعة في انتخاب رئيس المجلس.

3 - تُجرى انتخابات جديدة - بعد انتهاء السنتين - لانتخاب الرئيس ونائبه، وذلك وفق الآلية المشار إليها في الفقرتين السابقتين.

4 - لا يجوز انتخاب عضو المجلس المعين بحكم وظيفته رئيسًا للمجلس أو نائبًا للرئيس، ولا يكون له صوت في انتخاب أي منهما.

المادة الحادية والثلاثون:

**إذا شغرت عضوية أحد أعضاء المجلس يُختار بدل منه على النحو الآتي:**

1 - إذا شغرت عضوية أحد الأعضاء المنتخبين في دائرة انتخابية معينة، يسمي الوزيرُ الحائزَ على أعلى الأصوات في الدائرة نفسها - من بين المرشحين غير الفائزين بالعضوية - عضوًا، فإن لم يكن هناك مرشح في تلك الدائرة، فيسمي الحائزَ على أعلى الأصوات في أقرب دائرة انتخابية في نطاق المجلس عضواً للمدة الباقية من ولاية المجلس.

2 - إذا شغرت عضوية أحد الأعضاء المعينين - عدا من عين بحكم وظيفته - أو شغرت عضوية أحد الأعضاء المنتخبين ولم يكن هناك مرشح آخر في نطاق المجلس، فيعين بقرار وزاري بدل منه للمدة الباقية من ولاية المجلس.

المادة الثانية والثلاثون:

يجب تمكين عضو المجلس من التمتع بالحقوق المترتبة على عضويته، وتمكينه من تأدية واجبات العضوية، وإذا قرر المجلس تكليفه بمهمة أو عمل يتطلب تغيبه عن العمل، فعلى جهته - إن كان موظفاً عاماً - السماح له بذلك بناء على طلب من المجلس، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

المادة الثالثة والثلاثون:

**على كل من رئيس المجلس وأعضائه الالتزام بما يأتي:**

1 - حضور الجلسات في مواعيدها المحددة.

2 - الإقامة في نطاق المجلس طوال مدة عضويته.

3 - المحافظة على سرية المعلومات التي يطّلع عليها بحكم عضويته في المجلس.

4 - مغادرة الجلسة عند مناقشة موضوع يتعلق - بصورة مباشرة أو غير مباشرة - بمصلحة خاصة به، أو بقريب له إلى الدرجة الرابعة.

5 - الإفصاح عن أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة خاصة به، أو بقريب له إلى الدرجة الرابعة؛ في شأن موضوع مدرج في جدول أعمال المجلس.

6 - عدم استغلال عضويته للحصول على منفعة شخصية أو الإضرار بمصالح البلدية.

7 - آلية عمل المجلس.

8 - أداء المهمات التي يكلفه بها المجلس.

المادة الرابعة والثلاثون:

**يفقد عضو المجلس - بقرار من الوزير- صفة العضوية في أي من الحالات الآتية:**

1 - إذا فقد أحد شروط الترشح لعضوية المجلس وفقاً لهذا النظام، أو إذا تبين - بعد تسميته - أنه كان فاقدًا لأحدها.

2 - إذا وجهت إليه الدعوة وتخلف - دون عذر يقبله المجلس - عن حضور ثلاث جلسات متتالية، أو ست جلسات خلال سنة واحدة.

3 - إذا انقطع عن حضور الجلسات - ولو بعذر يقبله المجلس - مدة تزيد على سنة.

4 - إذا غيّر مقر إقامته الدائم إلى مقرٍّ خارج نطاق المجلس.

المادة الخامسة والثلاثون:

يقدم عضو المجلس استقالته إلى الوزير للبت فيها، ولا تعد الاستقالة نافذةً إلا بعد صدور قرار الوزير بقبولها، أو مضي تسعين يوماً على تاريخ النفاذ الذي حدده عضو المجلس.

المادة السادسة والثلاثون:

لرئيس المجلس أو نائبه في حال غيابه جميع الصلاحيات اللازمة لتسيير العمل في المجلس على النحو الذي تحدده اللائحة.

الفصل السابع: جلسات المجلس وقراراته

المادة السابعة والثلاثون:

يعقد المجلس جلساته في المكان المخصص له بحضور أغلبية أعضائه، على أن يكون من بينهم رئيس المجلس أو نائبه في حال غيابه، فإن لم يحضر رئيس المجلس أو نائبه تؤجل الجلسة لمدة لا تزيد على سبعة أيام، فإن لم يحضرها الرئيس أو نائبه فيرأسها أكبر الأعضاء سنًّا، وتصدر قرارات المجلس بأغلبية أعضائه الحاضرين، وإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة.

المادة الثامنة والثلاثون:

يعقد المجلس جلساته مرة في الشهر على الأقل بناءً على دعوة رئيسه، أو نائبه في حال غيابه. وعلى الرئيس دعوة المجلس للانعقاد إذا طلب ذلك ربع أعضاء المجلس على الأقل، ويجب أن تشتمل الدعوة على جدول الأعمال. وعلى رئيس المجلس أو نائبه أن يدرج في الجدول أي موضوع يطلب عضو في المجلس - كتابةً - إدراجه في الجدول قبل أسبوع على الأقل من موعد الجلسة. ويجوز للمجلس النظر فيما يستجد من أعمال بعد الانتهاء من مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول أعماله.

المادة التاسعة والثلاثون:

لرئيس المجلس توجيه الدعوة لعقد جلسة طارئة كلما رأى ضرورة لذلك، وعلى الرئيس دعوة المجلس لعقد جلسة طارئة إذا طلب ذلك – كتابةً - ربع أعضاء المجلس على الأقل، وتعقد الجلسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ وصول الطلب إلى الرئيس، وتكون الجلسة برئاسة الرئيس، أو نائبه، أو أكبر الأعضاء سنًّا في حالة غيابهما، ويقتصر البحث فيها على الموضوعات التي عقدت من أجلها.

المادة الأربعون:

**يجرى التصويت بطريقة الاقتراع العلني إلا في الحالات الآتية:**

1 - انتخاب رئيس المجلس، أو نائبه.

2 - إذا كان الموضوع يتعلق بمصلحة خاصة برئيس المجلس، أو أحد أعضائه.

3 - إذا كان الموضوع يتعلق ببحث مخالفة رئيس المجلس أو أحد أعضائه لأحكام النظام أو اللائحة.

4 - في الحالات التي يقرر المجلس إجراء الاقتراع فيها سريًّا.

المادة الحادية والأربعون:

للمجلس أن يدعو لحضور جلساته أي شخص يرى فائدة في حضوره دون أن يكون له حق التصويت.

المادة الثانية والأربعون:

يبلغ قرار المجلس إلى البلدية خلال خمسة أيام من تاريخ صدوره، وللبلدية إبداء اعتراضها المسبب على قرار المجلس خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغها بالقرار، ويتخذ المجلس قراره في شأن اعتراض البلدية في الجلسة التالية للمجلس، وإذا لم تتفق وجهات النظر بين المجلس والبلدية يرفع المجلس الموضوع مفصلاً إلى مرجعه الإداري، ويعد قراره مرجحًا.

المادة الثالثة والأربعون:

مع مراعاة ما ورد في المادة (الثانية والأربعين) من هذا النظام، تكون قرارات المجلس الصادرة وفقاً لأحكام هذا النظام ملزمة للبلدية في حدود صلاحياتها والاعتمادات المتوافرة لديها، وعليها رفع ما يتجاوز صلاحياتها إلى مرجعها الإداري.

المادة الرابعة والأربعون:

يعد القرار الصادر من المجلس باطلاً إذا كان مخالفاً للأنظمة واللوائح، وعلى الوزير اتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك.

الفصل الثامن: حقوق المجلس والتزاماته

المادة الخامسة والأربعون:

1 - تخصص للمجلس مخصصات مالية ضمن ميزانية الوزارة تشتمل على بنودٍ بالاعتمادات والوظائف اللازمة التي تساعد المجلس على أداء أعماله.

2 - يكون الصرف من تلك الاعتمادات - وفقاً للأنظمة واللوائح - وتشغل الوظائف وفقاً لما يقرره المجلس، مع التقيد بنظام الخدمة المدنية ولوائحه التنفيذية.

3 - يكون للمجلس مقر خاص به.

المادة السادسة والأربعون:

للمجلس الحق في الحصول من البلدية وأي جهة أخرى على أي معلومة تتعلق باختصاصه.

المادة السابعة والأربعون:

ينظم المجلس لقاءات دورية بالمواطنين، ويسهل التواصل معهم، ويتلقى شكاواهم واقتراحاتهم حيال الخدمات البلدية في حدود اختصاصه.

المادة الثامنة والأربعون:

يدرس المجلس شكاوى المواطنين واحتياجاتهم واقتراحاتهم، ويتخذ في شأنها القرار اللازم - في حدود اختصاصه - مراعيًا في ذلك الاعتمادات المالية، وإمكانات البلدية، وأولويات التنفيذ.

المادة التاسعة والأربعون:

للمجلس الاستعانة بمن يراه من الخبراء والمختصين من البلدية أو من خارجها، وتحدد اللائحة شروط الاستعانة بهم وإجراءاتها.

المادة الخمسون:

يكون إشغال وظيفة أمين المجلس عن طريق التكليف أو التعاقد بناء على موافقة المجلس، ويجب أن تتوافر فيمن يشغلها المؤهلات والشروط التي تحددها اللائحة، وأن يكون متفرغًا لأعمالها. وتحدد اللائحة مهماته واختصاصاته. كما يكون إعفاؤه بناءً على موافقة المجلس.

الفصل التاسع: المخالفات الانتخابية

المادة الحادية والخمسون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على سنة أو بغرامة لا تتجاوز خمسين ألف ريـال أو بكلتا العقوبتين؛ **كل من ارتكب فعلاً من الأفعال الآتية:**

1 - استخدام القوة أو التهديد لإعاقة الإجراءات الانتخابية، أو منع أي من العاملين في الانتخابات من أداء عمله، أو التأثير على حرية الانتخاب.

2 - تعمّد إتلاف أو إخفاء أي مستند انتخابي، أو صندوق اقتراع.

3 - شراء الأصوات وبيعها، أو تقديم هدايا أو مبالغ مالية أو ميزات وتسهيلات للناخبين من أجل كسب تأييدهم.

4 - تعمد الإضرار بمرافق العملية الانتخابية، وأجهزتها الفنية والتشغيلية.

5 - تلقي أي تمويل من جهات خارجية.

6 - انتحال شخصية الغير في التصويت.

7 - تعمد الإضرار بمقرات ووسائل حملات الدعاية الانتخابية لمرشح آخر.

8 - عدم الإفصاح عن مصادر تمويل حملته الانتخابية، وأوجه صرفها.

9 - تزوير النتيجة الانتخابية، أو المساهمة في ذلك.

المادة الثانية والخمسون:

**يعاقب بغرامة لا تتجاوز عشرة آلاف ريـال كل من ارتكب فعلاً من الأفعال الآتية:**

1 - تكرار القيد في جداول قيد الناخبين.

2 - تكرار التصويت.

3 - التصويت في دائرة انتخابية لم يقيد اسمه في جداول قيد الناخبين فيها.

4 - الدخول إلى الأماكن المعلن منع الدخول إليها.

5 - تقديم بيانات ومعلومات غير صحيحة إلى اللجان الانتخابية.

6 - جمع تبرعات أو هبات لتمويل حملة انتخابية خلافاً للضوابط التي تحددها اللائحة.

7 - تنظيم المسابقات أثناء الحملات الانتخابية.

8 - مخالفة الضوابط التي تحددها لائحة الحملات.

المادة الثالثة والخمسون:

فيما عدا ما ورد في المواد (الحادية والخمسين) و(الثانية والخمسين) و(الستين) من هذا النظام، يعاقب بغرامة لا تتجاوز ألف ريـال كل من ارتكب مخالفة لأحكام هذا النظام أو لوائحه.

المادة الرابعة والخمسون:

يترتب على الإدانة في أي من الأفعال المنصوص عليها في المادتين (الحادية والخمسين) و (الثانية والخمسين) من هذا النظام استبعاد المدان من الترشح لعضوية المجلس إن كان مرشحًا أو حرمانه من التصويت إن كان ناخبًا.

المادة الخامسة والخمسون:

لا يترتب على الإدانة وفقاً للمادة (الثالثة والخمسين) من هذا النظام استبعاد المدان إن كان مرشحًا أو حرمانه من التصويت إن كان ناخبًا، إلا إذا تضمن القرار ذلك.

المادة السادسة والخمسون:

يتولى ضبط المخالفات الانتخابية موظفون يصدر بتعيينهم قرار من الوزير، ويعدون من مأموري الضبط، ويكونون تحت مسؤولية الوزارة وإشرافها.

المادة السابعة والخمسون:

تتولى هيئة التحقيق والادعاء العام، التحقيق والادعاء في ارتكاب الأفعال المنصوص عليها في المادة (الحادية والخمسين) من هذا النظام ورفعها إلى المحكمة المختصة.

الفصل العاشر: مخلفات أعضاء المجالس البلدية

المادة الثامنة والخمسون:

يُكوِّن الوزير لجنةً للنظر في مخالفات أعضاء المجالس البلدية من رئيس وعضوين على الأقل من ذوي الكفاية والخبرة في الشريعة أو الأنظمة، وترتبط اللجنة بالوزير مباشرة، ويحدد القرار الصادر بتكوينها قواعد عملها.

المادة التاسعة والخمسون:

إذا ارتكب عضو المجلس مخالفة لأحكام هذا النظام، يُعِدّ المجلس محضرًا بالمخالفة أو المخالفات المنسوبة إليه، ويرفعه إلى الوزير أو من يفوضه لإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (الثامنة والخمسين) من هذا النظام، وعلى اللجنة سماع أقوال عضو المجلس ودفاعه، والاطلاع على رد المجلس على ما يبديه العضو في هذا الشأن، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية، ويعتمدها الوزير.

المادة الستون:

**يعاقب عضو المجلس الذي يخالف أحكام هذا النظام بإحدى العقوبات الآتية:**

1 - الإنذار.

2 - الحرمان من مكافأة العضوية بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر.

3 - إسقاط العضوية.

المادة الحادية والستون:

تصدر العقوبات بقرار من الوزير بناءً على توصية من لجنة النظر في مخالفات أعضاء المجالس البلدية، ويحق لمن صدر ضده القرار التظلم منه أمام المحاكم الإدارية في ديوان المظالم وفقاً لنظامه.

الفصل الحادي عشر: حل المجلس

المادة الثانية والستون:

يعد المجلس منحلًّا إذا نقص عدد أعضائه عن الحد الذي يتعذر معه تحقيق الأغلبية المنصوص عليها في المادة (السابعة والثلاثين) من هذا النظام وتعذرت تسمية مَن يكمّل عدد الأعضاء إلى النصاب المكمل للأغلبية بالشكل المحدد في المادة (الحادية والثلاثين) من هذا النظام خلال ستين يوماً من تاريخ شغور عضوية العضو المكمّل للنصاب.

المادة الثالثة والستون:

إذا انحل المجلس وفقاً للمادة (الثانية والستين) من هذا النظام، يكوِّن الوزير لجنة من ثلاثة أعضاء على الأقل تمارس المهمات والاختصاصات المسندة إلى المجلس إلى حين موعد انتهاء مدة عمل المجلس المنحل، وتحدد اللائحة الأحكام اللازمة لتكوين اللجنة، وقواعد عملها.

الفصل الثاني عشر: أحكام ختامية

المادة الرابعة والستون:

تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة للتوعية الإعلامية في مجال انتخاب أعضاء المجالس البلدية، وعلى الجهات المعنية التعاون مع الوزارة في هذا الشأن.

المادة الخامسة والستون:

تتولى وزارة الداخلية المسؤولية الأمنية خارج مراكز الاقتراع، وتتولى اللجان الانتخابية المسؤولية الأمنية داخل تلك المراكز، ولرؤساء تلك اللجان الاستعانة بقوات الأمن متى لزم الأمر.

المادة السادسة والستون:

يصدر الوزير اللوائح اللازمة لتنفيذ هذا النظام، على أن تتضمن أحكاماً تتعلق بالضوابط الشرعية الواجب الالتزام بها عند مشاركة المرأة في انتخابات المجالس البلدية وأعمالها.

المادة السابعة والستون:

تصدر اللائحة المالية بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير بالاتفاق مع وزارة المالية، وتحدد اللائحة جميع الأمور المالية المتعلقة بالمجالس البلدية بما في ذلك مكافآت أعضاء المجالس وأمنائها واللجان ذات الصلة.

المادة الثامنة والستون:

يلغي هذا النظام المواد (2/ب، 2/ج، 7/ب، والفصل الثاني من الباب الثاني) من نظام البلديات والقرى، الصـادر بالمـرسـوم الملكي ذي الرقم (م/5) والتــاريخ 21 / 2 / 1397 هـ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة التاسعة والستون:

يعمل بهذا النظام بعد مضي مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره، على أن تصدر اللوائح اللازمة لهذا النظام خلال هذه المدة.

**نظام رسوم الأراضي البيضاء**

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها ، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :

**الوزير :** وزير الإسكان.

**الوزارة :** وزارة الإسكان.

**النظام :** نظام رسوم الأراضي البيضاء.

**اللائحة :** اللائحة التنفيذية للنظام.

**الأراضي البيضاء :** كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني ، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

**حدود النطاق العمراني :** الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة ، وحد حماية التنمية ، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية ، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.

**المرافق العامة :** شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.

**الخدمات العامة :** الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.

المادة الثانية :

**يهدف هذا النظام إلى الآتي :**

1 - زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

2 - توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.

3 - حماية المنافسة العادلة ، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

المادة الثالثة :

يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء ، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية ، بنسبة (2.5%) من قيمة الأرض ، وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك ، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها ، ونظم البناء ، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها.

المادة الرابعة :

**تحدد اللائحة ما يأتي :**

1 - البرنامج الزمني لتطبيق الرسم بشكل تدريجي.

2 - معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم.

3 - المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم.

4 - الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة ، ومنع التهرب من دفعه.

5 - آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها.

6 - معايير تحديد العوائق التي تحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها ، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها.

7 - قواعد وإجراءات تحصيل الرسم ، وتحديد الجهات المخولة بتحصيله.

8 - آليات تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه.

المادة الخامسة :

1 - على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ستة) أشهر من تاريخ الإعلان.

2 - يبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم ، ومقدار الرسم المستحق عليه ، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.

المادة السادسة :

يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه ، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق.

المادة السابعة :

تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء - على الأقل - على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة ، وتطبيق العقوبات ، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن ، وإصدار القرارات اللازمة ، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير.

المادة الثامنة :

لمالك الأرض حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم ، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم ، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار ، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليها ، ويعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.

المادة التاسعة :

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - تطبيق أحكام النظام واللائحة.

المادة العاشرة :

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - إنشاء قاعدة بيانات تتضمن المعلومات المتعلقة بتطبيق الرسم. وللجهات المعنية صلاحية الاطلاع على قاعدة البيانات لأغراض تطبيق الرسم ، وتحصيله.

المادة الحادية عشرة :

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحصلة في حساب خاص لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان ، وإيصال المرافق العامة إليها ، وتوفير الخدمات العامة فيها.

المادة الثانية عشرة :

تقوم الوزارة - بالتنسيق مع وزارة الثقافة والإعلام وغيرها من الجهات ذات العلاقة - باتخاذ ما يلزم للتوعية بأحكام النظام واللائحة.

المادة الثالثة عشرة :

تعد الوزارة - بالتنسيق مع وزارات : (العدل ، والمالية ، والشؤون البلدية والقروية ، والاقتصاد والتخطيط ، والتجارة والصناعة) - اللائحة ، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء خلال مائة وثمانين يوماً من تاريخ صدور النظام.

المادة الرابعة عشرة :

يكلف مجلس الوزراء من يراه بمراجعة نتائج البرنامج الزمني لتطبيق الرسم ، واقتراح ما يراه مناسباً في شأنها ، ورفع تقرير سنوي بذلك للمجلس.

المادة الخامسة عشرة :

يعمل بهذا النظام بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام تطبيق كود البناء السعودي**

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

**الوزارة :** وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**الجهاز البلدي :** الأمانة أو البلدية.

**اللجنة الوطنية :** اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

**الكود :** كود البناء السعودي، وهو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد؛ لضمان السلامة والصحة العامة.

**النظام :** نظام تطبيق كود البناء السعودي.

**اللوائح :** اللوائح التنفيذية للنظام.

**البناء / المبنى :** ما يشيد ويجهز للاستخدام والإشغال، وورد له تصنيف في الكود.

**المصمّم :** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له، الذي يكلفه المالك بعمل الدراسات والتصاميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.

**المنفذ (المقاول) :** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له، الذي يكلفه المالك بتنفيذ أعمال البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

**المشرف :** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له الذي يكلفه المالك بالقيام بأعمال الإشراف.

**رخصة البناء :** إذنٌ بالبناء يصدره الجهاز البلدي.

**شهادة الإشغال :** إذنٌ بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقته للكود.

**رخصة الممارسة :** تصريح تصدره الجهة المختصة للأفراد، والهيئات، والمؤسسات، والشركات؛ لممارسة أعمال الدراسات والتصاميم، أو التنفيذ أو الإشراف، وفق الكود.

**الجهات ذات العلاقة :** الجهات الحكومية المعنية وفقاً لاختصاصها بمراقبة تطبيق الكود، وهي: وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني)، ووزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية.

**المخالفة :** كل تجاوز للكود، متعمد أو غير متعمد.

**المخالفة الخطرة :** كل مخالفة للكود يترتب عليها تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر.

المادة الثانية:

1- يطبق الكود على جميع أعمال البناء في القطاعين العام والخاص، بما في ذلك تصميم البناء وتنفيذه وتشغيله وصيانته وتعديله، ويطبق كذلك على المباني القائمة في حالة ترميمها، أو تغيير استخدامها، أو توسعتها، أو تعديلها.

2 - يكون تطبيق الكود تدريجيًّا وفقاً لما تحدده اللوائح خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ نفاذ النظام.

3 - يحظر تطبيق أي كود - بعد العمل بالنظام وفقاً للتطبيق التدريجي المشار إليه في الفقرة (2) من هذه المادة - غير الكود السعودي.

المادة الثالثة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الوزارة متابعة تطبيق الكود ومراقبته.

المادة الرابعة:

**تتولى اللجنة الوطنية ما يأتي:**

1 - دراسة الملحوظات الواردة حيال الكود، واقتراح ما يلزم من تعديلات لتحديثه وتطويره، وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة، وتصدر هذه التعديلات بقرار من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

2 - إعداد الإرشادات والشروحات العلمية والفنية الخاصة بالكود، ومشاركة الجهات المختصة في إعداد مناهج التدريب والتأهيل وخططه، وعقد ورش العمل والندوات والمؤتمرات المتعلقة بالكود.

3 - تمثيل المملكة في المنظمات واللجان الفنية الإقليمية والدولية ذات العلاقة، بعد التنسيق مع الجهات المختصة.

المادة الخامسة:

يُحدَّث الكود ويعاد إصداره كل خمس سنوات بقرار من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

المادة السادسة:

يعد الالتزام بالكود - بعد العمل بالنظام وفقاً للتطبيق التدريجي المشار إليه في الفقرة (2) من المادة (الثانية) من النظام - أحد متطلبات الحصول على رخص البناء أو الترميم أو التعديل أو تغيير الاستخدام.

المادة السابعة:

يكون التصميم والإشراف والتنفيذ بموجب عقود مع متخصصين يحملون رخص ممارسة.

المادة الثامنة:

على كل من المصمم والمنفذ والمشرف الالتزام بتنفيذ الأعمال الموكولة إليه وفق الكود.

المادة التاسعة:

لا يجوز إشغال البناء إلَّا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، ووفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح، وتعد شهادة الإشغال شرطاً أساساً لإيصال الخدمات.

المادة العاشرة:

على كل من خالف الكود إزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع الكود في مدة تحددها الجهة ذات العلاقة، ويشعر المخالف بذلك.

وإذا لم يُزِل المخالف المخالفة أو يصححها خلال المدة المحددة، تحيل الجهة ذات العلاقة المخالفة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام وفق ما تحدده اللوائح.

المادة الحادية عشرة:

عندما تكون المخالفة خطرة، فعلى الجهة ذات العلاقة إشعار المخالف بها، وإيقاف البناء أو الجزء أو القسم الذي يشكل الخطورة أو منع الإشغال أو إخلاء المبنى حتى يزيل المخالف المخالفة أو يصححها بما يتفق مع الكود، وإحالة المخالفة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام خلال مدة لا تتجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ ضبط المخالفة.

المادة الثانية عشرة:

مع مراعاة ما ورد في المادتين (العاشرة) و(الحادية عشرة) من النظام، **يعاقب كل من يخالف الكود أو أيًّا من أحكام النظام أو لوائحه بأي من العقوبتين الآتيتين أو بكلتيهما :**

1 - غرامة مالية لا تزيد على مليون ريال للمخالفة الواحدة في المبنى الواحد.

2 - إيقاف رخصة الممارسة مدة لا تقل عن شهر ولا تتجاوز سنة واحدة.

المادة الثالثة عشرة:

يتولى ضبط مخالفات الكود وتوثيقها مختصون مؤهلون في الكود من الجهات ذات العلاقة، يصدر بتسميتهم قرار من جهاتهم، على أن يكون ضبط المخالفة بموجب محضر تدون فيه المعلومات وفقاً لما تحدده اللوائح.

المادة الرابعة عشرة:

1- تكوَّن بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية لجنة (أو أكثر) في كل منطقة من مناطق المملكة - بحسب الحاجة - من متخصصين من الجهات ذات العلاقة، على ألَّا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة) يكون من بينهم من يحمل مؤهلاً شرعيًّا أو نظاميًّا، وتصدر - بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية - قواعد عمل تلك اللجان وإجراءاتها ومكافأة أعضائها.

2 - تتولى هذه اللجنة النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (الثانية عشرة) من النظام، ويجوز التظلم من هذه القرارات أمام ديوان المظالم وفقاً لنظامه.

المادة الخامسة عشرة:

تعد اللجنة الوطنية - خلال سنة من تاريخ نشر النظام - اللوائح، بما في ذلك لائحة تشتمل على تصنيف مخالفات الكود، وتعتمد بقرار من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وتنشر في الجريدة الرسمية.

المادة السادسة عشرة:

يُعمل بهذا النظام بعد سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

**نظام صندوق التنمية العقارية**

المادة الأولى

**لأغراض تطبيق هذا النظام، يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام-المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام صندوق التنمية العقارية.  
**الصندوق:** صندوق التنمية العقارية.  
**الوزير:** وزير الإسكان.  
**الوزارة:** وزارة الإسكان.  
**المجلس:** مجلس إدارة الصندوق.  
**الرئيس:** رئيس المجلس.   
**الرئيس التنفيذي:** الرئيس التنفيذي للصندوق.  
**المستفيد:** من له طلب قرض لدى الصندوق أو الوزارة وصدرت الموافقة على طلبه، أو أي قوائم طلب قرض آخر يقرها مجلس الإدارة.  
**جهات التمويل:** البنوك وشركات التمويل المرخصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري في المملكة.  
**القرض العقاري المدعوم:** برنامج تمويل عقاري سكني يقدمه الصندوق إلى المستفيد عن طريق جهات التمويل، مدعوم الأرباح من الصندوق دعماً كاملاً أو جزئيًّا، وذلك من خلال عقود تبرم لهذا الغرض.  
**التمويل:** ما يقدمه الصندوق من قروض عقارية مباشرة أو مدعومة أو ما يقدمه من الضمانات للمطورين العقاريين وجهات التمويل.  
**المنتجات والمبادرات:** البرامج وأنواع التمويل التي يقرها الصندوق لتمكين المستفيد من الحصول على مسكن.  
**الضمانات:** الرهون التي يقبلها الصندوق، وخطابات الضمان التي يصدرها وينشأ بموجبها حق ائتماني مباشر لمصلحة عقد التمويل.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.

المادة الثانية

* يتمتع الصندوق بالشخصية الاعتبارية العامة والاستقلال المالي والإداري، ويرتبط تنظيميًّا بصندوق التنمية الوطني.
* يعمل الصندوق وفق الأسس والمعايير التجارية.
* يكون مقر الصندوق الرئيس في مدينة الرياض، وله إنشاء فروع أو مكاتب داخل المملكة بحسب الحاجة.

المادة الثالثة

* يهدف الصنـدوق إلى تحقيق التنمية العقارية في المملكة من خلال تمكين المستفيد من تملك المسكن الملائم، وللصندوق في سبيل ذلك ما يأتي:  
  أ- دفع أرباح القرض العقاري المدعوم -دعماً كاملاً أو جزئياً- للمستفيدين الواردة أسماؤهم في قوائم الصندوق أو الوزارة.  
  ب- تقديم القروض للمطورين العقاريين وجهات التمويل بما يحقق أهدافه.  
  ج- استثمار رأس ماله والأموال المتوافرة لديه من مصادر الدخل الأخرى، وتملك الأصول والتصرف فيها؛ بما في ذلك استثمار جزء من رأس ماله للإسهام في تطوير مناطق سكنية وتجارية في المدن التي يستهدفها، من خلال عقد شراكات مع المطورين العقاريين والأمانات وشركاتها وهيئات تطوير المناطق والمدن.  
  د- إبرام العقود والشراكات والاتفاقيات مع أي من جهات التمويل؛ لتقديم القرض العقاري المدعوم أو أي منتجات ومبادرات أخرى.  
  هـ- إبرام العقود والشراكات والاتفاقيات مع الجهات العامة والخاصة للمشاركة في مشروعات أو مجمعات سكنية أو تمويلها؛ فيما يخدم أهدافه.  
  و- إبرام اتفاقات مع الجهات التي لديها قوائم طلبات حصول على مسكن وترغب في أن تحال هذه القوائم إلى الصندوق ليتولى تمويلها وفقاً لما يقره المجلس.  
  ز- تأسيس صناديق ادخار تخصص للمواطنين الراغبين في الاستفادة من المنتجات والمبادرات بالتعاون مع جهات التمويل، وفق ما تقضي به الأنظمة.  
  ح- إدارة ما يقدمه من تمويل ومتابعته وحفظ حساباته، وله أن يعهد بذلك إلى إحدى الجهات المتخصصة والمرخصة بموجب عقد يبرم لهذا الغرض.  
  ط- الاتفاق مع الشركات المتخصصة والمرخصة لتحصيل أمواله.  
  ي-تقديم الضمانات الكلية أو النسبية إلى الجهات التمويلية عما يقدم من تمويل لبعض الفئات المستهدفة المستفيدة من القرض العقاري المدعوم.  
  ك- تأسيس الشركات وغيرها من المنشآت ذات الأغراض الخاصة داخل المملكة -التي تمكنه من تحقيق أهدافه- بمفرده أو بمشاركة الغير، والمشاركة في القائم منها، وتملك الحصص أو الأسهم وأي حق آخر مرتبط بها، بالاتفاق مع صندوق التنمية الوطني.  
  ل- قبول الضمانات، بما فيها الرهون وغيرها للوفاء بالتمويل.  
  م- الاقتراض وغيره من صور المديونية، بما في ذلك إصدار الصكوك والسندات وغيرها من أدوات الدين وأدوات التمويل الأخرى؛ بالاتفاق مع المركز الوطني لإدارة الدين وصندوق التنمية الوطني.  
  ن- القيام بأي نشاط أو عمل يقره المجلس بما يحقق أهدافه ويتفق مع طبيعة نشاطه.
* يتعين على الصندوق أخذ الضمانات اللازمة لما يقدمه من تمويل مباشر، ولا يجوز أن تتجاوز التزاماته المباشرة أو غير المباشرة قيمة أصوله.

المادة الرابعة

يجوز للصندوق -بقرار من المجلس- تقديم القروض مباشرةً للمستفيدين. ويضع المجلس الآلية والضوابط اللازمة لذلك.

المادة الخامسة

* **يكون للصندوق مجلس إدارة برئاسة الوزير، وعضوية كل من:**  
  أ- الرئيس التنفيذي.  
  ب- ممثل من وزارة الشؤون البلدية والقروية.  
  ج- ممثل من وزارة المالية.  
  د- ممثل من وزارة الاقتصاد والتخطيط.  
  هـ- ممثل من صندوق التنمية الوطني.  
  و- ممثل من مؤسسة النقد العربي السعودي.  
  ز- ثلاثة من المختصين وذوي الخبرة في مجال عمل الصندوق، يرشحهم الوزير ويصدر بتعيينهم قرار من مجلس الوزراء، وتكون مدة عضويتهم (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.
* **يجب ألا تقل مرتبة ممثلي الجهات الحكومية في المجلس عن المرتبة (الرابعة عشرة) أو ما يعادلها.**
* **يحدد الرئيس من ينوب عنه من الأعضاء من ممثلي الجهات الحكومية في رئاسة الاجتماعات عند غيابه.**

المادة السادسة

**دون إخلال باختصاصات صندوق التنمية الوطني، المجلس هو السلطة المسؤولة عن رسم سياسة الصندوق العامة، في حدود نظامه والأنظمة ذات العلاقة، ويتولى جميع المهمات والصلاحيات التي تكفل تحقيق أهداف الصندوق. وله -في سبيل ذلك- اتخاذ ما يراه من قرارات وإجراءات وتدابير وغيرها، وعلى وجه خاص ما يأتي:**

* الموافقة على الاستراتيجية المتعلقة بنشاط الصندوق، والخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها، والرفع عما يستلزم استكمال إجراءات في شأنه.
* الإشراف على تنفيذ الصندوق المهمات المنوطة به.
* الموافقة على المنتجات والمبادرات.
* الموافقة على الاستثمار، وتملك العقارات واستئجارها وتأجيرها، وتملك الحقوق العينية والحصص والأوراق المالية والصناديق الاستثمارية والصكوك والسندات؛ والتصرف فيها.
* الموافقة على تأسيس الشركات وغيرها من المنشآت ذات الأغراض الخاصة داخل المملكة -التي تمكنه من تحقيق أهدافه- بمفرده أو بمشاركة الغير، والمشاركة في القائم منها، وتملك الحصص أو الأسهم وأي حق آخر مرتبط بها، بعد الاتفاق مع صندوق التنمية الوطني.
* الموافقة على إبرام الصندوق للاتفاقيات والعقود، بحسب الإجراءات النظامية المتبعة.
* الموافقة على إقراض المطورين العقاريين وجهات التمويل.
* إقرار سياسات إدارة المخاطر في الصندوق وإجراءاتها ونظمها.
* تحديد نسبة الدعم من أصل التمويل التي يتحملها الصندوق لفئات المستفيدين.
* إقرار الهيكل التنظيمي للصندوق.
* إقرار لائحة الصندوق المالية بالاتفاق مع وزارة المالية، وإقرار لائحة الصندوق الإدارية بعد الاتفاق مع وزارة المالية على الأحكام ذات الأثر المالي الواردة فيها، وإقرار غيرهما من اللوائح والإجراءات الداخلية والفنية اللازمة لتسيير شؤون الصندوق.
* تعيين ممثلي الصندوق -من منسوبيه- وغيرهم في مجالس إدارات الشركات وغيرها من المنشآت ذات الأغراض الخاصة التي يمتلكها الصندوق أو يساهم فيها، وتحديد مكافآتهم وحقوقهم لدى الصندوق.
* إقرار قوائم الصندوق المالية.
* الموافقة على مشروع ميزانية الصندوق.
* الموافقة على حساب الصندوق الختامي، والتقرير السنوي عن نشاطه، ورفعهما إلى صندوق التنمية الوطني؛ للنظر فيهما، لاستكمال الإجراءات النظامية في شأنهما.
* اقتراح مشروعات الأنظمة ذات العلاقة باختصاصات الصندوق، واقتراح تعديل المعمول به منها؛ لرفعها لاستكمال الإجراءات النظامية.
* قبول الهبات والتبرعات والمنح والوصايا والأوقاف، بحسب القواعد المنظمة لذلك.
* تعيين مراجع حسابات خارجي (أو أكثر)، ومراقب مالي داخلي.
* وضع معايير تحديد المقابل المالي للخدمات التي يقدمها الصندوق.
* النظر في التقارير الدورية عن سير العمل في الصندوق واتخاذ القرارات اللازمة في شأنها.
* الموافقة على إنشاء فروع أو مكاتب للصندوق داخل المملكة، بحسب الحاجة.
* تشكيل لجان دائمة أو مؤقتة من أعضائه أو من سواهم، يعهد إليها بما يراه من مهمات، ويحدد في قرار تشكيل كل لجنة رئيسها وأعضاءها، واختصاصاتها، وآلية عملها، ومدى جواز استعانة كل لجنة بمن تراه لمساعدتها في إنجاز المهمات الموكولة إليها.  
  **ويجوز للمجلس تفويض بعض صلاحياته إلى من يراه من أعضائه أو إلى أي من اللجان أو من منسوبي الصندوق.**

المادة السابعة

دون إخلال باختصاصات صندوق التنمية الوطني، يقر المجلس سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق ويطورها بصفة دائمة، ويتخذ قراراته الاستثمارية وفقاً لهذه السياسات، ويجوز له تفويض من يراه باتخاذ أي من تلك القرارات، وفق الضوابط التي يضعها.

المادة الثامنة

يكون اقتراض الصندوق وغيره من صور المديونية بما في ذلك إصدار الصكوك والسندات وغيرها من أدوات الدين وأدوات التمويل الأخرى بموافقة المجلس، ووفقاً للضوابط التي يُتفق عليها مع المركز الوطني لإدارة الدين وصندوق التنمية الوطني.

المادة التاسعة

* يجتمع المجلس -بناءً على دعوة من رئيسه- كل (ثلاثة) أشهر على الأقل، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك. ويجب أن توجه الدعوة -كتابة- قبل الاجتماع بـ(سبعة) أيام على الأقل، على أن تتضمن جدول أعماله.
* لا يكون اجتماع المجلس نظاميًّا إلا بحضور أغلبية أعضائه، على أن يكون من بينهم الرئيس أو من ينوب عنه. ويعتد بحضور الأعضاء للاجتماع -عن بعد- بوساطة وسائل التقنية الإلكترونية.
* تصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين على الأقل، وعند حال تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع. وللرئيس دعوة من يراه لحضور جلسات المجلس لتقديم معلومات أو آراء أو إيضاحات دون أن يكون له حق التصويت.
* لا يجوز لأي عضو الامتناع عن التصويت، ولا أن يفوض آخر بالتصويت نيابة عنه عند غيابه.
* تثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الاجتماع وأعضاؤه الحاضرون.
* يصدر المجلس القواعد والإجراءات المنظمة لعقد اجتماعاته وآليات إصدار قراراته، بما في ذلك قواعد الاجتماع عن بُعد.
* تُعقد اجتماعات المجلس في مقر الصندوق، ويجوز عند الاقتضاء أن تعقد في مكان آخر داخل المملكة.

المادة العاشرة

**يكون للصندوق رئيس تنفيذي، يعين في منصبه ويعفى منه بقرار من المجلس، ويحدد قرار التعيين أجره ومزاياه المالية الأخرى، ويعد المسؤول عن إدارة شؤون الصندوق، وتتركز مسؤولياته في حدود ما ينص عليه النظام وما يقرره المجلس، ويتولى -بوجه خاص- الصلاحيات الآتية:**

* تنفيذ قرارات المجلس.
* التحضير لاجتماعات المجلس.
* اقتراح استراتيجية عمل الصندوق، والخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها، وعرضها على المجلس لإقرارها.
* اقتراح سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق، وعرضها على المجلس لإقرارها.
* الإشراف على سير العمل في الصندوق، والتثبت من توافق عمليات الصندوق مع ما يقضي به النظام واللائحة وما يقره المجلس.
* الإشراف على إعداد تقرير قوائم الصندوق المالية، وحسابه الختامي، والتقرير السنوي عن نشاطه؛ تمهيداً لرفعها إلى المجلس.
* الإشراف على إعداد التقارير الخاصة بتنفيذ خطط الصندوق وبرامجه، ورفعها إلى المجلس.
* تمثيل الصندوق أمام القضاء، والجهات الحكومية والمؤسسات الأخرى ذات العلاقة، وغيرها من الجهات داخل المملكة وخارجها.
* الاستعانة بالمكاتب الاستشارية وبالخبراء والمختصين والمستشارين ذوي الكفاءات المؤهلة في المجالات ذات العلاقة باختصاصات الصندوق.
* الصرف من ميزانية الصندوق، واتخاذ جميع الإجراءات المالية، وفقاً للأنظمة واللوائح المقرة وفي حدود الصلاحيات التي يفوضه بها المجلس.
* التعاقد لتنفيذ الأعمال والخدمات وغيرها، وفقاً للصلاحيات التي يفوضه بها المجلس.
* إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ الأحكام الواردة في النظام واللوائح الصادرة بناءً عليه، بحسب الصلاحيات المخولة له.
* تعيين منسوبي الصندوق والإشراف عليهم، وفقاً للوائح المنظمة لذلك.
* أي اختصاص آخر يسنده إليه المجلس.  
  **ويجوز للرئيس التنفيذي تفويض بعض صلاحياته ومهماته إلى من يراه من منسوبي الصندوق، وله تفويض غيرهم فيما يتصل بما ورد في الفقرة (8) من هذه المادة.**

المادة الحادية عشرة

* رأس مال الصندوق ([190.897.900.000](tel:190.897.900.000)) مائة وتسعون مليارًا وثمانمائة وسبعة وتسعون مليونًا وتسعمائة ألف ريال سعودي. وتجوز زيادته بقرار من مجلس الوزراء، بناء على اقتراح من مجلس إدارة صندوق التنمية الوطني.
* تتكون موارد الصندوق مما يأتي:  
  أ- الدعم المقدم له من الدولة فيما يخدم نشاطه التمويلي.  
  ب- التدفقات النقدية من القروض المصروفة من رأس ماله.  
  ج- المقابل المالي الذي يتقاضاه نظير الخدمات التي يقدمها.  
  د- ما يقبله المجلس من هبات وتبرعات ومنح ووصايا وأوقاف.  
  هـ- الأوراق والأدوات المالية على مختلف أنواعها المملوكة له.  
  و- الدخل الناتج من استثمار أمواله وأرصدته وممتلكاته.  
  ز- أي مورد آخر يقره المجلس.

المادة الثانية عشرة

* يكون للصندوق ميزانية تشغيلية سنوية، تعد وفقاً للأسس والمعايير التجارية، وتمول من موارده المالية.
* السنة المالية للصندوق هي السنة المالية للدولة.

المادة الثالثة عشرة

يخضع منسوبو الصندوق لنظام العمل، ونظام التأمينات الاجتماعية.

المادة الرابعة عشرة

تتمتع أموال الصندوق، بما فيها التمويلات التي يقدمها، بالمزايا والضمانات المقررة لحقوق الخزانة العامة، وتُحصّل وفقاً للأنظمة المنظمة لذلك.

المادة الخامسة عشرة

يفتح الصندوق حساباً له في مؤسسة النقد العربي السعودي، ويجوز له فتح حسابات أخرى في أي من البنوك المرخص لها بالعمل في المملكة، ويصرف من هذه الحسابات وفق ميزانيته المعتمدة.

المادة السادسة عشرة

دون إخلال باختصاص الديوان العام للمحاسبة في الرقابة على حسابات الصندوق، يعين المجلس مراجع حسابات خارجيًّا (أو أكثر) من المرخص لهم بالعمل في المملكة، لتدقيق حسابات الصندوق ومعاملاته وبياناته وميزانيته السنوية وحسابه الختامي، ويحدد المجلس أتعابه. ويرفع تقرير مراجع الحسابات إلى المجلس، ويزود الديوان العام للمحاسبة بنسخة منه.

المادة السابعة عشرة

يصدر المجلس اللائحة خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ العمل بالنظام.

المادة الثامنة عشرة

* يحل هذا النظام محل نظام صندوق التنمية العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 23) وتاريخ 11 / 6 / 1394هـ.
* يُنشر النظام في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره.

**نظام إدارة النفايات**

الفصل الأول ( التعريفات )

المادة الأولى

**يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضِ السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام إدارة النفايات.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.  
**المركز:** المركز الوطني لإدارة النفايات.  
**الوزير:** وزير البيئة والمياه والزراعة رئيس مجلس إدارة المركز.  
**الجهة المختصة:** الجهة الحكومية المسؤولة عن إدارة النفايات تشغيليًّا وفق نص نظامي خاص.  
**الشخص:** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية.   
**النفايات:** جميع المواد التي تُرمى أو يُتخلص منها، وتؤثر -بطريقة مباشرة أو غير مباشرة- في الصحة العامة أو البيئة.  
**منتج النفاية:** كل شخص يُنتج نفايات مصنفة بناء على أحكام النظام.   
**إدارة النفايات:** تنظيم أي نشاط أو ممارسة تتعلق بالنفايات من جمع النفايات ونقلها وفرزها وتخزينها ومعالجتها وتدويرها واستيرادها وتصديرها والتخلص الآمن منها، بما في ذلك العناية اللاحقة بمواقع التخلص من النفايات.  
**التصريح:** وثيقة يمنحها المركز لمنشآت تدوير النفايات تفيد بتحقيقها ضوابط المركز واشتراطاته، قبل حصولها على التراخيص التي تصدرها الجهات المختصة وفق أنظمتها.  
**الرخصة:** إذن مكتوب يصدره المركز للقيام بأي نشاط يتعلق بإدارة النفايات، وذلك وفقاً لما يحدده النظام واللائحة.  
**المصرح له:** الشخص الحاصل على التصريح من المركز.  
**المرخص له:** الشخص الحاصل على الرخصة من المركز.  
**مقدم الخدمة:** الشخص المرخص له أو المصرح له بمزاولة نشاط من أنشطة إدارة النفايات.  
**النفايات الخطرة:** النفايات المصنفة على أنها نفايات خطرة بناءً على أحكام النظام واللائحة، الناتجة من الأنشطة الصناعية أو غير الصناعية التي تحتوي على مواد سامة أو مواد قابلة للاشتعال أو للتفاعل، أو مواد مسببة للتآكل، أو مواد مذيبة، أو مواد مزيلة للشحوم، أو الزيوت، أو مواد ملونة، أو رواسب عجينية، أو أحماض وقلويات.  
**نفايات الوسائط البحرية:** النفايات التي تنتج من جميع وسائط ووسائل النقل والوحدات العائمة التي تستخدم لمزاولة الأنشطة البحرية، وتشمل السفن وقوارب الصيد والنزهة البحرية، أو وسائط الرياضات البحرية.  
**تقليل النفايات:** الحد من إنتاج النفايات إلى أدنى مستوى ممكن.  
**المنتجات:** مواد أو سلع مصنعة أو مشتقة من مواد أخرى للبيع والاستهلاك.  
**إعادة استخدام المنتجات:** إعادة استخدام المواد والموارد قدر المستطاع قبل تحويلها إلى نفاية.  
**الجمع:** جمع النفايات من الحاويات المخصصة للتخزين بمختلف أحجامها وأنواعها؛ بوساطة الشاحنات والآليات المخصصة لذلك.  
**الفرز:** فصل مكونات النفايات عن بعضها يدويّاً أو آليًّا، مثل: الورق، والزجاج، والمعادن، وغيرها من المكونات في المحطات الانتقالية، أو منشآت الفرز والمعالجة؛ وذلك بقصد تدويرها، أو معالجتها.  
**النقل:** نقل النفايات بوسائط النقل المعتمدة إلى المحطات الانتقالية، أو منشآت المعالجة أو الفرز، أو المرادم المعتمدة.  
**وثيقة النقل:** النموذج الذي تحدده الجهة المختصة لمتابعة النفايات من نقطة الإنتاج إلى نقطة التخزين أو المعالجة أو التخلص الآمن.  
**التدوير:** عملية تحويل مكونات معينة من النفايات إلى مواد قابلة للاستخدام من أجل استرجاعها، أو استخدامها كمواد أولية في عمليات التصنيع.   
**المعالجة:** استخدام الوسائل الفيزيائية، أو البيولوجية أو الكيميائية، أو مزيج من هذه الوسائل، أو غيرها؛ لإحداث تغيير في خصائص النفايات، من أجل تقليل حجمها، أو تسهيل عمليات التعامل معها عند إعادة استخدامها أو تدويرها، أو استخلاص بعض المنتجات منها أو لإزالة الملوثات العضوية وغيرها؛ من أجل التخفيض أو الاستفادة من بعض مكونات النفايات أو القضاء على احتمال تسببها بالأذى للبشر أو البيئة.  
**التخزين:** حفظ مكونات النفايات أو بعضها مؤقتاً؛ لنقلها أو للاستفادة منها لاحقاً.   
**المحطات الانتقالية:** المنشآت التي تُستخدم في مرحلة من مراحل عملية نقل النفايات إلى مواقع ومنشآت معالجة أو فرز النفايات أو إلى مواقع التخلص الآمن؛ من أجل تقليل تكلفة النقل.  
**الحرق:** إشعال مكونات النفايات للتخلص منها، وذلك بطريقة الإشعال بالحرق المكشوف، أو بطريقة الحرق المتحكم به في محارق خاصة سواءً باسترجاع الطاقة، أو بدونها.   
**استرداد الموارد:** عملية استخراج الطاقة أو المواد الأولية أو أي منتج آخر من النفايات واستخدامها مرة أخرى.  
**التخلص الآمن:** التخزين أو التفكيك الآمن لأي نوع من أنواع النفايات بطريقة هندسية تمنع التسبب بأي تلوث أو أثر سلبي على البيئة من تربة وهواء ومياه وتنوع بيولوجي. وتتضمن هذه الطرق المدافن الهندسية والمحارق المجهزة وغيرها من التقنيات والمنشآت المرخصة، والتي تحتوي على التقنيات الفنية اللازمة لحماية الصحة والسلامة العامة والبيئة.  
**مسؤولية المنتج الممتدة:** تحمل المنتج والمستورد للمنتجات المستوردة أو المصنعة محلياً أو المشتقة من مادة أخرى، المعدة للبيع أو الاستهلاك، المسؤولية القانونية والمالية لإدارة البقايا والنفايات ومعالجتها والتخلص الآمن منها، خلال دورتها الحياتية.

الفصل الثاني ( أحكام عامة )

المادة الثانية

يهدف النظام إلى تنظيم أنشطة جمع النفايات ونقلها وفرزها وتخزينها واستيرادها وتصديرها ومعالجتها والتخلص الآمن منها، بما في ذلك العناية اللاحقة بمواقع التخلص من النفايات.

المادة الثالثة

لا تطبق أحكام النظام على النفايات المشعة والنووية والنفايات العسكرية.

المادة الرابعة

لا يجوز ممارسة أي نشاط يتعلق بإدارة النفايات إلا بعد الحصول على رخصة أو تصريح من المركز، وذلك بحسب شروط ومتطلبات كل نشاط، ووفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الخامسة

**على كل من يمارس نشاطاً يتعلق بإدارة النفايات تقديم أفضل النتائج البيئية والاقتصادية، وفق الأولويات الآتية:**

* التدوير.
* استرداد الموارد.
* التخلص الآمن.

المادة السادسة

دون إخلال بما تقضي به الأحكام النظامية ذات الصلة، على كل شخص معني بتنفيذ برامج أو خطط أو مبادرات تطوعية تتعلق بإدارة النفايات؛ استيفاء الضوابط الصادرة من المركز، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السابعة

**تنتقل ملكية النفايات إلى الدولة في الحالتين الآتيتين:**

* وضع النفايات في الحاويات المخصصة لها، أو بقربها.
* وضع النفايات في أي موقع عام لتخزينها، أو في مواقع التخلص الآمن منها.  
  **وللمركز الحق في التصرف بالنفايات بما يحقق الاستدامة المالية ويغطي التكاليف التشغيلية للجهات المختصة. ويجوز للجهات المختصة التصرف بالنفايات بعد موافقة المركز، وفقاً لما تحدده اللائحة.**

المادة الثامنة

يحظر ترك النفايات بأنواعها أو دفنها أو حرقها أو إغراقها أو رميها؛ في غير الأماكن المخصصة لها. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

المادة التاسعة

* يعد المركز المخطط الاستراتيجي الشامل لإدارة النفايات في المملكة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة مع تحديثه بحسب الحاجة، ويعد أيضاً خططاً للطوارئ، وفقاً لما تحدده اللائحة.
* على كل جهة مختصة وضع الخطط التنفيذية لإدارة النفايات المتوافقة مع المخطط الاستراتيجي الشامل لإدارة النفايات الصادر من المركز.

المادة العاشرة

**يقوم المركز بالآتي:**

* إصدار الضوابط والمتطلبات الواجب على مقدم الخدمة ومنتج النفاية اتباعها.
* تصنيف النفايات وفقاً لخطورتها وتأثيراتها في الصحة العامة والبيئة؛ ووضع الأحكام والشروط اللازمة لذلك.

الفصل الثالث ( مسؤولية منتج النفاية )

المادة الحادية عشرة

**على مُنتج النفاية التقيد بالتدابير الآتية:**

* ترشيد استخدام المواد والموارد الطبيعية.
* إعادة استخدام المنتجات.
* تقليل النفايات.
* تخزين النفايات في الأماكن المخصصة لها، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة من اشتراطات.
* فرز النفايات التي يمكن إعادة استخدامها أو تدويرها؛ وذلك بوضعها في الأماكن المحددة لها بعد إنتاجها. وتحدد اللائحة أنواع هذه النفايات.

المادة الثانية عشرة

مع مراعاة ما ورد في المادة (الحادية عشرة) من النظام، على المجمعات السكنية والتجارية والجهات الإدارية الحكومية؛ التعاقد مع مقدم خدمة مرخص له، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة.

المادة الثالثة عشرة

* على قائد الواسطة البحرية أو مالكها تسليم النفايات الناتجة عن تلك الوسائط أو عن عملية تشغيلها، وكذلك تسليم مجمل النفايات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي تكون المملكة طرفاً فيها؛ في مرافق استقبال النفايات العاملة في الموانئ، أو وفق الآلية التي تحددها الجهات المختصة لمعالجة نفايات الوسائط البحرية.
* على الهيئة العامة للموانئ توفير الآلية اللازمة لمرافق استقبال النفايات الناتجة عن أنشطة الموانئ، ونفايات الوسائط البحرية، أو إرسالها إلى مرافق أخرى مرخصة من المركز للتخلص منها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* على جميع الموانئ التعاقد مع مقدمي خدمات مرخص لهم من المركز لنقل ومعالجة النفايات التي يتم استقبالها في الموانئ أو الناتجة عن عملياتها.
* يجب تزويد المركز دوريًّا بنسخة من سجلات ووثائق استقبال نفايات الوسائط البحرية؛ تشمل حجم وأنواع النفايات التي تم استقبالها، مع توضيح آليات وأماكن معالجتها.

المادة الرابعة عشرة

على كل منتج ومستورد، تحمل مسؤولية المنتج الممتدة، تحقيقاً للاستدامة المالية بقطاع إدارة النفايات المبنية على مبدأ الاقتصاد الدائري. وتحدد اللائحة الإجراءات والضوابط والاشتراطات اللازمة لذلك.

الفصل الرابع ( التعاقد على تقديم خدمات إدارة النفايات )

المادة الخامسة عشرة

ينظم المركز التعاقد بين الجهة المختصة ومقدمي خدمات إدارة النفايات. وتحدد اللائحة الشروط والضوابط والمعايير اللازمة لذلك، وفقًا للأنظمة ذات العلاقة.

الفصل الخامس ( مسؤولية مقدم الخدمة )

المادة السادسة عشرة

* على مقدم الخدمة التخلص من النفايات بالطرق التي يحددها المركز ووفقاً للائحة.
* على مقدم الخدمة التأكد من صحة المعلومات المتعلقة بالنفايات التي ترد له، واستكمال معلومات سجل ووثيقة النقل، والتأكد من أنها داخلة ضمن اختصاصه المرخص له.
* على مقدم الخدمة المتعاقد مع إحدى الجهات الحكومية تقديم تقارير دورية للمركز، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* على مقدمي خدمات النقل والتخزين والمعالجة والتخلص الآمن؛ الالتزام بمتطلبات وثيقة النقل، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* على مقدمي خدمات المعالجة والتدوير والتخلص الآمن؛ قبول أي نوع من أنواع النفايات الداخلة ضمن اختصاصاتهم المرخصة لهم.

المادة السابعة عشرة

**على مقدم الخدمة المرخص له بنقل النفايات الخطرة؛ التقيد بالآتي:**

* نقل النفايات من خلال وسائط نقل تتوافق مواصفاتها مع ما يحدده المركز.
* وضع العلامات التحذيرية على وسائط النقل.
* التأكد من توفر الوثائق الخاصة بالنفايات الخطرة.
* إشعار السلطة المختصة بخطوط سير وسائط نقل النفايات الخطرة، وإبلاغها بأي تغيير يطرأ عليها.
* الالتزام بعدم مرور الوسائط الناقلة للنفايات الخطرة داخل التجمعات السكنية ووسط المدينة خلال الأوقات التي تحددها السلطة المختصة.
* إشعار السلطة المختصة بعنوان المواقف التي تُوقف فيها وسائط نقل النفايات الخطرة.
* غسل وتطهير وسائط نقل النفايات الخطرة بعد كل استخدام طبقًا للتعليمات والإرشادات بالتنسيق مع السلطة المختصة.   
  **وتحدد اللائحة السجلات والوثائق التي يجب أن يحتفظ بها مقدم خدمة نقل النفايات الخطرة، وكذلك الضوابط والشروط اللازمة لتنفيذ ما ورد في هذه المادة من أحكام.**

المادة الثامنة عشرة

على مقدم خدمة النقل -في حال عدم إمكان إيصال النفايات بمختلف أنواعها إلى وجهتها المعتمدة- إرجاعها إلى منتج النفاية ليتحمل مسؤولية اتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجتها والتخلص منها وفقاً لما تحدده اللائحة.

الفصل السادس ( استيراد النفايات وتصديرها )

المادة التاسعة عشرة

**دون إخلال بالأحكام الواردة في الاتفاقيات الدولية -ذات الصلة - التي تكون المملكة طرفاً فيها:**

* يحظر استيراد أو إدخال النفايات الخطرة إلى المملكة أو إلى مياهها الإقليمية أو المناطق البحرية الأخرى التي تمارس عليها المملكة حقوق السيادة أو حقوق الولاية طبقاً للقانون الدولي، دون الحصول على الرخصة، وتحدد اللائحة الشروط اللازمة لذلك.
* لا يجوز استيراد النفايات أو المواد التي تم تدويرها التي يحددها المركز، ولا تصديرها ولا إعادة تصديرها ولا عبورها؛ دون الحصول على الرخصة.
* لا يجوز استيراد الأجهزة والمعدات والمنتجات غير الجديدة أو التي تم تدويرها والتي يحددها ويصنفها المركز بأنها نفايات، أو تصديرها أو تدويرها، دون الحصول على الرخصة.
* يكون التخلص الآمن أو معالجة أي من النفايات أو المواد والأجهزة والمعدات والمنتجات غير الجديدة أو التي تم تدويرها -المشار إليها في الفقرتين (2) و(3) من هذه المادة- وفقاً لما يحدده المركز.
* لمجلس إدارة المركز اقتراح تحصيل رسوم على استيراد النفايات وتصديرها وعبورها، والرفع بذلك وفقاً للإجراءات النظامية.

الفصل السابع ( التعامل مع الحالات الطارئة )

المادة العشرون

**للوزير أو من يفوضه -بعد التنسيق مع الجهات المعنية- اتخاذ أيٍّ من الإجراءات الاحترازية الآتية:**

* تفعيل خطة الطوارئ المتعلقة بمباشرة نشاط إدارة النفايات في حالات الضرورة أو الظروف الاستثنائية؛ وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* إيقاف النشاط جزئيّاً أو كليّاً -بحسب الأحوال- لمدة لا تزيد على (ثلاثين) يوماً في حال ضبط أي مخالفة تتطلب اتخاذ إجراء عاجل لتفادي وقوع كارثة، وإحالة المخالف إلى الجهة المختصة بالتحقيق معه.

المادة الحادية والعشرون

على مقدم الخدمة في حالة الحوادث الطارئة أو الأخطاء الجسيمة التي تُسبب خللاً في سير العمل عند إدارة النفايات؛ أن يشعر المركز بذلك، وأن يقدم تقريراً يبين فيه أسباب الحادث والتدابير التي اتخذها للسيطرة عليه، وما ترتب على ذلك من آثار، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

الفصل الثامن ( المقابل المالي )

المادة الثانية والعشرون

**لمجلس إدارة المركز ما يلي:**

* تحديد المقابل المالي للتراخيص والتصاريح والخدمات والأعمال التي يقدمها في مجال اختصاصه.
* تحديد المقابل المالي على منتجي النفايات أخذاً بالاعتبار التكلفة التشغيلية من الجهات المختصة.  
  **وذلك وفقاً للضوابط والاشتراطات التي تحددها اللائحة.**

المادة الثالثة والعشرون

للمركز أن يسند تقديم بعض خدماته إلى القطاع الخاص.

الفصل التاسع ( المسؤولية المدنية والجزائية والتأهيل والتعويضات )

المادة الرابعة والعشرون

**تشمل الأضرار التي تترتب عليها المسؤولية المدنية أو الجزائية أو كلتاهما -على سبيل المثال لا الحصر- ما يأتي:**

* فقدان الممتلكات أو تلفها، أو الخسارة الاقتصادية الناتجة عن ذلك.
* تكاليف استعادة الأوضاع الطبيعية في البيئة المتضررة، ما لم تُتخذ التدابير اللازمة لاستعادة الأوضاع الطبيعية.
* خسارة الدخل الناتج من البيئة المتضررة.
* الوفاة أو الإصابة أو الإعاقة.  
  **ومع عدم الإخلال بأي حقوق أو تعويضات قد تنشأ بموجب نظام آخر، يشترط أن تكون هذه الأضرار قد نشأت من تعمد إيقاعها، أو الإهمال الجسيم، أو سوء إدارة النفايات، أو عدم الالتزام بالنظام أو اللائحة.**

المادة الخامسة والعشرون

على مقدم الخدمة الذي يقوم بتشغيل منشأة لإدارة النفايات -عند حصوله على الرخصة- أن يقدم ضماناً ماليًّا أو تأميناً يغطي مسؤوليته عن الأضرار المتعلقة بالمسؤولية المدنية، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة والعشرون

* يتحمل منتج النفاية ومقدم الخدمة المسؤولية المدنية والجزائية عن أي ضرر أو خطر على البيئة أو على الصحة والسلامة العامة وفقاً لما تحدده الأحكام النظامية ذات الصلة، بالإضافة إلى مسؤوليته عن معالجة وإزالة مختلف الأضرار والأخطار على البيئة أو على الغير؛ الناتجة عن إدارته للنفايات وعن المنتجات الثانوية المتولدة عنها.
* يجب نقل النفايات بطريقة لا تشكل تلوثاً للبيئة. وفي حالة التلوث الناجم عن أنشطة النقل، يكون الناقل مسؤولاً عن عمليات التنظيف وإعادة الوضع الطبيعي للبيئة، بالإضافة إلى مسؤوليته عما يترتب على ذلك من أضرار.
* كل شخص يودع أو يستودع النفايات لدى شخص آخر غير مرخص له بذلك؛ يعد مسؤولاً بالتضامن مع هذا الشخص عن الأضرار والتعويضات الناجمة عن هذه النفايات.

المادة السابعة والعشرون

مع عدم الإخلال بالأحكام النظامية ذات الصلة، يحدد المركز وفق أسس علمية وعادلة مبلغ المسؤولية التي يتحملها مقدم الخدمة أو منتج النفاية؛ تجاه الأضرار الناتجة عن نشاطاتهما المتعلقة بإدارة النفايات واتخاذ الإجراءات النظامية لاعتماده من الوزير، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة.

الفصل العاشر ( المخالفات وضبطها وإيقاع العقوبات )

المادة الثامنة والعشرون

* **دون إخلال بحكم المادة (الثلاثين) من النظام، يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم قرار من الوزير- مجتمعين أو منفردين ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، وإثباتها، والتحقيق فيها، وتحدد اللائحة آليات عملهم.**
* **للمفتش ما يأتي:**  
  **أ-** أخذ عينات من المواد والأصناف الموجودة لدى المنشأة المشتبه بارتكابها مخالفة لأي من أحكام النظام واللائحة، إذا لزم الأمر، على أن يحرر محضر ضبط بهذه الواقعة تدوَّن فيه جميع البيانات اللازمة للتثبت من العينات نفسها والمواد والأصناف التي أخذت منها، وكذلك الاحتفاظ بنسخة من سجلات المنشأة محل التفتيش وبياناتها؛ وذلك وفقاً لما تحدده اللوائح.  
  **ب-** التحفظ -على نفقة المخالف في حال ثبوت المخالفة- على المركبات والأدوات المستخدمة (أو التي يشتبه في استخدامها) في ارتكاب المخالفة، وتسليمها بوصفها مضبوطات إلى الجهة المختصة، على أن يعرض ذلك على المحكمة المختصة -خلال مدة لا تزيد على (سبعة) أيام- لتأكيد التحفظ أو إلغائه؛ وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* **يُحظر منع المفتش أو إعاقته عن تأديته أعماله المتعلقة بالتفتيش والضبط. وعلى المفتش إبراز بطاقته الوظيفية عند مباشرة اختصاصه.**
* **للوزير إسناد بعض مهمات التفتيش وضبط المخالفات ذات الطبيعة الإدارية إلى شركات متخصصة ومؤهلة، وذلك وفقاً للضوابط والمعايير التي تحددها اللائحة.**

المادة التاسعة والعشرون

دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على (عشر) سنوات وبغرامة لا تزيد على (30.000.000) ثلاثين مليون ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يقوم بتخزين النفايات أو حرقها أو معالجتها، أو إغراقها أو التخلص منها بأي طريقة تشكل خطراً على الصحة العامة أو ضرراً على البيئة.

المادة الثلاثون

تتولى النيابة العامة التحقيق والادعاء في المخالفات المشار إليها في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام؛ أمام المحكمة المختصة.

المادة الحادية والثلاثون

**تتولى المحكمة المختصة النظر في المخالفات المشار إليها في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام، ولها القيام بالآتي:**

* إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام.
* الحكم بمصادرة المضبوطات محل المخالفة.
* فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في مخالفته بما لا يزيد على (10%) من مبلغ الغرامة الوارد في المادة (التاسعة والعشرين)، على أن يبدأ احتساب هذه الغرامة من التاريخ الذي يحدده الحكم.
* مضاعفة الغرامة الموقعة على المخالف حال العود. ويعد عائداً كل من عاد إلى ارتكاب المخالفة خلال (ثلاث) سنوات من تاريخ اكتساب الحكم القطعية.
* تضمين الحكم الصادر بالعقوبة النص على نشر ملخصه على نفقة المخالف في صحيفة محلية تصدر في مكان إقامته، فإن لم يكن في مكان إقامته صحيفة ففي أقرب منطقة له، أو نشره في أي وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها وتأثيرها، على أن يكون نشره بعد اكتساب الحكم القطعية.

المادة الثانية والثلاثون

* **دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة وشروط الرخصة والتصريح -عدا المخالفات الواردة في المادة (التاسعة والعشرين) - بواحدة أو أكثر من العقوبات الآتية:  
  أ-** غرامة لا تزيد على (10.000.000) عشرة ملايين ريال.   
  **ب-** تعليق الرخصة أو التصريح لمدة لا تتجاوز (ستة) أشهر.ج- إلغاء الرخصة أو التصريح.   
  وتضاعف العقوبة على المخالف حال العود. ويعد عائداً كل من عاد إلى ارتكاب المخالفة خلال (ثلاث) سنوات من تاريخ تحصن القرار بمضي المدة المحددة نظاماً، أو اكتساب الحكم الصادر في شأنه القطعية.
* **يُصدر الوزير -بقرار منه- جدول تصنيف للمخالفات -عدا المخالفات الواردة في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام- وتحديداً للعقوبات ضمن حدها المنصوص عليه في هذه المادة، يراعى فيه طبيعة كل مخالفة وجسامتها، والظروف المشددة والمخففة لها. ويتولى المركز إيقاع عقوبة الغرامة التي لا تزيد على (100.000) مائة ألف ريال، وفقاً لجدول التصنيف.**

المادة الثالثة والثلاثون

* يتولى النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة -عدا المخالفات الواردة في المادة (التاسعة والعشرين) - وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (الثانية والثلاثين) من النظام؛ لجنة (أو أكثر) تشكل بقرار من الوزير لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد، وتتكون من أعضاء لا يقل عددهم عن (ثلاثة) أعضاء، ويحدد قرار تشكيلها من يتولى رئاستها؛ على أن يكون من المختصين في الشريعة أو الأنظمة، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتكون مسببة، ويعتمدها الوزير.
* تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.
* يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة المختصة خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

المادة الرابعة والثلاثون

**بالإضافة إلى العقوبات الواردة في المادة (الثانية والثلاثين)، للجنة المشار إليها في المادة (الثالثة والثلاثين) من النظام، القيام بالآتي:**

* فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في مخالفته بما لا يزيد على (10%) من مبلغ الغرامة الواردة في الفقرة (1) من المادة (الثانية والثلاثين) من النظام، على أن يبدأ احتساب هذه الغرامة من التاريخ الذي يحدده القرار.
* تضمين القرار الصادر بالعقوبة النص على نشر ملخصه على نفقة المخالف في صحيفة محلية تصدر في مكان إقامته، فإن لم يكن في مكان إقامته صحيفة ففي أقرب منطقة له، أو نشره في أي وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها وتأثيرها، على أن يكون نشره بعد تحصن القرار بمضي المدة المحددة نظاماً.

المادة الخامسة والثلاثون

على المخالف إزالة الآثار المترتبة على المخالفة وإعادة التأهيل ودفع التعويضات المترتبة على المخالفة، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

الفصل الحادي عشر ( أحكام ختامية )

المادة السادسة والثلاثون

يصدر الوزير اللائحة بالتنسيق مع وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان ووزير الصحة، خلال (ستين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية.

المادة السابعة والثلاثون

**يحل هذا النظام محل نظام إدارة النفايات البلدية الصلبة،** الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 48) وتاريخ 17 / 9 / 1434هـ.

المادة الثامنة والثلاثون

يعمل بالنظام بعد مضي (ستين) يومًا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام التسجيل العيني للعقار**

الفصل الأول: الأحكام العامة

المادة الأولى

**يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام التسجيل العيني للعقار.  
**الجهة المختصة:** الجهة التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء.  
**المسؤول الأول:** المسؤول الأول، أو مجلس الإدارة، في الجهة المختصة؛ بحسب الأحوال.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.  
**العقار:** قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها -ويستثنى من ذلك الثروات الطبيعية، والعلو غير المأذون بعمارته واستغلاله- وما عليها من بناء أو ملحقات ثابتة أو مزروعات أو مصانع أو منشآت أخرى كالموانئ والمطارات وخطوط الكهرباء والأنابيب وغيرها.  
**الحق العقاري:** سلطة مباشرة مقرة نظاماً لشخص -ذي صفة طبيعية أو اعتبارية- أو أكثر على عقار معين تخوله التصرف فيه أو الاستئثار بمنافعه أو ببعضها.    
**السجل العقاري:** مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتبرة نظاماً.  
**التسجيل العيني:** جعل العقار محل الحق العقاري أساساً لقيد الحق.    
**التسجيل العيني الأول:** تسجيل العقار باسم مالكه لأول مرة في السجل العقاري، وفقاً للإجراءات الواردة في النظام واللائحة.  
**المسجِّل العقاري:** من يقوم بتوثيق التسجيل العيني الأول، وما يرد على العقار من تصرفات أو تغييرات في وصفه، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.  
**المنطقة العقارية:** موقع أرض يحدده قرار صادر من الجهة المختصة، يكون خاضعاً لأحكام النظام واللائحة.  
**صك تسجيل الملكية:** وثيقة صادرة عن السجل العقاري لإثبات بيانات عقار مطابقة للسجل، وفقاً للنموذج الذي تحدده اللائحة، تتضمن: موقع العقار، وحدوده، ووصفه، واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات، وبيانات مالكه، وأي بيانات أخرى تحددها اللائحة.  
**الخارطة:** رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات وطني، يبين: موقع العقار، وحدوده، ومعالمه، وأرقامه، ومساحته، وأي بيانات رقمية وتصويرية أخرى.  
**المالك:** شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية يثبت السجل العقاري حق ملكية عقار له.  
**المقابل المالي:** مبلغ مستحق مقابل خدمات التسجيل العيني وفقا للنظام واللائحة.

المادة الثانية

يسري النظام على جميع العقارات الواقعة في إقليم المملكة.

الفصل الثاني: اختصاص الجهة المختصة

المادة الثالثة

* تختص الجهة المختصة بالتسجيل العيني، ولها الاستعانة بالجهات الحكومية أو الإسناد إلى الجهات الخاصة لأداء ما تراه من اختصاصاتها المتعلقة بذلك؛ وفقاً للشروط والضوابط التي تضعها.
* تنشئ الجهة المختصة السجل العقاري وتشرف على كل ما يخصه، وتقوم بجميع الإجراءات المتعلقة به.
* تضمن الجهة المختصة صحة معلومات وبيانات العقار ودقّتها، وما يتبعه من حقوق والتزامات، الواردة في السجل العقاري وما ينشأ عنه من صكوك ووثائق.
* تقوم الجهة المختصة بأعمال المساحة المتعلقة بإجراءات التسجيل العيني، وفقاً للائحة والمعايير الجيومكانية الوطنية المعتمدة من جهة الاختصاص، ويمكن -دون إخلال بالأنظمة والتنظيمات ذات العلاقة- استخدام وسائل المساحة الحديثة -بما فيها التصوير الجوي والفضائي وغيرها من التقنيات- عند تنفيذ تلك الأعمال. وتحدد اللائحة إجراءات ذلك.
* تملك الجهة المختصة حصرياً السجل العقاري وبياناته، ولها استثمار بيانات السجل بأنواع الاستغلال التجاري، وإتاحتها للمستفيدين بأسعار عادلة تدعم التنمية، على النحو الذي تحدده اللائحة.

الفصل الثالث: السجل العقاري

المادة الرابعة

* يكون للسجل العقاري الحجية المطلقة في الإثبات وفقاً لأحكام النظام، ويعمل بمضمونه أمام القضاء والجهات كافة بلا بينة إضافية، ولا يجوز الطعن فيه إلا إذا كان الطعن بسبب خطأ كتابي أو تزوير.
* يجب أن يحتوي السجل العقاري على أوصاف العقار، وجميع الحقوق العينية التي ترد عليه والالتزامات التي تتبعه، وأي تعديلات تطرأ على ذلك.

المادة الخامسة

* لا تعدل بيانات السجل العقاري ولا يجرى أي تغيير عليه، إلا وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
* تصحح الجهة المختصة الأخطاء الكتابية والمادية البحتة بناءً على طلب من أي ذي مصلحة أو من تلقاء نفسها، مع إشعار ذوي الشأن بذلك بالوسيلة التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة

يكون الاطلاع على بيانات السجل العقاري متاحاً للكافة، وذلك وفقا لما يحدده النظام واللائحة، ويستثنى من ذلك العقارات التي تحدد الجهات المعنية أنها سرية.

الفصل الرابع: التسجيل العيني الأول

المادة السابعة

* تحدد المنطقة العقارية بقرار يصدر عن الجهة المختصة، على أن يتضمن القرار تحديداً دقيقاً وبمعالم واضحة للمنطقة والمدة المحددة لاستقبال طلبات التسجيل العيني الأول، ويعلن عنها بأي وسيلة مناسبة يحددها القرار.
* تختص الجهة المختصة بالتسجيل العيني الأول لكل عقار واقع في المنطقة العقارية وتسجيل أي تصرفات لاحقة ترد عليه.
* توثق التصرفات العقارية التي تقع على العقار الواقع في المنطقة العقارية، والتي تجري خلال فترة إجراءات التسجيل العيني الأول، وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة الثامنة

* يشترط للتسجيل العيني الأول الآتي:  
  **أ-** أن يكون للعقار -ما عدا العقارات المملوكة للدولة- صك ملكية مستوفٍ للمتطلبات النظامية.  
  **ب-** أن يكون العقار مكتمل البيانات الجيومكانية.  
  **وتحدد اللائحة إجراءات التسجيل العيني الأول.**
* على كل من تطلب منه الجهة المختصة، الإفصاح عن أي مستندات أو بيانات لازمة لصحة وسلامة التسجيل العيني الأول.
* تجري الجهة المختصة الأعمال المساحية اللازمة للتسجيل العيني الأول، ولها -دون أن تجري تلك الأعمال- استخدام البيانات المتعلقة بالأعمال المساحية المعتمدة من جهة الاختصاص في حال توفرها وفق ما تحدده اللائحة.
* يصدر صك تسجيل الملكية للعقار بعد استكمال الإجراءات اللازمة، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة التاسعة

* تعد الجهة المختصة قوائم للملاك بناء على صكوك تسجيل الملكية الصادرة بناء على أحكام النظام، على أن تشمل تلك القوائم بيانات الصكوك التي تحددها اللائحة.
* تنشر الجهة المختصة قوائم الملاك -المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة- بالوسائل المناسبة التي تحددها اللائحة.

المادة العاشرة

لكل ذي مصلحة الاعتراض على التسجيل العيني الأول أمام المحكمة المختصة ما لم يكتسب التسجيل الحجية المطلقة وفقاً لأحكام النظام.

المادة الحادية عشرة

* في حال قيد دعوى قضائية تتعلق بالتسجيل العيني الأول وفق ما أشير إليه في المادة (العاشرة) من النظام، فيتم التأشير بها في السجل العقاري وقوائم الملاك، ويضمن في السجل مضمون الحكم النهائي الصادر في شأن الدعوى.   
  وتحدد اللائحة إجراءات وأحكام التأشير في السجل العقاري، وفي قوائم الملاك.
* يكتسب التسجيل العيني الأول الحجية المطلقة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشر قوائم الملاك، وللمتضرر من التسجيل العيني الأول بعد اكتسابه الحجية المطلقة حق اللجوء إلى المحكمة المختصة وطلب التعويض من المتسبب دون الحق في طلب إلغاء التسجيل العيني الأول أو تعديل بياناته أو الحقوق الواردة فيه.

المادة الثانية عشرة

لملاك العقارات طلب تسجيل عقاراتهم -الواقعة خارج نطاق المنطقة العقارية- في السجل العقاري وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

الفصل الخامس: تسجيل التصرفات العقارية

المادة الثالثة عشرة

تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول للعقار، والتي من شأنها إنشاء أي من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، أو تعديل بيانات العقار، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ولا تكون تلك الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل. ويدخل في تلك التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والإرث والرهن والمنح ونحوها.

المادة الرابعة عشرة

يجب التأشير بجميع عقود الإيجار والالتزامات الموثقة نظاماً التي ترد على منفعة العقار إذا كانت مدتها (عشر) سنوات فأكثر، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، في السجل العقاري، ولا تكون هذه الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التأشير.

المادة الخامسة عشرة

تقوم الجهات المعنية -وفق آلية تتفق عليها الجهة المختصة مع كل منها- بتزويد السجل العقاري بوقائع وفاة ملاك العقارات وصكوك حصر ورثتهم.

المادة السادسة عشرة

يجب التأشير بالدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب تسجيلها، في السجل العقاري، متى تضمنت هذه الدعاوى إجراء تغيير في بيانات السجل، ولا تُسمع الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بمضمون الدعوى في السجل.   
ولكل ذي مصلحة أن يقدم طلباً إلى المحكمة المختصة بصفة مستعجلة لمحو التأشير المشار إليه أعلاه، وتأمر المحكمة بمحوه متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها كيدية.

المادة السابعة عشرة

يترتب على التأشير بالدعاوى -المشار إليها في المادة (السادسة عشرة) من النظام- أن يكون أي حق تقرر بحكم نهائي في هذه الدعاوى حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى ما سُجِّل الحكم خلال (تسعين) يوماً من التاريخ الذي أصبح فيه الحكم نهائياً.

المادة الثامنة عشرة

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في السجل العقاري، ويترتب على ذلك أن يكون حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى ما سُجِّل الحكم خلال (تسعين) يوماً من التاريخ الذي أصبح فيه الحكم نهائياً.

المادة التاسعة عشرة

تحدد اللائحة آليات تسجيل الأحكام المشار إليها في المادتين (السابعة عشرة) و(الثامنة عشرة) من النظام في السجل العقاري.

المادة العشرون

* يقدم ذو الشأن طلب التسجيل أو التأشير في السجل العقاري إلى الجهة المختصة، ويرفق بالطلب المستندات المؤيدة له التي تحددها اللائحة، وعلى الجهة المختصة تدوين الطلب وفقًا لتاريخ تقديمه وساعته على النحو الذي تحدده اللائحة، ويعد طلب التسجيل كأن لم يكن إذا لم يقدم ذو الشأن تلك المستندات خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ولا يجوز إجراء أي تسجيل إذا تضمن السجل العقاري قيوداً تمنع التصرف في العقار.
* مع مراعاة ما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة، إذا قدم إلى الجهة المختصة أكثر من طلب لتسجيل التصرفات أو التأشير بها في شأن العقار ذاته؛ وجب بحثها وفقًا لأسبقية تسجيل الطلب، وذلك على النحو الذي تحدده اللائحة.

المادة الحادية والعشرون

لمن أُبلغ برفض طلبه بالتسجيل أو التأشير في السجل العقاري، أو بسقوط أسبقيته، أو بوقف الإجراءات؛ أن يتظلم أمام الجهة المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ الإبلاغ، وعليها البت في التظلم خلال (ثلاثين) يوماً من تقديمه، فإذا قبلت تظلمه أمرت بالتسجيل أو التأشير. أما إن رفضته أو لم تتخذ قرارًا في شأنه خلال تلك المدة، فلمقدمه التظلم أمام المحكمة المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه برفض تظلمه أمام الجهة المختصة أو من تاريخ انتهاء المدة المحددة لاتخاذ القرار بشأن التظلم دون اتخاذه، أيهما أسبق، ويوقف النظر في الطلبات اللاحقة إلى حين الفصل في التظلم.

المادة الثانية والعشرون

مع مراعاة ما تضمنته المادة (العشرون) من النظام، يسجل مضمون المحررات الموثقة نظاماً الواردة من الجهات المعنية في السجل العقاري طبقاً لترتيب ورودها إلى الجهة المختصة.

المادة الثالثة والعشرون

على الجهات المعنية بإصدار رخص متعلقة بالعقارات واستعمالاتها إشعار الجهة المختصة بالرخص التي تصدرها أو تلغيها للعقارات الواقعة في المنطقة العقارية؛ للتأشير بها في السجل العقاري.

المادة الرابعة والعشرون

يجب على مالك العقار إبلاغ الجهة المختصة بأي تغيير يطرأ على وصف العقار بسبب إنشاء مبانٍ أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، خلال (تسعين) يومًا من تاريخ حدوث التغيير، وتتخذ الجهة المختصة الإجراءات اللازمة لتحديث بيانات السجل العقاري بما يتوافق مع ذلك على النحو الذي تحدده اللائحة.

المادة الخامسة والعشرون

للجهة المختصة -من تلقاء نفسها- أن تتخذ الإجراءات اللازمة لتحديث بيانات السجل العقاري بإضافة أي تغيير مرخص به على عقار قائم على الطبيعة غير مثبت في السجل. وتقوم الجهة المختصة بإشعار ذوي الشأن بهذا التحديث.

المادة السادسة والعشرون

للمتضرر من تسجيل التصرفات العقارية حق التقدم للمحكمة المختصة بطلب التعويض من المتسبب فيه.

المادة السابعة والعشرون

لصاحب حق الانتفاع على العقار تسجيل التصرف فيه في السجل العقاري دون إذن مالك العقار، ما لم يُتفق على غير ذلك.

المادة الثامنة والعشرون

* يكون لكل وحدة عقارية مفرزة واقعة في عقار مشترك، صك تسجيل ملكية خاص بها.
* يجب تسجيل وثائق الملكية المشتركة التي تحددها اللائحة في السجل العقاري.

الفصل السادس: سجل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة

المادة التاسعة والعشرون

تنشئ الجهة المختصة سجلاً للعقارات الموصوفة على الخارطة مرتبطاً بالسجل العقاري، وتحدد اللائحة إجراءات ذلك.

المادة الثلاثون

تُسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات الموصوفة على الخارطة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام، وتحدد اللائحة إجراءات التسجيل، ويُصدر السجل شهادة بذلك، ولا تكون هذه التصرفات نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل.

المادة الحادية والثلاثون

* على مالك العقار خلال (ثلاثين) يوماً من اكتمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة تقديم طلب لتحويل بياناته الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام إلى السجل العقاري، وإصدار صك تسجيل الملكية له، وفقاً للإجراءات المحددة في النظام واللائحة.
* يجوز -بناء على قرار صادر من الجهة المعنية بإصدار ترخيص التصرف في العقار الموصوف على الخارطة- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل بيانات العقار الموصوف على الخارطة الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام إلى السجل العقاري، وإصدار صك تسجيل الملكية له، وفقاً للإجراءات المحددة في النظام واللائحة.

الفصل السابع: أعمال المساحة والفرز

المادة الثانية والثلاثون

يشترط فيمن يمارس الأعمال المساحية المتعلقة بالتسجيل العيني أن يكون مرخصاً من الجهة ذات الاختصاص، ومقيداً في سجل تعده الجهة المختصة لهذا الغرض. وتحدد اللائحة الإجراءات والشروط اللازمة للقيد في هذا السجل.

المادة الثالثة والثلاثون

* يكون فرز العقار أو دمجه في السجل العقاري بعد موافقة الجهة المعنية بالفرز أو الدمج، ووفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.
* إذا تم فرز العقار المحمل بحق عقاري إلى عقارين أو أكثر، يعد كل عقار جديد محملاً بذلك الحق كاملاً، ما لم يتفق ذوو الشأن على غير ذلك.

الفصل الثامن: رسوم التسجيل والمقابل المالي للخدمات المضافة

المادة الرابعة والثلاثون

دون إخلال بمجانية إجراءات التسجيل العيني الأول، وما تضمنته الفقرة (5) من المادة (الثالثة) من النظام، يُحصل مقابل مالي لخدمات التسجيل العيني وفقاً لجدول تعده الجهة المختصة لهذا الغرض يعتمد بقرار من مجلس الوزراء.

الفصل التاسع: العقوبات

المادة الخامسة والثلاثون

**دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل من:**

* امتنع عن الإفصاح -المشار إليه في الفقرة (2) من المادة (الثامنة)- عن أي مستندات أو بيانات لازمة لصحة وسلامة إجراءات التسجيل العيني الأول.
* عاق عمل الجهة المختصة المتعلق بإجراءات التسجيل العيني.
* تخلف عن الإبلاغ المشار إليه في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام.
* تخلف عن تقديم الطلب المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الحادية والثلاثين) من النظام خلال المدة المحددة في الفقرة.
* تخلف عن تقديم طلب التسجيل العيني الأول لعقاره خلال المدة المحددة لتقديم الطلبات المشار إليها في الفقرة (1) من المادة (السابعة) من النظام.

المادة السادسة والثلاثون

* تُشكّل بقرار من المسؤول الأول لجنة أو أكثر لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم حاصلاً -على الأقل- على شهادة جامعية في العلوم الشرعية أو النظامية.
* تختص اللجنة بالنظر في المخالفات وإيقاع العقوبة المنصوص عليها في المادة (الخامسة والثلاثين) من النظام.
* تحدد قواعد وإجراءات عمل اللجنة ومكافآت أعضائها بقرار من المسؤول الأول.
* يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ العلم بها.

الفصل العاشر: الأحكام الختامية

المادة السابعة والثلاثون

**يشترط في المسجل العقاري الآتي:**

* أن يكون حاصلاً -على الأقل- على شهادة جامعية في العلوم الشرعية أو النظامية.
* ألا يكون سبق أن حُكم عليه بجريمة مخلة بالشرف والأمانة ولو رد إليه اعتباره.
* أن يجتاز دورة تأهيلية في نظام التسجيل العيني للعقار على النحو الذي تحدده اللائحة.
* أي شرط آخر تحدده اللائحة.

المادة الثامنة والثلاثون

تصدر الجهة المختصة اللائحة –بالاتفاق مع وزارة العدل- خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها مع نفاذه.

المادة التاسعة والثلاثون

**يحل النظام محل نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم ( م / 6 ) وتاريخ 11/ 2 / 1423هـ، ويُلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.**

المادة الأربعون

يعمل بالنظام بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام الوساطة العقارية**

المادة الأولى

**لغرض تطبيق أحكام النظام، يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبيّنة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام الوساطة العقارية.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.  
**الهيئة:** الهيئة العامة للعقار.  
**المجلس:** مجلس إدارة الهيئة.   
**الوساطة العقارية:** ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.  
**الخدمات العقارية:** الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وبيع منفعته وتأجيره، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية.   
**الخدمات العقارية المكملة:** أنشطة يرخص لها وفق أنظمة خاصة.  
**الصفقة العقارية:** بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته.  
**عقد الوساطة:** اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية.  
**الوسيط العقاري:** شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقاً لأحكام النظام.  
**العمولة:** مبلغ يستحقه الوسيط العقاري مقابل الوساطة العقارية.   
**التسويق العقاري:** ترويج منتج عقاري باستخدام الوسائل الدعائية والإعلانية.  
**إدارة الأملاك:** تولي الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابة عن مالكه أو مالك منفعته.  
**إدارة المرافق:** تولي الشؤون الفنية للعقار نيابة عن مالكه أو مالك منفعته، مثل إدارة الشبكات الداخلية كالمياه والغاز والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف وشبكات الكمبيوتر والتلفاز والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والتخلص من النفايات والمخلفات وتسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونحوها.   
**المزادات العقارية:** نشاط المزايدة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته أو تأجيره؛ للوصول بثمنه إلى أعلى قدر. ويشمل ذلك المزادات الإلكترونية.  
**الضمان:** مبلغ يدفعه المستأجر على سبيل الأمانة؛ لتعويض مالك العقار أو المنفعة عن أي ضرر داخل في ضمانة المستأجر وواقع بسببه.

المادة الثانية

يهدف النظام إلى تنظيم الوساطة العقارية والخدمات العقارية.

المادة الثالثة

تسري أحكام النظام على كل من يمارس الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، أو يتعامل بهما، أو يستفيد منهما.

المادة الرابعة

* لا تجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة. وتحدد اللائحة أحكامه، وشروطه، وإجراءاته، ومدته، وتجديده.
* للوسيط العقاري تقديم خدمات عقارية مكملة، وفقاً للفقرة (6) من المادة (السادسة) من النظام، وذلك بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، ووفقاً لما تحدده اللائحة من ضوابط.

المادة الخامسة

**تتولى الهيئة ما يلي:**

* إعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام.
* إعداد برامج وآليات للتحفيز على ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية المشمولة بأحكام النظام.
* تحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري.
* إعداد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.
* إعداد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.

المادة السادسة

**يتولى المجلس المهمات الآتية:**

* اعتماد اللوائح التنظيمية للنشاطات والخدمات المشمولة باختصاصات الهيئة، وفقاً لأحكام النظام.
* اعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.
* تحديد المقابل المالي للتراخيص التي تصدرها الهيئة بناءً على النظام وتجديدِها.
* اعتماد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.
* تحديد الخدمات العقارية التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وضوابط ذلك وشروطه.
* تحديد الخدمات العقارية المكملة التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وذلك بالاتفاق مع الجهات المرخصة لها.

المادة السابعة

* يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة، ولا يُحتج به إلا بذلك، وتحدد اللائحة إجراءات الإيداع.
* يجب أن يكون عقد الوساطة محدد المدة، وإذا لم يُتفق عليها في العقد فتكون (تسعين) يوماً من تاريخ إبرامه.

المادة الثامنة

للوسيط العقاري التعاقد مع وسيط عقاري آخر أو أكثر؛ للتوسط في العقار محل عقد الوساطة وفقاً لأحكامه، ما لم ينص في العقد على غير ذلك.

المادة التاسعة

على الوسيط العقاري عند إبرام عقد الوساطة مع مالك العقار أو مالك المنفعة الحصول على صورة من إثبات ملكية العقار أو ملكية المنفعة، والمعلومات، والوثائق التي تحددها اللائحة.

المادة العاشرة

**يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي:**

* ممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصا طبيعيًّا، أو بوساطة المدير المسؤول أو أحد تابعيه المرخص له إذا كان شخصا معنويًّا.
* عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام.
* إبلاغ الهيئة عن أي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية.
* عدم إفشاء سرٍّ من أسرار الصفقات محل الوساطة.
* أن يبذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي يحصل عليها بناءً على المادة (التاسعة) من النظام.
* الإفصاح -عند عرضه للعقار- عن المعلومات التي حصل عليها بناءً على المادة (التاسعة) من النظام، وعدم تقديم أي معلومة مضللة بشأن العقار.
* بيان اسمه ورقم الترخيص، في أي إعلان، أو منشور متعلق بالعقار.
* ممارسة نشاطه بشفافية ومصداقية، وتقديم الخدمات بجودة وكفاية.

المادة الحادية عشرة

على الوسيط العقاري تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها، وجميع الصفقات العقارية التي يتمها، في المنصة الإلكترونية الخاصة بها؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية عشرة

* يتسلّم الوسيط العقاري الضمان -إن وجد- ويسلمه للهيئة أو من تخوله، ويحفظ لديها إلى حين إعادة تسليم العقار دون أضرار، ويعاد الضمان -أو ما تبقى منه بعد اقتطاع قيمة الأضرار- إلى المستأجر، وتحدد اللائحة ما يتعلق بذلك.\
* كل خلاف ينشأ بين المؤجر والمستأجر في شأن الضمان وتقدير الأضرار التي يشملها؛ يحل ابتداءً عن طريق خبراء متخصصين -تحددهم الهيئة- بموافقة الطرفين على ذلك، ويتحمل الطرفان أتعابهم مناصفة، فإن لم يتفق الطرفان على قبول حل الخبراء فإن لهما الحق في اللجوء إلى المحكمة المختصة.

المادة الثالثة عشرة

* يحدد مبلغ عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (5%) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عُدَّ المبلغ مقدم ثمن للصفقة.
* لا يعد المبلغ الذي دفعه المشتري أو المستأجر عربوناً إلا إذا نُصّ على ذلك كتابة، وإلّا فهو مقدم ثمن لا يستحقه البائع أو المؤجر إذا فُسخ العقد.
* على البائع أو المؤجر حال تسلم العربون إتمام الصفقة، وإذا تعثر إتمامها بسبب من المشتري أو المستأجر دون وجود عيب في العقار؛ فلا يعاد العربون، وإن كان سبب التعثر لا يعود إلى أي منهما، فيلزم إعادة العربون إلى من دفعه.
* لا يجوز للوسيط العقاري الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه.

المادة الرابعة عشرة

* تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (2.5%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة -كتابةً- على غير ذلك.
* يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة.
* في حال أبرم الوسيط العقاري عقد وساطة مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة؛ فلا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يتقاضاه من عمولة النسبة المحددة للعمولة في الفقرة (1) من هذه المادة، وتحدد اللائحة طريقة تحمل الأطراف العمولة في هذه الحالة، ما لم ينص في العقد على غير ذلك.

المادة الخامسة عشرة

**يستحق الوسيط العقاري العمولة في الحالات الآتية:**

* إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، وفقاً لعقد الوساطة، أثناء مدة سريانه، أو خلال مدة لا تتجاوز (شهرين) من انتهاء العقد، على أن يثبت وساطته في هذه الحالة.
* عدم إتمام الصفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون، وتحدد اللائحة النسبة والضوابط المتعلقة بذلك.

المادة السادسة عشرة

* لا يجوز للوسيط العقاري تسلم أي مبلغ من أي من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم إلا بالقدر الذي يتطلبه القيام بعمله، وفقاً لما تحدده اللائحة.
* لا يجوز للوسيط العقاري التصرف في أي مبلغ تسلّمه وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة إلا في الأغراض المخصصة له.
* تضع الهيئة ضوابط لتعامل الوسيط العقاري مع المبالغ التي يتسلّمها من أي من الأطراف المتعاقد معهم.

المادة السابعة عشرة

* تباشر الهيئة مهمات الرقابة والتفتيش والضبط لتنفيذ أحكام النظام، ويجوز لها أن تستعين بمن تراه من الجهات العامة أو الخاصة لتأدية هذه المهمات، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.
* يتولى المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام، وفقاً لإجراءات الضبط التي تحددها اللائحة.
* يلتزم كل من يمارس نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية بتمكين المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعماله وتسهيل مهماته، ويشمل ذلك دخول مقر عمله، وتزويده بما يطلب من مستندات أو معلومات متصلة بأحكام النظام.

المادة الثامنة عشرة

**يُعد من مخالفات أحكام النظام ارتكاب أي من الأفعال الآتية:**

* ممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية دون ترخيص.
* تقديم معلومات غير صحيحة للحصول على ترخيص لممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية.
* تقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة أو الخدمة العقارية.

المادة التاسعة عشرة

* يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام النظام، بعقوبة أو أكثر من العقوبات الآتية:  
  أ- الإنذار.  
  ب- تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز (سنة).  
  ج- إلغاء الترخيص.  
  د- غرامة لا تتجاوز (200,000) مائتي ألف ريال.
* تجوز مضاعفة الغرامة المحكوم بها في حال تكرار المخالفة خلال (ثلاث) سنوات من ارتكابها.
* تحدد اللائحة تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على الفقرة (1) من هذه المادة.
* يحق لمن أُلغي ترخيصه التقدم بطلب ترخيص جديد وفق الإجراءات النظامية بعد مضي (ثلاث) سنوات من تاريخ الإلغاء.

المادة العشرون

* تكوَّن بقرار من رئيس المجلس لجنة (أو أكثر) من ثلاثة أعضاء -على الأقل- يكون أحدهم من المختصين في الشريعة أو الأنظمة؛ تتولى النظر في مخالفات أحكام النظام، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (التاسعة عشرة) من النظام، وتصدر قراراتها بالأغلبية، ويعتمدها الرئيس التنفيذي للهيئة. وتحدد اللائحة إجراءات عمل اللجنة.
* يجوز لمن صدر بحقه قرار العقوبة التظلم منه لدى الجهة القضائية المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من إبلاغه بقرار العقوبة.

المادة الحادية والعشرون

إذا شكل ارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام مخالفةً أخرى يعاقب عليها نظام آخر؛ فتطبق العقوبة الأشد.

المادة الثانية والعشرون

يلغي النظام لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 7 / 3 / 1398هـ.

المادة الثالثة والعشرون

يصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

المادة الرابعة والعشرون

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام استئجار الدولة للعقار**

التعريفات

المادة الأولى

**يُقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام استئجار الدولة للعقار.   
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.  
**الهيئة:** الهيئة العامة لعقارات الدولة.  
**المجلس:** مجلس إدارة الهيئة.   
**الجهات الحكومية:** الوزارات والهيئات والمؤسسات العامة وما في حكمها.   
**المؤجر:** مالك العقار أو من يملك حق تأجيره نظاماً.  
**رئيس الجهة الحكومية:** المسؤول الأول فيها.  
**البوابة:** البوابة الإلكترونية المعتمدة من الهيئة لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.  
**عقد الاستئجار الموحد:** نموذج عقد الاستئجار الموحد المعتمد من الهيئة.

أهداف النظام

المادة الثانية

**يهدف النظام إلى الآتي:**

* تنظيم عمليات استئجار الدولة من خلال الجهات الحكومية للعقار وفقاً لاحتياجات الجهات الحكومية.
* ترشيد التكاليف المالية لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.
* تنمية استغلال العقار المستأجر من قبل الجهات الحكومية.
* تعزيز مبادئ الحوكمة وإرساء مبادئ الشفافية والكفاءة في عمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.
* توحيد الجهة المشرفة على عمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.

خطة الاستئجار

المادة الثالثة

على الجهة الحكومية -بالتنسيق مع الهيئة- وضع خطة سنوية لعملية استئجارها للعقار قبل بداية كل سنة مالية، ونشرها على موقعها الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى، وفقاً لما تحدده اللائحة. ولا يترتب على نشر الجهة الحكومية خطتها أي التزامات.

شروط الاستئجار

المادة الرابعة

**لا يجوز لأي جهة حكومية استئجار عقار إلا عند الحاجة الماسة له، وبعد موافقة الهيئة، وأن يكون الاستئجار وفقاً لأحكام النظام واللائحة، مع التقيد بالضوابط الآتية:**

* ألا يكون لدى الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار عقار غير مستغل يلبي احتياجاتها.
* ألا يتوافر لدى الهيئة عقار يلبي احتياج الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار.
* أن يتوافر لدى الجهة الحكومية الاعتماد المالي اللازم لاستئجار واستغلال العقار.
* أي ضابط آخر يقره المجلس.

المادة الخامسة

لا يعدّ إسكان منسوبي الجهة الحكومية من الحاجات التي تجيز لها الاستئجار، فيما عدا الجهات الحكومية التي تنص أنظمتها على إسكان منسوبيها. وفي جميع الأحوال، يجب ألا يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة على بدل السكن النقدي لمنسوب الجهة وقت الاستئجار، أو التمديد، أو التجديد.

المادة السادسة

**يشترط في العقار المراد استئجاره الآتي:**

* أن يكون خالياً من العيوب الإنشائية.
* أن تتوافر فيه اشتراطات التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
* أن تتناسب مساحته مع حاجة الجهة الحكومية.
* أن يكون مؤمناً عليه -إذا كان ذلك متاحًا- من قبل المؤجر، وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.
* ألا تكون على العقار مخالفة من أي جهة مختصة، أو يكون محل نزاع.
* ألا يكون العقار عائداً لأحد من منسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار، أو قريب له من الدرجة الأولى، أو الدرجة الثانية، أو الدرجة الثالثة.
* ألا يكون العقار عائداً لشخص من الأشخاص المحظور التعامل معهم نظاماً وفقاً لما تحدده اللائحة.
* على الجهـة الحكوميـة -عنـد وضـع المواصفـات الفنيـــة- أن تأخذ فـــي الحسـبان متطلبـات الأشـخاص ذوي الإعاقة واحتياجاتهم.

إجراءات الاستئجار

المادة السابعة

على الجهة الحكومية الراغبة في استئجار عقار التقدم بطلب بذلك إلى الهيئة عبر البوابة -ما لم يتعذر ذلك من الناحية الفنية- وفقاً للشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة الثامنة

* على الهيئة -قبل الإعلان في البوابة عن الرغبة في استئجار عقار- دراسة أسعار السوق، والاسترشاد بذلك في تقدير حد أعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار، مع المحافظة على سرية التقدير. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.
* تعلن الهيئة في البوابة عن الرغبة في استئجار عقار لمصلحة جهة حكومية -وفقًا لأحكام النظام- خلال (خمسة عشر) يوماً من تلقيها طلب تلك الجهة. وتبين اللائحة متطلبات الإعلان وطريقته.
* تكوّن في الجهة الحكومية لجان لفتح العروض وفحصها، ويشترط أن يكون المراقب المالي عضواً في لجنة فحص العروض بالإضافة إلى عضو من ذوي الخبرة والاختصاص وأن يُسترشد بالدراسة السوقية وحاجة الجهة. وتبين اللائحة آلية عملها وما يتعلق بالعروض وفحصها ونتائجها.

المادة التاسعة

يجوز لجهتين حكوميتين -أو أكثر- استئجار عقار واحد وفقاً لما تحدده اللائحة.

مدة عقد الاستئجار وإبرامه

المادة العاشرة

* يكون عقد الاستئجار لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات، وللجهة الحكومية -بعد موافقة الهيئة- تمديد، أو تجديد العقد قبل نهاية مدته، لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات أخرى، وتضمن العقد أي تعديلات في الأجرة المتفق عليها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* يجوز -بعد موافقة الهيئة- أن تصل مدة عقد استئجار العقار إلى (خمس وعشرين) سنة، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* يجوز وفق ضوابط يضعها المجلس، أن تصل مدة عقد استئجار العقار إلى (خمسين) سنة للعقارات المقامة على أراض حكومية تتعاقد في إنشائها الهيئة مع مستثمرين لمشاريع استثمارية.
* تحدد اللائحة الإجراءات والمعايير الخاصة بمدد عقود الاستئجار.

المادة الحادية عشرة

* يُبرَم عقد الاستئجار بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة بموافقة رئيس الجهة الحكومية، وفقاً لعقد الاستئجار الموحد.
* تتولى الجهة الحكومية إدارة عقد الاستئجار، وسداد قيمته، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* تزود الجهة الحكومية الهيئة بنسخة من عقد الاستئجار وما يطرأ عليه من تعديل أو إنهاء، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
* لرئيس الجهة الحكومية تفويض صلاحيته في إبرام عقد الاستئجار لأي من منسوبي الجهة وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية عشرة

في حال بقاء الجهة الحكومية بالعقار المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الاستئجار دون تمديده، أو تجديده، أو إخلائه؛ تدفع قيمة أجرة مدة بقائها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار

المادة الثالثة عشرة

* تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر والهيئة عن رغبتها في عدم تمديد أو عدم تجديد عقد الاستئجار عبر البوابة، أو بأي وسيلة أخرى، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
* يجوز للجهة الحكومية المستأجرة فسخ العقد أو إنهاؤه وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد -وفقاً لما تحدده اللائحة- وتشمل الحالات الآتية:   
  أ- إذا كان العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء.   
  ب- إذا كان في المكان المحيط بالعقار خطورة على سلامة مرتادي العقار.  
  ج- إلغاء الجهة الحكومية المستأجرة.  
  د- القوة القاهرة أو الظروف الطارئة.  
  هـ- ثبوت عدم نزاهة عملية الاستئجار لسبب يعود للمؤجر.  
  و- أي حالة أخرى يحددها المجلس.

المادة الرابعة عشرة

لا تكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية أو تكاليف إزالتها التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد. وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي وفقاً للمادة (السابعة عشرة) من النظام.

المادة الخامسة عشرة

يكون تسليم العقار -بعد إخلائه- بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي -إن وجدت- ويوقع المحضر ممثل الجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر أو من يمثله. وعند اعتراض المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر، فله أن يكتب تحفظه في المحضر ويوقعه، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة عشرة

* تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة -عبر البوابة أو بأي وسيلة أخرى تحددها اللائحة- المؤجر بالحضور لتسلم العقار بعد إخلائه أو في نهاية عقد الاستئجار، ويحدد في التبليغ موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه، ما لم يقر بعلمه بموعد التسلم.
* إذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد، يقوم ممثل الجهة الحكومية المستأجرة -بالاشتراك مع مندوب من الإمارة أو المحافظة أو المركز- بتوقيع محضر بذلك، وتسليم مفاتيح العقار إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز. وتعد مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة منتهية بعد تاريخ توقيع المحضر، ولا تدفع أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ، ولا تكون الجهة مسؤولة عن أي ضرر يقع على العقار بعد ذلك.

المادة السابعة عشرة

* تُكون الجهة الحكومية المستأجرة لجنة من (ثلاثة) من موظفيها؛ لحصر الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي، وتقدير مقدار التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إخلاء العقار.
* إذا كان مقدار التعويض لا يتجاوز (25 %) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال، أيهما أقل؛ تدفع الجهة الحكومية المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (التاسعة عشرة) من النظام.
* إذا زاد مقدار التعويض عن الحد المشار إليه في الفقرة (2) من هذه المادة، تكوّن لجنة من الجهة الحكومية المستأجرة، والهيئة؛ لتقدير مقدار التعويض، وتحرر محضراً بذلك.
* تنهي اللجنة -الواردة في الفقرة (3) من هذه المادة- عملها خلال مدة لا تزيد على (ثلاثين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، وتراعي -في تقديرها للتعويض- المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.   
  وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بعمل اللجنتين المشار إليهما في هذه المادة، وتحدد من يتحمل أتعاب التقييم بحسب المسؤولية.

المادة الثامنة عشرة

إذا قام المؤجر بترميم أو تعديل أو تغيير في العقار بعد إخلائه وقبل قيام أي من اللجنتين المشار إليهما في المادة (السابعة عشرة) من النظام -بحسب الأحوال- بحصر الأضرار وتقدير قيمتها؛ فليس للمؤجر حق طلب التعويض.

المادة التاسعة عشرة

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بمقدار التعويض -بخطاب على عنوانه المسجل في عقد الاستئجار الموحد أو بأي وسيلة أخرى تحددها اللائحة- خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تقدير التعويض. فإذا قبل المؤجر التعويض فيعتمد رئيس الجهة الحكومية صرف التعويض خلال المدة التي تحددها اللائحة. وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله التظلم أمام الجهة الحكومية المستأجرة، وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة.

أحكام عامة

المادة العشرون

يكون استئجار الجهات الحكومية للعقار خارج المملكة وفقاً لضوابط يصدرها المجلس بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة، وتتضمن تلك الضوابط التوازن بين مصلحة الشراء أو الاستئجار.

المادة الحادية والعشرون

دون إخلال بالأنظمة ذات العلاقة، يجوز للجهة الحكومية تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر خلال مدة الاستئجار بعد الاتفاق عليها مع المؤجر كتابيًّا، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة.

المادة الثانية والعشرون

* يلتزم المؤجر على نفقته الخاصة بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تطرأ على العقار المستأجر وتحد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله، دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد. وإذا لم يبدأ المؤجر في إصلاح عيوب الإنشاء خلال المدد التي تحددها اللائحة، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حسابه وحسمها من الأجرة وفقاً لما تحدده اللائحة.
* على الجهة الحكومية المستأجرة اتخاذ ما يلزم للمحافظة على العقار المستأجر خلال مدة استئجاره.
* تكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة وتكاليفها اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له، وفقاً لأحكام عقد الاستئجار الموحد.
* تحدد اللائحة بنود صيانة العقار المستأجر التي يتحملها المؤجر وينص عليها في عقد الاستئجار الموحد.

المادة الثالثة والعشرون

يجوز أن تُتخذ الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة إلكترونيًّا، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الرابعة والعشرون

يختص ديوان المظالم بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام النظام أو اللائحة أو الضوابط.

المادة الخامسة والعشرون

تقدم الجهة الحكومية المستأجرة للعقار تقريراً دوريًّا إلى الهيئة عن حالة العقار المستأجر، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة والعشرون

للهيئة -دون إخلال باختصاصات الجهات الرقابية- القيام بزيارات دورية للعقارات المستأجرة من الجهات الحكومية، للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها وملاءمتها لحاجة العمل.

المادة السابعة والعشرون

دون إخلال بالأنظمة ذات العلاقة، يجوز للجهة الحكومية -بعد موافقة الهيئة ووزارة المالية- استئجار العقار المنتهي بالتمليك، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة والعشرون

**تضع الهيئة نماذج عقد الاستئجار الموحد، تشتمل على الأحكام المتصلة بالآتي:**

* تأجير العقار المستأجر للغير من الباطن، أو التنازل عنه لمصلحة جهة حكومية أخرى.
* القوة القاهرة أو الظروف الطارئة.
* تجهيز العقار وتشغيله وصيانته ونظافته، والحراسات الأمنية - إن وجدت - ونحو ذلك.
* حق الجهة الحكومية في إنهاء عقد الاستئجار مع نهاية كل سنة إيجارية.
* الحق في إنهاء عقد الاستئجار في حالة إلغاء الجهة الحكومية المستأجرة.

أحكام ختامية

المادة التاسعة والعشرون

يصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يومًا من تاريخ نشر النظام، ويعمل بها من تاريخ نفاذه.

المادة الثلاثون

يحل النظام محل نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٦١) وتاريخ ١٨ / ٩ / ١٤٢٧هـ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الحادية الثلاثون

يعمل بالنظام بعد مضي (مائة وثمانين) يومًا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام المساهمات العقارية**

الفصل الأول تعريفات وأحكام عامة

المادة الأولى

**لغرض تطبيق هذا النظام، يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية -أينما وردت فيه- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام المساهمات العقارية.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.  
**الهيئة:** الهيئة العامة للعقار.  
**المجلس:** مجلس إدارة الهيئة.  
**الرئيس:** الرئيس التنفيذي للهيئة.  
**المساهمة العقارية:** مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.  
**المساهم:** الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.  
**الترخيص:** ترخيص مساهمة عقارية يصدر من الهيئة.  
**المرخص له:** الشخص الحاصل على الترخيص.  
**مدير المساهمة العقارية:** الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية.  
**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.  
**سجل المساهمين:** سجل تقيد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.  
**الجمعية:** جمعية المساهمين.

المادة الثانية

يهدف النظام إلى تنظيم نشاط المساهمات العقارية، وإلى رفع مستوى الشفافية والإفصاح فيه، وإلى حماية حقوق جميع أطراف المساهمة العقارية.

المادة الثالثة

**دون إخلال باختصاصات الجهات الحكومية الأخرى، تتولى الهيئة تنظيم نشاط المساهمات العقارية وفقاً لما يحدده النظام واللائحة، ولها على وجه خاص ما يأتي:**

* إصدار الترخيص وتعديله وإلغاؤه. وتحدد اللائحة الشروط والمتطلبات والإجراءات اللازمة لذلك.
* تصنيف المساهمات العقارية بحسب الحجم أو النوع أو الموقع، ووضع الشروط والمتطلبات الملائمة والمدد الزمنية للمساهمة العقارية بحسب تصنيفها.
* وضع شروط تأهيل وتصنيف المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.
* وضع شروط تأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.
* وضع أسس تحدد استحقاقات المرخص له نظير أتعابه، وما يتقاضاه من عمولات.
* الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية.  
  **وللهيئة الاستعانة بأي جهة حكومية أخرى أو بالقطاع الخاص؛ للقيام بأي مهمة مسندة إليها بموجب النظام أو اللائحة.**

المادة الرابعة

**لا يجوز طرح المساهمة العقارية ولا الإعلان عنها ولا تسويقها ولا جمع الأموال لها إلا بعد موافقة هيئة السوق المالية والحصول على ترخيص من الهيئة -وفقاً لأحكام النظام واللائحة- وذلك بعد التحقق مما يأتي:**

* أن يكون العقار محل المساهمة العقارية مملوكاً بموجب صك ملكية ساري المفعول، ثابتة سلامته، بناءً على إفادة من الجهة التي أصدرته.
* أن يكون العقار محل المساهمة العقارية حاصلاً على الموافقات اللازمة لتطويره من الجهات المختصة وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

الفصل الثاني الترخيص والاشتراكات

المادة الخامسة

يجب أن يكون المرخص له مؤهلاً ومصنفاً من الهيئة لممارسة نشاط المساهمات العقارية وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة

يحدد رأس مال المساهمة العقارية، الذي على أساسه يُحتسب عدد الحصص ومقدارها من خلال التكلفة التقديرية من قبل جهة تقييمية مرخصة، بعد موافقة الهيئة وهيئة السوق المالية وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السابعة

للهيئة اشتراط إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية بما لا يتجاوز (15%) من تكلفتها التقديرية، وذلك لمقابلة أي مصاريف إضافية غير متوقعة. ويكون التصرف بالمبلغ الاحتياطي بموافقة الجمعية. وتحدد اللائحة الشروط اللازمة لذلك، وكيفية إعادته للمساهمين في حال عدم التصرف به.

المادة الثامنة

يحق للمساهم الاشتراك في المساهمة العقارية، بحصة عينية أو نقدية. وتحدد اللائحة نوع الحصة العينية والشروط الواجب توافرها فيها.

المادة التاسعة

* يقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية المساهمين في حدود ما يملكون من حصص في المساهمة العقارية.
* تقوم هيئة السوق المالية بتنظيم سجل المساهمين الخاص بالمساهمة العقارية.

المادة العاشرة

لا يجوز الإقراض من رأس مال المساهمة العقارية، ويجوز الاقتراض بضمان أموال أو أصول المساهمة العقارية على أن يتم تضمين اتفاقية المساهمة ذلك، وتحدد اللائحة الاشتراطات المنظمة لذلك.

المادة الحادية عشرة

يكون صافي أصول المساهمة العقارية من أصول ثابتة نقدية وعينية أو حقوق لدى الغير؛ مملوكة للمساهمة العقارية. وليس لدائني المساهمين أو المرخص له أو مدير المساهمة العقارية أي حق في أموال المساهمة العقارية أو أصولها عدا ما يملكونه من الحصص في المساهمة العقارية.

المادة الثانية عشرة

* يجب ألا تقل نسبة المرخص له في المساهمة العقارية عن النسبة التي تحددها اللائحة، وأن يحتفظ لنفسه بملكية هذه النسبة حتى انقضاء المساهمة العقارية.
* يجوز لبقية المساهمين في المساهمة العقارية التصرف بحصصهم وفق الشروط التي تحددها اللائحة.

الفصل الثالث إدارة المساهمة العقارية

المادة الثالثة عشرة

يكون المرخص له هو المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم والهيئة وهيئة السوق المالية وأي من الجهات الحكومية ذات العلاقة والغير. وتحدد اللائحة اختصاصات المرخص له، وحدود مسؤولياته.

المادة الرابعة عشرة

مع مراعاة ما نصت عليه المادة (التاسعة عشرة) من النظام، على المرخص له الالتزام بالإشراف على أعمال مدير المساهمة العقارية، وتمكينه من القيام بواجباته.

المادة الخامسة عشرة

يفتح المرخص له حساب ضمان في أحد البنوك المرخص لها باسم المساهمة العقارية. وتضع الهيئة بالتنسيق مع البنك المركزي السعودي الضوابط اللازمة لحساب الضمان.

المادة السادسة عشرة

تقوم هيئة السوق المالية بتنظيم إصدار شهادة المساهمة العقارية التي تثبت تملك المساهم حصة في المساهمة العقارية.

المادة السابعة عشرة

تكتسب المساهمة العقارية الشخصية الاعتبارية بصدور الترخيص من قبل الهيئة، وتكون خاضعة لأحكام النظام واللائحة.

المادة الثامنة عشرة

يجب على المرخص له تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي لكل مساهمة عقارية. وتحدد اللائحة شروط ومتطلبات ومسؤوليات ومهمات وآلية عمل كل منهما وما يترتب عليه، فيما يتعلق بالمساهمات العقارية.

المادة التاسعة عشرة

يدير المساهمة العقارية مدير المساهمة العقارية الذي يُعيّنه المرخص له. وتحدد اللائحة اشتراطات ومتطلبات مدير المساهمة العقارية وصلاحياته ومهماته ومسؤولياته.

المادة العشرون

يحق للمرخص له وللهيئة وللجمعية عزل مدير المساهمة العقارية وفق ما تحدده اللائحة في حال إساءته استخدام صلاحياته أو إخلاله بتنفيذ التزاماته، ولا يخل ذلك بأي عقوبة قد تفرض عليه جراء ذلك.

المادة الحادية والعشرون

دون إخلال بما نصت عليه المادة (الرابعة عشرة) من النظام، لا يجوز للمرخص له ولا لمدير المساهمة العقارية اتخاذ أي قرار أو إجراء إذا كان هناك تعارض مصالح قائم أو محتمل في هذا القرار أو الإجراء. وتحدد اللائحة طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح.

الفصل الرابع جمعية المساهمين

المادة الثانية والعشرون

يكون للمساهمة العقارية جمعية تتشكل من جميع المساهمين المسجلين في سجل المساهمة العقارية. وتحدد اللائحة اختصاصات الجمعية.

المادة الثالثة والعشرون

تنعقد اجتماعات الجمعية بدعوة من المرخص له أو مدير المساهمة العقارية أو مساهمين يمثلون (10%) من رأس مال المساهمة العقارية أو بطلب من الهيئة، ويحدد في الدعوة للاجتماع مكان انعقاده.

المادة الرابعة والعشرون

 يرأس المرخص له -أو من يمثله- الجمعية، ويحق لجميع المساهمين حضور اجتماعات الجمعية.

المادة الخامسة والعشرون

   لا يكون اجتماع الجمعية (الأول) صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ما لا يقل عن (ثلثي) رأس مال المساهمة العقارية، وإذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية (الأول)، وجهت الدعوة إلى اجتماع (ثانٍ) يعقد خلال الأيام الـــ(خمسة عشر) التالية للاجتماع (الأول)، ولا يكون الاجتماع (الثاني) صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ما لا يقل عن (نصف) رأس مال المساهمة العقارية. وتصدر قرارات الجمعية في الاجتماعين (الأول) و(الثاني) بأغلبية الحصص الممثلة في الاجتماع، وفي حال تساوي الأصوات يعاد التصويت مرة أخرى. وإذا لم يتوافر النصاب اللازم في الاجتماع (الثاني)، وجهت الدعوة إلى اجتماع (ثالث) يعقد خلال الأيام الـــــ(سبعة) التالية للاجتماع (الثاني)، ويكون الاجتماع صحيحا أيًّا كانت نسبة الحصص الممثلة فيه بشرط ألا يقل عدد الحضور عن (ثلاثة) أشخاص، وتصدر قرارات الجمعية بأغلبية حصص الممثلين في الاجتماع.

المادة السادسة والعشرون

يجوز عقد اجتماعات الجمعية والتصويت على قراراتها؛ بواسطة وسائل التقنية الحديثة التي تحددها اللائحة.

الفصل الخامس انقضاء المساهمة العقارية

المادة السابعة والعشرون

لا يجوز بيع أصول المساهمة العقارية إلا بعد تقييم الأصول من مقيمين معتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، ووفقاً لما تحدده اللائحة من إجراءات. ويعد باطلاً أي تصرف ينطوي على إخلال بما نصت عليه هذه المادة.

المادة الثامنة والعشرون

**يكون بيع أصول المساهمة العقارية بإحدى الطرق الآتية:**

* البيع بمزاد علني.
* البيع المباشر لكامل أو لجزء من المساهمة العقارية.
* أي طريقة أخرى تحددها اللائحة.

المادة التاسعة والعشرون

**دون إخلال بما نصت عليه المادة (السابعة عشرة) من النظام، تحتفظ المساهمة العقارية بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم لتصفيتها، وتنقضي بإحدى الحالات الآتية:**

* بيعها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
* انقضاء المدة المحددة لها ما لم تمدد وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
* استحالة تحقق الغرض الذي أسست من أجله.
* إلغاؤها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
* صدور حكم قضائي نهائي بتصفيتها.

المادة الثلاثون

يجب أن تودع جميع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان.

الفصل السادس المخالفات والعقوبات

المادة الحادية والثلاثون

يتولى ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة موظفون من الهيئة ومن أي جهة أخرى ترى الهيئة الاستعانة بموظفيها، يصدر بتعيينهم قرار من الرئيس بعد موافقة جهاتهم. ولمسؤولي الضبط دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام بما فيها مقر المرخص له، وعليهم ضبط المخالفات والتحفظ على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها وفقاً لإجراءات الضبط الصادرة عن الهيئة ويكونون تحت إشراف الهيئة، ولهم الاستعانة بالجهات الأمنية عند الحاجة. وتحدد اللائحة طريقة عملهم، وصلاحياتهم، ومكافآتهم.

المادة الثانية والثلاثون

**دون إخلال بما نصت عليه المادة (الخامسة والثلاثون) من النظام، يعاقب كل من يخالف أيًّا من أحكام النظام أو اللائحة بواحدة أو أكثر من العقوبات الآتية:**

* الإنذار.
* إيقاف الترخيص مدة لا تزيد على (سنة).
* إلغاء الترخيص.
* غرامة لا تزيد على (10,000,000) عشرة ملايين ريال.
* منع المرخص له أو مدير المساهمة العقارية من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز (10) عشر سنوات.  
  **ويصدر المجلس جدولاً يتضمن تصنيفاً للمخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على ما نصت عليه هذه المادة.**

المادة الثالثة والثلاثون

تُكوّن بقرار من رئيس الهيئة لجنة أو أكثر لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ويسمى أحدهم رئيساً، ويكون من بينهم مستشار شرعي أو نظامي؛ تتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (الثانية والثلاثين) من النظام، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها ومدى تأثيرها، ويعتمد قرار اللجنة من رئيس الهيئة أو من يفوضه بذلك. ويصدر الرئيس قواعد عمل اللجنة وتحديد مكافآت أعضائها.

المادة الرابعة والثلاثون

يجوز التظلم من قرار اللجنة المنصوص عليها في المادة (الثالثة والثلاثين) من النظام أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

المادة الخامسة والثلاثون

 دون إخلال بأي عقوبة منصوص عليها في أي نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على (ثلاث) سنوات، كل من يخالف أيًّا من أحكام المواد الآتية: (الرابعة)، و(الحادية والعشرون)، و(السابعة والعشرون)، و(الثلاثون)، من النظام، وتحال إلى النيابة العامة؛ للتحقيق فيها، والادعاء فيها أمام المحكمة المختصة.

الفصل السابع أحكام ختامية

المادة السادسة والثلاثون

دون إخلال باختصاصات الهيئة، تنظم هيئة السوق المالية بالاتفاق مع الهيئة ما يتعلق بجمع الأموال لغرض طرح المساهمة العقارية.

المادة السابعة والثلاثون

يصدر المجلس اللائحة بالاتفاق مع هيئة السوق المالية، وذلك خلال (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ صدور النظام، ويعمل بها من تاريخ العمل به.

المادة الثامنة والثلاثون

ينشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ نشره، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

**نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها**

الفصل الأول تعريفات

المادة الأولى

**يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:   
النظام**: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.  
**اللائحة**: اللائحة التنفيذية للنظام.  
**الهيئة**: الهيئة العامة للعقار.  
**المالك**: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية الذي يمتلك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية المفرزة.   
**الأرض**: العقار المخصص لتشييد بناء أو أكثر عليه بمرافقه وخدماته، ومستكملة فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.  
**الفرز**: إجراء بموجبه يتم تقسيم العقار المقام عليه بناء إلى وحدات مستقلة لغرض التصرف في كل وحدة على حدة.  
**الوحدة العقارية المفرزة**: الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكه الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل.  
**الأجزاء المشتركة**: أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفرزة، وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمسابح، والحدائق، والساحات، والمصاعد، ونحوها.  
**العقار المشترك**: عقار مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء مشتركة.  
**المجمع العقاري**: مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة.  
**جمعية الملاك**: كيان يؤسسه الملاك - أو من يمثلهم - في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي.  
**النظام الأساسي**: النظام الأساسي لجمعية الملاك.  
**الميزانية**: ميزانية جمعية الملاك السنوية لإدارة العقار المشترك.  
**الجمعية العامة**: الجمعية العامة لجمعية الملاك.  
**المدير**: الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو المعنوية المعينون لإدارة العقار المشترك أو المجمع العقاري.   
**الصيانة**: الأعمال اللازمة لحفظ العقار المشترك أو المجمع العقاري وحفظ منفعتهما.

الفصل الثاني فرز العقار

المادة الثانية

* لكل مالك أرض بصك مستوفٍ للمتطلبات الشرعية والنظامية أن يبني عليها بناءً ويفرزه إلى وحدات مستقلة، وله إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية مفرزة، وذلك بحسب الإجراءات النظامية المعتمدة.
* ترقم الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك ترقيماً تسلسلياً بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين مفرزتين في العقار المشترك نفسه.

المادة الثالثة

* يجوز إعادة فرز العقار المشترك أو جزء منه أو تغيير استعمالاته؛ بعد موافقة الجمعية العامة، وموافقة المرتهن إن وجد. ولا يخل ذلك بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة.
* يجب تعديل مخطط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة الفرز أو تغيير استعماله، وموافقة الجهات المختصة على ذلك.
* إذا طرأ أي تغيير على العقار المشترك، فيعد الملاك شركاء فيما ينتج عن هذا التغيير كل بنسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة المحددة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة العقارية المفرزة ومساحتها، عند تحديد حصة كل مالك فيما ينتج عن هذا التغيير.

المادة الرابعة

تعتمد الهيئة الفرز وإعادة الفرز، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك، وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.

الفصل الثالث أحكام الملكية

المادة الخامسة

* على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره، والتزامات الشركاء وحقوقهم.
* للشركاء في عقار مشترك أن يتقاسموا حصصهم المشاعة فيه، ويختص كل منهم بوحدة عقارية مفرزة أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى المحكمة المختصة.

المادة السادسة

* على المالك أن يفصح - في بيان - لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفرزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يضمِّن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.
* إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (1) من هذه المادة، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفرزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشتريت من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.

المادة السابعة

* يكون ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفرزة فإنهم يعدون جميعاً شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك.
* تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفرزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.
* تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.
* تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة - فيما لا يقبل القسمة - جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفرزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.
* تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفرزة، ومساحتها.

المادة الثامنة

* يكون التصرف في جميع الوحدات العقارية المفرزة أو بعضها باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.
* لكل مالك الحق في أن ينتفع بوحدته العقارية المفرزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها.

المادة التاسعة

* على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفرزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية مفرزة بالنسبة إلى الأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.
* لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة إلا فيما خصصت له، ولا يجوز إشغالها بأي عوائق تؤثر في هذا الاستخدام.

المادة العاشرة

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه، يكون التعويض لكل مالك بقدر نسبة قيمة ما يملكه من العقار المشترك، ويكون التعويض لصاحب الجزء المنزوع في حال كان المنزوع جزءاً مفرزاً من العقار المشترك.

المادة الحادية عشرة

تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهات المختصة بتوثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النظامية المعتمدة.

الفصل الرابع جمعية الملاك

المادة الثانية عشرة

* إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار، وتسجيل تلك الجمعية لدى الهيئة، وإذا كان بيع الوحدة العقارية المفرزة على الخارطة فيكون تسجيل جمعية الملاك اعتباراً من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفرزة.
* تتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية المستقلة - بعد تسجيلها وفق أحكام النظام - وتكون لها ذمة مالية مستقلة.
* تتولى الهيئة تسجيل جمعيات الملاك، وتنظيم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.
* يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية. وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن تشمل تلك الأحكام ما يلي:  
  أ- قواعد عمل الجمعية العامة والمدير.  
  ب- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.  
  ج- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك المطلوب سدادها لإدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.  
  د- تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.  
  هـ- القواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيته.

المادة الثالثة عشرة

* للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى (جمعية المجمع)، تضم ممثلاً أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري، أو عن الملاك إذا لم يكن أنشئ للعقار المشترك جمعية ملاك.
* تسري على (جمعية المجمع) الأحكام الخاصة بجمعية الملاك، وذلك في حدود ما يتفق مع طبيعتها.

المادة الرابعة عشرة

تعد جمعية الملاك ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة.

المادة الخامسة عشرة

دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام، يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك - مؤسس له جمعية ملاك - قبولاً من المالك بالنظام الأساسي، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة.

المادة السادسة عشرة

ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك في التصرف بوحدته العقارية المفرزة، أو في الانتفاع بها، أو بالأجزاء المشتركة في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك.

المادة السابعة عشرة

إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفرزة، وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة العقارية المفرزة الواحدة، كل بحسب حصته في ملكية تلك الوحدة.

المادة الثامنة عشرة

* تكون لجمعية الملاك جمعية عامة تتكون من جميع الملاك.
* تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك، ولها على وجه الخصوص الآتي:  
  أ- الاطلاع على تقرير المدير المتعلق بإدارة العقار المشترك وجمعية الملاك ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.  
  ب- مناقشة الميزانية السنوية لجمعية الملاك واعتمادها.  
  ج- تعيين المدير ومراجع الحسابات، وتحديد أجورهما.  
  د- إبراء ذمة المدير.  
  هـ- تعديل النظام الأساسي.
* تنتخب الجمعية العامة رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، وتكون مدة رئاسته (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.
* تعقد الجمعية العامة بدعوة من رئيسها وفقاً للقواعد التي يحددها النظام الأساسي، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهور (الثلاثة) التالية لنهاية السنة المالية لجمعية الملاك.
* يجوز دعوة الجمعية العامة للانعقاد في أي وقت بناءً على طلب المدير أو مراجع الحسابات - إن وجد - أو عدد من الملاك يمثل نصف إجمالي عدد الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك على الأقل.
* تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إذا وافق عليها عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم (ثلاثة أرباع) إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساسي على نسبة أعلى من ذلك. وفي حال كانت مساحة حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي النصف.
* للهيئة أن توفد مندوباً - أو أكثر - لحضور اجتماعات الجمعيات العامة؛ للتأكد من تطبيق أحكام النظام.

المادة التاسعة عشرة

* يتولى إدارة العقار المشترك مدير من الملاك أو من غيرهم، ويحدد النظام الأساسي قواعد تعيينه وطريقة عمله.
* مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يحدد النظام الأساسي صلاحيات المدير في إدارة العقار المشترك، وتلتزم جمعية الملاك بكل تصرف يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.
* للمدير بقرار مكتوب أن يفوض بعض صلاحياته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.
* للمالك الذي بنى العقار المشترك الانفراد بتعيين المدير، على أن يلتزم بالآتي:  
  أ- المحافظة على ملكية نسبة لا تقل عن عشرة في المائة (10 %) من عدد الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك.   
  ب- الشروط التي تحددها اللائحة.
* يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية الملاك أو الملاك عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام أو النظام الأساسي. وتقع المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء، فلا يسأل عنها المديرون المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور هذا الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

المادة العشرون

* يعد المدير مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.
* تكون السنة المالية لجمعية الملاك (اثني عشر) شهراً تحدد في نظامها الأساسي. واستثناءً من ذلك يمكن أن تحدد السنة المالية الأولى بما لا يقل عن (ستة) أشهر ولا يزيد على (ثمانية عشر) شهراً بدءاً من تاريخ تسجيل الجمعية.
* **أ-** يُعِد المدير عن كل سنة مالية قوائم مالية لجمعية الملاك وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي، وذلك خلال (ثلاثة) أشهر من نهاية السنة المالية للجمعية. ويضع المدير تلك الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات - إن وجد - قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بـ(خمسة وأربعين) يوماً على الأقل.  
  **ب-** على المدير أن يزود الهيئة وكل مالك بنسخة من الوثائق المشار إليها في الفقرة (3 / أ) من هذه المادة ونسخة من تقرير مراجع الحسابات - إن وجد - وذلك خلال (شهر) من تاريخ إعدادها.

المادة الحادية والعشرون

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، تكون قرارات المدير وعقود التعاملات التي يبرمها - وفقاً للصلاحيات المخولة له بموجب النظام - المتعلقة بالعقار المشترك أو المجمع العقاري بعد اعتمادها من الهيئة؛ سنداً تنفيذياً في مواجهة الملاك وفقاً لأحكام نظام التنفيذ. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

المادة الثانية والعشرون

* على جمعية الملاك في الحالات التي تحددها اللائحة تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة.
* لمراجع الحسابات - في أيّ وقت - حق الاطلاع على دفاتر جمعية الملاك وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله أيضاً طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.
* يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة.

المادة الثالثة والعشرون

* في حالة تأجير الوحدة العقارية المفرزة، يظل المالك ملزماً أمام جمعية الملاك والغير بجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالوحدة العقارية المفرزة وبالأجزاء المشتركة، ما لم يتفق مع المستأجر على غير ذلك.
* يجوز للمستأجرين في عقار مملوك لمالك واحد، وتزيد عقود تأجيرهم على (خمس) سنوات، الاتفاق مع المالك على تأسيس جمعية ملاك وفقاً لأحكام هذا الفصل، وإدارته وصيانته وفقاً لأحكام الفصل (الخامس) من النظام.

المادة الرابعة والعشرون

* تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:أ- اشتراكات الملاك.ب- التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف.ج- عوائد استثمار أموال جمعية الملاك والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.  
  وتحدد اللائحة الأحكام المنظمة للفقرتين (1 / ب) و(1 / ج) من هذه المادة.
* تصرف أموال جمعية الملاك لأغراض إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.
* على كل مالك دفع مبلغ اشتراكه في تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، وليس لأي مالك التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها.

المادة الخامسة والعشرون

ينقضي جمعية الملاك إذا انخفض عدد الملاك عن العدد اللازم لتأسيسها، ما لم يرغب من تبقى من الملاك في استمرار الجمعية وفقاً لأحكام النظام. ولا يؤثر انقضاء الجمعية في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضائها.

الفصل الخامس الإدارة والصيانة

المادة السادسة والعشرون

* يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ كلٌّ بقدر نسبة مساحة الجزء المفرز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفرزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفرزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات.
* لأي مالك - بعد موافقة جمعية الملاك - أن يحسّن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من نوع استعمالها أو يلحق الضرر بالآخرين.

المادة السابعة والعشرون

* على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحدته العقارية المفرزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، ويلتزم بألاَّ يحدث في وحدته العقارية المفرزة ما يضر بالعقار المشترك.
* إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة؛ حفظاً لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، ولا يتحمل مالكها أي تكاليف ناشئة عن ذلك، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

المادة الثامنة والعشرون

تلتزم جمعية الملاك بإدارة العقار المشترك، وفق معايير تحددها اللائحة.

المادة التاسعة والعشرون

* إذا تضرر العقار المشترك تضرراً جزئيًّا، فعلى الملاك إصلاحه بحسب ما تقرره الجمعية العامة، ما لم يتفق على غير ذلك.
* إذا انهدم العقار المشترك تقرر الجمعية العامة ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة.

المادة الثلاثون

* لا يجوز إجراء أي تعديل في الشكل الخارجي للعقار المشترك إلا بعد موافقة الجمعية العامة.
* يشترط موافقة الجمعية العامة قبل إجراء أي عمل يترتب عليه زيادة في قيمة العقار المشترك كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما تضعه الجمعية من شروط وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الملاك.

الفصل السادس أحكام ختامية

المادة الحادية والثلاثون

يقترح مجلس إدارة الهيئة اللائحة وتصدر بقرار من وزير الإسكان خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام.

المادة الثانية والثلاثون

يحل النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 5) والتاريخ 11 / 2 / 1423هـــ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثالثة والثلاثون

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة**

المادة الأولى

**يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضِ السياق غير ذلك:  
النظام:** نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.  
**الجهة المختصة:** الجهة المختصة بتطبيق أحكام النظام، التي يصدر بتحديدها أمر من رئيس مجلس الوزراء.  
**المسؤول: ا**لمسؤول الأول في الجهة المختصة.  
**المشروع العقاري:** مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضٍ مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه.  
**حساب الضمان:** حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري، تودع فيه المبالغ التي دفعها الممولون للمشروع العقاري، أو المشترون، أو المستأجرون من المشروع.  
**التطوير العقاري:** تشييد المشروعات العقارية السكنية أو التجارية أو المكتبية أو الخدمية أو الصناعية أو السياحية أو غيرها.  
**المطور:** الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استئجارها من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بحسب الأحوال، ويشمل المطور الرئيس والفرعي.  
**المطور الفرعي:** الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استئجارها من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بناءً على اتفاق مع المطور الرئيس.  
**الوسيط العقاري:** شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقاً للأحكام النظامية.  
**المكتب الاستشاري:** مكتب هندسي استشاري مرخص له من جهة الاختصاص، اعتمدته الجهة المختصة للمشروع العقاري.  
**المحاسب القانوني:** شخص مرخص له من جهة الاختصاص، اعتمدته الجهة المختصة للمشروع العقاري.  
**سجل قيد المطورين:** سجل تقيد فيه أسماء المطورين المؤهلين لتطوير وبيع وتأجير المشروعات العقارية، المرخص لهم من الجهة المختصة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة.  
**الوحدة العقارية:** الجزء المفرز من العقار، الذي يبيعه أو يؤجره المطور للغير.  
**الجزء المشاع:** الجزء المشترك بين ملاك الوحدات العقارية في المشروع العقاري.

المادة الثانية

**تسري أحكام النظام على ما يلي:**

* نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، تسلم فيه مبالغ من المشترين، أو من المستأجرين، أو من الممولين للمشروع العقاري.
* نشاط بيع وتأجير المشروعات العقارية التابعة للجهات الحكومية على الخارطة بما يتفق مع طبيعتها وفي حدود ما تتضمنه اللائحة.

المادة الثالثة

لا يحق لأي مطور عقاري مزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة إلا إذا كان مقيدًا في سجل قيد المطورين، ولا يحق الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، ولا إقامة معارض لها والدعوة إليها؛ إلا إذا كان المشروع العقاري مرخصاً له من الجهة المختصة؛ وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الرابعة

**تتولى الجهة المختصة وفقًا للنظام ما يلي:**

* الإشراف على المشروعات العقارية، بما في ذلك إصدار التراخيص اللازمة لها، ومتابعة تنفيذها، والرقابة والتفتيش عليها. ويجوز للمسؤول إسناد بعض تلك المهمات إلى القطاع الخاص، وفقًا لأحكام النظام واللائحة.
* إعداد قاعدة بيانات للعموم خاصة بالمشروعات العقارية المرخص لها وفق النظام. وتحدد اللائحة البيانات الواجب تضمينها في قاعدة البيانات.
* إعداد سجل خاص يسمى (سجل قيد المطورين). وتحدد اللائحة ضوابط وإجراءات القيد.

المادة الخامسة

للجهة المختصة أن تطلب من المطور -إذا رغب في تسويق المشروع العقاري من خلال وسيط عقاري- تزويدها بنسخة من الاتفاقية المبرمة مع الوسيط العقاري، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة

* يجب على المطور الراغب في بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة -بعد قيد اسمه في سجل قيد المطورين- أن يقدم طلبًا إلى الجهة المختصة للحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري مشفوعًا بما يلي:  
  أ- نسخة من السجل التجاري ساري المفعول، الذي يسمح له بمزاولة نشاط التطوير العقاري.  
  ب- شهادة عضوية الغرفة التجارية.  
  ج- نسخة من السجل الائتماني من شركة مرخص لها من الجهة المختصة بالخدمات الائتمانية.  
  د- رخصة بناء للمشروع العقاري سارية المفعول.  
  هـ- صك تسجيل الملكية (ساري المفعول) للعقار المراد تطويره.   
  و- نسخة من الاتفاقية المبرمة بينه وبين مالك الأرض أو مالك منفعتها بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.  
  ز- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيس والمطور الفرعي -إن وجدت- بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.  
  ح- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدتها الجهات المختصة.  
  ط- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المكتب الاستشاري، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.  
  ي- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المحاسب القانوني، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.  
  ك- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع العقاري من مكتب استشاري تتضمن: تكاليف المشروع العقاري التقديرية، وأوجه الصرف اللازمة عليه، والتدفق النقدي له، والمدة الزمنية المتوقعة لتنفيذه.  
  ل- تعهد منه ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري خلال (ستة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص.  
  م- نموذج عقد بيع بينه وبين المشتري ومواعيد تسليم المبيع محددة باليوم بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة وغير متعارضة مع أحكام الشريعة الإسلامية.  
  ن- اتفاقية فتح حساب ضمان بينه وبين بنك مرخص له في المملكة، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.  
  **وللجهة المختصة إضافة أو تعديل بعض الشروط.**
* تبت الجهة المختصة في الطلب خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ استكمال المستندات المطلوبة، وإذا انقضت تلك المدة دون البت عُدَّ ذلك موافقة على الطلب. وفي حال رفض الجهة المختصة للطلب فيجب أن يكون القرار مسببًا.  
  وعلى الجهة المختصة أن تضع الاشتراطات اللازمة للموافقة على المشروع العقاري في كل مراحله، وتبين تلك الاشتراطات في اللائحة.

المادة السابعة

للجهة المختصة -في سبيل تحقيق أهداف النظام وعند الاقتضاء- قيد الشخص الطبيعي في سجل قيد المطورين والترخيص له بمزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة؛ وفق ضوابط تحددها اللائحة على أن تشتمل على سقف محدد لحجم المشروع العقاري، وعلى عدد محدد من المشروعات العقارية التي يسمح له بتنفيذها سنويًّا، وذلك وفقًا لأحكام النظام واللائحة.

المادة الثامنة

دون إخلال بأحكام نظام التسجيل العيني للعقار؛ على الجهة المختصة عند إصدار الترخيص الخاص للمشروع العقاري، طلب إجراء التأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره (لدى الجهة المختصة بالتوثيق) بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري، ولا يرفع التأشير عن صك تسجيل الملكية لذلك العقار إلا بعد موافقة الجهة المختصة. وتحدد اللائحة الحالات التي يرفع فيها التأشير بعدم التصرف. وللمتضرر من قرار الجهة المختصة التظلم أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة (الحادية والعشرين) من النظام.

المادة التاسعة

ينشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع عقاري، ولا يُفعَّل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري والتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره.

المادة العاشرة

* يكون حساب الضمان مخصصًا لأغراض الصرف على المشروع العقاري المرخص له فقط، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لمصلحة دائني المطور.
* إذا حصل المطور أو مالك الأرض على تمويل للمشروع العقاري المرخص له، فيجب إيداعه في حساب الضمان، ويكون التصرف بمبلغ التمويل وفقًا لأحكام النظام واللائحة.

المادة الحادية عشرة

يكون الصرف من حساب الضمان بناءً على وثيقة صرف يوقعها المطور والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني، وفي الحالات الطارئة يجوز الصرف بطلب من الجهة المختصة، وفقًا لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية عشرة

يجوز للمطور طلب الصرف من حساب الضمان للمصاريف الإدارية والتسويقية -والمصاريف الأخرى غير الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له- بنسبة لا تتجاوز (20%) من قيمة الوحدة العقارية المبيعة. وعلى المحاسب القانوني التأكد من ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان للمصاريف غير الإنشائية ما نسبته (20%) من إجمالي قيمة الوحدات العقارية المبيعة.

المادة الثالثة عشرة

يجوز للمطور -بعد موافقة الجهة المختصة- سحب ما يفيض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإنهاء المشروع العقاري وخدماته، بناءً على تقرير من المقاول والمكتب الاستشاري. على أن يبقي المحاسب القانوني ما نسبته (20%) في حساب الضمان، إلى حين انتهاء المشروع العقاري.

المادة الرابعة عشرة

يجب على المحاسب القانوني الاحتفاظ بنسبة (5%) من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات في حساب الضمان، أو أن يقدم المطور للمحاسب القانوني ضمانًا بنكيًّا بالنسبة نفسها، وذلك بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز. ولا يصرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان للمطور إلا بعد انقضاء مدة (سنة) من تاريخ انتهاء المشروع العقاري المرخص له. أو في حال تقديم وثيقة تأمين على العيوب الخفية للمباني والإنشاءات وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة.

المادة الخامسة عشرة

يلتزم المطور بتقديم قوائم مالية - يعدها المحاسب القانوني - لكل مشروع عقاري مرخص له؛ إلى الجهة المختصة.

المادة السادسة عشرة

لا يحق للمطور ولا مالك الأرض التصرف في الجزء المشاع من المشروع العقاري المرخص له قبل فرز الوحدات العقارية. ويكون التصرف فيه بعد الفرز وفقًا لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها إدارتها.

المادة السابعة عشرة

يحق للمشتري، أو المستأجر، أو من ينوب عنهما؛ الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة به، وتزويده بنسخ منها، وفقًا لما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة عشرة

* يجوز للجهة المختصة أن تطلب من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري تزويدها بالمعلومات والبيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها أيضًا أن تستعين بمن تراه للتدقيق في تلك المعلومات والبيانات.
* يجوز للجهة المختصة طلب تقرير عن سير المشروع العقاري المرخص له من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري، وفقًا لما تحدده اللائحة.

المادة التاسعة عشرة

* يجب على كل من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري -كل فيما يخصه- إبلاغ الجهة المختصة عن أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة يطلع عليها بحكم عمله.
* إذا ثبت للجهة المختصة قيام المطور أو المحاسب القانوني أو المكتب الاستشاري بارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة؛ فعليها إبلاغ المخالف بذلك كتابيًّا وتحديد مهلة له لتصحيح المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبات الواردة في النظام في حقه. ويجب على المخالف إشعار الجهة المختصة كتابيًّا بتصحيح المخالفة خلال تلك المهلة.
* إذا ثبت للجهة المختصة قيام البنك بارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فعليها إشعار البنك المركزي السعودي بذلك كتابيًّا.

المادة العشرون

* يلتزم المطور بإنهاء المشروع العقاري في الموعد المحدد لإنجازه. وفي حال التأخر عن تسليم الأرض أو الوحدة العقارية دون سبب خارج عن إرادته؛ فيستحق المشتري تعويضاً ماديًّا يحدد مسبقاً إن كانت أرضاً مطورة، أو أجرة مثلٍ إن كانت وحدة سكنية.
* إذا حدث أي ظرف طارئ يترتب عليه عدم إكمال المشروع العقاري المرخص له، فللجهة المختصة -بالتشاور مع المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري للمشروع العقاري- اتخاذ التدابير اللازمة، بما يضمن إكمال المشروع العقاري المرخص له أو تصفيته وإعادة المبالغ المدفوعة للمشروع العقاري؛ وفقًا لما تحدده اللائحة.
* إذا وقعت مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فللجهة المختصة اتخاذ التدابير اللازمة بما في ذلك إيقاف المشروع العقاري المرخص له إلى حين إزالة المخالفة.

المادة الحادية والعشرون

1- يتولى النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة -عدا المخالفات الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) منه- وإيقاع عقوبة الغرامة بما لا يتجاوز (مليون) ريال؛ لجنةٌ (أو أكثر) تشكل بقرار من المسؤول لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد، وتتكون من أعضاء لا يقل عددهم عن (ثلاثة)، ويحدد قرار تشكيلها من يتولى رئاستها، على أن يكون من المختصين في الشريعة أو الأنظمة، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتكون مسببة، ويعتمدها المسؤول.   
2- تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.   
3- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يومًا من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

المادة الثانية والعشرون

دون إخلال بحكم الفقرة (1) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام، يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم قرار من المسؤول- مجتمعين أو منفردين ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، وإثباتها، والتحقيق فيها، وتحدد اللائحة آلية عملهم.

المادة الثالثة والعشرون

يُصدر المسؤول -بقرار منه- جدول تصنيف للمخالفات -عدا المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام- وتحديدًا للعقوبات ضمن حدها المنصوص عليه في المادة (الحادية والعشرين) من النظام، يراعى فيه طبيعة كل مخالفة وجسامتها، والظروف المشددة والمخففة لها.

المادة الرابعة والعشرون

**دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات أو بغرامة لا تزيد على (عشرة ملايين) ريال، أو بهما معًا:**

* كل من زاول نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، أو جمع مبالغ من مشترين أو مستأجرين لعقارات في مشروع عقاري، دون الحصول على ترخيص.
* كل من قدم مستندات أو بيانات غير صحيحة لطلب الحصول على الترخيص للمشروع العقاري.
* كل من عرض أو أعلن عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.
* كل من اختلس أو بدد أو استعمل دون وجه حق مبالغ سُلِّمت له لغرض إقامة المشروع العقاري.
* كل من تسلم مبالغ لغرض حجز أراضٍ أو وحدات عقارية بنيَّة بيعها أو تأجيرها على الخارطة بحسب الأحوال، ولم يودعها في حساب الضمان.
* كل محاسب قانوني تعمد وضع تقرير غير صحيح نتيجة مراجعته للمركز المالي للمشروع العقاري، أو أخفى عمدًا وقائع جوهرية في تقريره.
* كل من صادق من الاستشاريين على مستندات غير صحيحة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

المادة الخامسة والعشرون

* للجهة المختصة أن تشطب قيد المطور من سجل قيد المطورين في أي من الحالتين الآتيتين:  
  **أ-** إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له بعد انقضاء (ستة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص، دون عذر مقبول.  
  **ب-** إذا تكرر منه تأخير أو تعثر في الإنجاز لعدد من المشروعات العقارية، أو ثبت إخلاله بجودة تنفيذها بصورة ينتج عنها ضرر للمشترين أو المستأجرين.
* تشطب الجهة المختصة قيد المطور من سجل قيد المطورين في أي من الحالتين الآتيتين:  
  **أ-** إذا أشهر إفلاسه.  
  **ب-** إذا عوقب لارتكابه أي مخالفة جسيمة لأحكام النظام أو أحكام الأنظمة واللوائح المنظمة لمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة خلال تنفيذه للمشروع العقاري، على أن تحدد اللائحة المخالفات الجسيمة.

المادة السادسة والعشرون

* تتولى النيابة العامة مباشرة التحقيق والادعاء في المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام؛ أمام المحكمة المختصة.
* تتولى المحكمة المختصة النظر في القضايا الناشئة عن المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام وتوقيع العقوبات بحق المخالفين.
* للمحكمة المختصة تضمين الحكم الصادر بالعقوبة النص على نشر ملخصه على نفقة المخالف في صحيفة محلية تصدر في مكان إقامته، فإن لم يكن في مكان إقامته صحيفة ففي أقرب منطقة له، أو نشره في أي وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها وتأثيرها، على أن يكون النشر بعد اكتساب الحكم الصفة النهائية.

المادة السابعة والعشرون

للجهة المختصة أن تتقاضى مقابلًا ماليًّا لما تقدمه من خدمات بناءً على أحكام النظام. وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة والعشرون

يصدر المسؤول اللائحة خلال (تسعين) يومًا من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ العمل به.

المادة التاسعة والعشرون

يلغي النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثلاثون

يعمل بالنظام بعد (تسعين) يومًا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**نظام ضريبة التصرفات العقارية**

المادة الأولى

**لأغراض تطبيق هذا النظام، يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت فيه - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:  
النظام**: نظام ضريبة التصرفات العقارية.   
**اللائحة**: اللائحة اللازمة لتنفيذ النظام.  
**الهيئة**: هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.   
**المجلس**: مجلس إدارة الهيئة.  
**المحافظ**: محافظ الهيئة.   
**الضريبة**: المبلغ المفروض على التصرف العقاري بموجب أحكام النظام.   
**المملكة**: إقليم المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك المناطق الواقعة خارج المياه الإقليمية؛ التي تمارس المملكة العربية السعودية على مياهها وقاع بحرها والطبقات الواقعة تحت التربة والموارد الطبيعية حقوق السيادة والولاية بمقتضى نظامها والقانون الدولي.  
**العقار**: الممتلكات غير المنقولة داخل المملكة.  
**الشخص**: أي شخص طبيعي، أو اعتباري عام أو خاص، أو أي كيان آخر؛ تكسبه النصوص النظامية حق إبرام التصرفات العقارية.   
**التصرف العقاري**: أي تصرف ناقل لملكية العقار أو ناقل لمنفعته بشكل دائم - بطريق مباشر أو غير مباشر - أو ناقل لمنفعته لمدة تزيد على (50) عاماً.   
**الشركة العقارية**: أي شركة أو صندوق أو كيان - بصرف النظر عن غرض التأسيس - يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على أن تزيد القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات على نسبة معينة من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصولها، وفقًا لما تحدده اللائحة وبما لا يقل عن نسبة (50%) من قيمة تلك الأصول.  
**المُتصرِف**: أي شخص يقوم بتصرف عقاري، سواء لمصلحته أو نيابة عن غيره.   
**المُتصرَّف له**: أي شخص تنتقل إليه الحقوق المتصلة بالعقار محل التصرف العقاري، أو بعضها.   
**القيمة السوقية العادلة**: المقابل الذي يمكن تداول العقار لقاءه في سوق مفتوحة بين طرفين مستقلين لتصرف عقاري مماثل أو مقارب للمؤشرات العقارية المعتمدة؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.  
**التوثيق**: الإجراءات التي تكفل إثبات التصرف العقاري، وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.

المادة الثانية

* تفرض الضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة على التصرف العقاري؛ أياً كانت حالة العقار المتصرف فيه أو شكله أو استخدامه في وقت التصرف، وسواءٌ أكان التصرف شاملاً للعقار كاملاً أم لجزء منه، مفرزاً أم مشاعاً، وسواءٌ أكان العقار المتصرف فيه منجزاً أم قيد الإنجاز أم على الخارطة أم غير ذلك، وسواءٌ تم التوثيق أم لم يتم.
* تحتسب الضريبة بناءً على إجمالي قيمة التصرف العقاري المتفق عليها بين كل من المُتصرِف والمُتصرَّف له، متى كانت - في تاريخ التصرف - في حدود القيمة السوقية العادلة. ولأغراض احتساب الضريبة لا تشمل قيمة التصرف العقاري كلفة الأجل في حالات التمويل من الجهات المرخصة نظاماً.
* يخضع التصرف العقاري للضريبة مرة واحدة فقط؛ وذلك متى ما تحققت وحدة أطراف التصرف، ووحدة العقار، ووحدة القيمة.  
  وتحدد اللائحة الأحكام والضوابط اللازمة لتطبيق هذه المادة، بما في ذلك ما يتصل بالشركة العقارية.

المادة الثالثة

**أ- تُعفى من الضريبة كلياً التصرفات العقارية الآتية:**

* التصرف العقاري في حالات قسمة التركة.
* التصرف العقاري - دون مقابل - لوقف عام أو خاص أو مشترك.
* التصرف العقاري - دون مقابل - من أو إلى جمعية خيرية مرخص لها نظاماً.
* التصرف العقاري لجهة عامة أو لأي من الأشخاص الاعتبارية العامة، أو الجهات أو المشروعات ذات النفع العام.
* التصرف العقاري من جهة عامة بصفتها سلطة عامة.
* التصرف العقاري في حالات نزع الملكية للمصلحة العامة أو وضع اليد المؤقت على العقار.
* التصرف العقاري للزوج أو الزوجة أو أي من الأقارب حتى الدرجة الثالثة؛ على سبيل الهبة الموثقة.
* التصرف العقاري تنفيذاً لوصية شرعية موثقة.
* التصرف العقاري في حالات الاكتتاب العام، وتداول الأوراق المالية المدرجة، وتداول وحدات صناديق الاستثمار.
* التصرف العقاري المؤقت فيما بين صندوق استثماري وأمين حفظ - أو العكس - أو فيما بين أمناء حفظ للصندوق نفسه، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.
* التصرف العقاري الذي يُقدَّم حصة عينية في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة، بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للحصة العينية للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات، وأن تحتفظ الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة تلك المدة.
* التصرف العقاري في الحالات التي يكون فيها أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري المعتمدين في المملكة، بشرط المعاملة بالمثل.
* التصرف العقاري الذي يُقدَّم اشتراكاً عينيًّا في رأس مال صندوق استثمار عقاري؛ وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.
* التصرف العقاري المؤقت لغرض استخدام العقار ضماناً لتمويل أو ائتمان، ما لم ينفَّذ على العقار بنقل ملكيته نقلاً دائماً للممول أو الغير.
* التصرف العقاري تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري؛ صادر من محكمة مختصة.
* التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج والاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية.
* التصرف العقاري من شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة ويملك هذا الشخص - بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكيته في الشركة أو الصندوق للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات.
* التصرف العقاري بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداهما - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع أسهم الشركة الأخرى أو حصصها، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملكة التي تكون جميع أسهمها أو حصصها أو وحداتها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من الشخص نفسه. ويشترط - في جميع الأحوال - أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - للشخص نفسه للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات.
* التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقًا للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة، على أن يكون العقار مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة، وصادراً له قرار بالترخيص من الجهة المختصة.
* التصرف العقاري دون مقابل لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، وتكون جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل وقف عام أو خاص أو مشترك، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة أو الصندوق للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات.
* رد العقار المتصرف فيه لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (90) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، وبشرط عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار، ورد كامل قيمته.   
  وتحدد اللائحة معايير وضوابط الإعفاء الكلي من الضريبة لكل حالة من الحالات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

**ب- بخلاف التصرفات العقارية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، تُعفى من الضريبة كلياً أو جزئياً أي تصرفات عقارية أخرى؛ وفقاً لما يحدده مجلس الوزراء.**

المادة الرابعة

* تُستحق الضريبة في تاريخ التصرف العقاري، ويكون تاريخ التصرف العقاري - حُكماً - هو تاريخ توثيقه.
* تضع اللائحة الأحكام المتعلقة بتحديد تاريخ التصرف العقاري في الحالات التي لا يتم فيها التوثيق.

المادة الخامسة

* تُسدد الضريبة للهيئة في تاريخ التصرف العقاري، ويجوز سدادها قبله.
* استثناءً من الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز سداد الضريبة بعد تاريخ التصرف العقاري، وذلك في الحالات التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة

لا يجوز لأي شخص ذي علاقة بواقعة التصرف العقاري القيام بأي إجراء أو إبرام أي اتفاق يترتب عليه إنشاء تصرفات صورية أو مستترة؛ بما يؤدي إلى عدم سداد الضريبة المستحقة بشكل صحيح. ولأغراض تطبيق أحكام النظام، تُحتسب الضريبة وتُحصل على أساس التصرف الحقيقي وليس الصوري أو المستتر.

المادة السابعة

* يكون المتصرِّف مسؤولاً عن الضريبة المستحقة، وعليه سدادها للهيئة؛ وفقاً للإجراءات وفي المواعيد التي تحددها اللائحة، وذلك دون إخلال بحكم المادة (الخامسة) من النظام.
* يكون المتصرَّف له مسؤولاً - بالتضامن مع المتصرف - عن سداد الضريبة المستحقة، وذلك في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أنه كان سبباً في عدم سداد الضريبة المستحقة.
* لأغراض تطبيق أحكام هذه المادة، يُقصد بالمتصرّف من يتم التصرف العقاري لمصلحته.

المادة الثامنة

* للهيئة - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري - التحقق من قيمة التصرف العقاري المفصح عنها، وعليها إعادة احتساب الضريبة المستحقة في الحالات التي يثبت لها فيها أن تلك القيمة أقل من حدود القيمة السوقية العادلة بما فيها حالات التهرب الضريبي، وذلك وفق ما تبينه اللائحة.
* على الهيئة - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري لأغراض احتساب الضريبة المستحقة - تقدير قيمة التصرف العقاري غير محدد القيمة، المفصح عنه للهيئة.
* على الهيئة احتساب الضريبة المستحقة عن التصرف العقاري غير الموثق أو غير المفصح عنه للهيئة.
* على الهيئة المطالبة بسداد الضريبة المستحقة خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، أو من تاريخ علمها بالتصرف العقاري غير الموثق أو غير المفصح عنه.
* للهيئة الاستعانة بمقيم معتمد؛ وذلك لأغراض التحقق من القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري، وتقدير قيمة التصرف العقاري غير محدد القيمة.
* لا تؤثر المدد الواردة في هذه المادة على حق الهيئة في المطالبة بسداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يتم فيها الإخلال بالقيود الزمنية المحددة في اللائحة للتصرفات العقارية المعفاة من الضريبة؛ وفقاً للمادة (الثالثة) من النظام.  
  وتبين اللائحة الأحكام والضوابط اللازمة لتطبيق هذه المادة.

المادة التاسعة

* تُرد الضريبة المسددة بالزيادة أو بالخطأ، أو المسددة عن تصرف عقاري لم يكتمل.
* ترد الضريبة المسددة عن تصرف عقاري تم إلغاؤه شريطة استيفاء كافة الشروط الواردة في الفقرة الفرعية (21) من الفقرة (أ) من المادة (الثالثة) من النظام.   
  وتحدد اللائحة الإجراءات والضوابط والمدد الخاصة بذلك.

المادة العاشرة

* دون إخلال بالنصوص النظامية ذات الصلة، للهيئة - لأغراض تطبيق أحكام النظام واللائحة - طلب أي معلومة متاحة لدى أي شخص. وعلى كل من تُطلب منه المعلومة تقديمها إلى الهيئة في المواعيد التي تحددها.
* على كل شخص يُخوَّل صلاحية توثيق التصرفات العقارية - وفقاً للأنظمة السارية في المملكة - الالتزام بالأحكام ذات الصلة المنصوص عليها في النظام واللائحة؛ بما يكفل احتساب الضريبة المستحقة وتحصيلها بكفاية عالية.

المادة الحادية عشرة

* دون إخلال بالنصوص النظامية ذات الصلة، على موظفي الهيئة وجميع العاملين لديها أو لمصلحتها المحافظة على سرية المعلومات التي تلقوها أو اطلعوا عليها بحكم عملهم، والمتعلقة بتطبيق أحكام النظام واللائحة، ولا يجوز لهم الكشف عن تلك المعلومات إلا في الحالات التي تحددها اللائحة، ووفقاً للضوابط والشروط الواردة فيها.
* على كل من يتلقى المعلومات أو يطلع عليها - وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة - استخدامها فقط للأغراض التي تلقى لأجلها تلك المعلومات أو اطلع عليها.
* عدا الحالات التي تنص عليها اللائحة، لا يجوز للشخص الذي تلقى أو اطلع على المعلومات المتعلقة بتطبيق أحكام النظام واللائحة الإفصاح عنها لأي شخص آخر، وعليه إعادة المستندات المتعلقة بهذه المعلومات إلى الهيئة فور انتهاء الحاجة إليها.

المادة الثانية عشرة

**دون إخلال باختصاصات الجهات الأخرى وبما تقضي به أحكام النظام وغيره من الأنظمة الأخرى ذات العلاقة، تحدد اللائحة الضوابط والإجراءات والنماذج والمستندات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام، ومنها:**

* ضوابط وإجراءات تسجيل التصرف العقاري لدى الهيئة.
* ضوابط وإجراءات تصحيح بيانات التصرف العقاري المسجل لدى الهيئة.
* ضوابط وإجراءات فحص التصرف العقاري وتقدير قيمته.
* إجراءات الإشعار بالقرارات الصادرة عن الهيئة، المتعلقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
* النماذج والإشعارات والوسائل الإلكترونية اللازمة لتطبيق أي التزام أو إجراء يتعلق بأحكام النظام واللائحة.
* المستندات والسجلات الواجب مسكها لأغراض الضريبة، والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك، والضوابط اللازمة للحفظ.

المادة الثالثة عشرة

* تُصدر الهيئة ما يلزم من أدلة إرشادية ونشرات ضريبية؛ لمساعدة أطراف التصرفات العقارية على الوفاء بواجباتهم، وتقوية درجة التزامهم الطوعي.
* للهيئة أن تصدر قراراً توضيحياً لبيان المعالجة الضريبية لأي معاملة ضريبية وفقاً لأحكام النظام واللائحة، ويكون إصدارها لهذا القرار إما بناءً على طلب يقدم إليها، أو بناءً على ما يظهر لها من حاجة إلى إصدار هذا القرار. وللهيئة نشر القرار للعموم عبر موقعها الإلكتروني.  
  ويكون إصدار القرار - المشار إليه في هذه الفقرة - وفقاً للأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.
* تلتزم الهيئة بأحكام النظام واللائحة عند إصدار الأدلة والنشرات والقرارات - المشار إليها في هذه المادة - أو تعديلها.

المادة الرابعة عشرة

**يعد ما يأتي تهرباً ضريبياً:**

* تقديم مستندات أو معلومات أو إفادات أو سجلات مزورة، أو مصطنعة، أو غير صحيحة، أو ما في حكمها؛ تتعلق بالتصرف العقاري، وذلك بقصد التهرب من سداد الضريبة المستحقة. ويقع على عاتق الخاضع للضريبة عبء إثبات انتفاء القصد.
* ارتكاب أي فعل آخر بقصد التهرب من سداد الضريبة المستحقة.

المادة الخامسة عشرة

**دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي نظام آخر، يطبق على مخالفي النظام أو اللائحة ما يأتي:**

* غرامة لا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الضريبة محل التهرب وذلك في حالة التهرب الضريبي. ويعاقب بالعقوبة نفسها أي شخص يثبت اشتراكه في التهرب الضريبي، أو مساعدته عليه أو تسهيله له.
* غرامة تعادل (2%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة، وبما لا يتجاوز (50%) من قيمة الضريبة غير المسددة، ويبدأ احتساب الغرامة من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة لسداد الضريبة المستحقة، وتفرض غرامة إضافية تعادل (1%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه في حال تم تعديل قيمة الضريبة المستحقة من قبل الهيئة، ويبدأ احتساب الغرامة بعد مضي (ثلاثين يوماً) من تاريخ الإشعار بالتعديل.
* دون إخلال بما تضمنته الفقرات (1) و(2) و(4) من هذه المادة، يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام النظام أو اللائحة بغرامة لا تزيد على قيمة الضريبة المستحقة أو (خمسين) ألف ريال، أيهما أكثر.
* يعاقب كل من يخالف أحكام النظام ممن يتمتعون بصلاحية توثيق التصرفات العقارية - وفقاً للأنظمة السارية في المملكة - بموجب أحكام نظام التوثيق.

المادة السادسة عشرة

* تتولى الهيئة إيقاع العقوبات المنصوص عليها في النظام وفقاً لتصنيف يضعه المجلس للمخالفات وما يقابلها من عقوبات، ويُراعى فيه التناسب بين المخالفة والعقوبة.
* توقع العقوبة بقرار من المحافظ أو من يفوضه المجلس بذلك.
* لا يحول إيقاع أي من العقوبات المنصوص عليها في النظام دون استيفاء الضريبة المستحقة.

المادة السابعة عشرة

يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة استناداً إلى أحكام النظام واللائحة التظلم أمامها خلال ستين يوماً من تاريخ الإبلاغ به، وعلى الهيئة أن تبت في التظلم خلال تسعين يوماً من تاريخ تقديمه، فإذا صدر القرار برفض التظلم أو مضت مدة تسعين يوماً دون البت فيه، فللمتظلم الاعتراض على قرار الهيئة أمام الجهة القضائية المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه برفض تظلمه أمام الهيئة أو مضي تلك المدة دون البت فيه، وإذا لم يتم التظلم أو الاعتراض على القرار - بحسب الأحوال - خلال المدد السابقة؛ يصبح القرار قطعياً غير قابل للتظلم أو الاعتراض عليه أمام أي جهة قضائية أخرى، وتحدد اللائحة القواعد والإجراءات التفصيلية لتطبيق هذه المادة.

المادة الثامنة عشرة

يتولى موظفون، يصدر بتسميتهم قرار من المحافظ، الرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة. ولهم جميع الصلاحيات اللازمة لأداء مهماتهم. وتحدد اللائحة إجراءات ممارستهم لأعمالهم.

المادة التاسعة عشرة

* للهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
* دون إخلال بحكم الفقرة (2) من المادة (الخامسة) من النظام، يجب على كل شخص يتمتع بصلاحية توثيق التصرفات العقارية - وفقاً للأنظمة السارية في المملكة - عدم توثيق أي تصرف عقاري لم تسدد الضريبة المستحقة عنه في تاريخ التوثيق.

المادة العشرون

* يُصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، ويُعمل بها من تاريخ نفاذه، كما يصدر المجلس - أو من ينيبه - القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
* يُعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.