

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان  
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



# دليل التشريعات العقارية ٢٠٢١م



٢٠٢١

سنة الإصدار

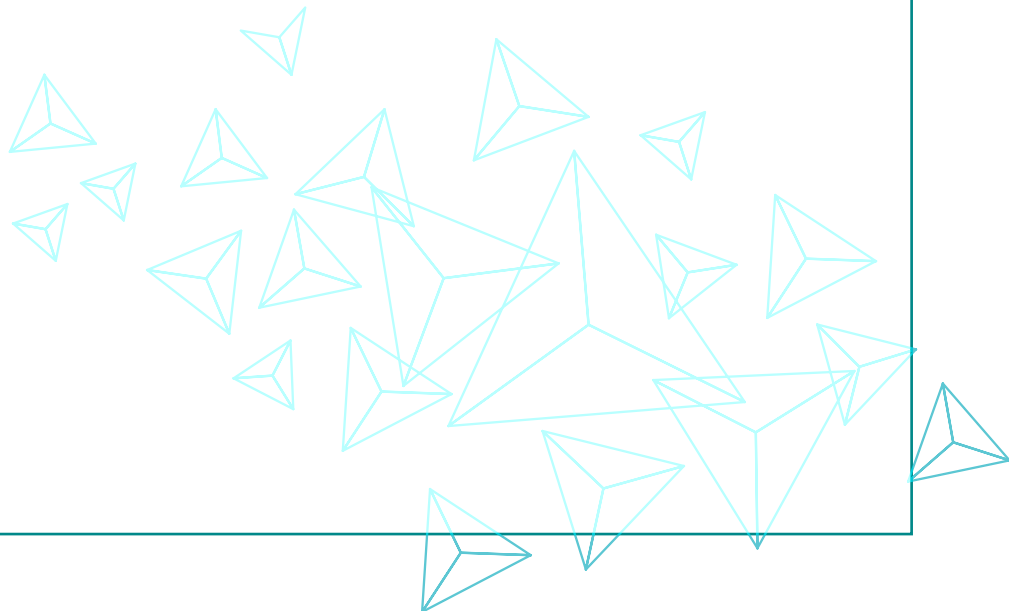


## رؤيتنا

تنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة

## رسالتنا

استحداث وتطوير برامج لتحفيز القطاعين الخاص والعام من خلال التعاون والشراكة في التنظيم والتخطيط والرقابة لتيسير السكن لجميع فئات المجتمع بالسعر والجودة المناسبة





## مقدمة

في ظل التسارع في المجال التنظيمي والتشريعي والنهضة المحلية بالقيادة الحكيمة من لدن خادم الحرمين الشريفين وولي عهده الأمين -حفظهما الله، والتي اطلق فيها العديد من المبادرات والبرامج التطويرية الوطنية، والتي شملت قطاع الإسكان الذي يعد ذو أهمية و أولوية ذا قيمة اقتصادية وتنموية وعامل نجاح أساسي لعجلة التنمية الوطنية.

ومن هذا المنطلق وسعيًا لتضافر الجهود وتكامل المسؤوليات بين الشركاء والجهات ذات العلاقة لتحقيق تطلعات الرؤى التنموية والتطويرية لقطاع التطوير العقاري، ورغبة من الوزارة في التعاون مع شركاء النجاح على المستوى الوطني لمنظومة الإسكان. فقد تم إعداد هذا الدليل وفقاً للمصادر المتاحة وذلك لبيان الأنظمة والتشريعات التي تخص الجهات والأطراف ذات العلاقة بما فيها المطور العقاري وتمكينهم من الاطلاع عليها ؛ وذلك لزيادة الشفافية والوعي وتوضيح المهام والأدوار والمسؤوليات ؛ لإيجاد بيئة أعمال جاذبة وميسرة في مجال التطوير العقاري.

## أهداف الدليل

يهدف هذا الدليل إلى تحقيق الوصول وسهولة الاطلاع على التشريعات والأنظمة الخاصة بقطاع التطوير العقاري من الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص وعموم الجمهور والمهتمين ، وذلك لزيادة الشفافية، وتحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي.



## البحث في الدليل

يحتوي هذا الدليل على التشريعات العقارية والتي يمكن إيجادها بسهولة عبر فهرس التشريعات والذي تم تصنيفه من خلال الجهات كـ على حدة وبالمستوى الثاني يأتي كل موضوع بالتشريعات المتعلقة به على حدة ومن ثم اللوائح والقواعد المرتبطة بالتشريع ، كما يمكن التنقل بين التشريعات بالنسخة الإلكترونية بالضغط عليها للانتقال مباشرة إلى نص التشريع ويمكن الرجوع إلى صفحات الفهرس عن طريق الضغط على أي رقم صفحة أسفل صفحات الدليل.

## تنويه

يعد هذا الدليل دليلاً إرشادياً، ويمثل مفهوم الوزارة فيما يتعلق بجمع وحصر التشريعات والأنظمة واللوائح المتعلقة برحلة التطوير العقاري، ويعد متمماً ومكماً للتشريعات والتعليمات النافذة والصادرة من الجهات النظامية المختصة.

# فهرس التشرعات

التشرعات المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - شؤون الإسكان

١٨

## التشرعات المتعلقة بمركز خدمات المطورين إتمام

٢٠

قرار وزاري رقم ١٥٤ بتاريخ ١٤٤١/٣/١هـ

٢٠

تشكيل لجنة اعتماد المخططات والاستثناءات

٢٢

قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٨ بتاريخ ١٤٤١/١/٢٤هـ

٢٢

الموافقة على إنشاء مركز خدمات المطورين العقاريين (مركز إتمام)

٢٤

## التشرعات المتعلقة بلجنة البيع والتأجير على الخارطة وافي

٢٦

قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٦ بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤هـ

٢٦

قرار مجلس الوزراء ٥٣٦ المتعلق بضوابط بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة

٢٧

الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة

٣٠

قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢٤ بتاريخ ١٤٤٠/٩/٩هـ

٣٠

إضافة الفقرة ٣ للضوابط المتعلقة بالبيع والتأجير على الخارطة

٣١

قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢٥ بتاريخ ١٤٤٠/٩/٩هـ

٣١

إضافة فقرة (٣) إلى ضوابط بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة

٣٢

قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٢٢٠/١) وتاريخ ١٤٣٩/٣/٩هـ

٣٢

الموافقة على إقرار قواعد العمل بشأن (التراخيص، حساب الضمان، سجل المشاريع، شركات المعاينة،

٣٢

حقوق المستفيدين والتزامات المطورين)

٣٣

قواعد عمل تنظيم البيع أو التأجير على الخارطة

٤٤

قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين

٤٨

قواعد سجل المشاريع

٥٠

قواعد عمل تنظيم حساب الضمان

٥٦

قواعد عمل شركات المعاينة

٥٩

قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٦/٢٩٦) وتاريخ ١٤٤٠/٥/١٦هـ

٦٠

القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة

٦٤

معايير ومتطلبات تأهيل المطور العقاري للمشاريع للمنشآت الناشئة



- ٦٦ قرار إداري رقم ١/٣١٨ بتاريخ ١١/٤/١٤٤٠ هـ
- ٦٦ الموافقة على تعديل بعض مواد قواعد الترخيص
- ٦٨ قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٨ بتاريخ ١٤٢٦/٧/١ هـ
- إلزام ملاك جميع الأراضي البيضاء غير المخططة - عند رغبتهم في تخطيط أراضيهم - بتمديد شبكة الصرف الصحي
- ٦٨
- ٦٩ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٥ بتاريخ ١٤٤١/٤/٦ هـ
- ٦٩ تعديل البند (رابعاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٧/١ هـ

#### ٧٠

#### التشريعات المتعلقة بالأراضي البيضاء

- ٧٢ مرسوم ملكي رقم م/٤ بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢ هـ
- ٧٢ الموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء
- ٧٣ نظام رسوم الأراضي البيضاء
- ٧٧ قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٨ هـ
- ٧٧ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء
- ٧٨ اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

#### ٨٦

#### التشريعات المتعلقة بفرز الوحدات العقارية

- ٨٨ مرسوم ملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ
- ٨٨ الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها
- ٨٩ قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ بتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ
- ٨٩ الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها
- ٩٠ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها
- ٩٥ قرار وزاري رقم ١١٩٨٥ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ
- ٩٥ وجوب التماشي باللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها
- ٩٦ اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها
- ١٠٢ قرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ بتاريخ ١٣٩٨/٣/٧ هـ
- لائحة تنظيم المكاتب العقارية
- ١٠٤ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٤٣٧/٥/١٦ هـ



- ١.٤ قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن
- ١.٥ قرار مجلس الوزراء رقم ٥٦٥ بتاريخ ١٤٣٩/١١/٤ هـ
- ١.٥ تنظيم العلاقة بين المستأجر والجهات الحكومية فيما يتعلق بعقود الاستثمار العقاري طويلة الأمد
- ١.٦ قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٢ بتاريخ ١٤٤٠/٣/١٢ هـ
- ١.٦ تسجيل العقود الإيجارية العقارية إلكترونياً
- ١.٨ قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠٥ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢ هـ
- ١.٨ إلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة

## التشريعات المتعلقة بالهيئة العامة للعقار

- ١١٠ مرسوم ملكي رقم م/٦ بتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ
- ١١٢ الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار
- ١١٢ قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ بتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ
- ١١٣ الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار
- ١١٤ نظام التسجيل العيني للعقار
- ١٣١ قرار وزاري رقم ٤٤٩٧ بتاريخ ١٤٢٥/٦/١٤ هـ
- ١٣١ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار
- ١٣٢ اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار



## التشريعات المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - الشؤون البلدية والقروية ١٧٧

- ١٨٠ مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ
- ١٨٠ الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار)
- ١٨٢ قرار مجلس الوزراء
- ١٨٢ الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار)
- ١٨٤ نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار
- ١٩٣ قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٥٥ وتاريخ ٨/١١/١٣٩٢ هـ.
- ١٩٣ الموافقة على مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية
- ١٩٤ نظام التصرف في العقارات البلدية
- ١٩٥ مرسوم ملكي رقم م/٥٩ بتاريخ ٢٣/٩/١٤٣٥ هـ
- ١٩٥ الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية
- ١٩٦ قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٦ بتاريخ ١٧/٩/١٤٣٥ هـ
- ١٩٦ الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية
- ١٩٧ نظام إجراءات التراخيص البلدية
- ٢٠١ قرار مجالس وهيئات رقم ١٠/٢٣ بتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٣ هـ
- ٢٠١ الموافقة على مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- ٢٠٢ قرار مجلس الوزراء رقم ٤٩ بتاريخ ١٨/١١/١٤٤١ هـ
- ٢٠٢ الموافقة على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي
- ٢٠٣ اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي
- ٢٠٣ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٧ هـ
- ٢١٥ لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- ٢٢٧ اللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية
- ٢٣٨ قرار مجلس الوزراء رقم ١١٩ بتاريخ ١٥/٤/١٤٣٧ هـ
- ٢٣٨ الموافقة على الضوابط الخاصة بتجزئة الأراضي
- ٢٤٠ قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ بتاريخ ١١/٥/١٤٢٧ هـ
- ٢٤٠ الموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام (١٤٥٠ هـ)
- ٢٤١ قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ هـ
- ٢٤٦ اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ هـ

٣١١	قرار وزاري رقم ٣١٢٨. وتاريخ ١٤٤١/١/٦ هـ
٣١١	يتم إضافة بند جديد تحت مسمى (رابعاً) (المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي
٣١٢	المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الخاصة خلال (٦٠) يوماً
٣٥٧	دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة
٤٧٩	قرار وزاري رقم ٢٠١٥٤ بتاريخ ١٤٣٩/٤/١٨ هـ
٤٧٩	الموافقة على لائحة رسوم الخدمات البلدية
٤٨٠	لائحة رسوم الخدمات البلدية ربيع الآخر ١٤٣٩هـ
٥٠١	قرار مجلس الوزراء رقم ١٨٩ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٩ هـ
٥٠١	الموافقة على لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات
٥٠٢	لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات
٥٠٣	ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها
٥٠٥	قرار مجلس الوزراء رقم ١١٥ بتاريخ ١٤٣٤/٥/٧ هـ
٥٠٥	الموافقة على ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها
٥٠٦	قرار وزاري رقم ٤٤٠٥٢ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٠ هـ
٥٠٦	بشأن العمل بألية الإجراءات التنظيمية والفنية اللازمة لاستثناء المشاريع المتصلة بالإسكان
٥٠٧	قرار مجلس الوزراء رقم ٦١١ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٤ هـ
٥٠٧	إعادة تنظيم الأراضي المخططة التي اعتمدها جهة الاختصاص ولا تتوافر فيها مرافق تعليمية كافية ،
٥٠٧	بحيث تدرج فيها الأراضي التي تشتريها وزارة التعليم لإقامة مرافق تعليمية عليها
٥٠٩	قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٩/٩/٢١ هـ
٥٠٩	إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية
٥١٠	قرار وزاري رقم ٣٤ بتاريخ ١٤٤٢ هـ
٥١٠	إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية
٥١٢	قرار مجلس الوزراء رقم ١٥١ بتاريخ ١٤٢٧/٥/٤ هـ
٥١٢	اعتمادات المخططات السكنية والزراعية
٥١٤	قرار وزاري رقم ١٤٦٥٤ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٥ هـ
٥١٤	إعتماد تنظيم واضح يسمح بتنمية قطع الأراضي بالتزامن مع تطوير المخططات
٥١٥	آلية تطبيق مبادرة تنفيذ المباني بالتزامن مع تنفيذ الاشتراطات الخاصة بالنطاق العمراني (تطوير المخططات)



- ٥١٧ اشتراطات مباني الصحة والخدمات الاجتماعية الأهلية  
٥٤٠ قرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٧/١ هـ  
الموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها  
٥٤٠  
٥٤١ لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية  
٥٦٢ قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٦ بتاريخ ١٤٢٩/٥/١٤ هـ  
٥٦٢ إيصال الخدمة الكهربائية إلى منازل بعض المواطنين التي ليس لديهم صكوك شرعية عليها

## ٥٦٤

**التشريعات المتعلقة بوزارة العدل**

- ٥٦٦ مرسوم ملكي رقم م/٤٩ بتاريخ ١٤٤٣/٧/١٣ هـ  
٥٦٦ الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل  
٥٦٧ قرار مجلس الوزراء رقم ٣٥٧ بتاريخ ١٤٣٣/٧/١٢ هـ  
٥٦٧ الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل  
٥٦٨ نظام الرهن العقاري المسجل  
٥٧٧ قرار إداري رقم ٧٠٤٥٥...٣٩١ لعام ١٤٣٩ هـ  
٥٧٧ المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري  
٥٨٣ مرسوم ملكي رقم م/٢٢ بتاريخ ١٤٣٢/٤/٣ هـ  
الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار  
٥٨٣  
٥٨٤ قرار مجلس الوزراء رقم ٩١ بتاريخ ١٤٣٢/٤/٢ هـ  
الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار  
٥٨٤ تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار  
٥٨٥ والاستثمار  
٥٨٧ مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/٧ هـ  
٥٨٧ الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره  
٥٨٨ قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨ هـ  
٥٨٨ الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره  
٥٨٩ نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره  
٥٩١ مرسوم ملكي رقم م/٦٢ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ  
٥٩١ أحكام مخالفة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

- ٥٩٢ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٨ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ
- ٥٩٢ أحكام مخالفة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
- ٥٩٤ مرسوم ملكي رقم م/٤٣ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٨ هـ
- ٥٩٤ الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
- ٥٩٥ قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٤ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٧ هـ
- ٥٩٥ الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
- ٥٩٦ قرار وزاري رقم ٨٠٨٢ ا١٣ بتاريخ ١٤٤١/٧/٢٨ هـ
- ٥٩٦ نقل ملكية العقار إلكترونياً
- ٥٩٧ أمر ملكي رقم ٢١٨/أ بتاريخ ١٤٤١/٣/٢٥ هـ
- ٥٩٧ ملكية الأراضي المنقطة عن الملكية الخاصة

### التشريعات المتعلقة بالدفاع المدني

- ٦٠٠ قرار مجالس وهيئات رقم ٣٣٦٨٢ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢١ هـ
- ٦٠٢ تعديل لوائح السلامة بإضافة شرط تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية للحصول على تصريح الدفاع المدني أو تجديده
- ٦٠٣ قرار مجالس وهيئات رقم ١٠١٠/و/١/د ف بتاريخ ١٤١٠/٣/٢٣ هـ
- ٦٠٣ الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية والموضحة للمهام، والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة، والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق
- ٦٠٤ لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية
- ٦٤٤ قرار مجالس وهيئات رقم ١٧٢٨٣ بتاريخ ١٤٣٤/٦/١٩ هـ
- ٦٤٤ الموافقة على تعديل لائحة المباني العالية
- ٦٤٥ اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة والحماية المدنية ومتطلبات مكافحة الحريق
- ٦٦٣ قرار مجالس وهيئات رقم ٢/٢/و/١/د ف بتاريخ ١٤٤١/١/٢١ هـ
- ٦٦٣ الموافقة على صفة اللوائح التفصيلية المرفقة والموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق
- ٦٦٣ لائحة شروط السلامة وسبل الوقاية وتجهيزات الإنذار والإطفاء الواجب توافرها في الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة
- ٦٦٤



## ٦٨٨

## التشريعات المتعلقة بالبنك المركزي السعودي

- ٦٩٠ مرسوم ملكي رقم ٤٨/م بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٣ هـ
- ٦٩٠ الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي
- ٦٩١ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٦ بتاريخ ١٢/٧/١٤٣٣ هـ
- ٦٩١ الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي
- ٦٩٢ نظام الإيجار التمويلي
- ٦٩٩ قرار رقم ١/م ش ت بتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤ هـ
- ٦٩٩ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي
- ٧٠٠ اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي
- ٧٠٩ مرسوم ملكي رقم ٥٠/م بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٣ هـ
- ٧٠٩ الموافقة على نظام التمويل العقاري
- ٧١٠ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٢/٧/١٤٣٣ هـ
- ٧١٠ الموافقة على نظام التمويل العقاري
- ٧١١ نظام التمويل العقاري
- ٧١٦ قرار وزاري رقم ١٢٢٩ بتاريخ ١٠/٤/١٤٣٤ هـ
- ٧١٦ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري
- ٧١٧ اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري
- ٧٤٧ قرار إداري رقم ٥٩٨٩٠-٩٩ بتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٠ هـ
- ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
- ٧٤٧ ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
- ٧٤٨ التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
- ٧٥١

٧٨٤

### التشريعات المتعلقة بالهيئة العامة للزكاة والدخل

٧٨٦

مرسوم ملكي رقم ١١٣٤ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢ هـ

٧٨٦

الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة

٧٨٩

قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٤ بتاريخ ١٤٣٧/١١/١ هـ

٧٨٩

الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة

٧٩٣

نظام ضريبة القيمة المضافة

٨٠٦

اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة

٨٧٢

اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة

٨٩٠

اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٢هـ

٨٩٨

### التشريعات المتعلقة بشركة المياه الوطنية

٩٠٠

النظام الأساس لشركة المياه والكهرباء القابضة

٩١٢

إحلال عبارة وزارة البيئة والمياه والزراعة

٩١٣

مرسوم ملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٤٢١/٢/١٣ هـ

٩١٣

الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

٩١٤

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ بتاريخ ١٤٢١/٢/١١ هـ

٩١٤

الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

٩١٥

نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعداد استخدامها

٩٢٤

اللائحة التنفيذية لنظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

٩٦٥

قرار مجلس الوزراء رقم ٧٦٣ بتاريخ ١٤٤٠/١١/٣٠ هـ

٩٦٥

المقابل المالي لإيصال المياه إلى القطاعات الحكومية والتجارية والصناعية

٩٦٨

### التشريعات المتعلقة بالهيئة العامة لعقارات الدولة

٩٧٠

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٦٧ بتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٠ هـ

٩٧٠

تسجيل جميع صكوك ملكية العقارات التي تملكها الدولة باسم (عقارات الدولة)

٩٧٢

العمل باللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي

٩٧٣

اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

٩٨٣

قرار مجلس الوزراء رقم ٢٢٤٣٥ بتاريخ ١٤٢٧/٥/٧ هـ



٩٨٤	<b>التشريعات المتعلقة بهيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج</b>
٩٨٦	قرار وزاري رقم ٣/٥٣٣ بتاريخ ١٥/٧/١٤٢٥ هـ
٩٨٦	الموافقة على اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية بالصيغة المرفقة.
٩٨٧	اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية
٩٩٦	قرار إداري رقم ٢/٩٢ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٣٥ هـ
٩٩٦	الموافقة على تعديل دليل تقديم الخدمة الكهربائية
٩٩٧	قرار إداري رقم ٩ بتاريخ ٢٤/١/١٤٤٠ هـ
٩٩٧	تعديلات على دليل تقديم الخدمة الكهربائية
١٠٠٤	قرار إداري رقم ٢٣ بتاريخ ٧/٢/١٤٤٠ هـ
١٠٠٤	تعديل الفقرة (٣٦-٢) من الدليل
١٠٠٦	قرار إداري رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٨/٣/١٤٤١ هـ
١٠٠٦	قواعد وإجراءات الرخص
١٠١٩	قرار إداري رقم (٣١٣) بتاريخ ٢٠/١/١٤٤٠ هـ
١٠١٩	تعديل الفقرة (٣٣-٢)
١٠٢٥	قرار مجلس الوزراء رقم ٥٧٣ بتاريخ ٥/٩/١٤٤١ هـ
١٠٢٥	تقديم خدمات الكهرباء والمياه إلى المستفيدين
١٠٢٦	قرار مجلس الوزراء رقم ٢٧ بتاريخ ١/٢/١٤٣٧ هـ
١٠٢٦	تعديل المادة الأولى والسابعة من تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج
١٠٢٨	قرار إداري رقم ٤ بتاريخ ١/٢/١٤٣٥ هـ
١٠٢٨	اعتماد البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤ م
١٠٢٩	البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤
١٠٣١	قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٤ بتاريخ ٤/٥/١٤٢٧ هـ
١٠٣١	الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج
١٠٣٢	تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج
١٠٣٢	الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج
١٠٤٢	DPS-١ الدليل الإرشادي لتصميم شبكات التوزيع بالمخططات الخاصة (السكنية و السكنية/التجارية)

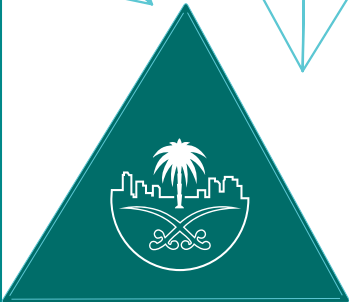


وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



# التشريعات المتعلقة بشؤون الإسكان

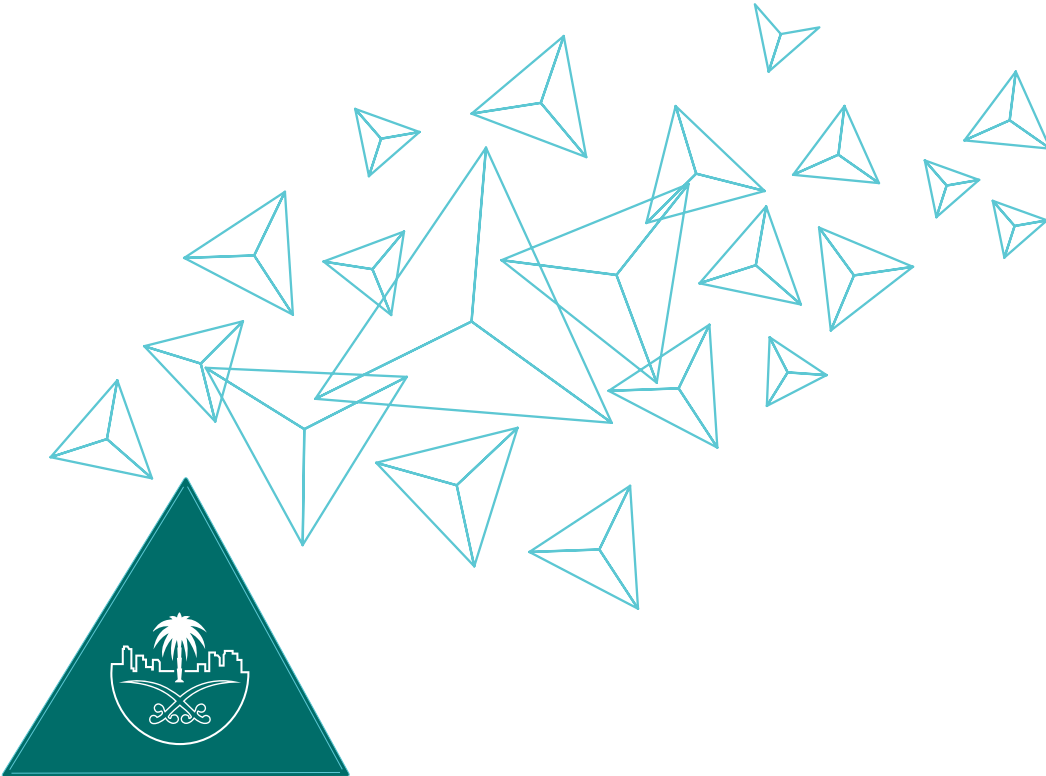




مركز خدمات المطورين  
DEVELOPERS SERVICES CENTER



## التشريعات المتعلقة بـ





١٨

## التشريعات المتعلقة بمركز خدمات المطورين إتمام

٢٠

قرار وزاري رقم ١٥٤ بتاريخ ١٤٤١/٣/١هـ

٢٠

تشكيل لجنة اعتماد المخططات والاستثناءات

٢٢

قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٨ بتاريخ ١٤٤١/١٠/٢٤هـ

٢٢

الموافقة على إنشاء مركز خدمات المطورين العقاريين (مركز إتمام)



## قرار وزاري رقم ١٥٤ بتاريخ ١٠/٣/١٤٤١هـ تشكيل لجنة اعتماد المخططات والاستثناءات

إن وزير الإسكان.

وبناء على الصلاحيات الممنوحة له نظاماً.

وبعد الإطلاع على الفقرة (٢) من بند (رابعاً) من الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٧٢٦٢ وتاريخ ١٠/٢/١٤٣٧هـ المتضمنة الموافقة على (استثناء المشاريع المتصلة بالإسكان من اشتراطات البناء المتعلقة بتعدد الأدوار ، والارتدادات ، والمساحات ، وكذلك الخدمات العامة ، وذلك بما يلبي احتياجات المستفيدين ولا يخل بمتطلبات واشتراطات الأمن والسلامة) وبناء على الأمر السامي الكريم رقم ٤٢٨٢٧ وتاريخ ٤/٩/١٤٣٦هـ القاضي في الفقرة (٢) تتولى وزارة الإسكان إعداد مخطط لكل مشروع سكني ضمن أراضيها ، وإحالتها إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية لاعتماده خلال مدة (٣٠) يوماً من تاريخ تسليمه ، فإن لم تعتمده خلال هذه المدة فيعد المخطط معتمداً ، وتتخذ وزارة الإسكان ما يلزم حيال ذلك وفقاً للفقرة (٥) من الأمر السامي الريم رقم ٢٠٥٦٢ وتاريخ ٢/١/١٤٣٤هـ.

وإشارة لما ورد في الفقرة (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم ٧٢٧ بتاريخ ٢٨/١٢/١٤٣٨هـ المتضمنة دعم (مبادرة تحفيز تطوير منتجات سكنية على أراضي القطاع الخاص ، وأيضاً مبادرة تطوير منتجات سكنية على الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء ، ومبادرة تطوير الأراضي الوزارية) ، وحيث أن منح تلك المشاريع السكنية الاستثناءات الخاصة حسب الأمر السامي الكريم ٧٢٦٢ المشار إليه أعلاه يدعهما ويحقق الهدف من تحفيز تطوير أراضي القطاع الخاص .

وبعد الإطلاع على القرار الوزاري رقم (١٦٣) وتاريخ ٤/١/١٤٣٨هـ والقرار الوزاري رقم (٤٠٥٢) وتاريخ ١٥/٤/١٤٣٩هـ والقرار الوزاري رقم (٢٨٩) وتاريخ ٢٢/٥/١٤٤٠هـ القاضي بتشكيل لجنة بالوزارة للاستثناءات والقرار الوزاري رقم (٧٤٤١) وتاريخ ٢٧/١/١٤٣٨هـ.

بالوزارة للاستثناءات والقرار الوزاري رقم (٧٤٤١) وتاريخ ٢٧/١/١٤٣٨هـ.

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة، والأهمية ضمان وضع هذه التوصيات موضع التطبيق .

يقرر ما يلي :

أولاً : تشكيل لجنة في الوزارة تسمى (لجنة إعماد المخططات والاستثناءات) وتضم كل من :

١. الدكتور حسن بن شوقي الحازمي – وكيل الوزارة للأراضي والشؤون الفنية رئيساً.
٢. الأستاذ وليد بن سعد الهزاع – الشراكة مع القطاع الخاص نائبا للرئيس
٣. المهندس عبد العزيز بن مبارك القحطاني – الإدارة العامة للتطوير العمراني عضواً
٤. المهندس عبد الوهاب بن مسفر القحطاني – مدير مركز إتمام عضواً
٥. المهندس عمرو بن علي التميمي – الإدارة العامة للتطوير العمراني أميناً.

ثانياً: تضع وتطور اللجنة الآليات والإجراءات والضوابط الخاصة باعتماد مخططات وزارة الإسكان وكذلك الآليات والإجراءات والضوابط الخاصة باستثناء المشاريع المتصلة بالإسكان من اشتراطات البناء المتعلقة بتعدد الأدوار ، والارتدادات ، والمساحات ، وكذلك الخدمات العامة، وذلك بما يلبي احتياجات المستفيدين ولا يخل بمتطلبات واشتراطات الأمن والسلامة ، والرفع لنا لاعتمادها .

ثالثاً: تدرس اللجنة المشاريع طالبة الاستثناء من الاشتراطات ، وتصدر قراراتها في منع الاستثناء أو عدم منحه ، وترفع لنا قرارات الاستثناء لاعتمادها.

رابعاً: للجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً لإنجاز ذلك .

خامساً: يعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويلغي كل ما يتعارض معه من قرارات، ويبلغ لمن يلزم لتنفيذه .

والله ولي التوفيق ،،

وزير الإسكان

ماجد بن عبد الله الحقييل



## قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٨ بتاريخ ٢٤/١٠/١٤٤١هـ الموافقة على إنشاء مركز خدمات المطورين العقاريين (مركز إتمام)

قرار رقم : (658)  
وتاريخ: 1441/10/24هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٤٧٨٦٩ وتاريخ ١٢/٨/١٤٤١هـ ، المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٢٠٤ وتاريخ ١٧/٣/١٤٤٠هـ ، في شأن طلب إنشاء (مركز خدمات المطورين) لتقديم خدمات للمطورين العقاريين في وزارة الإسكان.  
وبعد الإطلاع على الأمر السامي رقم (٧٢٦٢) وتاريخ ٨/٢/١٤٣٧هـ.  
وبعد الإطلاع على المحضر رقم (٥٢٤) وتاريخ ١٩/٤/١٤٤١هـ ، والمذكرة رقم (٧٦٩) وتاريخ ٢٧/٩/١٤٤١هـ ، المعدين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الإطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٢-١٥/٤١/د) وتاريخ ١٤/٥/١٤٤١هـ.  
وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦٩٦٠) وتاريخ ٩/١٠/١٤٤١هـ.

## يقرر ما يلي :

أولاً: الموافقة على إنشاء مركز خدمات المطورين العقاريين (مركز إتمام) وذلك لتقديم الخدمات للمطورين العقاريين للمشاريع السكنية .

ثانياً: تشكيل فريق متابعة (فريق المتابعة) من الجهات الممثلة حالياً في فريق العمل المؤقت المشكل بالأمر السامي رقم (٧٢٦٢) وتاريخ ١٤٣٧/٢/٨هـ ، ومن مكتب دعم هيئات تطوير المناطق والمدن وأي جهة أخرى يرى الفريق إضافتها ، يتولى ما يأتي :

١. وضع الضوابط والترتيبات والإجراءات التفصيلية المنظمة لعمل (مركز إتمام) وحوكمته، وإقرارها ، خلال (٩٠) يوماً من تاريخ صدور هذا القرار، على أن يشمل ذلك كيفية التنسيق بين الجهات لمباشرة مهماتها من خلال (مركز إتمام) وآليات وتسمية ممثليها فيه ، بما يضمن تحسين وتنافسية نوعية الخدمات المقدمة والرقي بمستواها والإسراع في تقديمها ، والعمل على أتمتة تلك الخدمات ، وفي حال تباين وجهات نظر الجهات الممثلة في الفريق حيال أي من تلك الضوابط ، فيتم الفرع عن ذلك إلى المقام السامي للتوجيه في شأنه.

٢. متابعة عمل (مركز إتمام) في ضوء الضوابط والترتيبات والإجراءات المذكورة في الفقرة (١) من هذا البند ومعالجة ما يظهر من صعوبات ، والرفع عما يستلزم.

٣. إجراء تقويم لعمل (مركز إتمام) والنظر في مدى الحاجة إلى توسيع نطاق عمله لخدمة المطورين العقاريين بشكل عام، وكذلك مدة الحاجة إلى توسيع نطاق عمله لخدمة المطورين العقاريين بشكل عام ، وكذلك مدى الحاجة إلى استمراره في وزارة الإسكان أو نقل تبعيته أو تقرير انتهاء الحاجة إليه، والرفع عما قد يستلزم إلى المقام السامي.

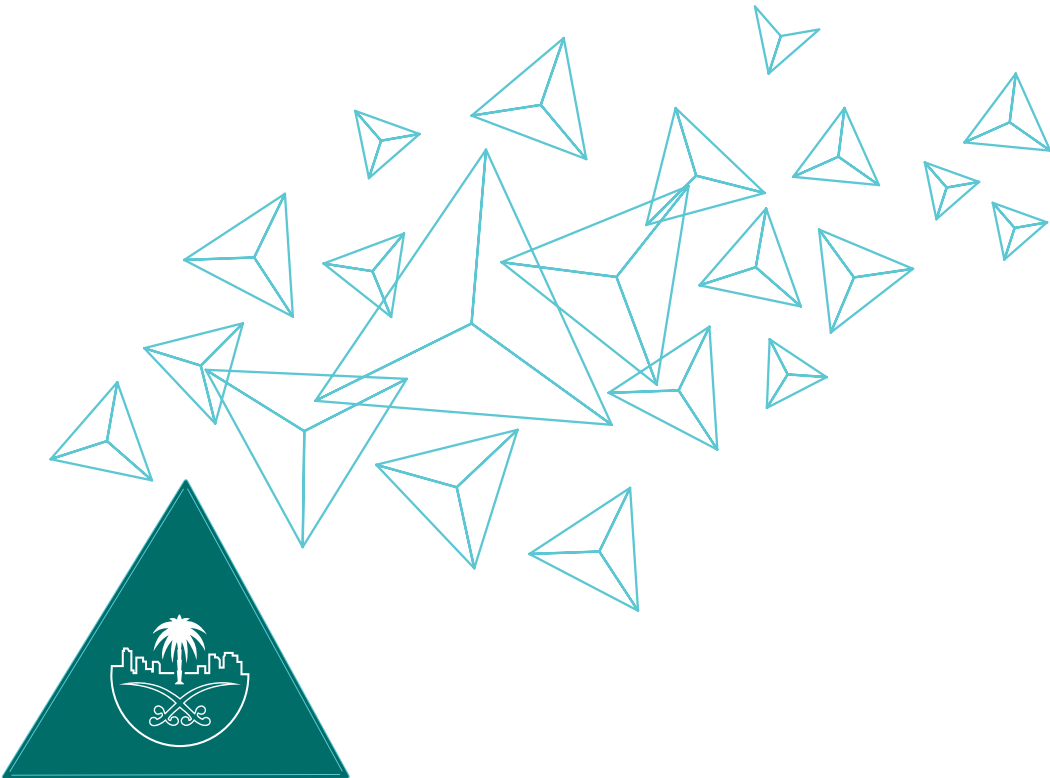
٤. تكون الخدمات - المقدمة من خلال (مركز إتمام) - عن طريق الجهات المختصة نظاماً ، ولا توكل مباشرة (مركز إتمام) وتاريخ ١٤٣٧/٢/٨هـ وينتهي عمله من تاريخ الموافقة على ضوابط إنشاء (مركز إتمام) ومباشرة مهماته .

رئيس مجلس الوزراء



وَأَمَّا

التشريعات المتعلقة بـ







٢٤	<b>التشريعات المتعلقة بلجنة البيع والتأجير على الخارطة وافي</b>
٢٦	قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٦ بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ
٢٦	قرار مجلس الوزراء ٥٣٦ المتعلق بضوابط بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة
٢٧	الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة
٣٠	قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢٤ بتاريخ ١٤٤٠/٩/٩ هـ
٣٠	إضافة الفقرة ٣ للضوابط المتعلقة بالبيع والتأجير على الخارطة
٣١	قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢٥ بتاريخ ١٤٤٠/٩/٩ هـ
٣١	إضافة فقرة (٣) إلى ضوابط بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة
٣٢	قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٢٢٠/١) وتاريخ ١٤٣٩/٣/٩ هـ
	الموافقة على إقرار قواعد العمل بشأن (التراخيص، حساب الضمان، سجل المشاريع، شركات المعاينة، حقوق المستفيدين والتزامات المطورين)
٣٢	
٣٣	قواعد عمل تنظيم البيع أو التأجير على الخارطة
٤٤	قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين
٤٨	قواعد سجل المشاريع
٥٠	قواعد عمل تنظيم حساب الضمان
٥٦	قواعد عمل شركات المعاينة
٥٩	قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٦/٢٩٦) وتاريخ ١٤٤٠/٥/١٦ هـ
٦٠	القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة
٦٤	معايير ومتطلبات تأهيل المطور العقاري للمشاريع للمنشآت الناشئة
٦٦	قرار إداري رقم ١/٣١٨ بتاريخ ١٤٤٠/١١/٤ هـ
٦٦	الموافقة على تعديل بعض مواد قواعد الترخيص
٦٨	قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٨ بتاريخ ١٤٢٦/٧/١ هـ
	إلزام ملاك جميع الأراضي البيضاء غير المخططة - عند رغبتهم في تخطيط أراضيهم - بتمديد شبكة الصرف الصحي
٦٨	
٦٩	قرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٥ بتاريخ ١٤٤١/٤/٦ هـ
٦٩	تعديل البند (رابعاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٧/١ هـ



## قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٦ بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ قرار مجلس الوزراء ٥٣٦ المتعلق بضوابط بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٣٥٤١ وتاريخ ١٣/٥/١٤٣٧هـ، المشتملة على خطاب وزارة الإسكان رقم ٦٧ وتاريخ ٢/٥/١٤٣٧هـ، في شأن طلب استكمال الإجراءات النظامية لتعديل ما يتصل بنقل الإشراف على نشاط البيع على الخارطة من وزارة التجارة والاستثمار إلى وزارة الإسكان.

وبعد الاطلاع على الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة، الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (٧٣) وتاريخ ١٢/٣/١٤٣٠هـ، والمعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٧) وتاريخ ٤/٢/١٤٣٤هـ.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٩٥٥) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٣٧هـ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣٤٥٢) وتاريخ ٣/١٢/١٤٣٧هـ. يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، بالصيغة المرافقة.

ثانياً: ١ - على كل من يزاوّل أي من الأنشطة المشمولة بالضوابط المشار إليها في البند (أولاً)، التقدم إلى اللجنة المختصة في وزارة الإسكان المشار إليها في البند (ثانياً) من الضوابط لتعديل أوضاعه بما يتفق مع هذه الضوابط، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ نفاذها، ويجوز للجنة - بعد موافقة وزير الإسكان - التمديد ستة أشهر أخرى إذا كانت هناك أسباب موضوعية لذلك.

٢ - تتولى اللجنة دراسة ما يقدم إليها من طلبات، مع الأخذ بعين الاعتبار ما وصل إليه مشروع التطوير العقاري للوحدات العقارية على الخارطة، وبما لا يضر بحقوق المشترين أو المطورين العقاريين أو المشمولين بالضوابط.

ثالثاً: تقوم اللجنة المختصة في وزارة الإسكان بالتنسيق مع اللجان العقارية في الغرف التجارية الصناعية السعودية للإعلان عن الضوابط، والتوعية بها في وسائل الإعلام المختلفة.

رئيس مجلس الوزراء

## الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة

أولاً: تحظر مزاوله أنشطة بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة - مهما كان غرضها، أو أسلوب تطويرها أو إنشائها - سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سيادية أم غيرها، أو الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو تسويقها في المملكة، أو العرض عنها في معارض، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة النشاط من اللجنة المنصوص عليها في البند (ثانية) من هذه الضوابط.

ثانياً: تشكل لجنة في وزارة الإسكان بمشاركة كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومؤسسة النقد العربي السعودي، ووزارة التجارة والاستثمار، ووزارة العدل، والهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، وعضوين من القطاع الخاص - يعينهم وزير الإسكان - وتكون مهمتها ما يأتي:

١ - النظر في طلبات الترخيص لمزاولة الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط، على أن يتم البت في الطلب ومنح الترخيص خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ اكتمال الطلب.٢ - وضع الشروط والمتطلبات اللازمة للترخيص لمزاولة أنشطة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، على أن يكون منها ما يأتي:

- أ - السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات.
- ب - شهادة عضوية من الغرفة التجارية الصناعية.
- ج - شهادة سلامة السجل الائتماني من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية.
- د - طك إلكتروني ساري المفعول لملكية العقار المراد تطويره.
- هـ - نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور العقاري ومالك الأرض أو مالك منفعتها.
- و - نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيس والمطور الفرعي (إن وجد).
- ز - التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدها الجهات المختصة.
- ح - نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري، ومواعيد تسليم المبيع محددة باليوم.
- ط - نسخة من العقد المبرم بين المطور والمسوق العقاري (إن وجد).
- ٣ - وضع الشروط والمتطلبات اللازمة للترخيص لمزاولة أنشطة إعلان وتسويق وعرض وحدات عقارية على الخارطة.

٤ - وضع شروط التأهيل الفني والمالي للمطورين والمسوقين والوسطاء العقاريين والمزاولين والممارسين للأنشطة المشمولة بهذه الضوابط.

٥ - وضع شروط وضوابط الصرف من حساب الضمان على المشروع والإشراف عليه، وتحديد مسؤوليات ومهام أمين الحسابات، ومكتب الإشراف الهندسي على مشروع التطوير العقاري والمحاسب القانوني وشركات المعاينة.

٦ - وضع آليات حساب الكميات ودورها في صرف الدفعات الخاصة بنفقات المشروع.

٧ - وضع الشروط الخاصة بحقوق المستهلكين والمشتريين، وآليات حمايتهم من التلاعب أو الاحتيال أو المماطلة.



٨ - وضع شروط تشغيلية للمنافع المشتركة، وشروط إدارة جمعيات الملاك في مشروع التطوير العقاري لبيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.

٩ - وضع سجل يتضمن ترتيب وتوثيق بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في أي مشروع عقاري.

١٠ - وضع الشروط والآليات الخاصة بالإفصاح عن الإحصائيات والمعلومات المتعلقة بالأنشطة المشمولة بهذه الضوابط.

ثالثاً: استثناء من الفقرة (٢) من البند (ثانياً) من هذه الضوابط، تضع اللجنة الحدود الدنيا من الاشتراطات والمتطلبات اللازمة لمشاريع التطوير العقاري لبيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة، الصغيرة أو المتوسطة أو التعاونية.

رابعاً: تقوم وزارة الإسكان بوضع سجل في الوزارة يسمى (سجل المطورين العقاريين) تقيّد فيه أسماء المطورين العقاريين المؤهلين، بعد موافقة اللجنة على قيدهم ومنحهم شهادة بذلك، والتنسيق مع الجهات المختصة في هذا الشأن.

خامساً: للجنة أن تتقاضى مقابل ما يلي ما تصدره من تراخيص أو ما تقدمه من خدمات أو أعمال أو استشارات بموجب هذه الضوابط، ويحدد وزير الإسكان ذلك المقابل وإجراءات دفعه.

سادساً: تفتح اللجنة حساباتها في أحد البنوك المحلية، تودع فيه إيراداتها (بما في ذلك ما تخصصه الدولة)، ويصرف منه على اللجنة وأعمالها وأمانتها وموظفيها وفق لوائح إدارية ومالية تقرها اللجنة ويعتمدها وزير الإسكان.

سابعاً: ١ - تطلب وزارة الإسكان من وزارة العدل إجراء التهميش على سجل مك العقار المراد تطويره بعدم التصرف في ملكية العقار.

٢ - يهمل سجل مك العقار المراد تطويره - بعد الموافقة على طلب الترخيص وقبل إصداره - ولا يرفع التهميش إلا بطلب من وزارة الإسكان، وتحدد الوزارة الحالات التي يرفع فيها التهميش.

٣ - للجنة استثناء مك العقار المراد تطويره من التهميش عليه وفق آليات بديلة تضعها، ويكون الاستثناء بعد التأكد من إمكانات المطور مالياً، وتقديمه ل ضمانات بديلة عن التهميش موثقة نظاماً، وبناء على قرار مسبب يعتمده وزير الإسكان.

ثامناً: ١ - يجوز للجنة اتخاذ قرار مسبب بإعادة النظر في ترخيص مشروع التطوير العقاري في الحالات الآتية:

إذا لم يشرع المطور بدون عذر مقبول في أعمال البناء خلال المدة الزمنية التي تعهد بها لبدء المشروع، رغم حصوله على الموافقات اللازمة.

ب - إذا توقف المطور عن إكمال المشروع وتبين عدم جديته في تنفيذه.

ج - إذا رأت اللجنة أن هناك أسباباً أخرى تعوق استكمال المشروع.

د - إذا ارتكبت مخالفات لأحكام هذه الضوابط أو أعمال احتيالية.

٢ - في حالة عدم قدرة المطور العقاري على إكمال المشروع أو أوقف المشروع لمدة تزيد على ستة أشهر، فيجب على اللجنة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين أو المشترين بالتشاور مع أمين الحساب والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة المبالغ المدفوعة للمودعين أو الممولين أو تصفية المشروع.

تاسعاً: ١ - يتولى ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام هذه الضوابط، موظفون عن وزارة الإسكان وأي جهة حكومية أخرى ترى وزارة الإسكان الاستعانة بموظفيها. ويصدر بتسميتهم قرار من وزير الإسكان بعد موافقة جهاتهم. ولهؤلاء الموظفين دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بهذه الضوابط، وعليهم ضبط المخالفات والتحفيز على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها، ولهم عند الاقتضاء الاستعانة برجال الشرطة.

٢ - إذا خالف أي من مزاوولي الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط أيًا من أحكامها، فعلى اللجنة إصدار قرار بإيقاف نشاطه بشكل مؤقت مع مراعاة حقوق المودعين أو المشترين، وطلب تصحيح المخالفة، وتزويد شركة الخدمات الائتمانية بواقعة المخالفة، والرفع إلى وزير الإسكان بالإجراءات المطلوبة اتخاذها في حقه.

٣ - على اللجنة في حالة اكتشاف أي عملية احتيال أو تستر عليها، أو مماثلة في الوفاء بحقوق المودعين أو المشترين في الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط، أو في حالة استمرار المخالفة دون تصحيحها، أن تطلب من الجهات المختصة نظام إيقاع الحجز التحفظي على الأموال الثابتة أو المنقولة بما فيها الأوراق المالية والمحافظ الاستثمارية، وأن تحيل المخالف إلى هيئة التحقيق والادعاء العامة للنظر في إقامة دعوى أمام المحكمة الجزائية التطبيقية العقوبة في حقه.

عاشراً: مع مراعاة ما تقره اللجنة في شأن المشاريع المتوسطة أو الصغيرة أو التعاونية المشمولة بحكم البند (ثالثاً) من هذه الضوابط، تسري أحكام هذه الضوابط على جميع مشاريع التطوير العقاري الخاصة ببيع أو تأجير وحدات عقارية (سكنية أو تجارية أو استثمارية) أو مكتبية أو خدمية أو صناعية (أو سياحية أو غيرها) على الخارطة، التي تُسلم فيها مبالغ من المشترين أو الممولين للمشروع، بما في ذلك مشاريع التطوير العقاري المشار إليها التي لم يكتمل تطويرها.

حادي عشر: تحل هذه الضوابط محل الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٧٣) وتاريخ ١٢/٣/١٤٣٠هـ، والمعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٧) وتاريخ ٤/٢/١٤٣٤هـ.

ثاني عشر: تُنشر هذه الضوابط في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.



## قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢٤ بتاريخ ٩/٩/١٤٤٠هـ إضافة الفقرة ٣ للضوابط المتعلقة بالبيع والتأجير على الخارطة

قرار رقم (524)  
وتاريخ: 1440/9/9هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٦١٩٠ وتاريخ ١٤/٥/١٤٤٠هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٢٥٠ وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٠هـ، في شأن طلب معالية منحه صلاحية تشكيل فريق عمل مختص يتولى التواصل مع كتابة العدل لإكمال نقل ملكية الأصول وإفراغها بمصادقة معاليه .

وبعد الإطلاع على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧هـ.

وبعد الإطلاع على المحضر رقم (١٦٢٩) وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٠هـ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الإطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٢٥-٣٩٠/٤٠/د) وتاريخ ٢/٨/١٤٤٠هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٥٣٧) وتاريخ ٣٠/٨/١٤٤٠هـ.

### يقرر

إضافة فقرة تحمل الرقم (٣) إلى البند (ثامناً) من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧هـ، بالنص الآتي «٣ - تحيل اللجنة وثائق المشروع والأوراق المتعلقة به - بعد إتمام تصفيته أو بيعه - إلى كتابة العدل، لإستكمال إجراءات الإفراغ، على أن يكون ذلك بصفة الإستعجال».

## قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢٥ بتاريخ ٩/٩/١٤٤٠ هـ إضافة فقرة (٣) إلى ضوابط بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٦١٩٠ وتاريخ ١٤/٥/١٤٤٠هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٢٥٠ وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٠هـ، في شأن طلب معاليه منحه صلاحية تشكيل فريق عمل مختص يتولى التواصل مع كتابة العدل لإكمال نقل ملكية الأصول وإفراغها بمصادقة معاليه.

وبعد الاطلاع على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧هـ.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٢٦٩) وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٠هـ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم

(٢٥ - ٣٩/٤٠/د) وتاريخ ٢/٨/١٤٤٠هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٥٣٧) وتاريخ ٣٠/٨/١٤٤٠هـ.

إضافة فقرة تحمل الرقم (٣) إلى البند (ثامناً) من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧هـ، بالنص الآتي: "٣ - تحيل اللجنة وثائق المشروع والأوراق المتعلقة به - بعد إتمام تصفيته أو بيعه - إلى كتابة العدل، لاستكمال إجراءات الإفراغ، على أن يكون ذلك بصفة الاستعجال»

رئيس مجلس الوزراء



**قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٢٢٠/١) وتاريخ ٣/٩/١٤٣٩هـ**  
الموافقة على إقرار قواعد العمل بشأن (التراخيص، حساب الضمان، سجل المشاريع، شركات المعاينة، حقوق المستفيدين والتزامات المطورين)

**قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٢٢٠/١) وتاريخ ٣/٩/١٤٣٩هـ**  
الموافقة على إقرار قواعد العمل بشأن (التراخيص، حساب الضمان، سجل المشاريع، شركات المعاينة، حقوق المستفيدين والتزامات المطورين)

- بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧هـ. القاضي بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، والمتضمن في البند (ثانياً) من الضوابط بتشكيل لجنة في وزارة الإسكان، للنظر في طلبات الترخيص لمزاولة نشاط بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، واستناداً إلى قرار معالي وزير الإسكان رقم (١٩٥) وتاريخ ٨/١/١٤٣٨هـ القاضي بتشكيل لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

- وبناءً على المادة ثانياً فقرة (٢، ٣، ٥، ٧، ٨، ٩، ١٠) من الضوابط الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء المشار إليه أعلاه.

- وبناءً على ما سبق فقد عقدت اللجنة اجتماعها رقم (١٩٤) وتاريخ ٤/٩/١٤٣٨هـ، واجتماعها رقم (١٩٥) وتاريخ ٤/٩/١٤٣٨هـ، واجتماعها رقم (١٩٦) وتاريخ ٥/٩/١٤٣٨هـ، واجتماعها رقم (١٩٧) وتاريخ ٥/٩/١٤٣٨هـ واجتماعها رقم (٢٠٢) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٨هـ، واجتماعها رقم (٢٢٠) وتاريخ ٩/٣/١٤٣٩هـ لمناقشة اللائحة.

- وإلحاقاً للقرار السابق رقم (٢٠٢/١) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٨هـ، فقد قررت اللجنة إقرار قواعد العمل المرفقة بقرارنا هذا، وذلك بعد إجراء بعض التعديلات على القواعد المعتمدة بموجب القرار السابق، واعتماد العمل بها من تاريخ نشرها وهي كالتالي (قواعد التراخيص، قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين، قواعد سجل المشاريع، قواعد تنظيم شركات المعاينة، قواعد تنظيم حساب الضمان).

وبالله التوفيق،،،

ممثل وزارة العدل

احمد بن سلطان شير

ممثل الهيئة السعودية للمدن

هشام بن حسين الشدي

ممثل وزارة الإسكان

محمد بن سعود

رئيس اللجنة

عبد الناصر بن محمد عسيري

ممثل القطاع الخاص

مازن بن أحمد الغنيم

ممثل القطاع الخاص

أسامة بن زكريا جمجوم

ممثل وزارة التجارة والاستثمار

عامر بن علي الخضير

ممثل مؤسسة النقد العربي

منصور بن سالم النجاشي



## قواعد عمل تنظيم البيع أو التأجير على الخارطة

### قواعد الترخيص

#### الفصل الأول

#### احكام عامة

#### المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:

الوزير : وزير الإسكان.

الوزارة : وزارة الإسكان.

اللجنة : لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الضوابط : الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧.

القواعد : القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

النشاط : بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.

المشروع : أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.

الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.

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

المطور الفرعي: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، بموجب اتفاق مع المطور.

المستفيد : مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

الخارطة : مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة. المقابل المالي : ما تتقاضاه اللجنة مقابل ما تصدره من تراخيص أو ما تقدمه من خدمات أو أعمال أو استشارات، والذي يصدر بتحديد قرار من الوزير.

سجل المشاريع : السجل الذي تضعه اللجنة لترتيب وتوثيق عقود بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في المشاريع المرخصة، والتصرفات الواردة عليها .



المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.  
المكتب الاستشاري: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له بأعمال الاستشارات الهندسية.  
حساب الضمان : الحساب المصرفي الخاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين أو الممولين للمشروع.  
أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.  
وثيقة الصرف: وثيقة يصممها المطور بالتنسيق مع أمين الحساب ويتم بموجبها الصرف من حساب الضمان على إنشاء المشروع.

#### المادة (٢):

- ١ - تهدف هذه القواعد إلى تنظيم أعمال الترخيص في مشاريع بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢ - لا تخر هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

### الفصل الثاني ترخيص المشاريع

#### المادة (٣):

تنظر اللجنة في الطلبات المقدمة من المطورين المؤهلين المقيدون في سجل المطورين العقاريين بالوزارة للحصول على الترخيص اللازم خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال رفض الترخيص يكون قرارها مسببا.

#### المادة (٤):

- يتقدم المطور بطلب الترخيص لكل مشروع، بعد سداد المقابل المالي، وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقيا أو الكترونيا، مرفقا به ما يلي:
- ١ - صورة من السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات.
  - ٢ - صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
  - ٣ - شهادة تتضمن سلامة السجل الائتماني للمطور من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة ثلاثة أشهر من تقديم الطلب.

- ٤ - صورة من الصك الإلكتروني الملكية عقار المشروع.
- ٥ - التراخيص النظامية من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع.
- ٦ - التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة.
- ٧ - بيان بعدد وحدات المشروع، مع تحديد كود ثابت لكل وحدة بناء على عملية الفرز من الجهة المختصة، والتي تكون ثابتة في جميع العقود والارتباطات والوثائق الرسمية لدى الجهات المختصة.
- ٨ - دراسة جدوى اقتصادية للمشروع باللغة العربية معتمدة من مكتب مرخص بتقديم دراسات الجدوى الاقتصادية، تتضمن البيانات المالية والإنشائية والتسويقية المقدرة للمشروع؛ بما في ذلك قدر التكلفة، وسعر التعاقد على الوحدة، والمصاريف المالية الإدارية المتوقعة، والمدة الزمنية للمشروع، ومدة تسليم الوحدات، ومرحل تنفيذ الفني للمشروع، ومصادر التمويل المتوقعة للمشروع.
- ٩ - نموذج العقد مع المستفيد، مرفقا به مشروع نظام جمعية الملاك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.
- ١٠ - صورة من الاتفاقية مع أمين الحساب بفتح حساب باسم المشروع.
- ١١ - نسخة من عقد المطور الفرعي إن وجد.
- ١٢ - نسخة من عقد الوسيط أو الوسطاء - إن وجد - يتضمن الأحكام التالية :  
 أ. عدم قيام المسوق باستلام دفعات نقدية أو شيكات أو حوالات باسمه.  
 ب. عدم إبرام المسوق لعقود البيع باسمه.  
 ج. إبداء المبالغ أو الشيكات أو الحوالات من المشتريين في حساب الضمان الخاص بالمشروع  
 د. أن يتم توقيع عقود بيع الوحدات على عقد البيع المعتمد من اللجنة للمشروع.
- ١٣ - صورة من عقد المكتب الاستشاري، يتضمن المهام المحددة في المادة (١٠) من هذه القواعد.
- ١٤ - صورة من عقد المحاسب القانوني، يتضمن المهام المحددة في المادة (١٠) من قواعد تنظيم حساب الضمان.
- ١٥ - خطاب يحدد المفوضين بالتوقيع على وثيقة الصرف مصدق من الغرفة التجارية.
- ١٦ - خطاب بالموافقة على التهميش على صك أرض المشروع مصدق من الغرفة التجارية.
- ١٧ - شهادة اجتياز برنامج تأهيل المطورين العقاريين.
- المادة (٥):  
 إذا كان المطور لا يملك أرض المشروع، فيشترط تزويد اللجنة بالاتفاقية المبرمة بين المطور ومالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية ما يأتي:



- ١ - موافقة المالك على تهميش مك أرض المشروع لصالح اللجنة.
- ٢ - بيان بمسؤولية المطور والمالك والتزامهم - على وجه التضامن - أمام المستفيدين.
- ٣ - تمكين المطور من إنشاء الوحدات العقارية.
- ٤ - التزام المالك بتوقيع العقود مع المستفيدين، وإفراغ الصكوك بأسمائهم، أو تفويض المطور بذلك.
- ٥ - التزام المالك بعدم إنشاء أي تصرفات من شأنها الإضرار بحقوق المستفيدين، بما في ذلك فسخ الاتفاقية مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة.
- ٦ - التزام المالك بأحكام الضوابط والقواعد.

#### المادة (٦):

للجنة إصدار قرار بتحديد الودائع البنكية أو الضمانات المالية أو العينية التي يقدمها المطور عند طلب الترخيص وتقديرها بنسبة من القيمة التقديرية للمشروع بما لا يزيد على ٢٠٪؛ ويراعى في تقديرها أن تسهم في حفظ حقوق المتعاملين، ورفع كفاءة السوق العقارية واستقرارها.

#### المادة (٧):

- ١ - بعد استكمال مسوغات الطلب المقدم من المطور وصدور الموافقة المبدئية للجنة، تطلب الوزارة من وزارة العدل إجراء التهميش على سجل مك أرض المشروع بعدم التصرف فيه إلا بإذن الوزارة، وتصدر اللجنة بعد التهميش ترخيص المشروع.
- ٢ - اللجنة - بناءً على قرار مسبب يعتمده الوزير - إصدار ترخيصها دون إجراء التهميش على مك أرض المشروع، بعد التأكد من إمكانات المطور المالية، وتقديم الضمانات البديلة، وتوثيقها في سجل المشاريع، وتشمل الضمانات البديلة على سبيل المثال لا الحصر: تقديم ضمانات عينية تهمش لصالح اللجنة بقيمة أرض المشروع، أو خطاب ضمان غير قابل للفسخ بقيمة المشروع.
- ٣ - تطلب الوزارة من وزارة العدل رفع التهميش بعد اكتمال المشروع والبدء بفرز الوحدات العقارية.

#### المادة (٨):

- ١ - تصدر اللجنة بعد ترخيص المشروع شهادة للمطور تتضمن: رقم الترخيص، واسم المطور، واسم المشروع، ومدة الترخيص، ورقم القيد في سجل المشاريع. وبيانات تفصيلية للمشروع.

- ٢ - لا يعد ترخيص المشروع إقراراً من اللجنة بمضمون أي عقد من عقود المطور مع الأطراف ذات الصلة، أو تأكيداً منها على التزام المطور بأحكام الضوابط أو القواعد.
- ٣ - تتيح اللجنة قاعدة بيانات بالتراخيص الصادرة منها على موقعها الإلكتروني.

#### المادة (٩):

يشترط في المكتب الاستشاري ما يأتي:

- ١ - أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمهندسين السعوديين.
- ٢ - أن تكون له خبرة في مجال البناء والتشييد وإدارة المشاريع لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.
- ٣ - أن يجتاز برنامج تأهيل الاستشاريين المقرر من اللجنة.

#### المادة (١٠):

يجب على المكتب الاستشاري أن يؤدي عمله في الإشراف على المشاريع، وفقاً لقواعد المهنة، وما تصدره اللجنة فيما يتعلق بإشرافه على المشاريع، وتتركز مهامه في الآتي:

- ١ - الإشراف والمتابعة الأعمال المشروع وفقاً للمواصفات والمعايير الهندسية والمتطلبات النظامية والتصاميم الهندسية، ووفق ما نص عليه العقد مع المستفيد.
- ٢ - تسجيل توقيعه لدى أمين الحساب أو من يفوضه أمين الحساب باعتماد توقيعه على وثيقة الصرف، ومطابقتها لدى أمين الحساب حال الصرف.
- ٣ - التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
- ٤ - تقديم تقارير فنية دورية ربع سنوية للجنة عن سير مراحل إنجاز المشروع، أو تقديمه في أي وقت حسب ما تراه اللجنة ضرورياً.
- ٥ - تقديم تقرير في حال تأخر المشروع عن المدة الزمنية المحددة لإنجازه حسب كل مرحلة، موضحاً أسباب التأخير.
- ٦ - تقديم تقرير ختامي يُصادق على انتهاء المشروع، ومصدق عليه من الغرفة التجارية.

#### المادة (١١):

مع عدم الإخلال بحقوق الغير لدى المطور؛ للجنة إعادة النظر في الترخيص بإلغائه أو تعليقه في أي من الحالات الآتية:

- ١ - ثبوت إعسار المطور أو إشهار إفلاسه.



- ٢ - إذا لم يشرع المطور بدون عذر مقبول في أعمال البناء خلال المدة الزمنية التي تعهد بما لبدء المشروع، رغم حصوله على الموافقات اللازمة.
- ٣ - إذا توقف المطور عن إكمال المشروع، وتبين للجنة عدم جديته في تنفيذه.
- ٤ - إذا رأت اللجنة أن هناك أسباباً أخرى تعوق استكمال المشروع.
- ٥ - إذا ارتكب المطور مخالفات لأحكام الضوابط أو القواعد أو أعمال احتيالية.

### المادة (١٢):

- ١ - تشعر اللجنة قبل إلغاء الترخيص أو تعليقه المطور كتابياً بالأسباب الداعية إلى الإلغاء أو التعليق، وعلى المطور الرد على الإشعار خلال ٢١ يوم عمل.
- ٢ - على اللجنة اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بعد التشاور مع أمين الحساب والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني، والتواصل عند الحاجة مع الأطراف ذوي المصلحة، وتضع اللجنة في الاعتبار ما أورده المطور في رده على الإشعار.
- ٣ - للجنة عند إصدار قرار تعليق الترخيص اتخاذ التدابير التالية:
- أ - إهمال المطور مدة لا تزيد على ستة أشهر.
- ب - إصدار تعليمات لأمين الحساب بوقف صرف أي مبالغ من حساب الضمان.
- ٤ - ترفع اللجنة عند إصدار قرارها بإلغاء الترخيص للوزير لاتخاذ الإجراءات التالية أو بعضها:
- أ - إسناد مهمة إكمال المشروع لمطور آخر.
- ب - إعادة المبالغ للمودعين من حساب الضمان.
- ج - تصفية المشروع.
- د - مخاطبة الجهات المختصة بإيقاع الحجز التحفظي على جميع أموال المطور عند اكتشاف أي عملية احتيال أو تستر عليها أو مماثلة في الوفاء بحقوق المودعين أو المستفيدين أو في حال استمرار المخالفة دون تصحيح.
- ٥ - في جميع الأحوال، عند إلغاء الترخيص أو تعليقه، تسجل هذه المخالفة في السجل الائتماني للمطور لدى شركة الخدمات الائتمانية.

## الفصل الثالث

### التسويق والإعلان والعرض في معارض

#### المادة (١٣):

- ١ - لا يجوز التسويق أو الإعلان أو العرض في معارض داخل المملكة أو خارجها لمشاريع في المملكة، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.
- ٢ - لا يجوز التسويق أو الإعلان أو العرض في معارض داخل المملكة لمشاريع خارج المملكة، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.

#### المادة (١٤):

يشترط في المسوق العقاري للمشاريع ما يأتي:

- ١ - أن يكون معتمداً من الجهة المختصة، ومرتبباً بعقد مع المطور، مع تزويد اللجنة بنسخة من العقد.
- ٢ - أن يجتاز برنامج التأهيل المقر من اللجنة.

#### المادة (١٥):

- يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص للتسويق للمشاريع الداخلية، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:
- ١ - صورة من السجل التجاري.
  - ٢ - صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
  - ٣ - صورة من عقد التسويق بين المسوق العقاري والمطور إذا لم يرفق عند ترخيص المشروع.
  - ٤ - صورة من صك ملكية الأرض.
  - ٥ - نسخة من عقد التطوير بين المطور العقاري ومالك الأرض في حال عدم ملكية المطور للأرض - إن وجد - .
  - ٦ - صورة من التراخيص النظامية الصادرة من جهة الاختصاص.
  - ٧ - تقديم جميع الوثائق باللغة العربية.
  - ٨ - في حال رغبة المسوق باستلام مبلغ حجز وحدات عقارية من المستفيدين، يقدم التزام بالآتي :  
أ - عدم استلام أكثر من ٥% من قيمة الوحدة العقارية.



ب - ايداع جميع مبالغ الحجز المستلمة في حساب الضمان المخصص من اللجنة.  
ت - تحديد تاريخ البدء في المشروع على ألا يتجاوز ١٢٠ يوم من تاريخ السماح له باستلام مبلغ الحجز، وللجنة الحق في حال تجاوز المدة دون البدء في المشروع النظر في التمديد له مرة واحدة فقط لمدة ٣٠ يوم كحد أقصى، أو إعادة المبالغ إلى أصحابها.

#### المادة (١٦):

يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص لتسويق مشروع خارجي داخل المملكة، بعد سداد المقابل المالي، وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١ - صورة من السجل التجاري.
- ٢ - صورة شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية .
- ٣ - صورة من وثائق ملكية المشروع المصادق عليها من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٤ - صورة للعقد بين المسوق العقاري والمطور المصادق عليه من الجهات المختصة في البلدين.
- ٥ - ما يفيد اعتماد المشروع من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٦ - صورة لترخيص المشروع من بلد العقار المصادق عليه من الجهات المختصة في البلدين.
- ٧ - ملف إلكتروني لجميع نماذج الإعلان، والمنشورات (البروشورات) الخاصة بالإعلان.
- ٨ - ضمان مالي بقيمة ١٪ من قيمة المشروع بحد أقصى «مليون ريال» يسري لمدة ثلاثة أشهر بعد تاريخ انتهاء الترخيص.
- ٩ - ما يفيد أحقية السعوديين بتملك العقارات في بلد المشروع.
- ١٠ - تعهد من المسوق العقاري بعدم تسلم أي مبالغ أو توقيع عقود أي كان نوعها داخل المملكة العربية السعودية، مصادق عليه من الجهات المختصة في بلد العقار.
- ١١ - تعهد من المسوق العقاري بتقديم متطلبات الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل الموافقة على الترخيص حسب ما تفضيه الحاجة.
- ١٢ - تعهد بالالتزام بأحكام الضوابط والقواعد، وما يصدر عن اللجنة من قرارات وتعليمات.
- ١٣ - تقديم جميع الوثائق باللغة العربية.

#### المادة (١٧):



يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص للعرض في معارض داخل المملكة المشاريع خارج المملكة، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١ - صورة من عقد استئجار المعرض.
- ٢ - صورة من وثائق ملكية المشروع المصادق عليها من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٣ - صورة من ترخيص المشروع المصادق عليها من الجهات المختصة في بلد المشروع.
- ٤ - ما يفيد أحقية السعوديين بتملك العقارات في بلد المشروع.
٥. تقديم جميع الوثائق باللغة العربية.

#### المادة (١٨):

يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص المشروع داخلي للعرض في المعارض، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

- ١ - صورة من السجل التجاري.
- ٢ - صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
- ٣ - صورة من عقد استئجار أو حجز المعرض.
- ٤ - صورة من عقد التسويق بين المسوق العقاري والمطور إذا لم يرفق عند ترخيص المشروع.
- ٥ - تعهد من المسوق العقاري بعدم تسلم أي مبالغ أو توقيع عقود أيا كان نوعها داخل المملكة العربية السعودية، مصادقاً عليه من الغرفة التجارية.

#### المادة (١٩):

يجب أن يتضمن الإعلان أو العرض في معارض عن المشاريع ما يأتي:

- ١ - رقم ترخيص المشروع، وشعار اللجنة.
- ٢ - الاسم التجاري للمطور، وعنوان المطور.
- ٣ - اسم المسوق وعنوانه.
- ٤ - بيان موقع المشروع والغرض منه، ومساحته الإجمالية، وعدد وحداته ومساحتها ومواصفاتها.
- ٥ - مبلغ العقد على الوحدة، ونوعها، وطريقة السداد.
- ٦ - رقم حساب الضمان واسم أمين الحساب.



٧ - رقم موافقة اللجنة على صيغة الإعلان وتاريخها.

#### المادة (٢٠):

- ١ - تنظر اللجنة في طلب ترخيص التسويق والإعلان والعرض في معارض خلال عشرة أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال رفض الترخيص يكون قرارها مسببا.
- ٢ - تقديم جميع الوثائق باللغة العربية، ويمكن تقديمها باللغة الإنجليزية مع ترجمة معتمدة.

#### المادة (٢١):

- ١ - تصدر اللجنة بعد ترخيص التسويق أو الإعلان أو العرض في معارض شهادة تتضمن: رقم الترخيص، واسم المطور، واسم المشروع، ومدة الترخيص.
- ٢ - تتيح اللجنة قاعدة بيانات بالتراخيص الصادرة منها على موقعها الالكتروني.

### الفصل الرابع المخالفات

#### المادة (٢٢):

يتولى موظفو الضبط بالوزارة أو من ترى الوزارة الاستعانة بهم من أي جهة حكومية أخرى، مجتمعين أو منفردين ضبط وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكام الضوابط والقواعد، سواء أكان ذلك نتيجة بلاغ أو شكوى أو جولة تفتيشية.

#### المادة (٢٣):

ترفع اللجنة إلى الوزير طلب إحالة من ارتكب أحد المخالفات الآتية إلى النيابة العامة:

- ١ - الاستمرار في مخالفة أحكام الضوابط والقواعد دون تصحيح.
- ٢ - تقديم بيانات أو معلومات كاذبة أو مضللة إلى الوزارة أو اللجنة.
- ٣ - كل من أعان أو عرض أو باع أو أجر وحدات في مشاريع عقارية وهمية مع علمه بذلك.
- ٤ - من اختلس أو استعمل دون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لغرض إقامة مشاريع عقارية.

- 0 - من تعمد من المحاسبين القانونيين وضع تقرير كاذب نتيجة مراجعته للمركز المالي للمشروع أو من أخفى عمدا وقائع جوهرية في تقريره.
- 1 - من صادق من الاستشاريين على مستندات مشروع مع علمه بعدم صحتها أو بعدم استيفائها للمتطلبات.

### الفصل الخامس أحكام ختامية

المادة (٢٤):

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

المادة (٢٥):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.



## قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين

### المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:  
اللجنة: لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.  
الضوابط: الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧.  
القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.  
النشاط: بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.  
المشروع: أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.  
الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.  
المطور: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور رئيس للمشروع.  
المستفيد: مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.  
الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.  
سجل المشاريع: السجل الذي تضعه اللجنة لترتيب وتوثيق عقود بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في المشاريع المرخصة، والتصرفات الواردة عليها.  
حساب الضمان: الحساب المصرف الخاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين والممولين للمشروع.

### المادة (٢):

- ١ - تهدف هذه القواعد إلى بيان حقوق المستفيدين والتزامات المطورين في مشاريع نشاط بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢ - لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

### المادة (٣):

يجب على المطور الالتزام بما يأتي:

١. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المحدد.
٢. استخدام الأموال المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
٣. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول من الباطن للأعمال التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.
٤. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لتصاميم المشروع، ولكل وحدة من وحداته.
٥. تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة.
٦. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المستفيد كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في العقد مع المستفيد.
٧. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة العقارية وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، كما يلتزم بتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها.
٨. تسليم المستفيد نسخة من نظام جمعية الملاك، لكل مستفيد عند توقيع العقد.
٩. إفراغ مك الوحدة باسم المستفيد، أو تسجيل عقد الإيجار بما لا يزيد على ٣٠ يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء.
١٠. إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللجنة، وفي حال تأخر المطور عن تنفيذ المشروع لظروف خارجية فيجب الإفصاح عنها فوراً للجنة والمستفيدين.
١١. يتحمل المطور جميع مصروفات الوحدة العقارية إلى تاريخ تسليمها للمستفيد أو تاريخ إفراغها أو تسجيل عقد إيجارها أيها أقرب.

### المادة (٤):

- مع عدم الإخلال بحق اللجنة في إعداد نموذج إلزامي ينظم العلاقة بين المطور والمستفيد؛ يجب على المطور إعداد عقد مع المستفيد، يتضمن على الأقل المعلومات التالية:
- ١- اسم المطور وعنوانه.
  - ٢- اسم المشروع ومساحته الاجمالية، والخدمات العامة، والمساحات المشتركة للمشروع بين



المباني وبين الوحدات، وحدود حق الاستفادة بالانتفاع بها.

٣ - رقم الترخيص.

٤ - رقم حساب الضمان.

٥ - صافي مساحة الوحدة، وما إذا كانت تشمل الأرض أو المباني دون الأرض.

٦ - الاشتراطات الخاصة في التقسيم الداخلي للوحدة، وخامات التشطيب والألوان التي يتفق عليها بين المطور والمستفيد.

٧ - حق الاستفادة في تسلم مخططات وحدته حسبما تم تنفيذها على الطبيعة.

٨ - المبالغ التي يدفعها المستفيد للمطور أيا كان نوعها، وأن تودع المبالغ في حساب الضمان بأي وسيلة إيداع مقبولة لدى البنوك عدا النقد.

٩ - العربون والرسوم والعمولات وتكاليف الخدمات الإدارية (إن وجدت) على ألا يزيد مجموعها على ٥% من مبلغ العقد.

١٠ - الشرط الجزائي الواجب على المطور دفعه حال تأخره عن تسليم الوحدة في تاريخ التسليم المتفق عليه يكون بما لا يقل عن ٧% سنويا من ثمن الوحدة، يحتسب على أساس يومي.

١١ - مدة الضمان المتعلقة بأعمال الأساسات والأعمال الخرسانية، وأعمال العزل للمباني، على ألا تقل عن عشر سنوات من تاريخ تسليم الوحدة.

١٢ - مدة الضمان المتعلقة بالتركيبات، مثل الأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، على ألا تقل عن سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة.

١٣ - حق المطور في الانسحاب بعد موافقة اللجنة حال تأخر المستفيد عن السداد لمدة لا تقل عن ٢١ يوم عن كل دفعة.

١٤ - حق المستفيد في الانسحاب بعد موافقة اللجنة حال تأخر المطور في التسليم لمدة لا تزيد على

١٨٠ يوما من تاريخ التسليم المتفق عليه.

١٥ - جدول بسداد الدفعات حسب مراحل تقدم العمل في المشروع، على أن تتناسب الدفعات مع

مراحل الإنجاز، وألا تتجاوز الدفعة الأولى ٢٠% من قيمة الوحدة، وألا تقل الدفعة الأخيرة التي تستحق عند الإفراغ أو التسليم عن ٥% من قيمة الوحدة.

١٦ - موافقة المستفيد على إدراج معلوماته في السجل الائتماني.

١٧ - النص على ما يفيد التزام المطور والمستفيد بأحكام الضوابط والقواعد، وأنه في حال تعارض ما ورد في أحكام العقد مع الضوابط والقواعد والعقد المعتمد من اللجنة، فإنه المعتبر حينئذ ما

هو في مصلحة المستفيد.

#### المادة (0):

تعد مساحة الوحدة العقارية وفق المخطط الهندسي المرفق بالعقد مع المستفيد، والمسجل في سجل المشاريع، هي المساحة المتعاقد عليها، فإذا تبين للمستفيد عند تسليم الوحدة أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها أو أكثر وفق المقتضيات الهندسية ومجريات العمل وحاجته والأنظمة واللوائح الرسمية ذات العلاقة بعد موافقة اللجنة، فيتم تعديل ثمن الوحدة أو أجرتها بما يتناسب مع مساحتها الفعلية على أساس سعر المتر المقيّد في السجل إذا كان الفرق أكثر من 0% من مساحة الوحدة.

#### المادة (1):

- ١ - يلتزم المطور بإنشاء جمعية اتحاد ملاك خاصة بالمشروع حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.
- ٢ - يلتزم المطور والمستفيدون بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، ولائحته التنفيذية، وما نصت عليها من أحكام جمعية الملاك.
- ٣ - يمثل المطور جمعية الملاك إلى أن تسلم الوحدة العقارية للمستفيد، فتصبح جمعية الملاك حينئذ مكونة من مجموع المستفيدين، بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المتسلمة.

#### المادة (٧):

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

#### المادة (٨):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.



## قواعد سجل المشاريع

### المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعان المبينة أمام كل منها:

اللجنة: لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الضوابط: الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧هـ.

القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

النشاط: بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.

المشروع: أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة. الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.

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

المطور الفرعي: الشخص المرخص له بيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، بموجب اتفاق مع المطور الرئيس.

المستفيد: مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

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

سجل المشاريع: السجل الذي تضعه اللجنة لترتيب وتوثيق عقود بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في المشاريع المرخصة، والتصرفات الواردة عليها.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

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

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

أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.



#### المادة (٢):

- ١ - تهدف هذه القواعد إلى تنظيم عمل تسجيل عقود مشاريع بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢ - لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

#### المادة (٣):

تضع اللجنة سجلا خاصا يسمى سجل المشاريع، يتضمن ترتيب وتوثيق عقود بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في المشاريع المرخصة، والتصرفات الواردة عليها.

#### المادة (٤):

يجب أن يقيد في سجل المشاريع بيانات كل مشروع مرخص على حدة، على أن تتضمن البيانات التالية:

- ١ - اسم المشروع (إن وجد).
- ٢ - تاريخ بدء المشروع ومدته.
- ٣ - موقع المشروع ومساحته الكلية.
- ٤ - أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها أيا كانت طبيعتها أو أغراضها أو القائم بها.
- ٥ - عدد الوحدات العقارية المفزة وأنواعها، ومساحتها.
- ٦ - جميع الأجزاء المشتركة والمرافق والخدمات.
- ٧ - اسم المطور الرئيسي والفرعي إن وجد.
- ٨ - اسم المكتب الاستشاري المشرف على المشروع، مع إرفاق العقد الخاص به.
- ٩ - اسم أمين الحساب مع إرفاق العقد الخاص به.
- ١٠ - اسم المحاسب القانوني المشرف على حساب الضمان، مع إرفاق العقد الخاص به.

#### المادة (٥):

١ - يقيد عقد الوحدة العقارية في سجل المشاريع بعد مطابقة المستندات المقدمة، وتدوين جميع بيانات العقد.



## قواعد عمل تنظيم حساب الضمان

### قواعد عمل تنظيم حساب الضمان

#### أحكام عامة

#### المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:  
اللجنة : لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الضوابط : الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/٤٣٧هـ.

القواعد : القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

النشاط : بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سيادية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.

المشروع : أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة

الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.

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

المطور الفرعي: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، بموجب اتفاق مع المطور الرئيس.

المستفيد : مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

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

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

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

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

أمين الحساب : المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

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

#### المادة (٢):

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

### الفصل الثاني حساب الضمان

#### المادة (٣):

- ١ - ينشأ حساب ضمان باسم كل مشروع، ويكون للحساب رقم موحد يعد مرجعا للإيداع، بموجب اتفاق كتابي بين المطور - أو القائم بالمشروع - وأمين الحساب؛ لتنظيم الأمور المالية للمشروع، وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين وفقا لقواعد فتح الحسابات في البنوك والقواعد العامة لتشغيلها، وأحكام الضوابط والقواعد.
- ٢ - إذا كان المشروع مكونا من عدة مشاريع تنتهي في مراحل مختلفة، فيجب على المطور فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة.
- ٣ - يمكن استثناء شرط فتح حساب الضمان لبعض المشاريع بناء على قرار مسبق من اللجنة.

#### المادة (٤):

- يجب أن تتضمن اتفاقية حساب الضمان الشروط والمعايير الآتية:
- ١ - التزامات أمين الحساب الواردة في المادة (٦).
  - ٢ - التزام المطور بعدم تسلم أي مبالغ من المودعين، وأن تودع المبالغ من قبلهم مباشرة في حساب الضمان.
  - ٣ - المعايير التي يجب تحققها قبل دفع أي مبالغ إلى المطور من حساب الضمان، بما في ذلك المبالغ المستحقة وفق أحكام الضوابط والقواعد.
  - ٤ - شروط إدارة حساب ضمان المشروع من قبل أمين الحساب، وصلاحياته في الصرف من حساب الضمان إلى المطور.
  - ٥ - وضع شرط يقضي بربط دفعات الصرف من حساب الضمان بنسب الإنجاز الفعلي لأعمال المشروع التي تحتسب وفقا للجدول الزمني المعتمد.



## المادة (5):

ليس للمطور الاعتماد الكلي على أموال المستفيدين في إنشاء المشروع، وللجنة إصدار قرار بتحديد النسبة المئوية المطلوب إنجازها من المشروع؛ قبل الصرف من أموال المستفيدين المودعة في حساب الضمان.

### الفصل الثالث أمين الحساب

## المادة (6):

على أمين الحساب الالتزام بما يلي:

- ١ - عدم تفعيل حساب الضمان إلا بعد صدور الترخيص للمشروع.
- ٢ - عدم الحجز على حسابات المشروع لصالحه أو لصالح دائني المطور .
- ٣ - عدم إسناد مهامه في الاتفاق بينه وبين المطور لطرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب.
- ٤ - تزويد اللجنة بكشوفات دورية ربع سنوية لحساب الضمان، أو في أي وقت تراه اللجنة ضروريا.
- ٥ - عدم إغلاق حساب الضمان بالاتفاق مع المطور إلا بعد موافقة اللجنة.

## المادة (7):

- ١ - تخطر اللجنة أمين الحساب عند ارتكابه أي مخالفة لأحكام الضوابط والقواعد أو شروط وأحكام اتفاقية حساب الضمان، مع منحه مهلة لتصحيحها، ويجب على أمين الحساب تصحيح المخالفة خلال المدة المحددة له.
- ٢ - للجنة طلب تغيير أمين الحساب نتيجة ارتكابه للمخالفات أو عدم تصحيحها، ولها عدم اعتماده أميناً لحساب ضمان أي مشروع لاحق.

## المادة (8):

- ١ - يودع المستفيدون المبالغ الخاصة بالمشروع في حساب الضمان الخاص بالمشروع، بأي وسيلة إيداع مقبولة لدى البنوك عدا النقد.
- ٢ - في حال حصول المطور على تمويل بضمان المشروع وأصوله، فيجب إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان الخاص بالمشروع.

- ٣ - يجب على أمين الحساب إعطاء رقم مرجع لكل عملية إيداع، ويجب ذكر رقم الوحدة العقارية، ورقم المشروع وفقاً للتفاصيل المذكورة في عقد المطور مع المستفيد.
- ٤ - يجب على أمين الحساب عدم الصرف من حساب الضمان إلا بموجب وثيقة الصرف.
- ٥ - على المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري تحديد المفوض من قبل كل منهما للمصادقة على وثيقة الصرف، وتزويد أمين الحساب واللجنة بنسخة من توقيعهما.
- ٦ - يخصص حساب الضمان لتغطية مصاريف المشروع الإنشائية، وتصرف الدفعات بموجب وثيقة الصرف في ضوء أحكام اتفاقية حساب الضمان.
- ٧ - مع مراعاة المادة (٥)؛ للمطور السحب من حساب الضمان لتغطية مصاريف المشروع غير الإنشائية مثل المصاريف الإدارية والتسويقية بما لا يزيد على ٢٠٪ من قيمة الوحدات العقارية التي تم التعاقد عليها، على ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان ما نسبته ٢٠٪ من التكلفة الإجمالية للمشروع.
- ٨ - مع مراعاة المادة (٥)؛ للمطور بعد موافقة اللجنة سحب الأرباح المتعلقة بالمشروع بناءً على تقرير المكتب الاستشاري عما تم إنجازه والتكلفة التقديرية لاستكمال باقي المشروع، وتقرير المحاسب القانوني عن ملائمة إمكانية السحب من حساب الضمان، ومقارنته بالمركز المالي لحساب الضمان وفقاً للتكلفة التقديرية لاستكمال المشروع.
- ٩ - يجب على المطور تزويد أمين الحساب بتفاصيل الوحدات العقارية التي تم التعاقد عليها وأسعار الوحدات.
- ١٠ - يجب أن يدار حساب الضمان في ضوء أنظمة مؤسسة النقد العربي السعودي.

#### المادة (٩):

- ١ - يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بمبلغ يعادل ٥٪ من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات ضماناً لحسن تنفيذ المشروع، والتي تصرف في إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع، ولا يجوز صرف المبلغ المذكور إلى المطور إلا بعد موافقة اللجنة أو انقضاء سنة من تاريخ تسليم المطور للمشروع والإفراغ للمشتريين، وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة.
- ٢ - للجنة تمديد مدة الاحتفاظ بالضمان في حال وجود مخالفات من المطور قائمة أو منظورة.
- ٣ - للجنة الموافقة على طلب المطور بسحب مبلغ ضمان حسن التنفيذ إذا قدم ضمانات تقبلها اللجنة تغطي قدر المبلغ المسحوب.



## الفصل الثالث المحاسب القانوني

### المادة (١٠):

يشترط في المحاسب القانوني ما يأتي:

- ١ - أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- ٢ - أن يجتاز برنامج تأهيل المحاسبين المقرر من اللجنة.

### المادة (١١):

يجب على المحاسب القانوني أن يؤدي عمله في المشاريع، وفقاً لقواعد المهنة، وما تصدره اللجنة فيما يتعلق بإشرافه على حساب الضمان، وتتركز مهامه في الآتي:

- ١ - مراجعة وتدقيق المستندات المالية اللازمة لعمليات الصرف على المشروع.
- ٢ - متابعة وتدقيق البيانات المالية الخاصة بقيم الوحدات العقارية المتعاقد عليها، والتأكد من أنها أودعت في حساب الضمان.
- ٣ - اعتماد صرف أي مبالغ وفقاً لما ورد في المادة (٨).
- ٤ - التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
- ٥ - تقديم تقارير دورية ربع سنوية للجنة عن العمليات المالية والمحاسبية لحساب الضمان، وقائمة المركز المالي للمشروع، وأوجه الصرف من حساب الضمان مرافقاً بما المستندات اللازمة، أو عند طلب اللجنة.
- ٦ - تسجيل توقيعه لدى أمين الحساب أو من يفوضه أمين الحساب باعتماد توقيعه على وثيقة الصرف، ومطابقتها لدى أمين الحساب حال الصرف.

## الفصل الرابع أحكام ختامية

المادة (١٢):

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

المادة (١٣):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.



## قواعد عمل شركات المعاينة

### المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعان المبينة أمام كل منها:

اللجنة : لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الضوابط : الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧.

القواعد : القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

النشاط : بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع. المشروع : أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.

الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.

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

المستفيد : مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية

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

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

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

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

أمين الحساب : المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

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

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



#### المادة (٢):

١ - تهدف هذه القواعد إلى تنظيم شركات المعاينة في مشاريع بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

٢ - لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

#### المادة (٣):

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

#### المادة (٤):

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

١ - مدى التزام المطور بأحكام الضوابط والقواعد والعقود مع المستفيدين.

٢ - مدى التزام أعمال التنفيذ في المشروع بالمخططات المعتمدة والجدول الزمني المقرر للتنفيذ.

#### المادة (٥):

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

#### المادة (٦):

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

١ - معاينة المشروع على أرض الواقع في أي وقت، والتأكد من حالة الأعمال ونسب الإنجاز المتحققة في المشروع.

٢ - التأكد من التزام أعمال التنفيذ في المشروع على أرض الواقع بالمخططات المعتمدة.

٣ - مراجعة الكميات المنجزة طبقا للحصر المعتمد من قبل المكتب الاستشاري.



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

#### المادة (٧):

تلتزم شركة المعاينة بما يأتي:

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

#### المادة (٨):

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

#### المادة (٩):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.

## قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (٦/٢٩٦) وتاريخ ١٤٤٠/٥/١٦ هـ

بناءً على ضوابط أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤هـ، والتي نصت في المادة (ثانياً) منها على تشكيل لجنة في وزارة الإسكان للإشراف على نشاط البيع أو التأجير على الخارطة في المملكة، وتحديد المهام المناطة بها والصلاحيات الموكلة لها.

وإشارة إلى المادة (ثالثاً) من الضوابط بأن تقوم اللجنة باستثناء المشاريع الصغيرة والمتوسطة من الفقرة (٣) من البند (ثانياً) من هذه الضوابط، لوضع الحدود الدنيا من الاشتراطات والمتطلبات اللازمة لمشاريع التطوير العقاري لبيع العقاري أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة. فقد قررت اللجنة الموافقة على اعتماد قواعد تراخيص المشاريع الصغيرة أو المتوسطة على الخارطة بالصيغة المرفقة.

وبالله التوفيق،

المشرف العام على وكالة التطوير العقاري  
رئيس لجنة البيع أو التأجير على الخارطة  
محمد بن سعود الغزواني



## القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة

## اعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة

النص	المادة
<p>يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:</p> <p><b>اللجنة :</b> لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p><b>الضوابط:</b> الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٦) وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧هـ.</p> <p><b>القواعد:</b> القواعد الصادرة عن اللجنة التنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.</p> <p><b>النشاط:</b> بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.</p> <p><b>المشروع:</b> أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.</p> <p><b>الوحدة العقارية:</b> الجزء المفرد من المشروع.</p> <p><b>المطور:</b> الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور للمشروع.</p> <p><b>الخارطة:</b> مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.</p> <p><b>استشاري زيارة:</b> المكتب الهندسي والذي يتم تعيينه من قبل المطور للقيام بالزيارات الميدانية لاستلام الأعمال المنفذة بعده التحقق من جودتها.</p> <p><b>مساحة البناء:</b> مجموع مساحات البناء المذكورة في الترخيص النظامي الصادر من جهة الاختصاص (رخصة البناء، أو رخصة الإنشاء، أو ما يعادلها) على ألا تشمل المساحات الخاصة بالخدمات.</p> <p><b>المشاريع الصغيرة:</b> المشروع الذي لا تتجاوز مساحة البناء فيه عن (٢٠٠,٠٠٠م<sup>٢</sup>).</p> <p>المشاريع المتوسطة: المشروع الذي تزيد مساحة البناء فيه عن (٢٠٠,٠٠٠م<sup>٢</sup>) ولا تتجاوز (٢٠٠,٠٠٠م<sup>٢</sup>).</p>	المادة (١)

<p>تهدف هذه القواعد إلي:</p> <p>١ - وضع الحدود الدنيا من الاشتراطات والمتطلبات اللازمة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة للحصول على ترخيص ممارسة النشاط.</p> <p>٢ - تحفيز شركات التطوير العقاري في تطوير المحافظات ومراكز المناطق العمرانية.</p> <p>٣ - تحفيز المنشآت الصغيرة والمتوسطة للاستثمار في التطوير العقاري.</p> <p>٤ - خفض تكاليف مشاريع التطوير العقاري لنشاط البيع على الخارطة.</p>	<p>المادة (٢)</p>
<p>يتقدم المطور بطلب الترخيص للمشروع الصغير أو المتوسط، وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقية أو إلكترونية مرفقا به ما يلي:</p> <p>١ - صورة من السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات.</p> <p>٢ - شهادة تتضمن سلامة السجل الائتماني للمطور من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة ثلاثة أشهر من تقديم الطلب.</p> <p>٣ - صورة من الصك الإلكتروني الملكية عقار المشروع، وخطاب بالموافقة على التهميش على صك أرض المشروع مصدق من الغرفة التجارية.</p> <p>٤ - التراخيص النظامية والتصاميم الهندسية والمعمارية المعتمدة من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع.</p> <p>٥ - نموذج العقد مع المستفيد، مرفقا به:</p> <p>أ - مشروع نظام جمعية الملاك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.</p> <p>ب - جدول الدفعات.</p> <p>ت - بيان بأسعار وحدات المشروع وعددها ومساحتها.</p> <p>٦ - تقديم أداة ضمان (سند لأمر) بمبلغ (مليون ريال) للمشاريع الصغيرة، ومبلغ (ثلاثة ملايين ريال) للمشاريع المتوسطة.</p>	<p>المادة (٣)</p>



إذا كان المطور لا يملك أرض المشروع، فيشترط تزويد اللجنة بالاتفاقية المبرمة بين المطور ومالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية ما يأتي:

- ١ - موافقة المالك على تهميش صك أرض المشروع لصالح اللجنة.
- ٢ - بيان بمسؤولية المطور والمالك والتزامهم - على وجه التضامن - أمام المستفيدين.
- ٣ - تمكين المطور من إنشاء الوحدات العقارية.
- ٤ - التزام المالك بتوقيع العقود مع المستفيدين، وإفراغ الصكوك بأسمائهم، أو تفويض المطور بذلك.
- ٥ - التزام المالك بعدم إنشاء أي تصرفات من شأنها الإضرار بحقوق المستفيدين، بما في ذلك فسخ الاتفاقية مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة.
- ٦ - التزام المالك بأحكام الضوابط والقواعد.

المادة  
(٤)

يلتزم المطور بالآتي:

- ١ - تخصيص حساب بنكي خاص بالمشروع، وتزويد اللجنة برقم الحساب.
- ٢ - تحميل جميع دفعات المشترين بالمشروع بالحساب المخصص.
- ٣ - تزويد اللجنة بنسخة من عقد الوحدة العقارية خلال عشرة أيام عمل من تاريخ توقيع العقد مع المشتري.
- ٤ - احضار استشاري زيارة.
- ٥ - تقديم تقرير ربع سنوي يحتوي كحد أدنى على الآتي:
  - أ - بيانات المشترين، وبيانات التواصل معهم.
  - ب. نموذج التقرير المعتمد والمعد من قبل الاستشاري الهندسي، مرفقاً به تقارير استلام الأعمال لكافة المراحل المنجزة.
  - ت - الدفعات التي تم إيداعها من المشترين حسب جدول الدفعات.
  - ث - كشف الحساب البنكي.
- ٦ - حفظ جميع الوثائق المالية الخاصة بالمشروع لعمليات الإيداع والصرف، لمدة لا تقل عن عشر سنوات.

المادة  
(٥)

لا يجوز للمطور الحصول على أكثر من ترخيص إذا كان حاصلاً على ترخيص لمشروع صغير أو متوسط، إلا بعد إتمام المشروع المرخص

المادة  
(٦)

لا تخل هذه القواعد بالضوابط والقواعد الأخرى الصادرة عن اللجنة، وتقرأ وتفسر معها

المادة  
(٧)

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

المادة  
(٨)

يعمل هذه القواعد من تاريخ نشرها

المادة  
(٩)



## معايير ومتطلبات تأهيل المطور العقاري للمشاريع للمنشآت الناشئة

معايير ومتطلبات تأهيل المطور العقاري للمشاريع للمنشآت الناشئة  
المنشآت الناشئة (لمشاريع التطوير العقاري الخاصة بوزارة الإسكان ولجنة البيع على الخارطة  
«وافي»)

### معايير تأهيل المطورين

#### متطلبات أساسية:

نموذج طلب التأهيل (يتضمن التزام الجهة بأن المعلومات المقدمة ضمن هذا الطلب صحيحة ودقيقة) مختتم وموقع من قبل صاحب صلاحية في المنشأة.  
السجل التجاري لطالب التأهيل، أو الترخيص الاستثماري في حال وجود الشريك أجنبي، أو الترخيص للجمعيات التعاونية، يكون الساري المفعول ويشمل نشاط التطوير العقاري.  
شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية سارية المفعول.  
في حال كون طالب التأهيل (شركة) يشترط إرفاق عقد التأسيس، أو النظام الأساسي حال كون (الشركة) مساهمة عامة أو مقفلة، أو النظام الأساسي للجمعيات التعاونية، على أن يتضمن نشاط التطوير العقاري.  
شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية سارية المفعول، ويرفق معها قائمة المشتركين على رأس العمل.  
شهادة من الهيئة العامة للزكاة والدخل بعدم وجود مستحقات على طالب التأهيل، سارية المفعول ودون تحفظات.  
شهادة التوطين (السعودية) سارية المفعول.

ميزانية سنوية مدققة ومعتمدة لمدة سنتين سابقة (للمنشآت الناشئة) يكتفي بتقرير من محاسب قانوني ببدء نشاط الشركة، وإيضاح لوضعها المالي، وميزانية تقديرية للسنة القادمة)

#### القدرات المالية:

ميزانية تقديرية للسنة القادمة.  
تقرير من محاسب قانوني ببدء النشاط.  
خطاب من المنشأة يوضح الميزانية المرصودة لبدء النشاط في التطوير العقاري.  
تحليل بيانات شهادة سمه مصدرة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الطلب.  
الملائة المالية للشركاء والمؤسسين.  
بيانات القضايا والمرافعات.



## القدرات المؤسسية والتنظيمية والبشرية

- البناء المؤسسي.
  - الكوادر البشرية.
  - المنهجية المتبعة في تنفيذ المشاريع.
- خطة المنشأة طالبة التأهيل خلال الثلاث سنوات القادمة بعد حصولها على التأهيل.  
شهادات التأهيل أو التصنيف التي سبق للمنشأة الحصول عليها من جهات حكومية أو قطاع خاص.
- ### الشراكات والتحالفات
- مذكرات التفاهم.  
. خطاب التزام من منشآت المقاولات بتوفير العمالة، وإمكانية البدء بالعمل.  
. صور من شهادات التصنيف المقاولين الموقعين مع المنشأة.



## قرار إداري رقم ١/٣١٨ بتاريخ ٤/١١/١٤٤٠ هـ الموافقة على تعديل بعض مواد قواعد الترخيص

### قرار لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة رقم (١/٣١٨) وتاريخ ٤/١١/١٤٤٠ هـ

بناءً على قواعد الترخيص الصادرة عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة، بموجب قرار رقم (٢٢٠/١) وتاريخ ٩/٣/١٤٣٩ هـ، بناءً على الضوابط المتعلقة ببيع والتأجير وحدات عقارية على الخارطة الموافقة عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧ هـ والمتضمنة في قواعد الترخيص المادة (٢٤): للجنة تعديل أي حكم من أحكام هذه القواعد ولا تكون سارية إلا بعد نشرها. وإشارة إلى اجتماع اللجنة رقم (٣١٦) وتاريخ ١٦/١٠/١٤٤٠ هـ والقاضي بتوجيه الأمانة بسرعة الرفع بمشروع تعديل المادة (١٦) من قواعد الترخيص، ووضع معيار لاستثناء المشاريع أو المسوقين المميزين.

وإشارة إلى اجتماع اللجنة رقم (٣١٨) وتاريخ ٤/١١/١٤٤٠ هـ والقاضي بتعديل في بعض مواد قواعد الترخيص، فقد قررت اللجنة ما يلي:

أولاً: الموافقة على تعديل المادة (١٦) من قواعد الترخيص الصادرة بموجب القرار رقم (٢٢٠ - ١) وتاريخ ٩/٣/١٤٣٩ هـ الموافق ١٧/١١/٢٠١٧ م بناءً على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧ هـ لتكون بالنص الآتي:

المادة (١٦): يتقدم المسوق العقاري بطلب الترخيص لتسويق مشروع أو مشاريع خارجية داخل المملكة، بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض إلى اللجنة ورقية أو إلكترونية، مرفقاً به ما يلي:

١ - صورة من السجل التجاري.

٢ - صورة من وثائق ملكية المشروع، وما يفيد اعتماد المشروع من الجهات المختصة في بلد المشروع.

٣ - صورة لترخيص المشروع من بلد العقار.

٤ - صورة للعقد بين المسوق العقاري والمطور أو المالك.

٥ - ملف إلكتروني لجميع نماذج الإعلان، والمنشورات (البروشورات الخاصة بالإعلان، على أن تكون متوافقة مع الدليل الإيضاحي المعتمد).

٦ - ما يفيد أحقية السعوديين بتملك العقارات في بلد المشروع.

٧ - تعهد من المسوق العقاري بعدم تسلم أي مبالغ أو توقيع عقود أيّاً كان نوعها داخل المملكة العربية السعودية، والتزامه بمعالجة جميع الشكاوى والمخالفات المترتبة عليه بهذا الشأن.

٨ - ضمان مالي بقيمة ١٪ من القيمة الإجمالية للمشروع لمدة ثلاثة أشهر بعد تاريخ انتهاء الترخيص، وبحد أقصى «مليون» ريال، ولجنة حال الترخيص لثلاث مشاريع فأكثر تحديد الضمان المالي وفقاً للآتي:

عدد المشاريع	قيمة الضمان
٣ - ٥	٣ مليون ريال.
٦ - ١٠	٥ مليون ريال.
١١ - ٢٠	١٠ مليون ريال.
٢١ - ٥٠	١٥ مليون ريال.
٥١ - ٨٠	٢٥ مليون ريال.
٨١ وأكثر	٥٠ مليون ريال.

٩ - تقديم جميع الوثائق باللغة العربية أو مترجمة إليها.  
ثانياً: يعمل بهذا القرار من تاريخه، وينشر التعديل في الجريدة الرسمية.  
ثالثاً: يلغي هذا القرار كل ما يتعارض معه.

وبالله التوفيق،



## قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٨ بتاريخ ١٤٢٦/٨/١هـ

إلزام ملاك جميع الأراضي البيضاء غير المخططة - عند رغبتهم في تخطيط أراضيهم - بتمديد شبكة الصرف الصحي

قرار رقم : (198)

وتاريخ : 1426/8/1هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة المشتملة على محضر هيئة الخبراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٥/١٩هـ المعد بناء على ما رأيته اللجنة العامة لمجلس الوزراء في البند (ثانياً) من توصيتها رقم (٦١٤) وتاريخ ١٤٢٥/١١/٨هـ بأن تقوم هيئة الخبراء بالمشاركة مع الجهات ذات العلاقة بدراسة قيام أصحاب المخططات العقارية بتنفيذ شبكة الصرف الصحي داخل المخطط تهيئة لربطها بالشبكة العامة . وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٤٠٩/٩/١٨هـ ، القاضي بالموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٤) وتاريخ ١٤٢٤/٨/١٧هـ. وبعد الإطلاع على المحضر رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٥/١٩هـ ، المعدل في هيئة الخبراء ، والتقريرين الفنيين - المرافقين له - اللذين قدمتهما وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ووزارة المياه والكهرباء. وبعد الإطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦١٤) وتاريخ ١٤٢٥/١١/٨هـ ورقم (٣٢٦) وتاريخ ١٤٢٦/٦/١٢هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: إلزام ملاك جميع الأراضي البيضاء غير المخططة - عند رغبتهم في تخطيط أراضيهم - بتمديد شبكة الصرف الصحي ، وإصالها إلى القطع بحسب مخطط التقسيم الابتدائي - وربطها بالشبكة العامة للصرف الصحي ، وفقاً للمواصفات التي تعتمدها وزارة المياه والكهرباء بعد موافقتها على ذلك ، وتحت إشرافها .

ثانياً: إلزام ملاك الأراضي المشار إليها في البند (أولاً) من هذا القرار، التي لم تصل إليها الشبكة العامة للصرف الصحي ، بتنفيذ الشبكة ووسيلة معالجة مياه الصرف الصحي ، بالطريقة التي تحددها وزارة المياه والكهرباء ، وذلك بحسب حالة كل مخطط وطبيعته. على أن تقوم وزارة المياه والكهرباء بإدارة وسيلة المعالجة وتشغيلها ، إلى حين ربط تلك المخططات بالشبكة العامة .

ثالثاً: يطبق هذا القرار على جميع الأمانات المنصوص عليها في البند (ثانياً) من قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٤) وتاريخ ١٤٢٤/٨/١٧هـ والبلديات فئة (أ) وهي: «الخرج ، والطائف ، وينبع ، والأحساء ، وحفر الباطن ، وعنيزة ، وخميس مشيط»

رئيس مجلس الوزراء

## قرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٥ بتاريخ ١٤٤١/٤/٦هـ تعديل البند (رابعاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٨/١هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي رقم (٤٧٧٤٦) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٢٠هـ ، المشتملة على برقية معالي وزير البيئة والمياه والزراعة رقم ١٤٣٩/١/٥٧٥٤هـ وتاريخ ١٤٣٩/٩/٥هـ في شأن تعديل البند (رابعاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٨/١هـ المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٤) وتاريخ ١٤٣١/٦/٣هـ

وبعد الإطلاع على قراري مجلس الوزراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٨/١هـ، ورقم (١٩٤) وتاريخ ١٤٣١/٦/٣هـ. وبعد الإطلاع على المحضرين رقم (١٣٩٥) وتاريخ ١٤٤٠/٨/٣هـ ورقم (١٢٠) وتاريخ ١٤٤١/١/٢٥هـ ، المعدين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الإطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٢٧-٤١/٥-د) وتاريخ ١٤٤١/٢/١٨هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٢١٣) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢٦هـ.

### يقرر

تعديل البند (رابعاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٨) وتاريخ ١٤٢٦/٨/١هـ ، المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٤) وتاريخ ١٤٣١/٦/٣هـ ليكون بالنص الآتي:

«إستثناء مما ورد في البندين (أولاً) و (ثانياً) من هذا القرار ، فإنه في حال رغب ملاك الأراضي البيضاء غير المخططة - الواقعة في المرحلة الأولى من النطاق العمراني غير الملاصقة لخطوط شبكة الصرف الصحي الرئيسة - في تخطيط أراضيهم ، فعليهم دفع تكاليف تنفيذ الشبكة الداخلية للصرف الصحي للمخططات المزمع إعتمادها ، على أن تقوم وزارة البيئة والمياه والزراعة بربط تلك المخططات بالخط الرئيس للصرف الصحي بعد تنفيذه . ويضع معالي وزير الشؤون البلدية والقروية بالاتفاق مع معالي وزير البيئة والمياه والزراعة ومعالي وزير الإسكان ، الآليات والإجراءات والأحكام التفصيلية لتنفيذ ما ورد في هذا البند ، والأحكام التفصيلية المتعلقة بإستثناء الملكيات الصغيرة مما ورد في البندين (أولاً) و (ثانياً) من هذا القرار ، وضوابط تحديد تلك الملكيات الصغيرة .»

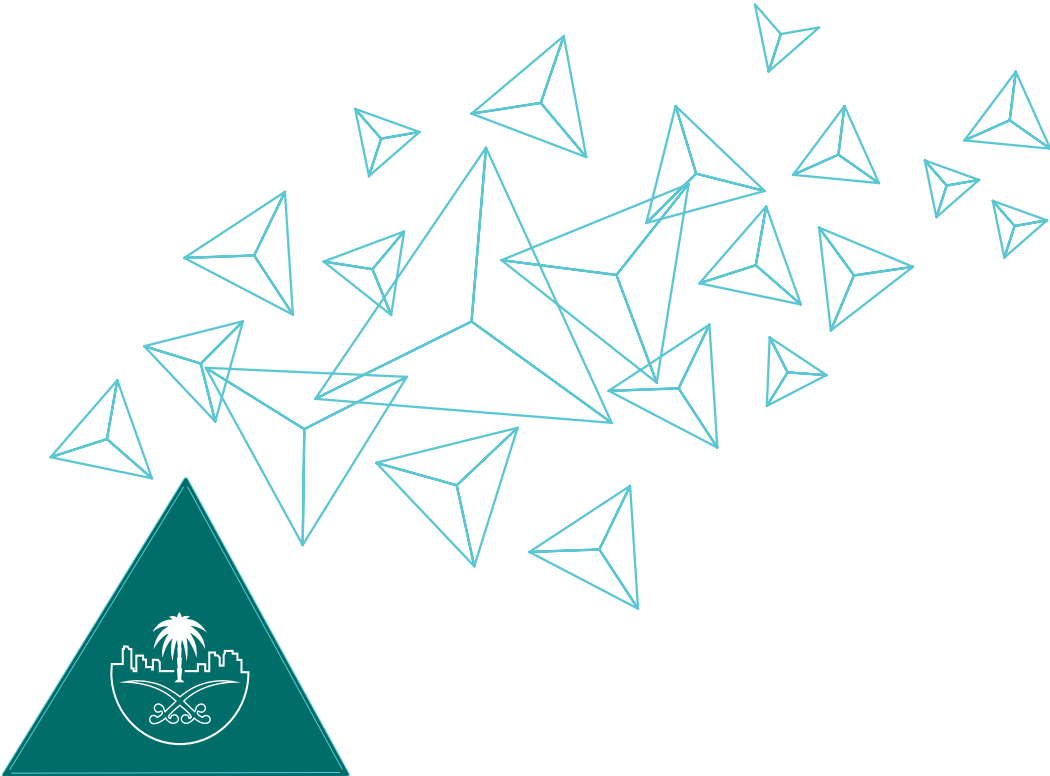
رئيس مجلس الوزراء



الأراضي البيضاء  
IDLE LANDS



التشريعات المتعلقة بـ





٧٠	<b>التشريعات المتعلقة بالأراضي البيضاء</b>
٧٢	مرسوم ملكي رقم م/٤ بتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧ هـ
٧٢	الموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء
٧٣	نظام رسوم الأراضي البيضاء
٧٧	قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ٨/٩/١٤٣٧ هـ
٧٧	الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء
٧٨	اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء



## مرسوم ملكي رقم م/٤ بتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧ هـ الموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء

١\_٣\_م.م.م - م - ٤ رسوم الأراضي البيضاء لعام ١٤٣٧ هـ

الرقم: م/٤

التاريخ: ١٢/٢/١٤٣٧ هـ

بِعون الله تعالى  
نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ: ٢٧/٨/١٤١٢ هـ،

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (١١٢/٦٥) بتاريخ ٥/٢/١٤٣٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٨) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧ هـ.

أولاً: الموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



## نظام رسوم الأراضي البيضاء

### 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 مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

حدود النطاق العمراني: الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضع 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:

١ - زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

٢ - توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.

٣ - 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 (٢.٥%) 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:

- ١ - البرنامج الزمني لتطبيق الرسم بشكل تدريجي.
- ٢ - معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم.
- ٣ - المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم.
- ٤ - الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه.
- ٥ - آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصل المرافق العامة إليها.
- ٦ - معايير تحديد العوائق التي تحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها.
- ٧ - قواعد وإجراءات تحصيل الرسم، وتحديد الجهات المخولة بتحصيله.
- ٨ - آليات تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه.

#### المادة الخامسة:

- ١ - على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (سنة) أشهر من تاريخ الإعلان.
- ٢ - 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 المستحقة 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 مناسبة في شأنها، ورفع تقرير منوي بذلك للمجلس.

### المادة الخامسة عشرة:

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

## قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٨ هـ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

قرار رقم: (٣٧٩)  
وتاريخ: ١٤٣٧/٩/٨ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٩٤٥٨ وتاريخ ١٤٣٧/٦/١٩ هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٩٢ وتاريخ ١٤٣٧/٦/١٢ هـ، في شأن طلب استكمال الإجراءات النظامية للموافقة على مشروع اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء.

وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام رسوم الأراضي البيضاء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤/م) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (٧٩٤) وتاريخ ١٤٣٧/٨/١٥ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١ - ٣٧/٣٧ د) وتاريخ ١٤٣٧/٨/٢٣ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٥٢٧) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٢ هـ.

يقرر

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، بالصيغة المرفقة.

رئيس مجلس الوزراء



## اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

### اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الفصل الأول تعريفات

#### المادة الأولى:

لأغراض هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت فيها - المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الوزير : وزير الإسكان.

الوزارة : وزارة الإسكان.

النظام : النظام، نظام رسوم الأراضي البيضاء.

اللائحة : اللائحة التنفيذية للنظام.

الأرض الفضاء : الأرض التي لم تنم عمرانياً للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان.

الأراضي البيضاء : كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ حدود النطاق العمراني.

المكلف : الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه.

الإعلان : الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم ضمن مرحلة من مراحل البرنامج الزمني، وفق ما هو محدد في المادة السادسة من اللائحة.

الأرض المطورة : الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.

تنمية عمرانية : بالنسبة للأرض غير المطورة؛ هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت اعتماد مخططها، وبالنسبة للأرض المطورة؛ هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها - عدا التسوير وما في حكمه - بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها.

القرار : القرار الصادر عن الوزير بإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم.

مدينة : أي تجمع للسكان، سواء أكان مدينة أم محافظة أم مركزاً.

حدود النطاق العمراني: الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني وفق قواعد تحديد النطاق العمراني المعتمدة، 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 والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول.  
الخدمات العامة : الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والامنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.

## الفصل الثاني الأراضي الخاضعة للرسم

### المادة الثانية:

١ - المرجع في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدامات الأراضي؛ هو خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها.  
٢ - يترتب على تعديل أو تغيير النطاق العمراني في مدينة تغيير النطاق المكاني لتطبيق الرسم تبعاً لذلك.

### المادة الثالثة:

١. تشكل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم من المقيمين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
٢ - يشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية للقيام بأعمال تقدير العقارات، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث سنوات قابلة للتجديد).  
٣ - تتولى اللجنة تقدير القيمة العادلة للأرض الخاضعة لتطبيق الرسم، وذلك وفقاً للمعايير والضوابط المنصوص عليها في النظام واللائحة، وتصدر قراراتها بالأغلبية.  
٤ - تصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكانات أعضائها بقرار من الوزير.

### المادة الرابعة:

يكون تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم على أساس قيمتها في تاريخ الإعلان، وذلك وفق المعايير التالية:  
١ - موقع الأرض ضمن حدود النطاق العمراني.  
٢ - استخداماتها.  
٣ - تضاريسها.



ع - أنظمة البناء المطبقة عليها.

و - معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها.

٦ - الأنشطة والاستخدامات التجارية والصناعية والاجتماعية المحيطة بها ذات الأثر في الاستخدام السكني.

#### المادة الخامسة:

١ - لغرض تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم؛ يكون تحديد معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها وفقاً لما يلي:

أ - تحديد الخدمات العامة والمرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض.

ب - تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للسكن.

ج - لا يتغير وزن الخدمة أو المرفق في المدينة الواحدة.

٢ - للوزارة إجراء مراجعة دورية لوزن الخدمة أو المرفق، على أن تحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة.



## الفصل الثالث ضوابط تطبيق الرسوم

### المادة السادسة:

- ١ - يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية:
- أ - المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
- ب - المرحلة الثانية: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.
- ج - المرحلة الثالثة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على خمسة آلاف متر مربع.
- د - المرحلة الرابعة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مدينة واحدة، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.
- ٢ - إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، فيجوز - بقرار من الوزير - تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى المرحلة التالية.

### المادة السابعة:

يطبق الرسم وفق البرنامج الزمني الآتي:

- ١ - يكون الإعلان عن خضوع أي مدينة لتطبيق الرسوم، بناءً على مدى الحاجة لزيادة معروض الأراضي المطورة فيها.
- ٢ - تقوم الوزارة بشكل دوري بإجراء مراجعة للوضع في أي مدينة؛ لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو التعليق التطبيق، أو لتجاوز مرحلة معينة والانتقال إلى أي من المراحل التالية في نفس المدينة، وذلك وفق التفصيل المبين في المادة السادسة من اللائحة.

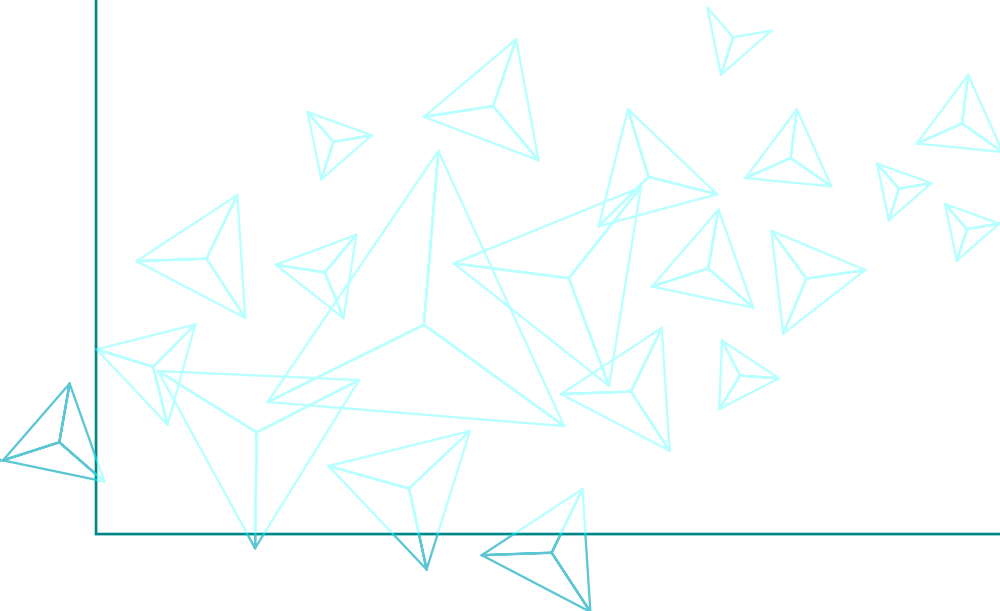
### المادة الثامنة:

يشترط لإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم ما يلي:

- ١ - أن تكون أرضاً فضاء.



- ٢ - أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.
- ٣ - أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة.
- ٤ - أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة.



#### المادة التاسعة:

- ١ - لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية:
  - أ - انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة الثامنة من اللائحة.
  - ب - وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع.
  - ج - وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركة في قيام العائق.
  - د - إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار.
- ٢ - إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض، فيطبق على الجزء المتبقي منها متى ما كان ذلك الجزء يدخل ضمن الفئة الخاضعة لتطبيق الرسم وكان بإمكان المكلف التصرف فيه.

#### المادة العاشرة:

- تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها:
- ١ - توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة
  - ٢ - وضع الآليات اللازمة للتحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
  - ٣ - اعتبار جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها.
  - ٤ - التنسيق مع الجهات المعنية لضمان عدم استغلال تغيير استخدامات الأرض - بعد صدور الإعلان الذي يشملها - للتهرب من دفع الرسم.

#### الفصل الرابع التواصل مع المكلفين

#### المادة الحادية عشرة:

- ١ - يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم.
  - ٢ - بنشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الإلكتروني للوزارة.
- #### المادة الثانية عشرة:



- ١ - تحدد الوزارة الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها.
- ٢ - يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بالقرار الخاص بأرضه - كحد أدنى - البيانات الآتية:
  - أ - اسم المكلف ورقم سجله المدني أو سجله التجاري.
  - ب - رقم وثيقة إثبات ملكية الأرض.
  - ج - موقع الأرض.
  - د - المستند النظامي للقرار.
  - هـ - مقدار الرسم المستحق،
  - و - موعد تسديد الرسم.
  - ز - وسيلة تسديد الرسم.
  - ح - ما يترتب على عدم تسديد الرسم أو تأخير تسديده.
  - ط - حق المكلف في التظلم من القرار بحسب الإجراءات النظامية.

#### المادة الثالثة عشرة:

- ١ - يجب أن تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة.
- ٢ - يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني.

### الفصل الخامس

#### تحصيل الرسوم والغرامات

#### المادة الرابعة عشرة:

- ١ - المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
- ٢ - لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطوية نظاماً.
- ٣ - على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار.
- ٤ - إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة - المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة - بعد سداده للرسم، فيعاد له ما دفعه عن تلك

السنة. 0 - لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلّف بالتصرف في الأرض أو تطويرها.

#### المادة الخامسة عشرة:

- ١ - يبلغ المكلّف بمقدار الرسم المستحق عليه، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفته للنظام أو اللائحة، وذلك وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.
- ٢ - تُحصل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية.
- ٣ - تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وذلك بأي وسيلة تراها مناسبة، ولها أن تستعين لتحقيق هذا الغرض بالقطاع الخاص.
- ٤ - تحدد الوزارة أوجه الصرف - من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المحصلة - على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها.

#### المادة السادسة عشرة:

إذا كانت الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض.

### الفصل السادس

#### أحكام عامة

#### المادة السابعة عشرة:

تعمل الوزارة على التنسيق المستمر مع الجهات ذات العلاقة في سبيل تنفيذ أحكام النظام واللائحة، بما يضمن تحقيق الأهداف من تطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء.

#### المادة الثامنة عشرة:

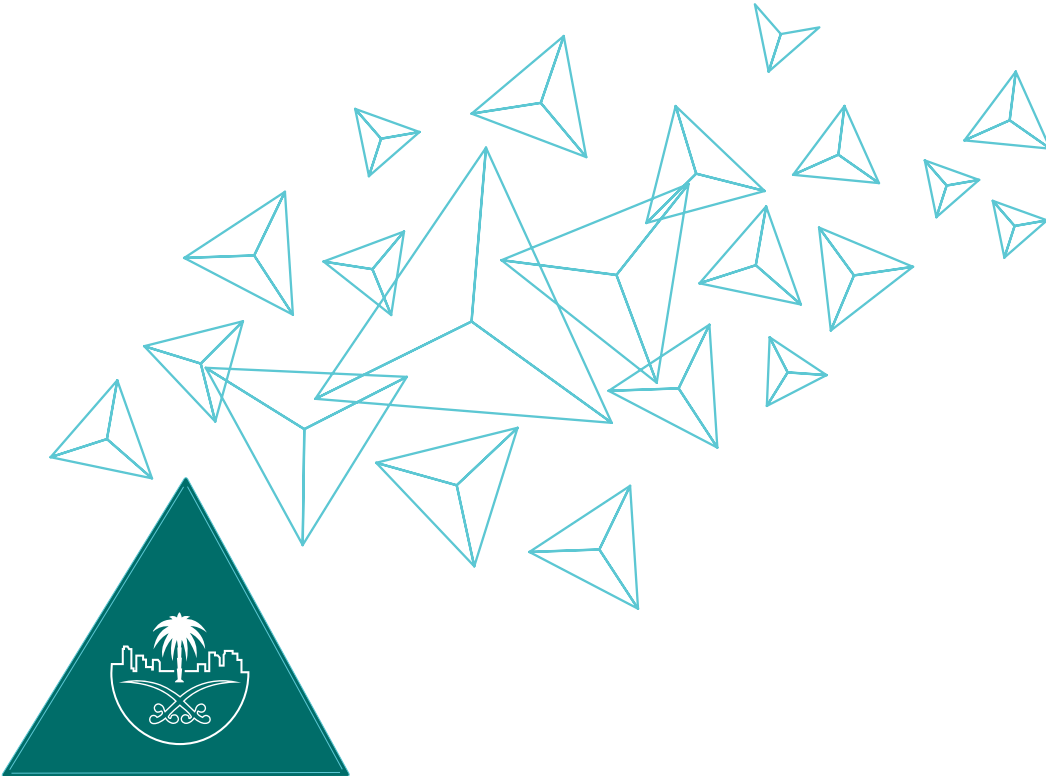
يصدر الوزير ما يلزم من قرارات لتنفيذ أحكام اللائحة.



فَرز الوحدات العقارية  
Subdivision



## التشريعات المتعلقة بـ



٨٦

## التشريعات المتعلقة بفرز الوحدات العقارية

٨٨

مرسوم ملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ

٨٨

الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

٨٩

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ بتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ

٨٩

الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

٩٠

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

٩٥

قرار وزاري رقم ١١٩٨٥ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ

٩٥

وجوب التماشي باللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

٩٦

اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

١٠٢

قرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ بتاريخ ١٣٩٨/٣/٧ هـ

١٠٢

لائحة تنظيم المكاتب العقارية

١٠٤

قرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٤٣٧/٥/١٦ هـ

١٠٤

قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن

١٠٥

قرار مجلس الوزراء رقم ٥٦٥ بتاريخ ١٤٣٩/١١/٤ هـ

١٠٥

تنظيم العلاقة بين المستأجر والجهات الحكومية فيما يتعلق بعقود الاستثمار العقاري طويلة الأمد

١٠٦

قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٢ بتاريخ ١٤٤٠/٣/١٢ هـ

١٠٦

تسجيل العقود الإيجارية العقارية إلكترونياً

١٠٨

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠٥ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢ هـ

١٠٨

إلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة



## مرسوم ملكي رقم م/٥ بتاريخ ١١/٢/١٤٢٣ هـ الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

الرقم : م/٥

التاريخ : ١١/٢/١٤٢٣ هـ

بِإِذْنِ اللَّهِ تَعَالَى  
نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) وتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادتين السابعة عشرة والثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٧٩/٧١) وتاريخ ٢٠/١/١٤٢٢ هـ.

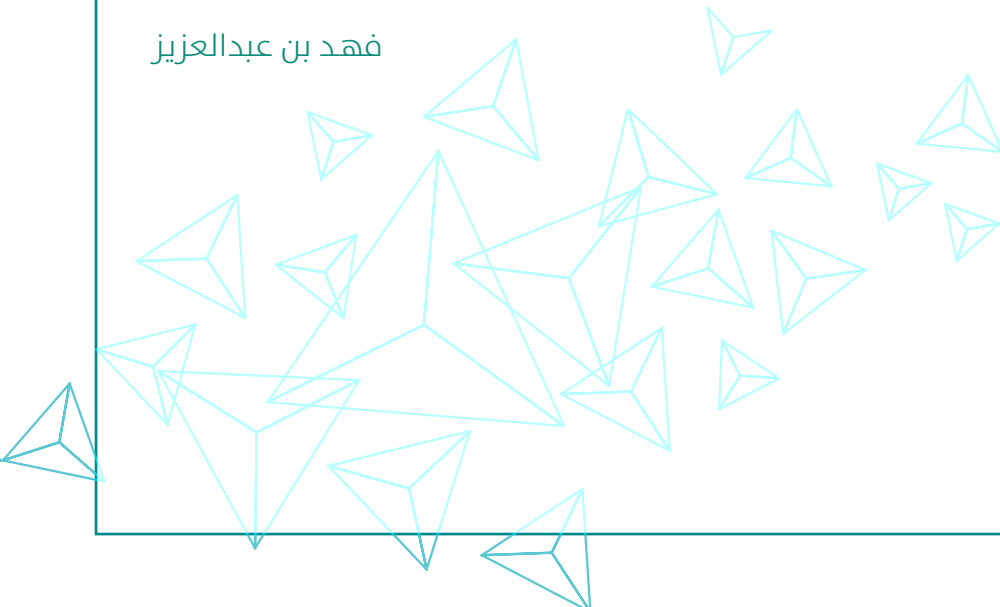
وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠) وتاريخ ٩/٢/١٤٢٣ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز





## قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ بتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

قرار رقم: (٤٠)  
وتاريخ: ١٤٢٣/٢/٩ هـ

ان مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٤٠٤٠/ر وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٨ هـ، المشتملة على خطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم ٢٩٦٣ / ٦٠ / وتاريخ ١٤٠٨/٧/١٠ هـ، المرفق به مشروع نظام ملكية الطبقات وفرزها.  
وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٣٨) وتاريخ ١٤١٩/٢/١٩ هـ المعد في هيئة الخبراء.  
وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧١/٧٩) وتاريخ ١٤٢٢/١/٢٠ هـ.  
وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٢٥٣) وتاريخ ١٤٢٢/٦/٦ هـ المعد في هيئة الخبراء.  
وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٣/١/٢٥ هـ.  
يقرر  
الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة.  
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

### نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

#### المادة الأولى:

يقصد بالكلمات أو العبارات الواردة في هذا النظام ما يأتي

- ١ - الأرض : هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها، وإنشاء مرافقة وخدماتها، حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء.
- ٢ - الوحدة العقارية : هي الدار، أو الطبقة، أو الشقة، أو المرآب (القراج) أو الدكان، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزها، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى.
- ٣ - المالك : هو الذي يملك وحدة عقارية مستقلة، سواء كان واحداً أو أكثر.
- ٤ - الصيانة والترميم : هي الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة، كالمصعد والسلم والحديقة.
- هـ - 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:

- ١ - لكل مالك أن يبني على أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات بناء من طبقة أو أكثر، ويفرزها 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.
- ٢ - ترقم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيما تسلسلية، بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين عقاريتين في البناء الواحد.
- ٣ - يجب أن يبقى شكل وحدود الأرض وأطوالها والبناء ومقاييسه مطابقة للمخطط المعتمد.
- ٤ - تبقى محتويات ملكية مطابقة لأوصاف الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية، وحدودها وشكلها الهندسي، فإذا اختلفت الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقاً للإجراءات النافذة، ويمكن إصدار صك لكل وحدة.
- ٥ - أ - إذا اشترك شخصان فأكثر في تشييد بناء، اعتبروا جميعاً شركاء في ملكيته، أرضاً 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 فلطالباها اللجوء إلى القضاء.

#### المادة الرابعة:

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

٢ - 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 ضرراً بالآخر.

٣ - تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٤ - يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في التصرفات جميعاً ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٥ - تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً.

#### المادة الخامسة:

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

٢ - 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.

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

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

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



السفل.

٦ - إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال حفظاً 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 وفقاً 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 الأخرى، والغرض الذي خصت له كل وحدة.

#### المادة السابعة:

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

#### المادة الثامنة:

١ - 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.  
٢ - أما إن كان المنزوع جزءاً مفرزاً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع.

#### المادة التاسعة:

١ - 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 عشرة فأقل، أو كان الملاك خمسة فأقل.  
٢ - تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية وتكون لها ذمة مالية مستقلة، وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية.  
٣ - 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:

الجمعية 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 الأنصبة.

#### 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:

- ١ - 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 لأئحة الجمعية يخالفه.
- ٢ - يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى، وله مقاضاة الملاك.

### المادة الخامسة عشرة:

- ١ - يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.
- ٢ - يجوز عزل المدير بقرار تتوفر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة.

### المادة السادسة عشرة:

- ١ - 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.
- ٢ - إذا انهدم البناء تقرر جمعية الملاك ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر للقضاء.

### المادة السابعة عشرة:

يصدر وزير الشؤون 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 يوماً من تاريخ نشره.

قرار وزاري رقم ١١٩٨٥ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ  
وجوب التماشي باللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

قرار رقم ١١٩٨٥ وتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ  
بشأن اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

المصدر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ في ١٤٢٣/٢/٩ هـ  
المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ

إن وزير الشؤون البلدية والقروية

بعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ المتعلق بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ.

وبعد الاطلاع على المادة رقم (١٧) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها التي تنص على أن (يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة تنفيذ هذا النظام).

وبناءً على العرض المرفوع من سعادة وكيل الوزارة التخطيط المدن بتاريخ ١٤٢٤/٢/١٩ هـ.

يقرر ما يلي:

وجوب التماشي باللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بجميع بنودها وموادها وفقاً للصيغة المرفقة بهذا القرار.

وزير الشؤون البلدية والقروية  
د. محمد بن ابراهيم الجار الله



## اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

### اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ وتاريخ ٩/٢/١٤٢٣هـ المصادق عليه  
بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ

#### مادة (١)

يتم فرز البناء الى وحدات عقارية وفقاً لما صدر بشأنها من مخططات وتراخيص معتمدة من البلدية المختصة، أما المباني التي لم يسبق إصدار مخططات أو تراخيص بشأنها أو التي لم يحدد الترخيص إمكانية تجزئتها وفرزها فيتم فرزها - بعد عمل رفع مساحي للوحدة وتقديم شهادة مصدقة من مكتب هندسي معتمد بسلامة المبنى انشائياً.

#### مادة (٢)

للمالك فرز وحدة عقارية أو أكثر من صك أرضه بصك مفرز يحدد فيه كافة المعلومات عن موقع الوحدة العقارية ومساحتها ورقمها التسلسلي في البناء والدور (سفل أو علو) ونصابها من الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة في كامل البناء ونصابها من الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة وتقتصر منفعتها على وحدة سكنية أخرى أو أكثر وذلك بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة.

#### مادة (٣)

الأجزاء المشتركة في العقار التي لا تقبل القسمة على الملاك لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، ويشمل التصرف في الجزء المفرز حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة التي لا يمكن قسمتها.

#### مادة (٤)

للمالك أن يتصرف في الجزء المفرز له وأن يستعمله أو يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه شريطة ألا يقوم بعمل من شأنه الإضرار بحقوق سائر المالكين.

#### مادة (٥)

لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما خصت له للانتفاع بما يخصه منها، مع مراعاة حقوق



غيره من الملاك.

#### مادة (٦)

لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو إساءة استخدامه.

#### مادة (٧)

يحق للمالك تغيير استخدام ملكه بعد الحصول على الموافقة الخطية لجمعية الملاك وصدور الترخيص اللازم بالموافقة على التعديل من البداية المختصة.

#### مادة (٨)

يتحمل الملاك نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء، أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم أو حسب نسبة المساحات المملوكة لهم وفقاً لما تقرره جمعية الملاك.

#### مادة (٩)

### نقل الملكية

١) يقوم المالك بتقديم طلب فرز الوحدة العقارية للبلدية المختصة مرفقاً به صورة من صك الملكية ونسخة من المخططات المعتمدة للمبني ورخصة البناء، أما المباني التي لم يصدر لها رخصة بناء من قبل فيكتفي بتقديم رسم كروكي يحدد الموقع ورفع مساحي للوحدة العقارية المراد فرزها. تقوم البلدية - بعد استكمال كافة الاشتراطات اللازمة للفرز - بالتحقق من المستندات المقدمة والتأكد من استيفاء كافة البيانات المتعلقة بالمساحة الإجمالية. والمجاورين وذكر اسم الشارع ورقم الشقة وعد الطبقات ورقم البناء... الخ.

٣) تتولى البلدية إحالة طلب فرز الوحدة العقارية لكتابة العدل لإكمال ما يلزم نحو إصدار وثيقة الملكية للعين التي تم فرزها حسب الإجراءات المتبعة نظاماً.

#### مادة (١٠)

### تكوين جمعية الملاك

١) يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة أن يكونوا جمعية ملاك الإدارة العقار وضمن حسن الانتفاع به ويلزمهم تكوين الجمعية إذا كان عدد الوحدات عشر فأكثر وعدد الملاك



خمسة فأكثر.

(٢) يكون لجمعية الملاك ذمة مالية مستقلة وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ويتم الفصل فيما يطرأ من منازعات بين الملاك من قبل جهات الاختصاص.

(٣) تكون الجمعية نافذة المفعول بعد موافقة وزارة العمل والشؤون الاجتماعية على تسجيلها شريطة أن تقدم جمعية الملاك مسوغات التسجيل ممثلة في (صك الملكية - عدد الوحدات العقارية - عدد الملاك واسمائهم - عدد الوحدات السكنية - عدد الوحدات التجارية بالإضافة إلى كافة البيانات المتعلقة بالموقع والمدينة والحي والشارع ورقم العقار ونوع المبنى وكافة ما تطلبه وزارة العمل والشؤون الاجتماعية حيال ذلك).

(٤) إذا لم يقيم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء جمعية الملاك كان لأي منهم أن يطلب من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية إتمام هذه الإجراءات.

(٥) إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموع أبنية فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكة واحدة. وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها.

#### مادة (١١)

يجوز لجمعية الملاك أن تؤمن مقراً لها حسب الحاجة إلى ذلك.

#### مادة (١٢)

تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ومسئولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر بإزالته.

#### مادة (١٣)

(١) لكل مالك عدد من الأصوات في جمعية الملاك يتناسب مع حصته في العقار.  
(٢) إذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

#### مادة (١٤)

(١) لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك، كما لا يجوز لمن له عند من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره.

٢) لا يجوز لمدير الجمعية ولا لأحد معاونيه ولا أقربائهم من الدرجة الأولى أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

#### مادة (١٥)

مع مراعاة ماورد في المادة (١٣) تصدر قرارات الجمعية بأغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة بشأن:

١) التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.  
٢) انتخاب أو عزل مدير الجمعية أو أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة ماورد بالمادة ٢/١٥ من النظام.

٣) التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.

٤) عند تغيير أنصبة الملك في العقار يتم تعديل نسب توزيع النفقات وفقاً لذلك.

٥) تحديد الأسلوب المناسب لتنفيذ الأعمال التي تفرضها الأنظمة واللوائح.

٦) تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً بعد إقراره من البلدية المختصة.

٧) وضع لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله.

٨) إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار، وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قرره من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما أستحدث. ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قرره الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل ملكه ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الجمعية بالتعويض.

٩) التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة.

١٠) استثمار الأموال العائدة من التأجير وخلافه أو توزيعه بشكل سنوي أو حفظه أو جزء منه احتياطياً.

#### مادة (١٦)

تصدر قرارات الجمعية بإجماع أصوات الملاك في شأن:

١) التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه.



٢) إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تملكها ملكية مفرزة بعد موافقة الجهات المختصة على ذلك.

#### مادة (١٧)

إذا تعذر انتخاب مدير الجمعية من بين الملاك فلوزارة العمل والشؤون الاجتماعية اتخاذ ما تراه مناسباً حيال ذلك.

#### مادة (١٨)

##### رسوم الخدمات والمرافق

- يراعي في المباني الجديدة تأمين عداد لكل وحدة سكنية من مرفقي الكهرباء والماء ويقوم مالك الوحدة بتسديد قيمة رسوم استهلاكه للخدمة وفقاً لعدد وحدته.
- يطبق البند السابق على المباني القائمة قبل صدور هذه اللائحة إذا توفر فيها عداد لكل وحدة.
- في حالة عدم تأمين عداد لكل وحدة في المباني القائمة قبل صدور اللائحة يقوم كل مالك بسداد ما يخصه بنسبة استهلاكه من الخدمة وفقاً لما تقرره جمعية الملاك.
- تعامل المباني القائمة والمباني الجديدة بموجب البند السابق فيما يخص المرافق التي يتعذر تأمين عدادات مستقلة لجميع وحداتها.

#### مادة (١٩)

##### تحصيل الرسوم والنفقات:

تقوم جمعية الملك بتحصيل الرسوم والنفقات المترتبة على ملك ومستثمري الشقق والمحلات التجارية ويلتزم الملك والمستثمرون بدفع نصيبهم من الرسوم والنفقات ابتداءً من تاريخ استلام الوحدة العقارية وجمعية الملاك اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك أو مستثمر وذلك بعد مرور (٣٠) يوماً على تاريخ الاستحقاق.

#### مادة (٢٠)

##### حفظ السجلات:

تحتفظ جمعية الملاك بسجلات تون به محاضر اجتماعات الجمعية، كما تحتفظ بسجلات ودفاتر حسابات منفصلة للمبالغ المستحقة على الملاك، ويحق لكل مالك شقة أو من يفوضه طلب فحص السجلات ودفاتر الحسابات الخاصة بتلك المبالغ في فترات معقولة خلال ساعات العمل العادية.

#### مادة (٢١)

#### الحسابات الختامية والموازنة التخطيطية

تقوم جمعية الملاك بإعداد الحسابات الختامية واعتمادها من مكتب محاسب قانوني معتمد، وعليها تحديد بداية السنة المالية ونهايتها وتقديم موازنة مقترحة للعام المالي التالي.

#### مادة (٢٢):

#### الأخطارات

جميع العناوين والمراسلات والأخطارات والمكاتبات والبيانات والتقارير التي توجهها جمعية الملاك تكون باللغة العربية وتعتبر قد سلمت حسب الأصول إذا ما تم إرسالها عن طريق البريد المسجل أو الفاكس المزيد بعلم الوصول من المرسل إليه على العنوان المحدد بعقد البيع أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال بالاستلام، وفي حالة تغيير عنوان المالك فيجب إخطار جمعية الملاك كتابياً بالعنوان الجديد.

#### مادة (٢٣):

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويجري العمل بها من تاريخ نشرها.



## قرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ بتاريخ ١٣٩٨/٣/٧ هـ لائحة تنظيم المكاتب العقارية

قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ١٣٩٨/٣/٧ هـ بشأن «لائحة تنظيم المكاتب العقارية»

### مقدمة:

أن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام ١٣٥٠هـ، ونظام السجل التجاري الصادر عام ١٣٧٥هـ، بالإضافة إلى الأحكام الآتية:

### المادة الأولى:

- لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلة بالسجل التجاري ويشترط لذلك:
- أن يكون مملوكة بالكامل لشخص سعودي أو شركة سعودية مملوكة بالكامل للسعوديين وأن يكون مديره المسؤول سعودي الجنسية.
  - أن يكون كل من صاحب المكتب ومديره المسؤول أن وجد حسن السيرة ولم يسبق أذنته فيما يخل بالشرف والأمانة.
  - ألا يكون مالكة أو مديره المسؤول قد أشهر إفلاسه ما لم يكن اعتباره قد ٥ إليه.
  - أن لا يزال المكتب العقاري أي نشاط آخر.

### المادة الثانية:

لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزال أي عمل آخر سوى نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري.

### المادة الثالثة:

في حالة تعد ملاك المكتب العقاري يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.

### المادة الرابعة:

لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط إلا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفتهم ذلك.

#### المادة الخامسة:

أ. تُحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يحد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٢,٥ في المائة من قيمة العقد.

ب - يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٢,٥ في المائة من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجدده لمدة أخرى.

#### المادة السادسة:

لا يجوز التصرف في الأموال التي يستلمها المكتب العقاري من المشتري أو المستأجر في غير الأغراض المختصة التي استلمها من أجلها.

#### المادة السابعة:

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى من عقوبات من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية:

- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال
- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة.
- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً.

#### المادة الثامنة:

على المكاتب العقارية القائمة حالياً تنظيم أوضاعها وفقاً لأحكام هذه اللائحة خلال مهلة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ نشرها.

#### المادة التاسعة:

يصدر وزير التجارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

#### المادة العاشرة:

تُنشر هذه اللائحة بالجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.



## قرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨ هـ قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن

قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨ هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن

قرر مجلس الوزراء بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن ما يلي:

أولاً: عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقد صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، وأن تضع وزارتنا العدل والإسكان الشروط والمتطلبات اللازم توافرها في العقد حتى يمكن اعتباره مسجلاً في الشبكة الإلكترونية، والحالات التي يمكن شمولها بذلك، بما فيها حالة امتناع أحد طرفي العقد عن تسجيله.

ثانياً: على الجهات الحكومية التي يتطلب تقديمها للخدمة وجود عقد إيجار - الاستعانة بشبكة (إيجار) للتحقق من العقد.

ثالثاً: على وزارة العمل والتنمية الاجتماعية اشتراط وجود عقد إيجار مسجل في شبكة (إيجار) لإصدار رخص العمل لغير السعوديين أو تجديدها، على أن تنسق الوزارة مع وزارة الإسكان للاتفاق على الآلية اللازمة لذلك، وتحديد المهن ذات الصلة.



قرار مجلس الوزراء رقم 010 بتاريخ ١٤٣٩/١١/٤ هـ  
تنظيم العلاقة بين المستأجر والجهات الحكومية فيما يتعلق بعقود الاستثمار العقاري طويلة الأمد

قرار مجلس الوزراء رقم 010 وتاريخ ١٤٣٩/١١/٤ هـ بشأن تنظيم العلاقة بين المستأجر (المستثمر) والجهات الحكومية فيما يتعلق بعقود الإستثمار العقاري طويلة الأمد

أولاً: يكون للمستأجر في عقود الإيجار المسجلة في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار صفة المالك وذلك في التصرف في العقار محل العقد في حدود ما ينص عليه العقد من حقوق والتزامات، دون حاجة إلى حصول المستأجر على وكالة من مالك العقار للحصول على رخصة من الجهات الرسمية للتصرف في العقار محل العقد، مادام أن ذلك التصرف من حق المستأجر وفقاً لما نص عليه العقد.

ثانياً: تشمل الخدمات التي تقدمها الشبكة الإلكترونية خدمات الإيجار العقارات الأوقاف، مع عدم الإخلال بما نصت عليه الأنظمة ذات العلاقة في شأن التصرف في الأوقاف.

ثالثاً: تقوم الهيئة العامة للأوقاف بإعداد صيغة موحدة لعقود استثمار الأوقاف، المسجلة في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، لتضمن خيارات متنوعة تحقق متطلبات جميع الأنشطة الاستثمارية الوقفية.



## قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٢ بتاريخ ١٢/٣/١٤٤٠ هـ تسجيل العقود الإيجارية العقارية إلكترونياً

قرار مجلس الوزراء ١٥٢ لعام ١٤٤٠

بخصوص قيام وزارة الإسكان بالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقودها الإيجارية العقارية إلكترونياً

إن مجلس الوزراء بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٣٧٧٠٤ وتاريخ ٢٩ - ٧ - ١٤٣٩ هـ، المشتمة على برقية معالي وزير الإسكان رقم ١٢٤١٧ وتاريخ ٩ - ٧ - ١٤٣٩ هـ، في شأن إفادة الوزارة حيال تنفيذ قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢ - ٩ - ١٤٣٧ هـ، الصادر في شأن ضوابط البت في قضايا غياب بعض المستأجرين أو هروبهم وفي ذمهم إيجارات متبقية مع ترك العين مقفلة، وتنفيذ قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦ - ٥ - ١٤٣٨ هـ، الصادر في شأن عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية.

وبعد الاطلاع على نظام التنفيذ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٣/م) وتاريخ ١٣ - ٨ - ١٤٣٣ هـ.

وبعد الاطلاع على قرارات مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣ - ٤ - ١٤٣٥ هـ ورقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢ - ٩ - ١٤٣٧ هـ. ورقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦ - ٥ - ١٤٣٨ هـ.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٦٦) وتاريخ ٢٧ - ١ - ١٤٤٠ هـ المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٥ - ٨ / ٤٠ / د) وتاريخ ٩ - ٢ - ١٤٤٠ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٤٦٩) وتاريخ ٦ - ٣ - ١٤٤٠ هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: قيام وزارة الإسكان بالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لتسجيل عقودها الإيجارية العقارية إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية للخدمات الإيجار، وذلك دون إخلال بحكم الفقرة (١) من المادة (الحادية والعشرين) من نظام التنفيذ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٣ / م) وتاريخ ١٣ - ٨ - ١٤٣٣ هـ.

ثانياً: قيام وزارة الإسكان - من خلال الشبكة الإلكترونية للخدمات الإيجار - بتحفيز أطراف عقود الإيجار على أن يكون سداد أجرة العقارات شهرياً.

قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥ هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية للخدمات الإيجار

أولاً: تنشئ وزارة الإسكان شبكة إلكترونية لخدمات الإيجار، لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية وإثباتها لتعزيز الثقة بين أطرافها، وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين في قطاع المساكن المعدة للإيجار.

ثانياً: يكون أعضاء الشبكة من الوسطاء العقاريين المرخص لهم والمؤهلين للانضمام إليها، وتضع

وزارة الإسكان الضوابط اللازمة في هذا الشأن، وتنسق مع وزارة التجارة والصناعة لتنفيذ ذلك بالسبل الملائمة.

ثالثاً: لعضو الشبكة تقديم خدمات الوساطة في عقود إيجار المساكن من خلال الشبكة وخدمة التحقق من هوية العملاء، والاستعلام الائتماني عنهم، وتسجيل عقد الإيجار الإلكتروني فيها، وذلك وفقاً للمتطلبات التي تضعها وزارة الإسكان في هذا الشأن بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

رابعاً: يتيح مركز المعلومات الوطني لعضو الشبكة تقديم خدمة التحقق من شخصية العملاء من مؤجرين ومستأجرين، وتنشئ وزارة الإسكان سجلاً للعملاء الذين أبرمت عقودهم من خلال الشبكة وتحدد - بالتنسيق مع وزارة الداخلية (مركز المعلومات الوطني) البيانات الواجب إدراجها في هذا السجل وكيفية الاستفادة منها

خامساً: تنسق وزارة الإسكان مع مؤسسة النقد العربي السعودي لوضع الترتيبات اللازمة لتوفير خدمة السداد الإلكتروني لمدفوعات عقود الإيجار التي تبرم عبر الشبكة وتوفير معلومات السداد المتاحة. وتدعم وزارة الإسكان الشبكة بمعلومات سداد هذه المدفوعات لتوفير سجل إلكتروني بها لتمكين أعضاء الشبكة من تقديم خدمة الاستعلام عن السلوك الإيجاري للمستأجر والمؤجر

سادساً: تكون عقود الإيجار المبرمة من خلال الشبكة التي وقعها عضو الشبكة خطية أو إلكترونية في حكم العقود الموثقة من حيث الإثبات والتنفيذ. وينسق وزير الإسكان مع وزير العدل في شأن الآلية اللازمة لوضع ذلك موضع التنفيذ، كما تنسق وزارة الإسكان مع هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات فيما يتعلق بتوفير التوقيع الإلكتروني.

سابعاً: ترفع وزارة الإسكان عما يواجهها من عقبات تعترض تنفيذ هذه الترتيبات والمقترحات التي تراها مناسبة في هذا الشأن.



## قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠٥ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢ هـ إلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة

### قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) القاضي بإلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة

أولاً: يلزم الوسطاء العقاريون - المرخص لهم - بتسجيل جميع عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية الموافق على إنشائها بقرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣هـ، ومن يخالف ذلك تطبق عليه العقوبات الواردة في لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ١٣٩٨/٣/٧هـ.

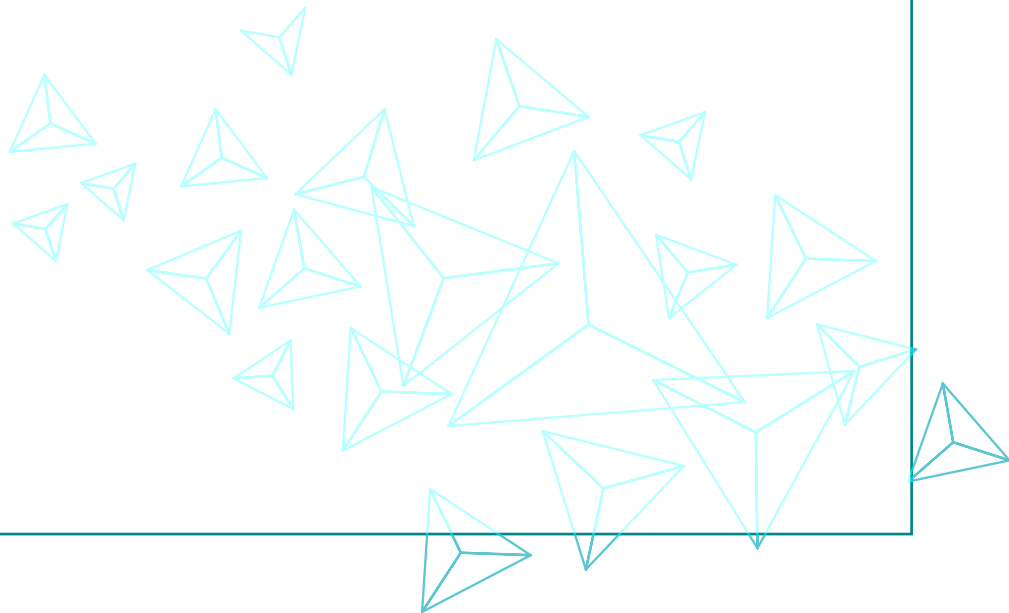
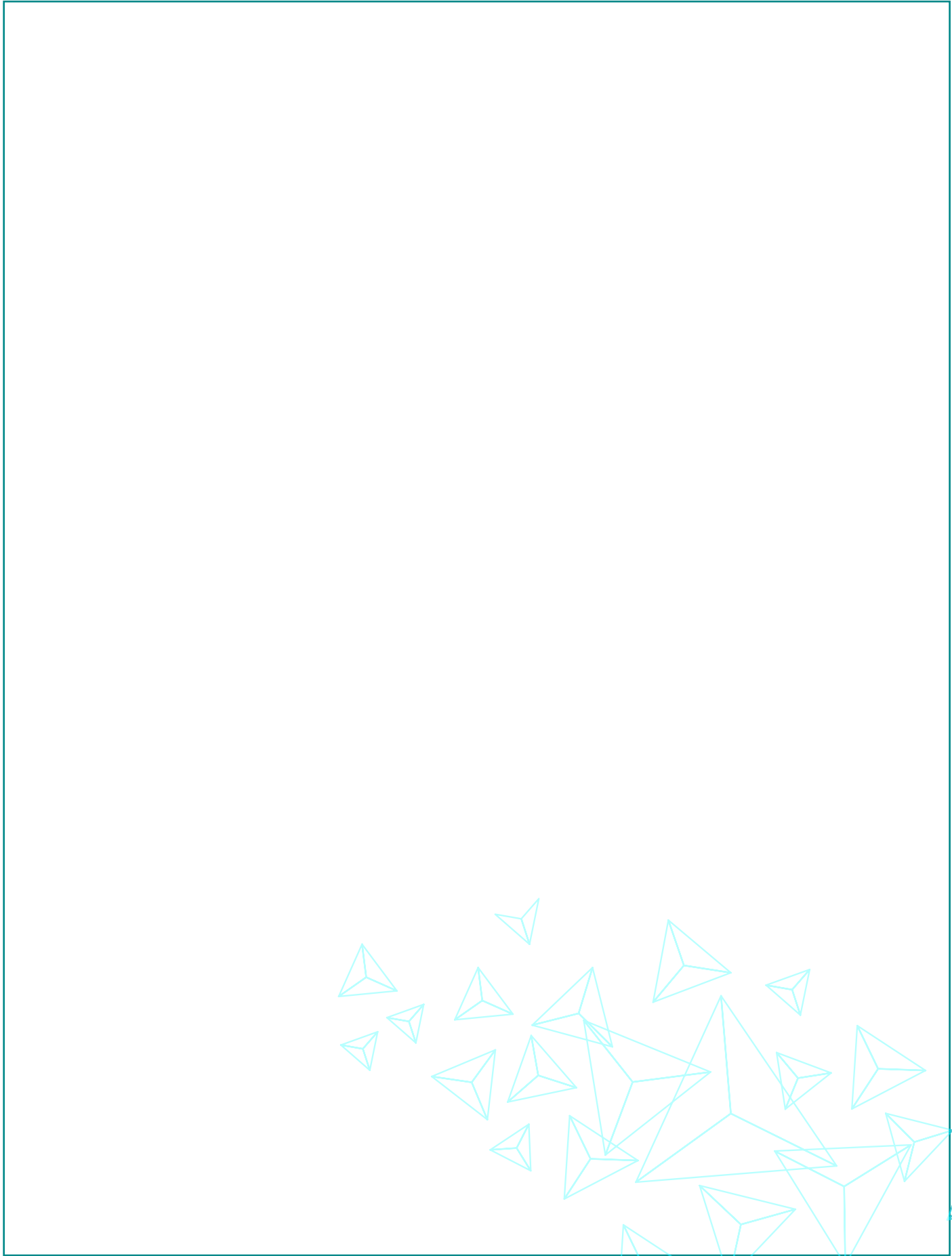
ثانياً: تُكون لجنة أو أكثر في كل منطقة أو محافظة - بحسب الحال - بقرار من وزير الإسكان، من مندوبين من: وزارة الداخلية (إمارة المنطقة أو المحافظة)، ووزارة العدل، ووزارة الإسكان، ووزارة العمل والتنمية الاجتماعية (وكالة الضمان الاجتماعي)، ومندوب من إحدى جمعيات البر الخيرية أو الجمعيات التي تعنى بالإسكان، تكون مهمتها التعامل مع الحالات التي يكون فيها المستأجر سعودياً غير قادر على سداد الأجرة أو إخلاء العين، إما بسبب سجنه، أو مرضه، أو وفاته، أو ضعف قدرته المادية وفقاً للترتيبات الآتية:

١. قيام اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إشعارها من قاضي التنفيذ عن حالة المستأجر السعودي المنفذ ضده - بالبت في موضوع سداد الأجرة عنه أو توفير سكن مناسب له، أو إسكانه أو دعمه، وفقاً لبرامج الإسكان الحكومية والأهلية، بما في ذلك العمل على تفعيل الوسائل الخاصة بتأمين المساكن لهؤلاء المحتاجين في الأماكن المختلفة، على أن تكون وزارة الإسكان هي المسؤولة عن تأمين السكن، بشرط ألا يكون عدم قدرته على السداد سبباً في أولويته على غيره في قوائم برامج الدعم السكني في وزارة الإسكان.

٢. في حالة طلب مالك العين المؤجرة إخلاءها فتراعي السرعة في توفير بدل أجرة مسكن مناسباً للمستأجر، وملائم لحالته.

ثالثاً: تقوم وزارة الإسكان بإعداد وتنفيذ برنامج لضمان دعم المواطنين غير القادرين على دفع أجرة المسكن، يمول مما قد يخصص له في ميزانية الدولة، ومن الإعانات والهبات، والأوقاف، التي تخصص لذلك، ومن عوائد الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار بحسب ما يتفق عليه وزير المالية ووزير الإسكان.

رابعاً: ترفع وزارة الإسكان تقريراً إلى مجلس الوزراء بعد سنتين من تطبيق هذا القرار، يتضمن العوائق والصعوبات التي يكشف عنها واقع التطبيق، واقتراح الحلول المناسبة.

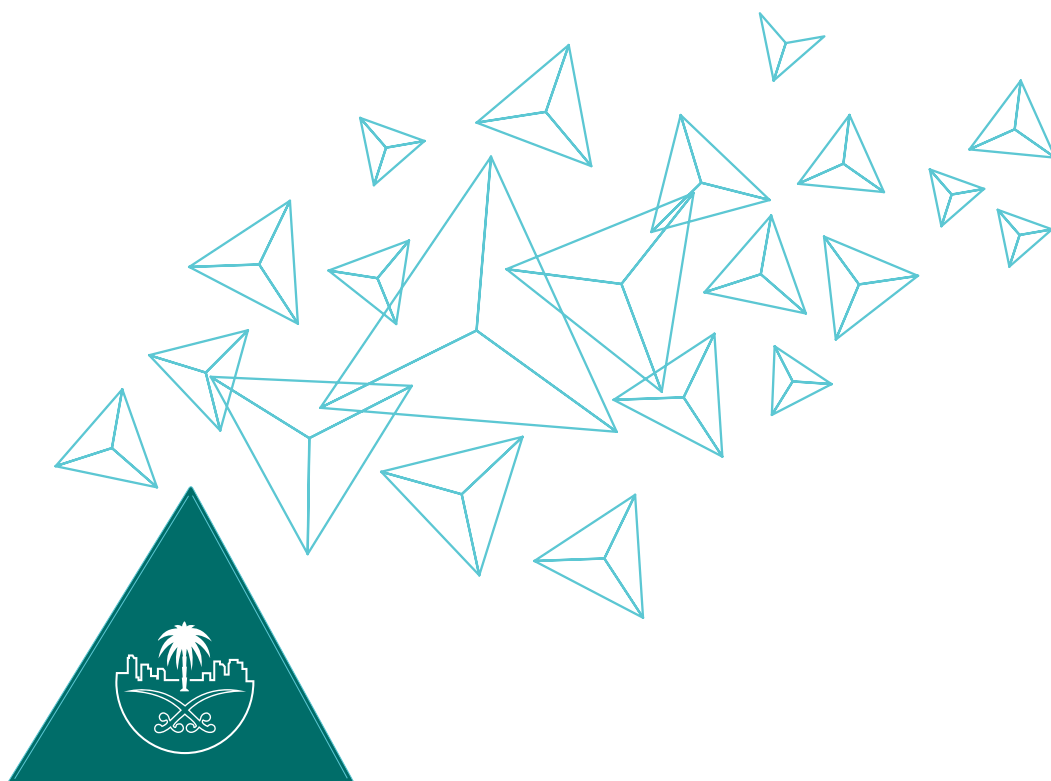




الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY



التشريعات المتعلقة بـ



١١٠

## التشريعات المتعلقة بالهيئة العامة للعقار

١١٢

مرسوم ملكي رقم م/٦ بتاريخ ١١/٢/١٤٢٣ هـ

١١٢

الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار

١١٣

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ بتاريخ ٩/٢/١٤٢٣ هـ

١١٣

الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار

١١٤

نظام التسجيل العيني للعقار

١٣١

قرار وزاري رقم ٤٤٩٧ بتاريخ ١٤/٦/١٤٢٥ هـ

١٣١

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

١٣٢

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار



## مرسوم ملكي رقم م/٦ بتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار

الرقم: م/٦

التاريخ: ١٤٢٣/٢/١١ هـ

بِعون الله تعالى  
نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة السبعين من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.  
وبناءً على المادة العشرين من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.  
وبناءً على المادتين السابعة عشرة والثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.  
وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٦٢/٦٨) وتاريخ ١٤٢١/١٢/٢٥ هـ.  
وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ.  
رسمنا بما هو آت:  
أولاً: الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار بالصيغة المرفقة.  
ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز



## قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ بتاريخ ٩/٢/١٤٢٣ هـ الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار

قرار رقم (٤٢)  
وتاريخ: ٩/٢/١٤٢٣ هـ

ان مجلس الوزراء بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٤/٢٧٧٢/ر وتاريخ ١١/٢/١٤٢٢ هـ المشتملة على خطاب معالي وزير العدل رقم ٤٩/س وتاريخ ١٧/١/١٤١٩ هـ، المرفق به مشروع نظام التسجيل العيني للعقار.  
وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٦٢/٦٨) وتاريخ ٢٥/١٢/١٤٢١ هـ.  
وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (١٧٦) وتاريخ ١٣/٤/١٤٢٢ هـ ورقم (٤١٧) وتاريخ ١٦/١٠/١٤٢٢ هـ المعدين في هيئة الخبراء.  
وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦٣) وتاريخ ٢٥/١/١٤٢٣ هـ.  
يقرر  
الموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار بالصيغة المرفقة.  
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة بهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## نظام التسجيل العيني للعقار

### نظام التسجيل العيني للعقار

#### تعريفات

##### المادة الأولى:

يقصد بالمصطلحات والعبارات الأنية المعاني المحددة أمام كل منها:  
 السجل العقاري: مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وماله من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تبعاً.  
 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 المساحة 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 صديفة لكل منها وفقاً 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 فيها ما يدلي به المالك من أقوال وما يؤيدها من مستندات، وأقوال من يدعي لنفسه حقاً عليها، وأقوال الجيران وغيرهم إن لزم الأمر وفقاً 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 التبعية: حق يتقرر على العقار ضماناً 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 - وفقاً 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 تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها.

### المادة الرابعة:

تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام:

١ - كل قطعة من الأرض بما عليها من بناء وغراس وغير ذلك - تقع في منطقة عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون أن يفصل جزء 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.

٢ - قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٣ - المناجم والمحاجر.

### المادة الخامسة:

يجوز بقرار من وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - أن تعد منطقة من مناطق السكني أو غيرها وحدة عقارية في جملتها، نفرد لها صحيفة عامة، وذلك في الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها، ويعد لقيد المعاملات والحقوق الخاصة بهذه المناطق فهرس خاص، يرتب وفقاً 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 فيها الوحدات العقارية التي يملكها وما قد يطرأ عليها من تعديلات.

#### المادة الثامنة:

تقيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إذا كانت قد نشأت أو تقرر 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 وفقاً لما يأتي:

١ - 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.

٢ - 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 تنديده من أرباب الخبرة وهيئات النظر الاطلاع عليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقر 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:

- ١ - خرائط الأساس الطبوغرافية.
- ٣ - خارطة الوحدة العقارية.
- ٣ - 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 التحديد والتحرير.

### المادة الرابعة عشرة:

يُعطى ذوو الشأن بناءً على طلبهم صوراً من خرائط الوحدات العقارية بعد أداء المقابل المالي المقرر.



## القيد الأول

### المادة الخامسة عشرة:

يطبق هذا النظام تدريجياً ويصدر وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - قراراً 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) - قراراً بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بمدة لا تقل عن ستين يوماً، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً 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 يوماً من تاريخ طلبها.

### المادة التاسعة عشرة:

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية - أياً 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:

إذا 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:

تجري 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 بناءً 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 تعتم تحديدها. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات الخاصة بهم، وميعاد الاعتراض عليها، كما يوجه إلى كل منهم في الوقت نفسه إشعاراً 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 يوماً من تاريخ الإعلان عن انتهائها، ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات.

### المادة السادسة والعشرون:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قراراً 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 تقريراً بذلك تحيله إلى القاضي خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وصول الاعتراض إليها. ويصدر القاضي قراراً 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 مسببة.

### 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 بياناً متسلسلاً للعقارات التي قدم بشأنها اعتراضات، ويتم النظر فيها حسب تاريخ تقديم الدعوى أو الطلب. وللقاضي أن يستعين بوزارة الشؤون 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 الدعوى والطلبات التي تقدم اعتراضاً على القيد الأول في السجل العقاري أمام أية جهة قضائية بعد انتهاء الآجال المشار إليها في المادتين (الثامنة والعشرين، والرابعة والثلاثين)، إلا وفقاً لحكم المادة الثالثة.

### المادة الثانية والثلاثون:

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



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

٢- 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 يوماً 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 قاصراً أو فاقداً 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 نقيّد 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 مقدمة، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها آنفاً.

### 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 بالمحركات 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 حقاً عينياً عقارياً 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 نهائياً، 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 صفح 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 نهائياً، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

### إجراءات القيود التالية للقيود الأول

### المادة الثالثة والأربعون:

يقدم طلب القيد إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرة اختصاصها من قبل ذوي الشأن، أو من يمثلهم شرعاً، ويرفق بالطلب صك الملكية والمستندات المؤيدة له، وعلى الإدارة أن تعد دفتراً لليومية تدون فيه طلبات ذوي الشأن وفقاً لساعة وتاريخ تقديمها على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يجوز إجراء القيد إذا تضمنت صحيفة الوحدة العقارية قيوداً 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 يوماً طلباً لمد ذلك الأجل.

### المادة الخامسة والأربعون:

إذا قدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أكثر من طلب للقيد في شأن وحدة عقارية واحدة وجب بحثها وفقاً 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 يوماً من تاريخ الإخطار، فإن لم يفعل كان لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً مسيياً برفض الطلب أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال، ويخطر ذوي الشأن بذلك، وينظر



في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوماً 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 يوماً 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 طبقاً 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 للقيود الأول، وعن استخراج الصكوك البديلة والشهادات والضرائب، وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا المقابل، وكيفية تحصيله. ولمجلس الوزراء تعديل هذا المقابل المالي.

### التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري

#### المادة الخمسون:

لا يجوز إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بناءً 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 تُغير في البيانات المساحية إلى إدارة الأراضي والمساحة؛ لبحثها وإعادة إدخالها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشفوعاً بها نتيجة البحث.

### المادة الثانية والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل من تلقاء نفسه أو بناءً 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 مبانٍ أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ هذا التغيير، ويرفق به شهادة مصدقة من الجهة المختصة، ويتم إجراء تحديث بيانات السجل العقاري بناءً على ذلك.

### المادة الخامسة والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً 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)، وتأمراً بالمحكمة بالمحو متى كان سند الدين غير ثابت شرعاً، 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 وفقاً لما تحده 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.

## أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات

### المادة الستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفعة بقيد حق الارتفاق مستحقاً 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 جزءاً 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 بقيد حق الارتفاق واقعاً 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 المرتفعة 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 تلقائياً دون حاجة إلى طلب من المالك.

### المادة الرابعة والستون:

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

### المادة الخامسة والستون:

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبغي والأخرى غير محملة، إمتد الحق التبغي 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 وطواقه.

## مكوك الملكية والشهادات

### المادة السابعة والستون:

تسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسمى "مك الملكية"، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع - يسلم إلى كل مالك مك 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 يوماً 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:

- ١- 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 وفقاً للمادة (السابعة والعشرين) دون التقيد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية.
- ٢- 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.
- ٣- التعاملات التي تجري فيما بعد الفصل في الطعون المشار إليها فيما سبق، تقدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق للنظر في أمر قيدها وفقاً 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 إعلاناً صحيحاً.
  - 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، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية، ويجوز لمن صدر قرار عقوبة بحقه أن يتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً 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 وفقاً للمادة (الخامسة عشرة).

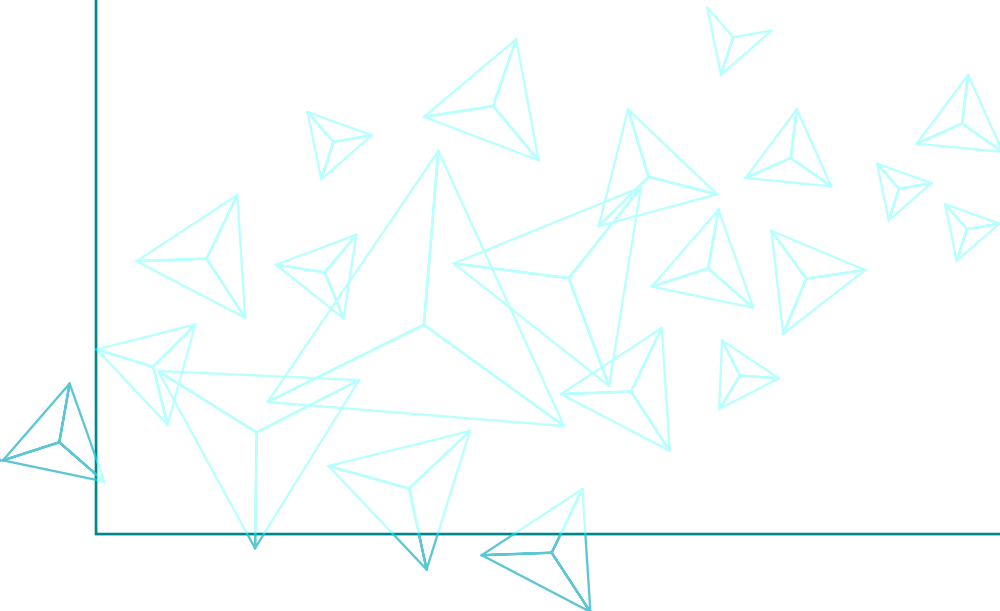


### المادة السابعة والسبعون:

يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشؤون 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، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.



قرار وزاري رقم ٤٤٩٧ بتاريخ ١٤/٦/٢٠٢٥ هـ  
الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

قرار رقم ٤٤٩٧ وتاريخ ١٤/٦/٢٠٢٥ هـ

الحمد لله وحده وبعد:

فإن وزير العدل

بناءً على الصلاحيات المخولة له... وإشارة إلى صدور نظام التسجيل العيني للعقار بموجب المرسوم الملكي الكريم ذي الرقم (م/٦) والتاريخ ١١/٢/١٤٢٣ هـ. وبناءً على ما تضمنه النظام في مادته السابعة والسبعين التي تنص على ما يلي: (يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية لهذا النظام وتنشر في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام) وإشارة إلى قرارنا ذي الرقم (٧٤٤٤) والتاريخ ٢٧/١٠/١٤٢٣ هـ المتضمن تأليف لجنة لإعداد اللائحة التنفيذية النظام التسجيل العيني للعقار...، وحيث تلقينا خطاب فضيلة رئيس اللجنة القاضي المنحوب للوزارة الشيخ يوسف بن عبدالعزيز الفراج رقم (٢٥/٩٥٥٠) وتاريخ ٣٠/١/١٤٢٥ هـ المتضمن إنهاء اللجنة المشروع اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار بعد التنسيق مع مندوبي وزارة الشؤون البلدية والقروية استناداً للمادة (٧٧) من النظام والاتفاق على الصيغة النهائية لللائحة والتي بلغت موادها (٧٨) مادة والتي أعدت وفق الأصول الشرعية والتعليمات الصادرة بالأوامر السامية والمبادئ القضائية والإجراءات المقررة الموافقة لمقتضى النظام. وحيث تمت الكتابة من قبلنا لصاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية برقم (٢٥/٩٥٥٠) وتاريخ ١٣/٢/١٤٢٥ هـ للاطلاع على مشروع اللائحة وموافقاتنا بمرئيات سموه حيالها فوردنا خطاب سموه رقم (١٩٧٩٩) وتاريخ ٢٧/٣/١٤٢٥ هـ المتضمن الموافقة على إصدار اللائحة.

وبناء على ما تقدم يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار المرافقة لهذا القرار.

ثانياً: تبلغ هذه اللائحة للجهات المختصة ولمن يلزم لاعتماد العمل بموجبها.

والله الموفق وصلّى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم..

وزير العدل

عبدالله بن محمد بن إبراهيم آل الشيخ



## اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

### اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار (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 تبعاً.  
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 المساحة 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.  
القيود الأول: إدراج الوحدات العقارية في السجل العقاري لأول مرة بحالتها التي هي عليها، وتخصيص صحيفة لكل منها وفقاً 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 وفقاً 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 التبعية: حق يتقرر على العقار ضماناً لحق شخصي.

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

التسجيل العقاري: هو الطريقة التي تجعل من الوحدة العقارية محل الحق أساساً لقيد الحقوق العقارية، بحيث تخصص صحيفة في السجل العقاري لكل وحدة عقارية، توصف فيها الوحدة وصفاً

دقيقة من حيث موقعها، ومساحتها، وطبيعتها، وتبين فيها الحقوق، والالتزامات الواردة عليها.

### أحكام عامة (المادة الثانية)

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

١/٢ تشكل لجنة برئاسة وكيل وزارة العدل المساعد أو من ينيبه، وعضوين من المختصين في وزارة العدل، وعضوين من المختصين في وزارة الشؤون البلدية والقروية، يكون اجتماعها في وزارة العدل بدعوة من رئيسها حسب الحاجة وتتولى المهام التالية:

أ. اقتراح المدن والمناطق العقارية التي يبدأ تطبيق النظام فيها والخطط اللازمة لتنفيذه.

ب. تحديد الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها.

ج. إبداء الرأي في المسائل التي تحال إليها من وزير العدل، ووزير الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بنظام التسجيل العيني للعقار.

واللجنة في سبيل تنفيذ المهام الموكلة إليها الاستعانة بمن تراها من الخبراء والجهات الأخرى المختصة.

٢/٢ يراعى عند تسجيل العقارات المملوكة لغير السعوديين في السجل العقاري أن يتم توثيقها وفقاً

للأنظمة والتعليمات الخاصة بهم.

### (المادة الثالثة)

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

١/٣ قوة الإثبات المطلقة للسجل لا تمنع من تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري حتى بعد مضي الآجال كما جاء في المادة (٥٢) من هذا النظام.

٢/٣ يكون نظر الطعون الواردة في هذه المادة من قبل المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها

مكان إقامة المدعى عليه، فإن لم يكن له محل إقامة مختار أو معتاد كان الاختصاص للمحكمة



التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.  
 ٣/٣ لمن يطعن بمخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها أن يتقدم لدى المحكمة ولو لم يثبت ذلك لدى جهة أخرى.  
 ٤/٣ يتم تقديم ونظر الطعن بالتزوير على بيانات السجل العقاري وفقا لنظام المرافعات الشرعية.  
 ٥/٣ يرجع في تقدير مخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية إلى القاضي.  
 ٦/٣ يجب التأشير بدعوى التزوير أو مخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية وفق حكم المادة (٤٠) من هذا النظام.

#### (المادة الرابعة)

تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام:

١- 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.  
 ٢- قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.  
 ٣- المناجم والمحاجر.

١/٤ يشترط لاعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية توفر الشروط التالية:

أ. أن تكون في منطقة عقارية واحدة.

ب. أن تكون مملوكة لشخص أو أكثر على الشيوع سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين.

ج. ألا يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص.

د. ألا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

هـ. ألا تقل أبعادها ومساحتها عما ورد في التعليمات المنظمة لذلك.

٢/٤ تُعد قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة وحدة عقارية وفقا لأحكام هذا النظام إذا كانت مملوكة للدولة، ومخصصة للاستعمال العام بمقتضى نظام، أو أمر سام، أو قرار، أو حكم نهائي، ولا يعد في حكم هذه المادة المطرق والشوارع والممرات ونحوها ويكتفي بذكرها كحدود في الخرائط وصحائف الوحدات العقارية المطلقة عليها.

٣/٤ يقصد بالمناجم الأمكنة التي تحتوي على المواد المعدنية وذاماتها، والعناصر الكيميائية، والأحجار الكريمة، والصخور، والرواسب المعدنية، التي توجد على سطح الأرض أو في باطنها، كما

تشمل آبار البترول والغاز.

٤/٤ يقصد بالمحاجر الأمكنة التي تحتوي على مادة أو أكثر من خامات المحاجر كمواد البناء والرصف، والأحجار الزخرفية، والبلاط، والأحجار الصناعية، ورمال الزجاج، وما يماثلها.  
٥/٤ يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة.

### (المادة الخامسة)

يجوز بقرار من وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - أن تعد منطقة من مناطق السكني 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 وفقاً لأسماء الأشخاص، ويلحق بالصحيفة التي يتعلق بها.

١/٥ تحديد الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها يرجع فيه لتقدير اللجنة المذكورة في البند (١/٢) من تلقاء نفسها أو بناءً على توصية من القاضي المشرف على القيد الأول.

٢/٥ إذا أمكن تطبيق ضوابط الوحدة العقارية بعد زوال الصعوبات فيجب أن تفرد صحيفة لكل وحدة عقارية.

٣/٥ الصحيفة العامة هي صحيفة عينية تشتمل على بيانات المنطقة التي اعتبرت وحدة عقارية واحدة ويضاف إليها فهرس خاص يرتب وفقاً لأسماء الملاك.

### (المادة السادسة)

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

١/٦ يتألف السجل العقاري لكل منطقة من عدة سجلات وملفات يكمل بعضها بعضاً وهي:

أ. سجل الملكية: وهو السجل الأساس الملحق به الصحائف العقارية، ويكون عبارة عن ملف يتم زيادته بحسب الأوضاع ويعطى السجل رقم المنطقة ولو تعدد مع ذكر رقم أول وآخر صحيفة على كعب الملف.

ب. ملف الخرائط المساحية.

ج. سجل محاضر التحديد والتحرير.

د. دفتر اليومية: وهو دفتر يحتوي على عدد من الصفحات المرقمة تدرج فيه طلبات القيد فور تقديمها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.



هـ. ملفات الوحدات العقارية.

٢/١ يتم إعطاء كل منطقة من مناطق المملكة رقماً متسلسلاً مميزاً لها، ويعطي لكل مدينة أو محافظة أو مركز داخل كل منطقة رقماً متسلسلاً مضافاً إلى رقم المنطقة، وتقسم - بحسب الأحوال - المدن والمحافظات والمراكز إلى مناطق عقارية يعطي لكل منها رقماً متسلسلاً مرتبطاً برقم المدينة أو المحافظة أو المركز ويكون هذا الرقم رقم سجل المنطقة العقارية.

٣/١ تعطي كل وحدة عقارية رقماً مميزة طبقاً لنظام الترميز المكاني، ويعد هذا الرقم رقماً لصحيفتها.

#### (المادة السابعة)

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

١/٧ عند انتقال ملكية أي وحدة عقارية يتم نزع صحيفة الفهرس الشخصي الخاصة بملكها إذا لم يكن في الصحيفة سواها، فإن كان في الصحيفة أكثر من وحدة، أو كان التصرف يتناول جزءاً من الوحدة، فيتم التأشير على الوحدة المنتقلة بالإلغاء ويجعل للمالك الجديد صحيفة مستقلة ما لم يكن له صحيفة سابقة، وفي كل الأحوال يعاد ترتيب الفهرس وفقاً لترتيب الهجائي الجديد.

٢/٧ يتم حفظ وإتلاف الفهارس المنزوعة وفقاً لنظام حفظ وإتلاف الوثائق.

٣/٧ يكون الفهرس الشخصي وفق النموذج المعد ويشتمل على البيانات التالية:

أ. اسم المالك رابعياً، ورقم سجله المدني.

ب. أرقام الوحدات العقارية المملوكة له في السجل.

ج. توقيع معد الفهرس.

٤/٧ ترسل نسخة من هذا الفهرس في نهاية كل عام إلى الجهة المختصة في وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### (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 إجراءات



قيد تلك الحقوق.

١/٨ أسباب اكتساب الحقوق العينية ما يلي:

أ. عقود المعاوضات كالبيع ونزع الملكية.

ب. عقود التبرعات كالهبة والوقف والوصية.

ج. عقود التوثيق كالرهن.

د. الإرث.

هـ. الارتفاق.

و. الإحياء وفقاً للأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

ز. الإقطاع.

ح. الشفعة.

٢/٨ لا يتم قيد الحقوق المذكورة في البند (١/٨) في السجل العقاري إلا إذا حصلت وفق الإجراءات الشرعية، والنظامية.

### الاختصاصات (المادة التاسعة)

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

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.

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.

١/٩ يتحدد الاختصاص المكاني لكل إدارة من إدارات التسجيل العقاري والتوثيق بموجب قرار من وزير العدل، كما يتحدد الاختصاص المكاني لإدارات المساحة والأراضي بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.



٢/٩ إذا كانت الوحدة العقارية تابعة لإدارات متعددة فيتم إصدار صائف عقارية بعدد الإدارات التي تتبعها الوحدة، وتزود كل إدارة بصحيفة منها مع صور مصدقة لكامل الوثائق والأوراق المتعلقة بالوحدة يتم حفظها بملف كل وحدة.

٣/٩ يحدد في صحيفة الوحدة العقارية التابعة لإدارات متعددة الجزء الواقع تحت اختصاص تلك الإدارة بحدوده وأطواله، بعد قيد كامل الوحدة في تلك الصحيفة.

### (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 تنده من أرباب الخبرة وهيئات النظر الاطلاع عليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقر الجهات الحكومية التابعة لها، وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة الخاصة بها.

١/١٠ يتم حفظ أصول الصكوك والأحكام والوثائق التي يتم القيد بموجبها بملف الوحدة العقارية ويكون حفظها حسب الأنظمة المقررة لذلك.

٢/١٠ يتم حفظ الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني في مقر الجهات الحكومية التابعة لها متى تقرر ذلك في الأنظمة الخاصة بها.

٣/١٠ للجهات القضائية - عند الاقتضاء - أن تطلب صورة مصدقة من السجلات والوثائق والصكوك والأحكام.

٤/١٠ لا يتم تسليم ذوي الشأن صورة من الصكوك والأحكام المشار إليها إلا إذا وجدت مصلحة تقتضي ذلك.

٥/١٠ للجهات القضائية وإدارة التسجيل العقاري والتوثيق الاطلاع على أصول الوثائق المتعلقة بالمنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني بعد حفظها في مقرها متى دعت الحاجة لذلك.

### الخرائط (المادة الحادية عشرة)

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

١- خرائط الأساس الطبوغرافية.

٢- خارطة الوحدة العقارية.

٣- خارطة المنطقة العقارية.

١/١١ يتم تحديث بيانات نظم معلومات الأراضي بشكل مستمر وفقاً للتغييرات التي تطرأ على الوحدة العقارية.

٢/١١ تقوم إدارة الأراضي والمساحة بإنشاء ورصد نقاط شبكة الضبط الأرضية وتحديد علامات حدود الوحدات العقارية ورصدها وإسقاطها على الخرائط وفقاً للتعليمات الفنية الموضوعة لهذا الغرض.

(المادة الثانية عشرة)

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

١/١٢ تحدد أبعاد ومساحة الوحدة العقارية على الطبيعة بالاستعانة بخرائط الأساس الطبوغرافية، وتميز نقاط الحدود الظاهرة على الخريطة بعد مقارنتها بما هو موجود على الطبيعة، أما نقاط الحدود غير الظاهرة فتستعمل طرق المسح المناسبة في أخذ القياسات اللازمة لتوقيعها على الخرائط.

٢/١٢ يُستند في إصدار الخارطة إلى الوثائق والمستندات المقدمة من أصحاب الأملاك، وحالة العقار الذي تم الوقوف عليه، ويتم تحديث الخارطة حسب كل تغيير يجري على الوحدة العقارية بعد تدوين هذا التغيير في صحتها.

٣/١٢ إذا كانت الخارطة لوحدة عقارية تابعة لإدارات متعددة فيتم إيضاح الجزء التابع لكل إدارة في تلك الخارطة.

(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.

١/١٣ لا تُعد خرائط الوحدات العقارية نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير، وتصديق القاضي المشرف على القيد الأول على محاضرها.



### (المادة الرابعة عشرة)

يُعطي ذوو الشأن بناءً على طلبهم صوراً من خرائط الوحدات العقارية بعد أداء المقابل المالي المقرر.

١/١٤ يقصد بذوي الشأن كل من له مصلحة في الحصول على صورة أو أكثر من خارطة الوحدة العقارية.

٢/١٤ يتم تحصيل المقابل المالي حسبما نصت عليه المادة (٤٩) من هذا النظام.

### القيد الأول

#### (المادة الخامسة عشرة)

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

١/١٥ تحدد المنطقة العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام بمعالم واضحة تميزها عن غيرها.

٢/١٥ يعلن قرار وزير العدل بنشره في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار، فإن لم يكن يصدر فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشاراً في منطقة العقار.

٣/١٥ يبلغ قرار وزير العدل إلى القاضي المشرف على القيد الأول فور صدوره.

٤/١٥ يتم الإعلان عن سريان النظام بكافة طرق الإعلان المرئية والمسموعة وفي الأماكن العامة وفي المحاكم والإدارات التي يخصصها تطبيق هذا النظام وتزود جميع الوزارات، والمصالح الحكومية، والمحاكم الشرعية بنسخة من قرار التحديد.

٥/١٥ يجب أن يسبق إصدار قرار تحديد المنطقة أو المناطق العقارية تعيين القاضي المشرف على القيد الأول ومعاونيه.

٦/١٥ يستمر العمل بنظام تسجيل العقار المعمول به في المحاكم، وكتابات العدل على العقارات التي لم يشملها القرار.

## (المادة السادسة عشرة)

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول - فور نشر قرار وزير العدل المشار إليه في المادة (الخامسة عشرة) - قراراً بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بمدة لا تقل عن ستين يوماً، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً إلى الإرشاد عن أملاكهم وبيان حقوقهم وتقديم ما يؤيدها من مستندات في المواعيد والأماكن المحددة لذلك. ١/١٦ يُصدر القاضي قرار تحديد موعد البدء بأعمال التحديد والتحرير فور نشر قرار وزير العدل واستلامه.

٢/١٦ يكون قرار القاضي وفق نموذج يتضمن البيانات التالية:

أ. رقم وتاريخ قرار وزير العدل.

ب. تحديد المنطقة أو المناطق العقارية ببيان موقعها وحدودها وإرفاق رسم توضيحي لكل منطقة.

ج. تحديد يوم وتاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير على أن لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الوزير.

د. تحديد مكان استقبال الطلبات.

هـ. دعوة ذوي الشأن من ملاك وأصحاب حقوق لتقديم ما لديهم من مستندات قبل تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير.

٣/١٦ يعلن قرار القاضي بنشره في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار، فإن لم يكن يصدر فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشاراً في منطقة العقار وذلك فور صدوره مرة كل أسبوعين لمدة شهرين، وبتعليقه في الأماكن العامة في المنطقة العقارية كالجوامع

وفروع الوزارات والمصالح الحكومية، وبالوسائل المرئية والمسموعة.

٤/١٦ تزود جميع الوزارات والمؤسسات والمصالح الحكومية والمحاكم الشرعية بنسخة من قرار القاضي.

٥/١٦ يكون تمثيل ذوي الشأن بصكوك مكتملة الإجراءات الشرعية والنظامية ويكتفي بتمثيل الجهات الحكومية بتفويض من صاحب الصلاحية.

٦/١٦ يكون إرشاد ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً عن أملاكهم وحقوقهم بطلب يقدم إلى القاضي المشرف على القيد الأول يرفق به ما يؤيده من مستندات.

٧/١٦ يسلم ذوو الشأن أو من يمثلهم شرعاً سندا وفق نموذج يبين فيه رقم الطلب وتاريخه، والمستندات المرفقة وتاريخ تقديمها، وتوقيع المستلم، والختم الرسمي.



- ٨/١٦ يُجعل لكل وحدة عقارية ملف خاص بها يشتمل على ما يلي:
- أ. صورة إثبات الشخصية لمالك العقار ولكل من له حق في العقار.
  - ب. صورة من إثبات الشخصية لمن يمثل ذوي الشأن وصورة من صكوك تمثيلهم.
  - ج. أصول صكوك التملك وما تفرع عنها.
  - د. جميع الصكوك والمستندات والأوراق التي تؤيد الحقوق التي للوحدة العقارية أو عليها.
  - هـ. عنوان مالك الوحدة العقارية وكل من له حق فيها.
  - و. تحديد محل الإقامة المعتاد أو المختار الذي تتلقى فيه الإخطارات والتبليغات.
  - ز. كافة الأوراق المتعلقة بالوحدة العقارية من محاضر واعتراضات وقرارات وأحكام ورخص البناء والهدم ونحوها.

### (المادة السابعة عشرة)

#### دليل التشريعات العقارية لرحلة المطور العقاري

- تعد إدارة الأراضي والمساحة، الخرائط اللازمة لأعمال التحديد والتحرير. وتقوم بحصر الوحدات العقارية وتحديد كل وحدة بعلامات ثابتة مملوكة للدولة.
- ١/١٧ تكون العلامات بحجم وطول ولون محدد ويوضع عليها ما يفيد ملكية هذه العلامة للدولة وتوضع في زوايا الوحدة العقارية، وإذا كان الحد منحنية فتوضع علامة على بداية ونهاية الانحناء.
- ٢/١٧ يعامل كل من تسبب بفقد علامة من علامات الوحدة العقارية أو إتلافها أو تغيير مكانها وفقاً لأحكام المادة (٧٣) من هذا النظام.
- ٣/١٧ تحدد الوحدات العقارية بعلامات في الطبيعة لفصلها عن الوحدات الملاصقة لها وفقاً لما يلي:
- أ. في الأراضي الزراعية والصحراوية يثبت قرص معدني بكتلة خرسانية وتدفن على عمق مناسب، كما تثبت فوقها علامة بارزة (أنبوب أو زاوية) للاستدلال بها على نقاط الحدود.
  - ب. في الأراضي المبنية يثبت قرص معدني بمسمار صلب في الفواصل بين المباني التي تمثل الوحدات العقارية.
- ٤/١٧ يتم ربط إحدائيات كل وحدة عقارية بنقاط مرجع الأسناد المكاني لمعلومات الأراضي بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٥/١٧ تكون ملكية الحائط الفاصل بين وحدتين عقاريتين لأحد المتجاورين أو لكليهما معا حسب

ما يلي:

- أ. إذا كانت هناك صكوك قاطعة يعمل بها، ما لم يُتفق على خلاف ذلك فيعمل بالاتفاق.
- ب. إذا لم يكن هناك اتفاق ولا صكوك فبحسب ما يتضح من حالة البناء في الطبيعة.
- ٦/١٧ تكون الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء فالم يتفق على خلاف ذلك.
- ٧/١٧ تحدد المناجم والمحاجر والمنافع العامة حسب حالتها في الطبيعة، ووفقاً للمستندات والخرائط المتعلقة بها.
- ٨/١٧ إذا اختلف موقع الوحدة العقارية المبنية - حسب الوارد في الصك المكتسب القطعية- عن موقعها الموضوع اليد عليه، فترفع بيانات الوحدة العقارية على أساس وضع اليد متى كان ثابتة وحدوده ثابتاً لا نزاع عليها، أما إذا كانت أرض فضاء فترفع على أساس الوارد في الصك.

#### (المادة الثامنة عشرة)

على كل جهة تقديم ما لديهم من بيانات ومستندات متعلقة بإجراء القيد في السجل العقاري إلى إدارات التسجيل العقاري، وتوثيقها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلبها. ١/١٨ تبدأ مدة الثلاثين يوماً المذكورة في المادة من تاريخ استلام الطلب.

#### (المادة التاسعة عشرة)

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية - أيّاً كان سبب ذلك - أن يمكن الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد، ووضع العلامات اللازمة لذلك. ١/١٩ يقصد بواضع اليد على الوحدة العقارية كل من وضع يده عليها سواء كان مالكا أو غير مالك. ٢/١٩ تجري أعمال التحديد والتحرير بحضور ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً، فإن تعذر ذلك فتجري بحضور عمد الأحياء والمجاورين، ويذكر ذلك في المحضر، وإذا استدعى الأمر دخول الوحدات العقارية فيكون وفق الأنظمة المقررة لذلك. ٣/١٩ على الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية إبراز ما يفيد تكليفهم بهذا العمل الواضع اليد. ٤/١٩ إذا امتنع واضع اليد عن تمكين الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد فللقاضي المشرف على القيد الأول الاستعانة بالجهات الأمنية المختصة في ذلك.



0/19 يعامل الممتنع من تمكين الموظفين وفقاً لأحكام المادة (٧٤) من هذا النظام.

### (المادة العشرون)

يقيّد 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.

١/٢٠ يخصص لكل وحدة عقارية صحيفة تسمى صحيفة الوحدة العقارية تتكون من أربعة أجزاء على أن يحمل كل جزء منها العلامة الأمنية المميزة وذلك وفق النموذج المخصص، ويكون رقم الوحدة العقارية هو رقم الصحيفة.

٢/٢٠ يعتمد في القياسات والمساحات الإجمالية الوحدة المترية فقط.

٣/٢٠ لا يصح التحديد بالحدود المطلقة غير المقيدة والتي لا تفيد في التحديد كأرض فضاء وجبل، وإذا كان الحد طريقة فلا بد من توضيحه بالتفصيل من حيث عرضه ونوعه واسمه إن وجد.

٤/٢٠ إذا كان المالك شخصاً طبيعياً فيقيد في صحيفة الوحدة العقارية اسمه رباعياً مع ذكر رقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعودياً، أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي. أما إذا كان المالك شخصاً اعتبارياً فيقيد اسمه، ورقم السجل التجاري وتاريخه بالنسبة للشركات والمؤسسات التجارية.

٥/٢٠ تضمن صحيفة الوحدة العقارية - إضافة لما ذكر في هذه المادة الأرقام القديمة للوحدة، ورقم المخطط، والبلك - إن وجد -، ونوع الوحدة، واسم الحي، والمحافظة، ورقم ملك التملك وتاريخه ومصدره، ورقم هاتف كل من له حق، وصندوق بريده، ومحل إقامته المعتاد أو المختار، وتاريخ إدراج البيانات، ووصف كل ما على الوحدة من بناء أو غراس أو غيره.

٦/٢٠ تضمن صحيفة الوحدة العقارية صورة مصغرة لخريطة الوحدة العقارية النهائية، وتوضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع.

٧/٢٠ يعد لاغياً كل كشط أو تعديل أو تكميل على صحيفة الوحدة العقارية حصل من غير من أسند إليه ذلك في النظام.

٨/٢٠ يتم تزويد الجهة المختصة في كل من وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية بنسخة مصدقة من كل صحيفة وحدة عقارية صادرة من القاضي عند انتهاء العمل في المنطقة العقارية، ويتم حفظها وفقاً لأنظمة حفظ الوثائق.



### (المادة الحادية والعشرون)

إذا 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.

١/٢١ إذا تعددت الصكوك على وحدة عقارية واحدة أو جزء منها أثناء إجراء القيد الأول تعين تسجيلها وفقاً للترتيب التالي:

أ- واضع اليد على الوحدة العقارية.

ب- صاحب الصك المكتمل للإجراءات الشرعية والنظامية.

ج- تقديم الصك الأسبق تاريخياً.

وفي غير ذلك فبحسب ما يقرره القاضي المشرف على القيد الأول

٢/٢١ لمن لم تقيد الوحدة العقارية باسمه - ممن بيده أحد الصكوك المتناقضة - الاعتراض وفق حكم المادة (٢٠) من هذا النظام.

### (المادة الثانية والعشرون)

تجري 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.

١/٢٢ تجري أعمال القيد الأول في مقر خاص في المحكمة المختصة، ويجوز عند الحاجة أن يكون هذا المقر خارجها، ويجوز تعدد مقار القضاة المشرفين على القيد الأول متى دعت الحاجة لذلك، كما يجوز تعدد القضاة المشرفين على القيد الأول في المقر الواحد، ويتبع القاضي المشرف على القيد الأول رئيس المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.

٢/٢٢ يجوز - عند الاقتضاء - تكليف قاض أو أكثر من غير المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها للإشراف على أعمال القيد الأول.

٣/٢٢ لا يجوز للقاضي ولا لمعاونيه من المهندسين والمساحين والموظفين مباشرة أي عمل يتصل بالسجل العقاري يخصهم شخصية، أو من تربطهم به من أصحاب الشأن صلة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة.



### (المادة الثالثة والعشرون)

لوزير العدل أن يؤجل لمدة أقصاها ثلاث سنوات أعمال التحديد والتحرير لأي وحدة عقارية بناءً على توصية مسببة من القاضي المشرف على القيد الأول إذا رأى أن المصلحة العامة تقتضي ذلك. ١/٢٣ يجوز تأجيل أعمال التحديد والتحرير لمدة أو مدد متتابعة لا يزيد مجموعها على ثلاث سنوات، ويجب البدء بأعمال التحديد والتحرير فور انتهاء مدة التأجيل. ٢/٢٣ تكون التوصية بموجب خطاب يتضمن ذكر الوحدة العقارية الموصى بتأجيل أعمال التحديد والتحرير فيها، مع ذكر مدة التأجيل وأسباب ذلك، ويتم حفظ صورة منه في ملف الوحدة العقارية. ٣/٢٣ تبلغ إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، والمحاكم العامة، بنسخة من قرار وزير العدل الصادر بالتأجيل، ويسري على الوحدة العقارية التي أجلت أعمال التحديد والتحرير فيها - خلال فترة التأجيل - حكم المادة (٧٦) من هذا النظام. ٤/٢٣ على القاضي المشرف على القيد الأول أن يعد بياناً بالوحدات العقارية المؤجلة يشير فيه إلى قرار وزير العدل الصادر بالتأجيل وتاريخه، وتاريخ انتهاء الأجل.

### (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 إشعاراً 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.

١/٢٤ يُعد محضر لكل وحدة عقارية يسمى (محضر التحديد والتحرير) من قبل من باشر أعمال التحديد والتحرير، ويتضمن هذا المحضر وصفاً للوحدة العقارية حسب النموذج المخصص لذلك ويشتمل على ما يلي:

- أ- رقم المحضر وتاريخه.
- ب- رقم قرار القاضي بافتتاح أعمال التحديد والتحرير وتاريخه.
- ج- رقم الوحدة العقارية، ورقم البلك، ورقم المخطط، واسم الحي، واسم الشارع.
- د- حدود الوحدة العقارية وأطوالها ومساحتها، وتاريخ المسح العقاري.

- هـ- وصف الوحدة العقارية وما عليها من منشآت وأغراس.
- و- اسم المالك أو الملاك، وأنصبتهم، ورقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعودياً، أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي، ورقم السجل التجاري للمؤسسات والشركات.
- ز- ما للوحدة العقارية من حقوق وما عليها من التزامات، ومستندات ذلك.
- ح- ما يدلي به كل من المالك أو الملاك، ومن يدعي لنفسه حقاً، وأقوال المجاورين وغيرهم إن لزم الأمر. ط- عناوين الملاك، ومن يدعي لنفسه حقاً في الوحدة العقارية.
- ي- توقيع المهندسين، والمساحين، والكتاب، وذوي الشأن، وتوقيع القاضي.
- ٢/٢٤ يعد محضر باختتام أعمال التحديد والتحرير للمنطقة العقارية المعلن عنها، ويتضمن تاريخ البدء بأعمال التحديد والتحرير، وتاريخ الانتهاء منها، وأعداد الوحدات العقارية المنتهية والمؤجلة.
- ٣/٢٤ بعد انتهاء أعمال التحديد والتحرير في كل منطقة عقارية يُعد جدول وفق النموذج المخصص لذلك، ويضمن البيانات التالية:
- أ- أرقام الوحدات العقارية التي تم انتهاء أعمال التحديد والتحرير فيها والمؤجلة.
- ب- أسماء الملاك.
- ج- ما لكل وحدة عقارية من حقوق وما عليها من التزامات.
- ويذيل بدعوة ذوي الشأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات العقارية خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان.
- ٤/٢٤ يُنشر جدول التحديد والتحرير المذكور في البند السابق في الصحيفة التي تقع المنطقة العقارية في دائرة اختصاصها، ويتم لصقه في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي المشرف على القيد الأول، ويعد تاريخ هذا النشر بداية لميعاد الاعتراض على أعمال التحديد والتحرير المذكور في المادة (٢٥) من هذا النظام.
- ٥/٢٤ يكون الإشعار المشار إليه في المادة حسب النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:
- أ- اسم المالك.
- ب- بيان بالوحدات العقارية المملوكة له وما لها من حقوق وما عليها من التزامات.
- ج- تاريخ بداية مدة الاعتراض على هذه البيانات وتاريخ انتهائها.
- د- توقيع الكاتب المعد لهذا الإشعار وتوقيع القاضي وختم الإدارة.
- ويبلغ هذا الإشعار وفقاً لما هو مقرر في نظام المرافعات الشرعية.



### (المادة الخامسة والعشرون)

لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان عن انتهائها، ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات.  
١/٢٥ يقدم الاعتراض للقاضي المشرف على القيد الأول حسب النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:

- أ. الاسم الكامل للمعترض وسجله المدني، واسم من يمثله إن وجد.
- ب. محل الإقامة المعتاد أو المختار.
- ج. رقم الوحدة العقارية.
- د. موضوع الاعتراض وأسبابه وأسانيده.
- هـ. توقيع المعترض أو من يمثله.

ويقيد هذا الطلب برقم مسلسل في سجل خاص يذكر فيه ساعة وتاريخ تقديمه، ويسلم المعترض إيصالاً بذلك.

٢/٢٥ بعد انتهاء المدة المذكورة في المادة يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قراراً باختتام أعمال التحديد والتحرير بصفة نهائية ويلصق هذا القرار في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي وفي المحكمة المختصة ويبلغ المحاكم المنطقة.

### (المادة السادسة والعشرون)

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قراراً 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 تقريراً بذلك تحيله إلى القاضي خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وصول الاعتراض إليها. ويصدر القاضي قراراً إما ببقاء الحال على ما هو عليه أو بالتصحيح. ويبلغ ذوو الشأن بهذا القرار.

١/٢٦ يجب أن يكون أعضاء اللجنة التي يشكلها القاضي للنظر في الاعتراضات ممن لم يسبق لهم القيام بأعمال التحديد والتحرير.

٢/٢٦ للجنة إجراء ما تراه مناسباً للنظر في الاعتراضات كالاستعانة بأهل الخبرة، واستدعاء ذوي الشأن، أو من تراه من غيرهم لأخذ ما لديهم من أقوال.

٣/٢٦ يجب أن يتضمن تقرير اللجنة جميع الأعمال التي قامت بها من تحقيق ومعاينة، وأقوال ذوي

الشأن، مع ذكر رأيها مسببة، وفي حالة الاختلاف يدون كل عضو وجهة نظره مسببة. ٤/٢٦ للقاضي المشرف على القيد الأول إصدار قراره نحو الاعتراض إذا ظهر له عدم الحاجة إلى إحالته للجنة.

٥/٢٦ للقاضي المشرف على القيد الأول إصدار قراره ولو خالف رأي اللجنة، ويعد هذا القرار نهائياً، ولا يمنع هذا القرار ذوي الشأن من الاعتراض على البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية مرة أخرى وفق أحكام هذا النظام.

٦/٢٦ يلحق بملف الوحدة العقارية كافة الأوراق المتعلقة بها من محاضر واعتراضات وقرارات.

#### (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 أو وجه النقص وإجراء ما يلزم من تحقيقات، ثم يصدر قراره بالتصديق أو الرفض، وفي الحالة الأخيرة يكون قراره مسبباً.

١/٢٧ يكون تصديق القاضي المشرف على القيد الأول على محاضر التحديد والتحرير وفق الصيغة التالية:

(الحمد لله وبعد فقد جرى الاطلاع على هذا المحضر وتأكدت من صحته وأنه لا معارضة عليه لذا فقد أمرت بقيد هذه الوحدة العقارية في السجل العقاري). حرر في / / هـ وصلّى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه اسم القاضي وتوقيعه وختمه والختم الرسمي.

٢/٢٧ يكون القيد في السجل العقاري بإدراج البيانات الواردة في محضر التحديد والتحرير في صحيفة الوحدة العقارية، وتوقيع القاضي عليها، وختمها بالختم الرسمي.

٣/٢٧ إذا قيدت الوحدة العقارية في السجل العقاري فيسلم لكل مالك ملكية وفق حكم المادة (٦٧) من هذا النظام، وترسل صئات جميع الوحدات العقارية والسجلات والوثائق المتعلقة بها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق لحفظها لديها وفق أحكام هذا النظام.

٤/٢٧ أمر القاضي باستيفاء النقص وإجراء التحقيقات محررة على محاضر التحديد والتحرير مع بيان النقص المراد استيفاؤه.



### (المادة الثامنة والعشرون)

الكل 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 المدة أو مدد إضافية لا تزيد على سنة. ويتبع في نظر الاعتراض والفصل فيه الإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

١/٢٨ يقصد بذي المصلحة كل من له أو عليه حق عيني على الوحدة العقارية، أو الحقه ضرر من جراء القيد.

٢/٢٨ تاريخ القيد في السجل العقاري هو تاريخ إدراج البيانات في صحيفة الوحدة العقارية.

٣/٢٨ للقاضي المشرف على القيد الأول التوصية بتمديد فترة الاعتراض على البيانات بخطاب موجه لوزير العدل يوضح فيه أسباب التمديد ومدته.

٤/٢٨ يكون تقديم الاعتراضات حسب ما ورد في البند رقم (١/٢٥) من هذه اللائحة.

### (المادة التاسعة والعشرون)

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

١/٢٩ يقيد الاعتراض في سجل يعد لذلك يسمى سجل الاعتراضات على البيانات المدرجة في صحيفة الوحدة العقارية، ويشتمل على رقم الوحدة العقارية، ونوعها، واسم المعارض، وموضوع الاعتراض، وتاريخ وساعة تقديمه، وموعد الجلسة المحددة لنظر الاعتراض، ويسلم للمعارض إيصالاً بذلك.

٢/٢٩ إذا رأى القاضي الاستعانة بوزارة الشؤون البلدية والقروية فيبحث إليها خطاباً متضمناً ما يطلبه من بيانات وتاريخ الجلسة، ويرفق صورة من صحيفة 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.

١/٣٠ يكون وقف أثر القيد اعتباراً من تاريخ قيد الاعتراض في سجل الاعتراضات.

٢/٣٠ يكون تبليغ ذوي الشأن والفصل في هذه الاعتراضات وفق الإجراءات المتبعة في المحاكم العامة الواردة في نظام المرافعات الشرعية، فيما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام.

٣/٣٠ يرسل القاضي الحكم أو القرار الصادر منه والمكتسب للقطعية إلى إدارات التسجيل العقاري والتوثيق المختصة، لتحديث بيانات الوحدة العقارية وفقاً لما ورد في الحكم أو القرار.

٤/٣٠ إذا ظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أن الاعتراض من شأنه المساس أو التأثير على وحدات عقارية أخرى مقيدة كان له إيقاف أثر القيد بالنسبة لها وإخطار ذوي الشأن بذلك.

#### (المادة الحادية والثلاثون)

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

١/٣١ يخضع القرار الصادر بعدم سماع الدعوى أو الطلب لتعليمات تمييز الأحكام الواردة في المادة (٣٣) من هذا النظام.

#### (المادة الثانية والثلاثون)

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

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

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

١/٣٢ تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول عن طريق إلصاق صورة منها في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي، ويخطر بها أطراف الدعوى وذوو الطلبات وفق إجراءات التبليغ الواردة في نظام المرافعات الشرعية.



### (المادة الثالثة والثلاثون)

فيما عدا الحالتين المنصوص عليهما في المادة الثانية والثلاثين)، يجوز لذوي ثلاثين يوماً من تاريخ النطق بها.

١/٣٣ اعلى القاضي بعد النطق بالحكم إعلام ذوي الشأن بحقهم في طلب التمييز، ويدون في ضبط القضية ما يدل على رغبتهم بذلك أو قناعتهم بالحكم، وفي حال غيابهم يدون في الضبط تاريخ تبليغهم بالحكم.

٢/٣٣ إذا قرر ذوو الشأن قناعتهم بالحكم عند النطق به فيثبت ذلك في ضبط القضية، ويترتب على ذلك سقوط حقهم بطلب التمييز.

٣/٣٣ مع مراعاة ما جاء في الفقرة (ب) من البند (٣/٣٤) تكون قرارات محكمة التمييز الصادرة بالمصادقة على الحكم نهائية ومانعة من إعادة نظر الموضوع أمام أي جهة قضائية أخرى إلا وفقاً لحكم المادة الثالثة.

٤/٣٣ إذا تعذر تبليغ الحكم الغيابي لذوي الشأن وفق ما جاء في البند (١/٣٢) من هذه اللائحة، فيرفع الحكم إلى محكمة التمييز.

٥/٣٣ يخضع طلب التمييز في هذه المادة الأحكام وتعليمات التمييز الواردة في نظام المرافعات الشرعية فيما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام ولائحته.

### (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.

١/٣٤ إذا قررت المحكمة سماع الدعوى فعليها - بعد تقييدها - أن تجري بشأنها حكم المادة (٤٠) من هذا النظام.

٢/٣٤ إذا كانت البيانات المعترض عليها تتعلق بوحدة عقارية تقع في دائرة اختصاص محاكم متعددة فإن نظر الاعتراض يكون من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المساحة الأكبر للوحدة العقارية، وفي حال التساوي يكون المعترض بالخيار في تقديم الاعتراض إلى أي منها.

٣/٣٤ يكون الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة وفق حكم هذه المادة في حالتين:

أ. أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد انتهاء مدة الاعتراض المنصوص عليها في



المادة (٢٨) من هذا النظام.

ب. أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد صدور حكم نهائي بناء على اعتراض قدم وفق حكم المادة (٢٨) من هذا النظام.  
وفي كلتا الحالتين يشترط أن يكون الاعتراض خلال المدة المنصوص عليها في هذه المادة.

### (المادة الخامسة والثلاثون)

يحق لمن كان قاصراً أو فاقداً 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.

١/٣٥ يرجع في تقدير ما يتحقق به بلوغ القاصر، أو استرداد فاقد الأهلية أهليته الشرعية إلى المحكمة.

٢/٣٥ لا يكون الحق - المقرر في هذه المادة - حجة على من تلقي بحسن نية حقاً عينياً من المالك المقيد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة (٤٠) من هذا النظام، مع عدم الإخلال بحق القصر وفاقدي الأهلية في المطالبة بالتعويض عما لحقهم من ضرر.

٣/٣٥ لا تسمع الدعاوى والطلبات التي تقدم اعتراضاً على القيد الأول بعد انتهاء الأجل الواردة في هذه المادة إلا وفقاً لحكم المادة (٣) من هذا النظام.

### القيود التالية للقيد الأول (المادة السادسة والثلاثون)

يجب أن تقيّد 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.

١/٣٦ تقيّد التصرفات الواردة في المادة والأحكام النهائية المثبتة لذلك في الأقسام المخصصة لكل منها في صحيفة الوحدة العقارية.

٢/٣٦ إذا انتقلت ملكية الوحدة العقارية لعدة شركاء على الشيوع أعطي كل شريك رقماً متسلسلاً في صحيفةها مع ذكر نصيبه في الحقل المخصص لذلك.



٣/٣٦ تقييد حقوق الارتفاق في القسم المخصص لها في صحيفة الوحدة العقارية المرتفعة وفي صحيفة الوحدة العقارية المرتفق بها.

٤/٣٦ يجب أن يذيل كل قيد في صحيفة الوحدة العقارية بتوقيع من قيده وتوقيع الموثق مع ذكر تاريخ القيد.

٥/٣٦ إذا كان التصرف في الشقق أو الطوابق أو الدكاكين أو ما في حكمها فتقيد الحقوق في الصحائف التكميلية الملحقة بالصحيفة الأصلية للوحدة العقارية والمنصوص عليها في المادة (٦٦) من هذا النظام، مع الإشارة في صحيفة الوحدة العقارية الأصلية إلى التصرف الجديد أو المالك الجديد للشقة أو الطابق محل التصرف.

٦/٣٦ تُعد إدارات السجل العقاري والتوثيق كشوفا يومية بالقيود والتأشيرات التي تمت في السجل، وترسل صورة منها في نهاية كل أسبوع إلى الجهة المختصة في وزارة العدل، وصورة أخرى إلى الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية لتحديث البيانات لديها.

٧/٣٦ يقوم الموثق بإبلاغ ذوي الشأن بالحالة الحقيقية للوحدة العقارية محل التصرف وما عليها من حقوق وقيود، ويثبت ذلك في المحرر الصادر بالتوثيق.

٨/٣٦ إذا وقعت عدة انتقالات على الحق العيني العقاري ولم تقيد، فعلى إدارة السجل العقاري أن ترفض تسجيل الانتقال الأخير قبل تسجيل الانتقالات السابقة.

### (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 مقدماً، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها آنفاً.

١/٣٧ يجوز بطلب من ذوي الشأن قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار وتقل مدتها عن خمس سنوات.

٢/٣٧ يقصد بالسندات التي ترد على منفعة العقار كل وثيقة من شأنها تقرير حق على منفعة العقار لمدة زمنية محددة.

### (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 الشركة، وفي هذه الحالة لا يجوز قيد أي تصرف من الوارث إلا في حدود نصيبه الشرعي.

١/٣٨ تبقى الوحدات العقارية - بعد تقييدها باسم الورثة - محملة بالحقوق المقيدة عليها.

٢/٣٨ لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قيد الحق الثابت بالإرث.

### (المادة التاسعة والثلاثون)

يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في السجل العقاري، وعلى الدائن للشركة 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 حقاً عينياً عقارياً وقام بقيدته قبل هذا التأشير.

١/٣٩ المحركات المثبتة للدين التي يؤشر بموجبها هي:

أ. الأحكام النهائية.

- ب. مك الوصية إذا تضمن ديناً على المورث.
- ج. إقرار من يصح إقراره من الورثة بذلك، أما من لا يصح إقراره فلا بد من حكم نهائي.
- د. كل وثيقة تثبت ديناً عادياً ولها صفة نظامية.
- ٢/٣٩ يجب التأشير بكل دعوى تقام على المورث للمطالبة بدين من الديون العادية ووفق الإجراءات المذكورة في المادة (٤٠) من هذا النظام.

### (المادة الأربعون)

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب التأشير بها في السجل العقاري بناءً 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.

١/٤٠ على المحكمة المختصة فور قيد هذه الدعاوى لديها أن تبعث إلى إدارة التسجيل العقاري



والتوثيق التي تقع الوحدة العقارية محل الدعوى في دائرة اختصاصها بطلب التأشير بحصولها، تبين فيه رقم الوحدة العقارية محل الدعوى، واسم المدعي والمدعى عليه، وملخص الحق المدعى به، ويرفق بهذا الخطاب صورة من صحيفة الدعوى.

٢/٤٠ على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تجري التأشير المطلوب من تاريخ ورود خطاب المحكمة المختصة، وتبعث لها بما يفيد حصول التأشير.

٣/٤٠ يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تزويده بما يفيد حصول التأشير بهذه الدعاوى.

٤/٤٠ يسري حكم هذه المادة على الدعاوى المرفوعة أمام ديوان المظالم أو اللجان المشكلة بموجب الأنظمة والأوامر والقرارات لنظر القضايا الداخلة في اختصاصها.

#### (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 نهائياً، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

١/٤١ يجب على المحكمة متى أصبح الحكم نهائياً تزويد إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بنسخة منه ليتم القيد بموجبه.

#### (المادة الثانية والأربعون)

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

١/٤٢ إذا لم ترفع الدعوى بالرغبة بالشفعة خلال خمسة عشر يوماً من التأشير بذلك فلكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير.

## إجراءات القيود التالية للقيود الأول (المادة الثالثة والأربعون)

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

١/٤٣ يقدم طلب القيد حسب النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي:

- أ. اسم كل طرف ربيعياً ورقم السجل المدني إن كان سعودياً، أو إثبات الهوية لغير السعودي.
- ب. اسم من يمثلهم شرعاً ومستند ذلك.
- ج. رقم الوحدة العقارية ومساحتها وموقعها.
- د. موضوع طلب القيد.
- هـ. محل الإقامة المعتاد أو المختار لطالب القيد.

٢/٤٣ يكون دفتر اليومية وفق النموذج المعد لذلك، ويتكون من صفحات مرقمة ترقيمياً متسلسلاً، تختم كل صفحة منه بختم الإدارة، ويبين على غلافه اسم الإدارة ويشتمل ما يلي:

أ. أرقام متسلسلة للطلبات.

ب. ساعة وتاريخ تقديم الطلب.

ج. الاسم الرباعي لصاحب الطلب ورقم هويته.

د. رقم الوحدة العقارية.

هـ. موضوع طلب القيد.

و. المكتب الذي أحيل إليه الطلب.

ز. ملحوظات.

٣/٤٣ يسلم طالب القيد أيضاً بما تم استلامه منه، ويضمن ساعة وتاريخ تقديم طلبه طبقاً لقيده في دفتر اليومية.

٤/٤٣ في حال عدول طالب القيد عن طلبه يحرر محضر بذلك وفق النموذج المعد لذلك، يوقع من صاحب الطلب ورئيس الإدارة أو من ينوبه، ويختم بختم الإدارة، ويؤشر بموجبه في دفتر اليومية.



٥/٤٣ مع عدم الإخلال بما جاء في هذه المادة يرجع في تحديد المستندات المؤيدة للطلب الواجب إرفاقها به إلى مجري القيد.

٦/٤٣ لا يجوز إجراء أي كشط أو محو أو شطب في دفتر اليومية، وإذا اقتضت الضرورة تصحيح خطأ مادي وقع ممن يكون الدفتر في عهده. وجب اعتماد هذا التصحيح من رئيس الإدارة.

٧/٤٣ يقفل دفتر اليومية بنهاية دوام كل يوم، ويتم توقيع هذا الإقفال من رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أو من ينيبه.

٨/٤٣ القيود التي تمنع التصرف هي كل قيد يمنع وجوده إجراء أي تصرف في هذه الصحيفة كالحجز.

٩/٤٣ إذا كان التصرف المراد قيده يحتاج إلى توثيق فيتم توثيقه في إدارة السجل العقاري والتوثيق وفق إجراءات توثيق يصدرها وزير العدل.

#### (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 يوماً طلباً المد ذلك الأجل.

١/٤٤ يقدم طلب التمديد إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ويذكر في طلب التمديد رقم طلب القيد وتاريخه وصفة طالب التمديد وفق النموذج المعد.

٢/٤٤ يُصدر رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قراراً بالتمديد، ويؤشر في دفتر اليومية بموجبه.

٣/٤٤ في حالة انتهاء المدة المذكورة في المادة قبل تقديم البيانات والوثائق المؤيدة للطلب يشطب الطلب من دفتر اليومية ويوقع عليه من رئيس الإدارة أو من يكلفه بذلك.

٤/٤٤ إذا قدم أكثر من طلب للقيد بشأن وحدة عقارية واحدة فيعامل الطلب الأسبق الذي لم تقدم البيانات والوثائق المؤيدة له وفق حكم المادة (٤٦) من هذا النظام.

٥/٤٤ على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تضمن الإيصال المشار إليه في البند (٣/٤٣) من هذه اللائحة، والمعطى لصاحب الطلب المذكور في هذه المادة ما يفيد أنه في حالة إذا ما قدم طلب آخر للقيد بشأن هذه الوحدة العقارية فعليه تقديم كافة البيانات والوثائق المؤيدة لطلبه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بذلك.

### (المادة الخامسة والأربعون)

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

١/٤٥ يكون بحث الطلبات وفق الأسبوعية في حالة ما إذا كان بينها تعارض أو ارتباط يمنع تقديم أحدها على الآخر.

### (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 يوماً من تاريخ الإخطار، فإن لم يفعل ذلك كان لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً مسبباً برفض الطلب أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال، ويخطر ذوي الشأن بذلك، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا الإخطار.

١/٤٦ يكون الإخطار وفق النموذج المعد لذلك ويتضمن مايلي:

أ. اسم المراد إخطاره.

ب. رقم طلب القيد.

ج. ذكر النقص أو العيب في البيانات أو الوثائق.

د. المدة المحددة نظاماً لاستكمال البيانات أو الوثائق.

هـ. توقيع المستلم.

و. توقيع المحضر وساعة وتاريخ التبليغ.

٢/٤٦ يؤشر بحصول الإخطار في دفتر اليومية.

٣/٤٦ يكون القرار وفق النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي:

أ. رقم الطلب وتاريخه واسم صاحبه.

ب. رقم الإخطار المذكور في البند (١/٤٦)، وتاريخه.

ج. رقم الوحدة العقارية.



د. الأسباب التي بُني عليها القرار.

ه. اسم مصدر القرار وتوقيعه وختمه والختم الرسمي.

٤/٤٦ يتم تبليغ الإخطار والقرار وفق أحكام التبليغ الواردة في نظام المرافعات.

٥/٤٦ إذا تعدد الموثقون في الإدارة الواحدة فيصدر القرار المشار إليه في البند السابق (٣/٤٦) من رئيس الإدارة بناءً على توصية من الموثق المختص.

٦/٤٦ تبدأ مدة الخمسة عشر يوماً التي يُنظر بعدها في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته من تاريخ استلام صاحب الشأن نسخة القرار.

#### (المادة السابعة والأربعون)

يحق لمن أخطر برفض طلبه أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات - أن يتظلم الرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق خلال خمسة عشر يوماً 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.

١/٤٧ إذا أخطر ذوو الشأن بالقرار وفق البند (٤/٤٦) ولم يتقدموا بالتظلم خلال خمسة عشر يوماً فيعد القرار نهائياً.

٢/٤٧ يكون قبول رئيس الإدارة للتظلم، أو رفضه، بالتأشير على القرار بذلك، وفي حالة تعدد الموثقين في الإدارة الواحدة فلا بد من توصية الموثق المختص بالقبول أو الرفض.

٣/٤٧ يجب أن يتضمن التظلم رقم القرار، وتاريخه، وأسباب التظلم، وتوقيع المتظلم.

٤/٤٧ إذا رُفض التظلم فيؤشر بذلك في دفتر اليومية ثم يحال إلى المحكمة المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ رفض التظلم.

٥/٤٧ يتم النظر في هذا التظلم وفق أحكام القضاء المستعجل الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

#### (المادة الثامنة والأربعون)

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

١/٤٨ المحررات التي تُقبل لإجراء القيد في السجل العقاري :-



- أ. في حالة التراضي: عقد موثق.
- ب. في حالة الإرث: المستندات المثبتة لحق الإرث.
- ج. في الوصية: محرر الوصية.
- د. في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة: قرار نزع الملكية.
- هـ. في حالة التنفيذ الجبري: حكم مرسي المزاد.
- و. في الأحكام: كُلم نهائي.
- ز. في غير هذه الحالات حسب طلب صاحب الصلاحية.
- ٢/٤٨ تُحفظ المحررات التي قيدت بالسجل في ملفات الوحدات العقارية الخاصة بها.
- ٣/٤٨ لا يجوز قيد المحررات خلافاً لما ورد في هذه المادة إلا بناء على قرار مسبب، وفق أحكام المادة (٤٦) من هذا النظام.
- ٤/٤٨ يُؤرخ القيد في السجل العقاري بتاريخ إدراج المحرر في دفتر اليومية.

### (المادة التاسعة والأربعون)

- يحصل مقابل مالي - لا يقل عن مائة ريال ولا يزيد على خمسة آلاف ريال - عن القيد التالية للقيد الأول، وعن استخراج الصكوك البديلة والشهادات والخرائط، وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا المقابل، وكيفية تحصيله. ولمجلس الوزراء تعديل هذا المقابل المالي.
- ١/٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي في إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بموجب إيصالات تعد لهذا الغرض بحيث يكون المقابل المالي للقيد التالية للقيد الأول، واستخراج الصكوك البديلة والشهادات إيراداً لصالح وزارة العدل بينما يكون المقابل المالي المخصص للخرائط إيراداً لصالح وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٢/٤٩ لا يتم قيد طلب في دفتر اليومية إلا بعد التحقق من تحصيل المقابل المالي من طالب القيد.
- ٣/٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي وفق الضوابط التالية:
- أ. نسبة ١/١٠٠ من قيمة العقار على أن لا تقل عن مائة ولا تزيد على خمسة آلاف وذلك في حالة البيع.
- ب. مبلغ خمسمائة ريال عن قيد حق الرهن أو تجديده أو فكه، والقسمة العقارية.
- ج. مبلغ مائتي ريال عن قيد عقد الإيجار.
- د. مبلغ مائة ريال عن كل إجراء أو تصرف يقيد في السجل غير ما ذُكر في الفقرات السابقة، وعن كل



صورة خريطة، أو صك، أو شهادة بيانات.  
٤/٤٩ لا يسترجع أي مبلغ تم تحصيله وفق أحكام هذا النظام إلا بناءً على الأنظمة المقررة لذلك.  
٥/٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي من مقدم طلب القيد ولو كان جهة حكومية.

### التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري (المادة الخمسون)

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

١/٥٠ يقصد بالأحكام النهائية الواردة في هذه المادة ما يلي:

أ. الأحكام في الدعاوى اليسيرة التي لا تخضع للتمييز.

ب. الأحكام التي قنع بها المحكوم عليه.

ج. الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها.

د. الأحكام التي صدرت أو صدقت من محكمة التمييز.

٢/٥٠ يجب أن يضمن طلب التغيير في بيانات السجل العقاري الوثائق والمستندات المؤيدة لهذا الطلب.

٣/٥٠ تقوم إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد إجراء التغيير بمطالبة من بيده صورة من صحيفة الوحدة العقارية بإعادتها لإعطائه بدلا عنها وفقاً للتغييرات التي طرأت على بيانات الوحدة العقارية.

### (المادة الحادية والخمسون)

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

١/٥١ يتم إحالة الطلبات والمستندات المتعلقة بها فور استلامها بخطاب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إلى إدارة الأراضي والمساحة والتي بعث النتيجة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلام الطلب المحال إليها.

٢/٥١ لإدارة الأراضي والمساحة استدعاء من تراه من أصحاب الشأن واتخاذ ما تراه نحو النظر في الطلبات.

٣/٥١ تُعد إدارة الأراضي والمساحة استمارة تغيير البيانات، تشتمل على ما يلي:  
أ. رقم الوحدة العقارية وموقعها.

ب. رقم الطلب، وتاريخه.

ج. بيانات الوحدة بعد إجراء التغيير.

٤/٥١ إذا نتج عن التصرف محل الطلب تجزئة الوحدة العقارية فيحدد كل جزء بعلامات في الطبيعة.

#### (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.

١/٥٢ يقصد بالأخطاء المادية البحتة السهو أو الأغلط الكتابية والحسابية.

٢/٥٢ يقدم طلب التصحيح من ذوي الشأن الإدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشتملا على ما يلي:

أ. اسم مقدم الطلب ورقم إثباته الشخصي أو من يمثله ومستند التمثيل.

ب. برقم صحيفة الوحدة العقارية.

ج. الخطأ المراد تصحيحه ومستنده.

د. توقيع مقدم الطلب أو من يمثله.

٣/٥٢ لا يتم تصحيح الأخطاء المادية بعد القيد إلا إذا تحقق تبليغ ذوي الشأن حسب طرق التبليغ المقررة في نظام المرافعات.

٤/٥٢ تصح الأخطاء المادية بشطبها بخط مستقيم يمكن معها قراءة ما شطب عليه ويُذكر التصحيح في العامش.

٥/٥٢ يعد محضر بالتصحيح - يرفق بملف الوحدة العقارية - يشتمل على ما يلي:

أ. رقم المحضر وتاريخه.

ب. رقم صحيفة الوحدة العقارية.

ج. ذكر الخطأ الوارد بالصحيفة وسببه وكيفية الوقوف عليه.



د. الإجراء الذي تم اتخاذه ومستنده.  
ه. توقيع الكاتب ورئيس الإدارة وختم الإدارة.

### (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.  
١/٥٣ على الجهة المختصة في البلدية في نهاية كل شهر أن تبعث صوراً من رخص البناء، أو الهدم الصادرة منها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق المختصة.  
٢/٥٣ يكون التأشير بالرخصة بتدوين رقمها وتاريخها ونوعها في الحقول المخصصة لذلك في صحيفة الوحدة العقارية.  
٣/٥٣ تضم صورة رخصة البناء أو الهدم بملف الوحدة العقارية بعد التأشير بموجبها في صحيفة الوحدة العقارية.

### (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 يوماً من تاريخ هذا التغيير، ويرفق به شهادة مصدقة من الجهة المختصة، ويتم إجراء تحديث بيانات السجل العقاري بناءً على ذلك.

١/٥٤ يكون الإعلام المقدم من مالك الوحدة العقارية متضمناً ما يلي:

أ. رقم صحيفة الوحدة العقارية.

ب. التغييرات الحادثة على الوحدة العقارية من واقع الرخصة، وتاريخ إتمامها.

ج. رقم وتاريخ الشهادة المصدقة من الجهة المختصة.

٢/٥٤ إذا تم الإخطار بعد مضي المدة فيتم إلحاق التغييرات بصحيفة الوحدة العقارية، ويطبق بحق من تخلف عن الإخطار ما قرره المادة الرابعة والسبعون من هذا النظام.

٣/٥٤ يتم الإخطار خلال تسعين يوماً من تاريخ إتمام التغيير الحاصل على الوحدة العقارية.

### (المادة الخامسة والخمسون)

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً بإضافة أي تغيير مرخص به قائم على الطبيعة، غير مثبت في السجل العقاري.  
١/٥٥ يكون القرار وفق النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:  
أ. رقم الوحدة العقارية.  
ب. رقم الرخصة وتاريخها.  
ج. التغيير الوارد على الوحدة، وكيفية العلم به.  
ويؤشر بموجبه في الحقل الخاص بذلك في صحيفة الوحدة العقارية.

### (المادة السادسة والخمسون)

لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادتين (التاسعة والثلاثين والأربعين)، وتأمّر المحكمة بالمحو متى كان سند الدين غير ثابت شرعاً، أو متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها لم ترفع إلا الغرض كيدي.  
١/٥٦ يكون نظر الطلب بمحو التأشير وفق أحكام القضاء المستعجل الواردة في نظام المرافعات، وعلى القاضي تضمين القرار الأمر بالنفذ المعجل.  
٢/٥٦ إذا كان التأشير بموجب المادة (٣٩) من هذا النظام فيكون طلب محوه من قبل المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.  
٣/٥٦ النظر في طلب محو التأشير المشار إليه في المادة (٤٠) من هذا النظام من اختصاص المحكمة التي أمرت به، وينظر وفق أحكام الطلبات العارضة الواردة في نظام المرافعات.

### (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 مك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.



١/٥٧ يتم إخطار كل من تغيرت حقوقه أو زالت بخطاب يسلم له أو يرسل إلى عنوانه مع إشعار بالتسلم، يتضمن التغييرات التي طرأت على الوحدة العقارية.

٢/٥٧ يجب أن يتم الإخطار والإدراج الواردان في هذه المادة فور حصول التغيير.

٣/٥٧ يدرج في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل بيانات التغيير التي تم إدراجها في صحيفة الوحدة العقارية في الموضع المخصص لذلك، ويوقع عليها من قبل رئيس الإدارة ويختم بختم الإدارة الرسمي.

٤/٥٧ لرئيس الإدارة اتخاذ الإجراءات النظامية لإحضار الممتنع عن تسليم صكوك الملكية والشهادات المستخرجة لإدراج التغييرات عليها.

#### (المادة الثامنة والخمسون)

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

١/٥٨ المحو المشار إليه في هذه المادة هو محو قيد الحق التبعية وليس محو التأشير المشار إليه في المادتين (٣٩) و (٤٠) من هذا النظام.

٢/٥٨ محو القيد المذكور في هذه المادة لا يتم إلا وفقاً للمادة (٥٠) من هذا النظام.

#### (المادة التاسعة والخمسون)

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

١/٥٩ تخضع المطالبة بالتعويض للاختصاصين النوعي والمكاني حسب ما جاء في نظام المرافعات الشرعية.

أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات  
العقارية من حقوق وما عليها من التزامات  
(المادة الستون)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفعة بقي حق الارتفاق مستحقاً 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 جزءاً من هذه الأجزاء، فلمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

١/٦٠ يقصد بتجزئة الوحدة العقارية تقسيمها إلى وحدات أصغر، نتيجة تصرف في جزء مفرز منها ببيع أو نحوه، أو بانتهاء حالة الشيوخ فيها بقسمتها، أو بشق طريق فيها، أو غير ذلك.

٢/٦٠ يجوز تجزئة الوحدة العقارية إلى عدة وحدات بطلب من المالك، وذلك وفقاً للنظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها.

٣/٦٠ يتم تجزئة الوحدة العقارية المخصصة لأغراض زراعية وفقاً للضوابط المقررة بشأنها.

٤/٦٠ في حالة تجزئة أو دمج الوحدات العقارية يتم إعطاء كل وحدة عقارية جديدة رقماً مميزاً وفقاً لما يقضي به البند (٣/٦) من هذه اللائحة.

٥/٦٠ تنقل قيود حقوق الارتفاق إلى صحائف الوحدات الجديدة فإن وقع خلاف بين ذوي الشأن فيوقف قيد حقوق الارتفاق ويعرض الأمر على المحكمة المختصة للفصل فيه. حسبما تقضي به المادة (٦٢) من هذا النظام.

٦/٦٠ لمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال حق الارتفاق ولو بعد قيده. في صحائف الوحدات الجديدة متى ما ظهر أنه يزيد في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها، أو كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء.

### (المادة الحادية والستون)

إذا جرت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاق واقعاً 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.

١/٦١ إذا جرت الوحدة العقارية المرتفق بها فتنقل حقوق الارتفاق الواقعة عليها إلى صحائف الوحدات العقارية الجديدة، فإن كان هذا الحق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك هذا الجزء أن يطلب من المحكمة المختصة عدم نقل هذا الحق أو شطبه بعد قيده.

٢/٦١ يجوز باتفاق ذوي الشأن أن يقتصر قيد حقوق الارتفاق، على بعض صحائف الوحدات الجديدة.



### (المادة الثانية والستون)

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

١/٦٢ يتولى الموثق الذي يجري التجزئة الإخطار المذكور في هذه المادة، وفق النموذج لمخصص لذلك على أن يشتمل على البيانات التالية:

أ - اسم مالك الوحدة العقارية المراد إخطاره.

ب - رقم الوحدة العقارية المجزأة، وأرقام الوحدات الجديدة.

ج - الإعلام بحقه في طلب زوال حق الارتفاق وتحديد المحكمة المختصة في النظر بهذا الطلب.

٢/٦٢ إذا وقع خلاف بين ذوي الشأن فيدون محضر بذلك من قبل الموثق مع توقيع ذوي الشأن عليه. يؤشر بموجبه في صحائف الوحدات الجديدة، ويعرض على المحكمة المختصة للفصل فيه.

### (المادة الثالثة والستون)

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

١/٦٣ يتم شطب حقوق الارتفاق المذكورة في المادة من صحيفة الوحدة العقارية المرتفعة، ومن صحيفة الوحدة العقارية المرتفق بها.

٢/٦٣ تعود حقوق الارتفاق متى ما أصبحت الوحدة العقارية المرتفعة والوحدة العقارية المرتفق بها في يد مالكين مختلفين.

### (المادة الرابعة والستون)

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

١/٦٤ ينقل قيد الحقوق العينية التبعية على صحائف الوحدات العقارية الجديدة الناتجة عن التجزئة، فإن حصل اتفاق على تجزئة الحق التبغي على الوحدات العقارية الجديدة فيدون في صحيفة



الوحدة الجديدة ما اتفق على تحمل الوحدة العقارية له.  
٢/١٤ يدون الموثق محضراً بالاتفاق المذكور في المادة يوقع عليه الملاك الجدد وصاحب الحق  
التبعية والموثق، وترفق صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.

### (المادة الخامسة والستون)

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تباعي والأخرى غير محملة، امتد الحق  
التباعي 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.  
١/١٥ يقصد بالإدماج ضم وحدتين عقاريتين أو أكثر متجاورة ومملوكة لذات المالك بحيث يتكون منها  
وحدة عقارية واحدة، تنشأ لها صحيفة جديدة.  
٢/١٥ ينقل قيد الحقوق العينية التبعية على صحيفة الوحدة العقارية الجديدة الناتجة عن الإدماج.  
٣/١٥ بدون محضر بموافقة أصحاب الحقوق على الإدماج يوقعه المالك وأصحاب الحقوق والموثق،  
وترفق صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.



### (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.

١/٦٦ تكون الصحيفة التكميلية وفق النموذج المخصص لذلك على أن تشمل على الحقول التالية:  
أ. الملاك.

ب. أسباب اكتساب الملكية.

ج. الحقوق العينية الأصلية.

د. الحقوق العينية التبعية.

هـ. المساحة.

٢/٦٦ تعطى كل صحيفة من الصحائف التكميلية رقماً متسلسلاً منسوبة إلى رقم الصحيفة الأصلية وتضم إليها، وتُعد الصحيفة التكميلية مك الملكية للشقة أو الطابق.

٣/٦٦ تقيّد كافة الحقوق في الصحائف التكميلية الملاحقة بالصحيفة العينية المخصصة للعقار مع الإشارة في صحيفة العقار الأصلية إلى التصرف الجديد أو المالك الجديد للشقة أو الطابق محل التصرف.

### مكوك الملكية والشهادات (المادة السابعة والستون)

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

١/٦٧ تقوم إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوضع سجل خاص لتسليم مكوك الملكية، يوقع فيه صاحب المك إقراراً بالاستلام، ويؤشر بموجبه في صحيفة الوحدة العقارية.

٢/٦٧ يصدق مك الملكية من رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بختم خاص يشتمل على اسم الإدارة وتاريخ التصديق.

٣/٦٧ إذا كان مالك الوحدة العقارية شخصية اعتبارية فيتم تسليم المك لمن يخوله نظامها بذلك.

٤/٦٧ إذا كانت الوحدة العقارية من أملاك الدولة فيسلم المك للجهة المسئولة عنها وصورة منه.

للجهة المختصة.

### (المادة الثامنة والستون)

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

١/٦٨ تسلّم شهادة البيانات بناءً على طلب من ذوي الشأن يقدم إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، يبين فيه البيانات المطلوبة، والغرض الذي من أجله طلبت الشهادة، ويوقع عليه من مقدمه.

٢/٦٨ يتم تحرير شهادة البيانات من قبل الموظف المختص، وتُصدق من قبل رئيس الإدارة، وتكون وفق النموذج المخصص لذلك وتشتمل على ما يلي:

- أ- رقم الوحدة العقارية.
- ب- البيانات المطلوبة، على أن لا تشتمل على اسم المالك أو عنوانه.
- ج- توقيع الموظف ورئيس الإدارة.

### (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.

١/٦٩ إضافة لما ورد في المادة من ضوابط يتم تسليم صك ملكية آخر، وفق ما يلي:

- أ- أن يتقدم صاحب الشأن بطلب صك آخر، ويضمن طلبه أسباب فقد الصك السابق أو تلفه.
- ب - التأشير بصحيفة الوحدة العقارية باستخراج صك آخر.

٢/٦٩ لا يشترط إعطاء صك ملكية آخر بدل الصك المفقود أو التالف الإعلان عن ذلك.

٣/٦٩ يتم سحب النسخة التالفة في حال استلام البديل، ويحفظ في ملف الوحدة العقارية، ويطبق بشأنها نظام حفظ الوثائق.



### (المادة السبعون)

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

١/٧٠ تكون شهادة المطابقة بالختم على صك الملكية بختم يتضمن الصيغة التالية (يطابق هذا الصك الثابت في السجل العقاري)، ويدون تاريخ الختم، ويوقع عليه الموظف المختص ورئيس الإدارة.

### 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 يوماً من تاريخ بدء أعمال التحديد التحرير في المنطقة العقارية، فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير تعين عدم سماع الدعوى.

١/٧١ على القاضي المنظورة لديه الدعوى إعلام المدعين بضرورة التأشير بالدعوى وإفهامهم بالمهلة المقررة.

٢/٧١ يتم تقديم طلب التأشير بالدعوى من قبل المدعي أو من يمثله الإدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشتملاً على اسم المدعي أو من يمثله، وبيانات الوحدة العقارية محل الدعوى، ويرفق بالطلب صورة من صحيفة الدعوى.

٣/٧١ يكون التأشير المشار إليه في هذه المادة في محاضر التحديد والتحرير من قبل القاضي المشرف على القيد الأول، ويسلم المدعي شهادة بحصول هذا التأشير.

٤/٧١ إذا مضت المدة المحددة ولم يتم تقديم الشهادة في أول جلسة تالية لانتهاء تلك المدة فيتعين عدم سماع الدعوى، ويكون الحكم خاضعاً لتعليمات التمييز.

٥/٧١ إذا أُقيمت الدعوى بعد نفاذ هذا النظام فيكون طلب التأشير من قبل المحكمة المنظورة لديها الدعوى حسب المادة (٤٠) من هذا النظام.

## (المادة الثانية والسبعون)

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

- ١- 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 وفقاً للمادة (السابعة والعشرين) دون التقييد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية.
  - ٢- 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.
  - ٣- التعاملات التي تجري فيما بعد الفصل في الطعون المشار إليها فيما سبق، تقدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق للنظر في أمر قيدها وفقاً لأحكام هذا النظام.
- ١/٧٢ يقصد بالتعاملات الواردة في هذه المادة كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله.

## 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.
- ١/٧٣ لا يمنع إيقاع العقوبة المشار إليها في هذه المادة المتضرر من المطالبة بحقه الخاص لدى المحكمة المختصة.
- ٢/٧٣ يتم إيقاع العقوبة على الأفعال الواردة في الفقرتين (أ و ب) من هذه المادة بناء على حكم نهائي.



### (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 إعلان صحيحة.
  - 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 ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية، ويجوز لمن صدر قرار عقوبة بحقه أن يتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

1/70 يُصدر وزير العدل قراراً بتشكيل لجنة أو أكثر للنظر في المخالفات وتتكون كل لجنة من ثلاثة أعضاء كما يلي:

- أ. عضو من وزارة العدل يكون قاضياً ويرأس هذه اللجنة.
  - ب. عضو ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية على وظيفة مهندس.
  - ج. عضو ترشحه وزارة الداخلية على وظيفة مستشار.
- على أن يتضمن القرار المقار الذي تنعقد فيها اللجان:
- 1/70 تكون عضوية اللجنة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.
  - 2/70 لا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور جميع أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية.
  - 3/70 تنعقد اللجنة بطلب من رئيسها، ويتم تحديد أوقات اجتماعها والمخالفات التي ستنظر في كل اجتماع حسب الحاجة لذلك.
  - 4/70 يتم تسمية أعضاء يحلون محل أي عضو من أعضاء اللجنة عند الغياب بقرار من وزير العدل.
  - 5/70 يعد محضر بالمخالفة من قبل القاضي المشرف على القيد الأول أو رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي وقعت المخالفة في دائرة اختصاصها، ويرفع إلى اللجنة.

٧/٧٥ للجنة عند النظر في المخالفة استدعاء المخالف لأخذ أقواله أو من تراه من الخبراء أو الشهود ولها في سبيل ذلك الانتقال لإجراء المعاينة.

٨/٧٥ إذا رأت اللجنة حاجة لحضور المخالف فتبلغه بموعد نظر المخالفة بموجب خطاب يعد من قبل اللجنة حسب النموذج المخصص لذلك ويشتمل على ما يلي:  
أ. اسم المخالف كاملاً.

ب. نوع المخالفة.

ج. رقم محضر المخالفة وتاريخه.

د. موعد الجلسة وتاريخها ومكان انعقادها وساعة الحضور.

٩/٧٥ للمخالف توكيل غيره للحضور أمام اللجنة ما لم تطلب اللجنة حضوره شخصياً.

١٠/٧٥ يكون لكل مخالفة دفتر ضبط فيه محضر المخالفة ورقمه وتاريخه وكل ما يدور في الجلسة ويختتم بقرار اللجنة نحوها.

١١/٧٥ إذا صدر القرار بالأغلبية فعلى العضو صاحب الرأي المخالف من أعضاء اللجنة أن يوضح مخالفته وأسبابها في الضبط وعلى الأكثرية أن توضح وجهة نظرها في الرد على مخالفة العضو.

١٢/٧٥ يبلغ قرار اللجنة للمخالف حسب إجراءات تبليغ الأحكام الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

١٣/٧٥ يكون عضو اللجنة ممنوعاً من الاشتراك في نظر المخالفة ولو لم يطلب ذلك المخالف في الأحوال التالية:

أ. إذا كانت له صلة قرابة أو مصاهرة بالمخالف إلى الدرجة الرابعة.

ب. إذا كان بينه وبين المخالف عداوة أو مودة يرجح معها عدم استطاعته الحكم بدون تحيز.

١٤/٧٥ إذا قام بأحد أعضاء اللجنة سبب للمنع من النظر في المخالفة فيرفع رئيسها لوزير العدل أو من ينيبه للإذن له بالتنحي ويثبت هذا كله في محضر خاص يحفظ في الإدارة.

١٥/٧٥ إذا قام بالعضو سبب للمنع من النظر في المخالفة ولم يمتنع فللمخالف طلب منعه ويتم الفصل في ذلك بقرار من وزير العدل.



### (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).  
١/٧٦ يعمل بالأنظمة والقرارات والتعليمات السارية التي لا تتعارض مع هذا النظام.

### (المادة السابعة والسبعون)

يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشؤون 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، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

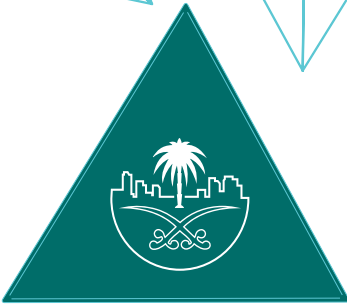


وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



التشريعات المتعلقة  
بالشؤون البلدية والقروية





## التشريعات المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - الشؤون البلدية والقروية ١٧٧

- ١٨٠ مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ
- ١٨٠ الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار)
- ١٨٢ قرار مجلس الوزراء
- ١٨٢ الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار)
- ١٨٤ نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار
- ١٩٣ قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٥٥ وتاريخ ١٣٩٢/١١/٨ هـ.
- ١٩٣ الموافقة على مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية
- ١٩٤ نظام التصرف في العقارات البلدية
- ١٩٥ مرسوم ملكي رقم م/٥٩ بتاريخ ١٤٣٥/٩/٢٣ هـ
- ١٩٥ الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية
- ١٩٦ قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٦ بتاريخ ١٤٣٥/٩/١٧ هـ
- ١٩٦ الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية
- ١٩٧ نظام إجراءات التراخيص البلدية
- ٢٠١ قرار مجلس وهيات رقم م/١٠ بتاريخ ١٤٢٣/٧/٢٧ هـ
- ٢٠١ الموافقة على مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- ٢٠٢ قرار مجلس الوزراء رقم ٤٩ بتاريخ ١٤٤١/١/١٨ هـ
- ٢٠٢ الموافقة على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي
- ٢٠٣ اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي
- ٢٠٣ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ١٤٣٧/٤/٢٦ هـ
- ٢١٥ لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- ٢٢٧ اللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية
- ٢٣٨ قرار مجلس الوزراء رقم ١١٩ بتاريخ ١٤٣٧/٤/١٥ هـ
- ٢٣٨ الموافقة على الضوابط الخاصة بتجزئة الأراضي
- ٢٤٠ قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ بتاريخ ١٤٢٧/٥/١١ هـ
- ٢٤٠ الموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام (١٤٥٠هـ)
- ٢٤١ قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ
- ٢٤٦ اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ
- ٣١١ قرار وزاري رقم ٣١٢٨، وتاريخ ١٤٤١/١/٦ هـ
- ٣١١ يتم إضافة بند جديد تحت مسمى (رابعاً) (المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي
- ٣١٢ المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الخاصة خلال (٦٠) يوماً
- ٣٥٧ دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة
- ٤٧٩ قرار وزاري رقم ٢٠١٥٤ بتاريخ ١٤٣٩/٤/١٨ هـ
- ٤٧٩ الموافقة على لائحة رسوم الخدمات البلدية

- ٤٨٠ لائحة رسوم الخدمات البلدية ربيع الآخر ١٤٣٩هـ
- ٥٠١ قرار مجلس الوزراء رقم ١٨٩ بتاريخ ٢٩/٦/١٤٣٢هـ
- ٥٠١ الموافقة على لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات
- ٥٠٢ لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات
- ٥٠٣ ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها
- ٥٠٥ قرار مجلس الوزراء رقم ١١٥ بتاريخ ٥/٧/١٤٣٤هـ
- ٥٠٥ الموافقة على ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها
- ٥٠٦ قرار وزاري رقم ٤٤٠٥٢ بتاريخ ٢٠/٩/١٤٣٧هـ
- ٥٠٦ بشأن العمل بألية الإجراءات التنظيمية والفنية اللازمة لاستثناء المشاريع المتصلة بالإسكان
- ٥٠٧ قرار مجلس الوزراء رقم ٦١١ بتاريخ ٢٤/٩/١٤٣٧هـ
- إعادة تنظيم الأراضي المخططة التي اعتمدها جهة الاختصاص ولا تتوافر فيها مرافق تعليمية كافية ،
- ٥٠٧ بحيث تدرج فيها الأراضي التي تشتريها وزارة التعليم لإقامة مرافق تعليمية عليها
- ٥٠٩ قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ
- ٥٠٩ إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية
- ٥١٠ قرار وزاري رقم ٣٤ بتاريخ ١٤٤٢هـ
- ٥١٠ إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية
- ٥١٢ قرار مجلس الوزراء رقم ١٥١ بتاريخ ٤/٥/١٤٢٧هـ
- ٥١٢ اعتمادات المخططات السكنية والزراعية
- ٥١٤ قرار وزاري رقم ١٤٦٥٤ بتاريخ ٥/٩/١٤٣٧هـ
- ٥١٤ اعتماد تنظيم واضح يسمح بتنمية قطع الأراضي بالتزامن مع تطوير المخططات
- آلية تطبيق مبادرة تنفيذ المباني بالتزامن مع تنفيذ الاشتراطات الخاصة بالنطاق العمراني (تطوير المخططات)
- ٥١٥
- ٥١٧ اشتراطات مباني الصحة والخدمات الاجتماعية الأهلية
- ٥٤٠ قرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ٧/٦/١٤٢٢هـ
- الموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها
- ٥٤٠
- ٥٤١ لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية
- ٥٦٢ قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٦ بتاريخ ١٤/٥/١٤٢٩هـ
- ٥٦٢ إيصال الخدمة الكهربائية إلى منازل بعض المواطنين التي ليس لديهم صكوك شرعية عليها
- ٥٦٤ التشريعات المتعلقة بوزارة العدل**
- ٥٦٦ مرسوم ملكي رقم م/٤٩ بتاريخ ١٣/٧/١٤٤٣هـ
- ٥٦٦ الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل
- ٥٦٧ قرار مجلس الوزراء رقم ٣٥٧ بتاريخ ١٢/٧/١٤٣٣هـ



## مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ

الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار)

بمعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) وتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادتين (السابعة عشرة، والثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٦/١١/١٣٩٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٥٤/٥٨) وتاريخ ١٧/١١/١٤٢١ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ٥/٢/١٤٢٤ هـ.

رسمنا بما هو آت:

**أولاً:** الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار) بالصيغة المرفقة لهذا.

**ثانياً:** تطبيق الأحكام الواردة في هذا النظام -المتعلقة بالتقدير، وإعادة التقدير، وتشكيل اللجان اللازمة لذلك، وصرف التعويض، والتظلم من قرارات اللجان والأجهزة الادارية الصادرة بشأنها - على حالات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة السابقة لنفادها التي وردت أو ترد بها - شكاوى بعدم إتباع الاجراءات النظامية بشأنها، مؤيدة بأحكام قضائية بذلك، مع مراعاة الفوارق بالنسبة إلى احتساب بداية المواعيد التي اشتملت عليها الأحكام النظامية المذكورة.

**ثالثاً:** دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى، تطبيق أحكام هذا النظام على العقارات التي تحتاج إليها الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة التنفيذ مشروعاتها، كالكهرباء وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي

والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها، وذلك بالقدر الذي يتفق وطبيعة از عمل هذه الشركات، على أن يصدر قرار نزع الملكية - وفقاً لهذا النظام - من الوزير المشرف على المرفق العام، وأن تدفع الشركة التي تدير المرفق التعويضات المترتبة على ذلك، وأن تضمن لوائح هذا النظام تفاصيل ما يلزم لتنفيذ ذلك.

**رابعاً:** تسري أحكام (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٦/١١/١٣٩٢هـ - على الحالات القائمة المتعلقة بأراضي المشروعات التي أنشأتها ونفذتها المؤسسة العامة للكهرباء وسلمتها للشركة السعودية للكهرباء، وذلك إلى حين البت فيها وفقاً للنظام المذكور، على أن يصدر قرار النزع من وزير الصناعة والكهرباء، وأن تدفع الشركة التعويضات المترتبة على ذلك.

**خامساً:** على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز



## قرار مجلس الوزراء

الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت وعلى العقار)

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٩٥٣/٧ ر وتاريخ ١٤/١/٤٢٢٢هـ، المشتملة على خطاب وزارة الشؤون البلدية والقروية ورقم ٣/٣٢٠٨ وتاريخ ١٠/١/١٣٩٨هـ، بشأن مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار) وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٢٦٨) وتاريخ ٢/١٢/١٤١٨هـ المعد في هيئة الخبراء، وعلى مذكرة الهيئة رقم (٢٦٩) وتاريخ ٢/١٢/١٤١٨هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٥٤/٥٨) وتاريخ ١٧/١١/١٤٢١هـ.

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٣٠٣) وتاريخ ١٤/٧/١٤٢٢هـ ورقم (٤٧٧) وتاريخ ٤/١٢/١٤٢٣هـ المعدين في هيئة الخبراء

وبعد الاطلاع على مذكرتي هيئة الخبراء رقم (٤٤٧) وتاريخ ١٢/١١/١٤٢٢هـ، ورقم (٣٠٤) وتاريخ ٢٩/٧/١٤٢٣هـ.

وبعد الاطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٨٧) وتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٣هـ، ورقم (٣٩) وتاريخ ٢١/١/١٤٢٤هـ.

## يقرر ما يلي:

- ١- الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار) بالصيغة المرفقة لهذا.
  - ٢- تطبيق الأحكام الواردة في هذا النظام المتعلقة بالتقدير، وإعادة التقدير، وتشكيل اللجان اللازمة لذلك، وصرف التعويض، والتظلم من قرارات اللجان والأجهزة الإدارية الصادرة بشأنها - على حالات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة السابقة لنفاذه التي وردت أو ترد بما شكوى بعدم اتباع الإجراءات النظامية بشأنها، مؤيدة بأحكام قضائية بذلك، مع مراعاة الفوارق بالنسبة إلى احتساب بداية المواعيد التي اشتملت عليها الأحكام النظامية المذكورة.
  - ٣- دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى، تطبق أحكام هذا النظام على العقارات التي تحتاج إليها الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها، كالكهرباء وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها، وذلك بالقدر الذي يتفق وطبيعة عمل هذه الشركات، على أن يصدر قرار نزع الملكية - وفقاً لهذا النظام - من الوزير المشرف على المرفق العام، وأن تدفع الشركة التي تدير المرفق التعويضات المترتبة على ذلك، وأن تضمن لوائح هذا النظام تفاصيل ما يلزم التنفيذ ذلك.
  - ٤- تسري أحكام (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٦/١١/١٣٩٢هـ - على الحالات القائمة.
- المتعلقة بأراضي المشروعات التي أنشأتها ونفذها المؤسسة العامة للكهرباء وسلمتها للشركة السعودية للكهرباء، وذلك إلى حين البت فيها وفقاً للنظام المذكور، على أن يصدر قرار النزع من وزير الصناعة والكهرباء، وأن تدفع الشركة التعويضات المترتبة على ذلك.
- وقد أعد مشروع ملكي بذلك صيغته مرافقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## 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 بالتنفيذ 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 إحيائه وقت تخطيط المشروع وفقاً لشروط الإحياء المقررة، على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار.

##### المادة الثالثة:

يستحق التعويض عما يتم اقتطاعه، لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو الصالح التخطيط وفقاً لما يأتي:

أولاً: بالنسبة لما هو واقع داخل حدود حماية التنمية:

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

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

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

د - إذا طلب مالك الأرض تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعرض عما يقتطع منها لذلك، مالم 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 يعرض عن ذلك.

و - أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحاتها يتم التعويض عن المساحات التي تقطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. وفي حالة طلب مالكا تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرر، الأنظمة والتعليمات لا يعرض عما يقطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، كما لا يعرض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

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

أ - الأراضي التي لا تزيد مساحتها على عشرة آلاف متر مربع، والمباني، والمزارع - بغض النظر عن مساحاتها - يتم التعويض عن المساحات التي تقطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرر الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية، فالم يمكن تجاوزها تد تم بناء على طلب المالك.

ب - الأراضي التي تزيد مساحتها على عشرة آلاف متر مربع، لا يتم التعويض عما يقطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبته ١٢٪ من مساحتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتراع عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعرض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك. وفي حالة تخطيطها وفقاً لما تقرر الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات (ب، د، هـ) من البند أولاً.

**ثالثاً:** 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 محمد حماية التنمية بالنسبة لها بحيث يبني عليه في التفرقة المذكورة آنفاً.

#### 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 لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة

المواصلات حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك.



### المادة الخامسة:

١- يصدر قرار الموافقة بالبدا 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 يوماً.

٢- 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:

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

٢- يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدا في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بنا يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.

٣- 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 ومشمولاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقود 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 يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدا 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:

١ - مندوب من الجهة صاحبة المشروع.

٢ - مندوب من وزارة العدل.

٣ - مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٤ - مندوب من وزارة الداخلية.

٥ - 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 - بلائضا - إلى ذلك - توفر المؤهل المقرر للتعيين في السلك القضائي. ولا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة من كان له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على العقار أو وصياً أو قيماً عليه.

### المادة الثامنة:

على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ ترار 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:

- ١- يجوز للجنة التقدير أن تطلب من الجهات المختصة مساعدتها بين تراه من الخبراء والموظفين.
- ٢- 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.
- ٣- 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 يوماً 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 يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها بالأغلبية، ويجب أن تنتهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

### المادة العاشرة:

تقوم لجنة التقدير بما يأتي:

- ١- الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر اللجنة المشار إليها في المادة السادسة.
- ٢- تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً وبناءً، وأشجاراً، 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 عن 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 يمكن 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، وفقاً لأحكام هذا النظام.
- ٣- تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده.

### المادة الحادية عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فينتبع ما يأتي:

- ١- تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.
- ٢- 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 قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

٣- تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبنائاً وغراساً 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 أرضاً 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 مالكاها قبل البدء في تنفيذ المشروع، أو ظهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك، وجب تحديد هذه الملكيات مساحياً حسب العلامات الظاهرة أو التي تظهر أثناء التنفيذ، وتدوين ما عليها والمساحات المقطوعة 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 وفقاً لما جاء في البند الثاني من المادة الخامسة ويكون ذلك بمثابة التبليغ.

### المادة السابعة عشرة:

١- تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً 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.

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

٣ - في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض مالم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجره المثل للجنة 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 بالبداية في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزع 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 نزع 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:

١- يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجره 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.

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

٣- 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 المادة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المادة 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 وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً 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/٦٥) والتاريخ ١٦/١١/١٣٩٢هـ، وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض عنها الواردة في نظام الطرق والمباني الصادر في ١/٦/١٣٦٠هـ، 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 يوماً من تاريخ نشره. (١)  
(١) نشر بجريدة أم القرى في عددها رقم (٣٩٥٣) وتاريخ ١٠/٦/١٤٢٤هـ.



## قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٥٥ وتاريخ ١١/٨/١٣٩٢هـ. الموافقة على مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية

ان مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٣/٧٩٤٧/ في ٥/٤/١٣٩١هـ المشتملة على خطاب سمو وزير الداخلية رقم ١٣٠٦٠٠/٢/١/١٣٨٢/٣/ف في ٢٠/٣/١٣٩١هـ بشأن شروع نظام التصرف في العقارات البلدية. وطلب سموه الموافقة على ذلك. وبعد الاطلاع على القرارات المرافقة لهذا الواردة من ديوان الرئاسة برقم ٣/١٠٣٢٩/ك في ٢٨/٥/١٣٩٢هـ بشأن طلب وزارة الداخلية الموافقة على تأمين مواقف السيارات في مختلف مدن وبلدان المملكة.

بناء على ما ارتأته اللجنة الوزارية المفوضة للنظر في معاملات المجلس والبت فيها في جلستها يوم الثلاثاء ٢٩/١٠/١٣٩٢هـ من ضمها إلى مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية لأنه قد عالج مثل هذا الطلب وبعد الاطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم ١٠٧ في ٢٥/٨/٩٢هـ.

يقرر ما يلي

١- الموافقة على مشروع نظام التصرف في العقارات البلدية بالصيغة المرافقة لهذا.

٢- وقد نظم مشروع مرسوم ملكي بذلك صورته مرافقة لهذا.

ولما ذكر حرر

النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء



## نظام التصرف في العقارات البلدية

### نظام التصرف في العقارات البلدية

**مادة ١-** الاموال العامة التابعة للبلديات غير قابلة للتصرف ولكن يجوز في حدود ماتقر الانظمة واللوائح الترخيص بالانتفاع بها دون مقابل، او مقابل رسم بصورة لا تتعارض مع الاغراض المخصصة لأجلها،

**مادة ٢-** يجوز للبلديات في حدود هذا النظام ولوائحه التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بما يلي:

١- بالبيع أو المعارضة

٢- بالإيجار

٣- بالترخيص بالانتفاع بها بدون مقابل او مقابل رسم.

**مادة ٣-** يقصد في تطبيق الأحكام السابقة بالأموال العامة الاموال المخصصة للمنفعة العامة بالفعل او بالنظام ويقصد بالا موال الخاصة ماعدا ذلك. ويعتبر من الاموال الخاصة ما زالت عنه بالفعل او بالنظام صفة التخصيص للمنفعة العامة من الأموال العامة.

**مادة ٤-** يتم التصرف وفق لائحة تصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على توصية وزير الداخلية ووزير المالية والاقتصاد الوطني.

**مادة ٥-** يتم التصرف بناء على قرار من المجلس البلدي. اما البلديات التي لا يوجد لها مجالس بلدية فيتم التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بناء على قرار من وزير الداخلية.

**مادة ٦-** لا يجوز أن يكون المتصرف له وزيراً أو وكيل وزارة كما لا يجوز أن يكون موظفاً من موظفي المرتبة الثامنة فما فوق في الجهة الادارية التي تتبعها البلدية أو موظف أيا كانت مرتبته في البلدية التي تجري التصرف، او عضواً في المجلس البلدي الذي يصدر عنه قرار التصرف كما لا يجوز أن يكون المتصرف له أحد اقارب من ذكر من الوالدين والاولاد وابناء الاولاد والازواج والاخوة والاخوات او وكلاء معروفين لأي منهم او مالهم.

ولا يجوز بغير طريق الميراث أو الوصية ان ينقل حق المتصرف له الى اي من ذكر طوال خمس السنوات التالية للتصرف.

مرسوم ملكي رقم م / 09 بتاريخ 23/9/1430 هـ  
الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية

بمعون الله تعالى  
نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/90) بتاريخ 27/8/1412 هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/13) بتاريخ 3/3/1414 هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/91) بتاريخ 27/8/1412 هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (70/147) بتاريخ 19/2/1432 هـ، ورقم (30/18) بتاريخ 12/6/1434 هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (317) بتاريخ 17/9/1430 هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود



## قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٦ بتاريخ ١٧/٩/١٤٣٥ هـ الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية

قرار رقم: (٣٧٦)

وتاريخ: ١٧/٩/١٤٣٥ هـ

إن مجلس الوزراء بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٩٦٣٣ وتاريخ ١٤٣٤/٨/٦ هـ، المشتملة على خطاب هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رقم ٧٨١ وتاريخ ١٤٣٠/٣/١٢ هـ، المرافق له مشروع نظام إجراءات التراخيص البلدية

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٣٢٧) وتاريخ ١٤٢٦/٩/٧ هـ، ورقم (٢٢٣) وتاريخ ١٤٢٧/٥/٢٤ هـ، ورقم (٢٤٩) تاريخ ١٤٢٩/٥/٢٦ هـ، ورقم (٣٣٢) وتاريخ ١٤٢٩/٧/١٩ هـ، ورقم (١٢٦) وتاريخ ١٤٣٠/٣/١٢ هـ، ورقم (٤١) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٥ هـ، ورقم (٤١) وتاريخ ١٤٣٥/١/١٤ هـ، ورقم (٣٦٩) وتاريخ ١٤٣٥/٦/١٣ هـ المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧٥/١٤٧) وتاريخ ١٤٣٢/٢/١٩ هـ، ورقم (١٨/٣٥) وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦٣٨) وتاريخ ١٤٣٥/٧/٧ هـ يقرر ما يلي:

**أولاً:** الموافقة على نظام إجراءات التراخيص البلدية، بالصيغة المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

**ثانياً:** إنفاذ الربط الآلي بين جميع الجهات ذات العلاقة بتنفيذها النظام، وتوفير الدعم المالي اللازم لذلك.

**ثالثاً:** لا يخل ما ورد في هذا النظام باختصاصات وزارة الإسكان المسندة إليها وفقاً للأنظمة والأوامر ذات العلاقة.

**رابعاً:** ترفع وزارة الشؤون البلدية والقروية - خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات تبدأ من تاريخ العمل بهذا النظام - إلى المقام السامي عن مدى الحاجة لفتح مكاتب للتنسيق في البلديات فئة (ب)، وما قد يكون لديها من ملحوظات أخرى عند تطبيقه.

نائب رئيس مجلس الوزراء

## نظام إجراءات التراخيص البلدية

### نظام إجراءات التراخيص البلدية

#### المادة الأولى:

يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض 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 الممارسة نشاط ما.

#### المادة الثانية:

لا تجوز ممارسة أي نشاط إلا بعد الحصول على ترخيص بلدي وترخيص 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، وإلغائها.



### 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 مكتوبة ومسببا، 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 نظاما 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 إلغائه 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 إلغائه، 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:

١- 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.

٢- يضمن ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة في اللائحة، فإن تباينت وجهات النظر بين تلك الجهات فيرفع الأمر إلى رئيس مجلس الوزراء للنظر فيه.

٣- على الوزارة ألا تمنح أيّاً من الأنشطة ترخيصاً بلدياً 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:

- أ- تكون 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.

٢- 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.

٣- يجوز التظلم من قرارات اللجان المشار إليها في الفقرة (١) 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.



## قرار مجالس وهيئات رقم ١٠/٢٣ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٢٧ هـ الموافقة على مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية

قرار رقم (٢٣/١٠) وتاريخ ١٤٢٣/٨/٢٧ هـ

إن المجلس الاقتصادي الأعلى

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (٤/ب/٥٤٤١) وتاريخ ١٤٢٣/٣/٣ هـ المشتملة على كتاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٧٠٠/ب/٤٧٧٨٦) وتاريخ ١٤١٩/١١/٨ هـ المتضمن طلب الموافقة على مشروع (اللائحة التنفيذية لنظام التعرف بالعقارات البلدية) المعد بالاتفاق مع معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني وفقا لما تضمنه المحضر الموقع من معاليهما المؤرخ في ١٤١٩/١١/١٥ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٥ هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الوزراء رقم (٣٨٣) وتاريخ ١٣٩٥/٤/٥ هـ ورقم (١٣٦) تاريخ ١٤٢١/٦/٦ هـ.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٨٠) وتاريخ ١٤٢١/٦/١٣ هـ، ورقم (٨٤) وتاريخ ١٤٢٣/٣/٧ هـ، ورقم (٢٣٧) وتاريخ ١٤٢٣/٦/٢٢ هـ المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة الدائمة للمجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢٣/٢٩) وتاريخ ١٤٢٣/٥/٢٠ هـ.

وبعد الاطلاع على كتاب معالي رئيس هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رقم (٢٦٩١) وتاريخ ١٤٢٣/٨/٢٣ هـ يقرر ما يلي:

الموافقة على مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية بالصيغة المرفقة.

رئيس المجلس الاقتصادي الأعلى



## قرار مجلس الوزراء رقم ٤٩ بتاريخ ١٨/١/١٤٤١ هـ الموافقة على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١٤٠٣ وتاريخ ٩/١/١٤٤١هـ، المشتملة على برقية معالي وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ٣٣٢٠٢ وتاريخ ١٩/٧/١٤٤٠هـ، في شأن اقتراح اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي تعديل بعض مواد نظام تطبيق كود البناء السعودي.

وبعد الاطلاع على نظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٨هـ

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٤٧٢) وتاريخ ١٢/٨/١٤٤٠هـ، والمذكرتين رقم (١٦٣٠) وتاريخ ١٤/٩/١٤٤٠هـ، ورقم (٢١٨٣) وتاريخ ٢١/١٢/١٤٤٠هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

ويعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٤١/١٥٠) وتاريخ ٣/٩/١٤٤٠هـ، ورقم (٥٠/١٩٤) وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٤٠هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٢٤) وتاريخ ١٧/١/١٤٤١هـ.

### يقرر

الموافقة على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٨هـ، وذلك على النحو الآتي:

**أولاً:** إضافة « الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة » إلى تعريف الجهات ذات العلاقة الوارد في المادة (الأولى).

**ثانياً:** إضافة فقرة تحمل الرقم (٢) إلى المادة (الثامنة)، لتصبح المادة بالنص الآتي:

١- على كل من المصمم والمنفذ والمشرف الالتزام بتنفيذ الأعمال الموكولة إليه وفق الكود.

٢- يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء، والمنفذ، مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال مدة معينة من تدهم كلي أو جزئي فيما أقيم من بناء، وعن كل عيب يهدد متانة البناء وسلامته بما في ذلك العيوب الخفية، وتحدد اللوائح الأحكام اللازمة لذلك.

**ثالثاً:** حذف عبارة «وتعد شهادة الإشغال شرطة أماسة لإيصال الخدمات» الواردة في عجز المادة (التاسعة)، لتصبح المادة بالنص الآتي: «لا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، ووفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح».

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء

اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي  
الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٨هـ

المحتويات

الرقم	الفصل
١	الفصل الأول: التعريفات
٢	الفصل الثاني: هدف ونطاق تطبيق الكود
٣	الفصل الثالث: مهام الجهات ذات العلاقة وإصدار تراخيص أعمال البناء
٤	الفصل الرابع: شهادة الإشغال
٥	الفصل الخامس: التفتيش والمراقبة والمتابعة
٦	الفصل السادس: تحديث كود البناء وتطويره وإعادة إصداره
٧	الفصل السابع: أحكام عامة
٨	ملحق مراحل تطبيق الكود



## الفصل الأول التعريفات

### المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمامها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

**الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**الوزير:** وزير الشؤون البلدية والقروية.

**الجهاز البلدي:** الأمانة أو البلدية

**الهيئة:** الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

**اللجنة الوطنية:** اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

**الجهة المختصة بالوزارة:** الوحدة المركزية لكود البناء السعودي بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

**الكود:** كود البناء السعودي، وهو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

**المتطلبات:** تفاصيل التصميم وطرق التنفيذ والتشييد وتحديد المواصفات القياسية، وتعد الأساس والمرجع في تطبيق الكود

**الاشتراطات:** إجراءات وضوابط تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية ومتطلباتها للمباني والمنشآت، وتعد جزءاً لا يتجزأ من المتطلبات

**النظام:** نظام تطبيق كود البناء السعودي

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي.

**لائحة تصنيف المخالفات:** لائحة تصنيف مخالفات الكود وتحديد العقوبات المقررة لكل مخالفة.

**لجنة النظر:** لجنة النظر في مخالفات كود البناء السعودي.

**البناء/المبنى:** ما يشيد معمارياً ويجهز للاستخدام والإشغال، وورد له تصنيف في الكود

**المصمم:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية، الذي يتعاقد معه المالك العمل الدراسات والتصاميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود

**المشرف:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف، الذي يتعاقد معه المالك للقيام بالإشراف على التنفيذ وفق التراخيص والمخططات المعتمدة.

**المنفذ (المقاول):** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بممارسة أنشطة أعمال البناء، التي يتعاقد معه المالك لتنفيذ البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود

**المفتش :** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له والمعتمد من الجهة المختصة للقيام بأعمال التفتيش على المباني وفق الكود.

**رخصة البناء:** إذن مكتوب يصدره الجهاز البلدي، وفق أحكام نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأحته التنفيذية.

**شهادة الإشغال:** إذن بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقة المبنى للكود.

**رخصة الممارسة:** تصريح مني تصدره الجهة المعنية للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين لممارسة أعمال الدراسات والتصاميم، أو التنفيذ أو الإشراف، أو التفتيش، وفق الكود

**الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية المعنية وفقا لاختصاصها بمراقبة تطبيق الكود. وهي: وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني)، ووزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية.

**المخالفة:** كل تجاوز متعمد أو غير متعمد للكود أو نظام تطبيقه أو لوائحه.

**المخالف:** كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمخالفة الكود أو أي من أحكام نظام تطبيقه أو لوائحه.

**المخالفة الخطرة:** كل مخالفة للكود يترتب على عدم المبادرة بإزالتها أو تصحيحها تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر أو تتسبب بشكل مباشر في الإضرار بصحة الإنسان أو البيئة.

**الخدمات العامة:** الكهرباء والهاتف والماء والصرف الصحي.

## الفصل الثاني

### هدف ونطاق تطبيق الكود

#### المادة الثانية:

يهدف الكود إلى وضع الحد الأدنى من المتطلبات والاشتراطات التي تحقق السلامة والصحة العامة من خلال متانة واستقرار وثبات المباني والمنشآت وتسهيل سبل الوصول إليها وتوفير البيئة الصحية والإضاءة والتهوية الكافية، وترشيد المياه والطاقة وحماية الأرواح والممتلكات من أخطار الحريق والزلازل وغيرها من المخاطر المرتبطة بالمباني.



### المادة الثالثة:

يتكون الكود من المتطلبات والاشتراطات الآتية:

- ١) الاشتراطات الإدارية.
- ٢) المتطلبات والاشتراطات المعمارية.
- ٣) المتطلبات والاشتراطات الإنشائية.
- ٤) المتطلبات والاشتراطات الكهربائية.
- ٥) المتطلبات والاشتراطات الميكانيكية.
- ٦) متطلبات واشتراطات ترشيد المياه والطاقة.
- ٧) المتطلبات والاشتراطات الصحية.
- ٨) متطلبات واشتراطات الحماية من الحريق.
- ٩) متطلبات واشتراطات مقاومة الزلازل.
- ١٠) متطلبات واشتراطات المباني القائمة.
- ١١) متطلبات واشتراطات المباني الخضراء.
- ١٢) متطلبات واشتراطات المباني السكنية.
- ١٣) المواصفات القياسية المرجعية.
- ١٤) أي متطلبات أو اشتراطات أخرى تصدرها اللجنة الوطنية.

#### المادة الرابعة:

تعتبر متطلبات واشتراطات الكود وحدة متكاملة واجبة التطبيق.

#### المادة الخامسة:

يطبق الكود ويحظر تطبيق أي كود آخر يتعارض معه على جميع أعمال البناء والتشييد في القطاعين العام والخاص حسب تصنيف المباني، بما في ذلك تصميم البناء وتنفيذه وتشغيله وصيانته وتعديله، وعلى المباني القائمة في حالة ترميمها، أو تغيير استخدامها، أو توسعتها، أو تعديلها، أو إزالتها، اعتباراً من تاريخ نفاذ النظام وفق التدرج الموضح في ملحق مراحل تطبيق الكود، وبنهاية مراحل التطبيق يطبق الكود على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

#### المادة السادسة:

تطبق متطلبات واشتراطات الكود المتعلقة بالعزل الحراري وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق على جميع أعمال البناء فور سريان النظام، دون النظر في مراحل التدرج المشار إليها في المادة الخامسة من اللائحة.

#### المادة السابعة:

يكون تطبيق متطلبات واشتراطات الكود على المباني القائمة حسب إمكانية التطبيق، بتقرير فني من مكتب هندسي معتمد يتضمن الحلول الهندسية الممكنة، ووفقاً للنظام.

#### المادة الثامنة:

تستثنى المباني التاريخية المصنفة من جهة الاختصاص من تطبيق اشتراطات الكود إذا لم تشكل خطراً يهدد الأرواح أو الممتلكات عدا اشتراطات الحماية من الحريق.



### الفصل الثالث

#### مهام الجهات ذات العلاقة وإصدار تراخيص أعمال البناء

##### المادة التاسعة:

- دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الوزارة والجهاز البلدي فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:
١. إعداد التقارير المساحية اللازمة وفقاً لمتطلبات المخطط الإرشادي.
  ٢. مراجعة الوثائق والمستندات والمخططات الهندسية وتدقيقها وإجازتها.
  ٣. إصدار تراخيص البناء والترميم والتعديل وغيرها.
  ٤. متابعة تطبيق الكود ومراقبته.
  ٥. متابعة أعمال التفيتيش والاختبارات اللازمة أثناء تنفيذ أعمال البناء.
  ٦. إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته للكود.
  ٧. الموافقة على إيصال الخدمات العامة الدائمة والمؤقتة.
  ٨. حفظ سجلات البناء والمراقبة والتفتيش والضبط والعقوبات.
  ٩. بناء قاعدة بيانات بالمكاتب الهندسية والمؤسسات والشركات المرخصة بمزاولة أعمال البناء والجهات المعتمدة لتدقيق المخططات والتفتيش على المباني.

##### المادة العاشرة:

- دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:
- ١) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بمتطلبات أنظمة الوقاية والحماية من الحريق في كافة مراحل البناء وصيانتها وتشغيلها والتخزين.
  - ٢) التنسيق مع الجهات المختصة للتأكد من حصول المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين على التأهيل اللازم في مجال متطلبات الوقاية والحماية من الحريق في المباني لممارسة أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ والصيانة والتشغيل
  - ٣) التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفيتيش في مجال سلامة المصاعد وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق في المباني.



### المادة الحادية عشرة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:

(١) التنسيق مع الجهات المختصة لإعداد متطلبات تأهيل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين الممارسة الأعمال الكهربائية.

(٢) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بالأعمال الكهربائية التي تقع ضمن اختصاصاتها.

(٣) التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفيتش في مجال الأعمال الكهربائية.

### المادة الثانية عشرة:

تتولى الجهة المختصة بالوزارة مهمة التنسيق لإتمام الربط الآلي بين الأجهزة البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة لإنجاز مهامها التخصصية المتعلقة بتطبيق الكود.

### المادة الثالثة عشرة:

مع مراعاة نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية لا يتم إصدار رخصة بناء أو ترميم أو تعديل أو إزالة أو تغيير استخدام أو أي ترخيص آخر مماثل إلا بعد التحقق من مطابقة الوثائق والمخططات للكود وإجازتها.

### المادة الرابعة عشرة:

يتعهد طالب الرخصة بالالتزام بالكود، وأن يسند أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين يحملون رخص ممارسة مهنية صادرة من الجهة المعنية، وأن يقدم العقود المبرمة معهم موضحة بها عناوينهم ووسائل التواصل معهم على أن ينص في تلك العقود صراحة على التزام الممارسين بتنفيذ الأعمال الموكلة إليهم وفق الكود. ويلتزم طالب الرخصة بتحديد عنوانه ووسائل التواصل معه وتحديثها حال تغييرها، وبعد إشعاره عبرها صحيحاً

### المادة الخامسة عشرة:

للمالك والمصمم والمشرف والمنفذ التواصل مع الجهاز البلدي حال وجود خلاف حول تطبيق الكود أو تفسير بنوده. وعليهم الإبلاغ عن أي مخالفة يرتكبها أحد الأطراف. ولهم التواصل مع الجهاز البلدي أو مع الجهة المختصة بالوزارة حال وجود اقتراحات من شأنها تطوير أو تحسين الكود.



## الفصل الرابع شهادة الإشغال

### المادة السادسة عشرة:

لا يجوز إشغال البناء إلا بعد الحصول على شهادة إشغال من الجهاز البلدي حسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود. وفي حال عدم وجود تصنيف للإشغال المطلوب فيصنف ضمن أقرب مجموعة إليه.

### المادة السابعة عشرة:

مع مراعاة نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية، يتقدم صاحب الرخصة للجهاز البلدي بعد إتمامه البناء بطلب إصدار شهادة الإشغال ويرفق بطلبه التراخيص والمتطلبات اللازمة، واعتمادات أعمال التفيتش النهائية والاختبارات، والمخططات حسب التنفيذ.

### المادة الثامنة عشرة:

يجب البت في طلب إصدار شهادة الإشغال بعد التحقق من تطبيق متطلبات واشتراطات الكود خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب. وفي حال رفض الطلب يبلغ طالب الشهادة بأسباب الرفض بطرق الإبلاغ المتبعة نظاماً. ويلزم تضمين شهادة الإشغال البيانات التالية:

- رقم وتاريخ رخصة البناء.
- اسم وعنوان صاحب المبنى.
- عنوان المبنى وإحداثياته ووصفه وتصنيفه.
- اسم الجهاز البلدي.
- نوع الاستخدام والإشغال.
- توفر أنظمة الوقاية والحماية من الحريق من عدمه.
- اسم صاحب الصلاحية وتوقيعه.

### المادة التاسعة عشرة:

للجهاز البلدي إصدار شهادة إشغال مؤقتة لا تتجاوز مدتها مائة وثمانين يوماً قابلة للتجديد للمباني والمنشآت المؤقتة والموسمية والمهرجانات والفعاليات وسكن العمال في المشاريع الكبيرة عند الحاجة أثناء فترة التنفيذ بشرط أن يتحقق بأن الإشغال سيتم بشكل آمن، ووفقاً للكود.

### المادة العشرون:

مع مراعاة أي نصوص نظامية خاصة، لا يسمح بإطلاق الخدمات العامة لأي مبنى خاضع لنظام الكود إلا بموجب شهادة إشغال. وللأجهزة البلدية بقدر الحاجة الإذن بإطلاق الخدمات بشكل مؤقت لغرض اختبار التركيبات والتمديدات أثناء التفتيش، ووفقاً للكود.

### المادة الحادية والعشرون:

مع عدم الإخلال بالأنظمة واللوائح المعمول بها يجوز للجهاز البلدي والجهات ذات العلاقة طلب فصل الخدمات العامة عند الحاجة لإزالة خطر مباشر على الأرواح أو الممتلكات، ويشعر المالك أو شاغل المبنى وقرار الفصل، ولا يجوز إعادة الخدمة إلا بعد زوال سبب الفصل.

## الفصل الخامس

### التفتيش والمراقبة والمتابعة

### المادة الثانية والعشرون:

للتحقق من تطبيق الكود تتم أعمال التفتيش والاختبارات ومتابعتها واعتمادها وفق المراحل والأنواع والإجراءات والقواعد المحددة في الكود بشكل متوالي حسب مراحل البناء، ولا يجوز الانتقال من مرحلة إلى أخرى قبل الحصول على موافقة الجهات ذات العلاقة على المراحل السابقة. ولا تتم عملية التفتيش والاختبارات النهائية إلا بعد اكتمال كافة الأعمال المطلوبة المحددة في الرخصة.

### المادة الثالثة والعشرون:

يقوم صاحب الرخصة أو من يمثله بإشعار المفتش عندما يكون العمل جاهزاً للتفتيش حسب مراحل البناء، ويقوم بتوفير كافة الوثائق والمخططات وما يلزم لأعمال التفتيش والاختبارات المطلوبة.



### المادة الرابعة والعشرون:

يتم ضبط المخالفات وإيقاع العقوبات وفق أحكام لائحة تصنيف مخالفات الكود.

### الفصل السادس

تحديث كود البناء وتطويره وإعادة إصداره

### المادة الخامسة والعشرون:

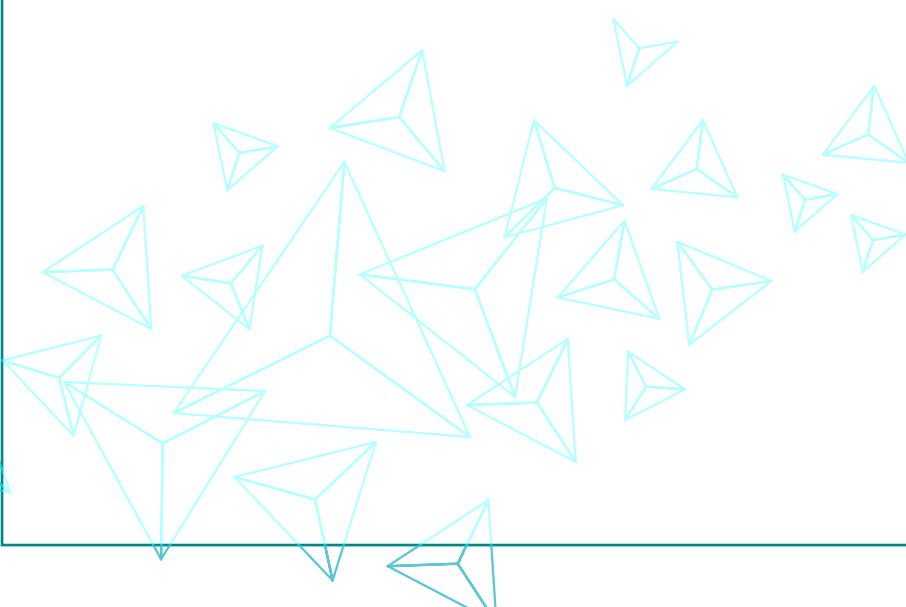
تتولى اللجنة الوطنية اقتراح تعديل وتطوير وتحديث الكود، وعلى الجهات ذات العلاقة وكل من يعنيه الأمر تزويد اللجنة مباشرة بالملحوظات التي ترصد أثناء تطبيق الكود والمقترحات لما يلزم تعديله وتحديثه.

### المادة السادسة والعشرون:

تضع اللجنة الوطنية آلية لتلقي ملحوظات تعديل الكود أو تحديثه ودراسة تلك الملحوظات والرفع بما يتم التوصل إليه لوزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة لإصدار قرارات التعديل أو التحديث.

### المادة السابعة والعشرون:

تعد اللجنة الوطنية الإرشادات والشروط العلمية والفنية الخاصة بالكود، وتشارك الجهات المختصة في إعداد مناهج التدريب والتأهيل وخططه وعقد ورش العمل والندوات والمؤتمرات المتعلقة بالكود.



## الفصل السابع أحكام عامة

### المادة الثامنة والعشرون:

للوزارة والجهات ذات العلاقة الاستعانة بالمكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المعتمدة للقيام بمهامها المتعلقة بتطبيق الكود.

### المادة التاسعة والعشرون:

تتولى الجهة المختصة بالوزارة المهام التالية:

- ١) وضع آليات تطبيق الكود ومتابعة تنفيذه من قبل الأمانات والبلديات وتقديم الدعم الفني اللازم لها.
- ٢) عمل الأدلة الإجرائية والنماذج الموحدة اللازمة وآلية التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لتطبيق متطلبات النظام ولأحته التنفيذية.
- ٣) متابعة تنفيذ القرارات المتعلقة بالكود.
- ٤) الإشراف على الأعمال الإجرائية المتعلقة بتنفيذ الكود ومتابعتها.
- ٥) متابعة إجراءات تشكيل لجان النظر في المخالفات بالتنسيق مع الأمانات.
- ٦) إعداد قواعد عمل لجان النظر في المخالفات وإجراءاتها ومكافأة أعضائها ورفعها لاعتمادها بقرار من الوزير.
- ٧) تلقي الملحوظات والمقترحات على تطبيق الكود وتكوين قاعدة معلومات عنها ونقلها إلى اللجنة الوطنية لدراستها واقتراح ما يلزم بشأنها.
- ٨) أي مهام أخرى تسند إليها.

### المادة الثلاثون:

ويعمل بهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية



## ملحق مراحل تطبيق الكود

### المرحلة الأولى:

من تاريخ نفاذ النظام وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٠هـ. ويطبق الكود خلالها على المباني التالية: المباني الحكومية الإدارية، المباني العالية (الأبراج - أكثر من ٢٣ م)، المستشفيات، الفنادق.

### المرحلة الثانية:

من نهاية المرحلة الأولى وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤١هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلة الأولى على المباني التالية: مباني التجمعات المساجد المنشآت الرياضية، المباني التعليمية، المجمعات التجارية، أبراج الاتصالات، المباني والمنشآت الصناعية، المباني أقل من ٢٣ م، المباني عالية الخطورة.

### المرحلة الثالثة:

من نهاية المرحلة الثانية وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٢هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلتين الأولى والثانية على المباني التالية: مباني التجمعات (صالات الأفراح، صالات السينما، المسارح) مراكز الرعاية الصحية، الشقق المفروشة الفندقية، النزل، المباني السكنية ومباني الخدمات الترفيهية.

### المرحلة الرابعة:

من نهاية المرحلة الثالثة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٣هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الثلاث على المباني التالية: مباني الأعمال (المطارات البنوك، محطات التلفزيون، البريد).

### المرحلة الخامسة:

من نهاية المرحلة الرابعة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٤هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الأربع على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

## لائحة التصرف بالعقارات البلدية

### لائحة التصرف بالعقارات البلدية المادة الأولى:

#### تعريفات عامة

لغرض تطبيق هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة ا لمعاني المحددة أمام كل منها وذلك على النحو الآتي:

**الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**الوزير:** وزير الشؤون البلدية والقروية.

**البلدية / البلديات:** الأمانة أو البلدية أو الجمع القروي.

**العقارات البلدية:** العمارات التي تملكها البلديات وفي الأنظمة والتعليمات.

**المستثمر/ المستثمرون:** الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية به الذين يحق لهم ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح الخاصة.

**الاستثمار:** توظيف وتشغيل العقارات البلدية بما في المحافظة عليها وتطويرها والاستفادة من عائداتها المالية في توفير وتطوير الخدمات البلدية.

**المزايدة العامة:** بيع أو تأجير العقارات البلدية بأسلوب يهدف إلى الوصول لأعلى سعر عن طريق دعوة أكبر عدد ممكن من المستثمرين للمشاركة.

**العقار المخصص للنفع العام:** الأراضي أو المباني المخصصة لبيع الماشية واللحوم والخضار والفواكه والحطب والفحم وما في حكمها.

**العقار المخصص للنشاط الخدمي:** الأراضي أو المباني المخصصة للورش (الصناعية، الحرفية، المهنية) ومراكز توزيع الغاز، ومعارض السيارات، وتفكيك السيارات التالفة (التشليح) وما في حكمها.

**المعاوضة:** استبدال أرض أو مين مملوك للغير بأرض أو مبني مملوك للبلدية.

**زوائد المنح:** مساحة الأرض المحصنة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح.

**زوائد التحصيل:** مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

**زوائد التنظيم:** مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة



## العقارات البلدية

### المادة الثانية:

تشمل العقارات البلدية الأراضي والمباني والشوارع والرقبي والحدائق والمساحات العامة وما يخص للمرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي عقارات أخرى تؤول ملكيتها للأمانة أو للبلدية، أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاماً.

بيع الأراضي البلدية

### المادة الثالثة:

يجوز بقرار من الوزير بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وذلك على النحو الآتي:

**أولاً:** تباع الأراضي البلدية المخططة والمخصصة للسكن عن طريق المزايعة العامة، ويجب ألا تتجاوز مساحة القطعة السكنية (٩٠٠) تسعمائة متر مربع، ويجوز لاعتبارات تنظيمية زيادة المساحة المقررة في حدود لا تتجاوز (١٢٠٠) ألفاً ومائتي متر مربع.

**ثانياً:** يتم التصرف في زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وفقاً للقواعد الآتية:

١- يتم تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط من قبل لجنة التقدير.

٢- تباع زوائد المنح على الأشخاص الذين تخصص لهم أراض وتزيد مساحة تلك الأراضي على المساحة المقررة في أمر المنح ويراعى أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع.

٣- تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها لمالك العقار المجاور لها بسعر السوق وقت البيع.

٤- تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها أو عن طريق المزايعة العامة، إلا إذا كان هناك ضرر على مالك العقار المجاور لها من جراء بيعها على غيره وفي هذه الحالة تباع على مالك العقار المجاور بسعر السوق وقت البيع شريطة أن يثبت الضرر بمعرفة لجنة فنية من البلدية والإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني.

- تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون المستفيدون منها، عن طريق مزايعة تقتصر عليهم وذلك، بعد تعديل خطوط التنظيم.

### المادة الرابعة:

يحظر بيع الأراضي المخططة والمخصصة للسكن الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ. ويجوز استثمار هذه الأراضي عن طريق التأجير.



## معاوضة العقارات البلدية

### المادة الخامسة:

يجوز بقرار من الوزير معاوضة عقار تملكه البلدية بعقار مملوك للغير.

### المادة السادسة:

يتم التصرف بالمعاوضة والقواعد الآتية:

١- يتم تقدير قيمة العقار المعروض والمعاوض به حسب التعليمات المنظمة لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

٢- يجب أن يكون الغرض من المعاوضة هو تحقيق مصلحة عامة من خلال تقديم خدمة أساسية تنموية على أن تكون هذه الخدمة من الخدمات التي تكلف البلدية بتوفيرها.

٣- تكون المعاوضة مع عقار حكومي ولا تتم المعاوضة مع عقار خاص إلا في حالة عدم توافر العقار المطلوب لدى أي جهة حكومية.

٤- عام توافر اعتمادات مالية لنزع الملكية في وقت حاجة البلدية للعقار.

## تأجير العقارات البلدية

### المادة السابعة:

يتم تأجير العقارات البلدية عن طريق المزايدة العامة.

ويتم الإعلان عن المزايدة العامة وتوجيه الدعوة للمستثمرين وفق ما ورد في الفقرة (٣) من المادة الرابعة عشرة من هذه اللائحة على أن يحدد في الإعلان الشروط والمواصفات والمتطلبات اللازم توافرها فيهم.

### المادة الثامنة:

يكون تأجير العقارات البلدية بغرض ممارسة أنواع النشاط الاستشاري التي تسمح بها الأنظمة والتعليمات. وتحدد المواقع والمساحات اللازمة لهذه الأنواع من النشاط وفق المعايير والأسس التخطيطية الكمل مدينة على حدة وفي ضوء احتياجاتها.

### المادة التاسعة:

لا يجوز استخدام العقار من قبل المستثمر لغير الغرض الذي خصص من أجله في إعلان المزايدة العامة.



### المادة العاشرة:

يستثنى من التأجير بالمزايدة العامة ما يلي:

- ١- الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة لاستخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي.
- ٢- وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الحامي بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه.
- وفي جميع الأحوال يتم تقدير قيمة إيجار هذه المواقع من قبل لجنة التقدير.
- ٣- الأراضي المخصصة للمصانع ويتم تقدير قيمة إيجارها من قبل لجنة الاستثمار.

### المادة الحادية عشرة:

- يستثنى من التأجير بالمزايدة العامة الأراضي المخصصة للحدائق العامة الواقعة في المخططات المملوكة للقطاع الخاص، ويعطي صاحب المخطط حق إنشائها واستثمارها وفقاً للشروط الآتية:
- ١- أن يتم الإنشاء وفق المواصفات الفنية التي تحددها البلدية.
  - ٢- أن يباشر بإنشائها خلال فترة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد المخطط. ويتم تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.
  - وفي حالة انقضاء هذه المدة دون ممارسة صاحب المخطط حقه، فيتم التصرف في الأراضي بالتأجير عن طريق المزايدة العامة.

### المادة الثانية عشرة:

يجوز بقرار من الوزير تأجير بعض العقارات الآتية:

- ١- الحدائق العامة.
- ٢- المشاريع المميزة التي تحتاج إلى كفاءة مالية وفنية ودرامية خاصة والتي يتم تحديدها بقرار من الوزير بناء على توصية من الأمين أو رئيس البلدية.
- وذلك عن طريق المزايدة العامة من خلال المفاضلة بإحدى الطرق الآتية:

### الطريقة الأولى:

تثبيت الأجرة التي يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار وتكون المنافسة فيها على أقل مدة زمنية للإيجار.

### **الطريقة الثانية:**

تثبيت المدة الزمنية للإيجار، وتكون المنافسة فيها على الأجرة السنوية فقط.

### **الطريقة الثالثة:**

تكون المنافسة فيها على المدة الزمنية للإيجار والأجرة السنوية معاً. وتحدد طريقة المفاضلة بين العروض في التعليمات التي يصدرها الوزير بهذا الشأن على أن ينص على ذلك في شروط المنافسة عند الإعلان عنها. تطوير الأراضي المخططة

### **المادة الثالثة عشرة:**

يجوز بموافقة من الوزير تطوير واستثمار الأراضي المختلطة على النحو الآتي:

#### **١- الأراضي المخططة والمخصصة للسكن.**

تطوير الأراضي المختلطة والمخصصة للسكن بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة (سفلتة وأرصفة وكهرباء ومياه وصرف صحي) عن طريق أحد المستثمرين على أن يتم تسديد تكلفة تنفيذ هذه الخدمات للمستثمر بإحدى الطريقتين الآتيتين:

#### **الطريقة الأولى:**

تمكين المستثمر من حق الانتفاع بنسبة من الأراضي المطلوبة لفترة زمنية معينة وذلك وفق ما هو وارد في المادة (الحادية والعشرين) من هذه اللائحة.

#### **الطريقة الثانية:**

التنازل عن نسبة من ملكية الأراضي المطورة لصالح المستثمر على ألا تتعدى هذه النسبة (٢٠٪) من المساحة الإجمالية الصافية لهذه الأراضي بعد التطوير. ويستثنى من الأراضي المتنازل عنها ما يقع منها على شارع تجاري.

#### **٢- الأراضي الخدمية والصناعية.**

تطوير الأراضي المخصصة للورش الصناعية وأسواق النفع العام بتزويد هذه الأراضي بالخدمات الأساسية اللازمة (سفلتة وأرصفة وكهرباء ومياه وصرف صحي) أو إنشائها أو كليهما عن طريق أحد المستثمرين واستيفاء تكاليف التطوير المترتبة على كل مستفيد إما نقداً، أو على أقساط حسب ما يتم الاتفاق عليه بين البلدية والمستثمر. ويتم احتساب تكاليف التطوير بنسبة الأمتار المربعة المؤجرة عليه.

ويتم الإعلان عن المنافسة في الحالات المشار إليها أعلاه وفق ما ورد في نهاية المادة (السابعة)



من هاده اللائحة.

### الأحكام العامة للمزايدة العامة

#### المادة الرابعة عشرة:

يراعي في المزايدة العامة الأحكام الآتية:

- ١- ضمان، حق الدخول في المزايدة العامة لجميع المستثمرين مع توفير فرص ومعاملة متساوية.
- ٢- توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار المطروح في المزايدة العامة وتمكينهم من الحصول على هذه المعلومات في زمن واحد وتحديد ميعاد واحد لتقديم العروض.
- ٣- إخطار المتنافسين لمرة واحدة بالمزايدة العامة عن طريق الإعلان في ثلاث صحف محلية على الأقل تكون إحداها الجريدة الرسمية.
- ٤- تحديد زمان العروض ومكانها في الإعلان عن المنافسة على أن تكون العروض في مظاريف مختومة لا يجوز فتحها إلا في الميعاد المحدد، وألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان في الجريدة الرسمية وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوماً.
- ٥- تحدد البلدية قيمة (كراسة الشروط والمواصفات) التي سيتم استيفؤها من المتنافسين.
- ٦- تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن إيجار سنة واحدة في حالات الإيجار او ضمان بنكي يمثل (0%) من قيمة العرض في حالات البيع
- ٧- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المزايدة العامة في أي من الحالات الثلاث، الآتي بيانها:

**الأولى:** إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

**الثانية:** إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

**الثالثة:** إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

## تشكيل واختصاص اللجان

### المادة الخامسة عشرة:

#### لجنة التقدير:

- ١- شكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء يمثلون البلدية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والأمانة.
- ٢- تكون مهمة هذه اللجنة تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وتقدير أجره الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة بغرض استخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي، وتقدير أجره وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي.

### المادة السادسة عشرة:

#### لجنة فتح المظاريف:

- ١- تشكل لجنة فتح المظاريف بقرار من الأمين أو رئيس البلدية من ثلاثة موظفين على أن لا تقل مرتبة رئيس اللجنة عن الثامنة.
- ٢- تتولى هذه اللجنة فتح المظاريف في الميعاد والمكان المحددين، وإعلان الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم وتنظيم محضر بذلك.

## المادة السابعة عشرة:

### لجنة الاستثمار:

- ١- تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية والاقتصاد الوطني.
- وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف لا تقل مرتبته عن الثانية عشرة، على أن يكون لكل من الوزارتين عضواً احتياطياً يحل محل ممثلهما عند غيابه.
- ٢- تتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمزايدات العامة المقدمة وفقاً لهذه اللائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً.
- ٣- لهذه اللجنة التفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالتين الآتيتين:  
**أولاً:** إذا اقترن أعلى العروض بتخفيض أو تحفظات.



**ثانياً:** إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض

ع- تولى هذه اللجنة تقدير وإعادة تقدير قيمة الإيجار حسب الآتي:

أ- تقدير قيمة إيجار العقارات المستثناة من المزايدة العامة بموجب الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) والمادتين (الحادية عشرة) و (الثامنة والعشرين).

ب- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين)

ج- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات المؤجرة قبل صدور هذه اللائحة التي يتم تعديل عقودها وفق ما تقضي به المادة السابعة والعشرين).

### المدة الزمنية للعقود

#### المادة الثامنة عشرة:

تحتسب بداية مدة العقد اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة التاسعة عشرة:

تقوم البلدية في حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه. وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

#### المادة العشرون:

يعطي المستثمر فترة زمنية (من أصل مدة العقد) غير مدفوعة الإيجار تعادل (0 %) من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء.

#### المادة الحادية والعشرون:

تحدد المدة الزمنية لعقود تأجير العمارات البلدية وفقاً لما يلي:

١- خمس سنوات كحد أقصى للمواقع المخصصة للوحات الإعلانية وآلات البيع الذاتي.

٢- سبع سنوات كحد أقصى في الحالات الآتية:

أ- الأراضي التي لا يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر.

ب- المباني التي لا يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر.

ج- الحدائق العامة المنفذة.

٣- عشر سنوات كحد أقصى في الحالتين الآتيتين:

أ- المباني التي يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر

ب- المواقع المخصصة لأجهزة الصرف الآلي.

٤- خمس عشرة سنة كحد أقصى للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (0) من هذه المادة.

٥- خمس وعشرون سنة قابلة للتمديد للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية كبيرة (مثل المصانع، والفنادق، والقرى والشاليهات، والمنتجعات السياحية، والمدن الترفيهية، وحدائق الحيوان، والمجمعات التجارية، والمراكز الرياضية، وصالات الأفراح، ومحطات الوقود وما في حكمها).

وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (٤) و (٥) أعلاه بقرار من الوزير.

### الإشراف والمتابعة

#### المادة الثانية والعشرون:

يراعى في عقود تأجير العقارات البلدية ما يأتي:

١- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الادارية المكلفة بالإشراف التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع.

٢- حصول المستثمر على الترخيص اللازم من البلدية التشغيل المشروع.

### صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء

#### المادة الثالثة والعشرون:

يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بتأجير العقارات، وله تنوين من يراه بهذه الصلاحية باستثناء ما يأتي:

١- الترسية عن طريق المفاوضة بموجب الفقرة (٣) من المادة (السابعة عشرة) من هذه اللائحة

٢- إلغاء المزايمة العامة.



### المادة الرابعة والعشرون:

يجوز إلغاء ترسية المزايدة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي.

- ١- ترسية المزايدة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض المستبعد.
- ٢- إلغاء المزايدة وإعادة طرحها من جديد.

### المادة الخامسة والعشرون:

يجوز في حالة استبعاد اعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام هذه اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه بعد موافقة الوزير.  
أحكام عامة

### المادة السادسة والعشرون:

لا يجوز تمديد أو تجديد عقود الإيجار الموقعة بموجب هذه اللائحة باستثناء ما يلي:

- ١- وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي تجدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية لكل فترة تجديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير.
- ٢ - الأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر (المنصوص عليها في الفقرة «٥» من المادة «الحادية والعشرين» من هذه اللائحة) تمدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة عشر سنوات لكل فترة تمديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق.

### المادة السابعة والعشرون:

يحق للمستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار عقارات بلدية قبل صدور هذه اللائحة طلب تمديد أو تجديد هذه العقود عند انتهاءها وفقاً لما يلي:

- ١- الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية كبيرة والمشار إليها في الفقرة (٥) من المادة (الحادية والعشرين) تمدد عقود إيجاراتها بعد انتهاء المدة المحددة في العقد إلى خمسة وعشرين سنة (المدة الأصلية ومادة التمديد)، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار. وفق الأسعار السائدة في السوق. وإذا رغب المستثمر في تمديد عقد الإيجار فيطبق



بشأنه الحكم الوارد في الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين) من هذه اللائحة.  
٢- الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (١) أعلاه وتقل مدة عقودها عن عشرين سنة تمديد مرة واحدة فقط إلى عشرين سنة، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفي الأسعار السائدة في السوق، وبعد انقضاء مدة التمديد يطرح العقار للتأجير في مزايمة عامة

وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (١) و (٢) أعلاه بقرار من الوزير.  
٣- المباني المؤجرة المشاريع استثمارية تنتهي عقود إجاراتها بانتهاء المدة المحددة في العقد، ويطرح العقار - بعد ذلك - للتأجير في مزايمة عامة وفقاً لأحكام المادة (الحادية والعشرين) من هذه اللائحة.

٤- وحدات العقار المخصصة للنفع العام، ووحدات العقار المخصصة للنشاط الخدمي تجدد عقود تأجيرها بشكل مستمر لمدة لا تتجاوز خمس سنوات لكل فترة تجديد، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير، بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه.

#### المادة الثامنة والعشرون:

يجوز للبلدية تأجير عقاراتها مباشرة بعد تقدير أجرتها من قبل لجنة الاستثمار وذلك في الحالتين الآتيتين:

**الأولى:** الإعلان عن تأجير العقارات الواردة في الفقرة (١) من المادة (الثانية عشرة) من هذه اللائحة وعدم تقدم أي مستثمر لها، شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلم العروض.

**الثانية:** الإعلان مرتين عن تأجير أي من العبارات الأخرين غير الواردة في الحالة الأولى إليها أعلاه وعدم تقدم أي مستثمر لها شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلم العروض في المرة الثانية

#### المادة التاسعة والعشرون:

تتولى الوزارة إعداد عقد إيجار موحد. (أنموذج) ليتم التقييد به عند إبرام عقود الإيجار في جميع الأمانات والبلديات.



### لمادة الثلاثون:

يراعى قبل التصرف بأي عقار سواء بالبيع أو بالمعاوضة أو بالتأجير أن يكون مرة العقار مخططاً. ومعتمداً من صاحب الصلاحية

### المادة الحادية والثلاثون:

يصدر الوزير القرارات اللازمة لتطبيق هذه اللائحة

### المادة الثانية والثلاثون:

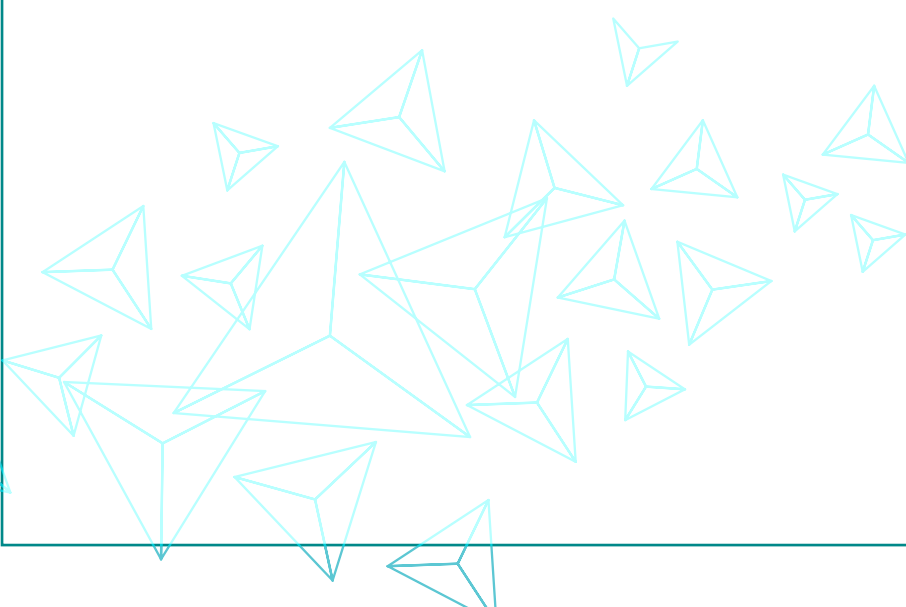
تنطبق أحكام هذه اللائحة على العقارات التي تملكها مصالح المياه والصرف الصحي وفق الصلاحيات التي يمنحها وزير الشؤون البلدية والقروية.

### المادة الثالثة والثلاثون:

تلغى هذه اللائحة جميع ما يتعارض معها من أحكام.

### المادة الرابعة والثلاثون:

يبدأ العمل بهذه اللائحة بعد تسعين يوماً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.



## اللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية

### الفصل الأول التعريفات

#### المادة الأولى:

يكون للألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

١- **النظام:** نظام إجراءات التراخيص البلدية.

٢- **اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.

٣- **الترخيص البلدي:** هو موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.

٤- **إلغاء الترخيص البلدي:** هو إبطال الجهة المختصة في الوزارة للترخيص البلدي.

٥- **تجديد الترخيص البلدي:** هو موافقة الجهة المختصة في الوزارة على استمرار الترخيص البلدي

٦- **تعديل الترخيص البلدي:** هو موافقة الجهة المختصة في الوزارة على مزاولة النشاط المرخص له بعد إضافة نشاط جديد تحققت اشتراطات ومتطلبات ممارسته أو حذف نشاط بناء على طلب صاحب الترخيص.

٧- **إيقاف الترخيص البلدي:** هو وقف ممارسة النشاط المرخص بمزاولته مع بقاء الترخيص ساري المفعول حتى زوال أسباب الإيقاف.

٨- **المحل:** هو المكان أو الموقع المرخص بمزاولة النشاط فيه.

٩- **الغرامات البلدية:** هي الغرامات والجزاءات الواردة في لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية أو في أي نص نظامي آخر يعالج مخالفة بلدية.

١٠- **موافقة البلدية المبدئية للترخيص البلدي:** هي قبول الأمانة/ البلدية طلب الترخيص البلدي للمحل المحدد من طالب الترخيص متى كانت الشروط العامة المقررة نظاماً متوافرة فيه، ولا تغني هذه الموافقة عن الموافقة النهائية التي يصدر بموجبها الترخيص البلدي.



## الفصل الثاني شروط الترخيص البلدي

### المادة الثانية:

**أولاً-** يصدر الترخيص البلدي لفتح محل وفق الشروط التالية:

- ١- الأهلية النظامية وتتحقق بأي مما يأتي:
  - أ- أن يكون شخصاً طبيعياً سعودياً لا يقل عمره عن ثمانية عشر عاماً.
  - ب- أن يكون شخصاً معنوياً سعودياً مرخص له بمزاولة النشاط.
  - ج- أن يكون مستثمراً أجنبياً مرخصاً له بمزاولة النشاط.
- ٢- الحق النظامي في الانتفاع بالعقار ويتحقق بأحد أمرين:
  - أ- أن يكون مالكاً للعقار.
  - ب- عقد إيجار أو استثمار صادر من جهة مرخصة لها لا تقل مدته عن سنة.
- ٣- توفر الاشتراطات البلدية للنشاط المطلوب الترخيص له فيما يلي:
  - أ- الموقع: وتدون احداثياته في وثيقة الرخصة.
  - ب- المساحة: وتدون كتابة ورقم.
  - ج- المبنى: يتضمن تحديد نوع المبنى ورقمه حسب اجراءات الترقيم.
  - ٤- موافقة الجهة الحكومية التي يخضع النشاط لإشرافها.
  - ٥- موافقة الدفاع المدني.
  - ٦- سداد الرسوم البلدية، والغرامات إن وجدت.

**ثانياً -** تختص الأمانة / البلدية بإصدار ترخيص البناء لجميع أنواع المباني بعد تحقق معايير

البناء التي تتطلبها الوزارة والدفاع المدني والجهات الحكومية المشرفة على النشاط بموجب طلب يقدمه طالب الترخيص على أن يتوفر معه ما يلي:

- ١- صورة من هوية مالك العقار مع وجود الأصل للمطابقة.
- ٢- صورة من صك ملكية العقار مع وجود الأصل للمطابقة.
- ٣- استكمال جميع متطلبات واشتراطات تراخيص البناء المبلغة للمكاتب الهندسية.

## الفصل الثالث آليات تقديم طلب الترخيص البلدي

### المادة الثالثة:

تعمل الوزارة على التنسيق مع جميع الجهات الحكومية ذات العلاقة بالتراخيص البلدية، لإتمام الربط الآلي معها، ويكون تقديم طلب الترخيص البلدي وفقاً لما يلي:

- 1- عبر البوابة الآلية (بلدي) في شبكة الإنترنت في حال جاهزية الأمانة / البلدية وتوفير الربط الآلي مع الجهات ذات العلاقة بتنفيذ هذا النظام.
- 2- التقديم لمكتب التنسيق المنصوص عليه في المادة التاسعة من هذه اللائحة في حال عدم إمكانية التقديم عبر الآلية المشار إليها أعلاه.
- 3- التقديم مباشرة إلى الأمانة / البلدية في حال عدم إمكانية التقديم وفق ما أشير إليه في الفقرتين (1) و (2) من هذه اللائحة.

## الفصل الرابع إصدار الترخيص البلدي وتجديده وإيقافه وتعديله وإلغاؤه

### المادة الرابعة:

تصدر الأمانة / البلدية الترخيص البلدي لفتح محل لأي نشاط على موقع معين، وتعديله، وتجديده، وتوقيفه، وفقاً لما يلي:

**أولاً-** يتم إصدار الترخيص البلدي وفقاً للشروط الواردة في المادة الثانية من هذه اللائحة.

**ثانياً-** يتم تعديل الترخيص البلدي بعد توفر الشروط التالية:

- 1- إذا طلب صاحب الترخيص.
- 2- موافقة الدفاع المدني والجهة الحكومية المشرفة على النشاط.
- 3- توفر اشتراطات النشاط الجديد.
- 4- سداد الرسوم والغرامات البلدية.

**ثالثاً-** يتم تجديد الترخيص البلدي بعد توفر الشروط التالية:

- 1- إذا طلب صاحب الترخيص.
- 2- موافقة الدفاع المدني والجهة الحكومية المشرفة على النشاط.
- 3- سداد الرسوم والغرامات البلدية.



**رابعاً-** يتم إيقاف الترخيص البلدي في حال تحقق أي من الحالات التالية:

- ١- إذا طلب صاحب الترخيص ذلك على ألا يزيد زمن الإيقاف سواء كان المرة واحدة أو عدة مرات عن سنة واحدة من مدة الترخيص.
- ٢- إذا تكررت مخالفات صاحب الترخيص ثلاث مرات وتم إنذاره بتصحيح الوضع ولم يمثل لذلك.
- ٣- إذا لم يتم سداد الرسوم والغرامات البلدية بعد إنذار صاحب الترخيص.
- ٤- إذا تكررت مخالفات صاحب الترخيص لتعليمات واشتراطات الدفاع المدني الثلاث مرات وتم إنذاره رسمية من الدفاع المدني، أو طلب الدفاع المدني إغلاق المحل فيتم إيقاف الترخيص البلدي وإغلاق المحل.
- ٥- إذا طلبت الجهة الحكومية المشرفة على النشاط.

**خامساً-** يكون إلغاء الترخيص البلدي وفقاً لما يلي:

(أ) يتم إلغاء الترخيص في الحالات التالية:

- ١- إذا طلبت الجهة الحكومية المشرفة على النشاط.
- ٢- إذا طلب صاحب الترخيص بعد تسديد ما عليه من رسوم وغرامات بلدية.
- ٣- إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

(ب) يجوز للبلدية إلغاء الترخيص البلدي في الحالات التالية:

- ١- عدم ممارسة النشاط لمدة تزيد عن سنة، أو عدم تجديد الترخيص بسبب يعود لصاحب الترخيص.
- ٢- إذا تكررت المخالفات ولم يتم تصحيحها، وأدى ذلك إلى إيقاف النشاط الأكثر من ثلاث مرات.
- ٣- إذا تخلف صاحب الترخيص عن سداد الرسوم والغرامات البلدية وتم إنذاره.

## الفصل الخامس

### إجراءات إصدار الترخيص البلدي

#### المادة الخامسة:

مع مراعاة الأحكام المذكورة في المادة الثالثة من هذه اللائحة تتبع الخطوات التالية في إصدار الترخيص البلدي:

- ١- تصدر الأمانة / البلدية الترخيص البلدي بعد توفر الشروط المبينة في المادة الثانية من هذه اللائحة.
- ٢- على الأمانة / البلدية أن تستقبل طلب الترخيص البلدي بعد التحقق من إكمال ما ورد بالمادة

الثانية من هذه اللائحة وتصدر الترخيص خلال مدة لا تزيد عن عشرة أيام عمل من تاريخ تقديمه.  
٣- يتم تقديم طلب الترخيص البلدي وفق النموذج المعتمد من الوزارة ويزود طالب الترخيص بما يفيد استلام طلبه.

٤- في حال عدم قبول طلب الترخيص البلدي لعدم توافر الشروط المذكورة في المادة الثانية من هذه اللائحة أو أحدها، يبلغ طالب الترخيص بسبب ذلك مكتوبة على عنوانه المحدد في طلبه، أو إحدى طرق الإبلاغ المتبعة نظاماً.

٥- تقوم الأمانة / البلدية بإحالة طلب الترخيص البلدي أو تجديده أو تعديل النشاط الفتح محل لأي نشاط إلى الدفاع المدني خلال مدة يومي عمل في حال عدم وجود مكتب تنسيق.

٦- يعطى طالب الترخيص موافقة مبدئية خلال ثلاثة أيام عمل لاستكمال متطلبات لتر خيص النهائي دون السماح له بممارسته إذا كان الترخيص يوجب على صاحبه تنفيذ التزامات معينة ويبلغ بذلك كتابة على عنوانه المحدد في طلبه، أو بإحدى طرق الإبلاغ المتبعة نظاماً.

٧- تعتبر الموافقة المبدئية المشار إليها في الفقرة (٦) أعلاه لاغية إذا لم يقم طالب لتر خيص بتنفيذ الالتزامات المطلوبة منه خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

## الفصل السادس

### الصلاحيات الإدارية لإصدار الترخيص البلدي

#### المادة السادسة:

١- يكون إصدار الترخيص البلدي أو تجديده أو تعديله من صلاحية الأمين / رئيس البلدية.

٢- يكون إيقاف الترخيص البلدي أو عدم تجديده من صلاحية الأمين أو رئيس البلدية بقرار مسبب.

٣- يكون إلغاء الترخيص البلدي في الحالات المذكورة في الفقرات (أ/١) و (أ/٢) و (ب/١) و (ب/٣) من البند خامساً من المادة الرابعة من هذه اللائحة بقرار مسبب من الأمين أو رئيس البلدية، ويكون إلغاؤه في الحالة المذكورة في الفقرة (ب/٢) من البند خامساً من المادة الرابعة من هذه اللائحة بقرار مسبب من الأمين.

٤- يكون إلغاء الترخيص البلدي في الحالة المذكورة في الفقرة (أ/٣) من البند خامساً من المادة الرابعة من هذه اللائحة بقرار من الوزير.



## الفصل السابع

### مهام المكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المؤهلة

#### المادة السابعة:

- مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة الثالثة من هذه اللائحة تقوم الأمانة بتأهيل المكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة لتسهيل إجراءات إصدار الترخيص البلدي وفقاً لما يلي:
- 1- تقوم المكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المؤهلة باستقبال طلبات الترخيص البلدي واستكمال إجراءاته مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا النظام ولائحته التنفيذية.
  - 2- تكون المكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المؤهلة مسؤولة أمام الأمانة / البلدية وكذلك أمام الغير عن أي تقصير أو تأخير أو مخالفة ترتكبها عند قيامها بإجراءات إصدار الترخيص البلدي.
  - 3- يكون المقابل المالي لاستكمال إجراءات الترخيص البلدي المتعلق بالتخطيط وإعداد التقرير المساحي والبناء باتفاق بين المكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المؤهلة وبين طالب الترخيص.

## الفصل الثامن

### مدة الترخيص البلدي

#### المادة الثامنة:

- 1- تكون مدة الترخيص البلدي لفتح محل لأي نشاط خاضع لإشراف الوزارة سنة واحدة ولا تزيد عن ثلاث سنوات، عدا ماله علاقة بالصحة العامة، أو الأنشطة الخطرة، أو محطات الوقود أو مراكز خدمة السيارات، فتكون مدته سنة واحدة.
- 2- تكون مدة الترخيص البلدي المتعلق بالبناء ثلاث سنوات قابلة للتجديد.
- 3- تكون مدة الترخيص البلدي لفتح محل خاضع نشاطه لإشراف جهة حكومية مختصة مماثلة لمدة ترخيص تلك الجهة.



## الفصل التاسع مكاتب التنسيق

### المادة التاسعة:

مع مراعاة الأحكام المذكورة في المادة الثالثة من هذه اللائحة فإنه يتعين على كل أمانة / بلدية فئة (أ) إتخاذ ما يلي:

- ١- إنشاء وتجهيز مكتب تنسيق لتسهيل إجراءات إصدار التراخيص البلدية المتعلقة بفتح محل لأي نشاط وتسهيل إجراءات تراخيص الجهات الحكومية المختصة.
- ٢- يتولى مكتب التنسيق تسهيل إجراءات إصدار الترخيص البلدي وإصدار تراخيص الجهة الحكومية المختصة وفق النموذج المعتمد من الوزارة.
- ٣- تقوم الأمانة / البلدية بتكليف موظف أو أكثر لا تقل مرتبته عن الثامنة ولديه الخبرة الكافية بإجراءات التراخيص البلدية للعمل متفرغاً في مكتب التنسيق.
- ٤- على الأمانة / البلدية الكتابة للجهات الحكومية المختصة بطلب تكليف من يمثلها في المكتب بشكل دائم وتناسب مرتبته مع المهام الموكلة إليه.
- ٥- يعتبر تقديم طلب الترخيص إلى ممثل الجهة الحكومية المختصة في المكتب بمثابة تقديمه على الجهة نفسها.
- ٦- يتولى المكتب استقبال طلبات الترخيص لأي نشاط واستكمال إجراءاته.
- ٧- يقوم المكتب بإطلاع طالب الترخيص على الاشتراطات اللازمة لكل نشاط.
- ٨- تتولى الأمانة / البلدية ما يلي:
  - أ- الإشراف على المكتب والتنسيق بين ممثلي الجهات الحكومية المختصة.
  - ب- حصر أعداد التراخيص الصادرة عن المكتب ومدة الحصول عليها وتحديد أنشطتها وما تم تجديده أو تعديله أو إيقافه أو إلغاؤه.
  - ج- إعداد تقارير إحصائية عن أعمال المكتب كل ثلاثة أشهر ونشرها على موقع الأمانة / البلدية.
  - د- إيضاح العقبات التي اعترضت المكتب في إصدار التراخيص ورفعها للوزارة موضحة وجهة نظرها.
  - هـ- الرفع للوزارة بالمقترحات المناسبة لتفعيل دور المكتب.



## الفصل العاشر

### إجراءات إصدار الترخيص البلدي المتعلق بالأنشطة التي تشرف عليها الجهات الحكومية

#### المادة العاشرة:

مع مراعاة الأحكام المذكورة في المادة الثالثة من هذه اللائحة يتم استكمال إصدار الترخيص البلدي لنشاط يخضع إشرافه إلى جهة حكومية غير البلدية وفق الإجراءات التالية:

- ١- يكون تقديم طلب الترخيص إلى الجهة المشرفة على النشاط أولاً.
- ٢- تقوم الجهة الحكومية المختصة بإصدار موافقة مبدئية لطالب الترخيص إذا توفرت الشروط المقررة لديها نظاماً خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل.
- ٣- تصدر الأمانة / البلدية الترخيص البلدي للنشاط الخاضع لإشراف جهة حكومية بعد موافقتها المبدئية واكتمال شروطه ومتطلباته.
- ٤- تقوم الجهة الحكومية المختصة بإصدار الترخيص النهائي بعد الحصول على ترخيص بلدي ساري المفعول.
- ٥- تقوم الجهة الحكومية المختصة بتزويد الأمانة / البلدية بالإجراءات التي اتخذتها حيال الترخيص للنشاط الذي تشرف عليه.
- ٦- تقوم الأمانة / البلدية بتزويد الجهة الحكومية المختصة بالإجراءات التي اتخذتها حيال الترخيص البلدي للنشاط الذي تشرف عليه تلك الجهة.
- ٧- على الأمانة / البلدية الحصول على موافقة الدفاع المدني لإصدار الترخيص البلدي لفتح محل لأي نشاط.
- ٨- يكفي بموافقة الدفاع المدني السابقة عند نقل ملكية النشاط ويبلغ الدفاع المدني بذلك.
- ٩- مع مراعاة ما ورد بالمادة الرابعة من هذه اللائحة يتم تجديد الترخيص البلدي أو تعديل النشاط بعد موافقة الدفاع المدني، وفي حالة إلغاء الترخيص أو إيقافه يبلغ الدفاع المدني بذلك.

## الفصل الحادي عشر لجان التظلمات والشكاوي

### المادة الحادية عشرة:

تكون بقرار من الوزير لجان للنظر في التظلمات والشكاوي الناشئة عن تطبيق هذا النظام ولأئحته التنفيذية على النحو التالي:

### أولاً- تكوين اللجان:

- ١- تكون هذه اللجان في كل أمانة وبلدية فئة (أ)، وللأمانة الرفع للوزير بطلب تكوين لجان في البلديات الأخرى فئة (ب) متى دعت الحاجة إلى ذلك.
- ٢- يكون أعضاء اللجنة ممن يشغلون الوظائف التالية (قانوني ومهندس ومختص من صحة البيئة) ويرأسها أحد أعضاء اللجنة يرشحه الأمين أو رئيس البلدية.
- ٣- تقوم الأمانة بالرفع للوزير بأسماء أعضاء تلك اللجان بحيث لا يتجاوز عدد كل اللجنة عن ثلاثة أعضاء أساسيين، وثلاثة أعضاء احتياطيين يحل أحدهم محل من يغيب من الأعضاء الأساسيين.
- ٤- يكون الأعضاء من ذوي الكفاءة والخبرة وممن يشغلون المرتبة العاشرة فما فوق إذا كان تشكيل اللجنة في الأمانة، وممن يشغلون المرتبة السادسة فما فوق إذا كان تشكيل اللجنة في البلدية.
- ٥- تكون مدة العضوية في هذه اللجان ثلاث سنوات من تاريخ قرار تعيينهم، ويتم التجديد لهم مدة مماثلة بقرار من الوزير بناءً على طلب الأمين.
- ٦- يكلف الأمين / رئيس البلدية أحد موظفي الأمانة / البلدية بسكرتارية أعمال هذه اللجنة ويتولى استقبال الشكاوي والتظلمات وعرضها على اللجنة.



### ثانياً- إجراءات عمل اللجان:

- ١- يكون تقديم التظلم إلى سكرتارية اللجنة.
- ٢- تتلقى البلدية التي لا يوجد لديها لجنة التظلمات والشكاوي الناشئة بسبب تطبيق هذا النظام ولائحته التنفيذية، وتقوم بإحالتها إلى الأمانة وتبلغ الشاكي أو المتظلم بذلك.
- ٣- تقوم الأمانة بإحالة التظلمات والشكاوي المشار إليها في الفقرة السابقة إلى اللجنة المشكلة بالأمانة، أو إلى لجنة مشكلة في بلدية أقرب للمتظلم أو الشاكي تقع ضمن نطاق إشراف الأمانة.
- ٤- يكون اجتماع اللجنة مرة واحدة كل أسبوع، أو أكثر بناء على طلب الأمين / رئيس البلدية للبت في التظلمات والشكاوي بشكل عاجل مع مراعاة أحكام الفقرة الخامسة التالية.
- ٥- لا تزيد اجتماعات اللجنة عن ست مرات شهرياً، وفي حال إستدعى الأمر الزيادة عن ذلك فيتم الرفع عنه للأمين.
- ٦- يصدر قرار اللجنة بالأغلبية، ويوقع من جميع أعضائها، ويبلغ المتظلم أو الشاكي بالقرار على عنوانه المحدد في تظلمه أو شكواه أو بإحدى طرق الإبلاغ المتبعة نظاماً.
- ٧- على تلك اللجان إصدار قراراتها خلال عشرة أيام عمل من تاريخ قيد التظلم أو الشكاوي لديها.
- ٨- يجوز التظلم من قرارات اللجان أمام المحكمة الإدارية خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بها.

### ثالثاً- مكافآت أعضاء اللجان:

- ١- يصرف لأعضاء اللجان الأساسيين والاحتياطيين مكافأة مقطوعة مقدارها ثلاثمائة (٣٠٠) ريال لكل عضو عن كل إجتماع يحضره، على ألا يزيد مقدار المكافأة عن (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف ريال شهرياً لكل عضو.
- ٢- يصرف لسكرتير اللجنة مكافأة مقطوعة مماثلة للمكافأة التي تصرف لأعضاء اللجنة.

## الفصل الثاني عشر أحكام عامة

### المادة الثانية عشرة:

- ١- ما لم يقض نظام آخر بعقوبة أشد تطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية على مخالفة أحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية.
- ٢- تعد ممارسة أي نشاط دون الحصول على ترخيص بلدي وترخيص من الجهة الحكومية المختصة مخالفة لأحكام النظام ولائحته التنفيذية.
- ٣- تعتبر رسوم الترخيص البلدي لفتح محل بعد انتهاء مدة الترخيص سارية، ويتم تحصيلها عن تجديد الترخيص أو إلغائه.
- ٤- لا تعاد رسوم إصدار أو تجديد الترخيص البلدي عند إلغائه إلا إذا كان الإلغاء تم بناءً على مقتضيات المصلحة العامة.

### المادة الثالثة عشرة:

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا النظام ولائحته التنفيذية، ويعمل بهذه اللائحة من تاريخ صدورها.



## قرار مجلس الوزراء رقم ١١٩ بتاريخ ١٤٣٧/٤/١٥ هـ الموافقة على الضوابط الخاصة بتجزئة الأراضي

قرار رقم: (١١٩)  
وتاريخ: ١٤٣٧/٤/١٥ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٣٩٥٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٧ هـ المشتملة على برقية وزارة الداخلية رقم ١٠٧٦٨٢ وتاريخ ١٤٣٤/٩/١٦ هـ، المرافقة لها نسخة من محضر اللجنة الوزارية المشكلة بالأمر السامي رقم (٤٦٢٧/م ب) وتاريخ ١٤٣٠/٥/٢٣ هـ الخاص بدراسة إيقاف تجزئة الأراضي الزراعية في جميع مناطق المملكة.

وبعد الاطلاع على الأمرين الساميين رقم (٤٦٢٧/م ب) وتاريخ ١٤٣٠/٥/٢٣ هـ ورقم (٣٢٠٢١) وتاريخ ١٤٣٣/٧/٤ هـ.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٥٩) وتاريخ ١٤٣٥/٣/٥ هـ ورقم (٥٢٧) وتاريخ ١٤٣٥/٨/١٧ هـ ورقم (٧٩٦) وتاريخ ١٤٣٦/١١/٢٦ هـ والمذكرة رقم (١٦٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٧ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦٧٤) وتاريخ ١٤٣٧/٣/١٨ هـ

### قرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على الضوابط الخاصة بتجزئة الأراضي الزراعية، وذلك على النحو الآتي:

١- السماح بتجزئة الأراضي الزراعية -المملوكة بموجب صكوك شرعية مستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية -الواقعة في منطقة الرف الرسوبي (مياه غير متجددة) وذلك على امتداد تكاوين (العرب، الجبيلة، وادي حنيفة، طويق) التي لا يعول عليها كمصادر لمياه الشرب، والأراضي الواقعة في منطقة الدرع العربي (منطقة المياه المتجددة)

٢- السماح بفرز وافراغ الأراضي الزراعية الآتية:

أ- الأراضي المتبرع بها أو المباعة للجهات الحكومية أو لشركة تدير مرفقاً عاماً.

ب- الأراضي المخصصة للأوقاف الخيرية.

ج- الأراضي التي نزلت الدولة ملكيتها.

د- الأراضي المفصلة بقنوات الري الحكومية بمحافظة الأحساء ومنطقة الجوف، وكذلك المفصلة بطرق رئيسة معتمدة أو خطوط أبراج الكهرباء أو المفصلة بأودية أو جبال أو أملاك الغير.

هـ- الأراضي الزراعية المطلوب تجزئتها بسبب توزيع الأنصبه بين الورثة الشرعيين، أو حالات البيع السابقة سواء بيعت الأرض بالكامل أو جزء منها، وسواء استكملت إجراءات تجزئتها أم لم تستكمل.

٣- تكون التجزئة أو الفرز بموجب مخطط معتمد من وزارة الشؤون البلدية والقروية، وعلى الوزارة

التنسيق مع وزارة الزراعة لوضع الضوابط والاشتراطات الفنية لهذا المخطط ( علاقة الموقع بالأراضي المجاورة ومسارات الطرق المحيطة، وشبكة الشوارع وعروضها ، والنسب التخطيطية اللازمة لخدمة المخطط واشتراطات تنفيذه) ، وفقاً لموقعه بالنسبة إلى النطاق العمراني المعتمد للمدن والمحافظات أو الحيز العمراني للقرى ، على أن يكون الحد الأدنى للمساحات المزراع بعد التجزئة ( ٢م١٠,٠٠٠ ) عشرة آلاف متر مربع للمزارع الواقعة ضمن مراحل التنمية بالنطاق العمراني المعتمد أو الحيز العمراني ، وألا تقل مساحات المزارع الناتجة من التجزئة للمزارع الواقعة ضمن حد حماية التنمية أو خارجه عن ( ٢م ٥٠,٠٠٠ ) خمسين ألف متر مربع.

ثانياً: تشكيل لجنة في وزارة الزراعة بمشاركة كل من وزارة المياه والكهرباء ووزارة الشؤون البلدية والقروية، تتولى إعداد لائحة تتضمن جميع الأحكام التفصيلية لتنظيم وضبط التنمية على الأراضي الزراعية، والرفع بما يتم التوصل إليه في شأن ذلك.

رئيس مجلس الوزراء



## قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ بتاريخ ١٤٢٨/٥/١١ هـ الموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام (١٤٥٠هـ)

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٢٩٣٤/م ب وتاريخ ١٤٢٨/٣/٢١هـ، المشتملة على خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٥٠٨٨/س ٧/ وتاريخ ١٤٢٧/٧/٢٥هـ المتضمن طلب سموه الموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ والوثائق المتعلقة بها.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٤٠٩/٩/١٨هـ.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٥/٩هـ المعد في هيئة الخبراء.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣١٠) وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ.

يقرر

الموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام (١٤٥٠هـ) والوثائق المتعلقة بها بحسب الصيغة المرفقة.

نائب رئيس مجلس الوزراء



## قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ.

### قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ.

#### ١- الاصطلاحات:

#### ١ / ١ النطاق العمراني:

هو سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة للتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقاً لتوجهات الاستراتيجيات العمرانية الوطنية.

#### ٢ / ١ وثائق النطاق العمراني:

هي مجموعة التقارير الفنية والخرائط والضوابط التي تحدد مراحل التنمية العمرانية المختلفة ومنطقة حماية التنمية لمدن وقرى المملكة حتى عام ١٤٥٠هـ.

#### ٣ / ١ حدود النطاق العمراني:

هي الخطوط المبينة بخرائط ووثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني للمدن والقرى خلال فترة زمنية محددة.

#### ٤ / ١ مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ.

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

#### ٥ / ١ مرحلة التنمية العمرانية بين عام ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ:

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية ما بين عامي ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

#### ٦ / ١ منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ

هي المساحة المساندة للتنمية والمحصورة بين حد مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٠٠هـ وحد حماية التنمية طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

#### ٧ / ١ حد حماية التنمية:

هي الخطوط الموضحة بخرائط ووثائق النطاق العمراني، والتي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.

#### ٨ / ١ الخدمات الوطنية والإقليمية:

هي تلك الخدمات التي يتعدى نطاقها مستوى المدينة أو القرية وهي غالباً على مستوى شبه



الإقليم (المحافظة) أو الإقليم (المنطقة) أو المستوى الوطني وفقا لما تحده اللائحة التنفيذية.  
٩/١ المرافق العامة:

يقصد بها شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.  
١٠/١ الخدمات العامة:

يقصد بها الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية وما شابهها والتي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.  
١١/١ الاستخدام المؤقت:

يقصد به استخدام الموقع لفترة زمنية محددة إما لطبيعة النشاط أو وفقا لبرنامج الجهة المستفيدة حسب ما تحده اللائحة التنفيذية. وقد تتطلب حاجة التنمية العمرانية المستقبلية نقل هذه الاستخدامات إلى مواقع أخرى بديلة.  
١٢/١ الأنشطة ذات الطبيعة الخاصة:

يقصد بها الأنشطة التي تستدعي طبيعتها أو خدماتها أن تكون في مواقع محددة بعيدا عن العمران وفقا لما تحده اللائحة التنفيذية.  
١٣/١ المخططات المطورة:

يقصد بها مخططات تقسيمات الأراضي التي يلزم -بالإضافة إلى تنفيذ كافة شبكات المرافق العام بها -إنشاء الحد الأدنى من مباني المخطط وفقا لضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقعة بها.

## ٢- ضوابط مراحل التنمية العمرانية:

تقسم ضوابط التنمية العمرانية وفقا لتصنيف مدن وقرى المملكة بالاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٢١هـ، وذلك على النحو التالي:

أ- مراكز النمو الوطنية

ب- مراكز النمو الإقليمية.

ج- مراكز النمو المحلية.

١/٢ مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ:

يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة وفقا للضوابط التالية:

أ- مراكز النمو الوطنية:

- زفلة وورصف وإنارة الشوارع.

- تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي، (يستثنى من الصرف الصحي مدن: المجموعة، حوطة بني تميم، وادي الدواسر، الدوادمي).
- تصريف السيول.
- ب-مراكز النمو الإقليمية.
- زفلة ورف وإنارة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.
- تمديد شبكة المياه في حال وجود خطوط شبكة أو مصدر.
- تنفيذ الصرف الصحي لمدن ينبع والخرج.
- ج-مراكز النمو المحلية:
- زفلة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.
- د-باقي المدن والقرى:
- زفلة الشوارع.

٢/٢ مرحلة التنمية العمرانية بين عام ١٤٣٥هـ و ١٤٥٠هـ:

لا يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة قبل حلولها زمنياً إلا وفقاً للضوابط التالية:

- أ- مراكز النمو الوطنية:
- يسمح فقط باعتماد المخططات المطورة بنسبة إنشاء لا تقل عن (٧٠٪) لكل مخطط في مدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة وحاضرة الدمام، ونسبة إنشاء لا تقل عن (٥٠٪) لكل مخطط في باقي المراكز.
- ب-مراكز النمو الإقليمية:
- يسمح فقط باعتماد المخططات المطورة بنسبة إنشاء لا تقل عن (٢٥٪) لكل مخطط.
- ج-مراكز النمو المحلية:
- زفلة ورف وإنارة الشوارع.
- تمديد شبكة الكهرباء.
- تمديد شبكة المياه في حال وجود شبكة أو مصدر.
- د- باقي المدن والقرى:



- زفلة الشوارع.

- تمديد شبكة الكهرباء.

- تمديد شبكة المياه في حال وجود خطوط شبكة أو مصدر.

### ٣- الضوابط العامة:

١/٣ يتم تحديد مسارات شبكة الطرق الرئيسية وخطوط السكك الحديدية الواقعة في الأراضي البيضاء ضمن النطاق العمراني أو خارجه وفق المخطط المعتمد للمدينة أو القرية دون انتظار طلب تخطيطها من قبل ملاكها، ويتم احتسابها ضمن النسبة النظامية للتخطيط، مع مراعاة ما ورد في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويتم التقييد بهذه المسارات عند تنفيذ شبكات المرافق العامة.

٢/٣ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة عدم تنفيذ أي مرفق أو خدمة خارج حدود أي مرحلة من مراحل النطاق العمراني قبل تنفيذ المرفق أو الخدمة بهذه المرحلة، ويستثنى من ذلك الخطوط الرئيسية للشبكات الطرق والمرافق العامة.

٣/٣ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لوضع برامجها التنفيذية اللازمة للتنمية في إطار مراحل التنمية العمرانية والالتزام بتنفيذها وفق أولويات التنمية العمرانية المعتمدة.

٤/٣ لا يتم تجزئة أو تخطيط أو تنمية الأراضي باستعمالاتها المختلفة داخل مراحل التنمية العمرانية ومنطقة حماية التنمية أو خارجها من قبل أي جهة إلا بعد موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على المخططات قبل اعتمادها.

٥/٣ يجب على الجهات الحكومية التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لاستكمال ما يلي:  
أ- تحديد الأراضي التي تحت تصرف أي جهة بموجب أوامر سامية أو أنظمة معتمدة ليتم إصدار قرارات تخصيص للجهة المستفيدة.

ب- تحديد الأراضي التي عليها منشآت حكومية قائمة ليتم إصدار قرارات تخصيص لها وإفراغها لأملك الدولة لصالح الجهة المستفيدة وفق الأنظمة المتبعة.

ج- تحديد الأراضي التي عليها حقوق امتياز لمؤسسات أو جهات حكومية ليتم إصدار قرارات تخصيص لها.

د- تحديد مسارات شبكات الطرق، السكك الحديدية، أنابيب المياه، ال أنابيب البترول، خطوط كهرباء الضغط العالي وما شابهها ليتم اعتماد مساراتها.

٦/٣ يسمح بإقامة مشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية أو بالاستخدامات المؤقتة أو بالأنشطة ذات الطبيعة الخاصة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية دون الارتباط بالمرحلة الزمنية.

٧/٣ في حال عدم توفر أراضي مناسبة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية فيسمح بإقامة مشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية أو بالاستخدامات المؤقتة أو بالأنشطة ذات الطبيعة الخاصة خارج منطقة حماية التنمية بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٨/٣ يسمح بتجزئة الأراضي ذات المساحة الكبيرة الواقعة داخل منطقة حماية التنمية إلى مساحات أصغر لا تقل الواحدة منها عن مليون متر مربع (٢م١٠٠٠,٠٠٠) ويستثنى من ذلك الأراضي التي تخصص لها ورد في الفقرة (٦/٣) من هذه القواعد فيمكن فرزها لمساحات أصغر - حسب الحاجة - بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٩/٣ عند ظهور الحاجة لتعديل حدود النطاق العمراني لمدينة أو قرية أو أكثر قبل عام ١٤٥٠هـ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد دراسة مستوفاة بذلك ويعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية.

١٠/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية قبل حلول عام ١٤٣٥هـ بمراجعة وتقويم ضوابط مراحل التنمية العمرانية وتقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ إلى ثلاث مراحل وإقرار الضوابط الملائمة لكل منها، ويفوض وزير الشؤون البلدية والقروية باعتمدها.

١١/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع حدود وضوابط التنمية للتجمعات العمرانية التي لم يحدد لها نطاق عمراني، وتعتمد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.

١٢/٣ لا يتم تنمية أو تخطيط أي أراضي واقعة خارج منطقة حماية التنمية إلا ما نصت عليه هذه القواعد أو باستثناء من مجلس الوزراء.

١٣/٣ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع خرائط تفصيلية موضحاً عليها إحداثيات النطاق العمراني للمدن وشبكات النقل والمخططات المعتمدة والأراضي الحكومية المخصصة لمشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية يعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية وتصدر مع اللائحة التنفيذية.

١٤/٣ يفوض وزير الشؤون البلدية والقروية بوضع اللائحة التنفيذية لما سبق ذكره في موعد أقصاه ستة أشهر من تاريخ صدور هذه القواعد.

١٥/٣ تحل هذه القواعد والوثائق المتعلقة بها محل قواعد النطاق العمراني والوثائق المتعلقة بها الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٤٠٩/٩/١٨هـ.



## اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ.

اللائحة التنفيذية المحدثة  
لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ  
الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ١٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ

الفهرس:

١- الاصطلاحات

٢- ضوابط مراحل التنمية العمرانية

١-٢ ضوابط مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ

٢-٢ ضوابط مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ

٣-٢ ضوابط مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٥هـ و١٤٥٠هـ

٣- الاجراءات التنفيذية

أولاً الإجراءات التنفيذية لمرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ

ثانياً الإجراءات التنفيذية لمرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ

ثالثاً الإجراءات التنفيذية لمرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٥٠هـ

٤- الضوابط العامة

٥- ملحق (أ)

## بسم الله الرحمن الرحيم

### مقدمة

تستهدف التشريعات والضوابط التخطيطية النهوض بعملية التنمية العمرانية والحفاظ على البيئة الحضرية بالإضافة إلى الحد من تفاقم المشكلات التخطيطية التي تواجه بعض المدن باعتبارها المنطلق والموجه الرئيس لتنفيذ مشاريع التخطيط العمراني على كافة المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.

وتأتي الضوابط في هذه اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني إنفاذاً للمادة (١٠/٣) من قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ التي تتضمن مراجعة وتقويم ضوابط مراحل التنمية العمرانية وتقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٣٥هـ و١٤٥٠هـ إلى ثلاث مراحل وإقرار الضوابط الملاءمة لكل منها ويفوض وزير الشؤون البلدية والقروية باعتمادها».

وقد قامت وكالة الوزارة للتخطيط المدن بالتنسيق مع كافة الأمانات والبلديات للوقوف على ما لديها من مرئيات وملاحظات كما تم الاستماع إلى مقترحات المطورين من القطاع الخاص وممثلي الغرفة التجارية وتم في ضوء ذلك مراجعة وتقويم ضوابط التنمية وكذلك تقسيمها إلى ثلاث مراحل تبدأ المرحلة الأولى من تاريخ اعتماد الضوابط حتى عام ١٤٤٠هـ، تليها المرحلة الثانية التي تبدأ من عام ١٤٤١هـ حتى عام ١٤٤٠هـ ثم تبدأ المرحلة الثالثة من عام ١٤٤٦هـ حتى عام ١٤٥٠هـ وقد اشتملت منهجية مراجعة وتقويم ضوابط التنمية على أربعة محاور ابتداءً بالاصطلاحات فالضوابط ثم الإجراءات التنفيذية وإنهاء بالضوابط العامة.

وتجدر الإشارة إلى أنه قد روعي عند إعداد وصياغة ضوابط التنمية العمرانية لكل مرحلة من مراحل التنمية مقومات المدن وأحجامها ومواقعها وظروفها التنموية ودورها الوظيفي وأعداد السكان بها، كما روعي التيسير على المواطنين حيث تميزت هذه الضوابط بالمرونة من حيث إضافة المرحلية وذلك بتمكين المواطن من تنفيذ مخططه على مراحل مع مراعاة التدرج في الضوابط طبقاً لمستويات المدن ومساحة الأرض المطلوب تخطيطها.

والله ولي التوفيق،

وكيل الوزارة للتخطيط المدن  
د/ عبدالرحمن بن حسن آل الشيخ



## ١- الاصطلاحات

### ١-١ النطاق العمراني:

هو سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقاً لتوجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

### ٢-١ وثائق النطاق العمراني:

هي مجموعة التقارير الفنية والخرائط والضوابط التي تحدد مراحل التنمية العمرانية المختلفة ومنطقة حماية التنمية المدن وقرى المملكة حتى عام ١٤٥٠هـ.

### ٣-١ حدود النطاق العمراني:

الخطوط المبينة بخرائط ووثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني للمدن والقرى خلال فترة زمنية محددة.

### ٤-١ مراحل التنمية العمرانية:

هي المساحات المتاحة للتنمية العمرانية ضمن فترات زمنية محددة طبقاً للضوابط والحدود المبينة بوثائق النطاق العمراني.

### ٥-١ تقسيمات مراحل التنمية العمرانية:

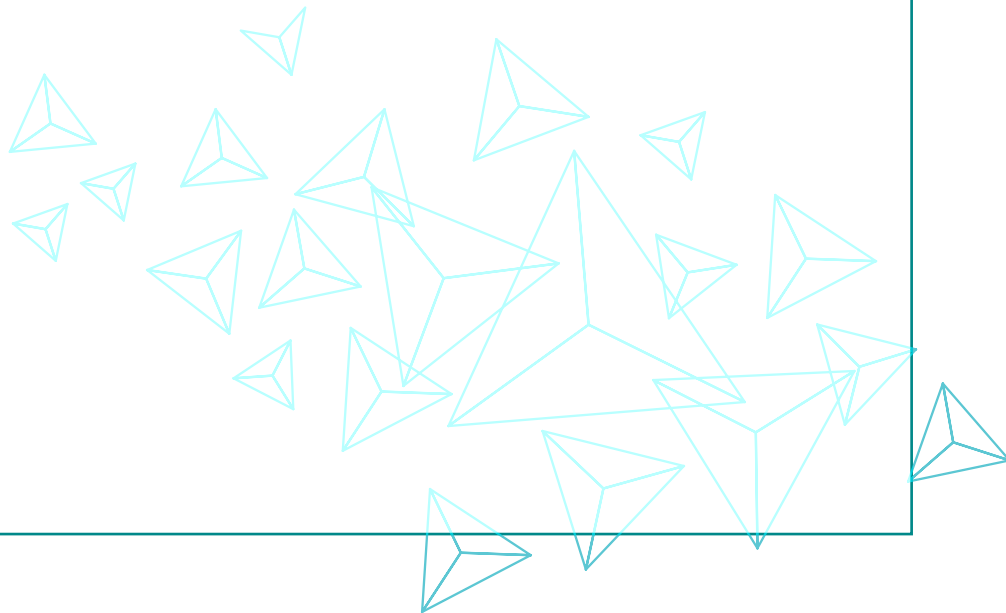
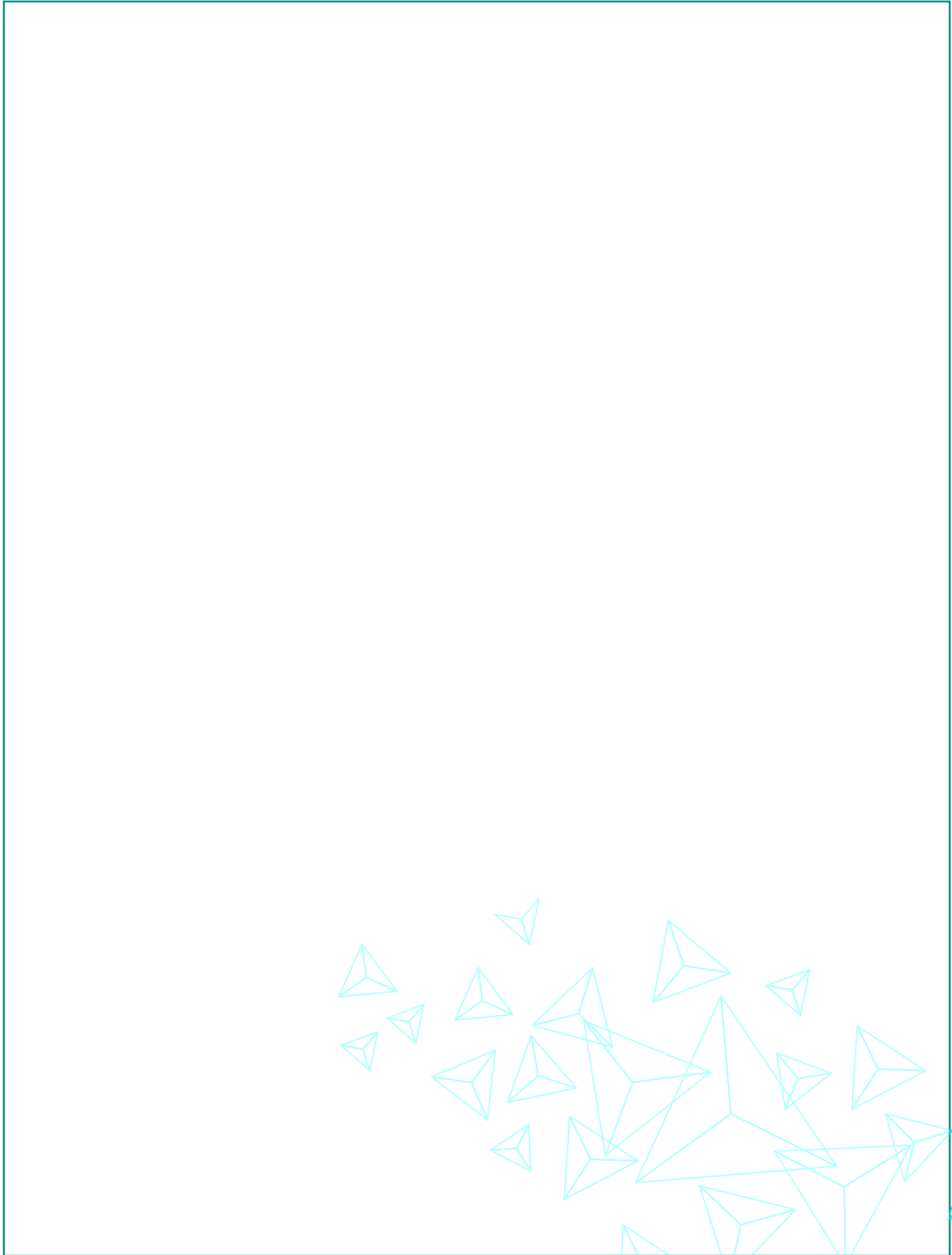
#### ١-٥-١ مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ:

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

#### ٢-٥-١ مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ:

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية ما بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.







٣-٥-١ مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٥هـ و١٤٥٠هـ:

هي المساحة المتاحة للتنمية العمرانية ما بين عامي للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

٦-١ منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٢٠هـ:

هي المساحة المساندة للتنمية والمحصورة بين حد مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ وحد حماية التنمية طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

٧-١ حد حماية التنمية:

هي الخطوط الموضحة بخرائط وثائق النطاق العمراني، والتي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.

٨-١ الخدمات الوطنية والإقليمية:

هي تلك الخدمات التي يتعدى نطاقها مستوى المدينة أو القرية وهي غالباً على مستوى شبه الإقليم (المحافظة) أو الإقليم (المنطقة) أو المستوى الوطني. وتشمل هذه الخدمات (المدن الجامعية والكليات والمعاهد، المدن والمناطق الصناعية، مناطق التقنية، مواقع الخدمات الحكومية المدن الطبية والمستشفيات، المدن العسكرية، مدن التسوق، المدن الترفيهية والسياحية والفنادق، المدن الرياضية، المستودعات، مشاريع الإسكان الحكومية، صوامع الغلال ومطاحن الدقيق، حدائق الحيوان). بالإضافة إلى أي خدمة أخرى تعتمدها الوزارة مستقبلاً.

٩-١ المرافق العامة:

يقصد بها شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.

١٠-١ الخدمات العامة:

يقصد بها الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية وما شابهها والتي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.

#### ١١-١ الاستخدام المؤقت:

يقصد به استخدام الموقع لفترة زمنية محددة إما لطبيعة النشاط أو وفقاً لبرنامج الجهة المستفيدة، وقد تتطلب حاجة التنمية العمرانية المستقبلية نقل هذه الاستخدامات إلى مواقع أخرى بديلة. وتشمل (مصليات العيد، تشليح السيارات، أسواق المواشي والحيوانات، ميادين الرماية والتدريب، مناهل التربة، آبار المياه، المحاجر،

المخيمات والمعسكرات الكشفية، الميئات العسكرية، مواقع الإيواء، النقاط الحدودية الأسواق الموسمية، الأنشطة الترفيهية المتنقلة، ميادين السباق، مصانع البلوك والخرسانة الخلطات، ساحات الاحتفالات العامة محطات وأبراج الاتصالات، مواقع تعبئة المياه، الأبار الارتوازية، مواقع حجز الشاحنات، المشاتل الزراعية، مواقع خدمات الحجاج)، بالإضافة إلى أي استخدامات أخرى تعتمدها الوزارة مستقبلاً.

#### ١٢-١ الأنشطة ذات الطبيعة الخاصة:

يقصد بها الأنشطة التي تستدعي طبيعتها أو خدماتها أن تكون في مواقع محددة بعيداً عن العمران. وتشمل (المطارات، مهابط الطائرات، السدود، الإصلاحيات، محطات التحلية، محطات الضخ، محطات الصرف الصحي، محطات الطاقة الكهربائية، مصافي تكرير النفط، المقابر، مدافن النفايات، الخزن الاستراتيجي، مستودعات المتفجرات للاستخدامات المدنية، المسالخ بأنواعها، مواقع وزن الشاحنات، مراكز خدمات الطرق، محطات الوقود المواقع الاستثمارية الترفيهية الساحلية الحكومية، مراكز أمن الطرق والإسعاف، محطات تنقية مياه، خزانات المياه، القواعد البحرية، نقاط التفيتش، محطات الإرسال الإذاعي والتلفزيون، محطات تبخير المياه، محطات تخزين وتوزيع المنتجات البترولية قصور الأفراح). بالإضافة إلى أي أنشطة أخرى تعتمدها الوزارة مستقبلاً.

#### ١٣-١ المخططات المطورة:

يقصد بها مخططات تقسيمات الأراضي التي يلزم -بالإضافة إلى تنفيذ كافة شبكات المرافق العامة بها -إنشاء الحد الأدنى من مباني المخطط وفقاً لضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقعة بها.

#### ١٤-١ التنمية العمرانية:

هي إحداهن أي نوع من أنواع الأنشطة العمرانية لموقع ما عدا التسوير -مما يؤدي إلى تغيير معالم هذا الموقع.



## ١٥-١ الأراضي البيضاء:

هي الأراضي الفضاء الحكومية أو الخاصة التي لم تتم تنميتها بأي نوع من أنواع التنمية.

## ١٦-١ المخطط المعتمد للمدينة أو القرية:

هو مخطط إرشادي عام معتمد من وزير الشؤون البلدية والقروية يوضح اتجاهات النمو واستعمالات الأراضي وشبكة الطرق الرئيسية وأنظمة البناء للمدينة أو القرية.

## ١٧-١ أولويات التنمية العمرانية:

هي برامج تعدها وزارة الشؤون البلدية والقروية لترتيب وجدولة أولويات تنفيذ المرافق والخدمات العامة لأحياء السكنية.

## ١٨-١ الموافقة على اعتماد المخطط:

ويقصد بها الموافقة على المخطط بمكوناته المختلفة (الفكرة التصميمية، أنظمة واشتراطات البناء، النسب التخطيطية) للسماح بالبدء بتنفيذ ضوابط تنمية المرحلة الواقع بها، ولا تجيز هذه الموافقة الإفرار منه إلا بعد الاعتماد النهائي للمخطط.

## ١٩-١ الاعتماد النهائي للمخطط:

ويقصد به الموافقة النهائية على المخطط بمكوناته المختلفة بعد التحقق من تنفيذ ضوابط التنمية العمرانية للمرحلة الواقع بها المخطط حسب ما ورد في المادة (٣) من هذه اللائحة.

## ٢٠-١ الطرق الرئيسية:

هي الطرق المصممة لاستيعاب أكبر جزء من حركة المرور الداخلة للمدينة أو الخارجة منها وكذلك ربط أجزاء المدينة. وتشمل الطرق السريعة، والحرّة، والشريانية كما هو محدد في المخطط المعتمد.

## ٢١-١ تقسيمات الأراضي السكنية:

هي تقسيم منطقة معينة من الأراضي إلى مواقع للبناء أو البلوكات أو القطع وتحديد الشوارع والممرات والمساحات المفتوحة بأسلوب تخطيطي وبمعايير ومقاييس ومساحات ونسب

محددة طبقاً للأسس والمعايير التخطيطية.

٢٢-١ قطعة الأرض:

هي جزء من البلوك السكني أو أي مساحة من الأرض معدة لوحدة لتشييد منشأ عليها.

٢٣-١ البلوك السكنية:

هي قطعة من الأرض مخصصة للاستخدام السكني (تحتوي على مجموعة من القطع السكنية والمساكن) بحيز فراغي محدد محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو ممرات أو حدائق وفقاً للأسس والمعايير التخطيطية.

٢٤-١ الخلية السكنية:

هي جزء من المخطط تحتوي على مجموعة متكاملة من البلوكات وقطع الأراضي في عدد من البلوكات السكنية وقد يشمل جزء منها خدمات عامة.

٢٥-١ المجموعة السكنية:

هي منطقة سكنية تحتوي على مجموعة الخلايا السكنية ويتوفر بها خدمات عامة (مسجد محلي - مدارس - دور حضنة - حدائق وملاعب أطفال - ....) حسب المعايير والأسس التخطيطية.

٢٦-١ المجاورة السكنية:

هي منطقة سكنية تحتوي على عدة مجموعات سكنية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية حسب المعايير التخطيطية.

٢٧-١ الحي السكني:

هو منطقة سكنية تحتوي على عدد من المجاورات السكنية تلتف حول منطقة خدمات أساسية حسب المعايير التخطيطية.

٢٨-١ المعايير التخطيطية:



هي المعدلات والأسس المعتمدة التي يتم من خلالها تحقيق المتطلبات التخطيطية وتوفيرها بطريقة سليمة تتناسب مع احتياجات المخطط.

٢٩-١ التجزئة:

هي تجزئة الأراضي ذات المساحات الكبيرة إلى مساحات أصغر.

٣٠-١ الجزر الوسطي:

هي الجزء الفاصل بين الاتجاهات الرئيسة لحركة المركبات.

٣١-١ المخطط التنظيمي:

هو المخطط الذي يحدد أبعاد قطعة الأرض والشوارع المحيطة وعروضها.

## ٢-ضوابط مراحل التنمية العمرانية

أولاً: تم تصنيف المدن والقرى بالمملكة وفقاً لتصنيف الإستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧ وتاريخ ٢٨/٥/١٤٥١هـ - مع الأخذ في الاعتبار ما يستجد على هذه المدن من تصنيف عند تطبيق هذه الضوابط - وذلك على النحو التالي:

أ- مراكز النمو الوطنية:

الرياض (الرياض - الدرعية) - مكة المكرمة - المدينة المنورة - جدة - حاضرة الدمام (الدمام والخبر والظهران) - حائل - تبوك - بريدة و عنيزة - عرعر - نجران - جيزان - الباحة - سكاكا - أبها وخميس مشيط - الطائف - الهفوف - حفر الباطن - الجبيل - المجمعة - حوطة بني تميم - وادي الدواسر - الدوادمي.

ب- مراكز النمو الإقليمية:

الخرج، الزلفي، شقراء، المزاحمية، الأفلاج، عفيف، الخرمة، ينبع، العلا، الرس، الاسياح، القطيف، الخفجي، راس تنوره، بيشة، جبه، محايل، ظهران الجنوب، ضبا، طريف، رفحا، ضبا، شروره، بلجرشي، القريات، دومة الجندل.

ج- مراكز النمو المحلية:

حريملاء، ساجر، فرما، البدائع، البكيرية، رياض الخبراء، الحائط، بقعاء، المذنب، روضة سدير، رماح، ثادق، الحريق، الغاط، الشماسية، عيون الجواء، النبهانية، رابغ، الجموم، خليص، بدر، الكامل، بقيق، النعيرية، العقير، أحد رفيدة، البشائر (سبت العليا)، النماص، سراة عبيدة، العقيق، حداد بني مالك،

رجال المع ، الأطاوله (القرى)، الليث ، بيش ، صامطة ، ابو عريش ، فرسان ، المجاردة ، المخواة ، قلوة ، الدائر، العيدابي، العارضة، القياس، السليل، تثليث، يدمه، حبونا، بدر الجنوب، ثار، الحناكية، القويعية، مرات، دخنة، النقرة، مهد الذهب، حقل، خبير، القنفذه، امالج، الوجه، تيماء، حالة عمان، أم نخيلة، تربة حائل، الشنان الغزالة، طبرجل، العويقيه، لينة، جديدة عرعر، العمارية، القيصومة، قرية العليا، العبيلة وشوالة، جرض، سلوى، الوديعه، رنيه، تربة، بيرين، الخزير.

د- باقي المدن والقرى

وتشمل المدن والقرى التي اعتمد لها نطاق عمراني ولم يشملها تصنيف الاستراتيجية العمرانية الوطنية وهي:

العيساوية، صوير، بني كبير، الخوبة، الدرب، الطوال، أحد المسارحة، الدلم، ضمد، البجادية، الجمش، الهياثم، الارطاوية، تميز، نفي، العينه والجبيلة، الطوة، الرويضة، الهدار، القصب، جلاجل، حوطة سدير، ملهم، العمارية، عشيرة، صلبوخ، الرين، بحرة، الشعبية، القوز، أضم، المويه، نمره، ثريان، العلا، ينبع النخل، العيص، ضرية، قبه، عقلة الصقور، القواره، الخبراء، مليجة، الصرار، السعيرة، الرفيعة، اللهاية، بلقرن، الحرجة، المجاردة، تنومة، باللسمر، الربوعة، طريب، البدع، بئر بن هرماس، الشنان، الخطة، السليمي، موقق، الشمالي، سميراء، الكهفة، شعبة نصاب، المنندق، سدوس وحزوي، عرجاء، الصمغورية، بدائع الضبطان، بقيعاء الجنوبية، الشيدية، الضلفة، حنيظل، البطين، الصليبية، المخرم، الجعلة، مسكة، بلدة أوثال القديمة، قصباء، طلحة، ساق، ضيدة، عزيزة الترمس، الطرفية، الطراق، حمادة الترمس، العاقر، شري، المدرج، هيبرة نواظر، محير الترمس، كبد، فيضة يكلب، البندرية، قرائن الترمس، الكدادية، أبا الورود، سامودة، ربيق، خريمان الشمالي، الخرماء الجنوبية، الصالحية، صويدرة، العمق، المندسة، الركنة، القويعية، الرقابية، الضبعية، المويهبة، الحرارة، العزيزية المزرع، العثياء، الرجاء العقلية، عقلية ثرب، الهميحة، الجياسر، الرويضة، السوسية المسرحية، الشعيبين، صفينة، هباء، الأصيحر، الغاشية، حادة، القبيبة، الاكل، الجرنافة، أبو ضباع، ام العيال، الفرع، الرذايا، دثير، مزارع الحار، العثياء، الفرع، العشيرة، شجوي، الشقران عرجاء، صبا الجحفة، ام شكاعة، المريه، ذارة، المحامة، بلغة، صخبيرة، طلال، بطحي، هديان الحجرية، حزره الجنوب، المريز، الرفاع، الموسم، الروضة، الأجر، البرك، خباش، الرايس، العطشان، بئر الغنم، الشطية، الصميدة، ضيف أم ديان، مركز مالح، الأحمر، بالإضافة إلى أي مدينة أو قرية أخرى يعتمد لها نطاق عمراني مستقبلاً.

ثانياً: يسمح بتجزئة الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي 500 ألف متر مربع داخل مراحل التنمية العمرانية طبقاً للشروط والضوابط التالية:

أ) إعداد فكرة تصميمية (لكامل الموقع) المراد تجزئته يراعى فيها الأراضي المجاورة ومسارات وعروض الشوارع والطرق المعتمدة في المدينة المارة في الموقع ومن ثم يتم تقسيم الموقع



وفقاً للأسس والمستويات التخطيطية (أحياء، مجاورات، مجموعات سكنية) حسب المحددات ومساحة الموقع المطلوب تجزئته وتحديد عروض الشوارع الناتجة عن ذلك التقسيم طبقاً للتدرج الهرمي المتبع وبما ينسجم مع شبكة الشوارع المعتمدة المحيطة وأن يكون الحد الأدنى للتقسيم هو الحد الأدنى للمجموعة السكنية والبالغ مساحتها ٢٣٥ ألف متر مربع (مئتان وخمسة وثلاثون ألف متر مربع) ولا يشمل الطرق المحيطة.

(ب) يتم بعد ذلك حساب مساحة الخدمات المطلوبة والحدائق (لكامل الموقع) وفقاً للمعايير التخطيطية وتبعاً للكثافات السكنية حسب نظام البناء المعتمد ويتم تجزئة تلك الخدمات وتحديد مواقعها وفقاً للمستويات التخطيطية المشار إليها في الفقرة (أ) وتشمل:

(١) - مركز خدمات حكومية على مستوى الحي السكني إضافة إلى حديقة على مستوى الحي السكني.

(٢) - مركز خدمات حكومية على مستوى المجاورة السكنية إضافة إلى حديقة على مستوى المجاورة السكنية.

ويدون عليها عبارة (خدمات حكومية وحدائق).

(ج) توثق موافقة المالك بالتنازل عن مساحات الخدمات الحكومية والحدائق المشار إليها في

الفقرة (ب) أعلاه لصالح الأمانة ويدون ذلك على كليشة المخطط ويتم التهميش على الصك بذلك، بحيث يتم تخطيط مواقع تلك الخدمات وتقسيمها مستقبلاً من الأمانة وتخصيصها للجهات الحكومية المستفيدة حسب الأنظمة المتبعة.

(د) يدون على كليشة المخطط أن المجموعة السكنية المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه (البالغ

مساحتها ٢٣٥ ألف متر مربع) خاضعة للتخطيط مستقبلاً ويطبق منها عند التخطيط النسب النظامية وما تحتاجه المجموعة السكنية من خدمات حكومية وحدائق حسب المعايير التخطيطية.

(هـ) اخذ موافقة المالك على زفلة الشوارع الرئيسية الداخلية والمحيط بالمخطط.

(و) تقوم الأمانة المختصة برفع طلبات التجزئة إلى وكالة الوزارة لتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة تمهيداً لعرضها على الوزير.

(ز) يتم إصدار قرار باعتماد مخطط تجزئة الأرض من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.

(ح) في حال نشوء تجزئة الملكية محددة نتيجة مرور طريق رئيس أو أكثر في المخطط المعتمد للمدينة يتم اعتماد التجزئة الناتجة عن مرور تلك الطرق بعد إعداد مخطط تنظيمي لها.

(ط) عند رغبة المالك في تخطيط أي جزء من الأجزاء التي تم تقسيمها فيتم تطبيق ضوابط مرحلة



التنمية العمرانية الواقع بها ذلك الجزء.

١-٢ ضوابط مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠ هـ:

يسمح بتخطيط الأراضي في هذه المرحلة بعد إعداد مخطط تقسيمات أراضي لكامل الأرض (وفقاً للمعايير والأسس التخطيطية)، ومن ثم اعتمادها بعد تنفيذ الضوابط التالية:

١-١-٢ مدن مراكز النمو الوطني:

أولاً: مدن (مكة المكرمة - المدينة المنورة - الرياض - جدة - حاضرة الدمام)

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢.٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>.

(مساحة الأرض  $\geq ٢.٥٠٠,٠٠٠$ )

البديل الأول:

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط

. رصف وإنارة الجزر الوسطي بالمخطط

. تصريف السيول

البديل الثاني:

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء والصرف الصحي بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢.٤٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> وقل

من ٢.٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (٢.٤٠٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض  $< ٢.٥٠٠,٠٠٠$ )

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه أو تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)



البديل الأول:

- . زفلة شوارع المخطط
- . تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- . رصف وإنارة الجزر الوسطي بالمخطط
- . تصريف السيول

البديل الثاني:

- . زفلة شوارع المخطط.
- . تمديد شبكة الكهرباء والصرف الصحي بالمخطط.
- . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة.

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي) زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط

- . تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط
- . زفلة شوارع وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء والمياه بالخلية السكنية المراد إفراغها
- . رصف وإنارة الجزر الوسطي بالخلية السكنية المراد إفراغها.

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> وقل من ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) زفلة شوارع المخطط

- . تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- . تصريف السيول

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (مساحة الأرض > ١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) زفلة شوارع المخططات.

ثانيا: مدن (دائل - تبوك - بريده وعنيزة - عرعر - نجران - جازان - الباحة - سكاكا - أبها الحضرية - الطائف - الهفوف «الإحساء»)  
أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض  $\geq$  ٢م٥٠٠,٠٠٠)

البديل الأول:

- . زفلة شوارع المخطط
- . تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- . تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)
- . تصريف السيول

البديل الثاني:

- . زفلة شوارع المخطط
- . تمديد شبكة الكهرباء والصرف الصحي بالمخطط
- . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة
- ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ وأقل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض  $>$  ٢م٥٠٠,٠٠٠)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(أ) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

البديل الأول:

- . زفلة شوارع المخطط
- . تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط
- . تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)
- . تصريف السيول



البديل الثاني:

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء والصرف الصحي بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل أي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط

. تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. زفلة وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها

. تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> و أقل

من ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أقل من ١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>

(مساحة الأرض > ١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

. بدون اشتراطات

ثالثاً: مدن (حفر الباطن - الجبيل - المجمععة - حوطة بني تميم - وادي الدواسر - الدوادمي)  
أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
(مساحة الأرض  $\geq ٥٠٠,٠٠٠$  م<sup>٢</sup>)

البديل الأول

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

البديل الثاني

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>

وأقل من ٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ( $٤٠,٠٠٠ \leq$  مساحة الأرض  $< ٥٠٠,٠٠٠$  م<sup>٢</sup>)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه  
او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الاراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

البديل الأول

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)



## البديل الثاني

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠) ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالطرق المحيطة بالمخطط لمدن حفر الباطن / الجبيل

. تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. زفلة وتمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالخلية السكنية المراد إفراغها لمدن حفر الباطن / الجبيل

. تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢م١٠,٠٠٠ واقل من ٢م٤٠,٠٠٠ (٢م ١٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٢م ٤٠,٠٠٠

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م ١٠,٠٠٠

(مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)

. بدون اشتراطات

٢-١-٢ مدن مراكز النمو الإقليمي:

أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
(مساحة الأرض  $\geq ٢٥٠٠,٠٠٠$  م<sup>٢</sup>)

البديل الأول:

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

البديل الثاني:

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي لمدن (ينبع / الخرج)

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة.

ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> و اقل من  
٢٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ( $٢٥٠٠,٠٠٠ \leq$  مساحة الأرض  $> ٤٠,٠٠٠$  م<sup>٢</sup>)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الاراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١). في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

البديل الأول

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)



البديل الثاني:

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي لمدن (ينبع / الخرج)

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة.

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠) ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالطرق المحيطة بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)

. تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. زفلة وتمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها.

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالخلية السكنية المراد إفراغها لمدن (ينبع / الخرج)

. تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢م١٠,٠٠٠ و اقل من

٢م ٤٠,٠٠٠ (٢م ١٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م ٤٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)

د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ٢م ١٠,٠٠٠)

. بدون اشتراطات

٣-١-٢ مدن مراكز النمو المحلي:

أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠



(مساحة الأرض  $\geq 2,000,000$  م<sup>2</sup>)

البديل الأول

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

البديل الثاني

. زفلة شوارع المخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي  $2,400,000$  م<sup>2</sup> وأقل من  $2,000,000$  م<sup>2</sup> ( $2,400,000 > \text{مساحة الأرض} > 2,000,000$ )

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الاراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:  
(أ) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

البديل الأول

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

البديل الثاني

. زفلة شوارع المخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية  $2,400$  م<sup>2</sup>) ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها



. زفلة شوارع الخلية

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م١٠,٠٠٠ وقل  
من ٢م٤٠,٠٠٠ (١٠,٠٠٠ م² ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م²)  
. زفلة شوارع المخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ١٠,٠٠٠ م  
(مساحة الأرض > ١٠,٠٠٠ م²)  
بدون اشتراطات

٢-١-٤ باقي المدن والقرى:

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠,٠٠٠  
(مساحة الأرض ≥ ٢م٥٠,٠٠٠ م²)  
. زفلة شوارع المخطط

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ وقل  
من ٢م٥٠,٠٠٠ (٤٠,٠٠٠ م² ≤ مساحة الأرض > ٥٠,٠٠٠ م²)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه  
او تنفيذ الضوابط الجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)  
. زفلة شوارع المخطط

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠)  
ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل أي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط  
. زفلة شوارع الخلية

ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م١٠,٠٠٠ وأقل من ٢م٤٠,٠٠٠ (٢م ١٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٢م ٤٠,٠٠٠  
. زفلة شوارع المخطط

د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أقل من ٢م١٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ٢م ١٠,٠٠٠)  
. بدون اشتراطات

٢-٢ ضوابط مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠-١٤٤٥خ:

يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة قبل حلولها زمنياً بعد إعداد مخطط تقسيمات أراضي لكامل الأرض (وفقاً للمعايير والأسس التخطيطية)، ومن ثم اعتمادها بعد تنفيذ الضوابط التالية:

١-٢-٢ مدن مراكز النمو الوطني:

أولاً: مدن (مكة المكرمة - المدينة المنورة - الرياض - جدة - حاضرة الدمام)

أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م ٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض ≥ ٢م ٥٠٠,٠٠٠)  
. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط

. رصف وإنارة الجزر الوسطي بالمخطط

. تصريف السيول

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٥٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ وأقل من ٢م ٥٠٠,٠٠٠ (٢م ٤٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٢م ٥٠٠,٠٠٠



يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١). في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط

. رصف وإنارة الجزر الوسطي بالمخطط

. تصريف السيول

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٥٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل أي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط

. تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط

. زفلة الشوارع وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء والمياه بالخلية السكنية المراد إفراغها

. رصف وإنارة الجزر الوسطي بالخلية السكنية المراد إفراغها

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٥٠٪ من المباني السكنية بالمخطط التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة

داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> وأقل من

٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ≤ مساحة الأرض > ٤٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط  
. تصريف السيول  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن 0.5٪ من المباني السكنية بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من 2,000,000 (مساحة الأرض > 2,000,000)  
. زفلة شوارع المخطط  
. إنشاء نسبة لا تقل عن 0.5٪ من المباني السكنية بالمخطط

ثانياً: مدن (حائل - تبوك - بريدة وعنيزة - عرعر - نجران - جازان - الباحة - سكاكا - أبها الحضرية - الطائف - الهفوف (الاحساء)

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي 2,000,000 (مساحة الأرض  $\geq$  2,000,000)  
. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط  
. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)  
. تصريف السيول

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن 20٪ من المباني السكنية بالمخطط  
. التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي 2,000,000 و اقل من 2,000,000 (مساحة الأرض > 2,000,000)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(أ) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)  
. زفلة شوارع المخطط



. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط .  
تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
تصريف السيول .  
ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط .  
تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
زفلة وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها  
تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> و اقل من ٤٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط .  
تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

ثالثاً: مدن (حفر الباطن - الجبيل - المجمع - حوطة بني تميم - وادي الدواسر - الدوادمي)

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠

(مساحة الأرض  $\geq$  ٢م٥٠٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ و اقل

من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض > ٢م٥٠,٠٠٠)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه

او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط



. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى المساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالطرق المحيطة بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. زفلة وتمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالخلية السكنية المراد إفراغها لمدن حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> و اقل من ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>

(٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط.

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>

(مساحة الأرض > ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

. زفلة شوارع المخطط



. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط.

٢-٢-٢ مدن مراكز النمو الاقليمي:

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض  $\geq ٢م٥٠٠,٠٠٠$ )  
زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

. لتنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ واطل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض  $> ٢م٥٠٠,٠٠٠$ )

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠)



- ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
 زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها  
 تمديد شبكة الصرف الصحي بالطرق المحيطة بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)  
 تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)  
 زفلة وتمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها  
 تمديد شبكة الصرف الصحي بالخلية السكنية المراد إفراغها لمدن (ينبع / الخرج)  
 تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)  
 ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط  
 التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة.  
 ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> وأقل من ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> ≤ مساحة الأرض > ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
 زفلة شوارع المخطط  
 تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط  
 تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط  
 ربط الموقع بأقرب طريق رئيسيه  
 إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط
- د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 (مساحة الأرض > ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
 زفلة شوارع المخطط  
 إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط.
- ٢-٣ مدن مراكز النمو المحلي:  
 أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٥٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
 (مساحة الأرض ≤ ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)



- . زفلة شوارع المخطط  
. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة  
(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ واطل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)  
يمكن لأصحاب هذه الاراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:  
(١) -في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)  
. زفلة شوارع المخطط  
. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. تمديد شبكة المياه في حالة وجود شبكة أو مصدر  
. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة  
(٢) في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠) ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها  
. زفلة شوارع الخلية  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. تمديد شبكة المياه في حالة وجود شبكة أو مصدر  
. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة





ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م١٠,٠٠٠ واقل من ٢م٤٠,٠٠٠  
(٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بشوارع المخطط

د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠  
(مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

٢-٢-٤ باقي المدن والقرى:

أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠  
(مساحة الأرض ≤ ٢م٥٠٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ واقل  
من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه  
او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١). في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

. زفلة شوارع المخطط

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. تمديد شبكة الكهرباء بشوارع المخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي) .  
زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط  
زفلة شوارع الخلية  
ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
تمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية  
التنازل عن ارضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> و اقل من ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
(٢١٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
زفلة شوارع المخطط  
تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
(مساحة الأرض > ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)  
زفلة شوارع المخطط

٢-٢ ضوابط مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٥ - ١٤٥٠ هـ  
يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة قبل حلولها زمنية بعد إعداد مخطط تقسيمات أراضي لكامل الأرض (وفقا للمعايير والأسس التخطيطية)، ومن ثم اعتمادها بعد تنفيذ الضوابط التالية:

١-٣-٢ مدن مراكز النمو الوطني:  
أولاً: مدن (مكة المكرمة - المدينة المنورة - الرياض - جدة - حاضرة الدمام)



أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض  $\leq 0٠٠,٠٠٠$  م٢)  
 . زفلة شوارع المخطط  
 . تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط  
 . رصف وإنارة الجزر الوسطي بالمخطط  
 . تصريف السيول  
 . ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . إنشاء نسبة لا تقل عن ٧٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
 . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ وأقل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض  $> ٢م٥٠٠,٠٠٠$ )  
 يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه  
 او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:  
 (١) - في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)  
 . زفلة شوارع المخطط  
 . تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط  
 . رصف وإنارة الجزر الواسطي بالمخط  
 . تصريف السيول  
 . ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . إنشاء نسبة لا تقل عن ٧٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
 . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة  
 (٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠)  
 ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
 . زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط  
 . تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط  
 . زفلة الشوارع وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء والمياه بالخلية السكنية المراد إفراغها

. رصف وإنارة الجزر الوسطي بالخلية السكنية المراد إفراغها  
ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٧٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م١٠,٠٠٠ وأقل من ٤٠,٠٠٠ م (٢م١٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٢م٤٠,٠٠٠

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالمخطط

. تصريف السيول

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٧٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ١٠,٠٠٠ م)

. زفلة شوارع المخطط

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٧٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

ثانياً: مدن (حائل - تبوك - بريده وعنيزة - عرعر - نجران - جازان - الباحة - سكاكا - أبها الحضرية - الطائف - الهفوف (الاحساء)

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض ≥ ٢م٥٠٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. تصريف السيول

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة



(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ واطل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفرار جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفرار قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) - في حال رغبة المالك إفرار جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفرار كلي) زفلة شوارع المخطط .

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط .

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر) .

. تصريف السيول .

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي .

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط .

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفرارها للجهات المستفيدة .

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٤٠,٠٠٠ م٢) ورغبة المالك في إفرار قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفرار جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط .

. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالشوارع المحيطة بالمخطط .

. تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر) .

. زفلة وتمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفرارها .

. تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفرارها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر) .

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي .

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط .

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفرارها للجهات المستفيدة .

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م١٠,٠٠٠ واطل من ٢م٤٠,٠٠٠ (٢م١٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠ م)

. زفلة شوارع المخطط .



. تمديد شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالمخطط .  
تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ٢٠٠,٠٠٠)  
. زفلة شوارع المخطط  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٥٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

ثالثاً: مدن (حفر الباطن - الجبيل - المجمع - حوطة بني تميم - وادي الدواسر - الدوادمي)  
(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض  $\geq$  ٢٠٠,٠٠٠)  
. زفلة شوارع المخطط  
. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط  
. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط (حفر الباطن / الجبيل)  
. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط  
. التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢٤٠,٠٠٠ و اقل  
من ٢٠٠,٠٠٠ (٢٤٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض > ٢٠٠,٠٠٠)



يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(أ) -في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) -في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى المساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠م<sup>٢</sup>) ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

. زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالطرق المحيطة بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. زفلة وتمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالخلية السكنية المراد إفراغها لمدن حفر الباطن / الجبيل)

. تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢٤٠,٠٠٠م<sup>٢</sup> وقل من ٢٤٠,٠٠٠م<sup>٢</sup> (٢٤٠,٠٠٠م<sup>٢</sup> ≤ مساحة الأرض > ٤٠,٠٠٠م<sup>٢</sup>)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (حفر الباطن / الجبيل)  
ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط.  
(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)  
زفلة شوارع المخطط  
. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط.

٢-٢-٢ مدن مراكز النمو الاقليمي:

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض  $\geq$  ٢م٥٠٠,٠٠٠)  
زفلة شوارع المخطط  
. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط  
. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)  
. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)  
ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
. لتنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ واقل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠  $\leq$  مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)

يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) -في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

زفلة شوارع المخطط  
. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط



. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)  
 . تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
 . ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
 . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(٢) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٠,٠٠٠) ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)  
 . زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها  
 . تمديد شبكة الصرف الصحي بالطرق المحيطة بالمخطط لمدن (ينبع / الخرج)  
 . تمديد شبكة المياه بالشوارع المحيطة بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)  
 . زفلة وتمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها  
 . تمديد شبكة الصرف الصحي بالخلية السكنية المراد إفراغها لمدن (ينبع / الخرج)  
 . تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية السكنية المراد إفراغها (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط  
 . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ١٠,٠٠٠ م٢ وأقل من ٢م٤٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م٤٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. تمديد شبكة الصرف الصحي بالمخطط

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسيه

. تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسية أو مصدر)

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٠٪ من المباني السكنية بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠ (مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. إنشاء نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من المباني السكنية بالمخطط.

٣-٢-٢ مدن مراكز النمو المحلي:

(أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٥٠٠,٠٠٠ (مساحة الأرض ≤ ٢م٥٠٠,٠٠٠)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. تمديد شبكة المياه (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

. التنازل عن اراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ واقل

من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)

يمكن لأصحاب هذه الاراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(١) في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي)

. زفلة شوارع المخطط

. تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

. ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

. تمديد شبكة المياه في حالة وجود شبكة أو مصدر

. التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها

للجهات المستفيدة

(٢) في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢م٤٠,٠٠٠)

ورغبة المالك في إفراغ قطع الاراضي داخل ابي خلية سكنية (إفراغ جزئي)



- . زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط وتمديد شبكات الكهرباء بها  
 . زفلة شوارع الخلية  
 . ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . تمديد شبكة المياه في حالة وجود شبكة أو مصدر  
 (ج) . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة  
 ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م١٠,٠٠٠ وقل  
 من ٢م٤٠,٠٠٠  
 (٢م١٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م٤٠,٠٠٠)  
 . زفلة شوارع المخطط  
 . ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . تمديد شبكة الكهرباء بشوارع المخطط  
 (د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢م١٠,٠٠٠  
 (مساحة الأرض > ٢م١٠,٠٠٠)  
 . زفلة شوارع المخطط  
 ٢-٤ باقي المدن والقري:  
 (أ) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٥٠٠,٠٠٠  
 (مساحة الأرض ≤ ٢م٥٠٠,٠٠٠)  
 . زفلة شوارع المخطط  
 . ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي  
 . تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط  
 . تمديد شبكة المياه (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)  
 . التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة  
 (ب) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ وقل  
 من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)  
 يمكن لأصحاب هذه الأراضي الاختيار بين تنفيذ الضوابط لكامل المخطط ومن ثم إفراغ جميع قطعه  
 او تنفيذ الضوابط لجزء من المخطط ومن ثم إفراغ قطع الأراضي بذلك الجزء فقط كالتالي:

(أ). في حال رغبة المالك إفراغ جميع قطع الأراضي بالمخطط (إفراغ كلي) زفلة شوارع المخطط .

ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

تمديد شبكة الكهرباء بشوارع المخطط

تمديد شبكة المياه بالمخطط (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

التنازل عن أراضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ب) - في حال وجود أكثر من خلية سكنية بالمخطط (الحد الأدنى لمساحة الخلية السكنية ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) ورغبة المالك في إفراغ قطع الأراضي داخل اي خلية سكنية (إفراغ جزئي)

زفلة الشوارع المحيطة بالمخطط

زفلة شوارع الخلية

ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

تمديد شبكة الكهرباء بشوارع الخلية

تمديد شبكة المياه بشوارع الخلية (في حالة وجود شبكة رئيسة أو مصدر)

التنازل عن ارضي مواقع الخدمات العامة داخل المخطط وإفراغها للجهات المستفيدة

(ج) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها أكبر من او تساوي ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> و اقل

من ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> (٢١٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

زفلة شوارع المخطط

ربط الموقع بأقرب طريق رئيسي

تمديد شبكة الكهرباء بالمخطط

(د) ضوابط تخطيط الأراضي التي مساحتها اقل من ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>

(مساحة الأرض > ٢١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>)

زفلة شوارع المخطط



### ٣- الاجراءات التنفيذية

أولاً: الاجراءات التنفيذية لمرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ. إذا تقدم مالك أرض واقعة ضمن مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ بطلب التخطيط تقوم الأمانة المختصة بتنزيل الموقع على خريطة النطاق العمراني والتأكد من مرحلة التنمية العمرانية للموقع وإبلاغ المالك بالاشتراطات ومن ثم يتم استكمال الوثائق والإجراءات النظامية اللازمة للاعتماد، مع إتباع الخطوات التالية:

١-٣ إعداد المخطط للموقع وفقاً للمعايير والأسس التخطيطية.

٢-٣ في حالة رغبة المالك التنفيذ على مراحل يتم ما يلي:

أ) توضيح حدود جميع الخلايا السكنية على المخطط واعداد كروكي يوضح حدود ومسمى كل خلية بالحروف الأبجدية (أ، ب، ج، د، ...). ويعطى رقماً للمخطط (حسب ما هو موضح في النموذج رقم (١) في الملحق (أ) من هذه اللائحة)، ويتم توثيق موافقة المالك الختية عليه.

ب) اعداد نسخ من المخطط بعدد الأجزاء (الخلايا السكنية) فيه، وتأخذ كل نسخة نفس رقم المخطط مضاف اليه مسمى الجزء السكنية (مثال: مخطط رقم ٢١١، الجزء أ) (مخطط رقم ٢١١، الجزء ب) (مخطط رقم ٢١١، الجزء ج) وهكذا..). ويراعى أن يتم في كل نسخة مخطط ترقيم القطع السكنية وتحشية الابعاد لها (ووضع جدول للأبعاد، والمساحات، إن أمكن) وذلك فقط للجزء المراد إفرأغه من المخطط وعدم ترقيم باقي القطع السكنية في المخطط (حسب ما هو موضح في النماذج رقم (٢)، رقم (٣)، رقم (٤) في الملحق (أ) من هذه اللائحة).

٣-٣ توثيق موافقة المالك الختية أو وكيله الشرعي على نسخ المخطط المطلوب اعتماده عند تقديمه للأمانة وذلك بالصيغ التالية:

أ) إذا كانت مساحة الأرض أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ مل واطل من ٢م٥٠٠,٠٠٠  
(٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض > ٢م٥٠٠,٠٠٠)

التزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١. ولأئحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠ الخاصة بمدينة.....المتضمنة ما يلي:



<p>(ب) في حالة رغبتني إفراغ جزء من المخطط المشتمل على قطع الأراضي بخلية سكنية او أكثر (إفراغ جزئي)، حسب ما هو موضح في حدود الخلايا بعالية تنفيذ ما يلي:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>(أ) في حالة رغبتني إفراغ قطع الأراضي بكامل المخطط (إفراغ كلي)، تنفيذ ما يلي:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (١-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (١-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي للمخطط أو للجزء المراد إفراغه إلا بعد التقيد بما ورد بعاليه  
ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي لبقية أجزاء المخطط إلا بعد تنفيذ الضوابط الخاصة بكل جزء.  
وهذا إقرار مني بذلك

الاسم..... التوقيع.....



(ب) باقي مساحات الأراضي:

التزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ. ولائحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ الخاصة بمدينة..... المتضمنة مايلي:.....

(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (١-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها)

ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي للمخطط إلا بعد تنفيذ جميع ما ورد اعلاه. وهذا إقرار مني بذلك

الاسم..... التوقيع.....

٤-٣ تحديد موقع الأرض المطلوب تخطيطها على نسخة من خريطة النطاق العمراني المعتمد مع كتابة اسم المالك وتدوين رقم المخطط والتصديق بختم الأمانة على هذه النسخة.

٥-٣ رفع كامل أوراق المعاملة لصاحب الصلاحية لأخذ الموافقة على اعتماد المخطط.

٦-٣ بعد الموافقة على اعتماد المخطط يتم إرسال نسخ مصدقة منه إلى كافة الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة للإطلاع عليه وتسليم المالك المواصفات الفنية المعتمدة للمشفي بموجبها عند التنفيذ، مع تزويد وكالة الوزارة التخطيط المدن بنسخة مصدقة من المخطط.

٧-٣ يقوم مالك الأرض بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية للموقع طبقاً لما هو وارد بالا قرار في المخطط وتحت إشراف الجهات ذات العلاقة ويتم تزويد الأمانة المختصة بما يفيد استكمال تنفيذ الشبكات المذكورة وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة لدى هذه الجهات.

٨-٣ بعد التحقق من قيام المالك بتنفيذ كافة ضوابط التنمية العمرانية للموقع يوفق ذلك على المخطط، أو على الجزء المراد إفراغه من المخطط (خلية سكنية أو أكثر) ويتم ختمه والتوقيع عليه بالاعتماد النهائي.

٩-٣ تقوم الأمانة بعد ذلك بتزويد كتابة العدل بما يلي:

(أ) في حال الافراغ الكلي للمخطط: نسخة من المخطط المعتمد من صاحب الصلاحية للسماح بإفراغ

كافة قطع الأراضي في المخطط بعد استيفاء الضوابط لكامل المخطط.

(ب) في حال الافراغ الجزئي للمخطط: نسخة من المخطط المعتمد من صاحب الصلاحية للجزء المراد افراغه (خلية سكنية او أكثر حسب ما هو موضح في الفقرة (٣-٢) من هذه اللائحة أعلاه) للسماح بإفراغ قطع الاراضي بهذا الجزء الخلية السكنية) مع تحديد ارقام القطع السكنية (من، الى)، بعد استيفاء الضوابط لذلك الجزء من المخطط.

مع تزويد كل من وكالة الوزارة للتخطيط المدن والجهات الحكومية المعتمد لها مواقع المخطط بنسخة مصدقة منه.

٣-١٠ عند رغبة المالك في تخطيط أرض بيضاء واقعة بأكثر من مرحلة من مراحل النطاق العمراني يتم تخطيط كامل الأرض وتوضيح حدود كل مرحلة على المخطط المطلوب اعتماده مع مراعاة ما يلي:

(أ) في حال طلب اعتماد كامل المخطط يطبق على كل جزء من المخطط ضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقع بها.

(ب) في حال رغبة المالك اعتماد جزء من المخطط فقط، يتم تطبيق ضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقع بها هذا الجزء، على أن يبقى الجزء الأخر كتصور تخطيطي مستقبلي يوضح بخطوط منقطة ولا ترقم القطع فيه ولا تدخل ضمن إحصائية الموقع.

٣-١١ تصدر الأمانة المختصة فسوحات للجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة لتنفيذ مشاريعها المقررة ضمن مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ.

ثانياً: الإجراءات التنفيذية لمرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠-١٤٤٥هـ

إذا تقدم مالك أرض واقعة ضمن مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ بطلب التخطيط تقوم الأمانة المختصة تنزيل الموقع على خريطة النطاق العمراني والتأكد من مرحلة التنمية العمرانية للموقع وإبلاغ المالك بالاشتراطات وفي حال وقوع الأرض المطلوب تخطيطها بأكثر من مرحلة من مراحل النطاق العمراني فيبلغ المالك بضوابط كل مرحلة ومن ثم يتم استكمال الوثائق والإجراءات النظامية اللازمة للاعتماد، مع إتباع الخطوات التالية:

٣-١٢ تزويد الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة بنسخ من المخطط المعتمد للمدينة موضحا عليه موقع الأرض المطلوب تخطيطها لأخذ موافقتها على تمديد الخطوط الرئيسة الشبكات المرافق التابعة لها إلى الموقع المذكور.

٣-١٣ في حال تعذر قيام الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة بتمديد الخطوط الرئيسة لشبكتها للموقع المراد تخطيطه ورغبة المالك في تمديدها على نفقته الخاصة فيلزم إحضار موافقة تلك الجهات على ذلك.

٣-١٤ بعد إشعار الأمانة المختصة خطياً من جميع الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة بموافقتها على تمديد الخطوط الرئيسة إلى الموقع المراد تخطيطه-على نفقتها أو على نفقة



المالك -يتم إشعار صاحب الطلب بإعداد المخطط.

١٥-٣ إعداد المخطط للموقع وفقا للمعايير والاسس التخطيطية.

١٦-٣ في حالة رغبة المالك التنفيذ على مراحل يتم ما يلي:

(أ) توضيح حدود جميع الخلايا السكنية على المخطط واعداد كروكي يوضح حدود ومسمى كل خلية بالحروف الابدجية (أ، ب، ج، د، ...). ويعطى رقما للمخطط (حسب ما هو موضح في النموذج رقم (١) في الملحق (أ) من هذه اللائحة)، ويتم توثيق موافقة المالك الختية عليه.

(ب) اعداد نسخ من المخطط بعدد الأجزاء (الخلايا السكنية) فيه، وتأخذ كل نسخة نفس رقم المخطط مضاف اليه مسمى الجزء الخلية السكنية) (مثال: (مخطط رقم ٢١١، الجزء ١) (مخطط رقم ٢١١، الجزء ب) (مخطط رقم ٢١١، الجزء ج) وهكذا.. ويراعى أن يتم في كل نسخة مخطط ترقيم القطع السكنية وتحشية الأبعاد لها ووضع جدول للأبعاد، والمساحات، إن أمكن) وذلك فقط للجزء المراد إفراغه من المخطط وعدم ترقيم باقي القطع السكنية في المخطط (حسب ما هو موضح في النماذج رقم (٢)، رقم (٣)، رقم (٤) في الملحق (أ) من هذه اللائحة).

١٧-٣ توثيق موافقة المالك الختية أو وكيله الشرعي على نسخ المخطط المطلوب اعتماده

تقديمه للأمانة وذلك بالصيغ التالية:

(أ) إذا كانت مساحة الأرض أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ مل واطل من ٢م٥٠٠,٠٠٠ (٢م٤٠,٠٠٠) ≤ مساحة الأرض (٢م٥٠٠,٠٠٠ >)

التزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١ ولائحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ / ٢٠/ ١٢/ ١٤٣٥. الخاصة بمدينة.....المتضمنة ما يلي:

أ) في حالة رغبتني إفراغ قطع الأراضي بكامل المخطط (إفراغ كلي)، تنفيذ ما يلي: ..... .....	ب) في حالة رغبتني إفراغ جزء من المخطط المشتمل على قطع الأراضي بخلية سكنية او أكثر (إفراغ جزئي)، حسب ما هو موضح في حدود الخلايا بعالية تنفيذ ما يلي: ..... .....
(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (٢-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها) ..... .....	(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (٢-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها) ..... .....

ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي للمخطط أو للجزء المراد إفراغه إلا بعد التقيد بما ورد بعاليه ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي لبقية أجزاء المخطط إلا بعد تنفيذ الضوابط الخاصة بكل جزء.

وهذا إقرار مني بذلك

الاسم.....  
التوقيع.....



(ب) باقي مساحات الأراضي:

التزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١ ولائحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠ الخاصة بمدينة..... المتضمنة ما يلي:

.....

.....

(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (٢-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها)

.....

.....

ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي للمخطط إلا بعد تنفيذ جميع ما ورد اعلاه. وهذا إقرار مني بذلك

الاسم..... التوقيع.....

١٨-٣ رفع كامل أوراق المعاملة لصاحب الصلاحية مشتملة على نسخة من خريطة النطاق العمراني المعتمد محددًا عليها موقع الأرض المطلوب تخطيطها مع كتابة اسم المالك وتدوين رقم المخطط والتصديق بختم الأمانة على هذه النسخة مع الإشارة إلى اسم المدينة والمرحلة التنموية الواقع بها أرض المخطط واشتراطات الموقع والاستعمال المخصص له من واقع المخطط المعتمد للمدينة لأخذ الموافقة على اعتماد المخطط.

١٩-٣ بعد الموافقة على اعتماد المخطط يتم إصدار الفتوحات اللازمة للجهات القائمة على شبكات المرافق العامة لتمديد الخطوط الرئيسية للموقع، مع تزويد هذه الجهات ووكالة الوزارة التخطيط المدن بنسخة مصدقة من المخطط.

٢٠-٣ يتم الترخيص للمالك بإنشاء نسب المباني في المخططات (حسب متطلبات ضوابط هذه المرحلة) وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الأمانة المختصة ويستثنى من ذلك طلب إحصار ملكية اللقطع ويكتفى بصك ملكية المخطط.

٢١-٣ يقوم مالك الأرض بتنفيذ شبكات المرافق العامة تحت إشراف الجهات ذات العلاقة، ويتم تزويد الأمانة المختصة بما يفيد استكمال تنفيذ الشبكات المذكورة وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة لدى هذه الجهات.

٢٢-٣ بعد التحقق من قيام المالك بتنفيذ كافة ضوابط التنمية العمرانية للموقع يوثق ذلك على المخطط ويتم ختمه والتوقيع عليه بالاعتماد النهائي.

٢٣-٣ تقوم الأمانة بعد ذلك بتزويد كتابة العدل بما يلي:

(أ) في حال الافراغ الكلي للمخطط: نسخة من المخطط المعتمد من صاحب الصلاحية للسماح بإفراغ كافة قطع الأراضي في المخطط بعد استيفاء الضوابط لكامل المخطط.

(ب) في حال الافراغ الجزئي للمخطط: نسخة من المخطط المعتمد من صاحب الصلاحية للجزء المراد افراغه (خلية سكنية او أكثر حسب ما هو موضح في الفقرة (٣-٢) من هذه اللائحة أعلاه) للسماح بإفراغ قطع الأراضي بهذا الجزء (الخلية السكنية) مع تحديد ارقام القطع السكنية (من، الى)، بعد استيفاء الضوابط لذلك الجزء من المخطط.

مع تزويد كل من وكالة الوزارة للتخطيط المدن والجهات الحكومية المعتمد لها مواقع المخطط بنسخة مصدقة منه.

٢٤-٣ عند رغبة المالك في تخطيط أرض بيضاء واقعة بأكثر من مرحلة من مراحل النطاق

العمراني يتم تخطيط كامل الأرض وتوضيح حدود المراحل على المخطط المطلوب اعتماده مع مراعاة ما يلي:

(أ) في حال طلب اعتماد كامل المخطط يطبق على كل جزء من المخطط ضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقعة بها.

(ب) في حال عدم رغبة المالك في اعتماد كامل المخطط، واعتماد الجزء الواقع في مرحلة التنمية العمرانية الحالية فقط، يتم تطبيق ضوابط المرحلة الحالية على هذا الجزء من المخطط واستكمال إجراءات اعتماده على أن يبقى الجزء الآخر كتصور تخطيطي مستقبلي (يوضح بخطوط منقطة ولا ترقم القطع فيه ولا تدخل ضمن إحصائية الموقع).

٢٥-٣ تصدر الأمانة المختصة فسوحات للجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة لتنفيذ مشاريعها المقررة ضمن مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٥هـ

ثالثاً: الإجراءات التنفيذية لمرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠-١٤٤٥هـ

إذا تقدم مالك أرض واقعة ضمن مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٤٠هـ و١٤٤٥هـ بطلب التخطيط تقوم الأمانة المختصة تنزيل الموقع على خريطة النطاق العمراني والتأكد من مرحلة التنمية العمرانية للموقع وابلغ المالك بالاشتراطات وفي حال وقوع الأرض المطلوب تخطيطها بأكثر من مرحلة من مراحل النطاق العمراني فيبلغ المالك بضوابط كل مرحلة ومن ثم يتم استكمال الوثائق والإجراءات النظامية اللازمة للاعتماد، مع إتباع الخطوات التالية:



٢٦-٣ تزويد الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة بنسخ من المخطط المعتمد للمدينة موضدا عليه موقع الأرض المطلوب تخطيطها لأخذ موافقتها على تمديد الخطوط الرئيسية الشبكات المرافق التابعة لها إلى الموقع المذكور.

٢٧-٣ في حال تعذر قيام الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة بتمديد الخطوط الرئيسية لشبكتها للموقع المراد تخطيطه ورغبة المالك في تمديدها على نفقته الخاصة فيلزم إحضار موافقة تلك الجهات على ذلك.

٢٨-٣ بعد إشعار الأمانة المختصة خطيا من جميع الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة بموافقتها على تمديد الخطوط الرئيسية إلى الموقع المراد تخطيطه-على نفقتها أو على نفقة المالك -يتم إشعار صاحب الطلب بإعداد المخطط.

٢٩-٣ إعداد المخطط للموقع وفقا للمعايير والاسس التخطيطية.

٣٠-٣ في حالة رغبة المالك التنفيذ على مراحل يتم ما يلي:

(أ) توضيح حدود جميع الخلايا السكنية على المخطط واعداد كروكي يوضح حدود ومسعى كل خليه بالحروف الابجدية (أ، ب، ج، د، ... ) ويعطى رقما للمخطط (حسب ما هو موضح في النموذج رقم (١) في الملحق (أ) من هذه اللائحة)، ويتم توثيق موافقة المالك الخطية عليه.

(ب) اعداد نسخ من المخطط بعدد الأجزاء (الخلايا السكنية) فيه، وتأخذ كل نسخة نفس رقم المخطط مضاف اليه مسمى الجزء الخلية السكنية) (مثال: (مخطط رقم ٢١١، الجزء أ) (مخطط رقم ٢١١، الجزء ب) (مخطط رقم ٢١١، الجزء ج) وهكذا.. ويراعى أن يتم في كل نسخة مخطط ترقيم القطع السكنية وتحشية الأبعاد لها ووضع جدول للأبعاد، والمساحات، إن أمكن) وذلك فقط للجزء المراد إفراغه من المخطط وعدم ترقيم باقي القطع السكنية في المخطط (حسب ما هو موضح في النماذج رقم (٢)، رقم (٣)، رقم (٤) في الملحق (أ) من هذه اللائحة).

٣١-٣ توثيق موافقة المالك الخطية أو وكيله الشرعي على نسخ المخطط المطلوب اعتماده

تقديمه للأمانة وذلك بالصيغ التالية:

(أ) إذا كانت مساحة الأرض أكبر من أو تساوي ٢م٤٠,٠٠٠ مل وأقل من ٢م٥٠٠,٠٠٠

(٢م٤٠,٠٠٠ ≤ مساحة الأرض < ٢م٥٠٠,٠٠٠)



التزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١ ولائحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ / ٢٠/ ١٢/ ١٤٣٥. الخاصة بمدينة.....المتضمنة ما يلي:

ب) في حالة رغبتني إفراغ جزء من المخطط المشتمل على قطع الأراضي بخلية سكنية او أكثر (إفراغ جزئي)، حسب ما هو موضح في حدود الخلايا بعالية تنفيذ ما يلي:

.....

.....

(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (٣-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها)

.....

.....

أ) في حالة رغبتني إفراغ قطع الأراضي بكامل المخطط (إفراغ كلي)، تنفيذ ما يلي:

.....

.....

(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (٣-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) او المدينة الواقعة بها)

.....

.....

ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي للمخطط أو للجزء المراد إفراغه إلا بعد التقيد بما ورد بعاليه ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي لبقية أجزاء المخطط إلا بعد تنفيذ الضوابط الخاصة بكل جزء.

وهذا إقرار مني بذلك

التوقيع .....

الاسم.....



(ب) باقي مساحات الأراضي:

التزم بتنفيذ ضوابط التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ. ولأئحتها التنفيذية المحدثة المعتمدة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ الخاصة بمدينة..... المتضمنة ما يلي:

.....

.....

(تكتب هنا ضوابط التخطيط المطلوب تنفيذها وفقاً لما هو محدد بالمادة (٣-٢) من هذه اللائحة حسب (مساحة الأرض) أو المدينة الواقعة بها)

.....

.....

ولا يحق لي المطالبة بالاعتماد النهائي للمخطط إلا بعد تنفيذ جميع ما ورد اعلاه. وهذا إقرار مني بذلك

الاسم..... التوقيع.....

٣٢-٣ رفع كامل أوراق المعاملة لصاحب الصلاحية مشتملة على نسخة من خريطة النطاق العمراني المعتمد محددًا عليها موقع الأرض المطلوب تخطيطها مع كتابة اسم المالك وتدوين رقم المخطط والتصديق بختم الأمانة على هذه النسخة مع الإشارة إلى اسم المدينة والمرحلة التنموية الواقع بها أرض المخطط واشتراطات الموقع والاستعمال المخصص له من واقع المخطط المعتمد للمدينة لأخذ الموافقة على اعتماد المخطط.

٣٣-٣ بعد الموافقة على اعتماد المخطط يتم إصدار الفتوحات اللازمة للجهات القائمة على شبكات المرافق العامة لتمديد الخطوط الرئيسية للموقع، مع تزويد هذه الجهات ووكالة الوزارة التخطيط المدن بنسخة مصدقة من المخطط.

٣٤-٣ يتم الترخيص للمالك بإنشاء نسب المباني في المخططات (حسب متطلبات ضوابط هذه المرحلة) وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الأمانة المختصة ويستثنى من ذلك طلب إحصار ملكية اللقطة ويكتفى بصك ملكية المخطط.

٣٥-٣ يقوم مالك الأرض بتنفيذ شبكات المرافق العامة تحت إشراف الجهات ذات العلاقة، ويتم تزويد الأمانة المختصة بما يفيد استكمال تنفيذ الشبكات المذكورة وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة لدى هذه الجهات.

٣٦-٣ بعد التحقق من قيام المالك بتنفيذ كافة ضوابط التنمية العمرانية للموقع يوثق ذلك على المخطط ويتم ختمه والتوقيع عليه بالاعتماد النهائي.

٣٧-٣ تقوم الأمانة بعد ذلك بتزويد كتابة العدل بما يلي:

(أ) في حال الافراغ الكلي للمخطط: نسخة من المخطط المعتمد من صاحب الصلاحية للسماح بإفراغ كافة قطع الأراضي في المخطط بعد استيفاء الضوابط لكامل المخطط.

(ب) في حال الافراغ الجزئي للمخطط: نسخة من المخطط المعتمد من صاحب الصلاحية للجزء المراد افراغه (خلية سكنية او أكثر حسب ما هو موضح في الفقرة (٣-٢) من هذه اللائحة أعلاه) للسماح بإفراغ قطع الأراضي بهذا الجزء (الخلية السكنية) مع تحديد ارقام القطع السكنية (من، الى)، بعد استيفاء الضوابط لذلك الجزء من المخطط.

مع تزويد كل من وكالة الوزارة للتخطيط المدن والجهات الحكومية المعتمد لها مواقع المخطط بنسخة مصدقة منه.

٣٨-٣ عند رغبة المالك في تخطيط أرض بيضاء واقعة بأكثر من مرحلة من مراحل النطاق

العمراني يتم تخطيط كامل الأرض وتوضيح حدود المراحل على المخطط المطلوب اعتماده مع مراعاة ما يلي:

(أ) في حال طلب اعتماد كامل المخطط يطبق على كل جزء من المخطط ضوابط مرحلة التنمية العمرانية الواقع بها.

(ب) في حال عدم رغبة المالك في اعتماد كامل المخطط، واعتماد الجزء الواقع في مرحلة التنمية العمرانية الحالية فقط، يتم تطبيق ضوابط المرحلة الحالية على هذا الجزء من المخطط واستكمال إجراءات اعتماده على أن يبقى الجزء الآخر كتصور تخطيطي مستقبلي (يوضح بخطوط منقطة ولا ترقم القطع فيه ولا تدخل ضمن إحصائية الموقع).

٣٥-٣ تصدر الأمانة المختصة فسوحات للجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة لتنفيذ مشاريعها المقررة ضمن مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ



#### ٤- الضوابط العامة

١-٤ يطبق اشتراط تنفيذ (شبكات الصرف الصحي) أينما ورد في هذه اللائحة بالمدن الواردة في قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٨) بتاريخ ١/٨/١٤٢٦هـ والمبلغ بالتعميم رقم (٨١٧٦) وتاريخ (٨/٢/١٤٣٧هـ) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٤) بتاريخ ٣/٦/١٤٣١هـ والمبلغ بالتعميم رقم (١٣١٩٤) وتاريخ (١٨/٣/١٤٣٢هـ) فقط، ووفقا للضوابط الواردة فيهما.

٢-٤ يطبق اشتراط تنفيذ (تصريف السيول) أينما ورد في هذه اللائحة بناء على طبوغرافية الموقع والدراسة الهيدرولوجية وذلك بربطها بالشبكة الرئيسية ان وجدت او عمل تصريف سطحي لها في حال عدم وجود شبكة رئيسية.

٣-٤ يجوز للمالك تأمين (المحولات الكهربائية اللازمة بدلا من تمديد شبكات الكهرباء) أينما وردت في هذه اللائحة

٤-٤ في حالة الإفرار الجزئي للمخطط يتم تمديد شبكات الخدمات العامة (ككهرباء/ مياه / صرف صحي في الشوارع المحيطة بالمخطط حسب حاجة المخطط وبناء على ما تحدده الجهة المقدمة للخدمة.

٥-٤ عند طلب تخطيط الأراضي الواقعة في مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ بعد انتهاء الفترة الزمنية لهذه المرحلة (بداية من ١/١/١٤٤١هـ)، يطبق عليها ضوابط مرحلة التنمية حتى عام ١٤٤٠هـ الواردة في المادة (١-٢) من هذه اللائحة.

٦-٤ عند طلب تخطيط الأراضي الواقعة في مرحلة التنمية بين عامي ١٤٤٠- ١٤٤٥هـ بعد حلول فترتها الزمنية (بداية من ١/١/١٤٤١هـ) يطبق عليها ضوابط مرحلة التنمية حتى عام ١٤٤٠هـ الواردة في المادة (١-٢) من هذه اللائحة.

٦-٤ عند طلب تخطيط الأراضي الواقعة في مرحلة التنمية بين عامي ١٤٤٠- ١٤٤٥هـ بعد انتهاء الفترة الزمنية لهذه المرحلة (بداية من ١/١/١٤٤٦هـ) يطبق عليها ضوابط مرحلة التنمية لعام ١٤٤٠هـ الواردة في المادة (١-٢) من هذه اللائحة.

٨-٤ عند طلب تخطيط الأراضي الواقعة في مرحلة التنمية بين عامي ١٤٤٥- ١٤٥٠هـ بعد حلول فترتها الزمنية (بداية من ١/١/١٤٤٦هـ) يطبق عليها ضوابط مرحلة التنمية حتى عام ١٤٤٠هـ الواردة في المادة (١-٢) من هذه اللائحة.

٩-٤ يتم تحديد مسارات شبكة الطرق الرئيسية الواقعة في الأراضي البيضاء ضمن النطاق العمراني أو خارجه وفق المخطط المعتمد للمدينة أو القرية دون انتظار طلب تخطيطها من قبل ملاكها، ويتم احتسابها ضمن النسبة النظامية للتخطيط مع مراعاة ما ورد في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويتم التقييد بهذه المسارات عند تنفيذ شبكات المرافق العامة.

١٠-٤ تقوم الأمانات بتثبيت محاور شبكة الطرق وخطوط السكك الحديدية على الطبيعة حسب

المخطط المعتمد للمدينة أو القرية.

٢-٩-٤ يتم تنفيذ شبكة الطرق الرئيسية على الطبيعة في الأراضي البيضاء دون انتظار طلب تخطيطها من قبل ملاكها.

٣-٩-٤ يتم احتساب مسارات شبكة الطرق الرئيسية فقط ضمن النسبة النظامية للتخطيط.

٤-٩-٤ يعالج ما يقطع لصالح مسارات شبكة الطرق الرئيسية وخطوط السكك الحديدية حسب نظام نزع الملكية ولائحته التنفيذية.

٥-٩-٤ يجب عند تنفيذ خطوط شبكة المرافق العامة الرئيسية أن تكون ضمن مسارات الطرق المنفذة أو المحددة على الطبيعة

١٠-٤ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لوضع برامجها التنفيذية اللازمة للتنمية في إطار مراحل التنمية العمرانية والالتزام بتنفيذها وفق أولويات التنمية العمرانية المعتمدة.

١٠-٤ تقوم وكالة الوزارة بالتخطيط المدن بتزويد الأمانات والجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة بنسخة من برامج اولويات التنمية العمرانية المعتمدة من وزير الشؤون البلدية والقروية لكل مدينة وتحديثها كل خمس سنوات.

٢٠-٤ على الأمانات الالتزام ببرامج اولويات التنمية العمرانية عند إصدار التراخيص اللازمة للجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة والرفع بما يتعارض مع ذلك لوكالة الوزارة التخطيط المدن.

١١-٤ على جميع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة عدم تنفيذ أي مرفق أو خدمة خارج حدود أي مرحلة من مراحل النطاق العمراني قبل تنفيذ المرفق أو الخدمة بهذه المرحلة، ويستثنى من ذلك الخطوط الرئيسية لشبكات الطرق والمرافق العامة.

١١-٤ على الأمانات عند إصدار التراخيص اللازمة لمشاريع الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة في مرحلتي التنمية العمرانية (بين عامي ١٤٤٠هـ - ١٤٤٥هـ) و(بين عامي ١٤٤٠هـ - ١٤٤٥هـ) التأكد من الانتهاء من تنفيذ شبكة المرفق أو الخدمة في مرحلة التنمية العمرانية التي قبلها.

١٢-٤ لا يتم تجزئة أو تخطيط أو تنمية الأراضي باستعمالاتها المختلفة داخل مراحل التنمية العمرانية ومنطقة حماية التنمية أو خارجها من قبل أي جهة إلا بعد موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على المخططات قبل اعتمادها.

١٢-٤ على الأمانات حماية الأراضي الحكومية داخل وخارج حد حماية التنمية للمدينة من التعديلات ومعالجة ما قد يحدث من تعديلات بالأساليب النظامية.

١٢-٤ على الأمانات رفع ما يرد لها من طلبات تجزئة أو تخطيط من أي جهة حكومية الوكالة الوزارة التخطيط المدن لدراسة الطلب والموافقة على المخطط، وعدم إصدار تراخيص داخل المخططات



التي لم يتم موافقة الوزارة عليها.

١٢-٤ يجب على الجهات الحكومية التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لاستكمال ما يلي:

(أ) تحديد الأراضي التي تحت تصرف أي جهة حكومية بموجب أوامر سامية أو أنظمة معتمدة ليتم إصدار قرارات تخصيص للجهة المستفيدة.

(ب) تحديد الأراضي التي عليها منشآت حكومية قائمة ليتم إصدار قرارات تخصيص لها وإفراغها لأملك الدولة لصالح الجهة المستفيدة وفق الأنظمة المتبعة.

(ج) تحديد الأراضي التي عليها حقوق امتياز لمؤسسات أو جهات حكومية ليتم إصدار قرارات تخصيص لها.

(د) تحديد مسارات شبكات الطرق، السكك الحديدية، أنابيب المياه، أنابيب البترول، خطوط كهرباء الضغط العالي، وما شابهها ليتم اعتماد مساراتها.

١٣-٤ تقوم الجهات الحكومية برفع طلبات التخصيص للمواقع المشار إليها في الفقرة (١٢-٤) أعلاه من الوزير المختص مباشرة لوزير الشؤون البلدية والقروية مرفق بها ما يلي:

(أ) رفع مساحي يوضح إحداثيات أركان الموقع وإنكسارات أضلاعه وأطوالها ومساحته وحدوده بدقة مع توضيح حدود وأبعاد أي منشآت قائمة بالموقع على نسختين إحداها ورقية مصدقة والأخرى رقمية موضحا عليهما شبكة الاسناد الجيوديسية.

(ب) صورة المستند الرسمي (أوامر سامية/ أنظمة معتمدة) الذي تستند عليه الجهة في طلب لتخصيص

١٣-٤ على الجهات القائمة على شبكات الطرق، السكك الحديدية، أنابيب المياه، أنابيب البترول، خطوط كهرباء الضغط العالي وما شابهها تزويد وزارة الشؤون البلدية والقروية بخرائط رقمية مرتبطة بشبكة الاسناد الجيوديسية توضح المسارات القائمة والمقترحة لهذه الشبكات للموافقة عليها واعتمادها.

١٢-٤ يجب الالتزام بالمخطط المعتمد للمدينة أو القرية عند اقتراح مسارات شبكات الطرق، السكك الحديدية، أنابيب المياه، أنابيب البترول، خطوط كهرباء الضغط العالي وما شابهها.

١٤-٤ يسمح بإقامة مشاريع الخدمات الوطنية أو الإقليمية أو بالاستخدامات المؤقتة أو بالأنشطة ذات الطبيعة الخاصة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية دون الارتباط بالمراحل الزمنية.

١٤-٤ في حال رغبة جهة حكومية إقامة مشاريع خدمات وطنية أو إقليمية أو مشاريع استخدامات مؤقتة أو أنشطة ذات طبيعة خاصة (وفقا لما ورد في الفقرات ٨-١، ١١-١، ١٢-١ من هذه اللائحة) تقوم

الأمانة المعنية بما يلي:

(أ) في حالة توفر موقع مناسب ضمن مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ و لا يستعمل المطلوب يتطابق مع الاستعمال المعتمد للموقع في المخطط المعتمد للمدينة، تقوم الأمانة باستكمال الإجراءات النظامية المتبعة وتخصيصه للجهة المعنية (في حال لم يسبق تملكها للموقع) واعداد واعتماد المخطط التنظيمي حسب الأنظمة ومن ثم إصدار التراخيص اللازمة.

(ب) في حالة توفر موقع مناسب ضمن مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ والاستعمال المطلوب لا يتطابق مع الاستعمال المعتمد للموقع في المخطط المعتمد للمدينة، تقوم الأمانة برفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة تمهيدا لعرضها على الوزير للموافقة، ومن ثم تقوم الأمانة باستكمال الإجراءات النظامية المتبعة وتخصيصه للجهة المعنية (في حال لم يسبق تملكها للموقع) واعداد واعتماد المخطط التنظيمي حسب الأنظمة ومن ثم إصدار التراخيص اللازمة.

(ج) في حالة عدم توفر موقع مناسب ضمن مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ ، و توفره ضمن منطقة حماية التنمية تقوم الأمانة المختصة بإعداد مخطط تنظيمي يوضح موقع الأرض والاستعمال المحدد لها من واقع المخطط المعتمد للمدينة مع توضيح شبكة الطرق الرئيسية المحيطة بالموقع، ورفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة تمهيدا لعرضها على الوزير للموافقة، ومن ثم تقوم الأمانة باستكمال الإجراءات النظامية المتبعة وتخصيصه للجهة المعنية (في حال لم يسبق تملكها للموقع) واعداد واعتماد المخطط التنظيمي حسب الأنظمة ومن ثم إصدار التراخيص اللازمة.

٤-١٤-٢ في حال رغبة جهة خاصة إقامة مشروع خدمات وطنية أو إقليمية أو مشروع استخدامات مؤقتة أو أنشطة ذات طبيعة خاصة (حسب المحدد في الفقرات ٨-١، ١١-١، ١٢-١ من هذه اللائحة) على أحد أراضيها الواقعة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية فيلزم ما يلي:

(أ) أخذ موافقة الجهة المعنية بالخدمة قبل رفع الطلب للأمانة المختصة.

(ب) إذا كان الموقع ضمن مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ فيطبق عليه ما ورد في الفقرة (أ) أو (ب) من المادة (٤-١٣-١) من هذه اللائحة.

(ج) إذا كان الموقع ضمن منطقة حماية التنمية تقوم الأمانة بما يلي:

(١) -مراجعة الدراسات المقدمة من قبل الجهة المستفيدة للتأكد من مناسبة الخدمة في ضوء المخطط المعتمد للمدينة وتوجهات المخطط الإقليمي.

(٢) -إعداد مخطط تنظيمي وفق الإجراءات النظامية المتبعة موضحا عليه الموقع و شبكة



الطرق الرئيسية على أن يتم ما يلي:

إعداد المخطط كقطعة واحدة فقط (كمشروع متكامل) يحدد الشوارع المحيطة وعروضها.  
يدون على وثيقة (لوحة) المخطط المعتمد للمشروع عبارة (لا يسمح بتجزئة المشروع إلى قطع أصغر أو تقسيمات أراضي لأية استعمال).

أخذ موافقة المالك الخفية على تنفيذ (إنشاء المشروع بشكل متكامل وعدم المطالبة بتجزئة المشروع أو تقسيمه وتوثيق ذلك على نسخة المخطط المطلوب اعتماده.

(٣) -رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة تمهيدا لعرضها على الوزير.

(د) يتم إصدار قرار باعتماد الموقع للمشروع من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.

(هـ) يتم إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع من قبل الامانة المختصة حسب الأنظمة.

٣-١٤-٤ تلتزم الجهة المستفيدة (حكومية أو خاصة) بالتنسيق مع الجهات المعنية بالمرافق العامة حيال إيصال الخطوط الرئيسية للموقع.

١٥-٤ في حال عدم توفر اراضي مناسبة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية فيسمح بإقامة مشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية أو بالاستخدامات المؤقتة او بالأنشطة ذات الطبيعة الخاصة خارج منطقة حماية التنمية بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التالية:

١-١٥-٤ في حال رغبة جهة حكومية في تخصيص أرض لإقامة مشروع خدمات وطنية أو إقليمية أو مشروع استخدامات مؤقتة أو أنشطة ذات طبيعة خاصة (حسب المحدد في الفقرات ١-٨، ١-١١، ١-١٢ من هذه اللائحة خارج منطقة حماية التنمية يتم ما يلي:

(أ) مخاطبة وزير الشؤون البلدية والقروية بطلب التخصيص من قبل الوزير المختص.

(ب) تقوم الأمانة المعنية بما يلي:

(١) -التأكد من عدم وجود مواقع ملائمة تستوعب الخدمة المطلوبة داخل مراحل التنمية العمرانية أو منطقة حماية التنمية.

(٢) - اختيار موقع مناسب خارج منطقة حماية التنمية وإعداد مخطط تنظيمي وفق الاجراءات النظامية المتبعة موضحا عليه الموقع المقترح بالنسبة للمدينة وشبكة الطرق الرئيسية.

(٣) -رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة في ضوء المخطط المعتمد وتوجهات المخطط الإقليمي تمهيدا لعرضها على الوزير للموافقة.

(ج) يتم في حال الموافقة تخصيص الموقع للجهة المعنية وإصدار قرار باعتماد المخطط التنظيمي لموقع المشروع المطلوب من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.



(د) يتم بعد ذلك إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع من قبل الأمانة المختصة حسب الأنظمة.

٢-١٥-٤ في حال رغبة جهة حكومية إقامة مشروع خدمات وطنية أو إقليمية أو مشروع استخدامات مؤقتة أو أنشطة ذات طبيعة خاصة (حسب المحدد في الفقرات ٨-١، ١١-١، ١٢-١ من هذه اللائحة) على أحد أراضيها الواقعة خارج منطقة حماية التنمية فيلزم ما يلي:

(أ) مخاطبة وزير الشؤون البلدية والقروية وذلك من قبل الوزير المختص مع المبررات والدراسات التي تستدعي إقامة المشروع على ذلك الموقع.

(ب) تقوم الأمانة بما يلي:

(١) -مراجعة الدراسات المقدمة من قبل الجهة المستفيدة للتأكد من مناسبة الخدمة في ضوء المخطط المعتمد للمدينة وتوجهات المخطط الإقليمي.

(٢) -إعداد مخطط تنظيمي يوضح الموقع بالنسبة للمدينة وشبكة الطرق الرئيسية.

(٣) -رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة تمهيدا لعرضها على الوزير للموافقة.

(ج) يتم في حال الموافقة إصدار قرار باعتماد المخطط التنظيمي لموقع المشروع المطلوب من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.

(د) يتم بعد ذلك إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع من قبل الأمانة المختصة حسب الأنظمة.

٣-١٥-٤ في حال رغبة جهة خاصة إقامة مشروع خدمات وطنية أو إقليمية أو مشروع استخدامات مؤقتة أو أنشطة ذات طبيعة خاصة (حسب المحدد في الفقرات ٨-١، ١١-١، ١٢-١ من هذه اللائحة) على أحد أراضيها الواقعة خارج منطقة حماية التنمية فيلزم ما يلي:

(أ) أخذ موافقة الجهة المعنية بالخدمة قبل رفع الطلب للأمانة المختصة.

(ب) تقوم الأمانة بما يلي:

(١) مراجعة الدراسات المقدمة من قبل الجهة المستفيدة للتأكد من مناسبة الخدمة في ضوء المخطط المعتمد للمدينة وتوجهات المخطط الإقليمي.

(٢) إعداد مخطط تنظيمي وفق الإجراءات النظامية المتبعة موضحا عليه الموقع بالنسبة للمدينة وشبكة الطرق الرئيسية على أن يتم ما يلي:

. إعداد المخطط كقطعة واحدة فقط (كمشروع متكامل يحدد الشوارع المحيطة وعروضها).

. أن يدون على وثيقة (لوحة) المخطط المعتمد للمشروع عبارة (لا يسمح بتجزئة المشروع إلى قطع أصغر أو تقسيمات أراضي لأية استعمال).



. أخذ موافقة المالك الخطية على تنفيذ (إنشاء المشروع بشكل متكامل وعدم المطالبة بتجزئة المشروع أو تقسيمه وتوثيق ذلك على نسخة المخطط المطلوب اعتماده.

(٣) رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة لعرضها على الوزير للموافقة.

(ج) بعد الموافقة يتم إصدار قرار باعتماد الموقع للمشروع من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.

(د) يتم بعد ذلك إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع من قبل الأمانة المختصة.

٤-١٥-٤ تلتزم الجهة المستفيدة (حكومية أو خاصة) بالتنسيق مع الجهات المعنية بالمرافق العامة حيال إيصال الخطوط الرئيسية للموقع.

٤-١٦-٤ يسمح بتجزئة الأراضي ذات المساحة الكبيرة الواقعة داخل منطقة حماية التنمية إلى مساحات أصغر لا تقل الواحدة منها من مليون متر مربع (١,٠٠٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) ويستثنى من ذلك الأراضي التي تخصص لما ورد في الفقرة (٣/٦) من قواعد تحديد النطاق العمراني فيمكن فرزها لمساحات أصغر -حسب الحاجة- بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات التالية:

٤-١٦-٤-١ يسمح بتجزئة الأراضي ذات المساحات الكبيرة الواقعة داخل منطقة حماية التنمية إلى مساحات أصغر لا تقل الواحدة منها عن مليون متر مربع وفقاً لما يلي:

(أ) تقوم الأمانة المختصة بمراجعة مخطط تجزئة الأرض المقترح للتأكد من ما يلي:

(١) -لا تقل مساحة القطعة المفترزة عن مليون متر مربع.

(٢) - إحاطة كل قطعة مفترزة بشوارع رئيسة لا يقل عرضها عن ٣٠ م.

(٣) -الالتزام بمسارات وعروض الطرق الرئيسية المعتمدة في المخطط المعتمد للمدينة والمارة بالموقع.

(ب) رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة تمهيداً لعرضها على الوزير.

(ج) يتم إصدار قرار باعتماد مخطط تجزئة الأرض من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.

٤-١٦-٤-٢ يسمح بفرز الأراضي الواقعة داخل منطقة حماية التنمية المساحات أصغر من مليون متر مربع لإقامة مشاريع الخدمات الوطنية أو الإقليمية أو الأنشطة ذات الطبيعة الخاصة والاستخدام المؤقت فقط (حسب ما حدد في الفقرات ٨-١، ١١-١، ١٢-١ من هذه اللائحة) وفقاً لما يلي:

(أ) تقوم الأمانة المختصة بما يلي:

(١) -مراجعة الدراسات المقدمة من الجهة المستفيدة للتأكد من مناسبة الخدمة في ضوء المخطط المعتمد للمدينة وتوجهات المخطط الإقليمي.

- (٢) -إرفاق موافقة الجهة المعنية بالخدمة قبل رفع الطلب في حالة الأراضي الخاصة.
- (٣) -مراجعة المخطط التنظيمي المقترح للتجزئة والذي يتضمن كامل مساحة الأرض ومسارات الطرق الرئيسية المعتمدة في المخطط المعتمد للمدينة والمارة بالموقع -إن وجدت -والقطع المطلوب فرزها.
- (٤). يجب إحاطة القطع المطلوب فرزها بشوارع رئيسة لا يقل عرضها عن ٣٠ متر.
- (ب) رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة « تمهيداً لعرضها على الوزير.
- (ج) يتم إصدار قرار بالموافقة على اعتماد مخطط تجزئة الأرض من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية.
- (د) يتم بعد ذلك إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء المشروع من قبل الأمانة المختصة.
- (هـ) لا يتم الاعتماد النهائي للمخطط والسماح بانتقال ملكية القطعة المفترزة إلا بعد إنشاء المشروع في حالة الأراضي الخاصة.
- ١٧-٤ عند ظهور الحاجة لتعديل حدود النطاق العمراني لمدينة أو قرية أو أكثر قبل عام ١٤٥٠هـ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد دراسة مستوفاة بذلك ويعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية.
- ١٧-٤ عند ظهور الحاجة لتعديل حدود النطاق العمراني نتيجة خلل في الطاقة الاستيعابية لمدينة أو قرية أو أكثر قبل عام ١٤٥٠ هـ فينبغي ان يبني ذلك على المبررات الفنية التالية:
- . زيادة غير متوقعة في حجم السكان مع عدم توفر أراضي بيضاء او مخططة غير منماه لاستيعاب الزيادة السكانية أو متطلبات التنمية.
- . استقطاع مساحات من النطاق العمراني للمدينة لأغراض أخرى.
- . استحداث محددات او عوائق للنمو العمراني للمدينة.

على الأمانة المختصة دراسة هذه المبررات بدقة ومن ثم إعداد ما يلي:

- (١) -تقرير فني يشتمل على مبررات التعديل وتقديرات السكان وتقويم شبكات المرافق والخدمات العامة بالمدينة أو القرية مع توضيح التجمعات العمرانية القائمة.
- (٢) خريطة أساس مبينا عليها الحدود المعتمدة للنطاق العمراني والحد المقترح للتعديل.
- ٢-١٧-٤ رفع الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة.
- ٣-١٧-٤ تقوم وكالة الوزارة للتخطيط المدن بدراسة الطلب ورفع توصياتها إلى وزير الشؤون البلدية



والقروية.

١٨-٤ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع حدود وضوابط التنمية للتجمعات العمرانية التي لم يحدد لها نطاق عمراني، وتعتمد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.  
١-١٨-٤ تقوم الأمانات بما يلي:

- (١) - حصر التجمعات العمرانية الموافق على تنميتها والتي ليس لها نطاق عمراني منفصل.
- (٢) - إعداد خرائط أساس توضح المعالم الطبوغرافية وشبكات الطرق القائمة والمقترحة واستعمالات الأراضي الحالية.
- (٣) - دراسة حجم السكان والتوقعات السكانية المستقبلية.
- (٤) - تحديد الأراضي البيضاء المخططة والأراضي البيضاء غير المنماه داخل الكتلة العمرانية.
- (٥) - مراعاة المحددات البيئية ومعوقات التنمية مع المحافظة على الأراضي الزراعية وان تكون التنمية موافقة لاتجاهات النمو العمراني.
- (٦) اقتراح النطاق العمراني والضوابط الملائمة لكل تجمع.

٢-١٨-٤ رفع الدراسة لو كالة الوزارة التخطيط المدن مع المخططات ومرئيات الأمانة.

٣-١٨-٤ تقوم وكالة الوزارة التخطيط المدن بمراجعة وتقويم ضوابط ومراحل التنمية العمرانية ورفع الدراسة لوزير الشؤون البلدية والقروية لاعتمادها.

٤-١٨-٤ تطبق ضوابط مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٤٠هـ المحددة بالفقرة (٢-١-٣) من هذه اللائحة على مدن مراكز النمو المحلية التي لم يعد لها نطاق عمراني حتى يتم اعتماد نطاقها العمراني.

٤-١٩-٤ لا يتم تنمية أو تخطيط أراضي واقعة خارج منطقة حماية التنمية إلا ما نصت عليه هذه القواعد، أو باستثناء من مجلس الوزراء.

٤-٢٠-٤ تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع خرائط تفصيلية موضحا عليها إحداثيات النطاق العمراني للمدن وشبكات النقل والمخططات المعتمدة والأراضي الحكومية المخصصة لمشاريع الخدمات الوطنية والإقليمية يعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية وتصدر مع اللائحة التنفيذية.

٤-٢٠-٤ يتم التقيد بخرائط النطاق العمراني المرفقة والتي توضح حدود مراحل التنمية العمرانية الثلاث:

- مرحلة حتى عام ١٤٤٠هـ

- مرحلة بين عامي ١٤٤٠ - ١٤٤٥هـ

- مرحلة بين عامي ١٤٤٥ - ١٤٥٠هـ

٢١-٤ تحل هذه القواعد والوثائق المتعلقة بها محل قواعد النطاق العمراني والوثائق المتعلقة بها الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٨/٩/١٤٠٩هـ

١٠-٢١-٤ تحل هذه اللائحة محل اللائحة السابقة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٧٩٩) وتاريخ ١٧/٢/١٤٢٩هـ

٢-١٢-٤ يعمل بهذه اللائحة من تاريخ ١/١/١٤٣٦هـ وتلغى جميع اللوائح والتعليمات والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة والمتعلقة بدراسات النطاق العمراني الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٨/٩/١٤٠٩هـ وكذلك جميع اللوائح والتعليمات والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة المتعلقة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ

٣-٢١-٤ في حال طلب تعديل مخطط معتمد قبل صدور قرار مجلس الوزراء الخاص بالنطاق العمراني رقم (١٥٧) وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ فيلزم المالك بالضوابط الواردة في المخطط حين اعتماده سابقا، وينبغي على الأمانة المختصة إعداد ما يلي:

(أ) دراسة المخطط قبل وبعد التعديل وتوضيح مبررات التعديل بشكل مفصل ومرئيات الأمانة حيالها.

(ب) إرفاق جداول توضح نسبة الخدمات والمرافق في المخطط قبل وبعد التعديل.

(ج) الإفادة عن تنفيذ المالك لشبكات المرافق أو جزء منها إن وجد.

(د) رفع كامل الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن لدراستها تمهيدا لإصدار قرار بالموافقة على تعديل المخطط.

(هـ) بعد تنفيذ الاشتراطات من قبل المالك ان وجدت يتم الاعتماد النهائي للمخطط المعدل.

٤-٢١-٤ في حال طلب تعديل مخطط معتمد بعد صدور قرار مجلس الوزراء الخاص بالنطاق العمراني رقم (١٥٧) وتاريخ ١١/٥/١٤٣٥هـ وقبل صدور هذه اللائحة المعتمدة بالقرار الوزاري رقم (١٦٠٠٠) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ فيلزم ما يلي

(أ) في حالة اعتماد المخطط بصورته النهائية يطبق عليه الضوابط الواردة في المخطط حين اعتماده سابقا مع استكمال ما يلي:

(١) -دراسة المخطط قبل وبعد التعديل وتوضيح مبررات التعديل بشكل مفصل ومرئيات الأمانة حيالها.

(٢) - إرفاق جداول توضح نسبة الخدمات والمرافق في المخطط قبل وبعد التعديل.

(٣) -توضيح الخدمات والمرافق المنفذة على نسخة من المخطط.

(٤) -رفع كامل الطلب لوكالة الوزارة للتخطيط المدن لدراستها تمهيدا لإصدار قرار بالموافقة على



## تعديل المخطط.

(٥) - بعد تنفيذ الضوابط من قبل المالك يتم الاعتماد النهائي للمخطط المعدل.

(ب) في حالة عدم اعتماد المخطط بصورته النهائية يمكن للمالك الاختيار بين تطبيق الضوابط الواردة بالمخطط حين الموافقة على اعتماده سابقا، أو تطبيق الضوابط الواردة في هذه اللائحة وذلك بتعديل المخطط وفقا لما يلي:

(١) اعداد لوحة توضح مرحلة التنمية العمرانية الواقع بها المخطط حتى عام ١٤٤٠هـ أو بين عامي ١٤٤٠هـ - ١٤٤٥هـ) أو (بين عامي ١٤٤٥هـ - ١٤٥٠هـ).

(٢) - اعداد المخطط بموجب الاجراءات التنفيذية في هذه اللائحة حسب مستوى المدينة ومساحة الموقع والمرحلة التنموية الواقعة بها الأرض.

(٣) - رفع كامل الطلب لوكالة الوزارة التخطيط المدن لدراستها تمهيدا لإصدار قرار بالموافقة على تعديل المخطط.

(٤) - بعد تنفيذ الضوابط من قبل المالك يتم الاعتماد النهائي للمخطط المعدلة.

٥-٢١-٤ يسمح بتجزئة الأراضي الزراعية الواقعة داخل أو خارج النطاق العمراني إلى مساحات أصغر وفقا للضوابط والإجراءات التي تحددها لأئحة تخطيط الأراضي الزراعية التي يعتمدها وزير الشؤون البلدية والقروية.

٦-٢١-٤ يرجع إلى وكالة تخطيط المدن بهذه الوزارة لتفسير ومتابعة تنفيذ كل ما يتعلق بدراسات النطاق العمراني من لوائح وتعليمات.

٧-٢١-٤ يتم معالجة المشاكل والأوضاع التنموية التي برزت أثناء دراسات النطاق العمراني للمدن حتى تاريخ اعتماد هذه الدراسة من قبل وكالة تخطيط المدن في ضوء القواعد المبينة في قرار مجلس الوزراء الخاص بالنطاق العمراني ونصوص هذه اللائحة.

## قرار وزاري رقم ٣١٢٨٠ وتاريخ ١٤٤١/١/٦ هـ

يتم إضافة بند جديد تحت مسمى (رابعاً) (المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي

إن وزير الشؤون البلدية والقروية.

بناءً على الصلاحيات المخولة له.

بناءً على أحكام نظام البلديات والقرى الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٥ و ٢١/٢/١٣٩٧هـ. وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ في ١١/٥/١٤٣٨هـ القاضي بالموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني المدن المملكة، واللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ.

وبناءً على الأمر السامي الكريم رقم ٢٨٨٦٥ وتاريخ ٢٧/٦/١٤٣٦هـ المتضمن قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية بتوجيه الأمانات بوضع الآليات المناسبة تحت إشراف الوزارة لاعتماد المخططات السكنية داخل النطاق العمراني في المدن والمحافظات والمراكز بما يضمن اعتمادها على أن لا تتجاوز المدة من تاريخ تقديم الطلب إلى تاريخ الاعتماد (٦٠) يوماً.

ورغبة في تحقيق بدائل لتطوير المخططات السكنية للملاك والمطورين وإعطائهم بدائل للتمويل ومرونة في التطوير مع تسهيل وحوكمة الإجراءات.

وبناءً على العرض المرفوع من وكالة الوزارة لتخطيط المدن.

وبناءً على الاتفاقيات الموقعة مع كل من وزارة الإسكان، هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات، الشركة السعودية للكهرباء، شركة المياه الوطنية).

يقرر ما يلي:

أولاً: يتم إضافة بند جديد تحت مسمى (رابعاً) (المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية خلال (٦٠) يوماً) ضمن المادة (٣-الإجراءات التنفيذية) من اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ المعتمدة بالقرار الوزاري

رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ، وفقاً للإجراءات المرفقة بالقرار.

ثانياً: يتم العمل بها اعتباراً من تاريخ صدور هذا القرار.

ثالثاً: تتم مراجعة هذه المسارات بعد سنة من تاريخ صدور هذا القرار إذا دعت الحاجة.

رابعاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه.

وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

د. ماجد بن عبدالله القصبي



## المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الخاصة خلال (٦٠) يوماً

البند (رابعاً) من المادة (٣-الإجراءات التنفيذية) الواردة في اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٣٥هـ

## المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الخاصة خلال (٦٠) يوماً

(الحوكمة / الإجراءات والضوابط والتزمين)  
تمت الإضافة بالقرار الوزاري رقم ٣١٢٨٠ وتاريخ ١/٦/١٤٤١



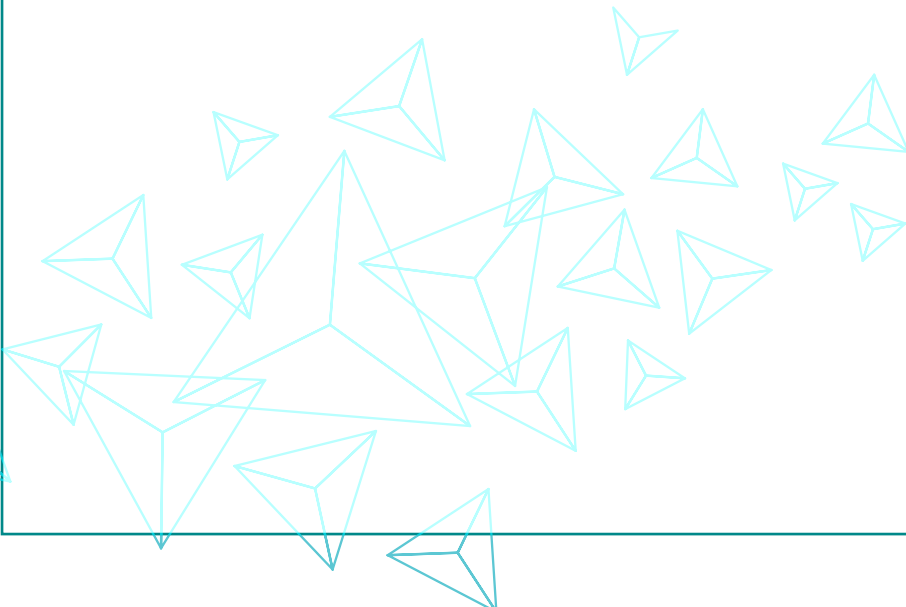


## المحتويات

- ١-المسار الأول: اعتماد ابتدائي وإفراغ مندرج
  - ١-١ أهداف المسار الأول
  - ٣-١ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الأول
  - ١-٣-١ تقديم الطلب واختيار المسار
  - ٣-٣-١ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط
  - ٣-٢-١ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط
  - ٤-٢-١ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط
  - ٥-٢-١ الإفراغ (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ
  - ٦-٢-١ الاعتماد النهائي للمخطط (بدون الإفراغ)
  - ٧-٢-١ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط
  - ٨-٣-١ بيع وإفراغ كامل المخطط
- ٢-المسار الثاني: الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ
  - ١-٢ أهداف المسار الثاني
  - ٢-٢ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثاني
  - ١-٢-٢ تقديم الطلب واختيار المسار
  - ٢-٢-٢ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط
  - ٣-٢-٢ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط
  - ٤-٢-٢ الاعتماد النهائي المشروط للمخطط (بدون الإفراغ)
  - ٥-٢-٢ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط
  - ٦-٢-٢ الإفراغ (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ
  - ٧-٢-٢ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط
  - ٨-٢-٢ بيع وإفراغ كامل المخطط



- ٣-المسار الثالث: الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ  
١-٣ أهداف المسار الثالث  
٢-٣ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثالث  
١-٢-٣ تقديم الطلب واختيار المسار  
٢-٢-٣ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط  
٣-٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط  
٤-٢-٣ مرحلة تسليم مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط  
٥-٢-٣ الاعتماد النهائي والسماح ببيع وإفراغ كامل المخطط  
٦-٢-٣ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط  
٧-٢-٣ الاستلام النهائي الأعمال البنية التحتية للمخطط  
٤-الضوابط العامة  
٥-الزمين والحوكمة والمراحل للمسارات الثلاثة  
٦-الملحق: نموذج التعاقد



## ١-المسار الأول: اعتماد ابتدائي وإفراغ متدرج

### ١-١ أهداف المسار الأول

المسار يحقق للمالك أو المطور اعتماد ابتدائي للمخطط مع تزمين أخذ الموافقات من الجهات ذات العلاقة (الأمانة، شركة الكهرباء، المياه، الاتصالات) لتنفيذ الاشتراطات تبعاً للموقع والمدينة (السفلة، الرصف، الكهرباء، المياه ...) واستلام تلك الأعمال، كما يحقق هذا المسار للمالك إمكانية الإفراغ الجزئي لعدد من المواقع في المخطط تبعاً للتنفيذ، وأبرز ملامح هذا المسار ما يلي:

- . تحديد وتزمين (حوكمة) جميع الإجراءات الإدارية من جميع الأطراف (SLA).
- . الإفراغ المتدرج لنسب محددة حسب المنفذ (بعد اعتمادها نهائياً) بكتاب من الأمانة لكتابة العدل.
- . الاعتماد النهائي لكامل المخطط بعد انتهاء التنفيذ (قبل استلام الأعمال المنفذة).
- . تزمين فترة استلام الأعمال المنفذة بعد الاعتماد النهائي.

### ٢-١ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الأول:

#### ١-٢-١ تقديم الطلب واختيار المسار:

يحدد المالك/ أو المطور -حسب رغبته- المسار المطلوب لاعتماد موقع أرضه (المسار الأول) ويبلغ الأمانة ذات العلاقة بالالتزام بذلك.

#### ٢-٢-١ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط:

- أ. التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله ونظاميته حسب الأنظمة كالتالي:
  - . يتم مخاطبة كتابة العدل من الأمانة المعنية وتزويدهم بصورة من صك الملكية بطلب الإفادة عن سريان مفعوله وسلامته حسب الأنظمة وذلك خلال (يومي) عمل.
  - . تقوم كتابة العدل باستكمال دراسة الصك خلال (٢٦) يوماً، وإفادة الأمانة بذلك حسب نموذج الحوكمة للتحقق من الملكيات المتفق عليه ما بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.
  - . يتم استكمال إجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط بالتزامن مع إجراء كتابة العدل أعلاه مع أخذ التعهد من المالك (حسب النموذج المرفق في الملحق) وذلك بعدم المطالبة باعتماد المخطط (ابتدائي أو نهائي) إلا بعد التحقق من الملكية وورود الإجابة من كتابة العدل بسلامة الصك حسب الأنظمة.

- ب. بالنسبة للأراضي المطلوب تخطيطها والواقعة في المنطقة الشرقية فيتم أخذ موافقة وزارة الطاقة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠ وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ وذلك وفقاً الآلية التنفيذية الصادر بشأنها الأمر السامي الكريم رقم ٦٠٥٠٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢١هـ.



ج. استلام الدراسة الهيدرولوجية من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٠هـ

د. استلام دراسة فحص التربة من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٠هـ

هـ. إرفاق رفع مساحي مصدق للمخطط (التقرير المساحي) ومصادقة الأمانة عليه خلال (١٠) أيام عمل.

و. إرفاق المخطط الابتدائي للموقع مستوفي النواحي الفنية والتخطيطية (التحقق من الخدمات والمرافق وتوزيعها حسب المعايير التخطيطية، مراعاة الأودية والمساييل والمناطق الجبلية (إن وجدت)، ربط الموقع بالمجاورين والتدرج الهرمي للشوارع، النمط التخطيطي، تحديد النسب التخطيطية ...) والموافقة على الفكرة التصميمية للمخطط خلال (١٤) يوم من تاريخ استلامه من قبل الأمانة.

ز. بالتزامن مع إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي يقوم المطور بالتنسيق مع شركة المياه الوطنية لتحديد موقع الشبكة (الربط) بالخطوط الرئيسية للمياه الصرف الصحي وتقوم الشركة بتحديد ذلك وتزويده بقائمة بالمواصفات والمقاولين والاستشاريين المعتمدين لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب.

ح. يقوم المطور أو من ينوبه بإشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالبيانات الأساسية للمشروع والتي تشمل (موقع المشروع - نوع المشروع - مساحة المشروع وفقاً للنموذج المنشور من قبل الهيئة وذلك خلال إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي، تمهيداً لإشعار الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية في قطاع الاتصالات.

ط. اعتماد المخطط الابتدائي وإصدار قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وذلك بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة بالتزامن خلال مدة شهر كحد أقصى) من تاريخ تقديم الطلب، بشرط الانتهاء من التحقق من الملكية.

١-٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط بعد استكمال اعتماد المخطط الابتدائي يتم الشروع في إعداد المخططات التنفيذية الأعمال البنية التحتية وذلك للاشتراطات المحددة في المخطط حسب الأئحة التنفيذية للنطاق العمراني تبعاً للموقع والمرحلة التنموية وتقديمها للجهات المعنية، وتقوم الجهات المعنية باعتماد تلك المخططات بالتزامن، وفقاً لما يلي:

أ. مخططات أعمال السفلة، الصرف والإنارة

تقوم الأمانة باستلام المخططات التفصيلية والتنفيذية الفنية للمناسيب وأعمال السفلة والصرف والإنارة المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٠هـ.

ب. مخططات أعمال الكهرباء:

يتم أخذ موافقة (الشركة السعودية للكهرباء) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكات الكهرباء المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الشركة السعودية للكهرباء وذلك خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ ورود الطلب.

ج. مخططات أعمال المياه والصرف الصحي:

يتم أخذ موافقة (شركة المياه الوطنية) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكة المياه الصرف الصحي المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٢٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب

. يقوم المطور أو من ينوب عنه بإرسال نسخة من تصاميم شبكتي المياه والصرف الصحي المراد اعتمادها إلى الإدارة العامة للخدمات الفنية بالمركز الرئيسي لشركة المياه الوطنية.

. تتم موافقة شركة المياه الوطنية على تصاميم محطات معالجة مياه الصرف الصحي ومحطات الرفع والضخ (إن وجدت) خلال (٢٠) يوم عمل إضافية، ويمكن أن تكون ضمن فترة التنفيذ (خارج ال ٦٠ يوماً).

د. مخططات أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

. يقوم المطور بتقديم طلب لهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات للحصول على اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لشبكة الهاتف (التأسيس) المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل وفقاً للمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات، وذلك فقط لمدن مراكز النمو الوطني. وتقوم هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالرد على طلب اعتماد المخطط خلال (٢٠) يوم عمل سواء بالموافقة أو بوجود ملاحظات، وتحديد شركة الاتصالات المعنية التي قامت بمراجعة التصاميم تمهيداً لاستلام أعمال البنية التحتية، وفي حال وجود ملاحظات يقوم المطور بمعالجتها والتقدم للهيئة مرة أخرى بطلب الاعتماد

هـ. في حال عدم ورود موافقة أو إفادة من أي من الجهات المذكورة أعلاه في المدة المحددة لها فيعتبر ذلك بمثابة الموافقة المبدئية على المخططات التنفيذية ويحق للمالك في حينها الشروع في التنفيذ، كما يحق للجهة المعنية تعديل التصاميم إذا ظهر لها ملاحظات في ١١ لمر ١ جعة اللاحقة خلال (١٥) يوم من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاعتماد وإن لم يرد أي ملاحظة أو إفادة



خلال هذه المدة فتعتبر المخططات التنفيذية معتمدة

٤-٢-١ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية يتم الشروع في تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) وتعتبر فترة التنفيذ في هذا المسار غير محددة بمدة زمنية معينة وهي متفاوتة من مالك لآخر ومن مخطط لآخر حسب محدداته.

٥-٢-١ الإفرار (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ:

أ. عند اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) ل ٢٥٪ من مساحة المخطط (كحد أدنى) وبما لا يقل عن أربعين ألف متر مربع فيحق للمالك بيع القطع في هذا الجزء.

ب. يتم استلام أعمال البنية التحتية لهذا الجزء من قبل الجهات المعنية وفقا للفقرة (٧-٢-١)

الخاصة بالاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية ج. تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح لمالك لبيع القطع بما لا يقل عن ٢٥٪ من قطع المخطط وذلك في الجزء المنفذ فيه كافة الاشتراطات المطلوبة حسب الأنظمة، حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.

د. يطبق نفس الاجراء لكل ٢٥٪ أخرى من المتبقي من أجزاء المخطط تباعاً عند الانتهاء من تنفيذ الاشتراطات.

٦-٢-١ الاعتماد النهائي للمخطط (بدون الإفرار):

أ. تقوم الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية/أو المكاتب الاستشارية المؤهلة لديها والمناطق لها عملية الإشراف على التنفيذ من قبل مالك المخطط/ أو المطور بمتابعة التنفيذ والاستلام الأولي للأعمال بشكل دوري خلاف، فترة التنفيذ.

ب. بعد الانتهاء من تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) للمخطط وقبل استلام الأعمال المنفذة الكامل المخطط تقوم الأمانة المعنية بالاعتماد النهائي للمخطط وإصدار قرار الموافقة النهائية على المخطط خلال (يومي) عمل.

ج. لا يتم تزويد كتابة العدل بنسخة من المخطط المعتمد والسماح للمالك بالإفرار إلا بعد الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية.

٧-٢-١ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط:

أ. استلام أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة للسفلتة والرصف والإنارة من قبل الأمانة المعنية خلال (١٥) يوم.

ب. استلام أعمال الكهرباء:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة الكهرباء من قبل الشركة السعودية للكهرباء خلال (٥) أيام عمل وإفادة الأمانة بذلك.

ج. استلام أعمال المياه والصرف الصحي بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة المياه/ الصرف الصحي من قبل شركة المياه الوطنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

د. استلام أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

بعد انتهاء التنفيذ يتم إشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات لاستلام الأعمال المنفذة لتأسيس شبكة الهاتف من قبل شركة الاتصالات المعنية خلال (١٥) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

٨-٢١-١ بيع وإفراغ كامل المخطط:

بعد اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) لكامل المخطط وبعد الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية لكامل المخطط تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك بالإفراغ وبيع كامل قطع المخطط حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.

٢-المسار الثاني: الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ

١-٢ أهداف المسار الثاني

المسار يحقق للمالك/ أو المطور الاعتماد الابتدائي والنهائي للمخطط مرتبط بتاريخ محدد ٣ سنوات كحد أقصى يلتزم خلال هذه الفترة بالتنفيذ وفي حالة تجاوزها يتم تطبيق الاشتراطات بأثر رجعي كحساب رسوم الأراضي المقررة للموقع مع تزمين كافة الإجراءات، كما يحقق هذا المسار للمالك إمكانية الإفراغ الجزئي لعدد من المواقع في المخطط تبعاً للتنفيذ، وأبرز ملامح هذا المسار ما يلي:

. الاعتماد النهائي قبل البدء بالتنفيذ.

. صلاحية قرار الاعتماد النهائي ثلاث سنوات كحد أقصى.

. تحديد وتزمين (حوكمة) جميع الإجراءات الإدارية من جميع الأطراف (SLA).

. الإفراغ المتدرج لنسب محددة حسب المنفذ (بعد اعتمادها نهائياً بخطاب من الأمانة الكتابة العدل).



. الاعتماد النهائي لكامل المخطط بعد انتهاء التنفيذ (قبل استلام الاعمال المنفذة).

. ترمين فترة استلام الأعمال المنفذة بعد الاعتماد النهائي.

٢-٢ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثاني:

١-٢-٢ تقديم الطلب واختيار المسار:

يحدد المالك/ أو المطور -حسب رغبته. المسار المطلوب لاعتماد موقع أرضه المسار الثاني) ويبلغ الأمانة ذات العلاقة بالالتزام بذلك.

٢-٢-٢ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط:

أ. التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله ونظاميته حسب الأنظمة كالتالي:

. يتم مخاطبة كتابة العدل من الأمانة المعنية وتزويدهم بصورة من صك الملكية بطلب الإفادة عن سريان مفعوله وسلامته حسب الأنظمة وذلك خلال (يومي) عمل.

. تقوم كتابة العدل باستكمال دراسة الصك خلال (٢٩) يوما، وإفادة الأمانة بذلك حسب نموذج الحوكمة للتحقق من الملكيات المتفق عليه ما بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.

. يتم استكمال إجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط بالتزامن مع إجراء كتابة العدل أعلاه مع أخذ التعهد من المالك (حسب النموذج المرفق في الملحق) وذلك بعدم المطالبة باعتماد المخطط (ابتدائي أو نهائي) إلا بعد التحقق من الملكية وورود الإجابة من كتابة العدل بسلامة الصك حسب الأنظمة.

ب. بالنسبة للأراضي المطلوب تخطيطها والواقعة في المنطقة الشرقية فيتم أخذ موافقة وزارة الطاقة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠ وتاريخ ١٤٢٨/١/٣ وذلك وفقا الآلية التنفيذية الصادر بشأنها الأمر السامي الكريم رقم ٦٠٥٠٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢١.

ج. استلام الدراسة الهيدرولوجية من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب

الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقا وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧.

د. استلام دراسة فحص التربة من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقا وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧.

هـ. إرفاق رفع مساحي مصدق للمخطط (التقرير المساحي) ومصادقة الأمانة عليه خلال (١٠) أيام عمل.

و. إرفاق المخطط الابتدائي للموقع مستوفي النواحي الفنية والتخطيطية (التحقق من الخدمات والمرافق وتوزيعها حسب المعايير التخطيطية، مراعاة الأودية والمساييل والمناطق الجبلية (إن وجدت)، ربط الموقع بالمجاورين والتدرج الهرمي للشوارع، النمط التخطيطي، تحديد النسب التخطيطية ...) والموافقة على الفكرة التصميمية للمخطط خلال (١٤) يوم من تاريخ استلامه من قبل



## الأمانة.

ز. بالتزامن مع إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي يقوم المطور بالتنسيق مع شركة المياه الوطنية لتحديد موقع الشبک (الربط بالخطوط الرئيسية للمياه الصرف الصحي وتقوم الشركة بتحديد ذلك وتزويده بقائمة بالموصفات والمقاولين والاستشاريين المعتمدين لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (0) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب.

ح. يقوم المطور أو من ينوبه بإشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالبيانات الأساسية للمشروع والتي تشمل (موقع المشروع - نوع المشروع - مساحة المشروع ووفقاً للنموذج المنشور من قبل الهيئة وذلك خلال إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي، تمهيداً للإشعار الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية في قطاع الاتصالات.

ط. اعتماد المخطط الابتدائي وإصدار قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وذلك بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة بالتزامن خلال مدة شهر كحد أقصى) من تاريخ تقديم الطلب، بشرط الانتهاء من التحقق من الملكية.

٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخطط الابتدائي يتم الشروع في إعداد المخططات التنفيذية الأعمال البنية التحتية وذلك للاشتراطات المحددة في المخطط حسب اللائحة التنفيذية للنطاق العمراني تبعاً للموقع والمرحلة التنموية وتقديمها للجهات المعنية، وتقوم الجهات المعنية باعتماد تلك المخططات بالتزامن، وفقاً لما يلي:

أ. مخططات أعمال السفلة، الرصف والإنارة:

تقوم الأمانة باستلام المخططات التفصيلية والتنفيذية الفنية للمناسيب وأعمال السفلة والرصف والإنارة المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ و تاريخ ١٧/٩/٢٠١٤.

ب. مخططات أعمال الكهرباء:

يتم أخذ موافقة (الشركة السعودية للكهرباء) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكات الكهرباء المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الشركة السعودية للكهرباء وذلك خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ ورود الطلب.

ج. مخططات أعمال المياه والصرف الصحي

. يتم أخذ موافقة (شركة المياه الوطنية على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكة المياه الصرف الصحي المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٢٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب



. يقوم المطور أو من ينوب عنه بإرسال نسخة من تصاميم شبكتي المياه والصرف الصحي المراد اعتمادها إلى الإدارة العامة للخدمات الفنية بالمركز الرئيسي لشركة المياه الوطنية .  
تتم موافقة شركة المياه الوطنية على تصاميم محطات معالجة مياه الصرف الصحي ومحطات الرفع والضخ (إن وجدت) خلال (٢٠) يوم عمل إضافية، ويمكن أن تكون ضمن فترة التنفيذ (خارج ال ٦٠ يوماً).

د. مخططات أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

ويقوم المطور بتقديم طلب لهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات للحصول على اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لشبكة الهاتف (التأسيس) المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل وفقاً للمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات، وذلك فقط لمدن مراكز النمو الوطني. تقوم هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالرد على طلب اعتماد المخطط خلال (٢٠) يوم عمل سواء بالموافقة أو بوجود ملاحظات، وتحديد شركة الاتصالات المعنية التي قامت بمراجعة التصاميم تمهيداً لاستلام أعمال البنية التحتية، وفي حال وجود ملاحظات يقوم المطور بمعالجتها والتقدم للهيئة مرة أخرى بطلب الاعتماد.

ه. في حال عدم ورود موافقة أو إفادة من أي من الجهات المذكورة أعلاه في المدة المحددة لها فيعتبر ذلك بمثابة الموافقة المبدئية على المخططات التنفيذية ويحق للمالك في حينها الشروع في التنفيذ، كما يحق للجهة المعنية تعديل التصاميم إذا ظهر لها ملاحظات في المراجعة اللاحقة خلال (١٥) يوم من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاعتماد وإن لم يرد أي ملاحظة أو إفادة خلال هذه المدة فتعتبر المخططات التنفيذية معتمدة.

٢-٢-٤ الاعتماد النهائي المشروط للمخطط (بدون الإفراغ):

أ. بعد اعتماد المخططات التنفيذية والتفصيلية لأعمال البنية التحتية يتم اعتماد المخطط بالشكل النهائي وإصدار قرار الاعتماد النهائي خلال (يومي) عمل مشروطة ب (ثلاث سنوات) كفترة لتنفيذ اشتراطات المخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) وينص على ذلك في قرار الموافقة النهائية على الاعتماد.

ب. لا يتم تزويد كتابة العدل بنسخة من المخطط المعتمد والسماح للمالك بالإفراغ إلا بعد تنفيذ كامل اشتراطات المخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) واستلامها حسب الأنظمة.

ج. المخططات الموافق على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) قبل صدور هذه الضوابط يمكن للمالك -في حالة رغبته. تطبيق هذا المسار على أن لا تتعدى صلاحية الاعتماد النهائي (ثلاث سنوات من تاريخ الاعتماد الابتدائي).

د. المخططات الموافق على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) والتي مضي على اعتمادها الابتدائي أكثر

من سنتين) فتكون صلاحية الاعتماد النهائي (سنة واحدة فقط من تاريخ الطلب.  
ه. المخططات الموافق على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) قبل اعتماد هذه المسارات والجاري تنفيذها والتي تم إنجاز أكثر من ٧٠٪ من تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط أعمال البنية التحتية، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) يترك لأمين المنطقة تقدير هذه النسبة والرفع بها للوزارة للموافقة على إفراغ ٣٠٪ من إجمالي قطع المخطط قبل استلام أعمال البنية التحتية.  
و. في حالة انتهاء صلاحية قرار الاعتماد النهائي ولم يتم الانتهاء من التنفيذ فتقوم الأمانة المعنية بإلغاء قرار الاعتماد النهائي.

٥-٢-٢ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط:

أ. بعد استكمال اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية يتم الشروع في تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) وتعتبر فترة التنفيذ في هذا المسار مشروطة ومحددة بمدة ثلاث سنوات (كحد أقصى) من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط.

ب. تقوم الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية أو المكاتب الاستشارية المؤهلة لديها والمناطق الها عملية الإشراف على التنفيذ من قبل مالك المخطط أو المطور بمتابعة التنفيذ والاستلام الأولي للأعمال بشكل دوري خلال فترة التنفيذ.

٦-٢-٢ الإفراغ (الجزئي) المتدرج لنسب محددة من المخطط حسب المنفذ:

أ. عند اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) ل ٣٣٪ من مساحة المخطط (كحد أدنى) فيحق للمالك بيع القطع في هذا الجزء.

ب. يتم استلام أعمال البنية التحتية لهذا الجزء من قبل الجهات المعنية وفقاً للفقرة (٧-٢-٢)

الخاصة بالاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية.

ج. تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك لبيع قطع بأرقام محددة بما لا يقل عن ٣٣٪ من قطع المخطط وذلك في الجزء المنفذ فيه كافة الاشتراطات المطلوبة حسب الأنظمة، حيث يتم تحديد أرقام القطع لهذا الجزء.

د. يطبق نفس الاجراء لكل ٣٣٪ الأخرى من المتبقي من أجزاء المخطط (الثانية والثالثة) تباعاً عند الانتهاء من تنفيذ الاشتراطات.

٧-٢-٢ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط:

أ. استلام أعمال السفلة، الرصف والإنارة:



بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة للسفلة والرصف من قبل الأمانة المعنية خلال (10) يوم.

ب. استلام أعمال الكهرباء:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة الكهرباء من قبل الشركة السعودية للكهرباء خلال (0) أيام عمل وإفادة الأمانة بذلك.

ج. استلام أعمال المياه والصرف الصحي:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة المياه/ الصرف الصحي من قبل شركة المياه الوطنية خلال (10) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

د. استلام أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

بعد انتهاء التنفيذ يتم إشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات لاستلام الأعمال المنفذة للتأسيس شبكة الهاتف من قبل شركة الاتصالات المعنية خلال (10) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

٢-٢-٨ بيع وإفراغ كامل المخطط:

بعد اكتمال تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط (أعمال البنية التحتية، وانشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) لكامل المخطط وبعد الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية لكامل المخطط تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك بالإفراغ وبيع كامل قطع المخطط حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.

### ٣-المسار الثالث: الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ

١-٣ أهداف المسار الثالث

المسار يحقق للمالك اعتماد ابتدائي ونهائي للمخطط وبيع كامل قطع المخطط مباشرة قبل تنفيذ البنية التحتية للمخطط والتي سيتم تنفيذها بالتزامن مع البيع ورفع الرسوم المقررة على الموقع مباشر (إن وجدت) مع تزمين كافة الإجراءات، وأبرز ملامح هذا المسار ما يلي:

. دفع مبالغ التنفيذ من قبل المطور لجهة التنفيذ.

. يتم الاعتماد الابتدائي والنهائي.

. تحديد وتزمين (حوكمة) جميع الإجراءات الإدارية من جميع الأطراف (SLA).

. بيع كامل المخطط قبل تنفيذ البنية التحتية.

٣-٢ خطوات ومراحل تنفيذ المسار الثالث:

٣-٢-١ الطلب واختيار المسار:

يحدد المالك/ أو المطور -حسب رغبته- المسار المطلوب لاعتماد موقع أرضه المسار الثالث) ويبلغ الأمانة ذات العلاقة بالالتزام بذلك.

٣-٢-٢ متطلبات وإجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط:

أ. التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله ونظاميته حسب الأنظمة كالتالي:

. يتم مخاطبة كتابة العدل من الأمانة المعنية وتزويدهم بصورة من صك الملكية بطلب الإفادة عن سريان مفعوله وسلامته حسب الأنظمة وذلك خلال (يومي) عمل.

. تقوم كتابة العدل باستكمال دراسة الصك خلال (٢٩) يوماً، وإفادة الأمانة بذلك حسب نموذج الحوكمة للتحقق من الملكيات المتفق عليه ما بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية.

. يتم استكمال إجراءات الاعتماد الابتدائي للمخطط بالتزامن مع إجراء كتابة العدل أعلاه مع أخذ التعهد من المالك (حسب النموذج المرفق في الملحق) وذلك بعدم المطالبة باعتماد المخطط (ابتدائي أو نهائي) إلا بعد التحقق من الملكية وورود الإجابة من كتابة العدل بسلامة الصك حسب الأنظمة.

ب. بالنسبة للأراضي المطلوب تخطيطها والواقعة في المنطقة الشرقية فيتم أخذ موافقة وزارة الطاقة حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠ وتاريخ ١٤٢٨/١/٣هـ وذلك وفقاً لآلية التنفيذ الصادر بشأنها الأمر السامي الكريم رقم ٦٠٥٠٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢١هـ.

ج. استلام الدراسة الهيدرولوجية من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب

الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧هـ.

د. استلام دراسة فحص التربة من مكاتب مؤهلة لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٩/١٧هـ.

هـ. إرفاق رفع مساحي مصدق للمخطط (التقرير المساحي) ومصادقة الأمانة عليه خلال (١٠) أيام عمل.

و. إرفاق المخطط الابتدائي للموقع مستوفي النواحي الفنية والتخطيطية (التحقق من الخدمات والمرافق وتوزيعها حسب المعايير التخطيطية، مراعاة الأودية والمساييل والمناطق الجبلية (إن وجدت)، ربط الموقع بالمجاورين والتدرج الهرمي للشوارع، النمط التخطيطي، تحديد النسب التخطيطية ...) والموافقة على الفكرة التصميمية للمخطط خلال (١٤) يوم من تاريخ استلامه من قبل الأمانة.

ز. بالتزامن مع إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي يقوم المطور بالتنسيق مع شركة المياه

الوطنية لتحديد موقع الشبكة (الربط) بالخطوط الرئيسية للمياه الصرف الصحي وتقوم الشركة



بتحديد ذلك وتزويده بقائمة بالمواصفات والمقاولين والاستشاريين المعتمدين لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (0) أيام عمل من تاريخ ورود الطلب.

ح. يقوم المطور أو من ينوبه بإشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالبيانات الأساسية للمشروع والتي تشمل (موقع المشروع -نوع المشروع -مساحة المشروع وفقاً للنموذج المنشور من قبل الهيئة وذلك خلال إجراءات اعتماد المخطط الابتدائي، تمهيدا لإشعار الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية في قطاع الاتصالات.

ط. اعتماد المخطط الابتدائي وإصدار قرار الموافقة الابتدائية على اعتماد المخطط وذلك بعد استكمال كافة الإجراءات السابقة بالتزامن خلال مدة شهر كحد أقصى) من تاريخ تقديم الطلب، بشرط الانتهاء من التحقق من الملكية.

٣-٢-٣ فترة اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية للمخطط:

بعد استكمال اعتماد المخطط الابتدائي يتم الشروع في إعداد المخططات التنفيذية الأعمال البنية التحتية وذلك للاشتراطات المحددة في المخطط حسب الأئحة التنفيذية للنطاق العمراني تبعاً للموقع والمرحلة التنموية وتقديمها للجهات المعنية، وتقوم الجهات المعنية باعتماد تلك المخططات بالتزامن، وفقاً لما يلي:

أ. مخططات أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:

تقوم الأمانة باستلام المخططات التفصيلية والتنفيذية الفنية للمناسيب وأعمال السفلتة والرصف والإنارة المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الوزارة خلال (يومي) عمل حسب الأنظمة، ويتم إجراء المراجعة والتدقيق لاحقاً وذلك حسب التعميم رقم ٤٨٧٢٢ وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٠هـ.

ب. مخططات أعمال الكهرباء:

يتم أخذ موافقة (الشركة السعودية للكهرباء) على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكات الكهرباء المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى الشركة السعودية للكهرباء وذلك خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ ورود الطلب.

ج. مخططات أعمال المياه والرصف الصحي

. يتم أخذ موافقة (شركة المياه الوطنية على المخططات التفصيلية والتنفيذية لتنفيذ شبكة المياه الرصف الصحي المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل لدى شركة المياه الوطنية وذلك خلال (٢٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب

. يقوم المطور أو من ينوب عنه بإرسال نسخة من تصاميم شبكات المياه والرصف الصحي المراد اعتمادها إلى الإدارة العامة للخدمات الفنية بالمركز الرئيسي لشركة المياه الوطنية

. تتم موافقة شركة المياه الوطنية على تصاميم محطات معالجة مياه الرصف الصحي ومحطات

الرفع والضح (إن وجدت) خلال (٢٠) يوم عمل إضافية، ويمكن أن تكون ضمن فترة التنفيذ (خارج ال ٦٠ يوماً).

د. مخططات أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

ويقوم المطور بتقديم طلب لهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات للحصول على اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لشبكة الهاتف (التأسيس) المعدة من قبل مكتب استشاري هندسي مؤهل وفقاً للمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات، وذلك فقط لمراكز النمو الوطني.

تقوم هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالرد على طلب اعتماد المخطط خلال (٢٠) يوم عمل سواء بالموافقة أو بوجود ملاحظات، وتحديد شركة الاتصالات المعنية التي قامت بمراجعة التصاميم تمهيداً لاستلام أعمال البنية التحتية، وفي حال وجود ملاحظات يقوم المطور بمعالجتها والتقدم للهيئة مرة أخرى بطلب الاعتماد.

ه. في حال عدم ورود موافقة أو إفادة من أي من الجهات المذكورة أعلاه في المدة المحددة لها فيعتبر ذلك بمثابة الموافقة المبدئية على المخططات التنفيذية ويحق للمالك في حينها الشروع في التنفيذ، كما يحق للجهة المعنية تعديل التصاميم إذا ظهر لها ملاحظات في المراجعة اللاحقة خلال (١٥) يوم من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاعتماد وإن لم يرد أي ملاحظة أو إفادة خلال هذه المدة فتعتبر المخططات التنفيذية معتمدة.

٣-٤-٤ مرحلة تسليم مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط:

أ. بعد استكمال اعتماد المخططات التفصيلية والتنفيذية لأعمال البنية التحتية يقوم مالك

المخطط بالاتفاق مع المطور الجهة المنفذة المؤهلين بالقيمة الفعلية التكلفة التنفيذ وذلك التنفيذ كامل اشتراطات المخطط (أعمال البنية التحتية، وإنشاء النسبة المحددة من المباني إن وجدت) ويكون المطور الجهة المنفذة ملزمة بذلك لدى لجنة البيع على الخارطة.

ب. يتقدم المالك أو المطور إلى لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان واستكمال المتطلبات الخاصة لوزارة الإسكان مع إرفاق صورة من الصك الإلكتروني الحديث، وتكون خلال (٢٠) يوم بحد أقصى للعمل على تجهيز المتطلبات.

ج. تقوم لجنة البيع والتأجير على الخارطة بوزارة الإسكان بالترخيص للمشروع خلال (١٠) أيام عمل من اكتمال الطلب لإصدار الرخصة د. يقوم المالك/ أو المطور بإيداع كامل مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط (البنية التحتية، ونسبة الإنشاء من المباني إن وجدت) في حساب الضمان الخاص بالمشروع لدى لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان.

ه. تقوم حينها لجنة البيع والتأجير على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإفادة الأمانة المختصة بطلب اعتماد المخطط نهائية والسماح بإفراغ كامل قطع الأراضي وذلك خلال (٥) أيام عمل من



تاريخ اكتمال إيداع مبلغ التنفيذ. وفي حال عدم توفر كامل مبلغ تكلفة تنفيذ اشتراطات المخطط فيتم توجيه المالك بمعالجة الموضوع وفقاً للأمر السامي الكريم رقم ٤١٤٠٣ وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٩هـ للتمشي بدائل البيع على الخارطة وفقاً للمادتين (ثالثة ورابعاً) من قرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٢٠٧٨ وتاريخ ١٠/٨/١٤٤٠هـ ذلك لدى لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان، وعند اكتمال مبلغ تكلفة التنفيذ للمخطط فيحق للمالك/أو المطور العودة للمسار الثالث والقوم حينها لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإفاداة الأمانة المختصة بطلب اعتماد المخطط نهائية والسماح بإفراغ كامل قطع الأراضي وذلك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ اكتمال إيداع مبلغ التنفيذ.

٥-٢-٣ الاعتماد النهائي والسماح ببيع وإفراغ كامل المخطط:

أ. عند ورود إفاداة من لجنة البيع والتأجير على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان باستكمال إيداع كامل مبلغ تكلفة تنفيذ أعمال البنية التحتية للمخطط) وقبل البدء بالتنفيذ تقوم الأمانة بالاعتماد النهائي للمخطط وإصدار قرار الموافقة النهائية على المخطط خلال (يومي) عمل.

ب. تقوم الأمانة بإبلاغ كتابة العدل بالسماح للمالك بالبيع والإفراغ الكامل قطع المخطط حيث يتم تحديد أرقام القطع لكامل المخطط.

ج. المخططات الموافقة على اعتمادها ابتدائي (سابقاً) قبل صدور هذه الضوابط يمكن للمالك -في حالة رغبته. تطبيق هذا المسار أيا كانت مرحلة تنفيذ اشتراطات (أعمال البنية التحتية للمخطط).

٦-٢-٣ مرحلة تنفيذ اشتراطات وضوابط التنمية للمخطط:

أ. بالتزامن مع الاعتماد النهائي للمخطط والسماح بالإفراغ تقوم لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإلزام المطور أو الجهة المنفذة بالشروع بالتنفيذ خلال شهرين من تاريخ إيداع كامل مبلغ تكلفة التنفيذ.

ب. تقوم لجنة البيع على الخارطة (وافي) بوزارة الإسكان بإلزام المطور أو الجهة المنفذة بتنفيذ البنية التحتية للمخطط بمدة زمنية محددة (سنتين بحد أقصى).

ج. تقوم الجهات المعنية بأعمال البنية التحتية أو المكاتب الاستشارية المؤهلة لديها والمناطق لها عملية الإشراف على التنفيذ من قبل لجنة البيع على الخارطة (وافي) بمتابعة التنفيذ والاستلام الأولي للأعمال بشكل دوري خلال فترة التنفيذ.

د. يتم إخطار المشتريين للقطع في المخطط بالمدة الزمنية المحددة للتنفيذ قبل إتمام الإفراغ.

٧-٢-٣ الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية للمخطط:

أ. استلام أعمال السفلتة، الرصف والإنارة:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة للسفلتة والرصف من قبل الأمانة المعنية خلال (١٥)



يوم.

ب. استلام أعمال الكهرباء:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة الكهرباء من قبل للكهرباء خلال (0) أيام عمل وإفادة الأمانة بذلك.

ج. استلام أعمال المياه والصرف الصحي:

بعد انتهاء التنفيذ يتم استلام الأعمال المنفذة لشبكة المياه الصرف الصحي من قبل شركة المياه الوطنية خلال (10) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

د. استلام أعمال تأسيس شبكة الهاتف:

بعد انتهاء التنفيذ يتم إشعار هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات لاستلام الأعمال المنفذة لتأسيس شبكة الهاتف من قبل شركة الاتصالات المعنية خلال (10) يوم عمل وإفادة الأمانة بذلك.

هـ- الضوابط العامة:

أ. تراجع المسارات المحدثة لاعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية بعد سنة من تاريخ الاعتماد إذا دعت الحاجة.

#### 0-التزمين والحوكمة والمراحل للمسارات الثلاثة:

المسار الأول (اعتماد ابتدائي وإفراغ متدرج)

تقديم الطلب

1-اعتماد المخطط ابتدائي

2-اعتماد المخططات التنفيذية

3- الاعتماد النهائي للمخطط

4- الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية

0- السماح بإفراغ كامل المخطط

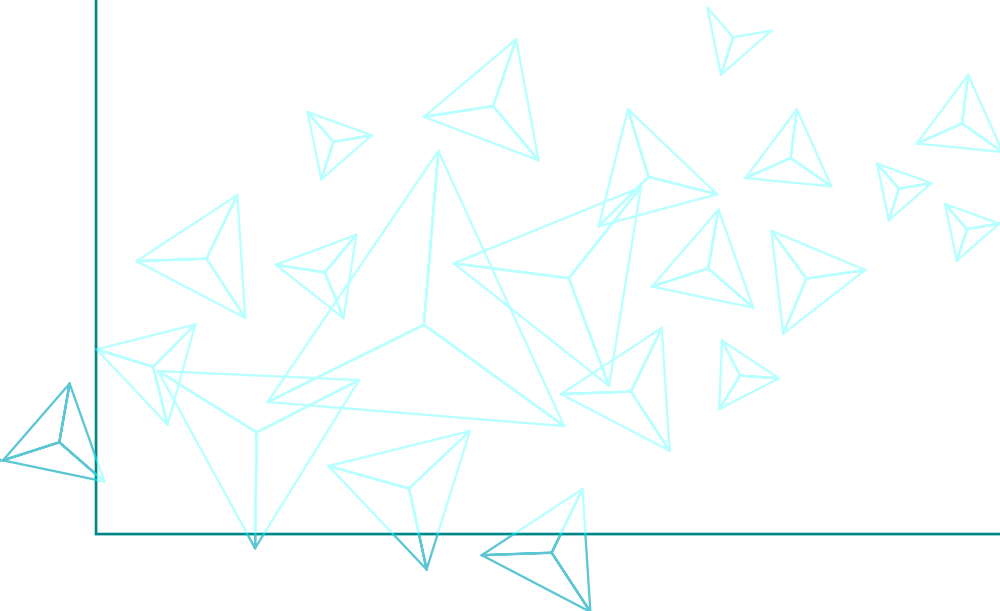
المسار الثاني (الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ)

تقديم الطلب

1-اعتماد المخطط ابتدائي



- ٢-الاعتماد النهائي المشروط (بدون إفراغ)
- ٣-اعتماد المخططات التنفيذية
- ٤-الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية
- ٥-السماح بإفراغ كامل المخطط
- المسار الثالث (الاعتماد الابتدائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ)
- تقديم الطلب
- ١-اعتماد المخطط ابتدائي
- ٢-اعتماد المخططات التنفيذية
- ٣-تسليم مبلغ تكلفة تنفيذ البنية التحتية
- ٤-الاعتماد النهائي والسماح بالبيع والإفراغ بالكامل
- ٥-الاستلام النهائي لأعمال البنية التحتية
- ٦-الملحق: نموذج التعهد



## وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة منطقة .....

(نموذج تعهد المالك)

إشارة إلى خطابنا المؤرخ في / / ١٤٠٤هـ بخصوص تخطيط الأرض الواقعة بحي ( ) بمدينة ( ) والمملوكة بالصك رقم ( ) وتاريخ / / ١٤٠٤هـ والتي يتم مناقشتها حالياً لدى لجنة التخطيط بالإدارة العامة للتخطيط العمراني بأمانة منطقة ( ).

عليه فإننا نتعهد وملتزم أمام أمانة ( ) بتقديم الأفكار التخطيطية والمخططات التفصيلية للمشروع ومناقشتها في الأمانة من قبل المكتب الاستشاري وكذلك تسليم الدراسات الهيدرولوجية ودراسات التربة ومتابعة الإجراءات الإدارية التي تخص الإفادة عن الملكية والتقارير المساحي أو أي إجراءات أخرى تخص المخطط المذكور، ولأن قيام الأمانة بذلك يعد من قبيل المساعدة واختصار الوقت والتيسير علي فإنني أتعهد بعدم مطالبة الأمانة باعتماد المخطط حتي يتم التأكد من ثبوت الملكية وعدم وجود أي تداخلات في المساحة مع أملاك أخرى مجاورة، كما أن الأمانة غير مسؤولة عن أي تأخير يخض المخطط في حال وجود ملاحظات على الملكية أو تدخلات مع أملاك أخرى ولها الحق في رفض اعتماد المخطط دون أدني مسؤولية.

مالك المخطط

مصادقة الغرفة التجارية

إذا كانت الأرض مملوكة لمؤسسة أو شركة)

التوقيع:

المكتب الاستشاري المسؤول عن التخطيط

الختم

التوقيع



## الموضوع: ضوابط تجزئة القطع السكنية والبناء في المخططات المعتمدة فلل سكنية دورين

تعميم عام للأمانات والوكالات والإدارات العامة بالوزارة

معالي /

سعادة /

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

إشارة إلى التعميم رقم ١٠٠٠ في ١٤/٢/١٤٢٤هـ والتعميم رقم ٦٠٩٢٧ في ٢٣/١٠/١٤٢٧هـ بشأن ضوابط تجزئة القطع السكنية والبناء عليها ونظرا لما ورد إلى الأمانات من طلبات التجزئة ورغبة في التسهيل على المواطنين، نرغب إليكم تطبيق ضوابط التجزئة والبناء التالية عند تجزئة القطع السكنية في المخططات المعتمدة فلل دورين.

أولاً: ضوابط التجزئة:

١-لا تقل مساحة القطعة المراد تجزئتها عن (٤٠٠) م

٢-لا تقل مساحة القطعة الواحدة بعد التجزئة عن (٢٠٠)م.

٣-لا يقل عرض الشارع الواقعة عليه القطعة المراد تجزئتها عن (١٠) م.

٤-أن يكون حد التقسيم مستقيماً.

٥-لا يقل طول الواجهة للقطعة الواحدة بعد التجزئة على الشارع عن (١٠) م.

ثانياً: ضوابط البناء:

١-لا يزيد التلاصق للوحدة السكنية عن جهتين فقط.

٢-لا تشترك الوحدات المتلاصقة في أي منور

٣-فصل الهيكل الإنشائي لكل وحدة فصلاً تاماً.

٤-تأمين موقف سيارة بداخل القطعة لكل وحدة سكنية.

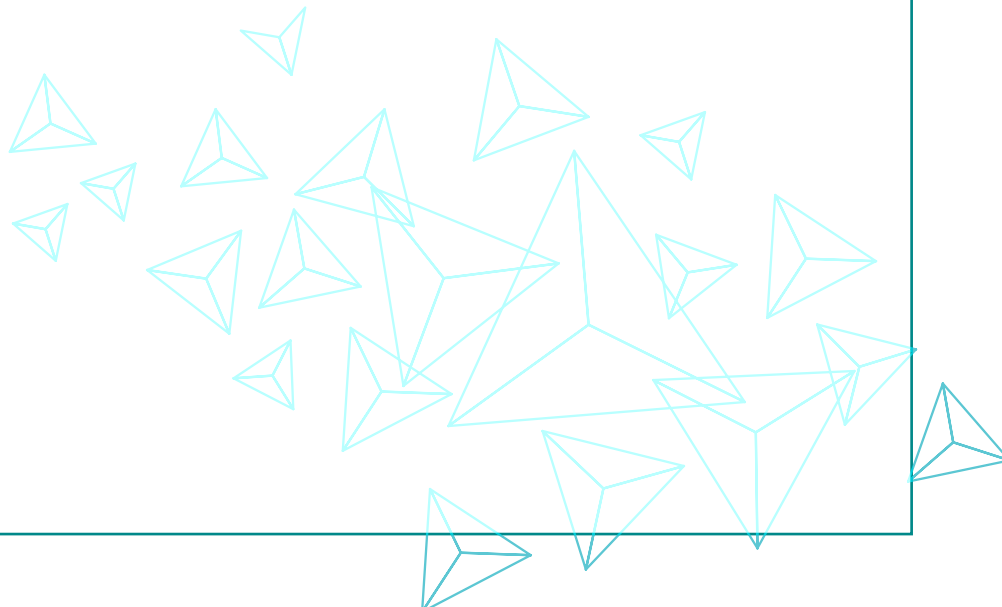
٥-في حال بناء وحدات منفصلة لا يقل طول الواجهة على الشارع للقطعة الواحدة بعد التجزئة عن (١٢) م.

فيما عدا ما ورد بهما من ضوابط يتم تطبيق نظام الارتدادات ونسبة البناء والارتفاعات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة.

ثالثاً: يجب على الأمانات عند إصدار أي رخصة بناء للفلل السكنية الإشارة بشكل واضح في الرخصة

«أن رخصة البناء لا تعني السماح بالتجزئة ما لم تتوافق مع الضوابط الواردة في هذا التعميم».  
رابعاً: لكل من سبق له البناء وتنطبق عليه الاشتراطات الواردة أعلاه وضمن حدود الأنظمة والتعليمات  
الحق في تجزئة عقاره.  
خامساً: تحل الضوابط أعلاه محل الضوابط الواردة في تعميماً رقم ١٠٠٠٠ وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٢٧هـ  
وتعميماً رقم ٦٠٩٢٧ في ٢٣/١٠/١٤٢٧هـ.  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

منصور بن متعب بن عبدالعزيز  
وزير الشؤون البلدية والقروية





وزارة الشؤون البلدية والقروية  
وكالة الوزارة للشؤون الفنية

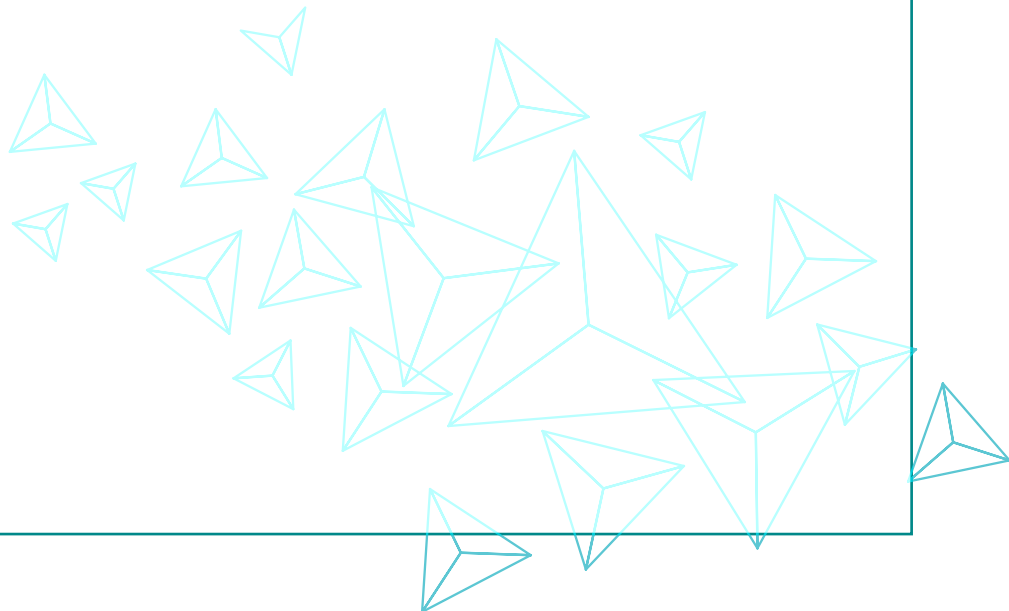
اشتراطات المباني السكنية  
عام ١٤٤٠هـ / ٢٠١٩م

فهرس المحتويات

- ١-النطاق وحدود التطبيق
- ١-١ استثناءات النطاق
- ٢-مصطلحات وتعريفات
- ٣-تصنيف المباني السكنية
- ٤-اشتراطات التنظيم المكاني
- ٥-الاشتراطات الفنية
- ٥-١-٥ الاشتراطات المعمارية
- ٥-١-٥-١ متطلبات الأمن والصحة والسلامة
- ٥-١-٥-٢ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :
- ٥-١-٥-٣ متطلبات الوصول الشامل:
- ٥-١-٥-٤ مساحات الغرف والفراغات السكنية
- ٥-١-٥-٥ ارتفاعات الفراغات الداخلية:
- ٥-١-٥-٦ المناور:
- ٥-١-٥-٧ المداخل:
- ٥-١-٥-٨ القبو:
- ٥-١-٥-٩ دور التسوية:
- ٥-١-٥-١٠ الواجهات الخارجية:
- ٥-١-٥-١١ البروزات:



- ١٢-١-٥ الدرج:
- ١٣-١-٥ الملحق الأرضي:
- ١٤-١-٥ الملحق العلوي:
- ١٥-١-٥ التهوية والإضاءة الطبيعية
- ٦-١-٥ المسابح:
- ٢-٥ إشتراطات إنشائية وجيوتقنية
- ٣-٥ اشتراطات كهربائية
- ٤-٥ اشتراطات ميكانيكية ومكافحة الحريق
- ١-٤-٥ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء
- ٢-٤-٥ اشتراطات أعمال صحية
- ٣-٤-٥ إشتراطات أعمال مكافحة الحريق
- ٥-٥ معايير مواصفات المواد وجودة التنفيذ
- ٦-٥ مدة التحديث، حقوق الملكية، الأدلة والكودات المرجعية
- ١-٦ مدة التحديث
- ٢-٦ حقوق الملكية
- ٣-٦ الأدلة والكودات المرجعية





## مقدمة

تماشياً مع تحقيق أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠، قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية بتحديث اشتراطاتها الخاصة بجميع أنواع المباني السكنية، لكي تتوافق وتتلائم مع جميع المستجدات التي تسعى الوزارة لتحقيقها، بما يضمن سهولة الإجراءات، وتبسيط الاشتراطات، وإزالة أي غموض أو عدم وضوح كان موجود في السابق.

كما تهدف الوزارة من خلال تحديث وتطوير هذه الاشتراطات إلى تلبية طموح المستفيد النهائي من هذه الاشتراطات، وفق أفضل الممارسات الدولية التي تهدف إلى رفع مستوى جودة الحياة، وتشجيع عوامل الاستثمار، وضبط عملية التطوير مما سيكون له تأثير إيجابي على البيئة العمرانية والنسيج الحضري للمدن السعودية. وأن تواكب المشاريع التطويرية في هذا القطاع طموحات وأهداف المخططات الاستراتيجية والهيكلية للمدن والقرى.

## الفصل الأول النطاق وحدود التطبيق

### ١-النطاق وحدود التطبيق

يوضح الإصدار الحد الأدنى من المتطلبات التي يجب تحققها في الخدمات السكنية باختلاف أنواعها الواقعة داخل النظام البلدي، وتشمل الفيلات الخاصة، والعمائر السكنية، والعمائر السكنية التجارية، والوحدات السكنية المفروشة، متضمنة سكن العزاب وسكن العمال.

وتعتبر وزارة الشؤون البلدية والقروية هي الجهة المنوط بها إصدار ومتابعة استخدام هذا الإصدار في كافة الأعمال ذات العلاقة، ولها الحق كذلك في شرح وتفسير بنود هذا الإصدار وإجراءاته ومتطلباته، ولا يعتمد أي تعديل في تلك الاشتراطات إلا بعد الموافقة عليه كتابياً من قبل الوزارة ويعتبر جزء لا يتجزأ من هذا الإصدار بعد اعتماده.

### ١-١ استثناءات النطاق

لا تطبق هذه الاشتراطات على:

١. الفنادق والنزل الواقعة على الطرق السريعة (الإقليمية) خارج النطاق العمراني
٢. مراكز ضيافة المسنين وذوي الإعاقة
٣. الاستراحات
٤. الأبراج شاهقة الارتفاع (High Rise)



## الفصل الثاني

### مصطلحات وتعريفات

#### كود البناء السعودي:

هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

#### الجهة المعنية أو الجهة ذات الاختصاص:

أية وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة من ذلك الإصدار. **قطعة الأرض:**

هي المساحة المخصصة للتنمية حسب المخطط ورخصة البناء المعتمدة.

#### إشتراطات التنظيم المكاني:

الإشتراطات البلدية التي توضح الإرتدادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات والأسوار... إلخ.

#### مساحة الموقع:

المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.

#### عرض الشارع:

هي المسافة الأفقية بين حدود الملكية على جانبي الشارع.

#### الارتدادات:

هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع

#### نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم، ولا يدخل في هذه النسبة مساحة البروزات المسموح بها على الشوارع المحيطة بقطعة الأرض.

#### دور القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل الدور الأرضي، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١.٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

#### الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد إرتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن ١.٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.



### الدور المتكرر:

هو الدور الذي يتكرر في المبنى، حيث يسمى الدور فوق الدور الأرضي بالدور الأول، والذي يليه في الإرتفاع الدور الثاني ... الخ

### دور الميزانين:

هو دور متوسط في مبني بين الدور الأرضي والأدوار الرئيسية ولا يتجاوز ٦٠٪ من مساحة الدور الأرضي.

### صافي الإرتفاع الداخلي للدور:

صافي المسافة الرأسية من مستوى أرضية الطابق حتى منسوب السطح السفلي لسقفه الظاهر.

### المسكن:

وحدة واحدة توفر مرافق معيشة كاملة ومستقلة لشخص أو أكثر، بما في ذلك الأركان الدائمة للحياة والأكل والطبخ والصرف الصحي

### الغرفة السكنية:

مكان مخصص لأغراض السكن أو الإقامة بصفة مستمرة أو مؤقتة.

### المطبخ:

مكان مخصص لأغراض تحضير وتجهيز وإعداد الطعام والمشروبات.

### صالة التوزيع:

هي فراغ يتوسط مجموعة من العناصر، تفتح عليه مباشرة، ويستخدم للتنقل فيما بينها.

### ممر:

عنصر الحركة داخل الوحدة السكنية والذي يمكن من خلاله الإنتقال من فراغ الأخر.

### سترة السطح:

هي جدار يعلو حافة المبنى المستوي، للمحافظة على مياه الأمطار على السطح وحماية الواجهات، ويستفاد منه أيضاً لتثبيت حافة العازل المائي، كما يمكن رفعه ليكون ساترا المستخدمي السطح.

### المنور:

هو فراغ رأسي يخترق قطاع المبنى، ويتم من خلاله إنتقال الهواء والضوء إلى عناصر المبنى المختلفة.

### موقف السيارة الخاص بالوحدة السكنية:

هو فراغ أو مبنى أو جزء من مبنى ملحق بالمبنى الرئيسي لإيواء سيارة أو أكثر، ويكون ضمن حدود

الملكية ولا يستخدم للأغراض التجارية.  
دورة مياه:

هو المكان الذي يحتوي على المرافق الصحية الأساسية لقضاء الحاجة فقط.  
الحمام:

هو المكان الذي يحتوي على المرافق الصحية الأساسية، بالإضافة إلى تجهيزات الاستحمام واستخدامات المياه الأخرى المتعلقة بالمنزل.

### الفصل الثالث تصنيف المباني السكنية

#### ٣- تصنيف المباني السكنية

تصنف المباني السكنية إلى ما يلي:  
الفيلات الخاصة:

بناء مخصص بجميع أدواره لسكن أسرة واحدة فقط، لها مدخل أرضي، ومواقف سيارة سيارات، بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.  
ويمكن تصنيف الفيلا الخاصة إلى ثلاثة أنواع:

#### الفيلات المنفصلة:

الوحدة السكنية المتكاملة المبنية على قطعة أرض مستقلة ذات إرتدادات نظامية من جميع الإتجاهات لها مدخل أرضي ومواقف سيارات بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.

#### الفيلات شبه المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع الجار من جانب واحد مع فصل الهيكل الإنشائي (جدار مزدوج) عن المجاورين باستخدام القواعد على الحد الفاصل بين المبنيين.

#### الفيلات المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع وحدات أخرى من أكثر من جهة مع الإحتفاظ بالإرتدادات النظامية حول كامل المبنى، وهذا النوع من الوحدات يمكن أن يتلاصق مع الجوار بأشكال متعددة.

#### العمائر السكنية:

المباني المكونة من عدة أدوار، وتحتوي على عدد من الوحدات السكنية.



### العمائر السكنية التجارية:

المباني المكونة من عدة أدوار، وتحتوي على عدد من الوحدات السكنية التي تعلو محلات تجارية بالدور الأرضي.

### وحدات سكنية مفروشة:

جزء من مبنى أو مبنى كامل قعد للسكن، يشتمل على غرفة أو أكثر مع صالة، مصممة ومعدده لإقامة شخص أو عدة أشخاص ويشتمل على دورة مياه واحدة على الأقل ويشكل وحدة إيجارية مستقلة.

### سكن العزاب:

هو السكن المعد لغرض إسكان الشخص الفردي (بدون عائلة).

### سكن العمال:

هو السكن المعد لغرض إسكان الشخص الفردي (بدون عائلة) الخاص بشركة / مؤسسة، أو بغرض الاستخدام العام للعمال ذوي الحرف.

## الفصل الرابع اشتراطات التنظيم المكاني

### ع-اشتراطات التنظيم المكاني

أولاً .. الالتزام بوثائق التخطيط والمخطط المعتمد للمنطقة، متضمناً الحد الأدنى للمساحة، الاستعمالات، نسبة البناء، أقصى ارتفاع نسبة الملاحق العلوية، معامل مسطح البناء، الإرتدادات، معدل مواقف السيارات. تتضمن اشتراطات اختيار الموقع .

ثانياً.. يسمح بتطبيق تعديل الوزارة لأنظمة الإرتدادات القائمة للمباني السكنية (الفلل) للدور الأرضي فقط في المخططات السكنية المعتمدة، بحيث تكون نسبة البناء الإجمالية في الدور الأرضي ٧٠٪ كحد أقصى من مساحة الأرض والبناء في الإرتداد والملاحق حسب الإشتراطات التالية:

- البناء بالإرتدادات جهة المجاورين فقط بحد أقصى جهتين بالنسبة للفلل المنفصلة، والبناء بإرتداد واحد إضافي جهة المجاورين بالنسبة للفلل (الدوبلكس) المتلاصقة.

- السماح بتلاصق الملحق الخارجي بالمبنى الرئيسي.

- فصل الهيكل الإنشائي بعمل جدار مزدوج بفاصل إنشائي عن المجاورين.

- عدم البناء في مساحة الحد الأدنى من الإرتداد النظامي جهة المجاورين للدور الأرضي والملحق العلوي.

- لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي للجزء الملاصق مع الجار عن ٣.٥م من منسوب الأرض أمام المدخل الرئيسي، مع توحيد الإرتفاع على طول السور.

- في حال وجود جار قائم فيلزم المستفيد بتشطيب الجزء الظاهر للمجاورين بنفس المواد المستخدمة لديهم.

- عدم استخدام سطح البناء في الإرتدادات كتراس أو بكونه خارجية، وعدم وضع أجهزة التكييف الخارجية أو مستقبلات الأقمار الصناعية على سطح البناء للجزء الواقع بالإرتداد.

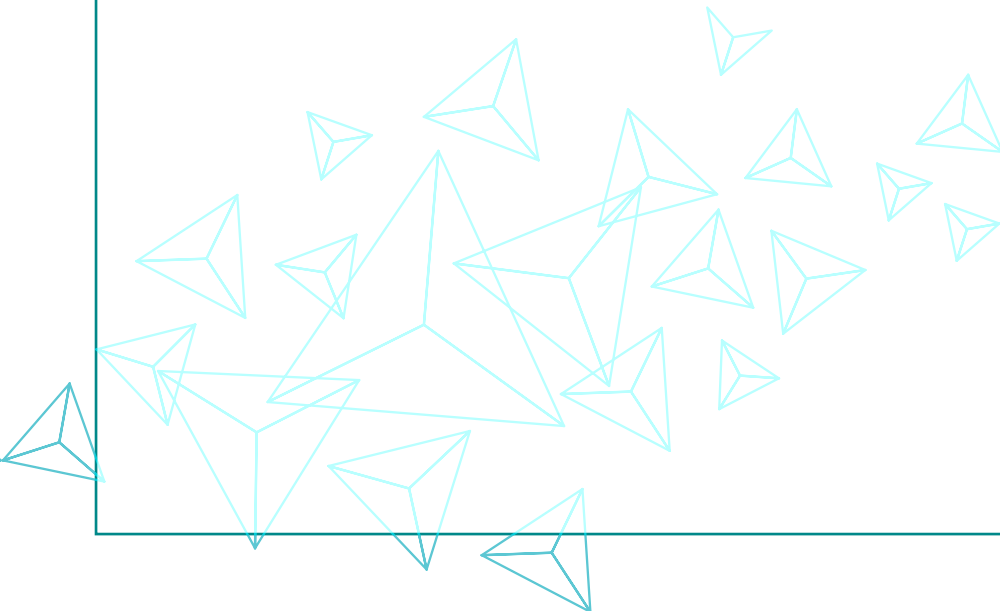
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة الفراغات من خلال المناور والأفنية والفتحات العلوية، ويكون الحد الأدنى للفناء المنور (٢\*٢م) حسب كود البناء السعودي.

- يكون الحد الأقصى لنسبة البناء ٧٠٪ في العمائر السكنية أقل من خمسة أدوار، و٨٠٪ في العمائر السكنية الاستثمارية أقل من ٦ أدوار والدوبلكس، و١٠٠٪ في العمائر العالية أعلى من ٧ أدوار، والعمائر ذات الاستخدام المختلط سكن إداري أو سكن تجاري بما لا يخالف المخططات المعتمدة.

- توفير مواقف بمعدل موقف سيارة /٢١٠٠م من مساحة البناء في العمائر السكنية متعددة الوحدات بحد أدنى موقف لكل وحدة سكنية.



- لا يقل الارتداد في العمائر ذات نسبة البناء أقل من ١٠٠٪ عن ١.٥م من كل جهة بما لا يخالف المخططات المعتمدة.  
ثالثاً.. يسمح بتحويل الدور الأرضي إلى مواقف سيارات في المباني السكنية متعددة الأدوار.



## الفصل الخامس الاشتراطات الفنية

### ه-الاشتراطات الفنية

- الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، كما يجب الإلتزام بمعايير المساحات الداخلية وإرتفاعات العناصر والفراغات السكنية المختلفة كما سيرد بالبنود التالية دون الإخلال بأي منها.

- الإلتزام بإعتماد كافة أعمال للمباني الجديدة التي سيتم إنشاؤها من قبل مكاتب إستشارية معتمده، كما يتم تأهيل الوحدات بالمباني القائمة بناءً على تعهد إستشاري مؤهل ومعتمد لدى وزارة الشئون البلدية والقروية.

#### ١-٥ الاشتراطات المعمارية

ينبغي الإلتزام بما يلي بالإضافة:

#### ١-١-٥ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

أ. لا يقل إرتفاع جلسات الشبايك ودرزينات الشرفات والسلالم المفتوحة عن ٩٠ سم، ويلزم أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من ١٠ سم.

ب. الحد الأدنى لإرتفاع سترة السطح هو ١.٣م مقاساً من منسوب أعلى بلاطة السطح.

ج. توفير مرمى للنفايات في المباني أكثر من ٤ أدوار بقطر لا يقل عن ٧٠سم مفتوح في كل دور، ويصل في الأرض لغرفة تجميع ٢\*٢م على الأقل ذات باب ذاتي الغلق على الخارج.

د. تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية ومكافحة الحريق ومنع إنتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١ SBC) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام، مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.

ه. يجب تأمين الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة غرف ومرافق المباني السكنية بمختلف أنواعها.

#### ٢-١-٥ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

أ. يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالإعتبارات التصميمية لترشيد إستخدام الطاقة الواردة بالإشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١ SBC) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (٦٠٢SBC).

ب. يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني سكنية (٦٠٢SBC)، وكذلك الإلتزام بلائحة العزل الحراري رقم ٦٩٢٧/م ب بتاريخ ٢٢-٩-١٤٣١.

#### ٣-١-٥ متطلبات الوصول الشامل:



أ. يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لإستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً للدليل الإرشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

ب. إستخدام اللوحات الإرشادية للفراغات الخدمية، كما يجب إستخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع.

٤-١-٥ مساحات الغرف والفراغات السكنية

لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا للمساحات التالية:

اسم الفراغ	الحد الأدنى للمساحة (م <sup>٢</sup> )	الحد الأدنى للعرض (م)
غرف المجلس أو الطعام	١٢.٠٠	٤
غرف النوم	١٢.٠٠	٣.٦٠
المطبخ	٧.٥٠	٢.٥٠
الحمام	٤.٠٠	١.٦٠
دورة المياه	٢.٠٠	١.٢٠
غرفة الحراسة ودورة مياه	٦.٠٠	٢.٥٠
الممرات الداخلية	-	١.١٠

٥-١-٥ ارتفاعات الفراغات الداخلية:

أ. الحد الأدنى لساقي الارتفاع الداخلي للدور الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهري جميع الأدوار هو ٢.٧٠ م، ولا يزيد الارتفاع الكلي عن ٣.٥ م، ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢.٤٠ م في المداخل والممرات الداخلية، والحمامات وغرف الغسيل، وغرف الحراسة وما في حكمها، والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الفراغ.

ب. الحد الأقصى لإرتفاع أرضية الدور الأرضي السكني عن منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبنى هو ١.٢٠ م، ولا يقل الحد الأدنى له عن ٣٠ سم من منسوب منتصف الرصيف أمام المبنى.

ج. يسمح بإرتفاع الدور الأرضي حتى ٤.٥٠ م لبهو المدخل فقط، ويتم معالجته معمارياً ليتوافق مع ارتفاعات بقية فراغات المبنى.

د. لا يتضمن حساب إرتفاع المبنى إرتفاع الملحق العلوي أو مرافق الخدمات العامة (غرف المصاعد -بيت الدرج -خزانات المياه -معدات التكييف المركزي) والتي يكون إرتفاعها خمسة أمتار كحد أقصى، ولا يسمح بإستخدامها لأي أغراض مخالفة للخدمات المبنى.



ه. يسمح باستخدام حتى 10 سم من إرتفاع الأدوار للتمديدات الكهربائية، بما لا يخل بالحد الأدنى المسموح للارتفاع الصافي.

7-1-0 المناور:

أ. يجب عند إنشاء المباني السكنية أو زيادة الارتفاع أو إجراء تعديلات عليها أن تتوافر بها المناور المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء حسب الإشتراطات الموضحة بالجدول التالي:

الحد الأدنى للعرض	الحد الأدنى للمساحة (م)	الفرغ المطلوب إنارته وتهويته
خمس الارتفاع أو 2.00م - أيهما أكبر	2م6.00	الغرف السكنية
1.00م	2م3.00	غرف النوم
خمس الارتفاع أو 2.00م - أيهما أكبر	2م6.00 الارتفاع حتى 9.00م 2م7.00 الارتفاع من 9.00-12.00م 2م9.00 الارتفاع* من 12.00-20.00م 2م12.00 الارتفاع* من 20.00-30.00م 2م20.00+ لكل 10.00م زيادة في الارتفاع	مطبخ-حمام-سلم -غرف الغسيل
		إرتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على المنور مقاساً من جلسة أول شباك لغرفة مطلوب إضاءة لها أو تهويتها من هذا المنور ... ولا تحسب المناور أكبر من 2م0.00 ضمن نسبة البناء

ب. يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بباب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.

ج. يجب أن يبقى المنور مكشوفاً لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيته أو البناء فوقه بأي ارتفاع.

د. يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لصرف مياه الأمطار.

7-1-0 المداخل:



- فصل المدخل السكني عن المدخل التجاري في المباني السكنية التجارية.
  - في حال وجود المدخل على الارتداد الجانبي، فيلزم أن لا تقل صافي مسافة الارتداد عن ٢.٠٠ م.
  - الحد الأدنى لعرض المدخل السكني ٣.٠٠ م.
  - يسمح بعمل درج أو منحدر للمداخل السكنية أو التجارية ضمن الارتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم مواقف السيارات السطحية، ولا يتقاطع بأي حال مع الأرصفة.
  - لا يسمح بعمل أي نوع من أنواع الإنشاءات في الارتدادات النظامية بما في ذلك وحدات التكييف المركزية الخارجية (المنفصلة).
  - يسمح بإقامة مظلات للسيارات من النوع القماش التي تنفذ من قبل شركات متخصصة.
- ٨-١-٥ القبو:
- يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض.
  - في العمائر السكنية والسكنية التجارية يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية:
١. مواقف السيارات.
  ٢. الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
  ٣. الملحقات الخدمية أو الترفيهية شريطة توفير التهوية والإضاءة الطبيعية ومراعاة صرف مياه الأمطار وغسيل الأرضيات ومتطلبات الأمن والسلامة.
- أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لعزل القبو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقبو، سواء من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القبو بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.
  - يجب أن يبدأ المنحدر من حد البناء، وليس من حد الملكية بعد تحقيق الارتداد الأمامي إذا كان المبنى له إرتداد جهة مدخل ومخرج المواقف.
  - يجب توفير مدخل ومخرج لدور / أدوار المواقف أسفل سطح الأرض، ويسمح بتوفير منحدر واحد بعرض لا يقل عن ٤.٠٠ م بالمواقف التي لا تزيد سعتها عن ١٠ مواقف، أما في حال زيادة عدد المواقف عن ١٠ مواقف، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين.
- ٩-١-٥ دور التسوية:
- أ. يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارعين أو أكثر يوجد بينهما فروق مناسبة تزيد عن ١.٢٠ م ويحدد منسوب أرضية الدور الأرضي من منتصف نهو رصيف الشارع الأعلى، بما لا يزيد عن ١.٢٠ م.
  - ب. لا يعد دور التسوية من أدوار المبنى حال استخدامه كمواقف للسيارات الخاصة بالموقع ذاته.

#### ١٠-١-٥ الواجهات الخارجية:

- التناسق مع النمط المحلي والإهتمام بالمعالجات المناخية المناسبة لمنطقة البناء
  - حجب التمديدات الصحية والكهربائية والميكانيكية بالواجهات الخارجية.
  - استخدام زجاج مزدوج بجميع النوافذ والفتحات الخارجية لضمان تحقيق العزل الحراري والصوتي المطلوب ومواد الحفاظ على الطاقة.
  - يوصي أن تكون الواجهات المطلية على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع على أن تدرس الواجهات وموازاتها للشوارع بعد دراسة واجهات المباني المحيطة سواء للشوارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على النسق العام للمباني.
  - يراعي معالجة وحدات التكييف في الواجهات على الطرق والشوارع الرئيسية بطريقة معمارية مناسبة مع عمل تصريف للمياه الناتجة من تشغيل أجهزة التكييف دون تشويه لمنظر الواجهة أو إزعاج للمارة أو المجاورين وأن لا يقل الارتفاع الصافي تحت أي وحدة عن ٢.١م من الخارج.
  - معالجة مواقع الخزانات العلوية وغرف المصاعد وأطباق الاستقبال معماريا من حيث الشكل واختيار الموقع المناسب لها ضمن التكوين العام للواجهات.
  - يراعي في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء، وتكون داخل حدود الملكية، وأن تكون واجهة السور متوافقة مع واجهة المبنى.
- ١١-١-٥ البروزات:

- لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من ١٠.٠٠ م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع الأكبر عرضاً بنسبة ١٠٪ من عرض الشارع على أن لا يزيد البروز عن ١.٢٥ م بما لا يخالف المخططات المعتمدة.
  - لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الارتداد الجانبي باستثناء كرانيش ديكوريه في حدود ٢٥ سم كحد أقصى.
  - لا يسمح بعمل بروز البسطة الدرج أو قلبة الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن حدود الارتداد على ألا يقل صافي الارتفاع أسفل البروز عن ٢.٤٠ م، مع عدم السماح بعمل فتحات الجدار الدرج المواجهة للجدار حال البروز داخل حدود الارتداد الجانبي.
  - يسمح بعمل شرفات جهة الجار الملاصق ولكن داخل حدود البناء النظامي بشرط ألا يقل ارتفاع سورها عن ١.٥٠ م
- ١٢-١-٥ الدرج:

- يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى الواحد حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهما



رئيسي والأخر فرعي.

- الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة ١.١٠ م ويجب أن يكون عرض البسطة مساويا لعرض الدرج أو أكبر.

- الحد الأقصى لإرتفاع الدرجة الواحدة (١٦.٠ سم) والحد الأدنى لعرض الدرجة (٢٨ سم).

- الحد الأدنى لصافي الإرتفاع بين نائمة الدرج أو أرضية بسطة الدرج والسقف أعلاها ٢.٤٠ م.

- لا يسمح بإقامة الدرج في إتجاه واحد لأكثر من (١٤ درجة) إلا في حالة المباني ذات الطابق الواحد فقط وفي هذه الحالة تعمل بسطة للإستراحة في منتصف الدرج.

- يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية الكافية للدرج سواء عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد الواردة بالبند ٦-١-٥ من نفس الإصدار.

١٣-١-٥ الملحق الأرضي:

- يسمح بعمل ملحق أرضي في الإستخدام السكني فقط داخل حدود الإرتداد، وبما لا يزيد عن (١٥%) من مساحة الأرض، ويكون مخصص كخدمة مساندة للمبنى، فلا يسمح بإستخدامه للأغراض التجارية أو الإدارية ويشترط فيه ما يلي:

- يكون بإرتفاع دور أرضي فقط، ولا يزيد عن إرتفاع السور الخارجي للموقع في جهة مع معالجة مدخل الملحق مع واجهة السور وتفتح النوافذ للداخل أو تكون علوية (مع السقف).

- يمكن تنفيذ الملحق الأرضي ملاصقا للمبنى وفي حال وجود إرتداد بينه وبين المبنى فيجب ألا يقل عن ٢.٠٠ م.

١٤-١-٥ الملحق العلوي:

- يسمح بإقامة ملحق علوي واحد ويستخدم كوحدة سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور أسفله أو كخدمات مساندة السطح للمبنى ويلزم توفير موقف سيارة له.

- يجب أن لا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن ٥٠ % من مساحة الدور الأرضي، بما لا يخالف المخططات ووثائق البناء المعتمدة، ولا يسمح بإقامة الملحق العلوي جهة الشارع الرئيسي ويسمح بإقامته في الجهة الخلفية للمبنى وفي حال تعدد الشوارع يكون الارتداد جهة الشارع الأكبر عرضا. ولا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن ٣.٣٠ م، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.

- يجب معالجة السطح الأخير من الملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية.

- لا يسمح بفتح شرفات أو وضع أجهزة خارجية بالملحق العلوي جهة الجوار.

٥-١-١٥ التهوية والإضاءة الطبيعية:

يجب تأمين الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة غرف ومرافق البناء للوحدات السكنية بأنواعها المختلفة، بحيث يكون لكل غرفة سكنية ومرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية لا تقل مساحتها الكلية عن (١٠٪) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن وكذلك أرضية الخدمات المطابخ والحمامات ودورات المياه والمخازن والسلالم، إلخ).

- يجب إتصال الفتحة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية.

- في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وأبار السلالم وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

- يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالنسب المبينة سابقا بالسقف أيضا بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

- يمكن التجاوز عن شروط الإضاءة الطبيعية في دورات مياه الوحدات السكنية المفروشة شريطة توفير الإضاءة الصناعية اللازمة طبقاً لإشتراطات كود البناء السعودي ((Artificial light -Environment-interior ١٢ chapter

- يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرد الأبخرة بطريقة فعالة.

١٦-١-٥ المسابح:

في حالة وجود مسابح في المنشأ السكني يجب الرجوع للإشتراطات البلدية والفنية للمسابح العامة والخاصة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٢-٥ إشتراطات إنشائية وجيوتقنية

يجب الإلتزام بما يلي:

- الإلتزام بتطبيق إشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي -الأجزاء الإنشائية -SBC٣٠١-٣٠٦ في جميع الأعمال الملزمة من فحص وإختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المباني السكنية وبناءً على تعهد إستشاري معتمد. ويحق للأمانة مراجعة مدى الإلتزام بهذا التطبيق أو توكيل من ينوب عنها في هذه المراجعة الفنية.

- الإلتزام بتطبيق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى مثل الأعمال الكهربائية والميكانيكية

٣-٥ اشتراطات كهربائية

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة



والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار.  
- تطبيق متطلبات كود البناء السعودي متضمنة الكود العام والكود الكهربائي وكود الحريق وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع (فصل ٢٠١ / ٢٧، القسم الرابع والخامس / ٤٠١) ومتضمنة متطلبات الأمن والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق (بنود ٩٠٧ / ٨٠١ & ٢٠١، الفصل ٤٠١

/ ٨٣ ٠٨٠٠٨٠١ / وإضاءة علامات ومسارات الهروب (بنود ١٠٠٨ و ١٠١٣ / ٨٠١ & ٢٠١) ونظم تغذية الطوارئ ( بند ٨٠١ / ٦٠٤ ) والتأريض ( الفصل ٤٠١ / ٥٤ ) والإضاءة الاصطناعية ( بند ١٢٠٥ / ٢٠١ ) والحماية من الصواعق ( الفصل ٤٠١ / ٨٢ ) ومتطلبات تحمل الظروف المناخية حسب مستندات المشروع و الاسترشاد بالجدول رقم ١١-١ من SBC٦٠١ ومتطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية SBC٦٠١ مع التأكد من فصل شبكات الأنظمة المختلفة عن شبكة الطوارئ وضمان أن تكون جميع المواد والمهمات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

- تطبيق الفقرة رقم ١٢٠٥.٤ / SBC٢٠١ الخاصة بإضاءة سلالم الوحدات السكنية.

- تطبيق الفصل رقم ٧٠١ الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة في الأماكن التي تحتوي على حوض استحمام أو دُش.

- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني السكنية SBC ٦٠٢ بما يشمل الفصول رقم ٩ و ٩UM -SECTION الخاص بنظام الإضاءة.

- الإلتزام بأن تكون المخططات الكهربائية معتمدة من مكتب هندسي ومؤهل ومعتمد لضمان السلامة العامة.

- في حالة وجود مسابح، يتم الإلتزام بتطبيق الاشتراطات الكهربائية الخاصة بالمسابح المنصوص عليها في إصدار وزارة الشؤون البلدية والقروية « الإشتراطات البلدية والفنية للمباني الرياضية».

- الإلتزام بمطابقة المصاعد الكهربائية لاشتراطات إصدار وزارة الشؤون البلدية والقروية « دليل تصميم وتشغيل وصيانة المصاعد والسلالم الكهربائية في المباني والمنشآت» وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد الكهربائية.

٤-٥ اشتراطات ميكانيكية ومكافحة الحريق

- الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة للمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من «الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة» (SASO). ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال الضمان أمان عمل أنظمة التهوية والسلامة ٢٤ ساعة والاسترشاد بالجدول (١١-١) من SBC٦٠١ ومتطلبات كفاءة الطاقة في SBC٦٠١

- تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC0٠١ بخصوص الحد الأدنى للتهوية لكل نوع من الفراغات (فصل ٤-٣.٣.١.١) والفصل ٢٨ من BC٢٠١. وبالأخص الفصل رقم ١، والفقرة رقم ١٠٢.٣

متضمناً متطلبات الصيانة، والفصل رقم ٦، والبند رقم ٦٠٧ متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة. تطبيق متطلبات التمديدات والتجهيزات والصيانة للأعمال الصحية SBCV٠١ بما فيها الفصل ٤ والجداول (٤٠٣.١)، و SBC٢٠١ بما فيه الفصل ٢٩ جدول (٢٩٠٢.١)، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في SBCV٠٢ وخاصةً الفصل رقم ٨، والفقرة رقم ٨٠٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي واصدار الخزانات من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية، وكذلك تجميع مياه التكثيف من التكييف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ kw لإعادة استخدامها في الأغراض الزراعية والصحية بما لا يلامس مياه المستخدمين.

- تطبيق متطلبات مستلزمات أنظمة مكافحة للحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع SBC٨٠١ حسب درجة الخطورة بالفراغات من SBC٢٠١ على أن تكون مسؤولية التصميم والترتيب بناء على اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد طبقاً للمتطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC0٠١ مع عمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٥-٤-١ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار.

- تطبيق متطلبات كود البناء السعودي متضمنة الكود العام والكود الكهربائي وكود الحريق وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية و القواطع (فصل ٢٠١/ ٢٧، القسم الرابع والخامس /٤٠١) ومتضمنة متطلبات الأمن والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق (بنود ١٠٧/ ٨٠١ & ٢٠١، الفصل ٤٠١/ ٨٣ /٠٠٨-٨٠١) وإضاءة علامات ومسارات الهروب (بنود ١٠٠٨، ١٠١٣/٨٠١ & ٢٠١) ونظم تغذية الطوارئ (بند ٨٠١ / ٦٠٤) والتأريض ( الفصل ٤٠١/ ٥٤) والإضاءة الاصطناعية (بند ٢٠١

/١٢٠٥) والحماية من الصواعق (الفصل ٤٠١ / ٨٢) ومتطلبات تحمل الظروف المناخية حسب مستندات المشروع والاسترشاد بالجدول رقم ١١-١ من SBC٦٠١ ومتطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية SBC٦٠١ مع التأكد من فصل شبكات الأنظمة المختلفة عن شبكة الطوارئ وضمان أن تكون جميع المواد والمهمات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

تطبيق الفقرة رقم ١٢٠٥.٤ / SBC٢٠١ الخاصة بإضاءة سلالم الوحدات السكنية.

- تطبيق الفصل رقم ٧٠١ الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة في الأماكن التي تحتوي على حوض



استحمام أو دُش.

- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني السكنية ٦٠٢SBC بما يشمل الفصول رقم ٩ و٩UM-SECTION الخاص بنظام الإضاءة.  
- الإلتزام بأن تكون المخططات الكهربائية معتمدة من مكتب هندسي ومؤهل ومعتمد لضمان السلامة العامة.

- في حالة وجود مسابح، يتم الإلتزام بتطبيق الاشتراطات الكهربائية الخاصة بالمسابح المنصوص عليها في إصدار وزارة الشؤون البلدية والقروية «الإشترطات البلدية والفنية للمباني الرياضية».  
- الإلتزام بمطابقة المصاعد الكهربائية لاشتراطات إصدار وزارة الشؤون البلدية والقروية «دليل تصميم وتشغيل وصيانة المصاعد والسلالم الكهربائية في المباني والمنشآت» وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد الكهربائية.

٢-٤-٥ اشتراطات أعمال صحية

- الإلتزام بتركيب عداد مياه مستقل لكل وحدة سكنية جديدة.  
- يجب عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية.

- يجب أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات السكان لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بالألحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الفنية لأغطية خزانات المياه والصرف الصحي الصادرين عن وزارة الشؤون البلدية والقروية

- يوصي تركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني السكنية.

- الإلتزام باستخدام المياه الرمادية (Grey Water) لري المسطحات الخضراء في القصور التي تزيد مساحتها عن خمسون ألف متر مربع كما يتم استخدامها في تغذية صناديق طرد المراحيض.

- في حالة وجود مسابح يتم الإلتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الخاصة بالمسابح المنصوص عليها في إصدار وزارة الشؤون البلدية والقروية «الإشترطات البلدية والفنية للمباني الرياضية».  
- الإلتزام بأنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط طبقاً للارتدادات الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي ٧٠٢SBC جدول رقم ٨٠٢.٨.

- الإلتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

٣-٤-٥ إشتراطات أعمال مكافحة الحريق

تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بمكافحة الحريق.



- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC ٨٠١ فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على الفصل ١، والفقرة رقم ١٠٦ متضمناً متطلبات التفتيش، والفقرة رقم ١٠٧ متضمناً متطلبات الصيانة والفصل ٥، والفقرة رقم ٥٠٧ متضمناً متطلبات إمدادات مياه أنظمة مكافحة الحريق، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة، والفصل ٦١ متضمناً متطلبات الغاز.

- الالتزام بأن يكون التصميم المقدم معتمد من مكتب هندسي مؤهل ومتخصص من المكاتب الاستشارية المعتمدة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

0-0 معايير مواصفات المواد وجودة التنفيذ

- ضمان تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي -الأجزاء الإنشائية- SBC ٣٠١-٣٠٦، وضمان مطابقة جميع المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

- ضمان اعتماد جميع أعمال الاشراف على التنفيذ طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات وإختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين حسب إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.

- الإلتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ البنيان الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع

- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح

- أعمال البناء بالبلوك

- أعمال العزل المائي والعزل الحراري

- أعمال المنشآت المعدنية ضمان تطبيق عدم الإضرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطه بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء الى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها وأن تكون تحت إشراف هندسي ما زادت عن عمق ١.٥٠م.

- ضمان تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ حسب المتطلبات الدولية من OSHA بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم وضمان التقيد بالمستلزمات والمهومات الشخصية للأمان الصناعي من خوذة وأحذية واقية وخلافه وتواجد متخصص للسلامة المهنية ضمن فريق المقاول ويتم متابعته من جهاز الإشراف.

- ضمان تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد الكود البناء السعودي.



- ضمان تطبيق تنفيذ كافة المعايير والمتطلبات حسب مستندات التعاقد والترخيص والاشتراطات الفنية السابق ذكرها تحت الفقرة (0) من هذا الإصدار.
- الالتزام بالاشتراطات والإجراءات المعتمدة من قبل مكتب إدارة المشاريع (PMO) بالأمانة المختصة في شأن تقدم أعمال المشروع وتأثيراته.
- 0-7 الصيانة يتم عمل صيانة دورية على المرافق الرئيسية وبالخصوص المرافق والتمديدات الصحية والمرافق الكهربائية لضمان استمرار عملها بصورة آمنة لضمان السلامة العامة.

## الفصل السادس مدة التحديث، حقوق الملكية، الأدلة والكودات المرجعية

٦-١ مدة التحديث، حقوق الملكية، الأدلة والكودات المرجعية

١-٦ مدة التحديث

يخضع هذا الإصدار للتحديث أو الإضافة طبقاً لما هو موضح أدناه، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذا الإصدار، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذا الإصدار بعد اعتمادها من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

١. يتم تحديث هذا الإصدار لاحقاً كل ثلاث سنوات بصورة دورية.

٢. يمكن إجراء تحديثات أخرى إذا دعت الضرورة لذلك.

٣. يستثنى من تطبيق هذا الإصدار كل المشاريع التي تم التعاقد على تصميمها قبل صدور هذه الاشتراطات.

٤. تنظم التعاميم الصادرة بشأن هذا الإصدار آلية تنفيذه والحدود المسموح بها في تقييم الحالات الخاصة التي قد تنشأ عند تطبيقه.

٢-٦ حقوق الملكية

١. لا يجوز اقتطاع جزء من هذا الإصدار واستخدامه بمفرده، ولا يجوز استخدام مكونات الإصدار في أعمال إخراج إصدارات أخرى بدون إذن كتابي من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٢. تمت مراعاة قواعد حدود الملكية الفكرية في إنتاج هذا الإصدار ويحتوي في نهايته على قائمة بجميع المراجع التي تم الرجوع إليها عند إعداد ذلك الإصدار.

٣-٦ الأدلة والكودات المرجعية

١. إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

٢. المقاييس البيئية -مقاييس مستويات الضوضاء -الهيئة السعودية للأرصاد وحماية البيئة.

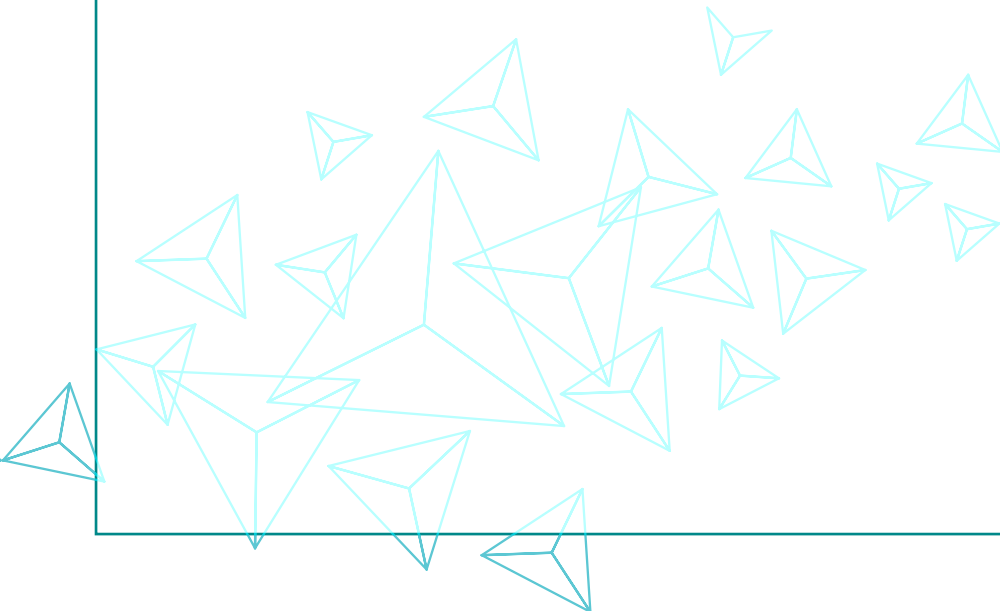
٣. الدليل الإرشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

٤. كود البناء السعودي وخصوصاً إصدارات التالية:

(SBC - General Saudi Building Code ٢٠١)



(٣٠١-٣٠٦ Saudi Construction Code (SBC  
(٤٠١ Saudi Electrical Code (SBC  
(٥٠١ Saudi Mechanical Code (SBC  
(Residential Buildings ٦٠٢-Saudi Energy Code (SBC  
(٧٠١-Saudi Sanitary Code (SBCV٠٢  
(٨٠١ Saudi Fire Code (SBC



## دليل إرشادي لمتطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة

دليل إرشادي  
لمتطلبات إنشاء المباني  
السكنية الخاصة

الطبعة الأولى

١٤٢٦



## فهرس المحتويات

الموضوع
مقدمة
أهداف الدليل
الباب الأول: مرحلة اختيار موقع الأرض المناسبة
١- اختيار وتحديد موقع الأرض بالنسبة للمدينة
٢- أسس اختيار المخطط السكني المناسب
٣- تحديد مساحة قطعة الأرض
٤- اختيار قطعة الأرض المناسبة
٥- تسجيل ملكية الأرض
٦- استخراج فسح بناء مبدئي
الباب الثاني: مرحلة التصميم
١- أسس اختيار المهندس المصمم (المكتب الهندسي)
٢- التعاقد مع المكتب الهندسي المصمم
٣- الخدمات التي يقدمها المكتب الهندسي المصمم
الباب الثالث: مرحلة اختبار المقاول
١- تصنيف المقاولين
٢- طرق إسناد المشروع للمقاول
٣- أسس اختيار المقاول
٤- التعاقد مع المقاول
٥- أسس العقد بين المالك والمقاول
الباب الرابع: اختيار المهندس المشرف
١- أسس اختيار المهندس المشرف
٢- واجبات المهندس المشرف
٣- التعاقد مع المهندس المشرف
٣-١ أسس التعاقد بين المالك والمهندس المشرف
الباب الخامس: الاشتراطات الفنية للمباني السكنية الخاصة
١- اشتراطات الموقع
٢- إجراءات الترخيص
٣- اشتراطات ومتطلبات المخططات
الباب السادس: مخالفات البناء

الباب السابع: إرشادات عامة عن متطلبات التنفيذ
١-تسليم وتجهيز الموقع
٢-متطلبات الأمن والسلامة
٣-تحديد الموقع
٤-أعمال الحفر والردم
٥-الخرسانة العادية المسلحة
٦-حديد التسليح
٧-الشدات والقوالب الخرسانية
٨-العزل المائي
٩-أعمال مباني البلوك الخرساني
١٠-العزل الحراري
١١-اللياسة
١٢-الأبواب والشبابيك
١٣-أعمال بلاط الأرضيات
١٤-أعمال تكميات الحوائط
١٥-الأسقف المعلقة (المستعارة)
١٦-الدهانات
١٧-الأعمال الميكانيكية
١٨- الأعمال الكهربائية
الباب الثامن: الإشراف على التنفيذ
١-أهمية الإشراف على التنفيذ
٢-طرق الإشراف على التنفيذ
٣-مهام المهندس المشرف
الباب التاسع: النماذج
١-نموذج عقد تصميم
٢-نموذج عقد إشراف
٣-نماذج أعمال الإشراف على التنفيذ
٤-نماذج عقود تنفيذ
الباب العاشر: مراحل التنفيذ في صور
المراجع



## مقدمة

يهدف هذا الدليل إلى نشر الوعي بين المواطنين عن متطلبات إنشاء المباني السكنية الخاصة والاشتراطات الخاصة باستخراج تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية ومتطلباتها .. وكذلك إيضاح ورفع درجة الوعي لديهم بالأمور الهندسية البسيطة المتعلقة ببناء المساكن الخاصة وإحاطتهم علماً بالاشتراطات التنفيذية لمبانيهم وما يتطلبه ذلك من ضرورة الإشراف الهندسي على أعمال بناء المسكن مهما كان حجمه صغيراً لأهمية ذلك في تلافي عيوب البناء وأخطاره التي تنتج عن غياب الإشراف والمتابعة لأعمال المقاول لذا من الضروري لمن يرغب من المواطنين في إنشاء مبنى سكني خاص به مراعاة الأمور الآتية:

- التدقيق في اختيار الأرض من حيث موقعها ونوع تربتها ومدى توفر الخدمات والمرافق بها.
- اللجوء إلى مهندس ذو خبرة جيدة ومعتمد التصميم المبنى.
- الالتزام التام بتعليمات البلدية والدفاع المدني لأنها وضعت أساساً للمصلحة العامة.
- اللجوء إلى مهندس كفاء للإشراف على تنفيذ المبنى.
- مراعاة الدقة في اختيار المقاول الكفاء صاحب الخبرة وسابقة الأعمال الجيدة والسمعة الطيبة في التعامل ودقة العمل ويفضل إشراك المهندس المشرف في عملية اختيار المقاول.
- كتابة عقد واضح ينص على جميع الأمور الفنية والمالية والإدارية سواء بين المالك والمهندس المصمم أو بين المالك والمقاول أو بين المالك والمهندس المشرف وبيان واجبات وحقوق جميع الأطراف.

والله من وراء القصد وهو الهادي إلى سواء السبيل

وزير الشؤون البلدية والقروية  
متعب بن عبد العزيز



### ٣-أهداف الدليل:

١-رفع درجة الوعي لدى المواطنين بالأمور الهندسية التي تخص بناء مساكنهم الخاصة وسد الثغرة المتمثلة في عدم الإلمام بمعظم ما يجري من أمور متعلقة بعملية الإنشاء وذلك بإتاحة المعلومات الفنية البسيطة التي تمكنهم من متابعة تنفيذ مساكنهم الخاصة بدءً من مرحلة التصميم إلى انتهاء التنفيذ.

٢-رفع المستوى الفني والتصميمي لمخططات المباني السكنية الخاصة.

٣-المحافظة على التراث المعماري المحلي.

٤-المحافظة على العادات والتقاليد وخصوصية المسكن.

٥-إيضاح الشروط والتعليمات والأنظمة المتعلقة ببناء المساكن الخاصة.

٦-تسهيل مهمة مهندسي البلدية وسرعة إنجاز أعمالها وتوحيد الأسس التي يجري العمل بها.

٧-تسهيل مهمة المكاتب الاستشارية وتوجيهها للمحافظة على الحد الأدنى من المتطلبات الفنية لتصميم المساكن الخاصة

٨-تقديم نماذج للعقود الهندسية المتمثلة في عقود التصميم بين المالك والمهندس المصمم وعقود الإشراف على التنفيذ بين المالك والمهندس المشرف وعقود التنفيذ بين المالك والمقاول والتي من شأنها أن تمكن كل الأطراف من معرفة واجباتهم والحفاظ على حقوقهم فيما يخص الأعمال موضوع هذه العقود.



## الباب الأول

### مرحلة اختيار موقع الأرض المناسبة

مقدمة: يعتبر حسن اختيار قطعة الأرض التي سيبنى عليها المواطن مسكنه الخاص من أهم عوامل نجاح عملية السكن والاستقرار فيه. لذا يجب على المواطن أن يضع في الاعتبار كل العوامل المؤثرة في عملية اختيار الأرض ويدرس جيدة كل الأمور التي يجب معرفتها والتأكد منها قبل المباشرة في شراء الأرض.

1- اختيار وتحديد موقع الأرض بالنسبة للمدينة:

تتكون المدن من عدة أحياء وينقسم كل حي منها إلى عدد من المخططات السكنية المعتمدة من الجهات الرسمية المختصة. لذا يجب على المواطن عند مباشرة البحث عن قطعة أرض ليبنى عليها مسكنه الخاص أن يحدد أولاً الحي الذي يرغب السكن فيه والذي يحقق له أكبر قدر من المتطلبات الهامة والمؤثرة في الحياة اليومية مثل سهولة حركة المرور وعلاقة مداخل ومخارج المخطط بالشوارع الرئيسية وسهولة الوصول إلى أماكن العمل. المدارس، الأسواق، المنتزهات، بيوت الأقارب والأصدقاء.

وبناء على موقع هذا الحي جغرافياً بالنسبة للمدينة (شمال - شرق - غرب - جنوب) وذلك بعد المفاضلة بين عدد من أحياء المدينة، ومن ثم تبدأ عملية اختيار المخطط المناسب داخل هذا الحي.

2- أسس اختيار المخطط السكني المناسب: بعد أن يقوم المواطن بتحديد الحي الذي يرغب بناء مسكنه الخاص فيه عليه الإطلاع على المخططات السكنية المعتمدة الموجودة في هذا الحي وزيارتها على الطبيعة ومعرفة اشتراطات كل مخطط منها على حدة ومن ثم المقارنة بين هذه المخططات واستشارة أهل الخبرة في ذلك واطمئنان في الاعتبار ما يلي: -

. أن يكون المخطط معتمد من الجهات الرسمية بموجب ملكية شرعية.

. أن تكون جميع المرافق والخدمات قد اكتملت تنفيذها أو على وشك الانتهاء مثل الطرق الداخلية ومرافق الماء والكهرباء والهاتف والصرف الصحي .. إلخ.

. معرفة الخدمات التي يوفرها المخطط مثل المساجد والمدارس والحدائق .. إلخ.

. الإطلاع على اشتراطات البناء في هذا المخطط من حيث نسبة البناء والارتدادات والارتفاعات وعدد الأدوار.

. معرفة نوع وطبيعة التربة السائدة في المخطط (طينية، رملية، حجرية، دفان) حيث أن نوع التربة يؤثر على منسوب التأسيس ونوع الأساسات وبالتالي على التكلفة الإجمالية لعملية الإنشاء.

. معرفة اتساع شوارع المخطط.

. معرفة المساحات المختلفة لقطع الأراضي المتاحة في هذا المخطط.

### ٣- تحديد مساحة قطعة الأرض:

١-٣ عندما يبدأ المواطن بالتفكير في بناء مسكن خاص له يكون قد وضع في تصوره جميع متطلبات هذا المسكن بناء على حجم الأسرة وأسلوب معيشتها وما يخططه المستقبل هذه الأسرة وما يتطلبه ذلك من تحديد عدد الأدوار وعدد الغرف وتنظيمها ومساحة كل غرفة وعدد الصالات العائلية وصلات الضيوف ومساحة كل منها وكذلك الخدمات الأخرى مثل الحمامات والمطابخ والأدراج والملاحق ... إلخ وبناء عليه يتكون لديه تصور عن المساحة التقريبية المطلوبة.

٢-٣ يفضل أن يلجأ المواطن بعد تحديد متطلباته وتصوراتهِ للمسكن الذي يرغب في بناءه

إلى استشارة أحد المكاتب الهندسية المعتمدة لمناقشة ودراسة هذه التصورات والمتطلبات وتحديد عدة اقتراحات للمساحة الأمثل لقطعة الأرض التي تصلح لتحقيق هذه التصورات والمتطلبات.

### ٤- اختيار قطعة الأرض المناسبة:

بعد تحديد عدة بدائل للمساحات المناسبة لقطعة الأرض التي تصلح لتحقيق تصورات ومتطلبات المواطن تأتي مرحلة اختيار قطعة الأرض المناسبة والتي يجب أن تتم بناء على الاعتبارات التالية: ١-٤ السعر الإجمالي لقطعة الأرض ونظام الدفع ومدى ملائمة ذلك لميزانية المواطن التي خصها لشراء الأرض.

٢-٤ نوعية تربة الأرض (طينية - رملية - حجرية - دفان) ونوعية ومنسوب التأسيس ومدى تأثير ذلك على تكلفة الإنشاء .. وفي هذا الصدد يفضل استشارة مكتب استشاري متخصص.

٣-٤ الشوارع المحيطة بقطعة الأرض واتساعها واتجاهاتها وهل يرغب المواطن في أن تكون قطعة الأرض تطل على شارع واحد أو محاطة بأكثر من شارع وما هي الاتجاهات الجغرافية المفضلة لديه لهذه الشوارع.

٤-٤ معرفة مناسيب الشوارع المحيطة بقطعة الأرض ومدى علاقتها بالمناسيب الطبيعية للأرض ومدى تأثير ذلك على المداخل والمخارج وميول وتمديدات الصرف الصحي للأرض والمبنى وكميات الحفر والردم.

٥-٤ معرفة منسوب المياه الجوفية في الأرض ومدى تأثير ذلك على تكلفة الإنشاء.

### ٥- تسجيل ملكية الأرض:

بمجرد انتهاء إجراءات اختيار وشراء الأرض يجب على المواطن أن يبادر بتسجيل قطعة الأرض المشتراه واستصدار ملكية شرعي لها والتأكد من وجود علامات واضحة ومثبتة بإحكام على أطراف وحدود قطعة الأرض طبقاً لما هو محدد بملك الملكية.



٦- استخراج فسخ بناء مبدئي:

- ٦-١- يتقدم المواطن إلى البلدية الفرعية المختصة بطلب استخراج فسخ بناء مبدئي (القرار المساحي) مرفقة مع الطلب صورة من صك الملكية مع الأصل للمطابقة وصورة من إثبات الشخصية
- ٦-٢- يتم تحديد موعد للمواطن مع مساح البلدية للوقوف على الطبيعة وتحديد أبعاد قطعة الأرض.
- ٦-٣- بعد ذلك يتم إصدار القرار المساحي وكرت رخصة البناء من قبل البلدية المختصة موضحة بهما حدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين ونسب البناء والارتدادات والارتفاعات وعدد الأدوار وكافة التعليمات ذات العلاقة بعملية البناء.
- ٦-٤- بناء على الفسخ المبدئي يبدأ المواطن في مرحلة إعداد التصميمات والتي يجب أن تتم بواسطة مكتب هندسي استشاري معتمد يتم اختياره بعناية وبعد دراسة مستفيضة من قبل المواطن.

### الباب الثاني مرحلة التصميم

١- أسس اختيار المهندس المصمم (المكتب الهندسي)

- أ- بناءً على ما وضعه المواطن من تصورات ومتطلبات للسكن العائلي الذي يرغب في بناءه عليه أن يختار مكتب هندسي استشاري معتمد يتولى ترجمة وبلورة أفكاره ومتطلباته ووضعها في إطار هندسي في هيئة تصاميم ومخططات في مختلف التخصصات... وفيما يلي بعض الأسس التي يجب معرفتها كحد أدنى عند اختيار المهندس المصمم (المكتب الهندسي).
- أ- أن يكون المكتب مرخص له للقيام بالعمل الهندسي المطلوب من قبل الأمانة أو البلدية ومن قبل وزارة التجارة والصناعة (الهيئة السعودية للمهندسين).
- ب- أن يكون المكتب الهندسي ذو سمعة جيدة بصفة عامة في الأوساط المعنية.
- ج- أن تكون له خبرة جيدة في مجال تصميم المساكن الخاصة ومعرفة مدى نجاح المشاريع التي قام بتصميمها من واقع شهادات الخبرة وسابقة الأعمال.
- د- بعض المكاتب الهندسية وخاصة الجديدة قد لا توجد لديها خبرة كبيرة ولكن لديها الإمكانيات والكوادر الفنية ذات الكفاءة والتي يمكن الاعتماد عليها في تصميم سكن جيد.
- هـ- مستوى الأتعاب التي يتقاضاها المكتب الهندسي مع الوضع في الاعتبار عدم اللجوء إلى اختيار مكتب معين على أساس انخفاض قيمة أتعاب التصميم لديه فقط حيث أن ذلك قد يكون على حساب جودة الخدمات التي يقدمها وإنما يجب مراعاة مناسبة الأتعاب مع الخدمات المقدمة.

٢- التعاقد مع المكتب الهندسي المصمم:

بعد اختيار المكتب الهندسي بناء على الاعتبارات السابقة ومناقشة تفاصيل الخدمات التي يجب أن يقدمها المكتب التحقيق متطلبات المالك التي يجب أن تكون محددة مسبقا كعناصر رئيسية مثل: المساحة التقريبية للمباني.

. نوع المبنى هل هو فيلا من دور واحد أو دورين أم فلتين متلاصقتين أم فيلا من دورين منفصلين.  
. متطلبات ومكونات كل دور من حيث عدد الغرف ومسمياتها ومساحاتها.

. مكونات الملاحق العلوية إن وجدت ومساحاتها.

. مكونات الملاحق الأرضية إن وجدت ومساحاتها.

. المسبح إن وجد ومساحته.

. دور القبو إن وجد ومكوناته ومساحته.

. البوابات والأسوار الخارجية.

. خزانات المياه الأرضية والعلوية.

. خزان الصرف الصحي إن وجد.

. حدود تكلفة الإنشاء المقدرة من قبل المالك (الميزانية).

وبناءً عليه يتم الاتفاق على القيمة الإجمالية لأتعاب المكتب الهندسي مقابل تقديم الخدمات المطلوبة وأسلوب دفع الأتعاب ومن ثم يتم توقيع عقد بين الطرفين بذلك على أن يشتمل عقد التصميم ولا يقتصر على الآتي:

١- أن توضح بالعقد مسؤوليات وواجبات كل من الطرفين بشكل صريح وواضح سواء تجاه العمل أو تجاه الطرف الآخر كذلك مدة وقيمة العقد.

٢- أن يضمن العقد جميع حقوق الطرفين سواء أثناء سير العمل أو في حالة النزاعات أو الرغبة في فسخ العقد.

٣- أن يتضمن العقد وبكل وضوح نطاق العمل المطلوب من المكتب الاستشاري الخدمات التي يقدمها المكتب الاستشاري) وموافقة الاستشاري على القيام بهذا العمل والذي يجب أن يشتمل كحد أدنى على ما يلي:

أ- إعداد التصميمات الابتدائية واعتمادها من المالك ومن ثم اعتمادها من البلدية المختصة.

ب- إعداد تقرير تكلفة تقديرية للإنشاء.

ج- إعداد المخططات التنفيذية (المعمارية، الإنشائية، الكهربائية، الميكانيكية، الصحية، تنسيق الموقع العام) واعتماد هذه المخططات من البلدية المختصة.



- د. إعداد الوثائق الفنية للتنفيذ (جداول الكميات، المواصفات العامة والخاصة).
- ٤- تحديد مراحل تنفيذ الأعمال موضوع العقد وتحديد مدة زمنية لتنفيذ كل مرحلة ومن ثم تحديد مدة زمنية إجمالية لتنفيذ كامل الأعمال والخدمات التي يقدمها الاستشاري).
- ٣- الخدمات التي يقدمها المكتب الهندسي المصمم بمجرد توقيع عقد التصميم بين المالك والاستشاري تبدأ مرحلة التصميم وتحويل متطلبات المالك إلى تصاميم ابتدائية ومخططات تنفيذية.
- ١-٣ التصميمات الابتدائية:
- تبدأ هذه المرحلة بمناقشة متطلبات وتصورات المالك مع المهندس المعماري المصمم ومن ثم تحويلها إلى برنامج مكتوب يشمل كل صغيرة وكبيرة في مخيلة المالك مثل..
- أ. مساحة المبنى والملاحق.
- ب. نوع المبنى (فيلا ، فلتين متلاصقتين ، فيلا دورين منفصلين).
- ج. الخدمات الملحقة (مسبح ، ملاحق أرضية وعلوية، خزانات مياه ، بارات ، خزانات غاز ، أسوار وبوابات).
- د. عدد الأدوار.
- هـ. مكونات وعناصر كل دور والمساحة التقريبية لكل عنصر وتوجيه كل عنصر.
- و. السلالم من حيث العدد والغرض منها والشكل المطلوب.
- ز. المصاعد في حالة وجودها وتحديد الغرض من استخدامها.
- ح. المداخل الرئيسية والسنوية وعلاقتها بالشوارع المحيطة.
- ط. نوع التكييف المراد استخدامه مركزي ، صحراوي ، اسبليت ، شباك).
- ي. نوعية وأماكن سخانات المياه.
- ك. أماكن الأسقف المستعارة ونوعياتها.
- ل. أنواع ومواد التشطيبات الداخلية والخارجية.
- م. العزل المائي والحراري للأسقف والجدران.
- . يعمل المهندس المعماري على دعم الأفكار التي يبديها المالك وتحليلها ووضعها في قوالب فنية مع دراسة إمكانية تحقيقها والتحقق من عدم تعارضها مع الأمور الفنية ومن ثم وضع الأسس والتصورات التي يجب أن يبنى عليها المصمم أفكاره وتصميماته وإيجاد الحلول الفراغية المناسبة لاحتواء متطلبات المالك.
- . يضع المهندس المعماري متطلبات المالك في قالب فني عبارة عن فكرة تصميمية أو عدة

أفكار ومن ثم يتم عرضها على المالك وشرحها له ومناقشتها من جميع النواحي سواء الشكل أو الوظيفة أو النمط المعماري ومدى تحقيقها للمتطلبات.. ومن ثم يطرح المالك ملاحظاته على الفكرة الابتدائية بعد دراستها جيدا.. وعليه يعمل المهندس المصمم على إدخال التعديلات المناسبة على الفكرة أو تغييرها واقتراح فكرة أو أفكار بديلة وهكذا حتى يتم الوصول إلى الحل المعماري المناسب والذي لا يتعارض مع الأمور الهندسية الفنية.

. في هذه المرحلة يحق للمالك التدخل في أعمال التصميم بالحدود التي تحقق أهدافه وأن يتدخل في الطلبات العامة مثل قرب أو بعد بعض الفراغات من بعضها أو رغبته في فتح باب في مكان معين أو توسعة فراغ ما ولكن لا يجوز له أن يتدخل فيما تمليه العمارة من اشتراطات هندسية ربما تخضع للنظم البلدية أو تخدم أغراض الأمن والسلامة.

. يتم عمل الإخراج الفني اللازم للتصميمات المبدئية وإقرارها وأخذ موافقة المالك عليها ومن ثم يتم اعتمادها من البلدية المختصة تمهيدا للبدء في إعداد المخططات النهائية (التنفيذية).

١- المخططات التنفيذية:

بعد إقرار المخططات الابتدائية من المالك واعتمادها من البلدية المختصة يعمل المكتب الاستشاري على إعداد المخططات التنفيذية والوثائق الفنية التي ستتم عملية الإنشاء بموجبها والتي يجب أن تشمل كحد أدنى على ما يلي: -

١-٢ المخططات المعمارية وتشتمل على الآتي:

. مخططات المساقط الأفقية لجميع أدوار المبنى وملحقاته.

. مخططات الواجهات والمقاطع.

. المخططات التفصيلية.

. مخططات نماذج الأبواب والشبابيك.

. مخططات نماذج التشطيبات الداخلية والخارجية.

٢-٢-٣ المخططات الإنشائية وتشتمل على الآتي:

. مخططات الأساسات (القواعد، الأعمدة، الميدات والأرضيات).

. مخططات تفاصيل تسليح الأساسات وجداول النماذج والأبعاد والتسليح.

. مخططات الأسقف الخرسانية المسلحة لجميع أدوار المبنى وملحقاته.

. مخططات تفاصيل تسليح الأسقف والكمرات وجداول التسليح وتعليمات مكونات الخلطات الخرسانية وطرق الصب وزمن فك الشدات.. إلخ.

٣-٢-٣ المخططات الكهربائية وتشتمل على الآتي:



. مخططات توزيع وحدات ومفاتيح الإنارة لأدوار المبنى وملحقاته.  
 . مخططات توزيع برائز القوى الأدوار المبنى المختلفة وملحقاته.  
 . مخططات لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتعليمات التسليك.  
 . مخططات الأحمال الكهربائية.  
 . مخطط إنارة الموقع العام والتمديدات الرئيسية.  
 ٣-٢-٤ المخططات الميكانيكية وتشتمل على الآتي:  
 . مخططات التكييف والتهوية (حسب النوع المراد استخدامه لأدوار المبنى المختلفة).  
 . تفاصيل تمديدات نظام التكييف والتهوية.  
 . مخطط جداول الأحمال لوحدات التكييف.

٣-٢-٥ المخططات الصحية وتشتمل على الآتي:

. مخططات الصرف الصحي الأدوار المبنى وملحقاته.  
 . مخططات التغذية بالمياه الباردة والساخنة لأدوار المبنى وملحقاته.  
 . مخططات تفاصيل الصرف والتغذية للحمامات والمطابخ.  
 . مخططات الصرف والتغذية بالموقع العام.

٣-٢-٦ مخططات تنسيق الموقع العام التي تبين تنسيق الحدائق الخارجية والممرات ومواقف السيارات والسور الخارجي والبوابات الرئيسية والتفاصيل اللازمة لهذه الأعمال وأماكن خزانات المياه وبيارات الصرف الصحي.

٣-٣ الوثائق الفنية:

٣-٣-١ المواصفات: إضافة إلى ما هو موجود على المخططات التنفيذية من معلومات فنية يقوم المكتب الاستشاري بإعداد وصف تفصيلي لمواصفات جميع المواد والأجهزة المستخدمة في تنفيذ الأعمال الواردة بالمخططات مع مراعاة أن تكون جميع هذه المواصفات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحد المواصفات العالمية المعمول بها.

٣-٣-٢ جداول الكميات: بعد انتهاء المكتب الاستشاري من إعداد المخططات التنفيذية كاملة يقوم بترجمة هذه الرسومات وما تحويه من معلومات إلى كميات عبارة عن مساحات وحجوم وأعداد يجري تدوينها في جداول خاصة تسمى جداول الكميات في سورة بنود موصفة يتم بناء عليها معرفة التكلفة الكلية للمشروع أو تكلفة أي جزء من أجزائه كما يستخدمها المقاول في تسعير بنود الأعمال الواردة بالمخططات وتقديم عطاءه لتنفيذ المشروع.



## الباب الثالث مرحلة اختيار المقاول

### ١- تصنيف المقاولين:

بعد الانتهاء من مرحلة إعداد المخططات التصميمية والتنفيذية ووثائق العقد تبدأ مرحلة البحث عن المقاول المناسب لتنفيذ عملية إنشاء السكن الخاص الذي تم إعداد واعتماد مخططاته ووثائق التنفيذ له.. هذا وينقسم مقاولي البناء إلى قسمين أساسيين هما:

أ/ المقاول العام وهو المقاول الذي يقوم بتنفيذ كامل المشروع بجميع ما يشتمل عليه من أعمال وتسليمه صالحة للاستخدام والاستفادة منه.

ب/ المقاول المتخصص وهو المقاول الذي يقوم بتنفيذ عمل متخصص أو أكثر مثل أعمال الكهرباء أو السباكة أو التكييف أو الياقة أو الدهانات أو تركيب السيراميك أو تركيب الرخام أو تركيبات الأسقف المستعارة بأنواعها.. الخ.

### ٢- طرق إسناد المشروع للمقاول:

١-٢ الإسناد المباشر إلى مقاول معين بعد الاستقصاء والتدقيق ومعرفة إمكانياته الفنية والمادية والبشرية وسابقة أعماله والاتفاق معه على أسعار محددة لتنفيذ الأعمال بطريقة السعر الإجمالي (المقطوعة) أو طبقة الأسعار البنود للأعمال المختلفة.

٢-٢ إجراء مناقصة بين عدد من المقاولين المؤهلين يتم ترشيحهم مسبقاً بمشاركة المكتب الاستشاري المشرف لتقديم عروض الأسعار لتنفيذ الأعمال المطلوبة طبقاً لوثائق المشروع التي يتم تسليمها إليهم وذلك خلال فترة زمنية محددة بمظاريف مغلقة يتم بعدها فتح المظاريف ودراستها وتحليلها ومن ثم ترسية العمل على المقاول المناسب.

٣-٢ تجزئة الأعمال المطلوب تنفيذها حسب التخصصات المختلفة (أعمال عظم بالمباني أو بدون مبان أعمال مباني. أعمال كهرباء، أعمال سباكة، أعمال تكييف، دهانات، سيراميك رخام.. الخ) ومن ثم إسناد كل عمل من هذه الأعمال إلى مقاول متخصص سواء بطريقة المصنعة أو طريقة المصنعة والمواد.

### ٣- أسس اختيار المقاول:

٣-٣ عند مباشرة البدء في البحث عن مقاول مناسب لتنفيذ عملية إنشاء المسكن الخاص للمواطن.. يفضل دائماً إشراك المكتب الهندسي المصمم في عملية الاختيار ودراسة تحليل الأسعار.

٣-٣ أن يكون المقاول مرخصة من الجهات الرسمية للقيام بالعمل المطلوب وله مقر معروف.



٣-٣ يجب ألا تعتمد عملية اختيار المقاول سواء العام أو المتخصص على مبدأ أقل الأسعار لأن ذلك سيكون غالبا على حساب مستوى الخدمات المقدمة من المقاول وسوف ينعكس ذلك سلبا على مستوى جودة تنفيذ الأعمال مما سيؤدي لاحقا إلى نشوب المشاكل والمنازعات وخاصة في المراحل النهائية للمشروع.

٣-٤ يجب أن يكون المقاول ذو سمعة طيبة بشكل عام في سوق المقاولات وأن يكون لديه الخبرة الفنية وسابقة الأعمال الجيدة والكوادر الفنية ذات الخبرة والكفاءات العالية والإمكانيات والمعدات اللازمة للتنفيذ.

٣-٥ يجب التأكد من أن المقاول وقبل تقديم عطاءه قد قام بدراسة المخططات ووثائق التنفيذ والتي تعتبر الحد الأدنى لمتطلبات المالك، وأنه قد تأكد بنفسه من كل الظروف والعوامل المحيطة بالمشروع سواء الموجودة بموقع العمل أو بوثائقه والتي قد تؤثر على قيمة عطاءه وعليه أن يوقع إقرارا بذلك يرفق مع العطاء المقدم منه.

#### ٤- التعاقد مع المقاول:

بعد اختيار مقاول معين والاطمئنان لإمكاناته الفنية والمادية والبشرية ومقدرته على تنفيذ العمل المطلوب منه بالشكل والجودة التي ترضى المالك والاستشاري يتم بناء على ذلك توقيع عقد التنفيذ بين المالك والمقاول والذي يجب أن يكون عقد متكافئ شاملا وموضحة لكل الأمور الفنية والمالية والإدارية والقانونية ويضمن حقوق جميع الأطراف ويوضح واجباتهم.

#### ٥- أسس العقد بين المالك والمقاول:

تمثل وثيقة العقد بين المالك والمقاول أهمية بالغة لأنه في حالة عدم تكامل هذه الوثيقة من جميع النواحي وشمولها ووضوحها ستكون هناك بالتأكيد مشاكل ونزاعات يمكن تلافيها بالعناية التامة بكتابة العقد بين المالك والمقاول اعتمادا على الأسس الآتية:

٥-١ يفضل أن يقوم المكتب الاستشاري المصمم بإعداد وثيقة العقد بين المالك والمقاول نظرا لما لديه من خبرة في إعداد مثل هذه الوثائق وضمان اشتمالها على كل الأمور الفنية والمالية والإدارية والقانونية.

٥-٢ يجب أن يشمل العقد بين المالك والمقاول نصا صريحا بتكليف المالك للمقاول بتنفيذ الأعمال المطلوبة طبقا للمخططات وجداول الكميات والمواصفات العامة والخاصة وقبول المقاول لهذا التكليف وقيامه بالتوقيع على نسخة من المخططات والوثائق المذكورة (يحتفظ بها المالك) تأكيدا للالتزامه بتنفيذ الأعمال بموجبها.

٥-٣ يجب أن يتضمن العقد وبشكل واضح مسؤوليات وواجبات كل من الطرفين سواء تجاه

سير العمل أو تجاه الطرف الآخر.

٤-٥ يجب أن يوضح العقد القيمة الإجمالية لتنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد وطرق دفع مستحقات المقاول والتي عادة ما تكون بإحدى الطريقتين الآتيتين:

أ. دفعات شهرية بناء على مستخلصات يعدها المقاول ويصدق عليها المهندس المشرف.

ب. دفعات مرتبطة بمراحل العمل مثلاً دفعة بعد انتهاء صب الأساسات ودفعة بعد انتهاء سقف الدور الأرضي.. وهكذا بناء على تقرير يعده المهندس المشرف يوصى فيه بصرف الدفعة المستحقة.

٥-٥ يجب أن يوضح العقد غرامات التأخير التي يتفق عليها سواء عند تأخر المقاول في

إنجاز الأعمال طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد من الطرفين أو عند تأخر المالك في دفع مستحقات المقاول في أوقاتها المحددة طبقاً للعقد.

٦-٥ يجب أن يوضح العقد الطرق المثلى لحل المنازعات التي قد تنشأ بين الطرفين بسبب تنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد.

٧-٥ يجب أن يتضمن العقد النص على ضمان مالي لحسن التنفيذ ومسئولية المقاول عن ضمان جودة الأعمال المنفذة لمدة سنة بدءاً من تاريخ الاستلام.

٨-٥ يجب أن ينص العقد على كافة الوثائق المكونة لهذا العقد والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ منه مثل المخططات التنفيذية وجداول الكميات والمواصفات العامة والخاصة والشروط الخاصة إن وجدت وأية شروط يرى أطراف العقد ضرورة إدراجها ضمن وثائق العقد.

٩-٥ يفضل عرض العقد بعد كتابته وقبل التوقيع عليه من قبل المالك على أحد المحامين أو أحد الخبراء في مجال إبرام العقود المشهود لهم بالكفاءة للدراسة وإبداء الرأي والمشورة القانونية تحسباً لوجود أية ثغرات أو قصور في أي من بنود هذا العقد مما قد يؤدي مستقبلاً إلى نشوء النزاعات التي يصعب حلها بين المالك والمقاول ويمكن تلافيها بالعناية في تدقيق وتصحيح كافة الأمور القانونية في هذا العقد عن طريق المحامي والخبير القانوني.



## الباب الرابع

### اختيار المهندس المشرف

تمثل عملية الإشراف على التنفيذ الضمان الأمثل لجودة الأعمال المنفذة من خلال مراقبة ومتابعة التنفيذ في مراحل المختلفة والاطمئنان إلى سير العمل طبقا للمخططات والمواصفات وعدم وجود أخطاء أو تجاوزات والعمل على حل المشكلات التي تبرز أثناء عملية التنفيذ.

لذا يجب على المواطن أن يضع ضمن أولويات بناء مسكنه الخاص مهما بلغ صغر حجمه اختيار مكتب هندسي استشاري للإشراف على عملية التنفيذ وأن يطمئن إلى أن أية أتعاب سيتم دفعها نظير أعمال الإشراف والتي لا تشكل إلا نسبة ضئيلة جدا من تكاليف التنفيذ ستضمن له على الأقل سلامة المبنى وعدم وجود أية عيوب إنشائية ربما تفوق تكاليف إصلاحها ما دفعه من أتعاب نظير عملية الإشراف بعدة مرات حيث أنه لا توجد حدود لما يمكن أن يحدث في ظل غياب الإشراف الهندسي على التنفيذ.

١- أسس اختيار المهندس المشرف:

١-١ أن يكون مرخص له بمزاولة الأعمال الهندسية المطلوبة.

٢-١ يفضل دائما ولكن لا يشترط أن يقوم المكتب الهندسي المصمم بالإشراف على تنفيذ الأعمال المطلوبة نظرا لمعرفته بتفاصيل هذه الأعمال إضافة إلى تحمله في هذه الحالة مسؤولية التصميم والإشراف على التنفيذ.

٣-١ في حالة اختيار مكتب هندسي آخر للإشراف على التنفيذ خلاف المكتب المصمم يجب مراعاة أن يكون هذا المكتب ذو سمعة طيبة في مجال الإشراف على التنفيذ ومشهود له بالكفاءة والالتزام ولديه الكوادر الفنية المؤهلة من مهندسين ومراقبين فنيين ذوي خبرة وكفاءة عاليتين.

٢- واجبات المهندس المشرف:

١-٢ المشاركة في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢-٢ مراجعة وتدقيق المخططات التنفيذية ووثائق المشروع وإبلاغ صاحب العمل عن أي قصور أو أخطاء قد تكون موجودة بها.

٣-٢ مراقبة تنفيذ أعمال المشروع في كافة مراحلها.

٤-٢ تقديم كافة الإيضاحات والتوجيهات والإرشادات الفنية لمقاول المشروع فيما

يخص أعمال المشروع.

٥-٢ مراجعة الأعمال المنفذة على الطبيعة واستلام المطابق منها للمخططات والمواصفات بموجب نماذج استلام تعد خصيصا لذلك.

٦-٢ دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة بشأنها.

- ٧-٢ دراسة واعتماد المخططات التنفيذية التي يقدمها المقاول.
- ٨-٢ دراسة واعتماد عينات المواد المقدمة من المقاول بعد مطابقتها مع مخططات ومواصفات المشروع.
- ٩-٢ إعداد التقارير اليومية عن سير العمل بالموقع.
- ١٠-٢ إعداد حصر لكميات الأعمال المنفذة على الطبيعة وتسجيلها في الدفاتر المعدة لذلك.
- ١١-٢ مراجعة وتدقيق مستخلصات المقاول واعتمادها ورفعها للمالك.
- ١٢-٢ المشاركة في الاستلام الابتدائي للمشروع وإعداد محضر الاستلام والتوقيع عليه.
- ١٣-٢ إعداد المستخلص الختامي للمقاول واعتماده.
- ٣- التعاقد مع المهندس المشرف:

بعد اختيار المهندس المشرف المناسب استناداً إلى خبراته وإمكانياته وبعد اطلاعه على الواجبات والمهام المنوطة به طوال فترة تنفيذ المشروع وبعد موافقته على القيام بأداء هذه المهام بواسطة عدد محدد من المهندسين كل حسب تخصصه وبعد الاتفاق على قيمة الأتعاب المستحقة للإشراف على تنفيذ المشروع والقيام بكل المهام السابق ذكرها يتم توقيع عقد إشراف على التنفيذ بين المالك والمهندس المشرف.

١-٣ أسس التعاقد بين المالك والمهندس المشرف:

١-١-٣ يجب أن يوضح العقد مسؤوليات وواجبات كل من الطرفين بشكل واضح وصريح سواء تجاه العمل أو تجاه الطرف الآخر.

٢-١-٣ أن ينص العقد صراحة على جميع المهام المطلوب من المهندس المشرف القيام بها وموافقته الصريحة على ذلك.

٣-١-٣ أن يضمن العقد جميع حقوق الطرفين سواء أثناء العمل أو في حالة النزاعات أو الرغبة في فسخ العقد.

٣-١-٣ يجب أن ينص العقد صراحة على عدد أفراد طاقم الإشراف وتخصصاتهم ومدة وطريقة عمل كل منهم بالمشروع وهل يكون الإشراف من خلال التواجد اليومي الدائم بالمشروع أو من خلال نظام الزيارات وفي هذه الحالة لابد من تحديد عدد الزيارات ووقتها.

٤-١-٣ يجب أن ينص العقد على القيمة الإجمالية لأتعاب المهندس المشرف نظير عملية الإشراف على تنفيذ المشروع وطريقة دفع هذه الأتعاب.

٥-١-٣ يجب أن يتضمن العقد أيضاً نصاً صريحاً بمسئولية المهندس المشرف عن سلامة الأعمال التي يشرف على تنفيذها.



٦-١-٣ يجب أن ينص العقد على الطرق المثلى لفض أية نزاعات قد تنشأ بين الطرفين سواء أثناء سير العمل أو في حالة الرغبة في فسخ العقد.  
٧-١-٣ يجب أن ينص العقد صراحة على حدود تدخل المالك في الاختصاصات الفنية للمهندس المشرف.

### الباب الخامس

#### الاشتراطات الفنية للمباني السكنية الخاصة

١- اشتراطات الموقع:

١-١ ارتدادات المباني:

١-١-١ الحد الأدنى لارتداد المباني عن الشارع يساوي (0/1) خمس عرض الشارع ولا يقل عن ستة أمتار في الشوارع التي يزيد عرضها عن ثلاثون متراً.

٢-١-١ الحد الأدنى لارتداد المباني عن سور الجار لا يقل عن (٢٠٠م) مترين.

٣-١-١ الحد الأدنى للارتداد بين فيلتين متجاورتين على نفس قطعة الأرض (٤٠٠م) أربعة أمتار.

٤-١-١ أو طبقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة.

٢-١ نسب البناء:

١-٢-١ مجموع مساحة البناء في الدور الأرضي لا تزيد عن (٦٠٪) من مساحة الأرض.

٢-٢-١ مجموع مساحة البناء في الدور الأول لا تزيد عن (٦٠٪) من مساحة الأرض.

٣-٢-١ أو طبقاً لاشتراطات نظام البناء المعمول به في المنطقة.

٣-١ الملاحق الإضافية الأرضية:

١-٣-١ يسمح بإقامة ملحق أو أكثر بشرط أن يكون دور أرضي فقط.

٢-٣-١ يكون الملحق بارتفاع السور على ألا يزيد عن (٣م) ثلاثة أمتار وبدون نوافذ على الشارع أو المجاورين.

٣-٣-١ مساحة الملحق مع مساحة الفيلا لا تزيد نسبتها عن (٦٠٪) من مساحة الأرض.

٤-٣-١ ارتداد الملحق عن الفيلا لا يقل عن (٢م) مترين.

٤-١ الملاحق الإضافية العلوية:

١-٤-١ يسمح بإقامة ملحق علوي واحد بمساحة لا تزيد عن (١٠٪) من مساحة الدور العلوي أو طبقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة.

٢-٤-١ لا يسمح بعمل فتحات أو شبابيك بالملحق العلوي من جهة المجاورين وفي حالة ضرورة عمل فتحات أو شبابيك فيجب أن يترد الملحق عن حافة البناء بمقدار (٢م) مترين

٥-١ البدروم (القبو):

١-٥-١ يسمح بإقامة البدروم بمساحة تساوي كامل مساحة الدور الأرضي.

٢-٥-١ لا يسمح باستخدام البدروم للسكن وإنما يستخدم كمواقف سيارات أو ملحقات تخديميه بشرط توافر التهوية والإنارة الطبيعية مع مراعاة تصريف مياه الخدمات.

٣-٥-١ يكون الحد الأدنى لصافي ارتفاع البدروم (٢.٥متر) ولا يزيد ارتفاعه عن منسوب الشارع عن متر واحد.

٤-٥-١ يجب أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع تسرب المياه للبدروم سواء من الجدران أو من الأرضيات مع تزويده بالوسائل اللازمة لصرف المياه.

٦-١ البيارات:

١-٦-١ يجب ألا يقل البعد بين البيارة وحدود المبنى الرئيسي عن (٣.٠٠م) ثلاثة أمتار وعن سور الجار والملحقات (١.٥م) واحد متر ونصف.

٢-٦-١ يجب أن تكون البيارة في موقع يسهل الوصول إليه ولا يعيق تنظيفها وتفريغها وصيانتها.

٣-٦-١ يجب ألا تقل سعة البيارة عن (٣م١٦) ستة عشر متراً مكعب، وأن تستوعب ناتج دورات المياه لمدة يومين على الأقل.

٧-١ توزيع المساحات:

١-٧-١ الحد الأدنى لصافي مساحة غرف الجلوس أو غرف الطعام لا تقل عن (٢٠٠٠م٢) عشرون متراً مربعاً ولا يقل عرض أي منهما عن (٤م) أربعة أمتار.

٢-٧-١ الحد الأدنى لمساحة غرف النوم (٢م١٢) اثنتي عشر متراً مربعاً على ألا يقل عرضها عن (٣م) ثلاثة أمتار.

٣-٧-١ الحد الأدنى لمساحة المطبخ (٩م٢) تسعة أمتار مربعة على ألا يقل عرضه عن (٣م) ثلاثة أمتار.

٤-٧-١ الحد الأدنى لمساحة الحمام (٤م٢) أربعة أمتار مربعة على ألا يقل عرضه عن (١.٨٠م) واحد متر وثمانون سنتيمتر.

٥-٧-١ الحد الأدنى لمساحة المراض (١.٥٠م٢) واحد متر ونصف على ألا يقل عرضه عن (١م) واحد متر.



٦-٧-١ الحد الأدنى لصافي عرض الممرات داخل الوحدة السكنية (٢م١.٢٠) متر واحد وعشرون سنتيمتر.  
٨-١ الأدرج:

١-٨-١ يسمح بعمل أكثر من درج للبناء حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهم شرفي والآخر تخديمي.

٢-٨-١ الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي وبسطته (١م.٠٠) واحد متر ويجب أن يكون عرض البسطة مساوية لعرض الدرج أو أكبر.

٣-٨-١ الحد الأقصى لارتفاع الدرجة (١٦سم) والحد الأدنى لعرض الدرجة (٢٨سم).

٤-٨-١ الحد الأدنى لصافي الفراغ بين نائمة الدرج أو أرضية بسطة الدرج والسقف (٢م٢.٢٥).

٥-٨-١ لا يجوز إقامة الأدرج في اتجاه واحد لأكثر من (١٤ درجة) إلا في حالة أن يكون المبنى من طابق واحد فقط.

٦-٨-١ يجب أن يكون للدرج التهوية والإنارة الطبيعية الكافية سواء عن طريق الإنارة الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بعرض لا يقل عن (٢م.٠٠) وبمساحة لا تقل عن (٦م٦.٠٠).

٧-٨-١ لا يسمح باستخدام الدرج لتخديم أكثر من (١٥.٠٠ م . ط) في كل اتجاه وفي حالة زيادة طول الممرات يجب تأمين أدرج أخرى.

٩-١ المناور:

١-٩-١ الحد الأدنى لعرض مناور الغرف المعدة للسكن يساوي ١/٥ الارتفاع المسموح به للبناء بشرط ألا يقل عرض المنور عن (٢م.٠٠) ولا تقل مساحته عن (٦م٦.٠٠)

٢-٩-١ الحد الأدنى لعرض مناور المطابخ (٢م.٠٠) ولا تقل مساحة المنور عن (٢م٤.٠٠).

٣-٩-١ الحد الأدنى لعرض مناور الحمامات (١م.٠٠) ولا تقل مساحة المنور عن (٢م٢.٠٠)

٤-٩-١ الحد الأدنى لعرض المناور المشتركة للمطابخ والحمامات لا تقل عن (٢م.٠٠) ولا تقل مساحة المنور عن (٦م٦.٠٠).

١٠-١ البروزات:

١-١٠-١ يسمح ببروز من جهة الشارع بمقدار ١/١٠ عرض الشارع على ألا يزيد البروز عن (١م.٠٠) ضمن الارتدادات.

٢-١٠-١ لا يسمح بعمل فراندات جهة الجار إلا إذا كان سورها بارتفاع (١.٨٠ م) وبعد تحقيق الارتداد النظامي جهتها.

٣-١٠-١ يبدأ البروز على ارتفاع لا يقل عن (٢م٢.٢٥).

٢- إجراءات الترخيص:



## ٢-٢-٢ اطلب الرخصة

١-١-٢ تعبئة نموذج طلب الرخصة الخاص بذلك لدى البلدية الفرعية.

٢-١-٢ إرفاق صورة مك الملكية مع الأصل للمطابقة.

٣-١-٢ إرفاق صورة من بطاقة الأحوال للمالك.

٤-١-٢ ملف مناسب لحفظ الأوراق.

٥-١-٢ تقديم الملف بمحتوياته للبلدية الفرعية واخذ موعد للخروج مع المساح.

٢-٢ إصدار القرار المساحي:

١-٢-٢ في الموعد المحدد يتم وقوف المساح على الطبيعة لتحديد حدود واتجاهات الأرض.

١-٢-٢ إصدار القرار المساحي وكرت رخصة البناء من قبل البلدية موضحا بهما حدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين واتجاه الشمال ومساحة البناء المسموح بها والارتدادات والمناسيب والارتفاعات المطلوبة وكذلك أية اشتراطات خاصة بالبناء وتعليمات اية جهات معنية.

٣-٢-٢ تزويد المالك بالتقرير المساحي وكرت الرخصة لإعداد المخططات الابتدائية واعتمادها ثم إعداد المخططات النهائية واعتمادها من البلدية المختصة على ضوء نظام البناء بالمنطقة والاشتراطات الخاصة والعامة للبناء.

٤-٢-٢ تزويد طالب الرخصة بنسخة من النشرة التوضيحية لفوائد استخدام العزل الحراري في المباني السكنية.

٣-٢ المخططات الابتدائية:

١-٣-٢ تقديم مخططات ابتدائية للمشروع معدة من قبل مكتب هندسي معتمد وذلك بمقياس رسم مناسب يوضح فكرة المشروع ومكوناته على أن تشمل المخططات كحد أدنى على ما يلي:

أ- مخطط الموقع العام موضحا عليه الموقع والشوارع والمباني المحيطة به والارتدادات النظامية جهة الشوارع والمجاورين بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠/١.

ب- جدول يوضح المساحة الكلية والمساحة المبنية لكل دور ونسب البناء والارتدادات والمناسيب والاستعمالات.

ج- مخططات المساقط المعمارية لأدوار المبنى بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠/١.

د- مخططات الواجهات والقطاعات الرئيسية بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠/١.

هـ- منظر أو أكثر يوضح الشكل العام للمشروع وذلك للمواقع المطلية على الشوارع الرئيسية.

و- استلام المخططات الابتدائية بعد تدقيقها سواء باعتمادها أو إبداء ملاحظات عليها لغرض إعداد المخططات النهائية للمشروع.



٤-٢ المخططات النهائية (التنفيذية):

١-٤-٢ تقديم مخططات تنفيذية معدة ومعتمدة من قبل مكتب هندسي معتمد وبمقياس رسم

مناسب على أن تشمل كحد أدنى على ما يلي:

أ. مخططات الموقع العام.

ب- المخططات المعمارية.

ج- المخططات الإنشائية.

د. المخططات الكهربائية.

هـ. المخططات الميكانيكية.

و. المخططات الصحية.

٢-٤-٢ تتم مراجعة المخططات التنفيذية وفق نموذج تدقيق المخططات المعتمد لدى البلدية

ومن ثم تسدد الرسوم المستحقة وتعبئة نموذج رخصة البناء واستلام الرخصة.

٥-٢ التصديق النهائي.

يتم التوجه إلى البلدية الفرعية التي يقع العقار ضمن نطاقها والصادر منها كرت الرخصة التصديق الرخصة من قبلهم ومتابعة التنفيذ ومن ثم إصدار شهادة إتمام البناء عند اكتماله التوصيل الخدمات للعقار.

٣- اشتراطات ومتطلبات المخططات:

١-٣ تقدم المخططات باسم المالك وفق ما ورد في القرار المساحي.

٢-٣ يكتب اسم المهندس (المكتب الهندسي) صريحة على جميع المخططات مع توقيعه وخاتمه وتاريخ التوقيع والرقم التسلسلي لما يصدره من مخططات مع بداية كل سنة هجري.

٣-٣ يجب أن يكون المهندس مجدداً لترخيص وزارة التجارة والصناعة ومرخص لدى الأمانة.

٤-٣ المخططات المعمارية:

. الدراسات التحليلية للمشروع (تحليل الموقع - أنظمة البناء).

. مخطط الموقع العام موضحا عليه حدود الأرض وموقع البناء بالنسبة للمجاورين والشوارع المحيطة ومواقف السيارات والمداخل والمخارج وعروض الشوارع والارتدادات والمناسيب المختلفة للأرضيات المحيطة بالمبنى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٢٠٠.

. المساقط الأفقية للأدوار المختلفة موضحا عليها جميع الأبعاد والمناسيب ومسميات الفراغات واتجاه الشمال ومقياس الرسم وجداول التشطيبات وجداول الفتحات بمقياس رسم لا يقل عن ١/٢٠٠.

. جميع واجهات المبني موضحا عليها المناسيب والارتفاعات والفتحات ونوعية مواد التشطيبات الخارجية بمقياس رسم لا يقل عن 1/100.

. قطاعات معمارية توضح الأفكار التصميمية والهيكل الإنشائي على أن يكون أحدها مارة بالدرج وتوضح على هذه القطاعات المواد المستخدمة لتشطيب الأرضيات والأسقف والحوائط ومواد العزل المائي والحراري وتغطية السقف العلوي وكذلك الأبعاد والمناسيب بمقياس رسم لا يقل عن 1/100. التفاصيل المعمارية اللازمة مثل تفاصيل السلالم والأرضيات والفتحات وفواصل التمدد والحمامات.. إلخ بمقياس رسم 1/20.

### 3-5 المخططات الإنشائية

. المخططات الإنشائية للأساسات والميد والجدران الاستنادية والأعمدة موضحا عليها المحاور والأبعاد والتفاصيل اللازمة بمقياس رسم لا يقل عن 1/100 للمساقط، وبمقياس 1/20 للتفاصيل. مخططات تسليح أسقف الأدوار المختلفة والسلالم مع جداول التسليح والتفاصيل التي تشمل القطاعات المختلفة والأبعاد وتسليحها وكيفية توزيع الحديد بمقياس رسم لا يقل عن 1/100 للمساقط، وبمقياس 1/20 للتفاصيل.

. مخططات الخزان الأرضي والخزان العلوي شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي بمقياس رسم لا يقل عن 1/50.

. مخططات خزان الصرف الصحي (البيارة) شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي بمقياس رسم لا يقل عن 1/50.

. مخططات الأسوار شاملة تفاصيل حديد التسليح بمقياس رسم 1/50.

. التفاصيل الإنشائية اللازمة على أن تكون شاملة الأبعاد وتفاصيل التسليح بمقياس رسم 1/20.

. المذكرة الحسابية وتقرير دراسات التربة للمباني التي يزيد عدد أدوارها عن أربعة أدوار.

. الملاحظات الإنشائية مع تحديد إجهاد الخرسانة التصميمي وكذلك إجهاد الخضوع الحديد التسليح والأحمال الحية والميتة وعدد أدوار المبني واستعمال الأدوار المختلفة وأية ملاحظات إنشائية أخرى مطلوبة.

### 3-6 المخططات الصحية:

. مخطط الموقع العام موضحا عليه مناسيب الشوارع والمواسير الخاصة بالتمديدات وغرف التفيتش وربطها بالمبني مع التصريف العمومي بمقياس رسم لا يقل عن 1/200.

. مخططات المساقط الأفقية لخطوط مواسير التغذية (بارد وساخن) وأقطارها وجميع الوصلات وزوايا انفراجها من وإلى خزانات المياه العلوية والسفلية بمقياس رسم لا يقل عن 1/100.

. مخططات المساقط الأفقية لأعمال الصرف الصحي موضحا عليها مختلف أنواع التركيبات والمواسير



- المستخدمة وأقطارها إلى خزان الصرف الصحي بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١.
- . مخطط تفصيلي لغرف تفتيش ملحقات المواسير والأغطية.
- . مخطط للسطح موضحا عليه ميول تصريف الأمطار وأماكن التصريف وأقطار الأنابيب المستعملة بها واتجاه الصرف بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١.
- . مخطط تصريف السيول ومياه الأمطار.
- . التفاصيل اللازمة للأعمال الصحية.
- ٣-٧ المخططات الكهربائية:
- . مخططات المساقط الأفقية لتوزيع وحدات الإضاءة لكل دور من أدوار المبنى والملاحق بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١.
- . مخططات المساقط الأفقية لتوزيع وحدات القوى (برايز عادية، مكيفات، مراوح وسخانات) بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١.
- . مخططات توزيع برايز الهاتف وهوائي التلفزيون.
- . مخطط شبكة تأريض المبنى.
- . مخطط لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية.
- . مخطط مسار الكابلات.
- . المخططات الأحادية (RISER DIA GRAMS) لكل نظام من الأنظمة المستخدمة.
- ٨ - ٣ المخططات الميكانيكية:
- . مخططات المساقط الأفقية لتوزيع مجاري وفتحات تكييف الهواء للأدوار المختلفة.
- . مخططات توضح أماكن وحدات التكييف الرئيسية حسب النظام المستخدم.
- . مخططات التفاصيل اللازمة لأعمال التكييف والتدفئة حسب الأنظمة المستخدمة.
- . مخططات تفاصيل الأعمال الميكانيكية للمسبح (إن وجد).

## الباب السادس مخالفات البناء

. يتم ضبط مخالفات البناء بموجب محضر يحرره الموظف المختص ويرفقه إلى اللجان الفنية المختصة أو إلى رئيس البلدية متضمناً توصياته حيال الإجراءات التي يجب تطبيقها تجاه تلك المخالفات.  
. تطبق أحكام ومخالفات هذه المجموعة على جميع المخالفات الناتجة من صاحب المبنى أو المقاول سواء كانت المخالفة في البناء ذاته أو بسببه على أرض حكومية أو مملوكة.  
. فيما يلي بيان بأنواع المخالفات وقيمة الغرامات (بالريال السعودي) والجزاءات المفروضة لكل منها (العقوبة التبعية) وفقاً للأئحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١/٨/١٤٢٢هـ:  
مخالفات البناء (وفقاً للأئحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١/٨/١٤٢٢هـ)

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأقصى للغرامة	العقوبة التبعية
١-١	إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء			
١-١-٤	زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به نظاماً	٥٠٠	١٠٠٠	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.
٢-١-٤	زيادة مساحة البناء للملاحق العلوية عن الحد المسموح به نظاماً	٢٠٠٠	٥٠٠٠	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها، يدفع نصف تكاليف محل المخالفة على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.

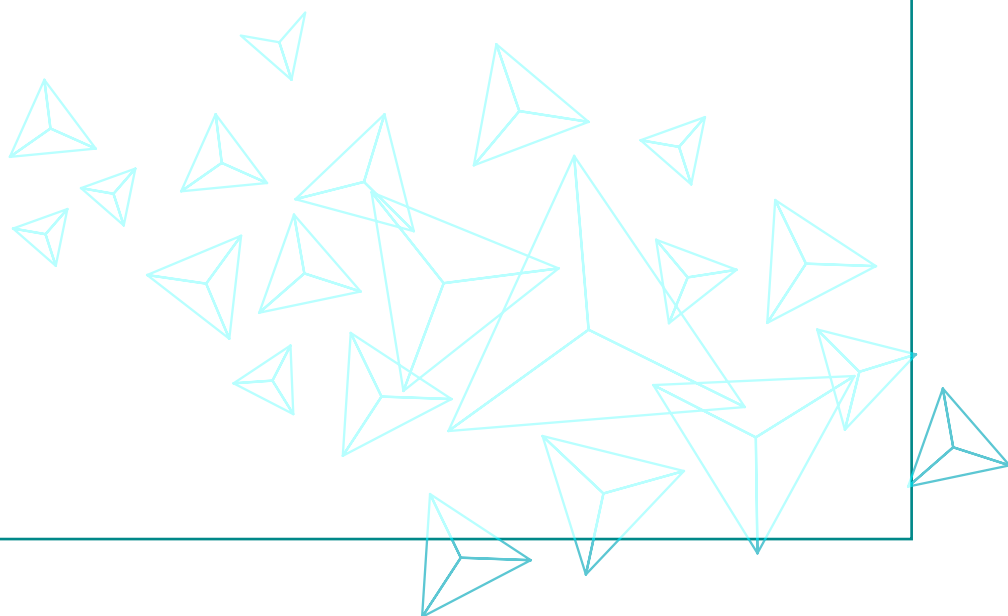


إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك. وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها، يدفع نصف تكاليف محل المخالفة على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.	١٠٠٠٠	٥٠٠٠	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً أو مخالفة الارتدادات النظامية	٣-١-٤
--	-------	------	---	-------

تابع مخالفات البناء

العقوبة التبعية	الحد الأقصى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	المادة
إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.	١٠٠٠٠	٥٠٠٠	الاعتداء على خطوط التنظيم	٤-١-٤
استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة، مع دفع رسم البناء المقرر، على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل لدى الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.	٥٠٠٠	٣٠٠٠	إذا كان المبنى مقاماً بدون رخصة بناء وغير مخالف الأنظمة البناء	٣-٤
إحضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ	١٠٠٠	٥٠٠	إذا أقيم المبنى وفق مخططات	٤-٤
بموجبها معتمدة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.			جديدة خلاف ما تم الترخيص به، وكان البناء المقام غير مخالف لأنظمة البناء.	
مع دفع رسم الترميم المقرر.	٥٠٠٠	١٠٠٠	الشروع في الترميم بدون رخصة.	٥-٥
مع دفع رسم التجديد المقرر.	٥٠٠	٢٠٠	عدم تجديد رخصة البناء.	٦-٤

٧-٤	استخدام المبنى لغير ما خصص له.	000	1000	إلزام المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له.
٨-٤	إذا نفذ المبنى مخالفاً للاستعمالات المنطقية.	000	1000	إزالة المخالفات أو تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة وذلك على نفقة المالك.





## تابع مخالفات البناء

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأقصى للغرامة	العقوبة التبعية
٩-٤	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء.	٣٠٠٠	٥٠٠٠	وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الإجراءات المناسبة بحق المكتب مع دفع الغرامة.
١٠-٤	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة ولكن لم يتم الترخيص بها.	١٠٠٠	٣٠٠٠	
١١-٤	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء.	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
١٢-٤	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها.	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
١٣-٤	البناء في أرض مملوكة للغير.	١٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.
١٤-٤	البناء في أرض حكومية غير مخططة.	١٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
١٥-٤	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الأيالة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها.	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	يهدم بواسطة البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة، مع إلزام المالك بدفع قيمة تكاليف الهدم.
١٦-٤	عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم أو إلقائها في أراضي الغير أو الأماكن العامة، أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك.	١٠٠٠	٣٠٠٠	نقل المخلفات على نفقة المخالف. ويجوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع.



١٧-٤	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطرة أو إزعاجاً للجمهور.	١٠٠	٣٠٠٠	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.
١٨-٤	ترك السيارات دون أغطية واقية	١٠٠	٣٠٠٠	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.
١٩-٤	عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه مدققة للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية	(١) ريال لكل متر مربع	(١) ريال لكل متر مربع	يدفع سنوياً في حالة استمرار المخالفة.
٢٠-٤	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة	١٠٠	٣٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
٢١-٤	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	١٠٠	٥٠٠	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة.
٢٢-٤	أية مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة	٥٠٠	٥٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.



## الباب السابع

### إرشادات عامة عن متطلبات التنفيذ

#### ١- تسليم وتجهيز الموقع

بعد الانتهاء من إعداد المخططات التنفيذية ووثائق التنفيذ وتوقيع عقد الإشراف بين المالك والمهندس المشرف وعقد التنفيذ بين المالك والمقاول يتم تحديد موعد لتسليم موقع المشروع للمقاول يتم في هذا الموعد وقوف جميع الأطراف على الطبيعة ومعاينة الموقع والتأكد من عدم وجود أية عوائق تمنع بدء العمل الفعلي في الموقع ومن ثم يتم إعداد محضر تسليم الموقع للمقاول ويتم التوقيع عليه من قبل الحاضرين ومن ثم يعتبر تاريخ تسليم الموقع للمقاول بموجب هذا المحضر هو تاريخ بدء المدة الزمنية المحددة للتنفيذ طبقا لما تم الاتفاق عليه بعقد المشروع.

\* بمجرد استلام المقاول لموقع المشروع يبدأ في عمل التجهيزات اللازمة مثل إقامة سور مناسب حول الموقع يوافق عليه المهندس المشرف وتجهيز مكتب خاص للمهندس المشرف بالشكل الذي يتم الاتفاق عليه مسبقا وإزالة أية عوائق قد تكون موجودة وتحديد منسوب الصفر المعماري وتجهيز الخنزيرة التي يتم بموجبها البدء في أعمال الحفر وتحديد موقع القواعد والأعمدة.

#### ٢- متطلبات الأمن والسلامة:

يجب على المقاول إلزام جميع عماله والفنيين بارتداء الخوذات الواقية أثناء العمل.

اتخاذ الاحتياطات الكافية لمنع وقوع الحوادث بسبب الحفر والخنادق التي يتم تنفيذها في الموقع.

يجب على المقاول اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة عند تشييد الأخشاب المستخدمة في عملية البناء وأن تكون بعيدة عن أية مصادر للحرارة أو اللهب.

كذلك يجب على المقاول تأمين مخازن خاصة لتشييد المواد الكيماوية مثل الدهانات أو الوقود أو أية مواد أخرى قابلة للاشتعال.

يجب تأمين سياج واقية على حواف الأدوار العليا وكذلك على حواف السقالات والسلالم الخشبية التي تنقل العمال من وإلى أدوار المبنى المختلفة حماية لهم من السقوط.

إزالة أية أنقاض أو مخلفات تنتج عن الأعمال الجارية في موقع البناء أولا بأول ونقلها إلى المقالب العمومية التي تحددها البلدية المختصة.

على المقاول تأمين جميع مستلزمات الإسعافات الأولية وأن يكون شخص أو أكثر من العاملين لديه على دراية كافية بإجراء الإسعافات الأولية للإصابات والحالات المرضية التي تستدعي ذلك.

### ٣- تحديد الموقع

. تحديد الموقع ومراجعة أبعاده المدونة بالفسح المساحي على الطبيعة بواسطة المساح أو المهندس المدني والتأكد من تطابق الوضع على الطبيعة مع الفسح المساحي.  
. تحديد الجهات الجغرافية الأربع بدقة لضمان توجيه المبنى حسب الوارد بالمخططات التنفيذية.  
. تحديد منسوب النقاط الثابتة (الصفير المعماري) الذي سوف تنسب إليه الارتفاعات والانخفاضات للمباني والمداخل والمخارج والطرق والممرات حول المباني.  
. تحديد مناسيب الشوارع المحيطة بالموقع. تحديد الارتدادات المسموح بها حول المبنى طبقاً للمعتمد بفسح البناء.

### ٤- أعمال الحفر والردم:

. قبل بدء أعمال الحفر يجب إخلاء منطقة المشروع من العوائق السطحية وإزالة النباتات والطبقة السطحية للتربة.  
. تبدأ أعمال الحفر للقواعد والأساسات بعد أن يقوم المقاول بتثبيت (الخنزيرة) وهي عبارة عن إطار مربع أو مستطيل من مرايب خشبية مربعة المقطع يتم تثبيته حول محيط الأرض من الخارج على أن يكون متعامد الأضلاع ومستوى أفقياً ويتم بواسطة هذا الإطار (الخنزيرة) توقيع المحاور وأماكن ومقاسات القواعد على الأرض قبل بدء أعمال الحفر.  
. يجب أن يكون عمق الحفر للقواعد والأساسات حتى منسوب الطبقة الصالحة للتأسيس والتي تنص عليها المخططات أو يوصي بها تقرير أبحاث التربة بصرف النظر عن نوعية التربة مع مراعاة أن يسمح عمق الحفر بعمل التمديدات الخارجية حسب المناسيب والميول المحددة على المخططات مع تسوية وتنظيف قاع الحفر ونقل نواتج الحفر إلى المقالب العمومية.  
. لمستحقات الحفر الكبيرة مثل حفر الموقع بكامله أو الحفر لزوم حوائط البدروم أو عندما يكون الحفر ملاصقاً للجدار أو ما شابه ذلك يلزم سند وتقوية جوانب الحفر بالطريقة التي يقرها المهندس المشرف منعا لانزلاق جوانب التربة أو انهيارها أثناء عملية الحفر.  
. يجب المحافظة على جميع الحفريات خالية من المياه بواسطة الضخ أو النزح أو أي طريقة أخرى معتمدة حسب تعليمات المهندس المشرف.  
. عند حفر الخنادق لتنفيذ التمديدات المواسير والكابلات يجب أن تكون جوانب الخنادق عمودية كل ما أمكن ذلك ويسوى قاع الخندق للمنسوب المطلوب ويدك جيدا مع المحافظة على درجة الميول المطلوبة لتنفيذ التمديدات.  
. يجب أن يتم الردم بين عناصر الأساسات بالرمل الأحمر النظيف الخالي من الشوائب والمواد



العضوية وعلى طبقات أفقية وبحيث لا يزيد سمك الطبقة الواحدة عن ٣٠ سم مع استخدام لرصاصة الميكانيكية بعد الرش بالمياه رشا كافيا ثم الدك حسب الأصول وتعليمات المهندس المشرف. يمكن استخدام ناتج الحفر في عملية الردم إذا تم إزالة الطبقات الغير صالحة والمحتوية على مخلفات قمامة أو كتل طينية أو كتل صخور تزيد عن ١٥٠ ملم في أكبر أبعادها شريطة موافقة المهندس المشرف على ذلك.

في حالة إجراء أية أعمال ردميات داخل المبنى يجب إزالة جميع الشدات والقوالب المستخدمة في صب الخرسانة وتنظيف الأرضية من جميع الشوائب والمواد الغريبة ومن ثم يتم فرد مواد الردم على طبقات متساوية لا يزيد سمك الطبقة منها عن ٣٠ سم قبل الدك على أن ترش كل طبقة بالماء رشا كافيا ثم تدك جيدا للوصول إلى المنسوب المطلوب.

لا يسمح بإجراء أي عمليات ردم خلف الجدران الخرسانية قبل مضي سبعة أيام على صبها.

يجب تسوية سطح الردم جيدا تمهيدا لاستقبال الأعمال التي تليه مثل أعمال الخرسانات بأنواعها.

تقاس أعمال الحفر والردم صافية طبقا للحدود الهندسية الواردة بالمخططات التنفيذية وتؤخذ المناسب طبقا لمناسيب الأرض الطبيعية القائمة قبل بدء العمل.

يجب اتخاذ كافة الاحتياطات لمنع انزلاق جوانب الحفر والأعمال أو الممتلكات المجاورة

للحفر.

#### ٥- الخرسانات العادية المسلحة:

لا يسمح للمقاول بصب الخرسانة العادية أو المسلحة إلا بعد الحصول على إذن كتابي موقع من المهندس المشرف بعد الكشف على أعمال الشدة الخرسانية والدعامات الحاملة لها وصحة رص وربط حديد التسليح ومطابقته للمخططات التنفيذية والتأكد من مطابقة الأبعاد والمحاور والمناسيب للوارد بالمخططات والمواصفات.

يجب أن تكون نسب مكونات الخلطات الخرسانية سواء العادية أو المسلحة حسب جدول أو تعليمات نسب الخلط الواردة بالمخططات والمواصفات.

يجب أن تكون المواد المكونة للخلطة الخرسانية نظيفة ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحد المواصفات العالمية المعمول بها.

يستخدم الأسمنت البورتلاندي العادي لأعمال الخرسانة فوق مستوى الأرض الطبيعية، أما جميع الأعمال الخرسانية تحت مستوى الأرض الطبيعية فيجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح مع إضافة السيكما أو أية إضافات أخرى تنص عليها مخططات ومواصفات المشروع.

يجب أن يكون الرمل والحصى (البحص) المستخدمين في الخلطة الخرسانية خاليين من الطين

والرواسب الطينية والمواد العضوية والحصى المتكثل القابل للتفتت.

يجب أن يتم صب جميع الخرسانات في الموقع عن طريق الخلاطات الميكانيكية مع استخدام الهزاز الكهربائي لدمك الخرسانة أثناء الصب.

يتم توريد الخرسانات المطلوبة لأعمال المشروع عن طريق أحد مصانع الخرسانات الجاهزة المعروفة والمعتمدة على أن يتم اعتماد اذونات توريد الخرسانة من المهندس المشرف وتزويده بصورة منها قبل بدء الصب للتأكد من الآتي:

نسب مكونات الخرسانة وكمية الماء المضافة أو المطلوب إضافتها إذا كانت الخرسانة تصل للموقع جافة وكذلك كمية أية مواد مضافة ومطلوب استخدامها.

تسجيل وقت إضافة الماء على مكونات خلطة الخرسانة ووقت بدء عملية الخلط حيث يجب ألا تزيد المدة الزمنية بين إضافة الماء إلى مكونات الخلطة الخرسانية وصبها بالموقع عن (٤٥ دقيقة).

يجب أخذ عينات (مكعبات) عشوائية من الخرسانات الموردة للموقع حسب تعليمات المهندس المشرف وإجراء الاختبارات اللازمة عليها للتأكد من جودة الخرسانة ومطابقتها لمتطلبات مواصفات المشروع.

يجب رش جميع الخرسانات بعد الصب بالماء النظيف مرتين يوميا ولمدة أسبوع مع استخدام الخيش المبلل في تغطية الأعمدة وبلاطات الأسقف.

يجب أن يكون الماء المستخدم في جميع الخلطات الخرسانية مقبولا فنيا بموجب اختبار معلمي يقر صلاحيته للاستخدام وخلوه من الأملاح والأحماض والقلويات والزيوت والمواد العضوية أو أي من الشوائب الأخرى المضرة بالخرسانة.

لا يسمح بصب الخرسانة عندما يكون الجو شديد البرودة أو شديد الحرارة منعا لتبخر أو تجمد الماء الموجود بالخلطة الخرسانية وبحيث لا تزيد درجة الحرارة وقت الصب عن ٣٢ درجة.

قبل البدء في صب الخرسانة على الشدات سواء الخشبية أو المعدنية يجب التأكد أولا من نظافة سطح الشدة وخلوه من الأتربة والمواد الغريبة ومن ثم يتم رشه بالماء قبل بدء الصب.

عند صب الخرسانات يراعى رفع حديد التسليح عن الشدة الخشبية بما لا يقل عن ٢.٥ سم لتشكيل الغطاء الخرساني اللازم لحديد التسليح.

يجب ألا تتعدى درجة الحرارة أثناء عملية الصب الخرسانة ٣٢ درجة مئوية (٩٠ درجة فهرنهايت).

عند صب الأرضيات الخرسانية فوق طبقات من الردم يجب وضع عازل من مادة البولي إيثيلين بسمك ١٥٠ ميكرون على الأقل لمنع تسرب مياه الخلطة.

عند صب خرسانة جديدة أو متصلة بخرسانة قد سبق صبها (توقف العمل عندها) فيجب أن ينظف سطح هذه الخرسانة جيدة لكشف الحصى والزلط وترطيبها بالماء ومن ثم تصب الخرسانة الجديدة



مع مراعاة أن يكون توقف الصب عند الأماكن التي يوافق عليها المهندس المشرف.  
يراعى عدم صب الخرسانات من ارتفاع أكثر من (١.٥ متر) لتفادي انفصال مكونات الخلطة الخرسانية وبالتالي يتسبب في إضعاف مقاومة الخرسانة.

يراعى أثناء صب الخرسانة توافر معدات الدمك الهزازة اللازمة لتكثيف الخرسانة بسرعة بعد صبها لإدخال الخرسانة داخل زوايا القوالب وحول العناصر المدفونة وإخراج جميع الفراغات الهوائية أو الجيوب الحجرية التي يمكن أن تسبب التعشيش وتعتمد طريقة الدمك على قوام الخلطة وظروف الصب وكثافة حديد التسليح.. لذا يجب أن تتم عملية الهز والدمك بواسطة عمال ذوي خبرة في أعمال صب الخرسانات لتلافي حدوث أي فصل حبيبي للخرسانة وطبقاً لتعليمات المهندس المشرف.  
يجب تسوية الخرسانة بعد الصب بفترة مناسبة للحصول على سطح مناسب بدون ارتفاعات أو منخفضات باستعمال القدة (المسطرة المستقيمة).

للحصول على خرسانة مقاومة للانزلاق (إذا كانت مطلوبة) تستعمل مكنسة ذات درجة قساوة تناسب درجة الخشونة المطلوبة وذلك قبل التصد الكامل للخرسانة.  
يجب تواجد الحداد ونجار المسلح طوال عملية صب الخرسانة.

لا يسمح بأي حركة على الخرسانة بعد مرور خمسة عشر دقيقة على صبها وبداية تصلبها ولمدة يومين وفي حالة اضطرار العمال للسير فوقها فيجب على المقاول اتخاذ التدابير اللازمة كوضع ألواح من الخشب بحيث تؤمن الحركة دون إحداث أي أضرار في الخرسانة.  
يحظر القيام بأي تحميل للبلاطات أو الكمرات الخرسانية بأية أثقال في الأيام الأولى بعد الصب أو تكديس المواد عليها مثل الركام وحديد التسليح والأخشاب.. الخ.

يجب على المقاول حماية الخرسانات من تأثيرات الأحوال الجوية بمجرد تصلبها وذلك بتغطيتها بطبقة من الخيش ورشها بالماء النظيف بانتظام مرتين يومياً بحيث تتم المحافظة على العناصر الخرسانية مبللة دائماً لمدة خمسة عشر يوماً بعد صبها.

### ١- حديد التسليح.

يجب أن يكون حديد التسليح المستخدم في الأعمال الخرسانية من الحديد المجدول من إنتاج شركة معروفة ومعتمدة ومطابق للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة فيما يختص بمرونته وقابليته للانحناء والنسبة المئوية للفحم الكربون).  
يجب أن يكون حديد التسليح عند الاستخدام نظيفة وخالية من قشور الصدأ أو أية قشور كلسمية رقيقة أو دهانات أو أية مواد عالقة أخرى قد تقلل أو تفسد قوة التماسك مع الخرسانة.  
يحظر استعمال أسياخ حديد التسليح متغيرة المقطع.

. يجب أن ينفذ حديد التسليح طبقاً للسماكات والأطوال وفي الأماكن المحددة على المخططات الإنشائية ولا يسمح بأي استبدال أو تغيير في سماكات حديد التسليح إلا بموافقة كتابية من المهندس المشرف.

. يجب حماية كميات الحديد المشونة في الموقع من الصدأ والتآكل نتيجة الرطوبة وذلك بتغطيتها ورفعها عن سطح الأرض بمقدار ٢٠ سم على ألواح خشبية.

٧- الشدات والقوالب الخرسانية:

. يجب أن تكون الأخشاب المستخدمة في الشدات والقوالب نظيفة وخالية من العقد وفي حالة جيدة وعلى استقامة واحدة ويوافق على استخدامها المهندس المشرف.

. يجب أن تكون وصلات الشدات متينة وغير منفذة للماء ومونة الأسمنت.

. يجب تنظيف الشدة بشكل جيد من أي أثر للأوساخ أو المونة أو المواد الغريبة والعالقة ويتم طلاؤها قبل كل استعمال بطلاء خاص يسهل نزعها فيما بعد ويوافق عليه المهندس المشرف.

. يتم تنفيذ الشدات الخشبية بحيث تعطي بعد فكها السطح الخرساني الخالي من الإلتواءات والانبعاجات والتموجات وطبقاً للأبعاد والمناسيب المطلوبة وبتفاوتات لا تزيد عن ما يلي:

-التفاوت في الميزان الرأسي لأوجه الأعمدة والجدران المرتفعة (٢ مم) لكل واحد متر على ألا يزيد عن ٢.٥ ملم للسطح كله.

-التفاوت في منسوب أسفل البلاطات والجسور ٢ملم لكل ثلاثة أمتار.

-التغيير في مقطع الأعمدة والجسور وسماكات البلاطات والجدران.

- تغيير سالب ٦ ملم - تغيير موجب ١٢ ملم.

-التغيير في مقاس المسقط الأفقي للقواعد:

تغيير سالب ١٢ ملم - تغيير موجب ٥٠ ملم.

- الإزاحة أو اللامركزية (٢ بالمائة) من القاعدة ولا تزيد عن ٥٠ ملم.

- النقص في سماكة القاعدة لا يزيد عن (٥ بالمائة) من السمك المحدد.

\* تراعي الدقة التامة في عمل شدات وقوالب الأعمال الخرسانية من حيث التأكد من أن المناسيب والمقاسات والارتفاعات طبقاً لما هو محدد على المخططات الإنشائية.

\* تراعى استقامة رأسية شدات الأعمدة وضبطها على الخيط والميزان وكذلك أفقية شدات بلاطات الأسقف والكمرات مع ضرورة تقوية هذه الشدات أثناء الصب والمحافظة عليها قوية لحين فكها في الموعد المحدد طبقاً للآتي:

\* الحد الأدنى لفك الشدات الخشبية عن العناصر الخرسانية بعد صبها يكون طبقاً للآتي:



- جوانب الأعمدة والكمرات بعد يوم واحد
- أسفل الكمرات والكوابيل بعد ٢١ يوم
- بلاطات الأسقف بعد ١٥ يوم

فيما عدا لو نصت مخططات ومواصفات المشروع على غير ذلك.

. لا يسمح بإعادة استعمال الشدات التي تظهر على أسطحها علامات التآكل والتشقق أو أية عيوب تضر بنوعية سطح الخرسانة. كما يجب تنظيف وطلاء القوالب بشكل جيد قبل إعادة استعمالها.

#### ٨- العزل المائي:

. يجب عزل الأساسات بواسطة الطلاء بمادة البيتومين البارد طبقاً لتعليمات الشركة الصانعة بعد اعتماده من المالك أو المهندس المشرف.

. يجب عزل حوائط خزان المياه الأرضي وحوائط المسبح وحوائط الأقبية بواسطة طبقتين من ألواح العزل المائي أو حسب المواصفات المطلوبة وبواسطة شركة متخصصة في هذا النوع من أنواع العزل بعد الاعتماد من المالك أو المهندس.

. يجب عزل الأسقف بواسطة ألواح البيتومين المعدل والمحتوية على طبقتين من أغشية البيتومين المعدل والمقوى بألياف زجاجية أو البوليستر سماكة ٤ ملم مع استخدام الدهان البيتوميني لبلاطة السقف أولاً.

مع مراعاة أن يتم اختبار الأسقف بالغمر بالمياه بعد وضع الطبقة العازلة للرطوبة كاملة وذلك لمدة ٢٤ ساعة مع تقديم ضمان من الشركة المنفذة ضد تسرب المياه المدة لا تقل عن عشر سنوات.



## ٩- أعمال مباني البلوك الخرساني.

. يجب أن يكون من النوع المصنع محلية بالنظام الأتوماتيكي وبحيث لا يقل متوسط مقاومته للانضغاط عن ٣٢ كجم/سم<sup>٢</sup> (البلوك المفرغ غير الحامل) ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية. . يجب أن يكون البلوك الخرساني المستعمل في أعمال البناء ذو سطح خشن ومنتظم الزوايا والأبعاد ويورد حسب القياسات المطلوبة مع ضرورة الموافقة عليه من قبل المهندس قبل الاستخدام. . يتم تشريين البلوك بالموقع في مكان مظلل وذلك لفترة لا تقل عن ٧ أيام من تاريخ تصنيعه ويخزن على قواعد نظيفة ومستوية وخالية من التراب أو المواد الأخرى. . يجب أن يكون البلوك خالية من الشقوق والتصدعات ويتم رشه بالماء قبل الاستخدام. . يكون البلوك الأسمنتي بالمقاسات التالية:

الارتفاع: ٢٠٠ ملم (+ أو - ١٪)

الطول: ٤٠٠ ملم (+ أو - ١٪)

العرض: حسب الطلب (+ أو - ١٪)

. يجب ألا تقل سماكة الأجزاء الصلبة عن ٤٠ ملم ولا تقل أيضا مجموع سماكة الأجزاء الصلبة عن ٤/١ كل من عرض وطول البلوك على التوالي.

. عند قطع البلوك يجب أن يتم ذلك باستخدام قواطع ميكانيكية بحيث يكون سطح القطع مستويا.

. تستخدم المونة الأسمنتية في عملية البناء بنسبة (١ أسمنت: ٣ رمل) وبسماكة أفقية ورأسية لا تقل عن ١٢ ملم مع مراعاة أن يكون الرمل المستخدم نظيفة وحادة وثابتة من الناحية الكيماوية و أن يكون الماء المستخدم في الخلطة نظيفة وخالية من الأملاح كما يستخدم الأسمنت البورتلاندي العادي.

. يراعى أن تكون المونة المستخدمة في أعمال البلوك حديثة الخلط ويتم فردها بكامل السطح العلوي للبلوك.

. لا يجوز استعمال المونة المتساقطة أثناء أعمال البناء أو استعمال المونة التي يكون قد مضى على خلطها أكثر من نصف ساعة وهي المدة المحددة لبداية شك الأسمنت.

. يجب أن يكون بناء البلوك شاقوليا رأسيا وعلى ارتفاعات وخطوط صحيحة وبمداмик أفقية متتابعة

. يتم ربط جدران البلوك بالأعمدة الخرسانية المجاورة أو الأسقف باستعمال شرائح الحديد المجلفن بعرض ٣ سم وطول ٢٥-٣٠ سم تثبت بالأعضاء الخرسانية بواسطة حلقات التثبيت. ويتم إدخال الجزء الباقي بين المداмик الأفقية أو الرأسية بطول لا يقل عن ٢٠ سم ويكرر ذلك كل مسافة أفقية أو رأسية مقدارها ٤٠ سم.



. يتم وضع أشاير ربط بين المباني من الحديد قطر 6 ملم أفقياً (على هيئة سلم) ورأسياً كل واحد متر وتعمل تراكب بين الأسيخ لا يقل عن 10 سم.  
. بعد رص البلوك وإتمام البناء الحائط كامل يتم تنظيف سطح المباني من الداخل والخارج وإزالة أي مواد عالقة  
. لا يجوز بناء أكثر من ارتفاع متر واحد دفعة واحدة. وعند توقف العمل بغرض استكماله لاحقاً يترك الجزء الذي توقف العمل عنده متدرجة بدون وضع المونة عليه.  
. يراعى ترطيب البناء بالماء بعد استكماله ولمدة ثلاثة أيام متتالية على الأقل.  
. التفاوت المسموح به في أعمال المباني لا يزيد عن 12 ملم لكل ثلاثة أمتار ارتفاع أعلى أو أسفل خيط الميزان أو الخطوط الأفقية.

#### 10- العزل الحراري:

. يعني العزل الحراري الحد من تسرب الحرارة من خارج المبنى إلى داخل المبنى صيفاً ومن داخله إلى خارجه شتاءً.. ولمنع هذا التسرب يجب استخدام العزل الحراري للجدران الخارجية والأسقف العلوية.  
. لمعرفة أنواع ومميزات العزل الحراري.. يرجى الرجوع إلى كتيب « نشرة توضيحية عن العزل الحراري » وكتيب العزل الحراري في المباني» الصادرين عن وزارة الشؤون البلدية والقروية « وكالة الوزارة للشؤون الفنية ».

#### 11- اللياسة

. يقصد بها أعمال البياض الأسمنتي للأسطح الخرسانية وأسطح البلوك الأسمنتي الذي يتطلب العمل لياستها حسب ما موضح على المخططات.  
. يراعى قبل بدء أعمال اللياسة الانتهاء من تمديدات مواسير الكهرباء ومواسير التغذية بالمياه في الحوائط والأسقف.  
. يستعمل الأسمنت البورتلاندي العادي في أعمال اللياسة الداخلية والخارجية.  
. يجب أن يكون الرمل المستخدم في أعمال اللياسة صلدة خشنة (حرساً) وخالياً من أي شوائب ضارة وذو تدرج جيد خالي من المواد الطينية.  
. يجب أن يكون الماء المستخدم في أعمال اللياسة صالحة للشرب وخالياً من المواد الضارة والزيوت والأحماض والقلويات والمواد العضوية.  
. يجب تثبيت كافة اللوازم المعدنية (الزوايا والشرائح الشبك الممدد) قبل التلييس بين السطوح

المختلفة وعند نقاط الأركان والزوايا الداخلية والخارجية وحول الأعمدة والفتحات وعند النهايات ومواضع فواصل التحكم والتمدد وتثبت هذه اللوازم بواسطة المسامير الخاصة وبعد تنفيذ طبقة الطرطشة مع مراعاة أن تكون هذه اللوازم من سبائك الزنك أو الفولاذ المجلفن.

. يجب تنظيف جميع السطوح جيداً بإزالة الزيوت والشحوم وأي مواد أخرى ضارة مثل الزوائد الحديدية والخشبية مع ضرورة تخشين كافة الأسطح الخرسانية الملساء أو دهانها بمواد معتدلة لتقوية التماسك يوافق عليها المهندس المشرف.

. لتحديد سمك طبقة اللياسة والحصول على سطح مستوي رأسياً وأفقياً تتم عملية اللياسة باستخدام البقج والأوتار وتسوية اللياسة بينهم بواسطة القدة الألمونيوم المستوية تماماً. . يجب أن تتم عملية اللياسة على ثلاثة طبقات يفصل بين كل طبقة والأخرى ما لا يقل عن ٤٨ ساعة. مع رش كل طبقة جيداً بالماء قبل وضع الطبقة التي تليها والطبقات هي:

١- طبقة الطرطشة.. وهي طبقة مكونة من الأسمنت والرمل بنسبة ١ أسمنت إلى ٣ رمل وكمية مناسبة من الماء لجعل قوام الخلطة مثل قوام القشدة الخفيفة

الذي لا يسيل كالماء) وترش هذه الخلطة على الحوائط بواسطة المسطرين التشكل طبقة مسماوية خشنة تزيد من تماسك اللياسة مع مراعاة رش كامل السطوح المراد لياستها دون ترك أية فراغات.

٢- طبقة البطانة.. وهي طبقة مكونة من خلطة من الأسمنت والرمل بنسبة ١ أسمنت إلى ٤ رمل وكمية مناسبة من الماء ويتم تغطية السطوح السابق طرطشتها بقذف هذه الطبقة عليها بقوة لضمان التماسك وبسماكة ١٠ ملم ومن ثم يتم تمشيظها تمشيطة متعامداً حال بدء شكلها.

٣- طبقة الضهارة.. وهي طبقة التسوية النهائية وتكون نسب مكوناتها مثل الطبقة السابقة ويتم فيها التسوية النهائية وإزالة البقج والأوتار وتخشين السطح وتنعيمه للحصول على السطح المطلوب سواء خشنة أو ناعمة حسب تعليمات المهندس المشرف.

. بعد تمام عملية اللياسة يتم معالجتها بالرش بالماء لمدة ثلاثة أيام ثم تركها لتجف.

١٢- الأبواب والشبابيك:

١٠-١٢ الألمونيوم:

. قبل بدء تركيبات الأبواب والشبابيك الألمونيوم يجب تقديم عينات نموذجية من وحدات الألمونيوم كاملة التصنيع ومجهزة بالإكسسوارات لاعتمادها من المالك قبل بدء التوريد والتركيب.

. يجب أن تكون وحدات الأبواب والشبابيك الألمونيوم مقاومة لנفاذ الماء وتلوث الهواء وضد الصدأ.

. يجب ألا تقل سماكة قطاعات الألمونيوم المستخدمة عن ٢.٢ ملم لجميع القطاعات الرئيسية وعن ٢ ملم للقطاعات الثانوية.

. يجب أن تكون جميع المثبتات المستخدمة في تثبيت الأبواب والشبابيك من الألمونيوم والفولاذ



المقاوم للصدأ والمغناطيسي أو أي معدن آخر لا يتأكل وتضمنه الشركة الصانعة.  
للتثبيت المطلوب في المباني الخرسانية يجب أن تكون الخوابير المستخدمة من الحديد الصلب القابل للطرق أو الحديد المسحوب على الساخن ومجلفن.  
القطاعات المطاطية المانعة لدخول الغبار يجب أن تكون من النوعية القياسية القابلة للتبديل.  
تركب وحدات الأبواب والشبابيك الألمونيوم موزونة رأسية ثم يتم ضبطها وتسوية استقامتها دون التسبب في تحريك أو التواء الحلوق أو الأبواب.

#### ٢-١٢ الأبواب الخشبية:

يجب تقديم العينات التالية للمهندس المشرف لاعتمادها قبل بدء التصنيع:  
- عينة من الخشب الصلب لأعمال الأبواب المصمتة (بسماعة لا تقل عن ٥ سم).  
- عينات من الخشب الداخلي للأبواب الكبس (بسماعة لا تقل عن ٣.٦ سم).  
- عينات من ألواح التغطية الخارجية للأبواب الكبس (بسماعة لا تقل ٥ ملم).  
- عينات من الخردوات (مفصلات، ماسكات، نظام غلق، صدمات للأبواب، مانعات تسرب الغبار).  
يجب حماية أعمال النجارة أثناء نقلها وتوريدها وتناولها لمنع تلفها وتآكلها.  
يجب منع توريد أعمال النجارة للموقع قبل دهانها بطبقة الأساس وصنفرتها في موقع التركيب.  
يجب أن تكون الإطارات الخشبية متينة وذات زاوية قائمة ومتجانسة ولا يستخدم في عملها إلا الخشب الصلب.  
في الأبواب الكبس تكون نسبة الحشوات الداخلية مساوية لنصف فراغ الباب على الأقل.  
يجب أن تكون المفصلات والأكر والكوالين وكافة الخردوات مصنوعة من معدن غير قابل للصدأ.  
يجب تركيب مصدات خلف ضلف الأبواب المتحركة حسب النوع الذي يختاره المالك وفي المواضع التي يحددها المهندس المشرف.

عند توريد أعمال النجارة للموقع يلزم تشوينها في مكان خالي من الأتربة وغير معرض للشمس والأمطار لحين تركيبها.  
يتم تركيب جميع الأبواب الخشبية في أماكنها كاملة الحلوق والبرور والخردوات طبقاً للمخططات وتعليمات المهندس المشرف.

### ٣-١٢ الزجاج:

. يجب تطبيق توصيات الجهة الصانعة للزجاج أو المعاجين والمواد الأخرى المستخدمة في تركيب الزجاج حسب النوع المطلوب ما لم يتم تحديد وتوضيح متطلبات أكثر دقة ولم يحدد المالك خلاف ذلك.

### ١٣- أعمال بلاط الأرضيات:

. يتم تركيب بلاط الأرضيات (تيرازو ، رخام ، سيراميك) على أرضيات خرسانية كما هو موضح على المخططات وطبقاً لجدول التشطيبات ويراعى في تركيب البلاط أن يتم تشكيل السطح النهائي بشكل أفقي أو مائل حسب المناسيب الموضحة على المخططات.

. على المقاول تقديم ثلاثة عينات من كل نوع من أنواع البلاط المزمع استخدامه لاعتماد المهندس المشرف وأخذ موافقة المالك مسبقاً قبل التركيب.

. بلاط الترازو .. يجب أن يكون من النوعية المصنعة بطريقة الضغط الميكانيكي ويتم معالجته بعد تصنيعه بمدة لا تقل عن ٢٨ يوماً. ويجب أن تكون نسبة ٧٠٪ من سطح البلاطة مغطى بكسر الرخام. بلاط السيراميك .. يكون من النوعية الممتازة ويراعى أن تكون الأرضيات من النوع ذو السطح الخشن ومقاوم للاحتكاك وبسماكة لا تقل عن ٨ ملم للأرضيات وأن يكون البلاط غير قابل الامتصاص.

. ترابيع الرخام ... يجب أن يكون الرخام المستخدم في الأرضيات ذو مقاومة انضغاط لا

تقل عن ٧٥٠٠ رطل للبوطة المربعة كما يجب أن يكون متجانسة بدرجة مقبولة.

. المونة الأسمنتية.. تحضر المونة الأسمنتية المستعملة للصلق الأرضيات بنسبة ١ أسمنت: ٦ رمل مع كمية مناسبة من الماء تعطي الخلطة قابلية تشغيل جيدة.. ويراعى أن يتم فرد المونة بالكمية الكافية لتركيب كمية البلاط عليها في أقصر مدة ممكنة لمنع شك المونة قبل تركيب البلاط عليها ولا يقل سمك المونة أسفل البلاط عن ٢٥ ملم ولا تزيد عن ٣٥ ملم.

. الأسمنت المستخدم في مونة تركيب بلاط الأرضيات من النوع البورتلاندي العادي والرمل يجب أن يكون نظيفة وحاد الزوايا وصلبة وذالية من المواد الطينية والعضوية وأي شوائب ضارة والماء المستخدم يجب أن يكون نظيفة وذالية من أية مواد ضارة.

. قبل رص البلاط على الأرضيات يجب غمره في الماء النظيف ثم تجفيفه وإزالة الماء من قاعدة البلاطة

. في الحالات التي تزيد فيها المسافة بين مستوى البلاط والأرضية المطلوب تبايظها عن ٥ سم يتم عمل فرشاة من طبقة الرمل النظيف أعلى الأرضية المراد تبايظها لتسوية السطح وضبط المنسوب.



. يجب استخدام الخيوط والميزان وقدة مستقيمة ونظيفة من الألمونيوم في عملية تركيب البلاط لضبط المنسوب ودرجة الاستواء وتحديد أية ميول قد تكون مطلوبة في البلاط.  
. يراعى أن تكون اللحامات والفواصل بين البلاطات متساوية العرض على كامل المساحة المبلطة بعد انتهاء عملية التبليط لمسطح كامل تتم عملية الترويب باستخدام روبة الأسمنت الأبيض وبودرة الرخام أو باستخدام مواد ترويب جاهزة حسب تعليمات المهندس المشرف.  
. يجب تنظيف المساحات التي تم تبليطها وترويبها وتغطيتها بالورق قبل السماح بالمشي عليها.

#### ١٤- أعمال تكسيات الحوائط

##### ١-١٤ السيراميك للحوائط الداخلية

. يتم توريد بلاط السيراميك حسب النوعيات والألوان والمقاسات التي تم اختيارها من قبل المالك واعتمادها من المهندس المشرف في صناديق مغلقة ومزودة بالعلامة التجارية للشركة الصانعة.  
. يجب أن لا تقل سماكة السيراميك المخصص للجدران عن ٦ ملم  
. يجب تغطيس بلاط السيراميك قبل التركيب في ماء نظيف حتى تتشبع ثم يصرّف الماء عنها.  
. مواد لصق بلاط السيراميك يجب ان تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ويتم تقديم عينات منها للاعتماد من المهندس المشرف قبل الاستعمال.  
. يركب بلاط السيراميك للحوائط على طبقة لياسة ناعمة باستعمال المواد اللاصقة وذلك بعد انتهاء أعمال التمديدات الكهربائية والصحية وتلييس الحوائط وتنظيف سطح اللياسة من أية مواد عالقة أو شوائب ضارة كالشحوم والزيوت مع مراعاة تعبئة كامل السطح أسفل البلاط بمادة اللصق \.  
. يجب أن تكون الفواصل بين البلاطات متساوية وبالسماكة التي يحددها المهندس المشرف.  
. يراعى عمل الفتحات الخاصة بخارج الماء والكهرباء في البلاطات بشكل فني سليم ومقبول.  
. يجب التأكد من قوة ومتانة لصق بلاطات السيراميك وعدم وجود فراغات خلفها وعدم وجود شروخ أو كسور بالبلاطات وكذلك التأكد من استواء أفقية ورأسية السيراميك بواسطة القدة والميزان.  
. يتم ترويب الحوائط التي تم تركيب السيراميك عليها بمادة الترويب التي يعتمدها المهندس المشرف بعد جفافها.  
. بعد انتهاء عملية التركيب والترويب يتم تنظيف وغسل السيراميك باستعمال مواد مذيبة يوافق عليها المهندس المشرف ثم يرش بالماء النظيف عدة مرات ثم يجفف بقطع نظيفة من القماش.  
٢-١٤ تكسيات الحجر والرخام للحوائط الخارجية.  
. يجب أن تكون مقاسات وسماكات وأنواع الحجر أو الرخام طبقا للوارد بالمخططات والمواصفات.

. يجب تقديم عينات من الحجر أو الرخام من النوعيات المنصوص عليه بوثائق المشروع وكذلك لوازم التثبيت المعدنية للاعتماد من المهندس المشرف قبل بدء التركيب.

. يجب أن تكون لوازم التثبيت من الاستنليس ستيل أو معدن غير حديدي وغير قابل للصدأ وأن تكون ذات طول مناسب.

. يجب تقديم مخططات تنفيذية توضح طريقة التركيب ومقاسات الوحدات والفواصل وعدد المثبتات للاعتماد قبل التنفيذ.

. يتم تركيب بلاطات كسوة الواجهات سواء من الحجر أو الرخام بالطريقة الميكانيكية مع ترك فراغات مناسبة خلف البلاطات للسماح بمرور الهواء (تهوية مستمرة) حيث أن هذه الطريقة هي الأكثر ملائمة للأحوال الجوية السائدة.

. يجب أن تكون كل وحدة من وحدات التغطية الخارجية مثبتة بأربعة مثبتات على الأقل.

. يسمح باستخدام المونة كمادة تركيب لاصقة عندما تكون وحدات التغطية بمسطح لا يزيد عن ٢م.٠٢ لكل وحدة وحتى ارتفاع طابقين.

#### ١٠- الأسقف المعلقة (المستعارة):

. يتم تركيب كل نوع من أنواع الأسقف المستعارة طبقاً لتعليمات الشركة الصانعة.

. يجب تقديم عينات وكتالوجات للاعتماد من المالك قبل البدء في التركيب على أن تشمل العينات جميع المواد والإكسسوارات والتشطيبات اللازمة وتشمل الكتالوجات مواصفات الخامات ونظام التركيب والمسافات والأبعاد وخطوط التركيب لكل نظام.

. يجب أن تورد الخامات للموقع مغلفة ومعبئة في صناديق الشركة المنتجة وأن يتم تخزينها بعناية وتحت غطاء جاف مانع لتسرب المياه.

. يجب تقديم مخططات تنفيذية بمقياس رسم مناسب يوضح جميع مكونات أنظمة التركيب لأنواع المطلوبة من الأسقف المستعارة إضافة إلى:

- كل أنظمة التعليق وأنواعها
- المثبتات لكل حالة من الحالات ومكان تنفيذها
- المسافات بين الأعضاء المختلفة
- اتصال السقف مع نهايات الحوائط
- التشطيبات الخاصة بالعناصر المختلفة

\* يجب إنهاء جميع الأعمال الخاصة بالتشطيبات الداخلية مثل أعمال اللياسة وكذلك الأعمال الميكانيكية



والكهربائية والأعمال الأخرى الموجودة فوق الأسقف قبل المباشرة بتركيب شبكة تعليق الأسقف. يجب تنسيق الإحداثيات مع الأعمال الأخرى المثبتة بالأسقف أو المارة خلالها مثل تركيبات وحدات الإضاءة ومعدات وفتحات التهوية والتدفئة وتكييف الهواء وذلك قبل البدء في التركيب. أسلاك التعليق يجب أن تكون مصنوعة من الحديد الكربوني المجلفن وذو درجة صلابة مرنة وتمدد ذاتي مسبق وتكون المسافة بين السلك والآخر لا تزيد عن 1.00م إلا إذا أشارت تعليمات الشركة الصانعة إلى غير ذلك. يجب أن تزود الأسقف بفتحات صيانة مستترة يمكن من خلالها إجراء أية إصلاحات أو صيانة على أن يتم تحديد أماكنها على المخططات بالتنسيق مع الأعمال الميكانيكية والكهربائية. بعد انتهاء أعمال التركيب يجب أن تكون وحدات الأسقف نظيفة ومستوية وذالية من الشوائب والعيوب على أن يتم إزالة أية وحدات تالفة أو مركبة بطريقة غير سليمة.

#### ١٦- الدهانات:

كلمة الدهانات تعني جميع نظم التغطية بما في ذلك الطبقة التأسيسية ومستحلبات الدهان والطلاء الزيتي والأصباغ ومواد الحشو والخامات المستخدمة الأخرى سواء كتأسيس أو أوجه أولية أو نهائية. دهانات التأسيس للهياكل الحديدية يتم دهانها بالمصانع التي تجهزها. يجب تقديم عينات من المواد المستخدمة لجميع أنواع الدهانات لاعتمادها ومراجعتها من المالك من حيث اللون والتركيب والموصفات العامة وتعليمات الخلط والتشغيل. يجب أن تورد جميع مواد الدهانات إلى الموقع في عبواتها الأصلية الجديدة المغلقة وتحمل اسم الصانع والعلامة المميزة وتاريخ الصنع ومدة الصلاحية. يجب تنفيذ الدهانات المائية عندما تكون درجة حرارة الأسطح المراد دهانها ودرجة حرارة الهواء المحيط بين 50-90 درجة فهرنهايت (30 درجة مئوية) إلا إذا نصت تعليمات الصانع على غير ذلك. الدهانات المخففة بالمحاليل المذيبة تنفذ عندما تكون درجة حرارة الأسطح المراد دهانها ودرجة حرارة الهواء المحيط بين 40-90 درجة فهرنهايت (30 درجة مئوية) إلا إذا نصت تعليمات الشركة الصانعة على غير ذلك. يجب عدم الدهان في المطر أو عندما تتجاوز نسبة الرطوبة 80٪. قبل البدء بتنفيذ أعمال الدهانات يجب تنظيف الأسطح جيدة وإزالة جميع الأوساخ والصدأ والزيوت والشحوم والرطوبة العالقة بالأسطح. الأسطح الأسمنتية يجب تجهيزها للدهان بإزالة الزوائد والأوساخ والشحوم والزيوت مع تخشين



السطح باستخدام السطح باستخدام حجز مستقرة لإزالة أي تزجج غير مطلوب.  
جيب صنفرة الأسطح صنفرة خفيفة بين كل وجهي دهان زيتي.  
لا بد من إعطاء وقت كافي بين أوجه الدهانات حتى يجف ويجب عدم إعادة الدهان حتى يجف الوجه السابق.

#### ١٧- الأعمدة الميكانيكية:

. تشمل الأعمال الميكانيكية كل من الأعمال الصحية (التغذية بالمياه والصرف الصحي) وأعمال التهوية وتكييف الهواء.  
. يجب على المقاول عمل مخططات تنفيذية تفصيلية لجميع الأعمال الميكانيكية المطلوبة وتقديمها للمراجعة والاعتماد من المهندس المشرف قبل المباشرة في التنفيذ.  
. على المقاول تقديم كتالوجات وعينات (ثلاث عبوات لجميع المواد والأجهزة المزمع استخدامها في التركيبات والتمديدات الميكانيكية للاعتماد على المهندس المشرف وموافقة المالك.

#### ١٧-١ أعمال التغذية بالمياه:

. يجب أن تكون المواسير والتمديدات المستخدمة في التغذية بالمياه طبقاً لأنواع والأقطار المحدد على المخططات التنفيذية ومواصفات المشروع وأن تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحد المواصفات العالمية المعمول بها.  
. يجب استخدام نظام متكامل من المواسير بحيث تكون المواسير والوصلات والأكواع والزوايا من نفس النوعية.

. عند استخدام مواسير البلاستيك (V. U. P. C) يجب العناية بقطعها على استقامة واحدة كما يجب تنظيفها جيداً قبل الاستعمال واستخدام المواد اللاصقة المناسبة التي يوافق عليها المهندس المشرف.

. يفضل تركيب محبس لكل قطعة من القطع الصحية منفردة ليسهل تصليحها أو استبدالها عند اللزوم وكذلك تركيب محبس لكل حمام وكل مطبخ على حدة ليسهل قطع المياه عنه عند الحاجة لذلك دون تأثر باقي الوحدات الصحية بذلك.

. يفضل عزل مواسير المياه الساخنة للمحافظة على عدم تأثر حرارة المياه بالمواد المحيطة.

. يجب ضبط أفقية المواسير والمحابس على الميزان وأن تتركب بالأماكن المحددة لها طبقاً للمخططات.

. تختبر شبكة تمديدات المياه لكل وحدة صحية (حمام أو مطبخ) على حدة تحت ضغط ١٢ بار ولمدة ٢٤ ساعة متواصلة لكشف أية تسربات قد تكون موجودة والعمل على إصلاحها قبل السماح ببدء



### أعمال اللياسة والتشطيبات.

. لا تتم تغطية التمديدات الصحية إلا بعد اختبارها بحضور المهندس المشرف والتأكد من صحة التنفيذ وعدم وجود تسربات.

. أثناء التنفيذ يجب سد المخارج الظاهرة من المواسير بسدادات محكمة لمنع تساقط بقايا ومخلفات أعمال البناء فيها وتظل مسدودة لحين البدء في تركيب الأجهزة الصحية.

### ٢/١٧ الصرف الصحي:

. إن جميع المواسير المستخدمة في أعمال الصرف الصحي يجب أن تكون طبقة للأقنوع والأنواع والأقطار المحددة على المخططات والمواصفات وحسب تعليمات المهندس المشرف.

. يمنع تماماً ثني المواسير بالتسخين أو بأي طريقة أخرى لعمل الوصلات المنحنية بل يجب استخدام الوصلات الجاهزة من نفس نوعية المواسير كما يجب أن تكون الوصلات المنحنية على زوايا ١٣٥ درجة.

. تستخدم مواد اللصق والتثبيت المعتمدة من المهندس المشرف في عمليات وصل المواسير مع بعضها البعض أو مع الأكواع والوصلات

. عند قطع المواسير العمل التوصيلات يجب أن يكون القطع حادة وعلى زاوية مستقيمة

. ميول تمديدات الصرف الصحي الأفقية يجب أن تكون طبقة للمحدد على المخططات على ألا تقل ١٪ نحو نقطة الصرف ويتم التأكد من صحة هذه الميول باستخدام الميزان المائي.

. تمديدات الصرف الصحي المدفونة في بلاطات الأسقف يجب تعبئتها بالماء واختبارها لمدة ٢٤ ساعة قبل صب الخرسانة للتأكد من إحكام التركيب وكشف أية تسربات قد تكون موجودة.

. يفضل استخدام غرف التفتيش الخرسانية الجاهزة في تنفيذ تمديدات الصرف الصحي الخارجية أو صب هذه الغرف بالموقع على أن تكون طبقاً للمقاسات والأعماق المحددة بالمخططات مع مراعاة عمل الميول اللازمة في قاع كل غرفة وأن تكون جوانب الغرفة من الداخل ناعمة بواسطة اللياسة المخدومة وأن لا تزيد المسافة بين غرفة التفتيش والتي تليها عن ٢٤ متر طولي.

. تمديدات مواسير الصرف الصحي خارج المبنى يجب أن تكون داخل ترنشات خاصة على عمق مناسب حسب تعليمات المهندس المشرف ومفروشة بالرمال النظيف الناعم وبالميول المحددة على المخططات نحو مخارج الصرف مع اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية هذه التمديدات في حالة وقوعها أسفل مسارات السيارات.

### ٣/١٧ أعمال تكييف الهواء:

. توجد عدة أنظمة الأعمال تكييف الهواء داخل المباني السكنية الخاصة ومن الممكن استخدام

نظام واحد منها أو استخدام أكثر من نظام في المبنى الواحد مثال:

- وحدة التكييف الشباك WINDOW TYPE وهي وحدة تكييف منفصلة ذات قدرات محدودة ومختلفة وأنواعها كثيرة يتم اختيار المناسب منها طبقاً للمواصفات المحددة ووثائق المشروع بواسطة المهندس المشرف من خلال تقديمات المقاول.

- نظام التكييف بالوحدات المنفصلة SPLITE UNITS وهو نظام تكييف مكون من وحدتين منفصلتين توضع أحدهما على سطح المبنى أو خارجه بينما توضع الأخرى داخل المبنى بالفراغ المراد تكييفه ويصل بينهما أنابيب نحاسية لغاز التبريد.. والأنواع المتاحة من هذا النظام كثيرة ومتعددة القدرات ويتم اختيار المناسب منها حسب الفراغ الذي سيتم تركيب الجهاز فيه وقدرة التبريد المطلوبة طبقاً للمحدد بمواصفات المشروع.

- نظام التكييف المركزي وهو نظام يعتمد على وحدة تكييف مركزية واحدة أو أكثر حسب متطلبات التصميم وتوضع هذه الوحدة أو الوحدات على سطح المبنى ويمدد منها مجاري هواء (دكتات) من الصاج المعزول إلى الفراغات المختلفة بالمبنى وتنتهي هذه الدكتات بمخارج للهواء البارد ذات أشكال وأحجام مختلفة يختار المناسب منها بواسطة المهندس المشرف من خلال تقديمات المقاول وطبقاً للمحدد بمواصفات المشروع.

- لأجهزة التكييف نظام الشباك يجب تحديد أماكن الفتحات المطلوبة لتركيب الأجهزة أثناء عملية بناء البلوك ومن ثم تركيب طلق (إطار) من الخشب بالمقاس المطلوب وبكامل عرض الحائط على أن يكون هذا الطلق موزون أفقياً تماماً.

- لأنظمة التكييف الأخرى سواء الوحدات المنفصلة أو الوحدات المركزية يجب التأكد من عمل الفتحات المطلوبة بالأسقف لزوم تمديدات مواسير الغاز أو دكتات الصاج قبل صب الخرسانة.

## ١٨- الأعمال الكهربائية:

. تشمل الأعمال الكهربائية كافة التمديدات والتجهيزات اللازمة لأعمال الإضاءة

والطاقة الكهربائية اللازمة لتشغيل الأجهزة المنزلية وأنظمة التكييف والمصاعد وأية أنظمة أخرى تعمل بالكهرباء مثل أنظمة الصوتيات والتليفون والكمبيوتر والإنذار عن الحريق.. إلخ هذا ويتم تحديد وتوصيف ما يلزم لهذه الأعمال من كابلات وأنابيب وأسلاك وأجهزة إضاءة ومفاتيح وبرايز ولوحات توزيع رئيسية وفرعية.. إلخ على المخططات والمواصفات الكهربائية المعدة من قبل المكتب الاستشاري المصمم.

. يجب على المقاول إعداد وتقديم مخططات تنفيذية تفصيلية SHOP DRAWINGS لجميع الأعمال الكهربائية وكذلك عليه تقديم عينات وكتالوجات لكافة المواد والأجهزة المزمع استخدامها في تنفيذ الأعمال الكهربائية المطلوبة طبقاً لمخططات ومواصفات العقد لاعتمادها من المهندس



المشرف قبل المباشرة في التنفيذ.

. يراعى أهمية الانتهاء من اختيار واعتماد كافة المواد والأجهزة الكهربائية من أنابيب وكابلات وأسلاك ووحدات إضاءة ومفاتيح وبراييز وخلافه قبل البدء في تنفيذ الأعمال الكهربائية نظراً لاختلاف التعليمات الخاصة بالتركيب والتشغيل بين شركة وأخرى من الشركات المصنعة لهذه المواد والأجهزة وحتى لا تحدث مشاكل تؤدي إلى التكسير وإعادة التركيب.

. يتم التأسيس للأعمال الكهربائية مع بداية عمل الشدات الخرسانية وحرص حديد التسليح للأسقف والكمرات وذلك بتمديدات المواسير البلاستيكية التي ستمر بها الكابلات والأسلاك والتي يجب أن توضع فوق حديد التسليح أو داخل الأعصاب للبلاطات الهوردي وتثبت بسلك معدني مع حديد التسليح لمنع تحركها من موضعها ومنع ظهورها تحت البلوك أو أسفل البلاطات الخرسانية للأسقف ويراعى أن تكون أقطار المواسير لعدد وقطر الأسلاك المارة فيها.

. الأنابيب البلاستيك التي سيتم تمديدها داخل الأحواض يجب الانتهاء منها وتركيب العلب المعدنية الخاصة بالمفاتيح والبراييز قبل البدء في أعمال اللياسة ويراعى أن تكون هذه العلب موزونة أفقية بالخيط والميزان وعلى منسوب واحد يتم تحديده بواسطة المهندس المشرف إذا لم يكن محددة على المخططات أو موصوف بالمواصفات الكهربائية ويراعى أيضاً أن يبرز الوجه الخارجي لهذه العلب عن مستوى اللياسة أو سيراميك الحوائط.

. يجب إحكام وصلات الأنابيب مع بعضها البعض باستخدام المواد اللاصقة المخصصة لذلك والمعتمدة من المهندس المشرف.. كما يراعى عدم ثني المواسير على زوايا ضيقة وإنما يجب أن يكون الثني على زوايا منفرجة مع التأكد من عدم وجود أية كسور أو شروخ بالأنابيب واستخدام الوصلات المرنة مرور الأنابيب بمواضع معرضة للتمدد والانكماش.

. بعد انتهاء أعمال اللياسة وضبط المناسيب والمستوى الخارجي لعلب التوصيل والتوزيع المعدنية وقبل بدء التسليك يجب تنظيف العلب من بقايا مواد البناء والتأكد من عدم وجود بخار ماء داخل الأنابيب وذلك بمعالجة الأنابيب بالهواء المضغوط والتأكد من عدم وجود حواف حادة أو مسامير داخل أنابيب والعلب قد تعوق عملية تمديد الأسلاك أو تجرح وتمزق الغلاف الخارجي للأسلاك.. ثم بعد ذلك يبدأ التسليك أي تمديد الأسلاك داخل الأنابيب سواء بالحوائط أو الأسقف.

. عند تمديد الأسلاك داخل أنابيب (التسليك) يراعى أن تشد الأسلاك برفق منعاً لتمزق غلافها الخارجي كما يجب ترك طول كافي من الأسلاك داخل العلب يساعد على سهولة عمل التركيبات القادمة هذا ويمنع تماماً عن الوصلات للأسلاك داخل أنابيب وفي حالة الضرورة القصوى يتم ذلك بواسطة الوصلات المعدنية الخاصة بذلك وبموافقة المهندس المشرف.

. بعد انتهاء الوجه الأول للدهان يتم تركيب مفاتيح الإضاءة وبراييز القوي وأغطية علب التوزيع مع مراعاة أن يتم التركيب والتثبيت على الخيط والميزان أفقياً ورأسياً لضمان توحيد المستوي والارتفاع عن الأرض لكافة المفاتيح والبراييز في الفراغ الواحد مع ضرورة التأكد من وجود سلك أرضي لجميع

المفاتيح والبراييز.

. بالنسبة لتمديدات الكابلات خارج المبنى يجب أن تكون الكابلات المستخدمة مسلحة ومحمية جيداً وتوضع داخل ترنش (خندق) خاص بعمق لا يقل عن ٧٠ سم وعلى فرشاة من الرمل النظيف الناعم وتغطى ببلاطات خرسانية بسمك ٥ سم.

## الباب الثامن الإشراف على التنفيذ

### ١- أهمية الإشراف على التنفيذ:

تتبع أهمية الإشراف على تنفيذ المشروع من أن العمل الذي يقوم به المقاول في أي موقع هو عمل فني هندسي من الدرجة الأولى.. ويجب على صاحب المشروع مهما بلغت رغبته في التوفير أن يستعين بمهندس ذو خبرة جيدة للإشراف على تنفيذ المشروع لأن قيام المهندس المشرف بعمله في الكشف على الأعمال ومتابعة التنفيذ يوفر على المالك بجانب الأموال أموراً أخرى ليس أقلها الخطر الناجم عن ترك بعض الأمور الفنية الأساسية التي تفوت على المالك إذا لم يكون هو نفسه مهندساً متخصصاً في هذا المجال والأمثلة على ذلك كثيرة منها عدم الوصول إلى طبقات التأسيس المقبولة أو ضعف الخرسانات المستخدمة في التنفيذ وسوء مصنوعات الفرم والشدات والصب ومعالجة الخرسانة وعدم الدقة وإتباع المواصفات في أعمال حديد التسليح وسوء أعمال التشطيبات والتركيبات والتمديدات الصحية والكهربائية.. إلخ. حيث ليس هناك حدود لما يمكن أن يحدث في غياب المهندس المشرف.

### ٢- طرق الإشراف على التنفيذ:

هناك طرق كثيرة للإشراف على تنفيذ المشاريع منها:

١-٢ قيام المهندس المشرف بزيارة الموقع عند طلب المالك للكشف على بعض مراحل العمل، وهذا النوع يسمى بنظام «الزيارات» وهو أضعف أنواع الإشراف على التنفيذ حيث أن ما قد يحصل من خطأ بين الزيارة والأخرى لا يمكن تداركه ولا يمكن إلزام المقاول بتغييره.

٢-٢ التعاقد مع المهندس المشرف بنظام المقطوعية بمعنى قيام المهندس المشرف بعدد من الزيارات للإشراف على مراحل العمل، وهذا النوع أفضل من سابقه من حيث الكفاءة لأنه يمكن المهندس من التفاهم مع المقاول لتحديد المراحل التي يجب أن يزور فيها المهندس الموقع وتمكنه من متابعة التوريدات والمواد المستخدمة في الموقع.

٣-٢ أما النوع الثالث من أنواع الإشراف على التنفيذ وهو الأفضل، أن يتعاقد المالك مع المهندس



المشرف تعاقد بمرتب شهري لطول مدة التنفيذ وحتى الاستلام الابتدائي، وهي الطريقة الوحيدة التي تجعل سيطرة المهندس المشرف على الموقع كاملة ولا تترك مجالاً لأخطاء لا يمكن إصلاحها إلا فيما ندر.

### ٣- مهام المهندس المشرف:

- . يجب أن تكون مهام المهندس المشرف واضحة ويتم تضمينها في العقد الموقع بين المالك والمهندس المشرف.. ويمكن تلخيص المهام المنوطة بالمهندس بما يلي:
١. المشاركة في تسليم الموقع للمقاول.
  ٢. مراقبة التنفيذ في جميع مراحل.
  ٣. التأكد من جودة الأعمال المنفذة ومطابقتها للمخططات ومواصفات المعتمدة.
  ٤. توجيه الإرشادات والتعليمات الفنية للمقاول فيما يخص المخططات.
  ٥. استلام الأعمال المنفذة بموجب نماذج تعد خصيصاً لذلك.
  ٦. دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  ٧. اعتماد عينات المواد بعد دراستها ومطابقتها مع مواصفات المشروع.
  ٨. مراجعة واعتماد المخططات التنفيذية التي يعدها المقاول.
  ٩. إعداد تقارير يومية عن سير العمل والاحتفاظ بها في الموقع.
  ١٠. إعداد حصر لكميات الأعمال المنفذة على الطبيعة أولاً بأول.
  ١١. مراجعة مستخلصات المقاول واعتمادها.
  ١٢. المشاركة في التسليم الابتدائي للمشروع
  ١٣. إعداد الكميات النهائية المنفذة واعتماد المستخلص الختامي.

الباب التاسع  
النماذج  
١- نموذج عقد  
خدمات هندسية (تصميم)  
عقد خدمات هندسية استشارية  
(تصميم)

أولاً: وثيقة العقد الأساسية

بعون الله تعالى،

تم الاتفاق بمدينة: في يوم: بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠م  
بين كل من:

- ١- ..... والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل طرفاً أول ويشمل هذا التعبير من يخلف صاحب العمل ومن يحيل إليهم العقد.
- ٢- مكتب ..... ويمثله
- ..... والمشار إليه فيما بعد بالاستشاري طرفاً ثانياً ، ويشمل هذا التعبير من يخلف الاستشاري ومن يصرح له بإحالة العقد إليه
- ولما كان صاحب العمل يرغب في تصميم (.....)، ولما كان الاستشاري قد تقدم بعرضه للقيام بتلك الخدمات وتنفيذها وإتمامها وذلك بعد إطلاعه على شروط العقد وجميع المستندات المرفقة به.
- ولما كان العرض المقدم من الاستشاري قد اقترن بقبول صاحب العمل، فقد اتفق الطرفان المشار إليهما أعلاه على ما يلي:

المادة الأولى - الغرض من العقد:

إن الغرض من هذا العقد هو القيام بما يلي: ( )  
ويشمل ذلك تقديم الخدمات والأفراد والموظفين والمواد وجميع الأشياء اللازمة، التنفيذ وإتمام الأعمال المبينة في وثائق العقد وكذلك الخدمات المؤقتة والإضافية والتكميلية والتعديلات التي يطلب صاحب العمل من الاستشاري القيام بها وفقاً لشروط العقد ووثائقه.

المادة الثانية: وثائق العقد:



١) يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:

أ- وثيقة العقد الأساسية

ب- الشروط الخاصة (إن وجدت)

ج. الشروط العامة

د- بيان بالخدمات الهندسية المطلوبة.

هـ- جداول الأتعاب وفئات الأسعار.

و- خطاب الترسية أو قبول العرض.

٢) تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزءاً من العقد، بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة أعلاه بعضها بعضاً.

٣) في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة الأولى من هذه المادة.

المادة الثالثة: مدة العقد:

١) يلتزم الاستشاري بتنفيذ وإتمام الأعمال والخدمات المبينة في العقد وملاحقه، وذلك

خلال مدة ( )، وتسري هذه المدة ابتداءً من تاريخ توقيع هذا العقد أو تاريخ

الإشعار بالمباشرة.

٢) إذا تأخر الاستشاري عن تنفيذ الأعمال والخدمات المتعاقد عليها خضع لغرامة التأخير

المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة (١١) من الشروط العامة للعقد.

المادة الرابعة: مسؤولية وضمان الأعمال:

يضمن الاستشاري الأعمال والخدمات محل العقد على الوجه الأكمل ويكون مسؤولاً عن أي ضرر

يحدث نتيجة أخطائه في التصميم وفقاً لما ورد في المادة التاسعة (٩) والمادة العاشرة (١٠) من

الشروط العامة

المادة الخامسة: قيمة العقد:

١) إن القيمة الإجمالية للعقد هي ( ) فقط .....ريال سعودي مقابل

الأعمال المتفق عليها وفقاً لوثائق العقد.



٢) مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة عشرة (١٣) من الشروط العامة للعقد تخضع هذه القيمة الإجمالية للزيادة أو النقصان تبعا لتغيير الأعمال الفعلية التي يقوم الاستشاري بتنفيذها طبقا للعقد، وتبعا للأعمال الإضافية والتكميلية والتعديلات التي يقوم بإجرائها بناء على طلب صاحب العمل في نطاق الحدود المنصوص عليها في شروط العقد.

المادة السادسة: طريقة الدفع:

يلتزم صاحب العمل بتسديد قيمة العقد بالطريقة وفي الأوقات المحددة في المادة الثانية عشر (١٢) من الشروط العامة للعقد مقابل قيام الاستشاري بتنفيذ وإتمام الأعمال المتفق عليها.

المادة السابعة: تعهدات الاستشاري:

١) مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة يقر الاستشاري بما يلي: أ. عدم دفع أو منح أي مبلغ من المال أو أي منفعة أخرى، أو وعد أحد بذلك، من أجل ترسية المناقصة عليه والحصول على هذا العقد. ب. تجنب الإشارة إلى النوع أو الوصف أو الرقم الوارد في قوائم المنتجين. ج. عدم اشتراط أو استخدام مواد أو معدات أو أجهزة ذات أسماء أو ماركات معينة بذاتها أو اسمها. ٢) يتعهد الاستشاري بأن يوضح لصاحب العمل ويطلع عليه قبل توقيع هذا العقد على ما يقوم أو ينوي القيام به من أعمال أو خدمات تتعارض أو تؤثر سلبا على عقده.

٣) يقر الاستشاري بعلمه أنه في حالة عدم صحة أي من التعهدات السابقة، أو عدم الالتزام بما تعهد به، أو في حالة إخفائه لأي معلومات تعهد بالإفصاح عنها فسيطبق بحقه ما تقضي به الأنظمة في المملكة كنظام مكافحة الرشوة، ونظام مكافحة التزوير، ونظام مكافحة الغش التجاري وغيرها من الأنظمة والتعليمات.

المادة الثامنة: نظام العقد.

يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية، ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ من دعاوي بموجبها. وتوثيقا لما تقدم قام الطرفان بالتوقيع على هذه الوثيقة. والله الموفق ،،،



## القسم الثاني الشروط العامة

### المادة الأولى - التعريفات:

١- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية الميئة إلى جانب كل منها ما لم يتضح من صراحة النص أو يقتضي سياق الكلام غير ذلك.  
أ. صاحب العمل (الطرف الأول)

ويعني الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي دعت إلى تقديم العطاءات لتنفيذ الأعمال أو الخدمات المحددة في وثائق المنافسة، ويشمل هذا التعبير من يخلف صاحب العمل ومن يحيل إليهم العقد ب - الاستشاري الطرف الثاني)

ويعني الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين قبل صاحب العمل عطاءهم ويشمل ذلك ممثليهم وخلفهم ومن يحل محلهم بموافقة صاحب العمل.

ج- الخدمات: تعني كافة الخدمات التي يجب أن يؤديها الاستشاري بموجب هذا العقد.

د- الأعمال: تعني كل الأعمال التي يجب القيام بها أو تنفيذها بموجب العقد.

هـ- الموافقة: تعني الموافقة الخطية بما في ذلك التأكيدات الخطية اللاحقة لأي موافقات شفوية سابقة.

٢) تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع، ويكون العكس صحيحا أيضا إذا تطلب النص ذلك

٣) إن العناوين والهوامش الواردة في العقد لا تؤخذ بعين الاعتبار عند تفسيره.

### المادة الثانية - مسؤولية الاستشاري عن المطالبات:

يعد هذا العقد من عقود الاستشارية بحيث يكون أداء الاستشاري للخدمات تبعا لذلك بصفته مقاولا مستقلا لحساب نفسه، ولا يكون صاحب العمل في مركز المتبوع أو الموكل رغم ما له من أوجه الرقابة أو التوجيه، وذلك سواء في العلاقة بين الطرفين أو بالنسبة لغيرهما، ويكون الاستشاري من ثم مسئولا بالكامل عن جميع الخدمات التي يؤديها، وما يترتب عليها من آثار أو مطالبات.

### المادة الثالثة - تنفيذ الأعمال والخدمات

يقوم الاستشاري بأداء الخدمات وفقاً لما يلي:

أ- يلتزم الاستشاري بأداء جميع الأعمال المهنية اللازمة للمشروع وتنفيذها وفقاً لأعلى المستويات، وبالكيفية والأسلوب المتعارف عليهما مهنياً.

ب - دراسة المشروع وحجم عناصره المختلفة بما يتفق مع متطلبات صاحب العمل أخذاً في الاعتبار تحقيق هذه المتطلبات في حدود التكلفة الاقتصادية المناسبة للطبيعة المشروع، وأن يضع تصوره واضحة حيا ل الطريقة المناسبة لأعمال التشغيل والصيانة، ودراسة التكلفة المتوقعة لهذه الأعمال عند انتهاء المشروع على أن يقدم الاستشاري مرئياته حيا ل أنسب المواد والمعدات والأجهزة التي يربى إمكانية استخدامها في المشروع، لتحقيق أقل التكاليف في أعمال التشغيل والصيانة.

### المادة الرابعة - التنازل للآخرين:

لا يحق للاستشاري أن يتنازل لغيره عن العقد أو عن جزء منه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل، ومع ذلك يبقى الاستشاري مسؤولاً أمام صاحب العمل بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ العقد أو جزء منه.

### المادة الخامسة - التعاقد من الباطن:

لا يحق للاستشاري أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جميع الأعمال والخدمات محل العقد، كما لا يحق له - ما لم ينص العقد على خلاف ذلك - أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جزء من الأعمال والخدمات دون الحصول على موافقة خطية من صاحب العمل، على أن هذه الموافقة لا تعفي الاستشاري من المسؤولية والالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد، بل يظل مسؤولاً عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من جانب أي استشاري من الباطن أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله.

### المادة السادسة - التقيد بالأنظمة والقرارات:

١) يلتزم الاستشاري عند وضع المواصفات أن تكون المواد المستخدمة سواء المحلية أو المستوردة مطابقة للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، فإن لم توجد فتحدد مواصفات قياسية عالمية ويقدم الاستشاري المصمم ضمن المواصفات التي يعدها مذكرة تتضمن تعهده بأن المواصفات التي قام بوضعها أو المعدات المحددة ليست مقيدة بأسلوب معين تختص به شركة أو دولة أو مجموعة دول.

٢) يلتزم الاستشاري بإعطاء الأولوية للسلع والمنتجات الوطنية كما يراعي الاستشاري هذه



الأولية ليس فقط فيما يتعلق بالسلع والمنتجات التي يقوم بشرائها بنفسه ولكن أيضا عن طريق ذكر هذه السلع والمنتجات تحديدا في أي مواصفات يقوم بإعدادها عند تنفيذ الأعمال.

### المادة السابعة - أنظمة وأحكام الاستيراد:

يقر الطرف الثاني (الاستشاري) بعلمه بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يجري تطبيقها على توريد أي منتجات وشحنها أو جزء منها إلى المملكة أو منها إلى غيرها بما في ذلك الأحكام المتعلقة بحظر الاستيراد.

### المادة الثامنة - مستخدمو الاستشاري:

(١) يلتزم الاستشاري بأن يستعين في أدائه لخدماته بالأخصائيين والفنيين وأن يوفر في مكاتبه العدد الكافي منهم، كما يلتزم بإعطاء الأولوية للسعوديين المؤهلين.  
(٢) يقوم الاستشاري بتعيين أحد أفراد الجهاز الفني التابع له مديرا للمشروع على أن يحمل المؤهلات المناسبة، ويكون موجودا في مكتب الاستشاري طوال مدة العقد.  
(٣) يلتزم الاستشاري بأن يكون مستخدموه السعوديين وغير السعوديين يعلمون لديه بصفة نظامية، وعليه تقديم ما يثبت ذلك لصاحب العمل.

### المادة التاسعة - مسؤولية الاستشاري عن أعماله:

(١) يكون الاستشاري مسئولا عن الأضرار التي قد تترتب على وجود أي أخطاء في التصميمات أو المواصفات التي قام بها ولا تعفي موافقة صاحب العمل عليها الاستشاري من المسؤولية.  
(٢) يتحمل الاستشاري جميع الآثار المترتبة على الإدعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية.  
(٣) يتحمل الاستشاري الآثار الناتجة عن الأضرار التي تصيب الآخرين من جراء تنفيذ الالتزامات محل العقد.

### المادة العاشرة - مدة ضمان الاستشاري لأعماله:

يتحمل الاستشاري مسؤولية ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي في المنشآت الثابتة بسبب عيب في الدراسات والتصاميم التي أعدها للمشروع أو اختبارات التربة التي قام بإجرائها من الموقع ولو كان صاحب العمل قد أجاز إقامة المنشآت وذلك خلال خمس عشرة سنة تبدأ من تاريخ التسلم الابتدائي أو عشرة سنوات من التسلم النهائي.

### المادة الحادية عشرة - غرامة التأخير والحسميات:

إذا تأخر الاستشاري في تنفيذ التزاماته خضع لغرامة بواقع واحد في المائة (١٪) من قيمة ما تأخر فيه عن كل شهر بحيث لا تزيد الغرامة على عشرة في المائة (١٠٪) من قيمة العقد ما لم يكن التأخير ناتجاً عن قوة قاهرة أو حادث طارئ لا دخل لإرادة الاستشاري فيه.

### المادة الثانية عشرة - طريقة الدفع:

١) يجوز لصاحب العمل أن يصرف للاستشاري دفعة مقدمة على الحساب لا تتجاوز عشرة في المائة (١٠٪) من قيمة العقد بعد توقيعه، مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ وتستوفي بالخصم من مستحقات الاستشاري بنفس النسبة.

٢) تصرف مستحقات الاستشاري وفق ما يتم إنجازه من أعمال أو خدمات وما يتناسب مع حجم العمل المنجز من عناصر المرحلة المحددة وطبقاً لجدول الأتعاب وفئات الأسعار وبرامج العمل المتفق عليها.

٣) يصرف المستخلص الختامي الذي يجب ألا يقل عن خمسة في المائة (٥٪) من قيمة العقد أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم الاستشاري بتنفيذ جميع التزاماته.

### المادة الثالثة عشرة - زيادة التزامات الاستشاري أو تخفيضها:

يحق لصاحب العمل زيادة التزامات الاستشاري بنسبة لا تزيد على عشرة في المائة (١٠٪) من قيمة العقد كما يجوز له إنقاصها بنسبة لا تزيد على عشرين في المائة (٢٠٪) من قيمة العقد بنفس الأسعار المتعاقد عليها.

### المادة الرابعة عشرة - التزامات صاحب العمل ومسئوليته في معاونة الاستشاري:

يلتزم صاحب العمل بأن يزود الاستشاري بالإضافة إلى بيان الاحتياجات المعتمدة بالمعلومات المتوافرة لديه اللازمة لإعداد التصميمات خلال ..... يوم عمل من ابتداء العقد، ويلتزم صاحب العمل بالبت خلال ..... يوم عمل فيما يقدمه إليه الاستشاري من خيارات في أسس التصميم والمراحل اللاحقة خلال ..... يوم عمل من إخطار صاحب العمل بها كتابة، فإذا تم تقديم التصميمات إلى صاحب العمل كان ملزمة بالبت فيها أو إبداء ما يرى إدخاله عليها من تعديلات خلال ..... يوم عمل من تاريخ تقديمها.



### المادة الخامسة عشرة - مسئولية الاستشاري عن توفير الخدمات المساندة:

على الاستشاري أن يؤمن لنفسه وموظفيه جميع المعدات ووسائل النقل وجميع الخدمات التي تمكنه من أداء التزاماته المنصوص عليها في العقد.

### المادة السادسة عشر: إنهاء العقد من قبل صاحب العمل:

لصاحب العمل أن ينهي عقد الاستشاري في أي وقت قبل إتمام الخدمات بعد إشعاره المدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً وفقاً لما يلي:  
أ. يدفع للاستشاري ما تبقى له من إجمالي الأتعاب المستحقة له بموجب هذا العقد بما يساوي نسبة الخدمات التي نفذها قبل إنهاء خدماته.  
ب. يعرض الاستشاري عن النفقات الفعلية التي تكبدها شريطة تقديم ما يثبت ذلك من مستندات رسمية.

### المادة السابعة عشرة: تصفية مستحقات الاستشاري في حالة انحلال العقد:

يترتب على زوال شخصية الاستشاري المعنوية، أو عجزه لسبب لا يدل عليه عن تقديم خدماته أو إفلاسه أو تعيين حارس قضائي على موجوداته انحلال هذا العقد، وفي هذه الحالة يدفع صاحب العمل قيمة ما تم من الخدمات في حدود النفع الذي يعود عليه من هذه الخدمات مقابل تسليم ما يتوافر من رسومات أو مستندات لصاحب العمل.

### المادة الثامنة عشرة - فسخ العقد أو سحبه والآثار المترتبة على ذلك:

إذا توقف الاستشاري عن تقديم خدماته دون سبب مشروع، أو إذا ثبت أثناء سير العمل أن الاستشاري يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد، أو إذا أخفق الاستشاري في الالتزام بأي شرط أو حكم يجب عليه الالتزام به بموجب العقد، جاز لصاحب العمل أن ينذره بأن يصحح هذا الوضع خلال خمسة عشرة يوماً بواسطة إخطار مكتوب يرسل بالبريد المسجل، فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم الاستشاري بذلك جاز لصاحب العمل فسخ العقد أو تنفيذ الخدمات على نفقة الاستشاري مع الرجوع على الاستشاري بالتعويض في أي من الحالتين.

### المادة التاسعة عشرة - حقوق الاستشاري في حالة عدم وفاء صاحب العمل بالتزاماته:

إذا أخل صاحب العمل في الوفاء بأي التزام من الالتزامات الواردة في هذا العقد فلا يحق للاستشاري التوقف عن تنفيذ العقد أو إنهائه، ولكن يحق للاستشاري المطالبة بالتعويض عن أية خسائر أو أضرار يكون قد تكبدها.

## المادة العشرون - ملكية المخططات والرسومات والوثائق الأخرى وسريتها:

(١) إن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق التي قام الاستشاري بوضعها أو إعدادها لأجل تنفيذ الخدمات والأعمال محل العقد تعد ملكا خالصا لصاحب العمل بما في ذلك حقوق النشر، ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات، كما أن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق الخاصة بصاحب العمل والتي قد تكون بحوزة الاستشاري أو يكون مطلعاً عليها تظل ملكا خالصا لصاحب العمل ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات محل العقد.

(٢) باستثناء موافقة صاحب العمل الخطية مسبقاً، يلتزم الاستشاري بأن يضمن عقود العاملين معه من الباطن نصاً يقضي بأن يبذلوا قصارى جهدهم بألا يقوموا هم وعمالهم ووكلاؤهم في أي وقت سواء كان ذلك قبل إنجاز الخدمات والأعمال أو بعده، أو بعد إنهاء العقد، باستغلال أو الإفصاح عن أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو أي معلومات أخرى أياً كانت وبأي كيفية كانت وسواء كانت تحريرية أم شفوية تكون بحوزتهم أو يكونوا قد اطلعوا عليها أو فيما له علاقة بالعقد أو الخدمات أو بعمل وأسرار وتعاملات وصفقات أو شئون صاحب العمل إلى أي شخص كان، ولا يسري هذا الشرط إذا كان مثل هذا الاستغلال أو الإفصاح لازماً لتنفيذ الاستشاري لالتزاماته بموجب هذا العقد أو لتنفيذ أي من الاستشاريين من الباطن أو أي من العاملين معه لالتزاماتهم بموجب العقود المبرمة مع كل منهم.

(٣) لا يجوز أن يأخذ الاستشاري أو يسمح للعاملين معه والمتعاقدين معه من الباطن بأخذ أي صور للمشروع أو أي جزء منه بغير موافقة صاحب العمل الخطية مسبقاً، كما لا يجوز أن تستخدم أي صور للمشروع أو أي جزء منه لأغراض الدعاية بغير موافقة صاحب العمل الخطية المسبقة.

## المادة الحادية والعشرون - الأضرار التي قد تلحق بالأشخاص والممتلكات:

مع مراعاة المادة التاسعة يكون الاستشاري مسئولاً بالكامل ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضاً كاملاً عن أي خسائر أو أضرار أو إصابات تحدث بسببه (بما في ذلك الوفاة) وتلحق بالأشخاص (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر العاملون التابعون لصاحب العمل أو الممتلكات (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ممتلكات صاحب العمل أو أي من العاملين التابعين له) والتي قد تنشأ كلياً أو جزئياً أو تحدث بشكل مرتبط بتنفيذ الاستشاري للخدمات بموجب هذا العقد أو أدائه أو تنفيذه، أو عدم أدائه وعدم تنفيذه لالتزاماته الأخرى بموجب هذا العقد أو التي تسبب فيها الاستشاري أو أي من العاملين التابعين له أو أسهموا في حدوثها ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضاً، يشمل كافة الخسائر والالتزامات والتكاليف والإدعاءات والتصرفات أو المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للخسائر أو الأضرار أو الإصابات المنوّه عنها أو ترتبط بها، ولكن التعويض المذكور لا يسري على تلك الحالات التي تكون فيها الخسائر أو الأضرار أو الإصابات ناجمة عن أي تصرف أو إهمال من جانب صاحب العمل أو العاملين التابعين له أو وكلائه.



### المادة الثانية والعشرون - التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح:

يلتزم الاستشاري أثناء مدة العقد باستخراج كافة التراخيص ووثائق التسجيل اللازمة لأداء عمله وتنفيذ الخدمات، وذلك على نفقته الخاصة، والعمل على أن تظل نافذة المفعول ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر السجل التجاري، والترخيص بممارسة المهنة والوثائق والتراخيص الأخرى اللازمة ويسلم الاستشاري إلى صاحب العمل صورة من هذه التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح أو ما يدل على استخراجها وتجديدها أو استخراج بديل جديد لها.

### المادة الثالثة والعشرون - لغة العقد:

(١) اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يعمل بالنص العربي، كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالمواصفات على اللغة العربية.

(٢) تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية، ومع ذلك يجوز للاستشاري استعمال إحدى اللغات الأجنبية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته، على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف.

(٣) على الاستشاري أن يمسك سجلاته وكافة حساباته ووثائقه المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية وتحت مسؤوليته معتمدة بشهادة محاسب قانوني مرخص له بالعمل في المملكة.

### المادة الرابعة والعشرون: تسوية الخلافات:

يختص ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية بالفصل في جميع الخلافات والإدعاءات الناشئة عن تنفيذ هذا العقد أو المتعلقة به أو المترتبة على انحلاله.

### المادة الخامسة والعشرون - إرسال الإشعارات:

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية، ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على إيصال موقع بالتسلم أو إرسالها له على هذا المقر بالبريد المسجل أو بالفاكس أو برقياً حسب الأحوال وبشروط إثبات تسليمها، ولا يعتد بتغيير الاستشاري لمقره المحلي المحدد في هذا العقد إلا إذا كان المقر الجديد داخل المملكة العربية السعودية وأخطر صاحب العمل به قبل التغيير بخمسة عشر يوماً على الأقل.



٢- نموذج عقد  
خدمات هندسية  
(إشراف على التنفيذ)

عقد خدمات استشارية هندسية  
الإشراف على التنفيذ

أولاً: وثيقة العقد

بعون الله تعالى

تم الاتفاق بمدينة في يوم الموافق / / ١٤٠٤  
بين كل من:

١/ .....

ويمثله: ..... طرف أول

(والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل)

٢/ مكتب .....

ويمثله: ..... طرف ثاني

(والمشار إليه فيما بعد بالاستشاري)

لما كان صاحب العمل يرغب في إسناد أعمال الإشراف على تنفيذ ( ) ، ولما كان الاستشاري قد تقدم بعرضه للقيام بتلك الخدمات وتنفيذها وإتمامها وذلك بعد إطلاعه على شروط العقد وجميع المستندات المرفقة به وعلى نظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعاتها وأعمالها. ولما كان العرض المقدم من الاستشاري قد اقترن بقبول صاحب العمل.. فقد اتفق الطرفان على ما يلي:



### المادة (١): تكليف الاستشاري:

بموجب هذا العقد يكلف صاحب العمل الاستشاري بالقيام بأعمال الإشراف على تنفيذ ( ) وبموجبه يوافق الاستشاري على هذا التكليف طبقاً لأحكام وشروط هذا العقد.

### المادة (٢): الغرض من العقد:

إن الغرض من العقد هو الإشراف العام على تنفيذ العمل موضوع العقد طبقاً للتصميمات والرسومات والمواصفات والشروط المعدة لذلك ويشمل ذلك:

(١) تقديم الخدمات والأفراد والموظفين والمواد وجميع ما يلزم بتنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد.

(٢) دراسة وتدقيق المخططات ووثائق العمل وإبلاغ صاحب العمل عن أي قصور أو خطأ قد يكون موجود وما يقترحه الاستشاري في هذا الصدد.

(٣) دراسة المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

(٤) تقديم كافة الإيضاحات والتوجيهات للمقاول والتي تتعلق بالرسومات والمواصفات.

(٥) إجراء التغييرات والتعديلات الغير الجوهرية في المشروع والتي من شأنها تخفي المشاكل والتنسيق بين عناصر الإنشاء المختلفة على ألا ينتج عن هذه التعديلات والتغييرات أي زيادة في التكلفة أو توفير للمقاول.

(٦) التدقيق والموافقة على مخططات الصنع التي يقدمها المقاول وإبداء التوصيات الفنية بشأنها.

(٧) متابعة الإشراف اليومي على تنفيذ الأعمال على الطبيعة.

(٨) تدقيق مستخلصات المقاول وإبداء التوصيات بشأنها.

(٩) المشاركة في الاستلام الابتدائي في المشروع وإبداء الملاحظات والتوصيات اللازمة

(١٠) إعداد الحصر النهائي الكميات الأعمال المنفذة ومراجعة واعتماد المستخلص الختامي.

(١١) توفي الجهاز الفني اللازم للقيام بأعمال الإشراف.

### المادة (٣): وثائق العقد:

١- يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:

أ- وثيقة العقد الأساسية.

ب. الشروط الخاصة (إن وجدت).

ج. الشروط العامة.

د. جدول الأتعاب و فئات الأسعار الوارد بعرض الاستشاري.

ه - خطاب الترسية أو قبول العرض.

٢ - تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزءا من العقد، بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة أعلاه بعضها البعض.

٣ - في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة الأولى من هذه المادة.

#### المادة (٤): مدة العقد:

يلتزم الاستشاري بتنفيذ وإتمام الأعمال والخدمات المبينة في العقد وملاحقه، وذلك خلال مدة ( )، وتسري هذه المدة ابتداء من تاريخ التعميد بمباشرة العمل.

#### المادة (٥): قيمة العقد:

إن القيمة الإجمالية للعقد هي ( ) ريال سعودي مقابل تنفيذ وإتمام كافة الأعمال موضوع هذا العقد وفي المدة المحددة بالمادة الرابعة.

#### المادة (٦): طريقة الدفع:

يلتزم صاحب العمل بصرف مستحقات الاستشاري بالطريقة والأوقات المحددة في المادة رقم ( ) من الشروط العامة .

#### المادة (٧): التزامات الاستشاري:

١- إذا قصر الاستشاري في تأمين الموظفين أو العناصر المطلوب توفيرها فلصاحب العمل في تطبيق الغرامات والحسميات المنصوص عليها في المادة رقم ( ) م الشروط العامة للعقد.

٢- يعتبر الاستشاري مسئولا عن صحة التصاميم المعدة أو المعدلة من قبله وكذلك عن الخدمات المتعلقة بهذه الاتفاقية ويتحمل كامل المسؤولية عن الأضرار الناشئة عن أخطائه في الإشراف تنفيذ الأعمال.

٣- مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة يقر الاستشاري بما يلي:

أ. عدم دفع أو منح أي مبلغ من المال أو أي منفعة أخرى، أو وعد أحد بذلك من أجل ترسية العمل عليه والحصول على هذا العقد.



ب. تجنب الإشارة عند اعتماد عينات المواد إلى النوع أو الوصف أو الرقم الوارد في قوائم المنتجين وعدم اشتراط أو استخدام مواد أو معدات أو أجهزة ذات أسماء أو ماركات معينة بذاتها.

#### المادة (٨): زيادة التزامات الاستشاري أو تخفيضها:

يحق لصاحب العمل زيادة التزامات الاستشاري في حدود ١٠٪ وتخفيضها في حدود ٢٠٪ من قيمة العقد وبنفس معدلات الأسعار المتفق عليها بموجب هذا العقد.

#### المادة (٩): الغرامات:

في حالة عدم قيام الاستشاري بتأمين الموظفين والعناصر المطلوبة وفقا لما ورد بوثائق العقد يتم حسم تكلفة هذه البنود من مستحقاته مع دفع غرامة بواقع (١٪) من قيمة ما قصر فيه بحيث لا تزيد عن (١٠٪) من قيمة العقد.

#### المادة (١٠): إلغاء العقد:

١- يحق لصاحب العمل فسخ هذا العقد شريطة إبلاغ الاستشاري خطية قبل موعد الفسخ بشهر كامل. كما يحق للاستشاري فسخ هذا العقد في حالة وجود أسباب قاهرة لديه يقبلها صاحب العمل على أن يتم إشعار صاحب العمل عنها قبل موعد فسخ العقد بشهرين.

٢- في حالة فسخ العقد من قبل أحد الطرفين يدفع صاحب العمل للاستشاري الأجر والأتعاب المستحقة لغاية تاريخ الفسخ إضافة إلى التعويضات المناسبة عن التجهيزات والاستحقاقات التي لا يمكن استرداد قيمتها أو الانتفاع بها ما لم يكن الفسخ ناجمة عن عجز الاستشاري أو الإخلال بالتزاماته

٣- في حالة فسخ العقد على الاستشاري أن يسلم صاحب العمل جميع البيانات والرسومات والدراسات والاستنتاجات الأولية وقوائم كميات الأعمال المنجزة على الطبيعة حتى تاريخ فسخ العقد.

#### المادة (١١): نظام العقد:

يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوي بموجبها.

## المادة (١٢): الإشعارات والمراسلات:

تعنون جميع المراسلات وترسل إلى عناوين الطرفين كآآتي:

١/ صاحب العمل .....

.....

٢/ الاستشاري .....

.....

وبناءً عليه قام الطرفان بالتوقيع،،،

صاحب العمل

الاستشاري

التوقيع:

التوقيع:

## ثانياً: الشروط العامة

### المادة (١) التعريفات:

١- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المبينة إلى جانب كل منها ما لم يتضح من صراحة النص أو يقتضي سياق الكلام غير ذلك.

أ. صاحب العمل (الطرف الأول)

ويعني مالك المشروع والذي كلف الاستشاري بتنفيذ الأعمال موضوع العقد.

ب - الاستشاري (الطرف الثاني)

ويعني الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين قبل صاحب العمل عطاءهم ويشمل ذلك ممثليهم وخلفهم ومن يحل محلهم بموافقة صاحب العمل.

ج - الخدمات:

تعني كافة الخدمات التي يجب أن يؤديها ويوفيقها الاستشاري بموجب هذا العقد.

د- الأعمال:

تعني كل الأعمال التي يجب القيام بها أو تنفيذها بموجب العقد.

هـ- الموافقة:

تعني الموافقة الخطية بما في ذلك التأكيدات الخطية اللاحقة لأي موافقات شفوية سابقة.



(٢) تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع، ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب النص ذلك.

(٣) إن العناوين والهوامش الواردة في العقد لا تؤخذ بعين الاعتبار عند تفسيره.

### المادة (٢) مسؤولية الاستشاري عن المطالبات:

يعد هذا العقد من عقود الخدمات الاستشارية بحيث يكون أداء الاستشاري للخدمات تبعا لذلك بصفته مقاولا مستقلا لحساب نفسه، ولا يكون صاحب العمل في مركز المتبوع أو الموكل رغم ما له من أوجه الرقابة أو التوجيه، وذلك سواء في العلاقة بين الطرفين أو بالنسبة لغيرهما، ويكون الاستشاري من ثم مسؤولا بالكامل عن جميع الخدمات التي يؤديها، وما يترتب عليها من آثار أو مطالبات .

### المادة (٣) تنفيذ الأعمال والخدمات:

يقوم الاستشاري بأداء الخدمات وفقا لما يلي:

- أ- يلتزم الاستشاري بأداء جميع الأعمال المهنية اللازمة للمشروع وتنفيذها وفقا لأعلى المستويات، وبالكيفية والأسلوب المتعارف عليهما مهنيا.
- ب - توصيات الشركة الصانعة ذات العلاقة.
- ج- المستويات المعتمدة من قبل صاحب العمل.

### المادة (٤) التنازل للآخرين:

لا يحق للاستشاري أن يتنازل لغيره عن العقد أو عن جزء منه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل، ومع ذلك يبقى الاستشاري مسؤولا أمام صاحب العمل بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ العقد أو جزء منه.

### المادة (٥) التعاقد من الباطن:

لا يحق للاستشاري أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جميع الأعمال والخدمات، كما لا يحق له - ما لم ينص العقد على خلاف ذلك - أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جزء من الأعمال والخدمات دون الحصول على موافقة خطية من صاحب العمل، على أن هذه الموافقة لا تعفى الاستشاري من مسؤوليته والالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد بل يظل مسؤولا عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من جانب أي استشاري من الباطن أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله.

### المادة (٦) التقيد بالأنظمة والقرارات:

١) يلتزم الاستشاري بأحكام نظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعات وأعمالها وبكل الموافق عليها من قبل صاحب العمل مع أي من الأطراف المتنازل إليها أو المتعاقد معها من الباطن والأفراد التابعين لهم وفي حالة مواجهة أي إشكال بهذا الخصوص فعليه الرجوع لصاحب العمل بالقيام بأية إجراءات أو تصرف.

٢) يلتزم الاستشاري الأجنبي بأن يعهد إلى استشاري سعودي بما لا يقل عن (٣٪ من الأعمال المتعاقد عليها.. ولصاحب العمل إعفاء الاستشاري الأجنبي من الالتزام كلياً أو جزئياً بهذه النسبة إذا ثبت عدم وجود أعمال يمكن تنفيذها بواسطة استشاري سعودي أو إذا توافرت أعمال بنسبة أقل من ٣٠٪.

٣) يلتزم الاستشاري بإعطاء الأولوية للسلع والمنتجات الوطنية ويعمل على قيام المقاول بإعطاء مثل هذه الأولوية للسلع والمنتجات الوطنية.

٤) يلتزم الاستشاري باستخدام الخطوط الجوية السعودية أو بواسطتها في جميع تنقلات موظفيه وعماله وما يدخل في تنفيذ العقد مما ينقل جواً.

٥) يلتزم الاستشاري باستخدام وسائل النقل البحرية السعودية في نقل المواد والمعدات اللازمة لتنفيذ العقد كلما كان ذلك ممكناً.

### المادة (٧) أنظمة وأحكام الاستيراد:

يقر الاستشاري بعلمه بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يجري تطبيقها على أي منتجات وشحنها أو أجزاء منها إلى المملكة إلى غيرها بما في ذلك الأحكام المتعلقة بحظر الاستيراد.

### المادة (٨) مستخدمو الاستشاري:

١) يلتزم الاستشاري بأن يستعين في أدائه لخدماته بالأخصائيين والفنيين وأن يوفر في مواقع العمل الأعداد والفئات المحددة في وثائق العقد كما يجب تغيير من يطلب صاحب العمل تغييره منهم.

٢) يقوم الاستشاري بتعيين أحد أفراد الجهاز الفني التابع له مديراً للمشروع بعد موافقة صاحب العمل على أن يكون من حملة المؤهلات المناسبة ويكون موجوداً في مكتب الاستشاري في الموقع طوال مدة المشروع وعلى الاستشاري بناء على توجيهات صاحب العمل استبدال مدير المشروع التابع له بأخر مؤهل بعد الموافقة عليه من قبل صاحب العمل ويخصص مدير المشروع



التابع للاستشاري كل الوقت الذي يقضيه في العمل في تنفيذ الخدمات المحددة في العقد ويكون لمدير المشروع التابع للاستشاري صلاحية التصرف في كل الأمور المتعلقة بالخدمات المحددة في هذا العقد.

(٣) يلتزم الاستشاري بأن يكون الأفراد اللازمين لتنفيذ الخدمات محل العقد سعوديين مؤهلين وفي حالة عدم توافر الخبرات السعودية المطلوبة يقوم الاستشاري بالاتفاق مع صاحب العمل بتحديد الخبرات غير السعودية اللازمة لذلك مع تحديد قوائم وبيانات بساعات العاملين لديه.

(٤) يكون الاستشاري مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن دفع جميع مستحقات العاملين لديه في تنفيذ الأعمال محل العقد. وفي حالة عدم قيام الاستشاري بالدفع بعد مضي شهر على إخطاره خطية بذلك يحق لصاحب العمل القيام بالدفع مباشرة وخصم ذلك من أي أموال مستحقة للاستشاري.

(٥) يلتزم الاستشاري بأن يكون مستخدميه السعوديين وغير السعوديين يعملون لديه بصفة نظامية، وعليه تقديم ما يثبت ذلك لصاحب العمل.

#### المادة (٩) مسؤولية الاستشاري عن أعماله:

(١) يكون الاستشاري مسؤولاً عن الأضرار التي قد تترتب على وجود أخطاء في التصميمات أو المواصفات التي يشرف على تنفيذها في حالة عدم إشعاره صاحب العمل خطية بهذه الأخطاء.

(٢) يتحمل الاستشاري كامل المسؤولية عن ما يحدث من عيوب أو أضرار في المنشآت بسبب خطأ في الإشراف.

(٣) يتحمل الاستشاري جميع الآثار المترتبة على الإدعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية.

(٣) يتحمل الاستشاري الآثار الناتجة عن الأضرار التي تصيب الآخرين جراء تنفيذ الالتزامات محل العقد.

#### المادة (١٠) مدة ضمان الاستشاري لأعماله:

يتحمل الاستشاري مسؤولية ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي في المنشآت الثابتة بسبب خطأ أو إهمال في الإشراف وذلك خلال عشرة سنوات تبدأ من تاريخ الاستلام الابتدائي للمشروع.

#### المادة (١١) الغرامات والحسميات:

في حالة عدم قيام الاستشاري بتأمين الموظفين والعناصر المطلوب توفيرها وفقاً للمستندات العقد يتم حسم تكلفة هذه البنود من مستحقاته مع دفع غرامة بواقع ١٪ من قيمة ما قصر فيه بحيث لا تزيد ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة العقد.



### المادة (١٢) - طريقة الدفع:

١) يجوز لصاحب العمل أن يصرف للاستشاري دفعة مقدمة على الحساب لا تتجاوز ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة العقد بعد توقيعه، مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ وتستوفي بالخصم من مستحقات الاستشاري بنفس النسبة.

٢) تصرف مستحقات الاستشاري شهرية وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل وطبقاً لجدول الأتعاب وبرامج الإشراف المتفق عليها.

٣) يصرف المستخلص الختامي الذي يجب ألا يقل عن ٥٪ (خمسة بالمائة) من قيمة العقد أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم الاستشاري بتنفيذ جميع التزاماته وتقديم شهادة من مصلحة الزكاة والدخل تفيد تسديد ما يستحق من زكاة أو ضريبة وشهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تثبت قيامه بتسديد ما يجب عليه بموجب النظام.

### المادة (١٣) تعويض الاستشاري بعد انتهاء مدة العقد:

إذا امتدت مدة الإشراف المتفق عليها بسبب لا يرجع للاستشاري فإنه عليه الاستمرار في الإشراف بنفس معدلات الأسعار المتفق عليها في العقد ودون زيادة على ألا تتجاوز الزيادة في مدة العقد ستة أشهر أو ٢٠٪ من قيمة العقد.

### المادة (١٤) زيادة التزامات الاستشاري أو تخفيضها:

يحق لصاحب العمل زيادة التزامات الاستشاري بنسبة لا تزيد عن عشرة بالمائة (١٠٪) من قيمة العقد كما يجوز له إنقاصها بنسبة لا تزيد على عشرين بالمائة (٢٠٪) من قيمة العقد.



المادة (١٥) مسؤولية الاستشاري عن توفير الخدمات المساندة: على الاستشاري أن يؤمن لنفسه وموظفيه جميع المعدات ووسائل النقل وجميع الخدمات التي تمكنه من أداء التزاماته المنصوص عليه العقد.

#### المادة (١٦): إنهاء العقد من قبل صاحب العمل:

الصاحب العمل أن ينهي عقد الاستشاري في أي وقت قبل إتمام الخدمات شريطة إشعار قبل (٦٠) يوماً من تاريخ الإنهاء وفقاً لما يلي: -

- أ- يدفع للاستشاري ما تبقى من إجمالي الأتعاب المستحقة له بموجب هذا العقد بما يساوي نسبة الخدمات التي نفذها حتى التاريخ المحدد قبل إنهاء العقد.
- ب- يعرض الاستشاري عن النفقات الفعلية التي تكبدها شريطة تقديم ما يثبت ذلك من مستندات رسمية.

#### المادة (١٧): تصفية مستحقات الاستشاري في حالة انحلال العقد:

يترتب على زوال شخصية الاستشاري المعنوية، أو عجزه لسبب لا يد له فيه عن تقديم خدماته أو إفلاسه أو تعيين حارس قضائي على موجوداته انحلال هذا العقد. وفي هذه الحالة يدفع صاحب العمل قيمة ما تم من الخدمات في حدود النفع الذي يعود عليه من هذه الخدمات ومقابل تسليم ما يتوافر من رسومات أو مستندات لصاحب العمل.

#### المادة (١٨) فسخ العقد أو سحبه والآثار المترتبة على ذلك:

إذا توقف الاستشاري عن تقديم خدماته دون سبب مشروع، أو إذا ثبت أثناء سير العمل أن الاستشاري يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد، أو إذا أخفق الاستشاري في الالتزام بأي شرط أو حكم يجب عليه الالتزام به بموجب العقد، جاز لصاحب العمل أن ينذره بأن يصحح هذا الوضع خلال خمسة عشرة يوماً بواسطة إخطار مكتوب يرسل بالبريد المسجل، فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم الاستشاري بذلك جاز لصاحب العمل فسخ العقد أو تنفيذ الخدمات على نفقة الاستشاري مع الرجوع على الاستشاري بالتعويض في أي من الحالتين.

#### المادة (١٩) حقوق الاستشاري في حالة عدم وفاء صاحب العمل بالتزاماته:

إذا أخل صاحب العمل في الوفاء بأي من التزاماته المحددة في هذا العقد فلا يحق للاستشاري التوقف عن تنفيذ العقد أو إنهائه، ولكن يحق له إخطار صاحب العمل بتصحيح هذا الوضع خلال خمسة عشر يوماً بموجب إشعار خطي يسلم بواسطة البريد المسجل، فإذا انتهت المدة ولم يقم صاحب العمل بتصحيح الوضع يحق للاستشاري المطالبة بالتعويض عن أية خسائر أو أضرار يكون قد تكبدها.

## المادة (٢٠) ملكية المخططات والرسومات والوثائق الأخرى وسريتها:

١- إن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق التي قام الاستشاري بوضعها أو إعدادها لأجل تنفيذ الخدمات والأعمال محل العقد تعد ملكا خالصا لصاحب العمل بما في ذلك حقوق النشر. ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات. كما أن جميع المعلومات والبيانات والرسومات والوثائق الخاصة بصاحب العمل والتي تكون بحوزة الاستشاري أو أن يكون مطلعاً عليها تظل ملكا خالصا لصاحب العمل ولا يحق للاستشاري استخدامها إلا فيما له علاقة بتنفيذ الخدمات محل العقد.

٢- باستثناء موافقة صاحب العمل الخطية مسبقا يلتزم الاستشاري بأن يضمن عقود العاملين معه من الباطن نوايا يقضي بأن يبذلوا قصارى جهدهم بألا يقوموا هم وعمالهم ووكلاؤهم في أي وقت سواء كان ذلك قبل إنجاز الخدمات والأعمال أو بعده، أو بعد إنهاء العقد، باستغلال أو الإفصاح عن أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو أي معلومات أخرى أيا كانت وبأي كيفية كانت وسواء كانت تحريرية أم شفوية تكون بحوزتهم أو يكونوا قد اطلعوا عليها أو فيما له علاقة بالعقد أو الخدمات أو أعمال وأسرار وتعاملات وصفقات وشئون صاحب العمل إلى أي شخص كان ولا يسري هذا الشرط إذا كان مثل هذا الاستغلال أو الإفصاح لازما لتنفيذ الاستشاري لالتزاماته بموجب هذا العقد أو لتنفيذ أي من الاستشاريين من الباطن أو أي من العاملين معه لالتزاماتهم بموجب العقود المبرمة مع كل منهم.

٣- لا يجوز أن يأخذ الاستشاري أو يسمح للعاملين معه والمتعاقدين معه من الباطن بأخذ أي صور للمشروع أو أي جزء منه بغير موافقة صاحب العمل الخطية مسبقا، كما لا يجوز أن تستخدم أي صور للمشروع أو أي جزء منه لأغراض الدعاية بغير موافقة صاحب العمل الخطية المسبقة.

المادة (٢١) الأضرار التي قد تلحق بالأشخاص والممتلكات:

مع مراعاة ما ورد في المادة رقم (٩) يكون الاستشاري مسئولاً بالكامل ويدفع صاحب العمل والعاملين معه تعويضا كاملا عن أي خسائر أو أضرار أو إصابات تحدث بسببه وتلحق بالأشخاص (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر العاملون التابعين لصاحب العمل أو الممتلكات) (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ممتلكات صاحب العمل أو أي من العاملين التابعين له) والتي قد تنشأ كليا أو جزئيا أو تحدث بشكل مرتبط بتنفيذ الاستشاري للخدمات بموجب هذا العقد أو أدائه أو تنفيذه، أو عدم أدائه وعدم تنفيذه لالتزاماته الأخرى بموجب هذا العقد أو التي تسبب فيها الاستشاري أو أي من العاملين التابعين له أو أسهموا في حدوثها ويدفع لصاحب العمل والعاملين معه تعويضا، يشمل كافة الخسائر والالتزامات والتكاليف والإدعاءات والتصرفات أو المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للخسائر أو الأضرار أو الإصابات المنوه عنها أو ترتبط بها ولكن التعويض المذكور لا يسري على تلك الحالات التي تكون فيها الخسائر أو الأضرار أو الإصابات ناجمة عن أي تصرف أو إهمال من جانب صاحب العمل أو العاملين التابعين له أو وكلائه.



### المادة (٢٢) التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح:

يلتزم الاستشاري أثناء مدة العقد باستخراج كافة التراخيص ووثائق التسجيل اللازمة الأداء عمله وتنفيذ الخدمات، وذلك على نفقته الخاصة، والعمل على أن تظل نافذة المفعول ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر السجل التجاري والترخيص بممارسة المهنة والوثائق والتراخيص الأخرى اللازمة ويسلم صاحب العمل صورة هذه الوثائق أو ما يثبت استخراجها أو تجديدها أو استخراج بديل جديد لها.

### المادة (٢٣) لغة العقد:

١) اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يعمل بالنص العربي، كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالموصفات على اللغة العربية.

٢) تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية، ومع ذلك يجوز للاستشاري استعمال إحدى اللغات الأجنبية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته، على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف.

٣) على الاستشاري أن يمسك سجلاته وكافة حساباته ووثائقه المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية وتحت مسؤوليته معتمدة بشهادة محاسب قانوني مرخص له بالعمل في المملكة العربية السعودية.

### المادة (٢٤): تسوية الخلافات:

يختص ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية بالفصل في جميع الخلافات والدعاوى الناشئة عن تنفيذ هذا العقد أو المتعلقة به أو المترتبة على انحلاله.

المادة الخامسة والعشرون - إرسال الإشعارات:

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد مكتوبة باللغة العربية، ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على إيصال موقع بالتسلم أو إرسالها له على هذا المقر بالبريد المسجل أو بالفاكس أو برقياً أو بطريق التلكس حسب الأحوال وبشرط إثبات تسليمها، ولا يعتد بتغيير الاستشاري لمقره المحلي المحدد في هذا العقد إلا إذا كان المقر الجديد داخل المملكة العربية السعودية وأخطر صاحب العمل به قبل التغيير بخمسة عشر يوماً على الأقل.

٣- نماذج أعمال  
الإشراف على التنفيذ  
محضر تسليم موقع

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
		عنوانه:
اسم المشروع..... قطعة رقم..... مخطط رقم..... حي..... مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع شهر/يوم

انه في يوم...../...../١٤٤٥ الموافق / / ٢٠٢٠م (.....) وبناءً على موافقة الطرف الأول (المالك) على عرض الأسعار المقدم من الطرف الثاني المقاول) قام أعضاء اللجنة بالوقوف على الموقع ومعاينته وقد وجدت الآتي:

١- لا توجد عوائق لمنع البدء في العمل وذلك بموجب المخططات المرفقة التي حددت عليها أماكن مياحي المشروع ومنسوب صفر الموقع. ويعتبر تاريخ هذا المحضر هو بداية مدة العقد، وعلى هذا جرى التوقيع.

٢- توجد بعض العوائق كما في الكشف المرفق تمنع تسليم الموقع للمقاول وسيعاد تسليم الموقع بعد إزالة هذه العوائق خلال ( ) يوم من تاريخه، وعلى هذا جرى التوقيع

أعضاء لجنة تسليم الموقع

الاسم	التوقيع	الصفة
الاعتماد		
التوقيع:..... التاريخ:.....		

\* صورة للمهندس المشرف

\* صورة لملف المشروع

\* للمالك

\* صورة لمقاول المشروع



تقرير يومي رقم ( ) تاريخ / / ١٤٤٥ هـ

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع شهر/يوم
الجهاز الفني للمقاول والعمالة الموجودة:		
الطقس	الرياح	درجة الحرارة:

المهنة	مهندس	مراقب	مساح	عمالة فنية	عمالة عادية
العقد					
المواد الموجودة في الموقع (التشوينات) المعدات					
.....					
.....					
.....					
مهندس المقاول:					
الاسم:					
التوقيع:					
الأعمال الجارية		مستوي الأداء			
.....		جيد			
.....		مقبول			
.....		غير مقبول			
.....					
ملاحظات:					
.....					
.....					
المهندس المشرف:					
الاسم:					
التوقيع:					

تقرير أسبوعي رقم ( ) تاريخ / / ١٤هـ حتي / / ١٤هـ

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع شهر/يوم
الجهاز الفني للمقاول والعمالة الموجودة:		
الطقس	الرياح	درجة الحرارة:

الجهاز الفني للمقاول والعمالة الموجودة:					
المهنة	مهندس	مراقب	مساح	عمالة فنية	عمالة عادية
العقد					

المواد الموجودة في الموقع (التشوينات) المعدات					
.....					
.....					
.....					

مهندس المقاول:

الاسم: التوقيع:

الأعمال الجارية	مستوي الأداء
.....	جيد
.....	مقبول
.....	غير مقبول
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

نسبة الأعمال المنجزة: ( ) %

نسبة الأعمال المنقضية: ( ) %



ملاحظات:

.....

.....

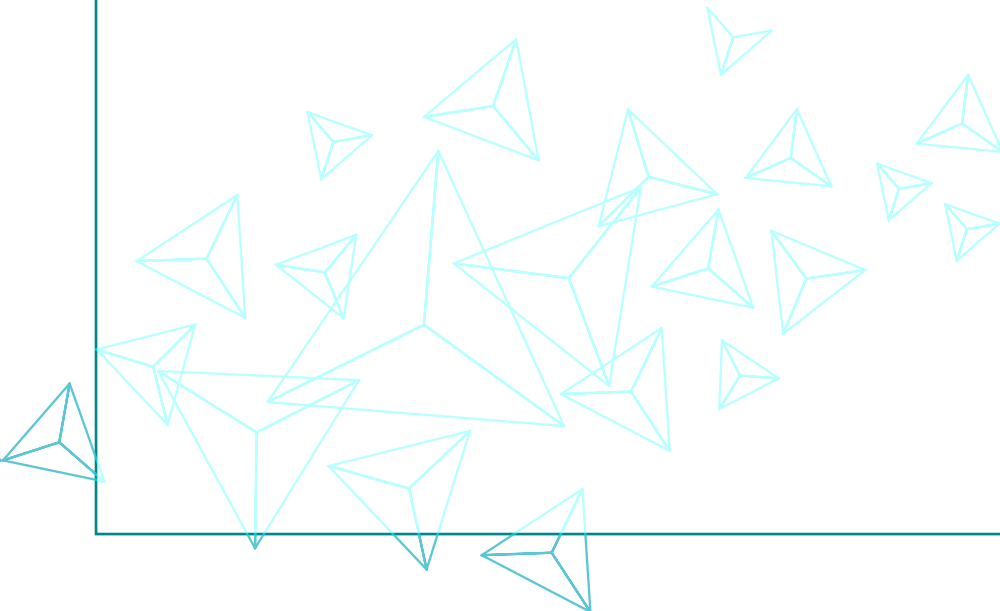
.....

.....

المهندس المشرف:

التوقيع:

الاسم:

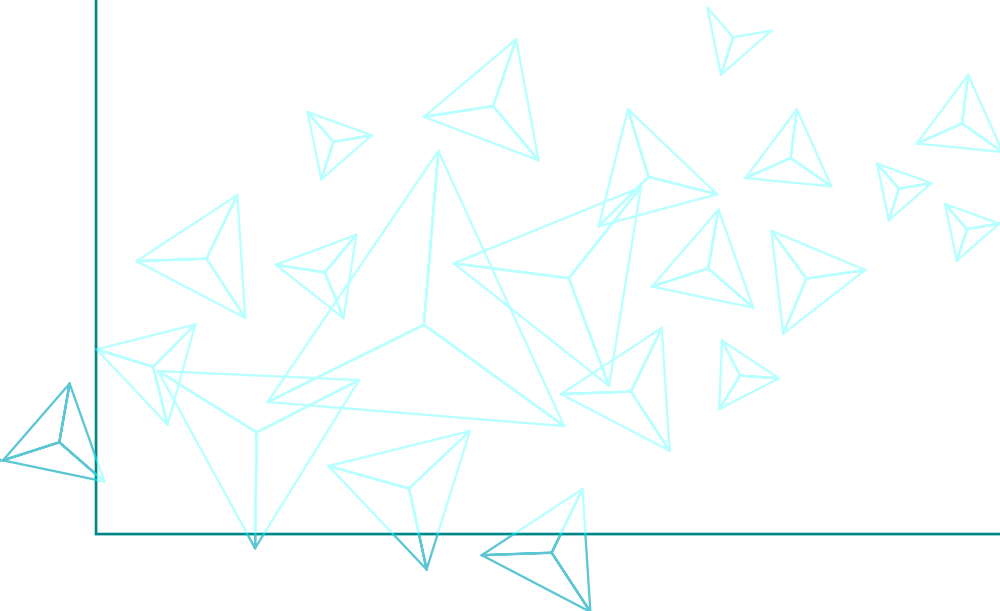








الاسم	التوقيع	الجهة
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....



## أمر تقرير تغيير رقم ( )

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
		شهر/يوم
تاريخ تسليم الموقع:		تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر:
بناء على طلب:		
إلي: بتاريخ / / ١٤٤٥ الموافق / / ٢٠٢٠ م		
يتم عمل التغييرات الآتية في العقد:		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
قيمة العقد قبل أمر التغيير المطلوب:	ريال	
قيمة أمر التغيير المطلوب (زيادة - نقصان)	ريال	
قيمة أوامر التغيير السابقة (بما فيها هذا الأمر)	ريال	
قيمة العقد المعدلة (بعد اعتماد هذا التغيير)	ريال	
مدة العقد المقترحة (بعد اعتماد هذا التغيير)	ريال	
تاريخ نهاية العقد المقترحة (بعد اعتماد هذا التغيير) / / ١٤٤٥ الموافق / / ٢٠٢٠ م		
المقاول:	المهندس المشرف:	
الاسم:	الاسم:	
التوقيع:	التوقيع:	
التاريخ:	التاريخ:	

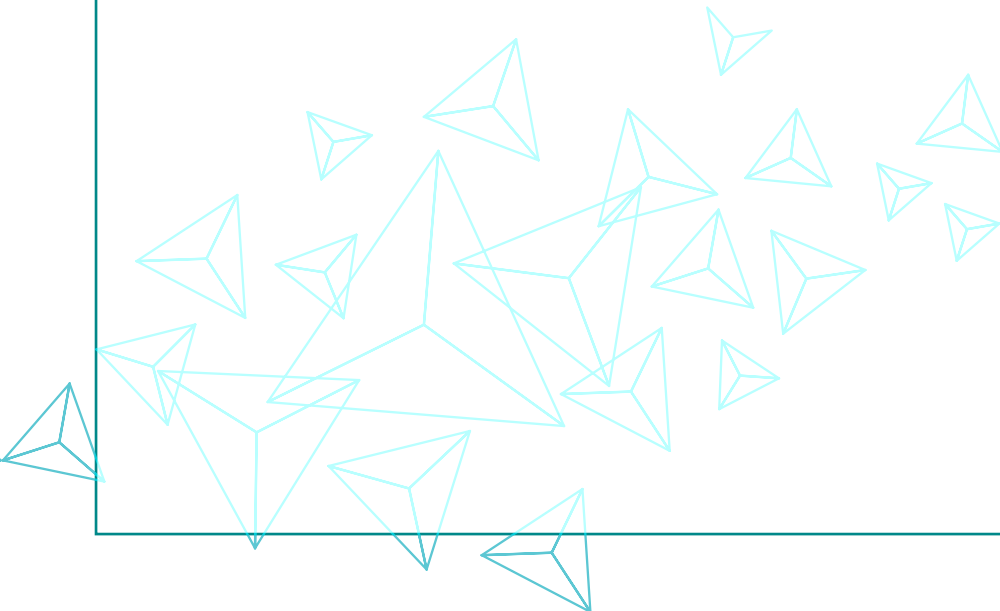


اعتماد المالك:

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:



## ملخص مستخلص جاري رقم ( ) ختامي

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	قيمة العقد المعدلة: ريال
مدة المشروع	يوم	المدة الإضافية المعتمدة: شهر / يوم
تاريخ تسليم الموقع	/ / ٥١٤	تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر / / ٥١٤

مدة التأخير:	يوم
مستخلص جاري رقم ( ) ختامي عن المدة من / / ٥١٤ حتى / / ٥١٤	
الحسومات : ريال	إجمالي الأعمال الاعتيادية: ريال
حسم سلفة مقدمة ( % ) ريال	إجمالي الأعمال الكهربائية ريال
حسم غرامة تأخير ريال	إجمالي الأعمال الميكانيكية ريال
حسم غرامة إشراف ريال	
حسم غرامة عدم تواجد مهندس أو مراقب ريال	
حسومات أخرى ريال	
حسم ما سبق صرفه ريال	

إجمالي المبلغ المستحق صرفه للمقاول (فقط.....ريال)

نسبة الأعمال المنجزة حتى تاريخ: .....

نسبة الأعمال المنقضية لكامل المشروع:

ملاحظات:

.....

.....

.....

المالك:	مهندس الجهة:	مهندس المقاول:
الاسم:	المشرفة:	الاسم:
التوقيع:	الاسم:	التوقيع:
	التوقيع:	



رقم تسلسلي ( ) (إذن - استلام - تقديرات - اعتمادات)

المالك:		جهة الإشراف:		المقاول:	
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....					
قيمة العقد		ريال	مدة المشروع	شهر/يوم	
إذن	استلام	تقديرات		مخططات:	
		اعتمادات		اعتمادات	

المقاول		وصف:	
.....		.....	
.....		.....	
راجعهما: مهندس:		الأعمال الميكانيكية	الأعمال الكهربائية
التوقيع:		التوقيع:	التوقيع:
الإشراف		وصف:	
.....		.....	
.....		.....	
الاعتمادات:		يعتمد	
يعتمد مع الملاحظات		مرفوض ويعاد التقديم	
الموافقة لا تعفي المقاول من المسؤولية عن وجود أخطاء أو نقص فيما يتم اعتماده		المهندس المشرف:	
التوقيع:		التاريخ:	

تقرير رقم ( ) اختبارات الخرسانة

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
المنشأ المراد صبه	الهبوط الفعلي (سم)	
الجزء المراد صبه	درجة حرارة الخرسانة	
مورد الخرسانة	نوع الأسفلت - كمية الأسمنت (كجم/م <sup>3</sup> )	
الكمية المطلوب صبها (م <sup>3</sup> )	نوع الإضافات - كمية (لتر/م <sup>3</sup> )	
نوع العينة		

رقم العينة	مكعب	اسطوانة
كثافة العينة (جرام/سم <sup>3</sup> )		
تاريخ الصب		
تاريخ الاختبار بعد ٧ أيام		
تاريخ الاختبار بعد ٢٨ يوم		
مساحة سطح العينة (سم <sup>3</sup> )		
حمل الكسر		
إجهاد الخرسانة بعد ٤ أيام (كجم/سم <sup>3</sup> )		
بعد ٢٨ يوم (كجم/سم <sup>3</sup> )		
الإجهاد المطلوب (كجم/سم <sup>3</sup> )		
ملاحظات		
.....		
.....		
.....		
مهندس المقاول:	المهندس المشرف:	
التوقيع:	التوقيع:	



### محضر معاينة نهاية مدة المشروع

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
تاريخ تسليم الموقع	/ / ١٤٤١	شهر / يوم
تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر		/ / ١٤٤١

إنه في يوم ..... / / ١٤٤١ الموافق / / ٢٠٢٠  
وبناءً على (خطاب / إخطار ..... رقم ..... بتاريخ  
 / / ١٤٤١  
قام أعضاء اللجنة الموقعون أدناه بمعاينة الأعمال المنفذة على الطبيعة وقد وجدت الآتي: .  
١- تم إنجاز جميع الأعمال المطلوبة طبقاً للمخططات والشروط والمواصفات ولا توجد ملاحظات ويمكن استلام المشروع ابتداءً، وعلى هذه جري التوقيع.  
٢- تم إنجاز جميع الأعمال المطلوبة طبقاً للمخططات والشروط والمواصفات، ولكن توجد بعض الملاحظات طبقاً للكشف المرفق ولا تمنع الاستفادة من المشروع، ويمكن استلام المشروع ابتداءً، وعلى هذا جري التوقيع.  
٣- أنجز المقاول جزء من الأعمال يمكن الاستفادة منها وجدول كمياتها طبقاً للكشف المرفق.  
٤- لم ينجز المقاول جميع الأعمال المطلوبة، ولا يمكن الاستفادة من المشروع ومرفق كشف بالأعمال المنجزة حتى تاريخه

أعضاء اللجنة		
الاسم	الاسم	الاسم
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....



## محضر استلام ابتدائي

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع.....قطعة رقم.....مخطط رقم.....حي.....مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
تاريخ تسليم الموقع	١٤ / /	شهر/ يوم
تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر		١٤ / /

إنه في يوم ..... / / ١٤ الموافق / / ٢٠م  
وبناءً على (خطاب /إخطار) (.....) رقم ..... بتاريخ / / ١٤  
قام أعضاء اللجنة الموقعون أدناه بمعاينة الأعمال المنفذة على الطبيعة وكذلك وثائق المشروع ومحاضر  
المعاينة وقد وجدت الآتي: .

١- جميع الأعمال مطابقة للمخططات وشروط العقد والمواصفات وتوصي اللجنة باستلام المشروع  
ابتدائياً ويعتبر يوم ..... تاريخ / / ١٤ الموافق / / ٢٠م هو تاريخ  
الاستلام الابتدائي للمشروع، وعلى هذا جرى التوقيع.

٢- جميع الأعمال مطابقة للمخططات وشروط العقد والمواصفات مع وجود ملاحظات لا تمنع  
الاستفادة من المشروع. تم الحسم عليها طبقاً للكشف المرفق رقم ( ) وملاحظات يتم إنهاؤها  
خلال ( ) طبقاً للكشف رقم ( ) وتوصي اللجنة باستلام المشروع ابتدائياً.  
ويعتبر يوم ..... تاريخ / / ١٤ الموافق / / ٢٠م هو تاريخ الاستلام  
الابتدائي للمشروع وعلى هذا جرى التوقيع.

٣- بعض الأعمال غير مطابقة للمخططات وشروط العقد والمواصفات طبقاً للكشف المرفق.  
وتمنع الاستفادة من المشروع وقد تعهد المقاول باستكمالها في مدة ( ) من تاريخه ويعتبر هذا  
محضر معاينة، وعلى هذا جرى التوقيع.

أعضاء اللجنة		
الاسم	الاسم	الاسم
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....



### محضر استلام نهائي

المالك:	جهة الإشراف:	المقاول:
اسم المشروع..... قطعة رقم..... مخطط رقم..... حي..... مدينة.....		
قيمة العقد	ريال	مدة المشروع
تاريخ تسليم الموقع	هـ / / ١٤	شهر / يوم
تاريخ الاستلام الابتدائي المقرر		هـ / / ١٤

إنه في يوم ..... / / ١٤ الموافق / / ٢٠م  
وبناءً على خطاب/ تعميد (.....) رقم ..... بتاريخ  
/ / ١٤  
نظراً لانقضاء مدة الصيانة وبعد المعاينة وفحص مستندات المشروع قام أعضاء اللجنة الموقعون أدناه بالوقوف على المشروع وقد وجدت الآتي: .  
١- الأعمال المنفذة بحالة جيدة ومطابقة للمواصفات والمخططات والشروط، وتوصي اللجنة باستلام المشروع نهائياً ويعتبر يوم ..... تاريخ / / ١٤ الموافق // ٢٠م هو تاريخ الاستلام النهائي للمشروع، وعلى هذا جرى التوقيع.  
٢- الأعمال المنفذة مطابقة للمواصفات والمخططات والشروط فيما عدا بعض الملاحظات البسيطة المبينة بالكشف المرفق، وقد قام المقاول بإصلاحها أثناء وقوف اللجنة، وتوصي اللجنة باستلام المشروع نهائياً ويعتبر يوم ..... تاريخ / / ١٤ الموافق / / ٢٠م هو تاريخ الاستلام النهائي للمشروع وعلى هذا جرى التوقيع.  
٣- توجد ملاحظات جهورية تمنع استلام المشروع نهائياً، ويجب على المقاول إصلاح هذه الملاحظات المبينة بالكشف المرفق خلال (.....) من تاريخه وإشعار المالك عند انتهاء الملاحظات، وعلى هذا جرى التوقيع.

أعضاء اللجنة		
الاسم	الاسم	الاسم
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

٤- نماذج عقود التنفيذ  
١-٤ نموذج عقد مقاوله أعمال متكامله  
تسليم مفتاح  
عقد مقاوله  
أعمال متكامله (تسليم مفتاح)

بعون الله وتوفيقه:

تم الاتفاق بمدينة..... في يوم ..... الموافق.....  
بين كل من الموقعين على هذا العقد وهما في كامل أهليتهما المعتبرة شرعا للتعاقد وهما:

١-..... سعودي الجنسية بموجب حفيظة النفوس رقم .....  
طرف أول (ويشار إليه فيما بعد بالمالك).

وعنوانه: .....

٢-..... الجنسية بموجب .....  
طرف ثاني (ويشار إليه فيما بعد بالمقاول).

وعنوانه: .....

اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة (١) موضوع العقد:

بموجب هذا العقد يقوم الطرف الثاني «المقاول» بإنشاء ..... ملك الطرف الأول على  
قطعة الأرض رقم ..... من المخطط المعتمد رقم ..... الواقعة على شارع ..... حي  
..... بمدينة ..... بموجب صك الملكية الشرعي رقم ..... وتاريخ .....  
وعدد طوابقها ..... إضافة إلى .....، .....، ..... وذلك طبقا للمخططات والمواصفات  
المرفقة والمعتمدة من البلدية والموقعة من الطرفين.

المادة (٢) عناوين المتعاقدين:

العناوين الموضحة بعاليه هي العناوين الدائمة لكل من الطرفين وهي التي سوف ترسل إليها  
جميع المكاتبات بين الطرفين. وأي خطاب يرسل من أحد الطرفين للأخر بالبريد المسجل يعتبر قد  
استلمه من تاريخ إيداعه في البريد أو من تاريخ تسليمه باليد وحسب التوقيع.. وإذا أراد أي من  
الطرفين تغيير عنوانه وجب عليه إخطار الطرف الآخر بخطاب مسجل بالعنوان الجديد.



### المادة (٣) وثائق العقد:

١- يشتمل هذا العقد على الوثائق التالي:

أ- وثيقة العقد الأساسية.

ب- الشروط الخاصة (إن وجدت).

ج- الشروط العامة.

د- المخططات المعتمدة

هـ- المواصفات.

و- قائمة عرض الأسعار المقدمة من المقاول.

ز. موافقة المالك على عرض الأسعار المقدم من المقاول.

٢- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزء من العقد بحيث تفسر وتتم الوثائق المذكورة عليه بعضها بعضاً.

٣- في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب.

### المادة (٤) التزامات المقاول:

. يعتبر المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد أنه قد استوعب جميع أحكامه ودرس وتفهم متطلباته الفنية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة والموقع عليها من الطرفين. وعليه أن يتقيد بها ويتخذ كل ما يجب من إجراءات لتنفيذها بدقة. كما أن المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد قد أحيط علماً بكامل الظروف المحيطة وطبيعة العمل المطلوب وأطلع على طبيعة التربة وتأكد من صلاحيتها للتأسيس عليها طبقاً للمخططات المعتمدة. وبناء عليه فلا مجال للإدعاء بعدم الإلمام بأي من العوامل أو الظروف المحيطة بالمشروع وأنه بناء على ذلك يوافق على تنفيذ هذا المشروع على الوجه الأكمل طبقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الموثقة بين الطرفين وما يجرى الاتفاق على تعديله.

. كما يتعهد المقاول بمراجعة المخططات بدقة وعدم تنفيذ أية أخطاء قد تكون موجودة بها مع اقتراح أية تعديلات يراها مناسبة لحسن التنفيذ، كما يلتزم بإجراء كافة الاختبارات المعملية والحقلية على جميع أعمال الخرسانات وتزويد المالك أو مهندس المالك بصورة من النتائج المعتمدة بهذه النتائج والعينات للرجوع إليها عند الحاجة.

. لا يحق للمقاول إجراء أي تعديل أو تغيير في أعمال هذا العقد من تلقاء نفسه دون موافقة كتابية من المالك.

. يتعهد الطرف الثاني بتأمين جميع الأدوات والمعدات اللازمة وكذا العمالة الفنية الماهرة والكافية لإنهاء العمل على الوجه الأكمل وفي الوقت المحدد.

#### المادة (5) مسؤوليات المقاول تجاه الآخرين:

المقاول مسئول مسئولية كاملة عن إتباع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية والتي قد تصدر أثناء مدة التنفيذ ومنها قانون العمل والعمال، الإقامة، الجوازات، التأمينات الاجتماعية، ضريبة الدخل، نظام الطرق والمباني وتعليمات البلدية، أنظمة وتعليمات الدفاع المدني.. الخ) وهو مسئول بمفرده عن أي مخالفة في ذلك وعليه اتخاذ كافة الاحتياطات والتدابير اللازمة لمنع الضرر عن عماله وعن الغير وممتلكاتهم أو المباني المجاورة أو مرافق الدولة من طرق ومجاري أو مواسير مياه أو كابلات أو أسلاك كهرباء أو الهاتف أو غير ذلك بسبب تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد. ويعتبر المقاول مسئولاً عن تسديد أجور عماله وعن إعاشتهم وتنقلاتهم وسلامتهم ومستحقاتهم وكذلك مستحقات مقاولي الباطن. وليس لأحدهم الحق بالرجوع على المالك لأي سبب من الأسباب.

#### المادة (6) مدة العقد:

. تحددت مدة تنفيذ المشروع ب..... شهرة تبدأ من تاريخ التعميد أو تسليم الموقع للمقاول خالية من أية عوائق.

. علي المقاول مباشر التنفيذ فور استلامه للموقع والعمل على تسليم كامل الأعمال المنصوص عليها في هذا العقد في الموعد المحدد وطبقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة وتعليمات المهندس المشرف

. علي المقاول خلال مدة زمنية قدرها (10) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الموقع أن يقدم للمهندس المشرف برنامج زمني تفصيلي لتنفيذ الأعمال موضوع العقد خلال مدة التنفيذ المتفق عليها يبين فيه خطوات سير العمل وتاريخ إنجاز كل جزء منها.

. في حالة زيادة كميات الأعمال أو إنقاصها عن ما هو متفق عليه ومحدد بالمخططات المعتمدة فيتم الاتفاق على قيمة هذه الأعمال في حينه وتحدد مدة زمنية إضافية في حالة الزيادة ويتم الاتفاق عليها بين الطرفين مع مراعاة ألا تتعدى قيمة الزيادة على الأعمال 10٪ وفي حالة النقص في الأعمال لا يزيد عن 20٪ من قيمة العقد.

. في حالة تأخر المقاول في تنفيذ الأعمال المتفق عليها في الموعد المحدد في هذا العقد يتم تطبيق غرامة تأخير عليه بواقع ريال عن كل يوم تأخير مهما بلغت مدة التأخير على أن يتم حسم هذه الغرامة من مستحقات الطرف الثاني. وإن لم يكن له مستحقات لدى الطرف الأول فعليه دفع قيمة الغرامة نقداً للمالك ويحق للمالك إذا لاحظ وجود تأخير في إنجاز الأعمال أن يؤجل صرف الدفعات المستحقة للمقاول ضماناً للحصول على التعويض المستحق وإنجاز الأعمال كاملة.



### المادة (٧) المواد المستخدمة في الإنشاء:

. يتعهد المقاول بتأمين كافة المواد المطلوبة بحيث تكون مطابقة للمخططات والمواصفات الفنية وتكون من أجود الأنواع ويجب حصوله على موافقة المالك أو مهندسة على كافة المواد المزمع استخدامها قبل عملية التوريد. وكل مواد أو مهمات أو أدوات يتم استخدامها دون موافقته وتكون مخالفة للشروط والمواصفات الفنية والمخططات يجب إزالتها فوراً دون أدنى اعتراض وتعويض ويحث للمالك أو مهندسه أن يطلب من المقاول أن يزيل أو يهدم أية أعمال تكون غير مطابقة للمواصفات الفنية والمخططات المعتمدة وأن يعيد تنفيذها طبقاً لأصول الصناعة وعلى نفقتها الخاصة.

. على المقاول تأمين حارس يتولى حراسة المهمات والمواد التي يقوم بتوريدها وعليه الإشراف على حسن تخزينها بحيث لا تتلف أو تقل كفاءتها أو ينتج عنها أي خطورة أو نشوب حريق وبحديث لا تعوق حركة المرور.

. على المقاول سرعة إزالة مخلفات المواد المستعملة إلى المقابل العمومية التي تحددها البلدية المختصة وترك الموقع نظيفة خالية من أية مخلفات.

### المادة (٨) التنازل للغير ومقاولي الباطن:

لا يحق للمقاول أن يتنازل لغيره عن العقد أو جزء منه ولا أن يتعاقد مع مقاولين من الباطن لتنفيذ أي جزء من العقد من الأعمال موضوع العقد بدون موافقة كتابية مسبقة من المالك. وهذا لا يعفي المقاول من أي مسؤولية أو التزام بمقتضى هذا العقد. ويكون مسؤولاً عن أي إهمال أو تقصير من جانب مقاولي الباطن الذين يتعاقد معهم.

### المادة (٩) إشراف المالك على تنفيذ الأعمال: -

للمالك الحق في تعيين مهندس مختص من قبله بالإضافة إلى مراقب فني للإشراف على حسن سير العمل طبقاً للرسومات والمواصفات وأصول الصناعة. وعلى المقاول تقديم كافة التسهيلات اللازمة لهذا الغرض والتعاون التام معهما. كما يجب على المقاول استبدال أي مهندس أو فني أو عامل أو مقاول من الباطن لا يلتزم بتنفيذ التعليمات الصادرة عن المالك أو مهندسه ويرى المالك عدم صلاحيته للعمل بالمشروع.

## المادة (١٠) قيمة الأعمال:

اتفق الطرفان على أن يكون سعر المتر المسطح من المباني (تسليم مفتاح) أي شاملاً جميع المواد والمصنعية والتشطيب وتنظيف موقع العمل بحيث يكون صالحاً للسكن بواقع ..... ريال سعودي محمل عليه أعمال تنسيق الموقع من بلاط وأرصفة وبردورات وزراعة وإنارة وخزان المياه العلوي (إذا لم يكون من الخرسانة المسلحة) وربط المشروع بشبكة الصرف الصحي العمومية إن وجدت وذلك طبقاً لمخططات ومواصفات المعتمدة والموقعة من كلا الطرفين.

ويكون تقدير التكلفة المتفق عليها بين الطرفين على النحو التالي

البنء	المسطح (م <sup>٢</sup> )	السعر الإفرءء	السعر الإءمءلى
أ	تكلفة ءور البءروم		
ب	تكلفة ءور الأرضى		
ج	تكلفة ءور الأول		
ء	تكلفة الملءق العلوى		
هـ	تكلفة ءزان الماء العلوى (فى ءالة) وءوء ءزان علوى من		

مع مءلظة ما ىلى:

- الكرانىش والأسلءة والبءوزءء التى لا ىزىء عرضها عن ٣٠ سم لا ءءسب ءمن المسطءاء. أما إذا زاءء عن ٣٠ سم ءءسب المسطءاء الأفقىة لها ءمن المسطءاء الموضءة أعلاه.  
٢- ىتم القىاس وءءساب قىمة الأعمال من واءع الأعمال المنفءة على الطىبعة وءءء المسءءلاء بناء على ءلك.

الماءة (١١) كىفىة ءءفع:

ىقوم المءلك بءرف ءءفاء للمءاول على النحو ءالى.

١- ١٠% (عشرة بالمائة) من قىمة العملىة كءءعة مقءمة ءصرف للمءاول عنء ءوقىع العءء بشرط ءءءىم ءمان بنكى بنفس القىمة ىكون سارى المفعول ءءى اسءراء المءلك لقىمة ءءعة المقءمة وعلى أن ىتم ءصم ١٥% (ءمسة عشر بالمائة) من قىمة كل مسءءل ءىن اسءىفاء كامل ءءعة المقءمة.

٢- ٥% (ءمسة بالمائة) من قىمة الأعمال بعء الءءهاء من صب القواءء المسلءة والرءمىءاء وإءمام الرءمىاء والءءهاء من أعمال الأساساء.

٣- ٢٠% (عشرون بالمائة) من قىمة كل ءور بعء إءمام ءءرساءء المسلءة لهذا ءور.

٤- ١٥% (ءمسة عشر بالمائة) من قىمة كل ءور بعء إءمام أعمال المبانى والأءءاب لهذا ءور.



- 0- 11٪ (أحد عشر بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام أعمال البياض (1٪ للداخلي، 3٪ للخارجي، 2٪ للتشطيب).
- 1- 14٪ (أربعة عشر بالمائة) من قيمة كل دور لأعمال النجارة والألومنيوم (2٪ الطوق النجارة، 0٪ للأبواب الخشبية، 2٪ للخردوات، 0٪ لألومنيوم الواجهات)
- 7- 10٪ (خمسة عشر بالمائة) من قيمة كل دور لأعمال التبليطات والقيشاني والكسوة الرخامية (3٪ للبلاط، 2٪ للرخام الداخلي، 8٪ لرخام الواجهات)
- 8- 0٪ (خمسة بالمائة) من قيمة كل دور للأعمال الصحية (1٪ تمديدات المياه، 2٪ تمديدات المجاري، 2٪ تركيب الأجهزة الصحية)
- 9- 0٪ (خمسة بالمائة) من قيمة كل دور للأعمال الكهربائية (1٪ تمديدات المواسير، 2٪ تمديدات الأسلاك، 2٪ للأدوات)
- 10- 0٪ (خمسة بالمائة) من قيمة كل دور بعد إجراء اختبارات الصدي والكهرباء وتجربتها.
- 11- 0٪ (خمسة بالمائة) من قيمة العملية بعد مرور عام كامل من تاريخ الاستلام الابتدائي أي عقب الاستلام النهائي للمشروع (علماً بأن استلام المقاول بهذه الدفعة لا يعفيه من مسؤوليته ضمان سلامة الأعمال التي قام بتنفيذها خلال مدة عشرة سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على مدة أقل من ذلك.
- دليل التشريعات العقارية لرحلة المطور العقاري

### المادة (12) الأسوار والبوابات:

اتفق الطرفان على ما يلي:

- أ- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار المطلية على الشوارع المحيطة بموقع المبنى محملاً عليها البوابات طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال للمتر الطولي (فقط ..... ريال سعودي)
- ب- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار الملاصقة للجيران أو القواطع الداخلية طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال (فقط ..... ريال سعودي).
- ج- يتم دفع قيمة أعمال الأسوار والبوابات طبقاً للآتي.
- 20٪ من إجمالي قيمة الأسوار والبوابات عند الانتهاء من أعمال الخرسانات العادية والمسوحة.
- 10٪ من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من أعمال المبانى.
- 40٪ من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من أعمال البياض الداخلي والخارجي.



- 0% من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من تركيب البوابات.
- 0% من قيمة هذه الأعمال عند انتهاء أعمال الكهرباء للأسوار والبوابات.
- 0% بعد استلام الأعمال كاملة طبقاً للمخططات والمواصفات استلامه ابتدائياً.
- 0% بعد مرور عام كامل على الاستلام الابتدائي.

#### المادة (١٣) تخفيض قيمة الضمان البنكي:

يجب على المالك أن يعتمد البنك بتخفيض قيمة الضمان البنكي المقدم من المقاول بما يعادل المبالغ المستقطعة من المستخلصات مقابل الدفعة المقدمة.

#### المادة (١٤) التزامات المالك نحو سداد الدفعات.

على المالك أن يقوم بسداد قيمة الدفعات المقررة للمقاول خلال أسبوع واحد من تاريخ استحقاقها وإشعاره بذلك. وإذا تأخر عن ذلك يكون للمقاول الحق في التوقف عن العمل لحين استيفاء قيمة الدفعة المستحقة ويحسب فترة التوقف لصالح المقاول وتضاف على مدة العقد.

#### المادة (١٥) طريقة القياس والاستلام الابتدائي:

يتم القياس الختامي بعد الانتهاء من كافة الأعمال وبناء على إخطار كتابي من المقاول للمالك بانتهاء الأعمال وقبل عمل محضر الاستلام الابتدائي الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسه والمقاول أو مندوبه. ويكون القياس على الطبيعة لكل دور على حدة حسب المسقط الأفقي على النحو التالي:

• مسطح كامل الدور للمباني المغطاة (بدون المناور) بما في ذلك الأبراج للأدوار المتكررة وغطاء بئر المصعد مرة واحدة لكامل البناء (إن وجد) وكذلك خزانات المياه العلوية والأرضية وكذلك سقف الدرج (كذلك يقاس بالمتر المسطح مرة واحدة).

#### المادة (١٦) فسخ العقد وسحب العمل:

وإذا ترك المقاول العمل كلية أو توقف عن العمل لمدة ثلاثين يوماً متتالية بدون مبرر شرعي أو تباطأ في تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وظهر من ذلك أنه لن يستطيع إنجاز الأعمال في الموعد المحدد أو أظهر غشاً أو عيباً في العمل ولم يرقم بإصلاحه فورية طبقاً لتعليمات المالك أو مهندسه وحسب أصول الصناعة فيحق للمالك إنذار المقاول بخطاب مسجل بسرعة متابعة العمل أو إصلاح العيوب المذكورة وإذا لم يرقم المقاول خلال عشرة أيام من تاريخ



تبلغه الإنذار بتنفيذ تعليمات المالك أو مهندسه ، عندها يحق للمالك فسخ العقد أو سحب العمل من المقاول والرجوع عليه في الحالتين بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن توقفه وأيضاً للمالك الحق في الحجز على المواد والآلات والمعدات الخاصة بالمقاول ضماناً لاستيفاء حقوقه .

وفي هذه الحالة يقوم المالك بإخطار المقاول عن طريق البريد المسجل بموعد الجرد الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسة والمقاول أو مندوبه وأي طرف آخر كطرف محايد يقبله الطرفان. وإذا لم يتفق الطرفان على تسمية الطرف المحايد يجري تسميته بمعرفة الجهة المختصة في وزارة التجارة ويثبت الجرد في محضر يوقع عليه الأطراف الثلاثة. وفي حالة تخلف المقاول أو مندوبه يتم الجرد بواسطة المالك أو مهندسه مع الطرف المحايد ويعتبر هذا المحضر ملزماً للمقاول وبعدها يحق للمالك تكليف مقاول آخر لتكملة الأعمال على حساب الطرف الثاني وخصماً من مستحقاته أو من قيمة ما تم الحجز عليه من معداته.

#### المادة (١٧) فض المنازعات:

كل خلاف ينشأ بين الطرفين ويصعب حله بينهما يتم الرجوع فيه إلى لجنة تحكيمية تشكل على النحو التالي:

. محكم يسميه كل طرف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغ الطرف طالب التحكيم.

. محكم ثالث يسميه المحكمان .

وفي حالة عدم اتفاق المحكمين على المحكم الثالث يتم اختياره من قبل الجهة المختصة بوزارة التجارة وبحديث أن تصدر لجنة التحكيم قرارها خلال مدة ثلاثة أشهر يجوز تمديدها شهر آخر للأسباب اضطرارية تعفي لجنة التحكيم من ضوابط الشكل وأصول المحاكمات المتبعة لدى المحاكم.

يعتبر قرار لجنة التحكيم قطعياً وملزماً للطرفين دون حاجة لاستصدار حكم من أية جهة أخرى كانت.

المادة (١٨) اختصاص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات:

مع مراعاة المادة السابقة تختص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات وتطبق الأنظمة والتعليمات النافذة في المملكة العربية السعودية على هذا العقد.  
تم تحرير هذا العقد من نسختين استلم كل من الطرفين نسخة بعد التوقيع للعمل بموجبها وتنفيذ محتواها.

والله ولي التوفيق ،،،،

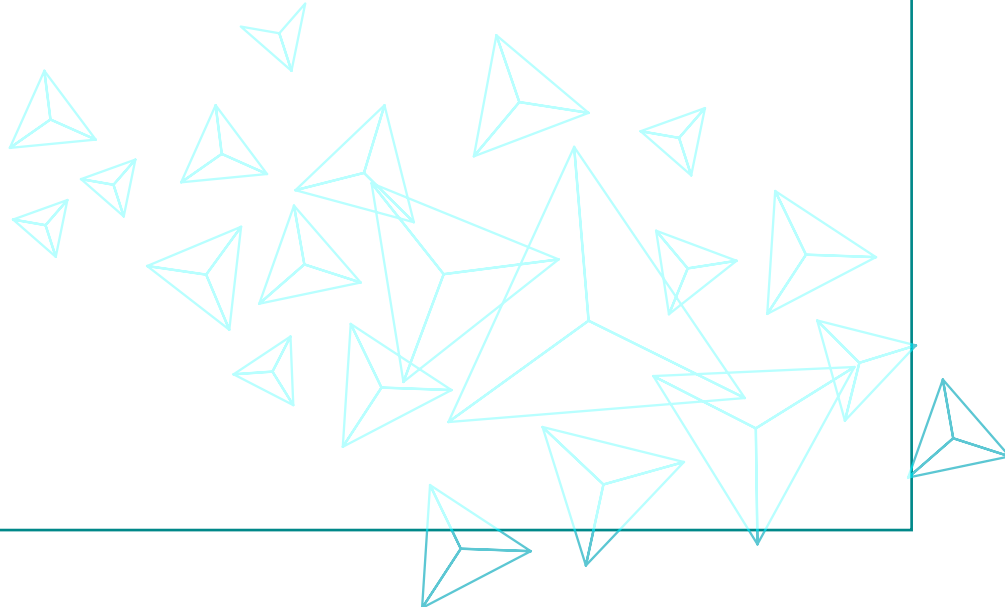
تحريرا في / / ٥١٤

المالك:

المقاول:

شاهد:

شاهد:





## ٢-٤ نموذج عقد مقاوله (أعمال عظم كامل)

### عقد مقاوله (أعمال عظم كامل)

#### بعون الله وتوفيقه:

تم الاتفاق بمدينة.....في يوم.....الموافق  
بين كل من الموقعين على هذا العقد وهما في كامل أهليتهما المعتبرة شرعاً للتعاقد وهما:

١- ..... سعودي الجنسية بموجب حفيظة النفوس رقم .....

طرف أول (ويشار إليه فيما بعد بالمالك)

وعنوانه: .....

٢- ..... الجنسية بموجب .....

طرف ثاني (ويشار إليه فيما بعد بالمقاول).

وعنوانه: .....

#### اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة (١) موضوع العقد:

بموجب هذا العقد يقوم الطرف الثاني «المقاول» بتنفيذ كامل أعمال العظم (هيكل بدون تشطيبات)  
ل ..... ملك الطرف الأول على قطعة الأرض رقم ..... من المخطط المعتمد رقم .....  
الواقعة على شارع ..... حي ..... بمدينة..... بموجب ملك الملكية الشرعي رقم  
..... وتاريخ ..... وعدد طوابقها..... إضافة إلى .....، ..... وذلك طبقاً للمخططات  
والمواصفات المرفقة والمعتمدة من البلدية والموقعة من الطرفين.

#### المادة (٢) عناوين المتعاقدين:

العناوين الموضحة بعاليه هي العناوين الدائمة لكل من الطرفين وهي التي سوف ترسل إليها  
جميع المكاتبات بين الطرفين. وأي خطاب يرسل من أحد الطرفين للأخر بالبريد المسجل يعتبر قد  
استلمه من تاريخ إيداعه في البريد أو من تاريخ تسليمه باليد وحسب التوقيع.. وإذا أراد أي من

الطرفين تغيير عنوانه وجب عليه إخطار الطرف الآخر بخطاب مسجل بالعنوان الجديد.

#### المادة (٣) وثائق العقد:

١- يشتمل هذا العقد على الوثائق التالية:

أ. وثيقة العقد الأساسية.

ب- الشروط الخاصة (إن وجدت).

ج- المخططات المعتمدة.

د- المواصفات.

هـ. قائمة عرض الأسعار المقدمة من المقاول.

ز. موافقة المالك على عرض الأسعار المقدم من المقاول.

٢- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزء من العقد بحيث تفسر وتتم الوثائق المذكورة عليه بعضها بعضاً.

٣- في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب.

#### المادة (٤) التزامات المقاول:

. يعتبر المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد أنه قد استوعب جميع أحكامه ودرس وتفهم متطلباته الفنية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة والموقع عليها من الطرفين. وعليه أن يتقيد بها ويتخذ كل ما يجب من إجراءات لتنفيذها بدقة. كما أن المقاول بمجرد توقيعه على هذا العقد قد أحيط علماً بكامل الظروف المحيطة وطبيعة العمل المطلوب وأطلع على طبيعة التربة وتأكد من صلاحيتها للتأسيس عليها طبقاً للمخططات المعتمدة. وبناء عليه فلا مجال للإدعاء بعدم الإلمام بأي من العوامل أو الظروف المحيطة بالمشروع وأنه بناء على ذلك يوافق على تنفيذ هذا المشروع على الوجه الأكمل طبقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الموثقة بين الطرفين وما يجرى الاتفاق على تعديله.

. كما يتعهد المقاول بمراجعة المخططات بدقة وعدم تنفيذ أية أخطاء قد تكون موجودة بها مع اقتراح أية تعديلات يراها مناسبة لحسن التنفيذ. كما يلتزم بإجراء كافة الاختبارات المعملية والحقلية على جميع أعمال الخرسانات وتزويد المالك أو مهندس المالك بصورة من النتائج المعتمدة بهذه النتائج والعينات للرجوع إليها عند الحاجة.



. لا يحق للمقاول إجراء أي تعديل أو تغيير في أعمال هذا العقد من تلقاء نفسه دون موافقة كتابية من المالك.  
. يتعهد الطرف الثاني بتأمين جميع الأدوات والمعدات اللازمة وكذا العمالة الفنية الماهرة والكافية لإنهاء العمل على الوجه الأكمل وفي الوقت المحدد.

#### المادة (5) مسؤوليات المقاول تجاه الآخرين:

المقاول مسئول مسؤولية كاملة عن إتباع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية والتي قد تصدر أثناء مدة التنفيذ ومنها (قانون العمل والعمال، الإقامة، الجوازات، التأمينات الاجتماعية، ضريبة لدخل، نظام الطرق والمباني وتعليمات البلدية، أنظمة وتعليمات الدفاع المدني.. الخ) وهو مسئول بمفرده عن أي مخالفة في ذلك وعليه اتخاذ كافة الاحتياطات والتدابير اللازمة لمنع الضرر عن عماله وعن الغير وممتلكاتهم أو المباني المجاورة أو مرافق الدولة من طرق ومجاري أو مواسير مياه أو كابلات أو أسلاك الكهرباء أو الهاتف أو غير ذلك بسبب تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد. ويعتبر المقاول مسؤولاً عن تسديد أجور عماله وعن إعاشتهم وتنقلاتهم وسلامتهم ومستحقاتهم وكذلك مستحقات مقاولي الباطن. وليس لأحدهم الحق بالرجوع على المالك لأي سبب من الأسباب.

#### المادة (6) مدة العقد:

. تحددت مدة تنفيذ المشروع ب..... شهرًا تبدأ من تاريخ التعميد أو تسليم الموقع للمقاول خالية من أية عوائق

• علي المقاول مباشر التنفيذ فور استلامه للموقع والعمل على تسليم كامل الأعمال المنصوص عليها في هذا العقد في الموعد المحدد وطبقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة وتعليمات المهندس المشرف.

. علي المقاول خلال مدة زمنية قدرها (10) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الموقع أن يقدم للمهندس المشرف برنامج زمني تفصيلي لتنفيذ الأعمال موضوع العقد خلال مدة التنفيذ المتفق عليها يبين فيه خطوات سير العمل وتاريخ إنجاز كل جزء منها.

. في حالة زيادة كميات الأعمال أو إنقاصها عن ما هو متفق عليه ومحدد بالمخططات المعتمدة فيتم الاتفاق على قيمة هذه الأعمال في حينه وتحدد مدة زمنية إضافية في حالة الزيادة ويتم الاتفاق عليها بين الطرفين مع مراعاة ألا تتعدى قيمة الزيادة على الأعمال 10٪ وفي حالة النقص في الأعمال لا يزيد عن 20٪ من قيمة العقد.

. في حالة تأخر المقاول في تنفيذ الأعمال المتفق عليها في الموعد المحدد في هذا العقد يتم

تطبيق غرامة تأخير عليه بواقع ريال عن كل يوم تأخير مهما بلغت مدة التأخير على أن يتم حسم هذه الغرامة من مستحقات الطرف الثاني. وإن لم يكن له مستحقات لدى الطرف الأول فعليه دفع قيمة الغرامة نقدا للمالك ويحق للمالك إذا لاحظ وجود تأخير في إنجاز الأعمال أن يؤجل صرف الدفعات المستحقة للمقاول ضمانا للحصول على التعويض المستحق وإنجاز الأعمال كاملة.

#### المادة (٧) المواد المستخدمة في الإنشاء:

. يتعهد المقاول بتأمين كافة المواد المطلوبة بحيث تكون مطابقة للمخططات والمواصفات الفنية وتكون من أجود الأنواع ويجب حصوله على موافقة المالك أو مهندسة على كافة المواد المزمع استخدامها قبل عملية التوريد. وكل مواد أو مهمات أو أدوات يتم استخدامها دون موافقته وتكون مخالفة للشروط والمواصفات الفنية والمخططات يجب إزالتها فوراً دون أدنى اعتراض وتعويض ويحق للمالك أو مهندسه أن يطلب من المقاول أن يزيل أو يهدم أية أعمال تكون غير مطابقة للمواصفات الفنية والمخططات المعتمدة وأن يعيد تنفيذها طبقاً لأصول الصناعة وعلى نفقتها الخاصة.

. على المقاول تأمين حارس يتولى حراسة المهمات والمواد التي يقوم بتوريدها وعليه الإشراف على حسن تخزينها بحيث لا تتلف أو تقل كفاءتها أو ينتج عنها أي خطورة أو نشوب حريق وبحيث لا تعوق حركة المرور.

. على المقاول سرعة إزالة مخلفات المواد المستعملة إلى المقالب العمومية التي تحددها البلدية المختصة وترك الموقع نظيفة خالية من أية مخلفات.

#### المادة (٨) التنازل للغير ومقاولي الباطن:

لا يحق للمقاول أن يتنازل لغيره عن العقد أو جزء منه ولا أن يتعاقد مع مقاولين من الباطن لتنفيذ أي جزء من العقد من الأعمال موضوع العقد بدون موافقة كتابية مسبقة من المالك. وهذا لا يعفى المقاول من أي مسؤولية أو التزام بمقتضى هذا العقد. ويكون مسئولاً عن أي إهمال أو تقصير من جانب مقاولي الباطن الذين يتعاقد معهم.

#### المادة (٩) إشراف المالك على تنفيذ الأعمال:

للمالك الحق في تعيين مهندس مختص من قبله أو مراقب فني أو كليهما للإشراف على حسن سير العمل طبقاً للرسومات والمواصفات وأصول الصناعة. وعلى المقاول تقديم كافة التسهيلات اللازمة لهذا الغرض والتعاون التام معهما. كما يجب على المقاول استبدال أي مهندس أو فني أو عامل أو مقاول من الباطن لا يلتزم بتنفيذ التعليمات الصادرة عن المالك أو مهندسه ويرى المالك



عدم صلاحيته للعمل بالمشروع.

### المادة (١٠) قيمة الأعمال:

اتفق الطرفان على أن يكون سعر المتر المسطح من المباني (عظم كامل) أي شاملاً جميع المواد والمصنعية وتنظيف موقع العمل بواقع ..... ريال سعودي محمل عليه الحفر وصب البلاطة الخرسانية للأرضيات والعزل المائي للأساسات والمسبح وخزان المياه وذلك طبقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة والموقعة من كلا الطرفين.

ويكون تقدير التكلفة المتفق عليها بين الطرفين على النحو التالي:

البند	المسطح (م <sup>٢</sup> )	السعر الإفرادي	السعر الإجمالي
أ	تكلفة دور البدروم		
ب	تكلفة الدور الأرضي		
ج	تكلفة الدور الأول		
د	تكلفة الملحق العلوي		
هـ	تكلفة خزان المياه العلوي (في حالة وجود خزان علوي من الخرسانة المسلحة)		
و	تكلفة خزان المياه الأرضي		
ز	تكلفة الببارة		

التكلفة الإجمالية التقريبية للمباني ..... ريال سعودي (فقط وقدره ..... ريال سعودي)

مع ملاحظة ما يلي:

- ١- لكرانيش والأسلحة والبروزات التي لا يزيد عرضها عن ٣٠ سم لا تحتسب ضمن المسطحات. أما إذا زادت عن ٣٠ سم تحتسب المسطحات الأفقية لها ضمن المسطحات الموضحة أعلاه.
- ٢- يتم القياس واحتساب قيمة الأعمال من واقع الأعمال المنفذة على الطبيعة وتعد المستخلصات بناء على ذلك.

### المادة (١١) كيفية الدفع:

يقوم المالك بصرف دفعات للمقاول على النحو التالي.

- ١- ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة العملية كدفعة مقدمة تصرف للمقاول عند توقيع العقد بشرط تقديم ضمان بنكي بنفس القيمة يكون ساري المفعول حتى استرداد المالك لقيمة الدفعة



المقدمة وعلى أن يتم خصم ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة كل مستخلص الحين استيفاء كامل  
الدفعة المقدمة  
٢- ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة الأعمال بعد الانتهاء من الحفر وصب القواعد المسلحة والميدات  
وإتمام الردميات والانتهاء من أعمال الأساسات.  
٣- ٢٠٪ (عشرون بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام الخرسانات المسلحة لهذا الدور.  
٤- ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) من قيمة كل دور بعد إتمام أعمال المباني والأعتاب لهذا الدور.  
٥- ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة الأعمال بعد إتمام الخزان الأرضي والبيارة.  
٦- ٥٪ (خمس بالمائة) بعد إتمام أعمال الخرسانات والمباني للملحق العلوي.  
٧- ٥٪ (خمس بالمائة) من قيمة العملية بعد مرور عام كامل من تاريخ الاستلام الابتدائي أي عقب  
الاستلام النهائي للمشروع (علماً بأن استلام المقاول بهذه الدفعة لا يعفيه من مسؤوليته ضمان  
سلامة الأعمال التي قام بتنفيذها خلال مدة عشرة سنوات من تاريخ الاستلام الابتدائي ما لم يتم  
الاتفاق بين الطرفين على مدة أقل من ذلك.

#### المادة (١٢) الأسوار والبوابات:

اتفق الطرفان على ما يلي:

- ١- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار المطلة على الشوارع المحيطة بموقع المبنى  
محملاً عليها البوابات طبقاً للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال للمتر  
الطولي (فقط ..... ريال سعودي)
- ٢- أن يكون سعر المتر الطولي من الأسوار الملاصقة للجيران أو القواطع الداخلية طبقاً  
للمخططات والمواصفات بواقع..... ريال (فقط ..... ريال سعودي).
- ٣- يتم دفع قيمة أعمال الأسوار والبوابات طبقاً للآتي:  
. ٥٠٪ من إجمالي قيمة الأسوار والبوابات عند الانتهاء من أعمال الخرسانات العادية المسلحة.  
. ٣٥٪ من قيمة هذه الأعمال عند الانتهاء من أعمال المباني.  
. ١٠٪ بعد استلام الأعمال كاملة طبقاً للمخططات والمواصفات استلاماً ابتدائياً.  
. ٥٪ بعد مرور عام كامل على الاستلام الابتدائي.

#### المادة (١٣) تخفيض قيمة الضمان البنكي:



يجب على المالك أن يعمد البنك بتخفيض قيمة الضمان البنكي المقدم من المقاول بما يعادل المبالغ المستقطعة من المستخلصات مقابل الدفعة المقدمة.

المادة (١٤) التزامات المالك نحو سداد الدفعات:

على المالك أن يقوم بسداد قيمة الدفعات المقررة للمقاول خلال أسبوع واحد من تاريخ استحقاقها وإشعاره بذلك. وإذا تأخر عن ذلك يكون للمقاول الحق في التوقف عن العمل لحين استيفاء قيمة الدفعة المستحقة ويحسب فترة التوقف لصالح المقاول وتضاف على مدة العقد.

المادة (١٥) طريقة القياس والاستلام الابتدائي:

. يتم القياس الختامي بعد الانتهاء من كافة الأعمال وبناء على إخطار كتابي من المقاول

للمالك بانتهاء الأعمال وقبل عمل محضر الاستلام الابتدائي الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسة والمقاول أو مندوبه. ويكون القياس على الطبيعة لكل دور على حدة حسب المسقط الأفقي على النحو التالي:

- مسطح كامل الدور للمباني المغطاة (بدون المناور) بما في ذلك الأبراج للأدوار المتكررة وسقف الدرج وغطاء بئر المصعد مرة واحدة لكامل البناء (إن وجد).

- خزان المياه الأرضي والبيارة وتقاس بالمتر المسطح مرة ونصف.

المادة (١٦) فسخ العقد وسحب العمل:

إذا ترك المقاول العمل كلية أو توقف عن العمل لمدة ثلاثين يوماً متتالية بدون مبرر شرعي أو تباطأ في تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد وظهر من ذلك أنه لن يستطيع إنجاز الأعمال في الموعد المحدد أو أظهر غشاً أو عيباً في العمل ولم يقم بإصلاحه فورية طبقاً لتعليمات المالك أو مهندسه وحسب أصول الصناعة فيحق للمالك إنذار المقاول بخطاب مسجل بسرعة متابعة العمل أو إصلاح العيوب المذكورة وإذا لم يقم المقاول خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإنذار بتنفيذ تعليمات المالك أو مهندسه، عندها يحق للمالك فسخ العقد أو سحب العمل من المقاول والرجوع عليه في الحالين بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن توقفه وأيضاً للمالك الحق في الحجز على المواد والآلات والمعدات الخاصة بالمقاول ضماناً لاستيفاء حقوقه.

وفي هذه الحالة يقوم المالك بإخطار المقاول عن طريق البريد المسجل بموعد الجرد الذي يتم بمعرفة المالك أو مهندسة والمقاول أو مندوبه وأي طرف آخر كطرف محايد يقبله الطرفان. وإذا لم يتفق الطرفان على تسمية الطرف المحايد يجري تسميته بمعرفة الجهة المختصة في وزارة التجارة ويثبت الجرد في محضر يوقع عليه الأطراف الثلاثة. وفي حالة تخلف المقاول أو مندوبه يتم الجرد بواسطة المالك أو مهندسه مع الطرف المحايد ويعتبر هذا المحضر ملزماً للمقاول وبعدها يحق للمالك تكليف مقاول آخر لتكملة الأعمال على حساب الطرف الثاني وخصماً من مستحقاته أو من قيمة ما تم الحجز عليه من معداته.

### المادة (١٧) فض المنازعات:

كل خلاف ينشأ بين الطرفين ويصعب حله بينهما يتم الرجوع فيه إلى لجنة تحكيمية تشكل على النحو التالي:

. محكم يسميه كل طرف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغ الطرف طالب التحكيم.  
. محكم ثالث يسميه المحكمان.

وفي حالة عدم اتفاق المحكمين على المحكم الثالث يتم اختياره من قبل الجهة المختصة بوزارة التجارة وبحديث أن تصدر لجنة التحكيم قرارها خلال مدة ثلاثة أشهر يجوز تمديدها شهر آخر لأسباب اضطرارية تعفي لجنة التحكيم من ضوابط الشكل وأصول المحاكمات المتبعة لدى المحاكم.  
يعتبر قرار لجنة التحكيم قطعية وملزمة للطرفين دون حاجة لاستصدار حكم من أية جهة أخرى كانت.

### المادة (١٨) اختصاص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات:

مع مراعاة المادة السابقة تختص المحاكم السعودية بالفصل في الخلافات وتطبق الأنظمة والتعليمات النافذة في المملكة العربية السعودية على هذا العقد.  
تم تحرير هذا العقد من نسختين استلم كل من الطرفين نسخة بعد التوقيع للعمل بموجبها وتنفيذ محتواها.

والله ولي التوفيق .....

تحرير في / / ١٤٤٠

المالك:

المقاول:

شاهد:

شاهد:



## ٣ - ٤ نموذج عقد مقاوله أعمال شبكات

(مصنعيات)

عقد سباك

(بالمصنعية)

بعون الله وفي يوم ..... الواقع في / / ١٤٤٠ الموافق / / ٢٠٢١م تم الاتفاق بين كل من:

١- المكرم/..... ويشار عليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الأول.

٢- المكرم/..... وجنسيته ..... وإقامة رقم ..... وتاريخ ..... وعنوانه .....

ومهنته سباك. وهو مفوض من مؤسسة ..... وسجلها التجاري رقم .....  
ويشار عليه في هذا العقد بالمقاول أو الطرف الثاني.

وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية وذلك على ما يلي:

١- مجال العمل:

يقوم الطرف الثاني بتنفيذ كافة أعمال السباكة والتمديدات والتوصيلات والتركيبات الصحية والتجربة والتشغيل والتسليم والصيانة لمدة سنة كاملة واللازمة لفيلا الطرف الأول بمدينة ..... وذلك حسب المواصفات وحسب أجود أصول الصناعة وبأحسن الصانعين المهنيين المعتمدين من قبل المهندس.

٢- المواصفات الخاصة:

١-٢ تتم كافة التكسيرات والفتحات - الشنايش - اللازمة للعمل من قبل الطرف الثاني وباستشارة المهندس الخطية المسبقة تجنباً للمشاكل الإنشائية

٢-٢ تتم كافة التركيبات للماء العذب البادر والحر، بموجب أفضل الأصول من ناحية القطع الصحيح لمواسير واللحام والتداخل والشد والربط والدفن بالجدران والأرضيات مع عمل المحابس المضبوطة على بقج البورسلان أو البلاط أو الرخام تجنباً لظهورها غير الطبيعي أو انغماسها تحت تلك التبيطات بعد التبليط. ويمنع منعاً باتاً إلى المواسير أو عليها أو قطعها أو خرمها بالطرق اليدوية أو باستخدام الحرارة. وتستخدم فقط الوصلات الجاهزة والمعتمدة من المهندس.

٣-٢ تلف كافة المواسير الساخنة بالعزل الجاهز لفاً محكماً إذا كانت معدنية، وتترك الوصلات إلى ما بعد التجربة والقبول من المهندس ثم تلف بالعازل الجاهز عند تعليمات المهندس بذلك.

٤-٢ يمنع استعمال الجبس منعاً باتاً في أي عمل ولأى غرض كان.

٥-٢ بعد تثبيت - تحبيش - جسم المواسير فقط وليس الوصلات بلقطات أسمنتية وقفيزات لحين انتهاء التجربة والاستلام من قبل المهندس.

٦-٢ تستعمل نظم كاملة من المواسير وملحقاتها ولوازمها، وتكون معدنية نحاسية فقط إذا رغب المالك أو مصنوعة من مادة PVC سميكة الجسم جدول ٨٠ للبارد والساخن إذا رغب المالك. مثل مواسير نبيكو الأمريكية أو الخليج العربي أو نبيرو، وكذلك كافة الوصلات والجنب والأكواع والتقاطعات متجانسة الصناعة والمقاسات ... إلخ.

٧-٢ تلف المواسير الساخنة بأكملها، وتلف المواسير الباردة الظاهرة وتحت أشعة الشمس لف محكماً بالفايبر جلاس الجامد الخاص بالعزل الحراري للمواسير، وتترك الوصلات بدون عزل إلى بعد التجربة والقبول ثم تلف بالفايبر جلاس بعد ذلك وتعزل.

٨-٢ تعمل تمديدات النازل لكل حمام أو مطبخ من مواسير قطر ٢٥مم، والفروع من مواسير قطر ٢٠مم والتغذية لكل قطعة من مواسير قطر ١٣مم، وتزود بمحابس منفردة لكل ماسورة ولكل قطعة صحية ولكل نظام بارد أو ساخن.

٩-٢ تستخدم المحابس الإنجليزية بقلب نصف كرة. وبذراع للخطوط الموضحة أعلاه ٢٥مم و٢٠مم.

١٠-٢ تستخدم محابس لكل القطع الصحية والبارد والساخن وللأماكن الظاهرة حسب العينة المعتمدة من الاستشاري، بحيث يمكن تصليح أي قطعة بدون حبس الماء عن الحمامات أو المطابخ كما يجب وضع المأخذ والليات والمحابس بشكل متناظر تماما لكل قطعة والصرف تحت مستوى المخرج تماما، مع عمل الوصلات بدقة تامة، وجب استخدام مواسير كروم ربع بوصة لكل من الساخن والبارد على القطعة بمحابس كروم جور هي كما ذكر. إذا خرجت أي قطعة فيما بعد عن التناظر التام بعد التبييط وكساوي البورسلان أو دخلت المحابس أو احتاجت وصلات تكبير أو تصغير أو تطوير يتحمل المقاول كافة تكاليف التكسير والإزالة والإعادة على حسابه الخاص من مصنعية وغرامة تعطيل، فإذا تلتكأ فإنه بموجب هذا العقد يفوض الطرف الأول بالعمل على الإصلاحات اللازمة خصما من حساب المقاول لديه دون الرجوع إلى أي جهة كانت.

١١-٢ يتم توريد القطع الصحية والمحابس والخلاطات والمواسير وكافة مواد العزل والتثبيت بواسطة المالك

١٢-٢ الطرف الثاني مسئول عن ضبط المسافات وأماكن المحابس والقطع الصحية قبل التبييط. ويمنع منعاً باتاً التكسير في التبييطات لأي غرض بعد ذلك. وسيتم إزالة كل التبييطات إذا لزم ويلتزم الطرف الثاني بتكاليف إزالة جميع التبييطات وإعادتها على حسابه الخاص إذا أهمل أو نسي أو تسبب لزوم الإزالة

١٣-٢ أي تكسير يستدعيه العمل يكون على حساب الطرف الثاني كاملاً، وكذلك الإصلاحات بأكملها مهما بلغت قيمتها.

١٤-٢ يتم تركيب القطع وتثبيتها بالعناصر الميكانيكية، ويمنع منعاً باتاً استخدام التقطيبات بالأسمت أو الجبس أو خلافه.



١٥-٢ يتم التقطيب حول القطع بمادة السيلكون المطاطي حسب أصول الصناعة بعد التنظيم التام والغسل والتجفيف النظيف وبألوان شفافة.

١٦-٢ يشمل التركيب الذي يقوم به الطرف الثاني كافة القطع الصحية والسخانات والصرف وتوابعها ولوازمها المطلوبة للحمامات والمطابخ والسرفيس والأوفيس. وكل ما به أدوات سباكة لكامل المشروع وملقحاته عدا المسبح. مهما بلغت. والطرف الثاني مسئول مسؤولية كاملة عنها وتشغيلها وتسليمها وضماتها سنة كاملة بعدة الاستلام الابتدائي.

١٧-٢ يقوم الطرف الثاني بعمل الضغط بالأجهزة الخاصة، ثم يقوم بالضغط والتجربة والتسليم للاستشاري لمدة أربعة وعشرين ساعة على أن تتحمل الوصلات ضغطاً يعادل ٥٠ باوند/٢ إنش ٢ أو ما يعادل ٣.٥ كيلو جرام/سم<sup>٢</sup>، أو ارتفاع ٣٠ متر لعمود الماء.

١٨-٢ يقوم الطرف الثاني برسم كافة التوصيلات والتمديدات الظاهر والمخفية والتركيبات والقطع واللوازم على الرسومات المعمارية، كما نفذت حتى تبقى سجلاً لدى الطرف الأول ليقوم بأعمال الإصلاح مستقبلاً بسهولة.

١٩-٢ يشمل عمل التمديدات كذلك كافة أعمال مضخات الماء السفلية في الخزان السفلي وتوصيلاتها ولوازمها وأغطيها المعدنية للحماية، والعوامات الأوتوماتيكية والنوازل وماسورة التنظيف وماسورة الفائض ومواتير الضخ بالضغط وتركيب الخزانات العلوية توصيلاتها وتمديداتها وقواعدها كاملة.

٢٠-٢ يقوم الطرف الثاني أيضاً بعمل التمديدات الصحية الداخلية والخارجية للصرف كاملاً، شاملاً غرف التفيتش والمناهل والجالتريات وسيفونات الأرضية، ومصارف الأسطح البلاستيكية المستطيلة المشققة على منسوب البلاط ومواسير صرف المطر والتهوية والصحي الثقيل والخفيف، والتركيبات التوصيلات والتجربة والتسليم للاستشاري والتشغيل كاملاً.

٢١-٢ كافة المواسير والوصلات المستخدمة يجب أن تكون من PVC نيكو أمريكي أو الخليج العربي، أو ما يماثلها.

٢٢-٢ يجب تنظيف وتهيئة الوصلات جيداً قبل التوصيلات وتسليمها للمهندس قبل اللصق أو القلوظة.

٢٣-٢ تستخدم المواد الخاصة بالتوصيل حسب توصية الصانع، ويمنع استخدام أي مواد غير معتمدة من الاستشاري مسبقاً وسوف يعاد العمل على حساب الطرف الثاني بأكمله مواد ومصنعية إذا خالف

٢٤-٢ يجب أن يعتني الطرف الثاني بعمل الميول اللازمة جيدة نحو المصارف، وفي كل حال.

٢٥-٢ تعمل أبواب الكشف حسب الأصول الفنية سهلة التناول بعيدة عن الأعمال المعمارية أو ممرات مستخدمي الحمامات أو المطبخ أو مكان ووقوفهم أو وضع أقدامهم أثناء الاستخدام، ويتم تلافي ذلك باعتماد رسومات يقدمها الطرف الثاني لهذه التفصيلات قبل عملها.

٢٦-٢ تؤخذ المصارف الثقيلة مباشرة للمصرف أو المهمل مع عمل وصلة للتهوية مباشرة.

٢٧-٢ تشترك المصارف الخفيفة عند سيفون الأرضية وتعمل التهوية حسب الأصول الكلى قطعة على حدة وتربط للتهوية بماسورة تهوية عمومية لكل مجموعة رأسية بقطر ٥٠مم.

٢٨-٢ يعمل سيفون الأرضية ببيه PVC برقبة طويلة، تقطع بعد التبليط، ويمنع استخدام الجبس أو خلافه في التثبيت أو الأسمنت للإحاطة، كما ويجب استخدام مصارف السطح المشققة المستطيلة في الأماكن المحددة وبكل دقة، وبحيث تمرر العزل تحتها بجدارية ولا تتعارض معه ولا تقطعه.

٢٩-٢ يحصر جسم المواسير بالأسمنت للتثبيت، أما الرؤوس والوصلات فتبقى مكشوفة وجاهزة إلى ما بعد التجربة والاستلام ثم تقفل بعد ذلك.

٣٠-٢ تطبق كافة البنود المذكورة بهذا العقد فيما يختص بالرسوم والتركيبات وتلافي أخطار أعمال عزل الحمامات والمطابخ والسطوح ... إلخ، وهي مسئولية الطرف الثاني كاملة.

٣١-٢ اتفق الطرفان أن تكون جميع الأعمال المذكورة بهذا العقد شاملة جميع ما يلزم من مصنوعات بمبلغ مقطوع وقدره .....

٣٢-٢ يدفع الطرف الأول للطرف الثاني استحقاقه بموجب الدفعات التالية: -

أ- الدفعة الأولى بعد تمديد المواسير الأرضية وتجربتها ٣٠٪.

ب- الدفعة الثانية بعد تركيب التمديدات الجدارية وتجربتها ٣٠٪.

ج- الدفعة الثالثة بعد تركيب القطع الصحية وتجربتها ٣٠٪.

د- الدفعة الأخيرة لدى تسليم الأعمال كاملة للمهندس وقبولها خطياً ١٠٪.

٣- الشروط:

١-٣ يقوم الطرف الثاني بالتعاون مع المقاول العام الذي يتعاقد معه الطرف الأول (المالك) وكذلك مع مقاول المكيفات الذي يتعاقد مع المالك وإعطائهما جميع المتطلبات لعملها من مصارف وتغذية على المآخذ التي يحددها، وهذا العمل مشمول بعقد المقاول الثاني في هذا العقد، وهو جزء لا يتجزأ منه وليس له الرجوع على المالك أو مقاوليه بأي مطالبة الآن أو فيما بعد لقاء هذه الأعمال مهما بلغت. كما عليه أن يتطابق مع برامجهما ويعمل تحت الإشراف المباشر للمقاول العام ويكون الطرف الثاني مسئولاً مباشرة عن أي تأخير يصيبه منه.

٢-٣ يجب أن يكون القائمون بالعمل لدى الطرف الثاني سباكون متخصصون يخضعون الموافقة الطرف الأول ومستشاريه، وعلى المقاول (الطرف الثاني) استبعاد من يرغب المالك أو الاستشاري استبعاده دون الحاجة إلى إبداء الأسباب.

٣-٣ يتم دفع الدفعة الأخيرة بعد انتهاء فترة الضمان النهائي وقيام الطرف الثاني بكافة التزاماته وإلا جاز للطرف الأول استكمال الأعمال الطارئة بفترة الضمان حسماً من مستحقات الطرف الثاني وما



زاد عن ذلك يعتبر ديناً واجب السداد على الطرف الثاني تسديه فور وقوعه وبدون اللجوء لأي جهة كانت

٤-٣-٤ يضمن الطرف الثاني أعماله جميعها من سوء المصنعية وسواها لمدة سنة كاملة من تاريخ التسليم الابتدائي الذي يتم بتوقيع محضر التسليم الابتدائي من قبل استشاري الطرف الأول.

٣-٥ يحسم الطرف الأول مبلغ وقدره (٢٠٠) فقط مائتين ريال عن كل يوم تأخير أو كل يوم يؤخر فيه أو يتسبب فيه بتأخير أحد المقاولين الآخرين عن الموقع، وذلك دون الرجوع إلى الطرف الثاني بتاتاً.

٣-٦ يتكفل الطرف الثاني بموجب هذا العقد بكافة المصاريف اللازمة للعمال وسواهم لإنجاز عمله، والطرف الأول ليس مسئولاً بتاتاً عن أي شيء أو مطالبة تنشأ من هذا العقد بأي صورة كانت.

٤- القوانية المرعية

يخضع هذا العقد فيما لم يرد به نص لقوانين المملكة العربية السعودية.

٥- نسخ العقد:

حرر هذه العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ... والله خير الشاهدين.

الطرف الثاني

الطرف الأول



## ٤-٤ نموذج عقد مقاوله أعمال كهرباء

(مصنعيات)

عقد كهربائي

(بالمصنعية)

بعون الله وفي يوم ..... الواقع في / / ١٤٤٥ الموافق / / ٢٠٢٠م تم الاتفاق بين كل من:  
١- المكرم/..... ويشار إليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الأول.  
٢- شركة..... لصاحبها المكرم/..... وسجلها التجاري رقم ..... وعنوانها ..... وتليفوناتها ..... ويمثلها في هذا العقد السيد/ ..... وإقامته رقم ..... وتاريخ..... وعنوانه..... ويشار إليه في هذا العقد بالمقاول أو الطرف الثاني.

### ١- مقدمة العقد:

وحيث أن الطرف الثاني مقاول متخصص في أعمال تمديدات وتوصيلات وتركيبات الكهرباء للمنازل والمشاريع. وقد درس كافة الرسومات ومطالب الطرف الأول وتفهمها بعمق أبدى استعداده للعمل حسب أجود شروط الصناعة وذلك وفقا لمواصفات وزارة الأشغال العامة بالمملكة العربية السعودية ومواصفات الطرفان وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية على الآتي:-

### ٢- أهمية مقدمة العقد:

مقدمة العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

### ٣- مجال العمل:

يقوم المقاول بكافة أعمال مصنعيات كافة التمديدات والتوصيلات وتركيبات لكل أعمال الكهرباء والإنارة لفيلا/عمارة الطرف الأول بحي ..... وذلك بموجب العرض المقدم من الطرف الثاني والمقبول لدى الطرف الأول وحسب الاستثناءات المذكورة والمتفق عليها وذلك بالقيم الموضحة لكل فئة والمبينه في العرض المشار إليه والمرفق صورته.

١-٣ يعتبر العرض المقدم من الطرف الثاني والتوجيهات التي أدلى بها الطرف الأول لدى الاتفاق أساس هذه العقد.

٢-٣ يقوم الطرف الثاني بالعمل باستمرار بدون انقطاع ولمدة قيام المقاول العام المتعاقد مع الطرف الأول بإنجاز العمل بكامله دون تعطيل المقاول العام أو الطرف الأول وبالالتزام بمواعيدهما، وتشمل الأعمال المتعاقد عليها الآتي:

١-٢-٣ دراسة الرسومات والمواصفات وتقديم الدراسة الكاملة للمهندس المشرف لاعتمادها حسب الأصول. وتشمل الدراسة وضع الحسابات الخاصة بالأحمال والدوائر الكهربائية والقواطع ولوحات



التوزيع الرئيسية والفرعية على رسومات المبنى المعمارية بحيث لا تتعارض معها، وتوضح النقاط بشكل واضح لجميع أعمال الكهرباء المنخفضة الضغط والضغط المنزلي وضغط القوي فيما يختص بالنظم والإدارة والقوى.

٢-٢-٣ تركيب وتمديد التمديدات السوداء اجانيوب قوى عالية High Strength وعليه الكهرباء المعدنية العميقة مع مسمار الأرضي النحاسي.

٣-٢-٣ تركيب الأغطية والعلب بموجب النظم المتكاملة مع الميل بوش لجميع النهايات، وكذلك تركيب لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية من General Electric بموجب الدراسة والأحمال المعتمدة لهذا المشروع حسبما ورد في البند أ.

٤-٢-٣ توريد الأسلاك والكابلات من صناعة شركات الكابلات السعودية Saudi Cable والتركيبات حسب العينات المعتمدة.

٥-٢-٣ يقوم الطرف الثاني بأعمال التجربة والتشغيل والتسليم الابتدائي الكتابي للمالك ومستشاريه ويحصل على محضر الاستلام الابتدائي موقعة منهما لاعتبار بدء فترة الضمان النهائي لمدة سنة كاملة منذ ذلك التاريخ.

٦-٢-٣ إن إشراف المالك ومهندسة على مراحل العمل لا يعني إعفاء المقاول من مسؤوليته الكاملة حتى نهاية تاريخ الاستلام النهائي وما الإشراف إلا للتحقق من سير العمل حسب العقد ولا يغني بأي حال عن محضر الاستلام أو يخفف بأي شكل من مسؤولية المقاول. ولا يشارك المالك أو مستشاريه منفردين أو مجتمعين المقاول في أي نتيجة لعمله سواء من ناحية صحة العمل أو التركيبات أو النتائج.

#### ٤- الشروط:

١-٤ يقوم الطرف الثاني بالتعاون مع المقاول العام الذي يتعاقد معه الطرف الأول وكذلك مع مقاول المكيفات الذي يتعاقد معه المالك وإعطائهما جميعا المتطلبات الكهربائية لعملها مع سكاكين وكبلات وأسلاك وتوصيلات على المأخذ التي يحددها، وهذا العمل مشمول بعقد المقاول في هذا العقد. وهو جزء لا يتجزأ منه وليس له الرجوع على المالك أو أي من مقاوليه بأي مطالبة الآن أو فيما بعد لقاء هذه الأعمال مهما بلغت. كما عليه أن يتطابق مع برامجهما ويعمل تحت الإشراف المباشر للمقاول العام.

٢-٤ يدفع الطرف الأول للطرف الثاني استحقاقاته بموجب النظام التالي:

١-٢-٤ ٥٠٪ من القيمة عند انتهاء الطرف الثاني من كافة أعمال التمديدات السوداء وعليها والتسليك كاملاً

٢-٢-٤ ١٠٪ عند انتهاء الطرف الثاني من كافة أعمال الكابلات والتركيبات والتجربة.

٣-٢-٤ ١٠٪ عند استلام المالك للفيلا وتجربتها بعد استخدامه للفيلا، فترة الضمان النهائي والبالغة سنة كاملة.

٣-٤ يجب أن يكون القائمون بالعمل لدى الطرف الثاني كهربائيين متخصصين يخضعون لموافقة الطرف الأول ومستشاريه، وعلى المقاول استبعاد من يرغب الاستشاري أو المالك استبعاده دون

الحاجة إلى إبداء الأسباب.

٥-٤ يضمن الطرف الثاني أعمال جميعها سواء المصنعية وسواها لمدة سنة كاملة من تاريخ التسليم الابتدائي الذي يتم بتوقيع محضر التسليم الابتدائي من قبل استشاري الطرف الأول. ٦-٤ يحسم الطرف الأول مبلغ وقدره (٢٠٠) فقط مائتان ريال عن كل يوم تأخير أو كل يوم يؤخر فيه أو يتسبب الطرف الثاني بتأخير المقاولين الآخرين على الموقع وذلك دون الرجوع إلى الطرف الأول بتاتاً.

٧-٤ يتكفل الطرف الثاني بموجب هذا العقد بكافة المطاريف اللازمة للعمال وسواهم لإنجاز عمله، الطرف الأول ليس مسؤولاً بتاتاً عن أي شيء أو مطالبة تنشأ من هذا العقد بأي صورة كانت.



0- القوانين المرعية:

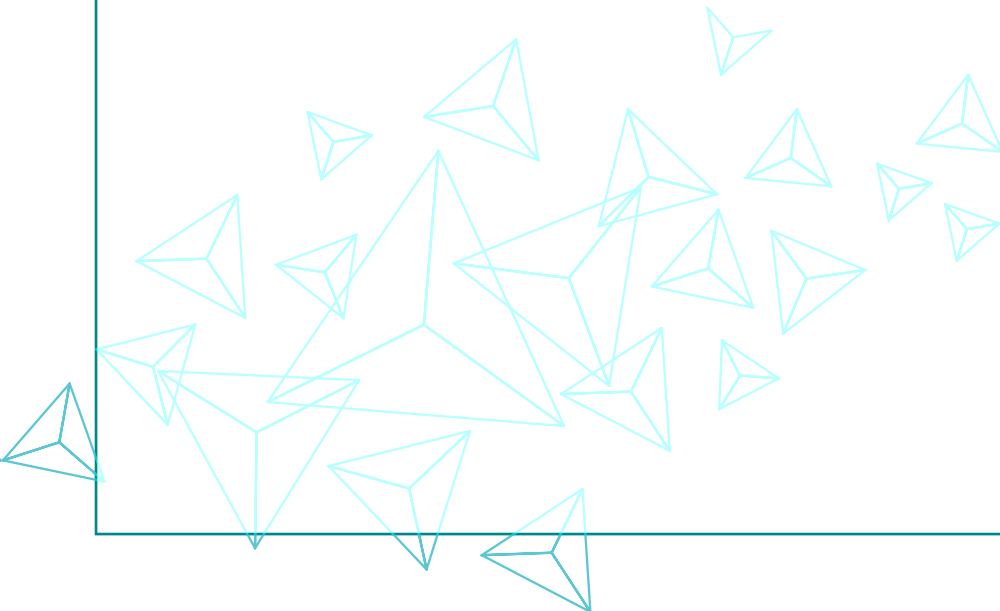
يخضع هذا العقد فيما لم يرد به نص لقوانين المملكة العربية السعودية.

1- نسخ العقد:

حرر هذه العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ... والله خير الشاهدين.

الطرف الثاني

الطرف الأول



٥-٤ نموذج عقد أعمال اللياسة  
(مصنعيات)  
عقد مليس  
(بالمصنعية)

إنه في يوم ..... الواقع في / / ١٤ الموافق / / ٢٠م  
تم الاتفاق بين كل من:

١- المكرم/..... ويشار عليه في هذا العقد بالمالك أو الطرف الأول.

٢- المكرم/..... وهو مليس وجنسيته ..... وعنوانه ..... وهاتفه ..... وهو  
مفوض من مؤسسة ..... وسجلها التجاري رقم ..... ويشار إليه في هذا العقد  
بالمقاول أو الطرف الثاني.

وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية وذلك على ما يلي:

١- مقدمة العقد:

حيث أن الطرف الأول يملك فيلا/عمارة تحت التشطيب ويشار إليها هنا بالمشروع، ويحتاج لخدمات  
مليس متخصص، وحيث أن الطرف الثاني أبدى استعداداه للقيام بأعمال التلييس وفقا لأفضل  
الشروط والمواصفات وبإشراف المهندس ووفقا لتعليماته وقبوله، فقد قام الطرفان بالتعاقد  
وفقا لفقرات هذا العقد.

٢- مجال العمل:

١-٢ واجبات الطرف الأول:

يقوم الطرف الأول بكافة أعمال التوريدات والتركيبات التالية:

١-١-٢ السقائل الداخلية والخارجية المعدنية والألواح البوندي الخشب وجميع ما يلزم من معدات  
ولوازم.

١-٢ واجبات الطرف الثاني:

يقوم الطرف الثاني بكافة أعمال اللياسة الداخلية والخارجية للمشروع وفق البند ٣ من هذا العقد  
كما ويقوم بجميع أعمال التوريدات والتركيبات التالية:

١-٢-٢ جميع المعدات واللوازم من مسطرينات ومنجافات ومساحي وذيوط "وبلايل" الوزن بالخيوط



وموازين الماء "الفقاعة" والقدد من الألمنيوم بأطوال 6 متر، و ٤ متر، و ٣ متر بأعداد تكفي للعمل شرط أن تبقى نظيفة وخالية من الاعوجاج، وقطع البورسلان اللازمة للبقج. وكذلك زوايا قائمة حديدية.

٢-٢-٢ كافة المليسين الفنيين الكفاء حسب اعتماد الاستشاري شريطة استبعاد كل من لا يوافق عليه الاستشاري من الموقع وفورة وبدون تردد وبدون إبداء الأسباب.

### ٣- طريقة العمل:

يلتزم الطرف الثاني بالعمل وفقاً للشروط التالية:

١-٣ تعليمات المهندس:

٢-٣ يجب أن يقوم الطرف الثاني بتثبيت كافة أعمال السلك المجلفن والزوايا لكافة أماكن تقابل الخرسانات والمباني وكذلك للزوايا والأركان والفتحات وحول الفتحات والشبابيك وفوق مواسير الكهرباء والصحي في جميع أنحاء المشروع قبل أعمال الطرطشة. يجب أن تتم الطرطشة بعبار لا يقل عن ١٠ أكياس أسمنت للمتر المكعب من الرمل النظيف المنخول الخشن، وتكون ذات قوام كالقشدة وترش بالمسطرين، مع مراعاة عدم ترك أية فراغات «حرامية» ويجب أن تعالج بالماء لمدة ثلاثة أيام متواصلة لتشكل طبقة من المسامير الحقيقية لا يمكن فركها أو قشرها.

٣-٣ كافة التليس للحوائط والأسقف على بقج متقاربة موزونة أفقية ورأسية بالموازين مع استرباع الغرف تماماً بالزوايا القائمة وتسليمها للاستشاري أولاً بأول، مع استخدام رمل نظيف منخول وناعم نوع.

٤-٣ كافة التليس للحوائط والأسقف على أوتار عرضية أو رأسية على البقج موزونة بالخيوط و «البلايل» والقدد الألمنيوم بحيث لا يظهر أي ضوء خلف القدد لدى تحريكها على سيفها بأي اتجاه. ٥-٣ يمنع استخدام الجبس أو النورة مطلقة ولأي سبب كان، وكل ما ظهر خلاف ذلك يكسر ولا يزال ويعاد على حساب الطرف الثاني.

٦-٣ يمكن استخدام مواد خاصة مثل منتجات «فوسام» لتسهيل الخلطة أو التثبيت. ويجب اعتماد المادة قبل الخلط.

٧-٣ يجب استخدام مواد خاصة مثل «فوسام» لمعالجة حديد التسليح الظاهر «زنك - رتش»

ثم غلق التعشيش بمواد خاصة من «فوسام» تعتمد من الاستشاري. كما ويجب استخدام السيكا لمنع التسرب.

٨-٣ عند وجود أسطح ناعمة مثل استخدام أينكاش في القرم الخرسانية يكون على الطرف الثاني تكسير الوجه وإزالة الطبقة الناعمة قبل الطرطشة والتسليم للمهندس.

٩-٣ يجب خدمة الليااسة جيدة وعدم ترك أية انحناءات أو الطشحات» أو تفاوت. ويجب التسليم على القدد والميزان دائماً للمهندس، يجب تسليم الأعمال خالية من أي عيب لا يقبله المهندس. يجب معالجة الليااسة بالماء بغزارة وبصورة متصلة مدة لا تقل عن ثلاثة أيام منذ تاريخ انتهاء آخر مرحلة بالمكان.

١٠-٣ يقوم الطرف الثاني بإزالة حديد الأشاير والزجاجين والتكسير اللازم لإزالة الأماكن المنتفخة أو الخطة وتنقيير الخرسانات الناعمة.

١١-٣ إذا ظهرت تشققات فعلى الطرف الثاني معالجتها بمواد فوسام إذا وافق المهندس وإلا فيزيلها الطرف الثاني على حسابه الخاص.

١٢-٣ يقوم الطرف الثاني بكافة أعمال التقطيبات اللازمة لأعمال التكسيرات التي يقوم بها الطرف الأول أو مقاولوه وكذلك التقطيبات على البلاط والسطح وأعمال الكهرباء والسباكة وغيرها بدون مقابل.

#### ٤- طريقة القياس:

##### ١-٤ طريقة القياس:

لقد اتفق الطرفان أن تكون المحاسبة على أساس المتر المسطح من الأسقف والحوائط. والقياس هندسي طول بعرض مع تنزيل كافة الفتحات مهما بلغت. مع قياس كل ما يتم ليساته، هذا وسوف تعتبر ليااسة الدروة بالسطح وكذلك السلم وسواهما أعمالاً داخلية  
٢-٤ سعر المتر:

لقد اتفق الطرفان على أن يدفع الطرف الأول الثاني فقط ..... ريالاً سعودياً لقاء كل متر مسطح من الليااسة الخارجية، على أن تتم جميع الأعمال بموجب هذا العقد مشروطة بقبول المهندس وبموجب طريقة القياس الموضحة فيه.

##### ٣-٤ القيمة التقريبية للعقد:

بلغت القيمة الإجمالية التقديرية لهذا العقد مبلغ وقدره..... ريالاً وهي للاستدلال فقط ولا تلزم أي من الطرفين والعبرة بالقياس الختامي.

##### ٤-٤ طريقة الدفع:

يدفع الطرف الأول للطرف الثاني استحقاقه بموجب مستخلصات وفق قياسات معتمدة من المهندس المشرف عند انتهاء أعمال الليااسة لكل دور على حدة مع خصم ٢٠٪ لقاء الضمان النهائي للأعمال. هذا ويمكن أن يشتري الطرف الأول للطرف الثاني لوازمه ومعداته لزوم هذا العقد وخصم ذلك من الدفعة الأولى مباشرة.



#### ٥-٥ الضمان النهائي والخصومات:

يضمن الطرف الثاني أعمال اللياسة لمدة ستة أشهر من تاريخ آخر دفعة يستلمها من الطرف الأول، ويبقى مبلغ ١٠٪ من قيمة الأعمال مدجوزة لدى الطرف الأول الحين ذلك ويعيدها على الطرف الثاني بعد توقيع المهندس المشرف بذلك إذا قام الطرف الثاني بكافة أعمال الإصلاحات اللازمة لي من عيوب أو ترميمات تظهر فيما بعد أثناء فترة الضمان.

#### ٥-٥ الطرف الثاني مسئول عن عمله وتعطيل أعمال الآخرين:

إن الطرف الثاني دخل في هذا العقد أساساً على أنه خبير فني في عمله وأنه يملك القدرات والعمالة الفنية القادرة على تحقيق ذلك، وعليه فإنه بموجب هذا العقد قد أقر بأنه المسئول الأول والوحيد عن أعماله جملة وتفصيلاً وليس له الحق في اتخاذ أي عذر أو ذريعة لتحميل الطرف الأول أو المهندس أية تبعة كانت تنشأ من جراء عمله بالموقع أو خارجه، وأنه يتحمل مسؤولية أو نفقات جراء تأخيره لعمل الآخرين، إذا لم يستجب لتوجيهات وترتيبات المهندس أثناء العمل.

#### ٦- كفاية الأسعار:

أقر المقاول بتوقيعه هذا العقد أنه درس الأعمال موضوع العقد وزار الموقع وعلم بما فيه وأنه وضع سعره شام جميع ما يلزم وما أشير إليه في هذا العقد لإنجاز الأعمال على الوجه الأكمل ودون الرجوع على الطرف الأول أو مهندسها فيما بعد بأي شيء كان، وأن حقه على الطرف الأول ينحصر في استلام الدفعات حسبما وضحت في هذا العقد.

#### ٧- مدة العقد:

اتفق الطرفان أن تكون مدة العمل ..... فقط. .... شهر من تاريخ هذا العقد.

#### ٨- تأخر الطرف الثاني أو تباطؤه:

إذا تأخر الطرف الثاني عن العمل أو أظهر تباطؤاً فيه - ولم يكن ذلك حسب طلب الطرف الأول كتابياً - فإن يتحمل غرامة يومية قدرها ٢٠٠ فقط مائتين ريالاً سعودياً يخضمهما الطرف الأول من حسابه لديه دون الرجوع إليه أو الحاجة إلى أي إجراء رسمي. فإذا زادت مدة الانقطاع عن أسبوع جاز للطرف الأول استخدام ملبسين على حساب الطرف الثاني وخضم الكلفة من حساب الطرف الثاني لديه مهما بلغت.



#### ٩- تأخر الطرف الأول عن الدفع:

إذا تأخر الطرف الأول عن الدفع خلال أسبوع من اعتماد المهندس للدفعة - والذي يتوقف اعتماده على قناعاته بصحتها وصحة ما بها من معلومات - فإن الطرف الأول يضيف ٢٠٠ فقط مائتين ريالاً لاستحقاق الطرف الثاني عن كل يوم تأخير دون الحاجة إلى أي إجراء.

#### ١٠- عدد المليسين يومياً بالموقع:

بهذا العقد أقر الطرف الثاني أن عدد عمالته الفنية العاملة بالموقع سوف لن يقل عن ..... مليسين أكفاء عدا المساعدين وأنه يستخدم أقل من هذا العدد في أي يوم، أو أقل من الكفاءة التي يوافق عليها المهندس. فإذا قل العدد عن ذلك لأي سبب فللطرف الأول خصم غرامة يومية قدرها ٢٠٠ فقط مائتين ريالاً سعودياً يومية عن كل غائي دون الحاجة إلى أي إنذار أو خلاله والعقد تفويض بذلك.

فإذا استمر ذلك لمدة أسبوع جاز للطرف الأول استخدام مليسين على حساب الطرف الثاني دون أية حاجة بالرجوع إليه وخصم تكلفة ذلك من حساب الطرف الثاني لديه.

#### ١١- القوانين المرعية:

هذا العقد يخضع فيما لم يرد به نص للقوانين المملكة العربية السعودية المرعية.

#### ١٢- نسخ العقد:

جرى توقيع هذا العقد من نسختين لدى كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وأعطى المهندس نسخة للعمل بموجبها.

وأذن الطرفان لمن يشهد، والله خير الشاهدين.

الطرف الثاني

الطرف الأول



٦-٤ نموذج عقد أعمال الدهانات  
(مصنعية)  
عقد تنفيذ أعمال دهانات  
(مصنعيات)

بعون الله تعالى في يوم ..... الواقع في / / ١٤٤٥ الموافق / / ٢٠٢٠م تم الاتفاق  
بين كل من:  
١- المكرم/..... المالك - طرف أول.

٢- المكرم/..... وعنوانه ..... وإقامته رقم ..... وتاريخ ..... ومهنته دهان  
وكفيله..... وسجله..... المقاول طرف ثاني.

١. موضوع العقد وواجبات وحقوق الأطراف:

يقوم الطرف الثاني كافة أعمال الدهانات العمارة/فيلا الطرف الأول وذلك حسب أجود الأصول  
والمواصفات، وبأحسن المهنيين المقبولين لدى الطرف الأول أو المهندس المشرف ويقدم الطرف  
الثاني جميع اللوازم والمهمات والأدوات والسقائل اللازمة للعمل والعمالة الفنية المدربة التي  
يقبل بها المهندس ويحق للمهندس رفض دخول أي عامل على الموقع دون إبداء الأسباب، وعلى  
الطرف الثاني استبداله فوراً دون أدنى اعتراض.

يتم القياس بالمتر المربع للمسقط الأفقي والمسقط الرأسى للحوائط، ويتم خصم كافة الفتحات  
مهما بلغت من القياس.

يقم الطرف الأول فقط مواد الدهانات والمعاجين اللازمة للعمل.

٢- طريقة عمل الدهان الداخلي:

تكون كافة أعمال الدهانات حسب النموذج التالي، تحك اللياسة بالكامل بواسطة الأجر السنباج،  
ثم تنظف من الغبار جيداً، ويعمل أساس زيت بالفرشاة كاملاً، ثم يعمل معجون وجه أول وصفرة  
خشنة، ثم يزال الغبار بخرق مبلولة، ثم معجون وجه ثاني وصفرة ناعمة ثم دهان ووجه أول زيتي  
مطفي للداخل ثم تليطات معجون ثم دهان وجه ثاني ثم تفقد نهائي مع التنعيم ثم الوجه  
الأخير، ويتم وفقاً لمواصفات الدهان بهذا العقد.

### ٣- طريقة عمل الدهان الخارجي:

تهيأ الواجهات الخارجية مثل تهيئة الحوائط الداخلية، ويعمل الدهان الخارجي على أساس برايمر خاص خارجي ويتم الدهان بمواد في. تي. إف أو نكستشر، بواسطة المسطرين ثم الرولر حسب الأصول للحصول على السطح المطلوب مع التفقد والتنعيم والتسوية ثم استخدام الرولر لطلاء وجه أول مع الدهان باللون المطلوب ثم وجه دهان نهائي بمواد خاصة للحماية من عامل الجو حسب توصية الشركة الصانعة ويتم العمل بموجب مواصفات الدهان في هذا العقد.

### ٤- مواصفات عمل الدهان:

#### ٤-١ الأعمال التحضيرية:

على المقاول الطرف الثاني القيام بالأعمال التالية ويتكفل بجميع ما تحتاجه من مهمات وأدوات ومهنيين مهرة، بموجب هذا العقد.

٤-١-١ يجب أن ينتظر جفاف اللياسة ٢٠ يوماً على الأقل لجميع الأعمال.

٤-١-٢ يجب أن يستخدم الصنفرة بالحجر أو الماكينة الخاصة بالقرص اللباد أو السلك الناعم التنعيم الحوائط والأسقف.

٤-١-٣ يجب أن يزيل الغبار الناجم عن هذه الصنفرة نهائية بقطعة قماش (فوطه مبتلة).

#### ٤-٢ أعمال الحماية:

٤-٢-١ يجب تغطية كافة أعمال الألمنيوم والأخشاب والبرايز والأفياش وأعمال التكييف والكهرباء والصحي وجميع التركيبات بالبولي بوريلين السميك مع استخدام شريط لاصق TAPE خاص لا يترك أثر على التركيبات، كما يجب تغطية الأرضيات جميعاً بالبولي بوريثين للحماية وكذلك الوزرات والأعتاب.

٤-٢-٢ إذا كان هناك أية أثاثات فتنقل إلى وسط الغرفة وتغطي بالبولي بوريثين جيداً وتحمي من أي إمكانية لتسر الغبار أو الدهان إليها.

٤-٢-٣ تغطي جميع الأرضيات جيدة وتحمي من تساقط الغبار والمعجون والدهان وبحيث لا يبقى أثر للدهان حين رفع وإزالة التغطية.

### ٥- الدهان الداخلي:

٥-١ بعد تحضير الحوائط والأسقف تدهن بمادة البرايمر لاستقبال بقية أوجه الدهانات ويستعمل من البرميل مباشرة (البرميل سعة ١٨ لتر يغطي ٢٠م<sup>٢</sup>) وجه واحد لكامل العمل.

٥-٢ في اليوم التالي يقوم الدهان بعمل سكينه المعجون (المعجون الجاهز) وجه أول لكامل العمل. وبعد أن يجف المعجون يصنفر وينعم بصنفرة خشنة ويزيل الغبار.



٣-٥ في اليوم التالي يقوم الدهان بعمل سكينه معجون مثل (٢) أعلاه، ويتركها للجفاف، ثم يصفر بصفرة متوسطة ويزيل الغبار.

٤-٥ بعد جفاف المعجون يقوم الدهان بعمل تنقيطات المعجون الأخيرة وينعمها بصفرة ناعمة.

٥-٥ يقوم الدهان في اليوم التالي بإكمال الدهانات كما يلي:

أ- الزيت دهان وجه أول، بعد الجفاف التام يقوم الدهان بعمل التنقيطات وصفحرتها وتنعيمها إذا احتاج الأمر ثم يتم دهان الوجه الثاني والأخير.

ب. البلاستيك دهان وجه أول مع عمل تنقيط بالمعجون إذا احتاج الأمر وبعد الجفاف يتم عمل دهان الوجه الثاني والأخير.

### ٦- الدهان الخارجي:

١-٦ تستخدم مادة برايمر خاصة لمعالجة الرطوبة ACRYLIC BASE PRIMER.

٢-٦ للدهان الناعم يتم عمل وجه سكينه معجون خارجي بمواد خاصة مضافة أساس تيتانيوم لضمان التماسك بين المكونات وعدم التأثير بالعوامل الجوية

٣-٦ وجهين دهان بلاستيك خارجي ACRYLIC مدعم ب VINYL بينهما يوم كامل على الأقل.

٤-٦ للدهان الخارجي يعمل وجه TEXTIRE باسم MAGNUM أو اسم FINOTEX أو اسم HEAVYTEX مع كسر رخام أو بدونه، أو باسم JUTATEX حسب رغبة المالك واختياره وتعليمات المهندس والمواصفات المطلوبة.

٥-٦ يعطي الوجهات الأخيران لكل الدهانات من JUTACRYL TOP COAL وهي خليط من مواد ACRYLIC ومواد ALKYD خاصة للحماية الخارجية وباللمعة المطلوبة.

### ٧- التسليم:

١-٧ يجب أن يقوم الطرف الثاني بتسليم جميع أعمال الدهانات خالية من أية بقع أو تموجات أو تشرذات أو تباين في الألوان أو توسخ من جراء الأعمال الأخرى أو اللمس باليد أو سواها من العيوب، كما يجب تسليم كافة التركيبات من الألمنيوم وأخشاب وبراييز وأفياش وأعمال كهربائية أو تكييف صحي خالية من أي أثر للدهان تماماً.

٢-٧ يجب أن يقوم المقاول الطرف الثاني بتسليم جميع الأثاث والتركيبات المختلفة مثل المفصلات والكوالين والزجاج، والبلاط والمرايا ... إلخ خالية من الغبار أو أي أثر.

٣-٧ يجب أن يقوم الطرف الثاني بتسليم كافة الأجزاء داخلاً وخارجاً خالية من أي أثر للمعجون أو الدهان.

#### ٨- التقطيب:

يجب أن يقوم الدهان بموجب هذا العقد بمعالجة الشقوق بمؤن مثل سيرسيت قبل بدء أعمال الدهان ويمنع استخدام الجبس أو النورة مطلقاً، يجب أن تتم كافة الأعمال بموجب توجيهات مكتب المهندس.

#### ٩- الدفعات والأسعار:

٩-١ يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مبلغ وقدره ..... ريالاً عن كل (١) متر مربع دهان داخلي شاملاً جميع ما ذكر في هذا العقد محملاً عليه، مع خصم جميع الفتحات، ومبلغ وقدره ..... ريباً عن كل (١) متر مربع دهان خارجي شام جميع ما ذكر في هذا العقد محملاً عليه، مع خصم جميع الفتحات، وجميع الأعمال تسليم المهندس المشرف، وتتم الدفعات بموجب التالي، عند تقرير المهندس بأحقية الطرف الثاني في الدفعة عن كل عمل متكامل، ولا يحق للمقاول أن يطالب بأي سلفة أو دفعة جزئية تحت الحساب لقاء جزء من عمل لم يعتمده المهندس مهما كانت الأسباب.

٩-٢ الدفعة الأولى وقدره ٢٥٪ من قيمة كل متر مربع تم انتهاء أعمال الصنفرة والتأسيس بمادة البرايمر فيه.

٩-٣ الدفعة الثانية، وقدرها ٢٥٪ من قيمة كل متر مربع تم انتهاء أعمال المعجون وجه أول وصنفرته بالكامل.

٩-٤ الدفعة الثالثة، وقدرها ٢٥٪ من قيمة كل متر مربع تم انتهاء أعمال الوجه الأول فيه.

٩-٥ الدفعة الرابعة، وقدرها ٣٥٪ من قيمة كل متر مربع تم تسليم الأعمال فيه للمهندس بالكامل.

#### ١٠- التباطؤ في العمل أو التأخير في التسليم:

إذا أظهر الطرف الثاني تباطؤ في العمل ن أو تسبب في تأخير أي مقاول آخر بسبب تقاعسه، رغم تنبيه المهندس له، أو تأخر في طلب المواد من المالك قبل لزومها له بأسبوع على الأقل، أو تأخر الطرف الثاني في تسليم العمل في الوقت المحدد بهذا العقد، فإن الطرف الأول سوف يقوم بخصم جميع مبالغ الأضرار التي تسبب به الطرف الثاني جراء تأخره أو تقاعسه، إضافة على مبلغ (٢٠٠) مائتين ريال يومياً عن كل يوم تأخير من مستحقاته دون الرجوع إليه، وهذا العقد تفويض بذلك.

#### ١١- تأخر الطرف الأول في التوريد أو دفع المستحقات:

إذا تأخر الطرف الأول عن توريد المواد خلال مدة أقصاها أسبوع من طلب الطرف الثاني لها كتابة أو



تعاكس عن دفع مستحقات الطرف الثاني المعتمدة من قبل المهندس المشرف خلال مدة أسبوع من اعتماده للمستخلص، تضاف مدة التأخير إلى مدة العقد مع الطرف الثاني، ويضاف (٢٠٠) مائتين ريالاً للمقاول عن كل يوم تأخير بعد ذلك.

#### ١٢- مدة العمل:

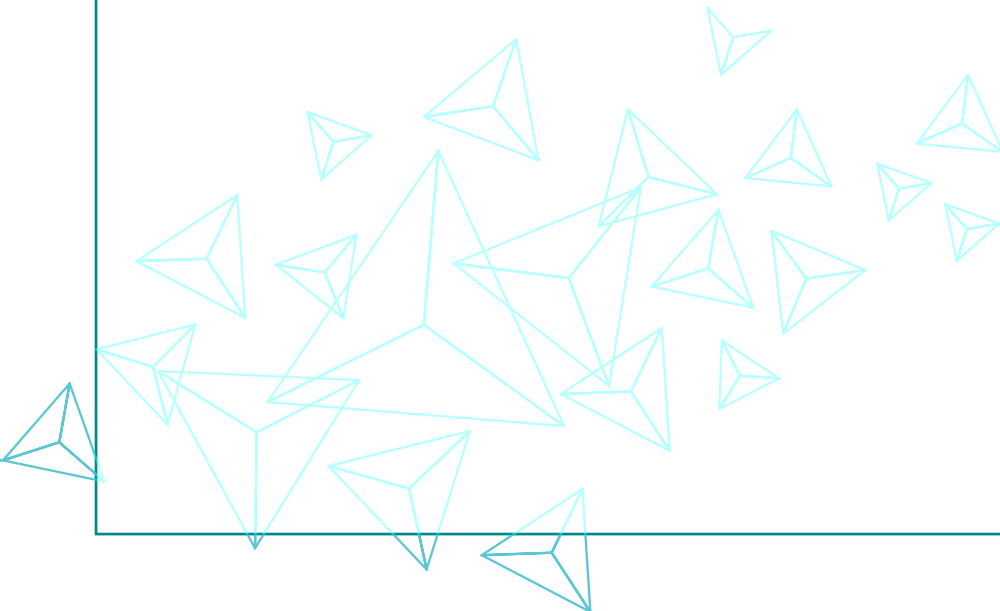
مدة هذا العقد ..... شهراً (يوم) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للطرف الثاني جاهزاً لعمله، وتتبع طبيعة عمل المقاولين الآخرين التي علم بها الطرف الثاني علماً نافية للجهاالة، والتي لا تدخل ضمن سيطرة الطرف الأول، وأن يكون الطرف الأول مسئولاً عنها أو عن أي تأخير يحصل بالمشروع عدا عن تأخير صرف الدفعة أو توريد للمواد حسب الشروط المنوه عنها بهذا العقد، مهما كانت طبيعة ذلك العمل أو التأخير أو نوعه.

#### ١٣- نسخ العقد:

جرى توقيع نسختين من هذا العقد بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وتم تزويد المهندس بنسخة للمتابعة بموجبها.

الطرف الثاني

الطرف الأول



قرار وزاري رقم ٢٠١٥٤ بتاريخ ١٨/٤/١٤٣٩ هـ  
الموافقة على لائحة رسوم الخدمات البلدية

قرار وزاري

إن وزير الشؤون البلدية والقروية

بناء على البند (رابعاً) من المرسوم الملكي رقم (م/٧١) وتاريخ ١١/١/١٤٣٧ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام البلديات والقرى، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ٢١/٢/١٣٩٧ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام إجراءات التراخيص البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) وتاريخ ٢٣/٩/١٤٣٥ هـ.

وبعد الاطلاع على قرارنا رقم (٦٢٣٠) وتاريخ ١/٢/١٤٣٨ هـ القاضي بالموافقة على لائحة رسوم الخدمات البلدية.

وبناء على ما تقتضيه مصلحة العمل.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على لائحة رسوم الخدمات البلدية بالصيغة المرفقة.

ثانياً: لا تطبق الرسوم الواردة في المواد (التاسعة عشرة، والعشرون، والحادية والعشرون، والثانية والعشرون) من هذه اللائحة على الرخص الصادرة قبل نفاذ هذه اللائحة. وإذا انتهت مدة الرخصة قبل اكتمال الأعمال المرخص بها، وكان التأخير لسبب يعود إلى المرخص له، وجب عليه استخراج رخصة جديدة ويعامل - في هذه الحالة - وفقاً للرسوم الواردة في هذه اللائحة.

ثالثاً: يبلغ هذه القرار لمن يلزم لتنفيذه.

وزير الشؤون البلدية والقروية

عبداللطيف بن عبدالمك آل الشيخ



## لائحة رسوم الخدمات البلدية ربيع الآخر ١٤٣٩هـ.

## المادة الأولى :

يكون للألفاظ والعبارات التالية ، أيما وردت في هذه اللائحة ، المعني المحددة إزاء كل منها ، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك :

الوزارة :	وزارة الشؤون البلدية والقروية.
الوزير :	وزير الشؤون البلدية والقروية
اللائحة :	لائحة رسوم الخدمات البلدية.
البلدية :	الأمانة أو البلدية بحسب الأحوال.
مخطط التطوير العقاري :	مخطط توضيحي يبين استخدامات الأراضي ، ويحدد أماكن الشوارع والحدائق والخدمات فيها ، ويوضح تقسيم القطع في هذا المخطط وأبعادها ومساحاتها وترقيم كل قطعة.
المبنى :	كل بناء انشئ لغرض سكني أو تجاري أو تجاري.
المعاينة أو الكشفية :	القيام بالكشف أو المعاينة الميدانية لأغراض تطبيق الاشتراطات والمتطلبات البلدية.
الفعالية :	أي نشاط مؤقت ذا طابع تجاري ، متى كان مقاماً في أماكن مفتوحة ، أو مزقته ، أو أماكن دائمة غير مخصصة - وفقاً للترخيص - لهذا النوع من النشاط .
المحل التجاري :	المكان المعد لعرض أو تداول أي نوع من أنواع السلع بدون إجراء عمليات تصنيعية أو إضافية ، أو لممارسة أي نوع من أنواع المهن والأنشطة .
أعمال الحفر العامة	أعمال تقوم على حفر الطرق والشوارع لأي غرض عدا أعمال الطرق أو أعمال شبكة تصريف السيول وخطوط النقل الرئيسية للخدمات أو الحفر الأفقي .
أعمال الطرق :	أعمال تقوم على حفر الطرق والشوارع لأغراض تنفيذ أو إنشاء أو صيانة أو إعادة تأهيل أو سفلته أو أرصفة الطرق والشوارع .
أعمال شبكة تصريف السيول وخطوط النقل الرئيسية :	أعمال تقوم على حفر الطرق والشوارع لغرض تمديد شبكة تصريف السيول أو الخطوط الرئيسية الناقلة لمياه التحلية أو نقل مياه الصرف أو خطوط الجهد العالي للكهرباء .
الحفر الأفقي :	عمل حفرة أفقية تحت الأرض لتمديد الخدمات دون الإضرار بسطح الشارع.
المنطقة المركزية :	المنطقة المحيطة بالحرم في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتحدد وفقاً للخرائط التي يعتمدها الوزير .



#### المادة الثانية:

تطبق الرسوم المبينة في الجدول رقم (ا) الملحق بهذه اللائحة على الخدمات البلدية الموضحة أمام كل منها ، مع مراعاة أن يكون احتساب الرسم في الشرائح المتعددة على أساس مجموع قيمة الرسوم في الشرائح التي تنطبق على الخدمة.

#### المادة الثالثة:

يستوفى رسم إصدار ترخيص إنشاء مبنى أو ترميمه أو هدمه، ويحتسب على أساس المتر المربع ، بحسب مساحة مسطحات البناء ، بما في ذلك الملاحق الخارجية والعلوية ، والقبو ، والبروز ، والأدوار المتعددة.

#### المادة الرابعة:

يستوفى رسم إصدار ترخيص بناء سور أو ترميمه أو هدمه، ويحتسب على أساس المتر الطولي.

#### المادة الخامسة :

تكون مدة ترخيص إنشاء مبنى أو بناء سور ، ثالث سنوات من تاريخ إصدار الترخيص.

#### المادة السادسة:

يستوفى رسم تمديد ترخيص إنشاء مبنى أو بناء سور أو ترميمها ويحتسب على أساس سنوي.

#### المادة السابعة :

يستوفى رسم ثابت مقابل إصدار شهادة إتمام البناء .

#### المادة الثامنة :

يستوفى رسم ثابت لأي معاينة أو كشف وفقاً للإجراء المحدد لنوع الخدمة .

#### المادة التاسعة :

يستوفى رسم سنوي مقابل إصدار رخصة محطة وقود ، وفقاً للتصنيف المعتمد من الوزار.

#### المادة العاشرة :

يستوفى رسم سنوي ثابت مقابل إصدار رخصة استخدام العربات المتجولة .

#### المادة الحادية عشرة :

يستوفى رسم سنوي مقابل إصدار رخصة نشاط الفنادق والشقق المفروشة والفندقية والمنتجات ، ويحتسب على أساس عدد الوحدات السكنية ، وفقاً للفئات الموضحة في الجدول رقم (ا).

#### المادة الثانية عشرة :

يستوفى رسم سنوي مقابل إصدار رخصة محل تجاري أو نشاط تجاري ، ويحتسب على أساس المتر المربع .



### المادة الثالثة عشرة :

يستوفى رسم لمرة واحدة مقابل إصدار الترخيص بتأسيس أي برج إتصال ، بصرف النظر عن ملكية الموقع الذي يؤسس فيه .

يستوفى سنوياً رسم تشغيل عن أي برج إتصال .

### المادة الرابعة عشرة :

يستوفى رسم لمرة واحدة مقابل إصدار الترخيص بتأسيس اي صراف آلي ، بصرف النظر عن ملكية الموقع الذي يؤسس فيه .

يستوفى سنوياً رسم تشغيل عن أي صراف آلي .

### المادة الخامسة عشرة :

يستوفى رسم مقابل إصدار رخصة إقامة الفعالية عن كل يوم من أيام إقامتها ، ويحتسب على أساس المتر المربع من المساحة تشغلها الفعالية .

### المادة السادسة عشرة :

تيسوفى رسم مقابل إصدار الترخيص بإشغال الأرصفة العامة والطرق لغرض ذي طابع تجاري أو تسويقي أو ثقافي أو إجتماعي ، ويحتسب على أساس المتر المربع ولمدة إشغال الرصيف أو الطريق المحددة في الترخيص .

### المادة السابعة عشرة :

يستوفى رسم ثابت مقابل إصدار أي شهادة تصدرها البلدية وفقاً للأنظمة واللوائح .

### المادة الثامنة عشرة :

يستوفى رسم مقابل إصدار رخصة أعمال الحفر العامة، ويحتسب الرسم على أساس المتر الطولي عن كل يوم وفقاً لمدة الرخصة ، على ألا تتجاوز مدة الرخصة ثلاثين يوماً للطرف السريعة وستين يوماً للشوارع الرئيسية والفرعية والمحلية ، وتعامل جميع أنواع الطرق في المنطقة المركزية لمدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة معاملة الطرق السريعة .

### المادة العشرون :

يستوفى رسم مقابل إصدار رخصة أعمال الطرق، ويحتسب الرسم على أساس المتر الطولي عن كل يوم وفقاً لمدة الرخصة ، على ألا تتجاوز مدة الرخصة مائة وخمسون يوماً للطرق السريعة وثلاثمائة يوم للشوارع الرئيسية والفرعية والمحلية.

### المادة الحادية والعشرون :

يستوفى رسم مقابل إصدار رخصة أعمال شبكة تصريف السيول وخطوط النقل الرئيسية للخدمات ، ويحتسب الرسم على أساس المتر الطولي عن كل يوم وفقاً لمدة الرخصة، على ألا تتجاوز مدة الرخصة مائة وخمسون يوماً لجميع أصناف الطرق والشوارع .

#### المادة الثانية والعشرون :

يستوفى رسم مقابل إصدار رخصة أعمال الحفر الأفقي ، ويحتسب الرسم على أساس المتر الطولي عن كل يوم وفقاً لمدة الرخصة ، على ألا تتجاوز مدة الرخصة مائة وخمسون يوماً لجميع أصناف الطرق والشوارع .

#### المادة الثالثة والعشرون:

يحدد طالب الرخصة المدة التي يحتاجها لتنفيذ الأعمال الواردة في الموارد ( التاسعة عشرة ، والعشرون ، والحادية والعشرون ، والثانية والعشرون ) من هذه اللائحة على ألا تزيد عن المدة المحددة للرخصة المطلوبة - وللبلدية تحديد هذه الدة في الحالات الإستثنائية - فإذا لم تنته الأعمال المشار إليها خلال مدة الرخصة ، فتمدد بمقدار لا يتجاوز نصف المدة الواردة في الرخصة ويستوفى ضعف الرسم اليومي المقرر للرخصة ، وتطبق قاعدة التمديد بما لا يتجاوز نصف الفترة السابقة مع مضاعفة الرسم على كل تمديد لاحق ، وتحتسب الكسور الصالح المرخص له .

#### المادة الرابعة والعشرون :

لا يستوفى رسم عن المدة التي يعوض بها المرخص له لتنفيذ الأعمال الواردة في المواد (التاسعة عشرة ، والعشرون ، والحادية والعشرون والثانية والعشرون)، إذا كان التأخير لأسباب خارجية عن إرادته .

#### المادة الخامسة والعشرون :

يستوفى رسم سنوي مقابل جميع النفايات في محطات الوقود عن كل رخصة .

#### المادة السادسة والعشرون :

يستوفى رسم سنوي مقابل جمع النفايات عن كل ورحدة سكنية في الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات السكنية .

#### المادة السابعة والعشرون :

يستوفى رسم سنوي مقابل جمع النفايات في الأنشطة والمحلات التجارية ، ويحتسب الرسم على أساس المتر المربع .

#### المادة الثامنة والعشرون:

يستوفى رسم مقابل إشغال الوحدات السكنية في الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات السكنية، ويحتسب الرسم عن كل ليلة يتم إشغالها ، وفقاً للفتات المحددة في الجدول رقم (ا).

#### المادة التاسعة والعشرون :

على الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات السكنية تقديم حساب شهري للبلدية عن الوحدات التي يتم إشغالها متضمناً مبلغ الرسم في بند مستقبل ، والبلدية إتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة للتحقق من صحة هذا الحساب .



### المادة الثلاثون :

يكون تصنيف البلديات لأغراض تطبيق أحكام هذه اللائحة وفقاً للجدول رقم (٢) ، وتستوفى رسوم الخدمات البلدية في القرى الواقعة في نطاق خدمات أي من البلديات وفق الرسوم المحددة في بلديات التصنيق الخامس .

### المادة الحادية والثلاثون :

يستثنى من تطبيق رسم جمع النفايات التجارية ، كل من يجب عليه جمع النفايات ونقلها إلى المدافن المخصصة لذلك - وفق الإشتراطات البلدية - حسب الرخصة الممنوحة له .

### المادة الثانية والثلاثون :

تُلقي هذه اللائحة كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أصدرتها الوزارة .

### المادة الثالثة والثلاثون :

يُعمل بهذه اللائحة بعد ثلاثين يوماً من تاريخ صدورها .

يستمر العمل باللائحة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٦٢٣٠) وتاريخ ١٤٣٨/٢/٦هـ إلى حين العمل بهذه اللائحة .

جدول رقم (أ)  
رسوم الخدمات البلدية

الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة	الرقم
	التصنيف الأول	التصنيف الثاني	التصنيف الثالث	التصنيف الرابع	التصنيف الخامس		
إصدار تراخيص إنشاء المباني (مدة الترخيص ثلاث سنوات)							
لكل متر مربع	٣,٠٠	٢,٤٠	١,٨٠	١,٢٠	٠,٦٠	المباني السكنية	١-١
لكل متر مربع	٤,٠٠	٣,٢٠	٢,٤٠	١,٦٠	٠,٨٠	المباني السكنية التجارية	١-٢
لكل متر مربع	٦,٠٠	٤,٨٠	٣,٦٠	٢,٤٠	١,٢٠	المباني التجارية	١-٣
لكل متر طو لي	٢,٠٠	١,٦٠	١,٢٠	٠,٨٠	٠,٤٠	الأسوار	١-٤
تمديد تراخيص إنشاء المباني (مدة التمديد سنة واحدة)							
لكل متر مربع	٣,٠٠	٢,٤٠	١,٨٠	١,٢٠	٠,٦٠	المباني السكنية	٢-١
لكل متر مربع	٤,٠٠	٣,٢٠	٢,٤٠	١,٦٠	٠,٨٠	المباني السكنية التجارية	٢-٢
لكل متر مربع	٦,٠٠	٤,٨٠	٣,٦٠	٢,٤٠	١,٢٠	المباني التجارية	٢-٣
لكل متر طو لي	٢,٠٠	١,٦٠	١,٢٠	٠,٨٠	٠,٤٠	الأسوار	٢-٤
إصدار تراخيص ترميم المباني أو تمديدتها (مدة الترخيص أو التمديد سنة واحدة)							
لكل متر مربع	١,٥٠	١,٢٠	٠,٩٠	٠,٦٠	٠,٣٠	المباني السكنية	٣-١
لكل متر مربع	٢,٠٠	١,٦٠	١,٢٠	٠,٨٠	٠,٤٠	المباني السكنية التجارية	٣-٢
لكل متر مربع	٣,٠٠	٢,٤٠	١,٨٠	١,٢٠	٠,٦٠	المباني التجارية	٣-٣
لكل متر طو لي	١,٠٠	٠,٨٠	٠,٦٠	٠,٤٠	٠,٢٠	الأسوار	٣-٤

الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة	الرقم
	التصنيف الأول	التصنيف الثاني	التصنيف الثالث	التصنيف الرابع	التصنيف الخامس		
إصدار تراخيص هدم المباني (مدة الترخيص سنة واحدة)							
لكل متر مربع	١,٥٠	١,٢٠	٠,٩٠	٠,٦٠	٠,٣٠	المباني السكنية	٤-١
لكل متر مربع	٢,٠٠	١,٦٠	١,٢٠	٠,٨٠	٠,٤٠	المباني السكنية التجارية	٤-٢
لكل متر مربع	٣,٠٠	٢,٤٠	١,٨٠	١,٢٠	٠,٦٠	المباني التجارية	٤-٣
لكل متر طو لي	١,٠٠	٠,٨٠	٠,٦٠	٠,٤٠	٠,٢٠	الأسوار	٤-٤
إصدار شهادة إتمام بناء							
للشهادة	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	المباني السكنية	٥-١
للشهادة	٣٠٠	٣٠٠	٣٠٠	٣٠٠	٣٠٠	المباني السكنية التجارية	٥-٢



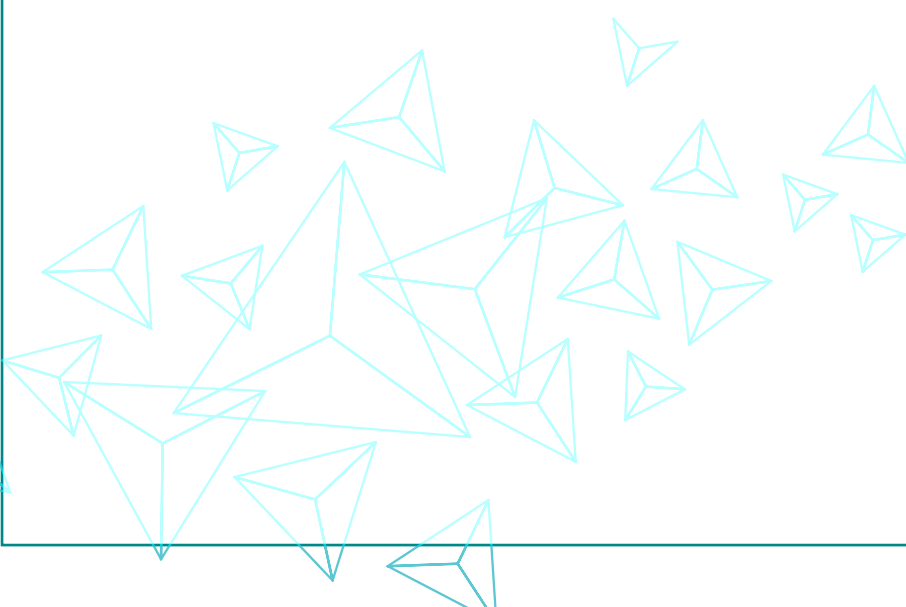
0-3	المباني التجارية	٤٠٠	٤٠٠	٤٠٠	٤٠٠	٤٠٠	للشهادة
٦	إصدار رخص الأنشطة التجارية (مدة الترخيص سنة واحدة)						
٦-١	محطات الوقود (داخل النطاق العمراني)	١٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٤٠٠٠	٥٠٠٠	للرخصة
٦-٢	العربات المتجولة	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	للرخصة

الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة	الرقم
			التصنيف الخامس	التصنيف الرابع	التصنيف الثالث		
لكل متر مربع	١,٢٠	٢,٤٠	٣,٦٠	٤,٨٠	٦,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة ٥,٠٠٠ إلى ٢ م	المحلات التجارية
لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ إلى ٢ م	٦-٤
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠	شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ٢م١٠,٠٠٠ إلى ٢م٢٠,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,١٢	٠,٢٤	٠,٣٦	٠,٤٨	٠,٦٠	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢م٢٠,٠٠٠ إلى ٢م٣٠,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠	شريحة رقم ٥-٥ مساحة أكبر من ٢م٣٠,٠٠٠	

لكل متر مربع	١,٢٠	٢,٤٠	٣,٦٠	٤,٨٠	٦,٠٠	شريحة رقم ١ - مساحة لي ٢م٥٠,٠٠٠	٦-٥ محلات تغيير الزيوت والشحوم وغسيل للسيارات* شريحة رقم ٢ - مساحة أكبر من ٢م٥٠,٠٠٠ إلى ٢م١٠,٠٠٠ شريحة رقم ٣ - مساحة أكبر من ٢م١٠,٠٠٠ إلى ٢م٢٠,٠٠٠ شريحة رقم ٤ - مساحة أكبر من ٢م٢٠,٠٠٠ إلى ٢م٣٠,٠٠٠ شريحة رقم ٥ - مساحة أكبر من ٢م٣٠,٠٠٠
لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠		
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠		
لكل متر مربع	٠,١٢	٠,٢٤	٠,٣٦	٠,٤٨	٠,٦٠		
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠		
لكل متر مربع	١,٢٠	٢,٤٠	٣,٦٠	٤,٨٠	٦,٠٠	شريحة رقم ١ - مساحة لي ٢م٥٠,٠٠٠	٦-٦ الورش المهنية* شريحة رقم ٢ - مساحة أكبر من ٢م٥٠,٠٠٠ إلى ٢م١٠,٠٠٠ شريحة رقم ٣ - مساحة أكبر من ٢م١٠,٠٠٠ إلى ٢م٢٠,٠٠٠ شريحة رقم ٤ - مساحة أكبر من ٢م٢٠,٠٠٠ إلى ٢م٣٠,٠٠٠ شريحة رقم ٥ - مساحة أكبر من ٢م٣٠,٠٠٠
لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠		
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠		
لكل متر مربع	٠,١٢	٠,٢٤	٠,٣٦	٠,٤٨	٠,٦٠		
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠		



الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة التصنيف الأول التصنيف الثاني التصنيف الثالث	الرقم
				التصنيف الرابع الخامس	التصنيف الأول		
لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة إلى ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	المحلات التجارية
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	٦-V-١
لكل متر مربع	٠,١٥	٠,٣٠	٠,٤٥	٠,٦٠	٠,٧٥	قصور الأفراح* شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	٦-V
لكل متر مربع	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,٠٩	٠,١٢	٠,١٥	شريحة رقم ٥ مساحة أكبر من ٢٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	



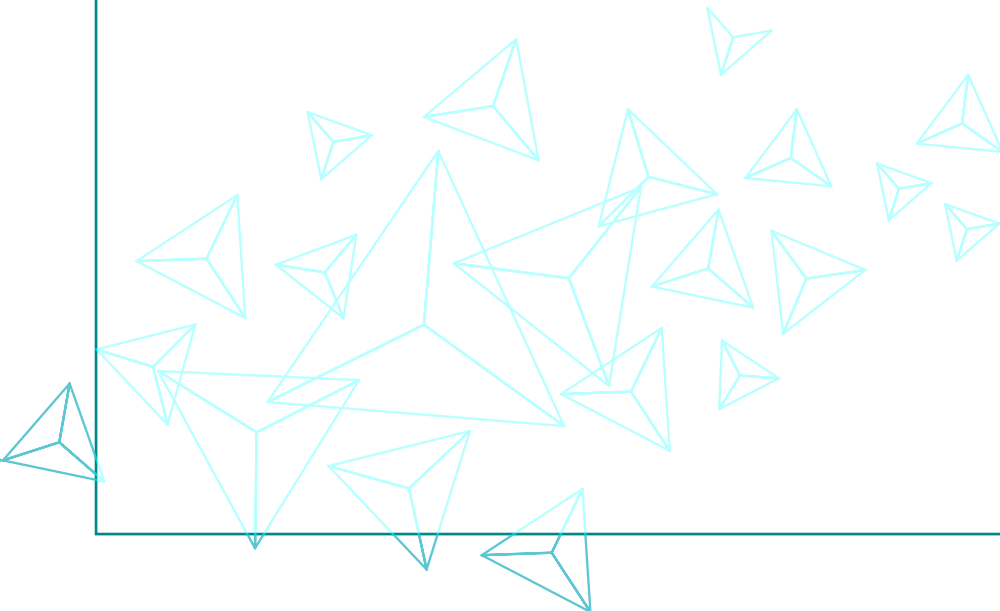


الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة التصنيف الأول	الرقم
		التصنيف الخامس	التصنيف الرابع	التصنيف الثالث	التصنيف الثاني		
لكل متر مربع	١,٦٠	٣,٢٠	٤,٨٠	٦,٤٠	٨,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة إلى ٢م ٥,٠٠٠	٦-٨ المطابخ والمطاعم وما في حكمها*
لكل متر مربع	٠,٨٠	١,٦٠	٢,٤٠	٣,٢٠	٤,٠٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٢م٥,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة إلى ٢م ٥,٠٠٠	٦-٩ مدن الملاهي والترفيه*
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٢م ٥,٠٠٠ إلى ٢م١٠,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,١٥	٠,٣٠	٠,٤٥	٠,٦٠	٠,٧٥	شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ٢م١٠,٠٠٠ إلى ٢م٢٠,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢م٢٠,٠٠٠ إلى ٢م٣٠,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,١٩	٠,١٢	٠,١٥	شريحة رقم ٥-٥ مساحة أكبر من ٢م٣٠,٠٠٠	
لكل متر مربع	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,١٩	٠,١٢	٠,١٥	شريحة رقم ٥-٥ مساحة أكبر من ٢م٣٠,٠٠٠	

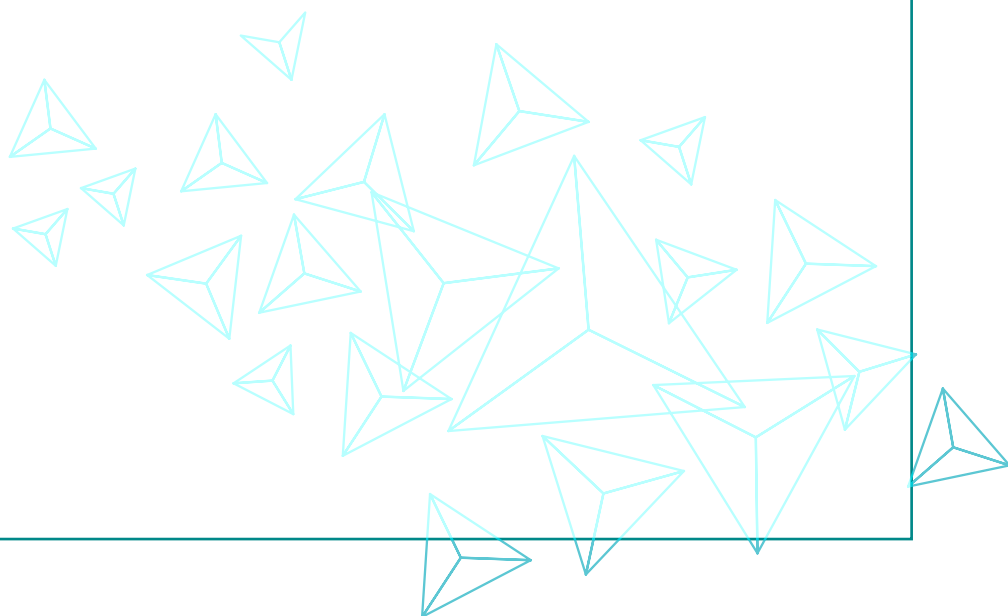


لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة إلى ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	الأنشطة الطبية	٦-١٠
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٥١,٠٠٠ م <sup>٢</sup>		
لكل متر مربع	٠,١٥	٠,٣٠	٠,٤٥	٠,٦٠	٠,٧٥	شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ٢٥١,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٥٢,٠٠٠ م <sup>٢</sup>		
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢٥٢,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٥٣,٠٠٠ م <sup>٢</sup>		
لكل متر مربع	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,١٩	٠,١٢	٠,١٥	شريحة رقم ٥ مساحة أكبر من ٢٥٣,٠٠٠ م <sup>٢</sup>		

يكون احتساب الرسم في الشرائح المتعددة على أساس مجموع قيمة الروم في الشرائح التي تنطبق على الخدمة.



الوحدة	مقدار الرسم (ريال)			الخدمة التصنيف الأول التصنيف الثاني	الرقم
	التصنيف الخامس	التصنيف الرابع	التصنيف الثالث		

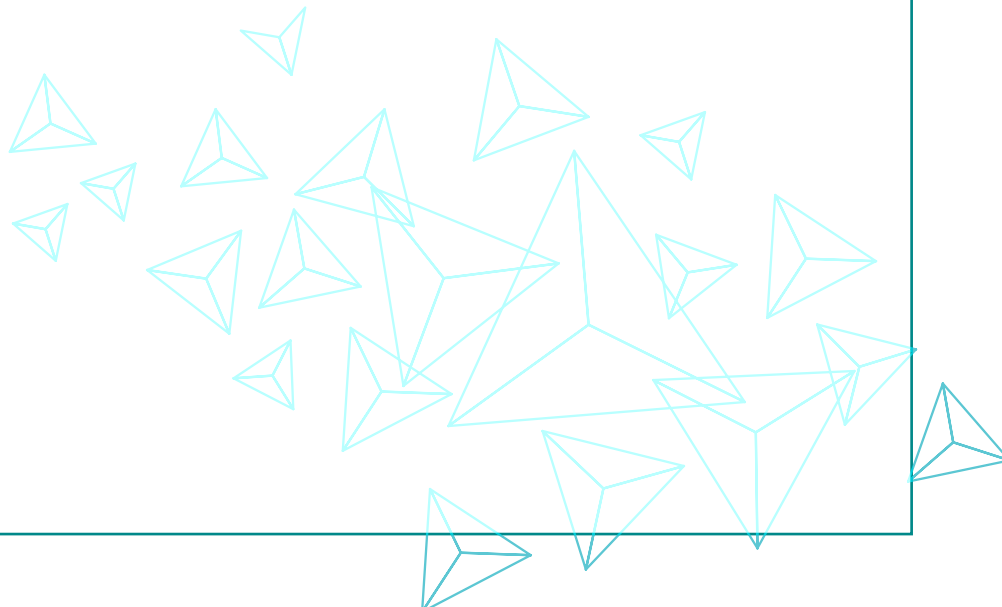




لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة إلى ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup>	١ لأ نشطة ١ لتعليمية *	٦-١١-١	٦-١١
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ١٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,١٥	٠,٣٠	٠,٤٥	٠,٦٠	٠,٧٥	شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ١٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,١٩	٠,١٢	٠,١٥	شريحة رقم ٥ مساحة أكبر من ٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,٢٠	٠,٤٠	٠,٦٠	٠,٨٠	١,٠٠	شريحة رقم ١ مساحة إلى ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,١٠	٠,٢٠	٠,٣٠	٠,٤٠	٠,٥٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ١٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,٠٥	٠,١٠	٠,١٥	٠,٢٠	٠,٢٥	شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ١٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,٠٢	٠,٠٤	٠,٠٦	٠,٠٨	٠,١٠	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> إلى ٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			
لكل متر مربع	٠,٠١	٠,٠٢	٠,٠٣	٠,٠٤	٠,٠٥	شريحة رقم ٥ مساحة أكبر من ٣٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>			

لكل متر مربع	٠,٦٠	١,٢٠	١,٨٠	٢,٤٠	٣,٠٠	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ م٢ إلى ١٠,٠٠٠ م٢	الأنشطة الأخرى* الأنشطة الأخرى*		
لكل متر مربع	٠,٣٠	٠,٦٠	٠,٩٠	١,٢٠	١,٥٠	شريحة رقم ٣ مساحة أكبر من ١٠,٠٠٠ م٢ إلى ٢٠,٠٠٠ م٢			
لكل متر مربع	٠,١٥	٠,٣٠	٠,٤٥	٠,٦٠	٠,٧٥	شريحة رقم ٤ مساحة أكبر من ٢٠,٠٠٠ م٢ إلى ٣٠,٠٠٠ م٢			
لكل متر مربع	٠,٠٦	٠,١٢	٠,١٨	٠,٢٤	٠,٣٠	شريحة رقم ٥-٥ مساحة أكبر من ٣٠,٠٠٠ م٢			
لكل متر مربع	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,١٩	٠,١٢	٠,١٥	شريحة رقم ٢ مساحة أكبر من ٥,٠٠٠ م٢ إلى ١٠,٠٠٠ م٢			

يكون احتساب الرسم في الشرائح المتعددة على أساس مجموع قيمة الرسوم في الشرائح التي تنطبق على الخدمة.



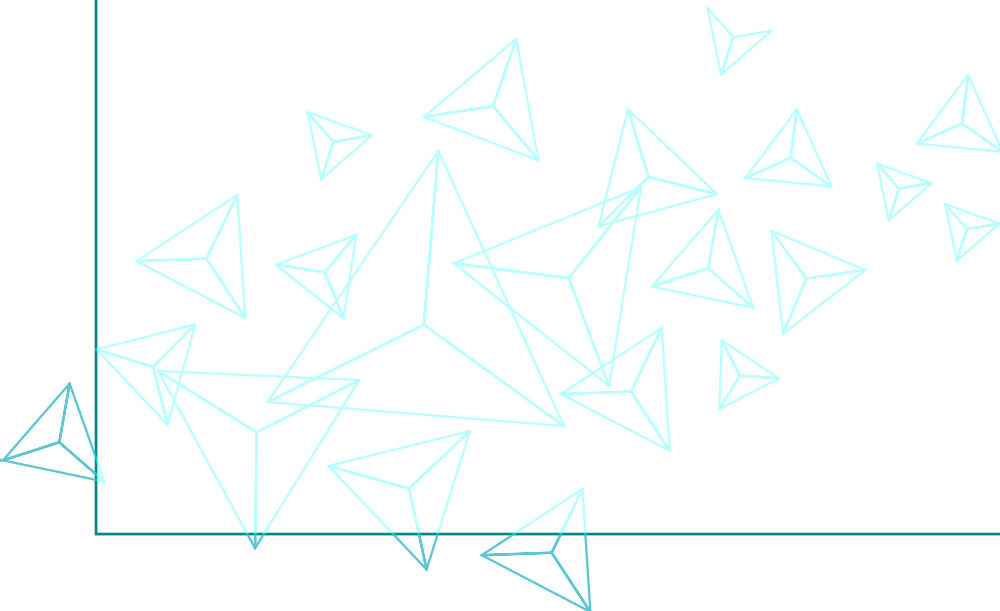


الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة التصنيف الأول	الرقم
	التصنيف الثاني	التصنيف الثالث	التصنيف الرابع	التصنيف الخامس	التصنيف السادس		
						القيام بالمعاينة أو الكشفية	١١
للزيادة	٢٠	٢٠	٢٠	٢٠	٢٠	القيام بالمعاينة أو الكشفية	١-١١
						إصدار الشهادات الصحية	١٢
لكل متر مربع	٦٠	٦٠	٦٠	٦٠	٦٠	إصدار الشهادات الصحية	١-١٢
						إصدار بدل فاق لوثيقة بلدية	١٣
للمستند	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	إصدار بدل فاق لوثيقة بلدية	١-١٣
						إصدار تراخيص حفر الشوارع	١٤
متر طولي لكل يوم	٠,١٠	٠,٢٠	٠,٣٠	٠,٤٠	٠,٥٠	طريق سريع	١-١٤ أعمال الحفر العامة
متر طولي لكل يوم	٠,٠٥	٠,١٠	٠,١٥	٠,٢٠	٠,٢٥	الطريق الرئيسية و الفرعية و المحلية	
متر طولي لكل يوم	٠,٠٢	٠,٠٤	٠,٠٦	٠,٠٨	٠,١٠	طريق سريع	٢-١٤ أعمال الطرق
متر طولي لكل يوم	٠,٠١	٠,٠٢	٠,٠٣	٠,٠٤	٠,٠٥	الطريق الرئيسية و الفرعية و المحلية	
متر طولي لكل يوم	٠,٠٢	٠,٠٤	٠,٠٦	٠,٠٨	٠,١٠	جميع أصناف الطرق	٣-١٤ أعمال شبكات تصريف السيول وخطوط النقل الرئيسية للخدمات
متر طولي لكل يوم	٠,٠٢	٠,٠٤	٠,٠٦	٠,٠٨	٠,١٠	جميع أصناف الطرق	٤-١٤ الحفر الأفقي

الرقم	الخدمة التصنيف الأول	مقدار الرسم (ريال)					الوحدة
		التصنيف الثاني	التصنيف الثالث	التصنيف الرابع	التصنيف الخامس	التصنيف الخامس	
10	جمع النفايات التجارية						
	محطات الوقود	٦٠٠	٤٨٠	٣٦٠	٢٤٠	١٢٠	للرخصة / سنوياً
	١-٢-١٥ الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات وما في حكمها-الفئة الأولى مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنف فئتها بخمس نجوم أو أعلى	٣٠٠	٢٤٠	١٨٠	١٢٠	٦٠	لكل وحدة سكنية / سنوياً
	٢-٢-١٤ الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات وما في حكمها-الفئة الثانية مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنف فئتها بأربع نجوم أو خمسة دلال	٢٤٠	١٩٢	١٤٤	٩٦	٤٨	لكل وحدة سكنية / سنوياً
	٣-٢-١٥ الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات وما في حكمها-الفئة الثالثة مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنف فئتها لثلاث نجوم أو أربع دلال مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الذاتية - المصنفة فئتها بالدرجة الأولى	١٨٠	١٤٤	١٠٨	٧٢	٣٦	لكل وحدة سكنية / سنوياً
	٤-٢-١٤ الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات وما في حكمها-الفئة الرابعة مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنف فئتها نجمتين أو ثلاث دلال مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الذاتية - المصنفة فئتها بالدرجة الثانية	١٢٠	٩٦	٧٢	٤٨	٢٤	لكل وحدة سكنية / سنوياً
	٥-٢-١٥ الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات وما في حكمها-الفئة الخامسة مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنف فئتها بنجمة أو دلتان أو دلة مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الذاتية - المصنفة فئتها بالدرجة الثالثة أو الرابعة مرافق الإيواء السياحي - غير المصنفة	٦٠	٤٨	٣٦	٢٤	١٢	لكل وحدة سكنية / سنوياً
٣-١٥	المحلات التجارية	٣,٥	٢,٨	٢,١	١,٤	٠,٧	لكل متر مربع / سنوياً



٤-١٥	محلات تغيير الزيوت والشحوم وغسيل السيارات	٥,٤	٤,٣	٣,٢	٢,٢	١,١	لكل متر مربع / سنوياً
٥-١٥	الورش المهنية	٤,٢	٣,٣	٢,٥٠	١,٧	٠,٨	لكل متر مربع / سنوياً
٦-١٥	قصور الأفران والإستراحات	٤,٢	٣,٣	٢,٥٠	١,٧	٠,٨	لكل متر مربع / سنوياً
٧-١٥	المطابخ والمطاعم وما في حكمها	١٠	٨	٦	٤	٢	لكل متر مربع / سنوياً





الوحدة	مقدار الرسم (ريال)					الخدمة	الرقم
	التصنيف الأول	التصنيف الثاني	التصنيف الثالث	التصنيف الرابع	التصنيف الخامس		
لكل متر مربع / سنوياً	٣,٦	٢,٩	٢,٢	١,٤	٠,٧	مدن الملاهي والترفيه	٨-١٠
لكل متر مربع / سنوياً	٥	٤	٣	٢	١	الأنشطة الطبية	٩-١٥
لكل متر مربع / سنوياً	٣,٤	٢,٧	٢	١,٣	٠,٧	الخدمات التعليمية	١٠-١٥
لكل متر مربع / سنوياً	١,٧	١,٣	١	٠,٧	٠,٣	المستودعات	١١-١٥
لكل متر مربع / سنوياً	٤,٥	٣,٦	٢,٧	١,٨	٠,٩	الأنشطة الأخرى	١٢-١٥
إشغال الفنادق والشقق المفروضة والمنتجات السياحية							١٦
لكل وحدة سكنية - عن كل ليلة تم إشغالها	٠) من أجره الوحدة السكنية					رسوم إشغال الفنادق والشقق الفندقية والمنتجات وما في حكمها - الفئة الأولى والثانية مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنفة فئتها بأربع نجوم أو أعلى أو خمسة دلال.	١-١٦
لكل وحدة سكنية - عن كل ليلة تم إشغالها	٠,٢) من أجره الوحدة السكنية					رسوم إشغال الفنادق والشقق الفندقية والمنتجات وما في حكمها - الفئة الثالثة أو أقل مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الكاملة - المصنفة فئتها بأقل من أربع نجوم أو أقل من خمسة دلال مرافق الإيواء السياحي - الخدمة الذاتية - المصنفة فئتها بالدرجة الأولى أو أقل مرافق الإيواء السياحي - غير المصنفة	٢-١٦



جدول رقم (٢)

تصنيف البلديات لأغراض تطبيق أحكام هذه اللائحة

الأول	أمانة منطقة الرياض (مدينة الرياض)	٢) أمانة العاصمة المقدسة (مدينة مكة المكرمة)	٣) أمانة منطقة المدينة المنورة (مدينة المنورة)	٤) أمانة المنطقة الشرقية (مدينة الدمام ، الخبر ، الزهران)	٥) أمانة محافظة جدة (مدينة جدة)
الثاني	١) أمانة منطقة القصيم (مدينة بريدة) ٢) أمانة منطقة عسير (مدينة أبها) ٣) أمانة منطقة جازان (مدينة جازان)	٤) أمانة منطقة حائل (مدينة حائل) ٥) أمانة منطقة تبوك (مدينة تبوك) ٦) أمانة منطقة نجران (مدينة نجران)	٧) أمانة منطقة الباحة (مدينة الباحة) ٨) أمانة منطقة الحدود الشمالية (مدينة عرعر)	١٠) أمانة محافظة الطائف (مدينة الطائف) ١١) أمانة محافظة الأحساء (مدينة الأحساء)	
الثالث	١) بلدية محافظة الخرج	٣) بلدية محافظة دفر الباطن ٤) بلدية محافظة القطيف	٥) بلدية محافظة عنيزة ٦) بلدية محافظة خميس مشيط		
	بلديات (أ)*				
	١) بلدية محافظة المجمعة ٢) بلدية محافظة الزلفي ٣) بلدية محافظة وادي الدواسر ٤) بلدية محافظة الدوادمي ٥) بلدية محافظة الدرعية	٦) بلدية محافظة شقراء ٧) بلدية محافظة عفيف ٨) بلدية محافظة القويعية ٩) بلدية محافظة العلا ١٠) بلدية محافظة رابغ	١١) بلدية محافظة الجبيل ١٢) بلدية محافظة الخفجي ١٣) بلدية محافظة بقيق ١٤) بلدية محافظة الرس ١٥) بلدية محافظة الكويرية	١٦) بلدية محافظة المذنب ١٧) بلدية محافظة بيشة ١٨) بلدية محافظة ظهران الجنوب ١٩) بلدية محافظة انماص ٢٠) بلدية محافظة محاليل عسير	٢١) بلدية محافظة بلجرشي ٢٢) بلدية محافظة تمياء ٢٣) بلدية محافظة صبيا ٢٤) بلدية محافظة فيفا ٢٥) بلدية محافظة القريات

الأمانات والبلديات				الرابع
(٤٣) بلدية محافظة صامطة	(٣٣) بلدية محافظة بقعاء	(٢٣) بلدية محافظة رأس تنورة	(١٢) بلدية محافظة تميز (١٣) بلدية محافظة روضة سدير	
(٤٤) بلدية محافظة شرورة	(٣٤) بلدية تربة حائل (٣٥) بلدية محافظة قلوه	(٢٤) بلدية محافظة النعيرية	(١٤) بلدية محافظة جلاجل (١٥) بلدية محافظة الرين (١٦) بلدية محافظة الدلم	(٢) بلدية محافظة حوطة بني تميم
(٤٥) بلدية محافظة دومة الجندل	(٣٦) بلدية محافظة المنذقي	(٢٥) بلدية محافظة البدائع	(١٧) بلدية محافظة الحناكية	(٣) بلدية محافظة الغاط
(٤٦) بلدية محافظة طبرجل	(٣٧) بلدية محافظة ضباء	(٢٦) بلدية محافظة الأسياح	(١٨) بلدية محافظة خيبر (١٩) بلدية محافظة بدر	(٤) بلدية محافظة السليل
(٤٧) بلدية محافظة رحفاء	(٣٨) بلدية محافظة الوجه	(٢٧) بلدية محافظة رياض الخبراء	(٢٠) بلدية محافظة القفذة	(٥) بلدية محافظة ضرماء
(٤٨) بلدية محافظة طريف	(٣٩) بلدية محافظة أملج (٤٠) بلدية محافظة حقل (٤١) بلدية محافظة بيش	(٢٨) بلدية محافظة والسحابين	(٢١) بلدية محافظة الليث (٢٢) بلدية محافظة خليص	(٦) بلدية محافظة حريملاء
(٤٩) بلدية محافظة رنية (٥٠) بلدية محافظة تربة (٥١) بلدية محافظة الخرمة	(٤٢) بلدية محافظة أبي عريش	(٢٩) بلدية محافظة تثليث	(٣٠) بلدية محافظة أحد رفيدة (٣١) بلدية محافظة تنومة (٣٢) بلدية محافظة سراة عبيدة	(٧) بلدية محافظة مرات (٨) بلدية محافظة المزاحمية (٩) بلدية محافظة ثادق (١٠) بلدية محافظة الحريق
				(١١) بلدية محافظة حوطة سدير
				بلديات (د)*



٤٩) بلدية محافظة العارضة	٣٧) بلدية جبة	٢٥) بلدية محافظة البصر	١٣) بلدية محافظة المهد	١) بلدية محافظة رماح
٥٠) بلدية وادي جازان	٣٨) بلدية الروضة	٢٦) بلدية دخنة	١٤) بلدية ينبع النخل	٢) بلدية الحولة
٥١) بلدية الموسم	٣٩) بلدية الكيفة	٢٧) بلدية محافظة رجال المع	١٥) بلدية محافظة الكامل	٣) بلدية الهياثم
٥٢) بلدية محافظة يدمة	٤٠) بلدية الخطة	٢٨) بلدية محافظة المجاردة	١٦) بلدية القوز (القنفذة)	٤) بلدية العيينة و ا لجبيلة
٥٣) بلدية محافظة حبونا	٤١) بلدية محافظة المخواة	٢٩) بلدية محافظة طريب	١٧) بلدية الرفيعة	٥) بلدية الروضة
٥٤) بلدية محافظة سلطنة	٤٢) بلدية محافظة العقيق	٣٠) بلدية الحرجة	١٨) بلدية مليحة	٦) بلدية ساجر
٥٥) بلدية محافظة العويقيلة	٤٣) بلدية محافظة القرى	٣١) بلدية بالاسمر	٢٠) بلدية محافظة ضربه	٧) بلدية البجادية
٥٦) بلدية محافظة الموية	٤٤) بلدية محافظة البدع	٣٢) بلدية البشائر و خثعم	٢١) بلدية محافظة الجواء	٨) بلدية نفى
٥٧) بلدية بيرين	٤٥) بلدية محافظة أحد المسارحة	٣٣) بلدية محافظة موقف	٢٢) بلدية محافظة النبهانية	٩) بلدية القصب
٥٨) بلدية محافظة وادي الفرع	٤٦) بلدية محافظة فرسان	٣٤) بلدية محافظة الحائط	٢٣) بلدية محافظة الشماسية	١٠) بلدية الهدار
٥٩) بلدية محافظة بلقرن	٤٧) بلدية محافظة الطوال	٣٥) بلدية محافظة السليمي	٢٤) بلدية محافظة عقلة الصقور	١١) بلدية الأرتاوية
٦٠) بلدية صوير	٤٨) بلدية محافظة ضمد	٣٦) بلدية محافظة الشملي		١٢) بلدية محافظة الجموم

نحتسب رسوم الخدمات في القرى الواقعة في نطاق خدمات أي من الأمانات والبلديات وفق الرسوم المحددة لفئة (هـ)، رسوم الخدمات المقدمة في القرى والواقعة في نطاق خدمات أي من الأمانات والبلديات وفق الرسوم المحددة لفئة (هـ)

## قرار مجلس الوزراء رقم ١٨٩ بتاريخ ٢٩/٦/١٤٣٢هـ الموافقة على لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (٣/١٥٠٧٣/ر) وتاريخ ٥/٨/١٤٢١هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير المواصلات رقم ١٣٠١ وتاريخ ١٦/٦/١٤١٥هـ، بشأن إجراءات فتح الطرق من قبل الأهالي والشركات.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤١٠) وتاريخ ٢٦/٨/١٤٨٠هـ؛

وبعد الإطلاع على المحضر المعد في هيئة الخبراء رقم (٢٧) وتاريخ ٨/٦/١٤٢١هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (١٦/١٧) وتاريخ ١٩/٦/١٤٢١هـ.

وبعد الإطلاع على المحضرين المعدين في هيئة الخبراء رقم (٤٠٨) وتاريخ ١/١٢/١٤٢١هـ ورقم (٦٦) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٢هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٤٠) وتاريخ ٩/٥/١٤٢٢هـ.

### يقرر

الموافقة على لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات بالصيغة المرفقة بهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## لائحة إنشاء الطرق من قبل الأهالي والشركات

أولاً: - يسمح للشركات والأهالي أفراداً أو جماعات أو مؤسسات يفتح الطرق على حسابهم وفق الشروط الواردة في هذه اللائحة .

ثانياً: في حالة رغبة أي فرد أو جماعة أو مؤسسة أهلية أو شركة في فتح طريق ترابي أو مسفلت أو توسعته على نفقتهم الخاصة - سواء كان الطريق يخدم مصلحة خاصة أو عامة - فإنه يجب الحصول على إذن سابق من الجهة المختصة ، على النحو الآتي:

١. يقدم صاحب أو (اصحاب) الطلب مخططاً موضحاً فيه مسار الطريق المطلوب فتحه ، وطوله من بدايته حتى نهايته ، ونوعه (ترابي أم مسفلت) مع توضيح أقرب خط عام له . فإذا كان الطريق المطلوب فتحه يقع ضمن مسؤولية وزارة الشؤون البلدية والقروية - فيقدم الطلب إلى الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي في المنطقة ؛ لدراسة مدى ملاءمته للشوارع وشبكات الطرق المعتمدة في المخططات الهيئة للمدن والقرى . وإذا كان الطريق يخدم مناطق زراعية فيقدم الطلب إلى وزارة الزراعة والمياه أو أحد فروعها . أما ما عدا ذلك من الطرق فيقدم الطلب إلى وزارة المواصلات أو أحد فروعها .

٢. يدرس الطلب المقدم ميدانياً من الجهة المعنية ذات الشأن ، ثم يحال إلى المحافظة المختصة لأخذ إقرار رسمي من صاحب أو (اصحاب) الطلب ، بأن الطريق المطلوب إنشاؤه لا يضر بالغير ، وأنه لا يمر بأرض عليها نزاعات أو مملوكة للغير . وعلى المحافظة المختصة مسؤولية التأكد من صحة المعلومات الواردة في الإقرار ، وذلك وفق النموذج المعد لذلك . وإذا ثبت خلال فإن صاحب أو (اصحاب) الطلب يتحمل المسؤولية كاملة أمام الآخرين ودون مطالبة الدولة بأي تعويض .

٣. إذا استكمال صاحب أو (أصحاب) الطلب ما ورد في الفقرتين (٢،١) أعلاه يقدم الإقرار المذكور إلى وزارة المواصلات أو وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة الزراعة والمياه - كل فيما يخصه - مع ما يأتي:

أ. نسخة من مخطط تصميم الطريق ومواصفاته التنفيذية من مكتب هندسي مرخص له بالنسبة للطرق المسفلته فقط.

ب. بيان بالخبرات السابقة للمقاول الذي سيقوم بتنفيذ الطريق بالنسبة للطرق المسفلته فقط

ت. إقرار من مقدم الطلب على نموذج تعده الجهة الحكومية التي يقدم إليها الطلب - بعدم مطالبته الدولة مستقبلاً بأي مصاريف أو نفقات أو تعويضات تترتب على فتح الطريق أو عدم إكماله

ث. تصدر الوزارة المختصة الموافقة النهائية على المشروع ، وتصرع لصاحب الطلب بالبدء في التنفيذ ، وتتولى الإشراف عليه ، ومتابعة سير العمل في تنفيذه ، وتسلمه من المقاول .

ثالثاً: بعد إنجاز الطريق وفقاً للمواصفات والشروط التي صدر بموجبها الإذن النهائي ، وسواء كان الطريق مسفلتاً أم ترابياً - تقوم الوزارة المختصة بتسليمه وضمه إلى برامج صيانة الطرق لديها ويصبح من مسؤوليتها ، ويعامل كغيره من الطرق التي تدخل في نطاق اختصاصها .

رابعاً: في حالة عجز مقدم الطلب عن إكمال تنفيذ الطريق ، فإن الوزارة المختصة غير ملزمة بإكماله إلا وفق أولويته وفي حدود البرامج التي تنظم تنفيذ الطرق ووجود الإعتمادات المالية لذلك.

خامساً: بعد تسلم الطريق مسفلتاً ومكتملاً ، حسب المواصفات والتصاميم المعتمدة ن يمنح الممول شهادة تقدير ن ويجوز أن يسمى الطريق بإسمه .

سادساً: - تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ، ويعمل بها بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشرها .

## ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها

### ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها

أولاً: تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية - بالتنسيق مع وزارة الداخلية - بحصر المنازل القائمة التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية أو حجج استحكام، وعمل معالجة جذرية لهذه المشكلة خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات، آخذة في الإعتبار تخطيط المواقع محل المخالفة وبحث تملكها للمقيمين فيها من المحتاجين منهم وفق القرارات المنظمة لتوزيع أراضي البلدية، أما غير المحتاج فتباع عليه الأرض بحسب ما ورد في الفقرة (٢) من الأمر الاسمي ذي الرقم (٤/٥٧١/م) والتاريخ ١٤٠٥/٣/٢٦هـ التي نصها « إذا تمكن أحد المواطنين من إقامة منزل له في أرض غير مملوكة وثبتت حاجته لذلك المنزل وعدم وجود سكن لديه سواه فينظر في أمر ذلك المنزل فإن لم يكن معترضاً لخطوط التنظيم ولم يكن في أرض المرافق العامة بحاجة إليها وليس في بقائه ضرر أو خطر على أحد أو إثارة لمشكلات جماعية ولم يكن القصد منه إحداث هجرة جديدة فيبقى لصاحبه، وتؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير ».

ثانياً: يتم إيصال الخدمات العامة إلى المنازل التي لا يملك أصحابها صكوكاً شرعية عليها، ويتعهد أصحابها بتقديم مستندات الملكية خلال مدة خمس سنوات على النحو الآتي:

١. تكون وزارة الشؤون البلدية والقروية «البلدية المختصة» الجهة المسؤولة عن اعتماد استمارة طلب إيصال الخدمة المؤقتة بعد موافقة لجنة مراقبة الأراضي وإزالة المتعديات، وذلك وفق النموذج الذي يعده وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٢. تقوم البلدية المختصة بالكتابة للجهات المسؤولة عن إيصال الخدمات لإشعارها بإستكمال الإجراءات النظامية حيال إيصال الخدمة بإعادتها، وأنه لا ما نع لديها من ذلك، ويوافق ذلك صورة معتمدة من استمارة طلب إيصال الخدمة أو إعادتها وفق النموذج الذي تعده وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٣. تقوم البلدية المختصة بإنشاء سجل خاص بهذه الحالات، يوضح فيه تاريخ إيصال الخدمة المؤقتة، وموعد إنذار صاحب المنزل بقرب إنهاء المهلة الممنوحة له، وتاريخ فصل تلك الخدمة المؤقتة.

٤. إذا لم يقدم صاحب المنزل مستندات الملكية قبل انقضاء المهلة المشار إليها في الفقرة (٣) بستة أشهر على الأقل، تقوم البلدية المختصة بتوجيه إنذار إليه بفصل الخدمة عنه وفق النموذج الذي تعده وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٥. إذا تنقضت المهلة المحددة لتقديم مستندات الملكية دون تقديمها، ينظر في مسألة فصل الخدمة عن المنزل من قبل لجنة من الجهات المختصة تحت إشراف أمير منطقة أو من يفوضه .



٦. على البلدية المختصة ألا توافق على إيصال اي نوع من الخدمات العامة إلى المنازل الآتية:

- المنازل المقامة على أراض مخصصة للمرافق العامة ، أو أراضي منزوعة الملكية لمشروع عام
- المنازل المقامة على أراض مخصصة للمرافق العامة ، أو أراضي منزوعة الملكية لمشروع عام .
- المنازل المقامة على أراض معتدى عليها مملوكة للغير .
- المنازل المقامة على أراض حكومية ولا يمكن تمليكها للمواطنين وفق الأمر الاسمي ذي الرقم (٥٧١/٤م) والتاريخ ٢٦/٣/١٤٠٥هـ لإلحاقها ضرراً أو خطراً، أو يمكن أن تحدث مشكلات جماعية .
- المنازل التي أقيمت لإنشاء هجرة جديدة دون موافقة الجهات المختصة .
- المنازل المقامة على أراض لها تنظيم يمنع تملكها أو إقامة منازل عليها .

ثالثاً: على جميع الجهات المسؤولة عن إيصال الخدمات العامة ألا تنظر في طلبات إيصال الخدمة إلى المنازل القائمة التي تيس لدى اصحابها صكوك شرعية عليها ، أو مستندات ملكية تجيزها الدولة ، بعد مضي سنة على صدور هذه الضوابط.

رابعاً: يعطى أصحاب المنازل التي لا يملك اصحابها صكوكاً شرعية عليها وسبق إيصال الخدمات العامة إليها - مهلة خمس سنوات من تاريخ إبلاغهم بوجوب تقديم مستندات الملكية الشرعية عليها . وإن انقضت المدة دون تقديم تلك المستندات فيعاملون وفقاً للفقرة (٥) من البند (ثانيص) أعلاه.

خامساً: تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية خلال السنة الثالثة من تنفيذ هذه الضوابط بتقويم الوضع ورفع تقرير إلى مجلس الوزراء يتضمن مربياتها وإقتراحاتها .



## قرار مجلس الوزراء رقم ١١٥ بتاريخ ١٤٣٤/٥/٧هـ

الموافقة على ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها

قرار رقم (115)

وتاريخ : 1434/5/7هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٥٩٠٩/٤/ر وتاريخ ١٤٢٣/١٢/١١هـ المشتلثة على نسخة خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤/٥١/و ف س وتاريخ ١٤١٦/٦/٤هـ بشأن طلب الموافقة على أسس وضوابط إيصال الخدمات للمنازل التي لا يملك أصحابها صكوكا شرعية عليها ، التي أعتدها اللجنة المشكلة بالأمرين الساميين رقم (١١٥٥٣/ب/٤) وتاريخ ١٤١٠/٧/٢٢هـ ، ورقم (١٥٧٠٤/ب/٤) وتاريخ ١٤١٠/١٠/٦هـ، والمشتلثة أيضاً على برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم ٦٦٤٩٣/٢٩ وتاريخ ١٤١٩/٩/٢٦هـ بشأن الموضوع.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٤٧/٤٥) وتاريخ ١٤٢٣/١٠/٢٥هـ.

وبعد الإطلاع على محضر الإلتتماع المعد في هيئة الخبراء رقم (١٠٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١٨هـ.

المرافقة له ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى اصحابها صكوك شرعية عليها .

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٦٤) وتاريخ ١٤٢٤/٤/٢هـ.

### يقرر

الموافقة على ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها ، بحسب الصيغة المرافقة .



قرار وزاري رقم ٤٤٠٥٢ بتاريخ ٢٠/٠٩/١٤٣٨هـ  
بشأن العمل بألية الإجراءات التنظيمية والفنية اللازمة لاستثناء المشاريع المتصلة بالإسكان

الموضوع : بشأن العمل بألية الإجراءات  
التنظيمية والفنية اللازمة لاستثناء  
المشاريع المتصلة بالإسكان

تعميم الأمانات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

بناء على الأمر السامي رقم ٢٦٩٢٩ في ١٣/٨/١٤٢٨هـ القاضي بالموافقة على توجيه مجلس الوزراء لوزراء الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان بالعمل بألية الإجراءات التنظيمية والفنية اللازمة لإستثناء المشاريع المتصلة بالإسكان من اشتراطات وأنظمة البناء بالمدن وفق الصيغة المرافقة .  
لذا نرغب إليكم العمل والتقييد بألية الإجراءات التنظيمية والفنية المشار إليها أعلاه وإبلاغ ذلك للجهات التابعة لكم .

والله يحفظكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

وزير الشؤون البلدية والقروية  
عبداللطيف بن عبدالمك آل الشيخ

## قرار مجلس الوزراء رقم ٦١١ بتاريخ ٢٤/٩/١٤٣٨هـ

إعادة تنظيم الأراضي المخططة التي اعتمدها جهة الاختصاص ولا تتوافر فيها مرافق تعليمية كافية ، بحيث تدرج فيها الأراضي التي تشتريها وزارة التعليم لإقامة مرافق تعليمية عليها

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٧٣٤٥ وتاريخ ١٠/٢/١٤٣٨هـ ، المشتلعة على خطاب وزارة التعليم رقم ١٦/٤١٨٩٠٨ وتاريخ ٤/١١/١٤٢٩هـ ، بشأن طلب الموافقة على السماح بإقامة المدارس في الأحياء التي ليس فيها تعليمية على الأراضي الخاصة التي تشتري دون أخذ موافقة المجاورين.

وبعد الإطلاع على المحاضر رقم (٣٨٩) وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٠هـ ورقم (٥٢٩) وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٥هـ ورقم (١٠١) وتاريخ ١٧/٢/١٤٣٦هـ رقم (٤٥٥) وتاريخ ٨/٨/١٤٣٦هـ ورقم (٨٣٥) وتاريخ ٨/١٢/١٤٣٦هـ ورقم (٦٤) وتاريخ ٢٣/١/١٤٣٨هـ والمذكرة رقم (٩٣٢) وتاريخ ٢٣/٧/١٤٣٨هـ ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الإطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١٤-٢٤/٣٨/د) وتاريخ ٢١/٤/١٤٣٨هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣٧٦٧) وتاريخ ١٠/٩/١٤٣٨هـ.

### يقرر ما يلي

أولاً: تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية - بعد التنسيق مع وزارة التعليم - بإعادة تنظيم الأراضي المخططة التي إعتمدها جهة الإختصاص ولا تتوافر فيها مرافق تعليمية كافية ، بحيث تدرج فيها الأراضي التي تشتريها وزارة التعليم لإقامة مرافق تعليمية عليها ، وذلك وفقاً لما يأتي :

١. عند الرغبة في شراء أراضٍ تقع في منطقة عشوائية يتم اختيار الأراضي من قبل لجنة شراء الأراضي دون أخذ موافقة المجاورين مع الأخذ بعين الإعتبار إعادة تخطيط هذه المنطقة وتأهيلها من قبل الجهة المختصة .

٢. عند الرغبة في شراء أراضٍ تقع في مخطط معتمد تتخذ الإجراءات التالية :

أ. ينظر في الأراضي المخصصة مرافق تعليمية في المخططات المعتمدة التي لم يجر التصرف فيها وتشتري دون أخذ موافقة المجاورين.

ب. ينظر في الأراضي الواقعة على الشوارع التجارية في المخططات المعتمدة وتشتري دون أخذ موافقة المجاورين مع مراعاة الإشتراطات التخطيطية التالية :

١. أن يكون الموقع على شارعين أحدهما لا يقل عرضه عن (٢٠م) عشرين متراً.

٢. أن يكون الموقع بعيداً عن تقاطعات الشوارع التجارية الرئيسية بمسافة لا تقل عن (٥٠م) خمسين متراً.

٣. ألا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود عن (٥٠م) خمسين متراً.

٤. أن تتوافر للمرفق مواقف للسيارات طبقاً للمعدلات الآتية :



(موقف لكل فصل حضانة + روضة أطفال ، موقفين لكل فصل مدرسة إبتدائية، ثلاثة مواقف لكل فصل مدرسة متوسطة ، خمسة مواقف لكل فصل ثانوي).

ج. أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على الأراضي المطلوب شراؤها من أجل تحويلها على مرفق تعليمي وذلك قبل إتمام عملية الشراء لمراعاة توافر الضوابط والمعايير التخطيطية التالية :

١. سهولة الوصول إلى الموقع من خلال وسائل النقل الخاصة والعامه .

٢. سهولة الدخول والخروج للحافلات المدرسية .

٣. عدم إقامة مدرسة بنات بجوار مبان إدارية عامة أو أسواق أو مجمعات حكومية .

٤. يفصل الموقع المطلوب شراؤه عن الجيران شارع لا يقل عرضه عن (٨م) ثمانية أمتار.

٥. توفير مواقف للسيارات ضمن الموقع بعمل ارتداد أمام بعمق (٦م) ستة أمتار بطول الموقع.

٦. أن تكون المساحة الصافية (بعد إختزال ما يلزم للتنظيم والمواقف كافية لإقامة مدرسة عليها).

٧. يفصل الموقع المطلوب شراؤه عن الجيران المقابلين شارع لا يقل عرضه عن (١٥م) خمسة عشر متراً ، إضافة إلى المواقف المقترحة وعرضها (٦م) ستة أمتار بطول الموقع .

ثانياً: تكون وزارة التعليم هي الجهة المختصة المسؤولة عن معالجة الحالات التي تنشأ بعد تنفيذ ما ورد في البند (أولاً) أعلاه ، مع تحملها ما يترتب على ذلك .

رئيس مجلس الوزراء

## قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٣٤٣٢ وتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٩هـ ، ورقم ٢٥١٦٣ وتاريخ ٢٥/١٠/١٤٣٩هـ المشتملة على بريقة معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢١٤٨٤ وتاريخ ١/١٠/١٤٣٩هـ ، وبرقية معالي وزير التجارة والاستثمار رئيس اللجنة التنفيذية لتحسين أداء الأعمال في القطاع الخاص رقم ٢٧٢٠٣ وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٣٩هـ ، في شأن إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها .

وبعد الإطلاع على نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٢) وتاريخ ٢/١٦/١٤٢٤هـ .

وبعد الإطلاع على المحضر رقم (٩٩٣) وتاريخ ٢٤/٧/١٤٣٩هـ ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الإطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١١-٤٣/٣٩/د) وتاريخ ٨/٨/١٤٣٩هـ .

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤١٠٣) وتاريخ ١/٩/١٤٣٩هـ .

### يقرر ما يلي :

أولاً: إلزام المقاولين في مشروعات القطاع غير الحكومي بالتأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها ن سواء الهيكلية منها أو غيرها .

ثانياً: قيام مؤسسة النقد العربي السعودي بإقرار صيغ نماذج وثائق التأمين اللازمة وفقاص لما هو منصوص عليه في نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني .

ثالثاً: قيام معالي وزير الشؤون البلدية والقروية بتحديد نطاق تطبيق البند (أولاً) من هذا القرار من حيث نوعية المباني المستهدفة والنطاق الجغرافي ومدة الضمان .

### رئيس مجلس الوزراء



## قرار وزاري رقم ٣٤ بتاريخ ١٤٤٢هـ إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية

بسم الله الرحمن الرحيم

الموضوع بشأن إلزامية التأمين ضد العيوب الخفية

قرار وزاري

إن وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

بناءً على الصلاحيات المخولة لنا

وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ القاضي في البند «أولاً» بإلزام المقاولين في مشروعات القطاع غير الحكومي بالتأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها ، والبند «ثالثاً» بقيام معالي وزير الشؤون البلدية والقروية بتحديد نطاق تطبيق البند «أولاً» من القرار ، من حيث نوعية المباني المستهدفة والنطاق الجغرافي ومدة الضمان.

وبناء على قرار مجلس الوزراء رقم ٤٩ وتاريخ ١٨/١/١٤٤١هـ، القاضي بالموافقة على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي .

وبناء على اللائحة التنفيذية المعدلة لنظام تطبيق كود البناء السعودي رقم ٥٦ وتاريخ ٣/٣/١٤٤١هـ.

وبناءً على خطاب معالي محافظ مؤسس النقد العربي السعودي رقم ٦٣٨-١٠٥٠١ وتاريخ ٦/٨/١٤٤١هـ بشأن اعتماد الصيغة النموذجية لوثيقة التأمين الإلزامي على العيوب الخفية في المباني والإنشاءات .

يقرر ما يلي :

يتم تطبيق إلزام المقاولين بالتأمين ضد العيوب الخفية التي تظهر على المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وفقاً للآتي :

أولاً: نوعية المباني المستهدفة :

المرحلة الأولى : من تاريخ صدور هذا القرار وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤١هـ على المباني التالية : المباني العالية (الأبراج)، المستودعات ، المستشفيات ، الفنادق ، مباني التجمعات (المساجد – المنشآت الرياضية) ، المباني التعليمية ، المجمعات التجارية ، أبراج الاتصالات ، المباني والمنشآت الصناعية ، المباني أقل من ٢٢ م ، المباني عالية الخطورة .

المرحلة الثانية :

من نهاية المرحلة الأولى وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٢هـ ويطبق خلالها بالإضافة إلى

ما تم تطبيقه في المرحلة الأولى على المباني التالية : مباني التجمعات (صالات الأفراح، صالات السينما، المسارح)، مراكز الرعاية الصحية ، الشقق المفروشة الفندقية ، النزل المباني السكنية ومباني الخدمات الترفيهية .

المرحلة الثالثة : من نهاية المرحلة الثانية وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٢هـ ويطبق خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلتين الأولى والثانية على المباني التالية : مباني الأعمال (المطارات ، البنوك ، محطات التلفزيون ، البريد).

المرحلة الرابعة : من نهاية المرحلة الثالثة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٤هـ، ويطبق خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الثلاث على جميع أنواع المباني .

ثانياً: النطاق الجغرافي : سيتم التطبيق على جميع أنواع المباني المستهدفة المذكورة في البند (أولاً) من هذا القرار في نطاق مدينة الرياض لمدة ستة أشهر ابتداءً من تاريخ صدور هذا القرار ، على أن يتم تطبيقه على باقي مدن المملكة ، وذلك بعد التنسيق مع مؤسسة النقد العربي السعودي في ذلك.

ثالثاً: مدة الضمان : (١٠) عشر سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ سريان وثيقة التأمين الإلزامي على العيوب الخفية بعد إصدار شهادة الإشغال للمبنى .

رابعاً: يعمل بهذا القرار إعتباراً من تاريخ صدوره .

خامساً: يلغي هذا القرار جميع ما يتعارض معه من أحكام .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

ماجد بن عبدالله الحقييل



## قرار مجلس الوزراء رقم ١٥١ بتاريخ ٤/٥/١٤٢٨هـ اعتمادات المخططات السكنية والزراعية

قرار رقم : (151)

وتاريخ : 1428/5/4هـ.

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء بالأمر السامي رقم (٤٩٤٨/م/ب) وتاريخ ٧/٧/١٤٢٧هـ، المشتمة على نسخة من برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني رقم ٨٤/٢/٣ و ف وتاريخ ٢٢/١/١٤٢٧هـ المرافق لها محضر اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم (١٠٢٦/م/ب) وتاريخ ٢٠/١/١٤٢٦هـ لدراسة موضوع الأضرار المترتبة على هطول الأمطار الغزيرة وما آلت إليه الأوضاع في بعض المحافظات واحتياجات بعض الإدارات الحكومية لمواجهة اخطار السيول والحد من اضرارها، المشتمة على عدد من التوصيات حول الموضوع .

وبعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء بالبرقية رقم ٣٦١٨٠/ب وتاريخ ١/٨/١٤٢٧هـ، المشتمة على برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني رقم ٨٦٣/٢/٣ / ف وتاريخ ٢٩/٧/١٤٢٧هـ، في شأن طلب سموه الموافقة على طلب معالي وزير البترول والثروة المعدنية في خطابه رقم ١٨٦٠/ع وتاريخ ٢٩/٥/١٤٢٧هـ ضم هيئة المساحة الجيولوجية السعودية في مجال دراسات المياه (الهيدرولوجية) إلى الجهات المعنية الواردة في الفقرة (د) من التوصية الأولى من محضر اللجنة المذكور أعلاه .

وبعد الإطلاع على المحضر رقم (٤١) وتاريخ ٣/٢/١٤٢٨هـ، المعد في هيئة الخبراء وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٨٨) وتاريخ ١٤/٣/١٤٢٨هـ .

### يقرر ما يلي :

١. على الجهات المختصة - قبل اعتماد المخططات السكنية والزراعية وغيرها - إعتتماد الدراسات لاهيدرولوجية والتصاميم الهندسية اللازمة لحماية المخططات من أخطار السيول وتصريف مياه الأمطار .
٢. على الجهات الحكومية المانحة لتصاريح العمل في الأودية التنسيق مع الجهات ذات العلاقة، لإلزام المصرح له بإصلاح اي ضرر يحدث نتيجة لعلمه أو لاي تجاوز لحدود التصريح الممنوح له .
٣. قيام كل من مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، وهيئة المساحة الجيولوجية السعودية والرئاسة العامة للإرصاد وحماية البيئة، بإعداد دراسات عن المناطق المعرضة لأخطار السيول، بإستخدام الصور الجوية والخرائط الجغرافية القديمة والصور الفضائية اللازمة لتوضيح مجاري السيول وتحديد اتجاهاتها، وتزويد الجهات المعنية بتلك الدراسات.
٤. قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية - إذا رأت حاجة لذلك - بإعداد مشروع نظام لحماية المسابيل الخاصة بالأملاك ومجاري السيول والأودية .



0. على وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ووزارة النقل - كل فيما يخصها - أن تأخذ في الإعتبار كميات السيول ومساراتها عند وضع مشاريع الطرق والجسور والعبارات داخل المدن وخارجها ، وصيانة شبكات تصريف السيول في الإنفاق والأحياء ، وصيانة العبارات والجسور داخل المدن وخارجها قبل موسم الأمطار وأثناءها .
1. على الوزارات المعنية وضع ضوابط لمنع الإنتشار والزحف العمراني على ضفاف الأودية والمناطق الزراعية القريبة من الأودية التي تتعرض لمداهمة السيول .
7. على المديرية العامة للدفاع المدني إعطاء الأولوية في التوعية بمخاطر السيول بعد التنسيق مع الجهات المعنية .
8. على الجهات المعنية إعطاء مشاريع السيول الأولية عند إعداد مشاريع ميزانياتها : وتحديد إحتياجاتها من العناصر البشرية ، لتناقش وتعتمد وفق إجراءات وتعليمات إعداد الميزانية العامة للدولة .



قرار وزاري رقم ١٤٦٥٤ بتاريخ ١٤٣٨/٩/٥هـ  
إعتماد تنظيم واضح يسمح بتنمية قطع الأراضي بالتزامن مع تطوير المخططات

تعميم الأمانات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

بناءً على ورشة العمل المنعقدة بالمنطقة الشرقية بعنوان (مبادرة تنفيذ المباني بالتزامن مع تطوير المخططات) بتاريخ ١٤/٤/١٤٣٨هـ والتوصيات التي خلصت إليها هذه الورشة بعمل خطة زمنية لتنفيذ هذه التوصيات بالتنسيق مع الأمانات .

وحيث ورد في التوصية (١) العمل على اعتماد تنظيم واضح يسمح بتنمية قطع الأراضي بالتزامن مع تطوير المخططات من خلال مراجعة مبادرة أمانة المنطقة الشرقية مع ما تم عرضه من تجارب الأمانات بالتنسيق مع وكالة الوزارة لتخطيط المدن وتم إعداد آلية تطبيق (مبادرة تنفيذ المباني بالتزامن مع تنفيذ الإشتراطات الخاصة بالنطاق العمراني - تطوير المخططات) ولمناسبة العمل بها كونها تحقق الأهداف المشار إليها في الآلية .

وبناء على العرض المرفوع لنا من وكالة الوزارة لتخطيط المدن حيال تنفيذ التوصية المشار إليها . لذا نرغب إليكم توجيه المختصين لديكم بالتمشي بالآلية (المرفقة) وإبلاغ ذلك للجهات التابعة لكم للعمل بموجبها .

والله يحفظكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

عبداللطيف بن عبدالمك آل الشيخ

وزير الشؤون البلدية والقروية

## آلية تطبيق مبادرة تنفيذ المباني بالتزامن مع تنفيذ الاشتراطات الخاصة بالنطاق العمراني (تطوير المخططات)

### آلية تطبيق مبادرة تنفيذ المباني بالتزامن مع تنفيذ الإهتراطات الخاصة بالنطاق العمراني (تطوير المخططات)

فكرة تزامن تنفيذ المباني بالتزامن مع تنفيذ الإهتراطات تتلخص في السماح للمالك بالبناء في المخطط الخاص المعتمد إبتدائياً تزامناً مع تنفيذ أعمال البنية التحتية (سفلته، كهرباء، مياه..). في المخطط حسب اشتراطاتالنطاق العمراني وذلك قبل الإعتماد النهائي مع اشتراط عدم إيصال التيار الكهربائي أو استغلال المبنى أو الإفراغ لحين الإنتهاء من إجراءات الإعتماد النهائي وهذا يؤدي إلى تحقيق عدد من الأهداف تتمثل في اختصار الوقت من خلال دمج الوقت اللازم في إنشاء المباني مع الوقت اللازم لتنفيذ المبنى التحتية وإعمار المخطط نهائياً، كما يؤدي إلى توفير تكلفة المنشآت على المطور العقاري والمواطنين من خلال سرعة إنجاز المخططات (كتطوير شامل). إضافة إلى تمكين المطور في تسويق منتج العمراني بشكل أفضل من خلال عرض نماذج فعلية للمباني والوحدات أثناء تنفيذ المخطط، بشكل أفضل من خلال عرض نماذج فعلية للمباني والوحدات أثناء تنفيذ المخطط، وهذا يؤدي إلى توفير عدد أكبر من الوحدات السكنية المبنية في مدة زمنية أقل (زيادة توفير الوحدات السكنية للمواطنين).

بعد دراسة المخطط وغصدار قرار لاموافقة على الإعتماد الإبتدائي) المشروع بأن لا يتم الإعتماد النهائي إلا بعد الإهتراطات الخاصة بالنطاق العمراني (الزفلة - الكهرباء - المياه - إلخ) حسب الموقع. (المدينة الورطة التنموية) يقوم المالك بالتقدم للأمانة / البلدية بطلب تنفيذ الإهتراطات المطلوبة ويتم ما يلي :

أولاً: تقوم الأمانة بمخاطبة وتزويد كل جهة حكومية خدمية كل فيما يخصه (الكهرباء، المياه، الصرف الصحي ..) حسب اشتراطات النطاق العمراني) بالمخطط الموافق على إعتماده (الإعتماد الإبتدائي) وذلك بأن يقوم المالك / المطور بالتنسيق مع تلك الجهات بإعداد جميع الدراسات التصميمية لأعمال البنية التحتية حسب الأصول الفنية والأنظمة لكل جهة خدمية وموافقة تلك الجهات على المخططات اللازمة .

ثانياً: تقوم الأمانة بالمراجعة والموافقة على الدراسات التصميمية لمخططات (مناسب الطرق، تصريف السيول، الإنارة، الزفلة) حسب اشتراطات النطاق العمراني وفق الأنظمة والتعليمات.

ثالثاً: يتم إرفاق اتفاقية بين المالك والمكتب الإستشاري للإشراف على خدمات المشروع من شوارع ومناسيب وإنارة وشبكة مياه وصرف صحي وكهرباء وهاتب كل فيما يخصه، ومن ثم إصدار رخص التنفيذ والإهتراطات .

رابعاً: إعداد المخطط (التفصيلي) للموقع وتصديقه من الأمانة / البلدية .

في حالة رغبة المالك بتنفيذ المباني في المخطط السكني أو جزء منه بالتزامن مع تنفيذ الإهتراطات الخاصة بالنطاق العمراني



يسمح للمالك حسب الآلية التالية :

١. تقديم المخططات المعمارية والإنشائية للمباني ومرفق معها :

أ. صورة صك الملكية (للأرض الخام).

ب. يتم التأكد من أن المخططات المعمارية تم إعدادها حسب أنظمة البناء المدونة على كليشة المخطط الموافق على إتمامه (المخطط الابتدائي) والتأكد من ملائمة المناسيب مع مخطط المناسيب المصدق من الأمانة .

ت. إتفاقية بين المالك والمكتب الإستشاري المشرف على تنفيذ المباني المطلوب تنفيذها.

ث. تعهد من مالك المخطط (يتم تصديقه من الأمانة ذات العلاقة) بعدم المطالبة بإفراغ المباني أو طلب إيصال التيار الكهربائي لها غلا بعد الإعتماد النهائي للمخطط والإنتهاء من تنفيذ أعمال البنية التحتية لكامل المخطط وفقاص للمعايير والمواصفات الفنية المتبعة حسب اشتراطات المنطلق العمراني .

٢. إصدار رخص البناء لكل قطعة (المختارة من المالك)، وبدون على الرخصة (رقم القطعة

رقم المخطط المعتمد إبتدائها) ورقم الصك للأرض الخام وتاريخه ، وبعد تسديد الرسوم حسب الأنظمة والسماح بالشروع في تنفيذ المباني (أو جزء منها) حسب المخطط الموافق على إتمامه بالتزامن مع تنفيذ البنية التحتية حسب اشتراطات النطاق العمراني .

٣. بعد تنفيذ الإشتراطات الخاصة بالنطاق العمراني حسب الأنظمة يتم الإعتماد النهائي للمخطط وإبلاغ كتابة العدل المسماح بالإفراغ .

٤. يتم بعد ذلك إصدار (شهادات إتمام البناء) للمباني المنفذة لكي يتم توصيل الخدمات (كهرباء - مياه - هاتف) لتلك المباني .

## اشتراطات مباني الصحة والخدمات الاجتماعية الأهلية

### مقدمة

يمثل هذا التحديث خطوة في طريق تحقيق أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ من خلال تشجيع الاستثمار في مجال القطاع الصحي الأهلي بجميع فئاته، وأهمها تطوير اشتراطات مباني الرعاية الطبية الصحية، وذلك لتسهيل المتطلبات، وتحفيز المستثمرين للدخول في هذا القطاع الحيوي الهام، الذي يُعنى بصحة الإنسان، الذي هو اللبنة الأساسية في أي عمل تنموي. كما راعى هذا الإصدار تسهيل الاشتراطات التي تُعنى بقطاع التنمية الاجتماعية متمثلة في مراكز الخدمة الاجتماعية والإرشاد الأسري، ويشجع البحوث والدراسات الأهلية المتخصصة بُغية الحفاظ على الفرد والأسرة السعودية على أسس صحية ومجتمعية سليمة، بما يحقق طموحات المواطن والمقيم.

### الفصل الأول

#### النطاق وحدود التطبيق

##### ١. النطاق وحدود التطبيق

يوضح الإصدار الحد الأدنى من المتطلبات التي يجب تطبيقها على مباني الصحة والخدمات الاجتماعية الأهلية باختلاف أنواعها طبقاً للتصنيف الوارد بالبند رقم (٣) من هذا الإصدار، وتشمل مباني الرعاية الطبية، مثل: المستشفيات الأهلية، المجمعات الطبية العامة والمتخصصة، والعيادات، والمراكز الطبية المختلفة.

كما يوضح الإصدار الحد الأدنى من المتطلبات التي يجب تطبيقها على مراكز الخدمة الاجتماعية الأهلية، الواقعة ضمن المناطق الخاضعة لنطاق الاشراف البلدي، وتعتبر وزارة الشؤون البلدية والقروية هي الجهة المناط بها إصدار ومتابعة تطبيق هذا الإصدار في كافة الأعمال ذات العلاقة، ولها الحق كذلك في شرح وتفسير بنود هذا الإصدار ومتطلباته، ولا يعتمد أي تعديل في هذه الاشتراطات إلا بعد الموافقة عليه كتابياً من قبل الوزارة، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا الإصدار بعد اعتماده، وفي حال وجود تعارض يطبق كود البناء السعودي ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

##### ١-١ استثناءات النطاق

لا تطبق هذه الاشتراطات على:  
المستشفيات الحكومية.



المرافق التعليمية مثل رياض الأطفال والحضانات الأهلية.  
المنشآت السياحية العلاجية.

## الفصل الثاني مصطلحات وتعريفات

٢. مصطلحات وتعريفات

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية.

الأمانة/البلدية:

جهة تابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية يقع الموقع في دائرة إشرافها، ويناط بها إصدار التراخيص اللازمة.

كود البناء السعودي:

هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة، ويشير هذا الاشتراط إلى أرقام البنود في نسخة كود البناء السعودي ٢٠١٨ م.

اشتراطات التنظيم المكاني:

الاشتراطات البلدية التي توضح الارتدادات والارتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات والأسوار...إلخ.  
قطعة الأرض:

هي المساحة المخصصة للتنمية حسب المخطط ورخصة البناء المعتمدة.

مساحة الموقع:

المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.

عرض الشارع:

هي المسافة الأفقية بين حدود الملكية على جانبي الشارع.

الارتدادات:

المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

نسبة البناء:

النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع

على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.  
الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي  
ممر:

عنصر الحركة الذي يمكن من خلاله الانتقال من فراغ لآخر.  
دور الميزانين:

هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به،  
ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار  
صوتي معتمد.

دور القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١,٢٠ متر  
من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل/مخرج دور  
القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.

إجمالي مساحة البناء:

مجموع مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة، باستثناء المناور والأفنية  
الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة، وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض  
(أدوار القبو).

معامل مسطح البناء (FAR):

هو حاصل قسمة المساحة الإجمالية بجميع الأدوار على مساحة الموقع بعد التنظيم.  
الشخص ذو الإعاقة:

كل شخص مصاب بإعاقة تؤدي إلى قصور كلي أو جزئي بشكل مستقر في قدراته الجسمية أو  
العقلية أو الحسية أو الحركية أو النفسية أو إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من  
غير ذوي الإعاقة.

المواصفات القياسية السعودية:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.



### الفصل الثالث

#### تصنيف المباني الصحية والاجتماعية

٣. تصنيف المباني الصحية والاجتماعية  
تصنف المباني الصحية والاجتماعية إلى ما يلي:

##### مباني الرعاية الطبية

المستشفى: كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتنويمهم.

المجمع الطبي العام: كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتوجد فيه ثلاثة تخصصات طبية مختلفة على الأقل أحدها من التخصصات الأساسية ( الجراحة - الأمراض الباطنية - النساء والولادة - الأطفال - طب الأسرة).

المجمع الطبي المتخصص: مجمع لعيادات في تخصص طبي واحد أو أكثر وفروعه الدقيقة، بحد أدنى ٣ عيادات طبية.

العيادة: كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم (مثل: عيادة طب الأطفال- الأسنان-الجراحة... وغيرها).

مركز الأشعة: المكان المعد لإجراء التصوير التشخيصية الطبية أو العلاج بالأشعة.

المختبر الطبي: المكان المعد لإجراء الفحوصات المخبرية

مركز جراحة اليوم الواحد: مؤسسة صحية مرخص لها بإدخال المرضى لعمل إجراء طبي مثل: بعض العمليات الصغيرة والمتوسطة على أن يخرج المريض منها في اليوم نفسه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لوزارة الصحة.

مراكز الخدمة المساندة: الأماكن التي تقدم الخدمات الصحية أو الفنية المتممة للعلاج والتأهيل وتشمل: مراكز العلاج الطبيعي، محلات النظارات الطبية، محلات الأجهزة والأطراف الصناعية، والمراكز التي يصدر بها قرار من وزارة الصحة.

مركز النقل الإسعافي: مركز مطابق للمواصفات النظامية المعتمدة للمراكز الإسعافية في هيئة الهلال الأحمر السعودي ويقوم بتقديم الخدمات الإسعافية في مكان وجود الحالة ونقلها إلى المؤسسات الطبية والعكس ويتم تشغيله بواسطة القطاع الخاص

٢-٣ مراكز الخدمة الاجتماعية الأهلية

مراكز ضيافة الأطفال الأهلية:



هي مراكز متخصصة لرعاية الأطفال (من الولادة وحتى عمر ١٠ سنوات) بالمراكز المستقلة، وحتى سنوات بمقرات العمل، وتقوم بالأساس على رعاية الأطفال معيشياً وتقدم أنشطة تربية وترفيهية هادفة لمدة زمنية محددة خلال اليوم، وتكون مقرات العمل في المجمعات التجارية، والمجمعات السكنية، والأبراج، والمراكز التجارية، والجامعات والمعاهد، والجمعيات، والمؤسسات، وما في حكمها، وتكون مراكز ضيافة الأطفال المنزلية بغرفتين كحد أدنى داخل المنزل.

مراكز ضيافة كبار السن الأهلية:

هي مراكز أهلية مخصصة لرعاية كبار السن من خلال إقامة دائمة أو نهارية مؤقتة لتقديم برامج الرعاية الاجتماعية الشاملة والأنشطة الاجتماعية والترفيهية ضمن برامج صحية هادفة تتناسب مع الخصائص العمرية لهذه المرحلة.

مراكز الإرشاد الأسري الأهلية:

هي المراكز المتخصصة في الاستشارات للأسر والأفراد وتقوم بتقديم خدمات إرشادية بأسلوب عملي يُسهم في البناء والاستقرار الأسري والاجتماعي وتحقيق التنمية المنشودة.

مراكز البحوث والدراسات الاجتماعية الأهلية:

هي مراكز بحوث تقدم خدمات البحوث والدراسات الاجتماعية الأهلية في رصد القضايا والظواهر والمشكلات الاجتماعية

والقيام بالدراسات المطلوبة واقتراح التوصيات وال حلول المناسبة لها كما تقوم بعقد الدورات التدريبية وورش العمل والمنتديات ذات العلاقة بالشأن الاجتماعي.



## الفصل الرابع اشتراطات التنظيم المكاني

### ع- اشتراطات التنظيم المكاني أولاً مراكز الرعاية الطبية :

جدول رقم (٤-١) مراكز الرعاية الطبية

متطلبات خاصة	الموافق المطلوبة		الأرتفاع	الموقع	المساحة (كحد أدنى م:		النشاط
	مناطق فئة (ب)	مناطق فئة (أ)			مناطق فئة (ب)	مناطق فئة (أ)	
1. يلزم تقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة، الوصولية لموقع المستشفى ٢. توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	٢,٥ سرير	٢,٥ سرير	حسب نظام البناء في المخطط المعتمد مطلق الارتفاع بمعامل مسطح بناء (FAR) لا يزيد عن ٣	١. يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة مرفق صحي ٢. يكون الموقع على قطعة أرض يتم إعادة تخطيطها وتخصيصها لهذا الغرض	٢ م 18 /سرير	٢ م 18 /سري	المستشفيات الأهلية
توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	مواقف عيادة /	٣ موافقة /عيادة	حسب أنظمة البناء في المنطقة	١. يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة مرفق صحي ٢. شارع مخصص للاستخدام التجاري	٤٠٠	٤٠٠	المجمع الطبي ٣٠٠ ٤٠٠

المجمع الطبي ١٩٠ / ٢٤٠	٢٤٠	١٩٠	١. شارع مخصص للاستخدام التجاري ٢. أرض مخصصة مرفق صحي	حسب أنظمة البناء في المنطقة	٣ موافقة / عيادة	موقفين / عيادة	توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة
العيادة	٨٠	٦٠	شارع مخصص للاستخدام التجاري	حسب أنظمة البناء في المنطقة	موقف / ٢٥ م	موقف / ٥٠ م	توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة
مركز الأشعة	٣٠٠	٣٠٠	شارع مخصص للاستخدام التجاري	حسب أنظمة البناء في المنطقة	موقف / ٢٥ م	موقف / ٥٠ م	توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة
المختبر الطبي	١٢٠	٩٠	شارع مخصص للاستخدام التجاري	حسب أنظمة البناء في المنطقة	موقف / ٢٥ م	موقف / ٥٠ م	توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة
مركز جراحة ليوم الواحد	٦٠٠ مركز مستقل ٤٠٠ مركز ملحق	٤٠٠ مستقل ٣٠٠٠ مركز ملحق	١. شارع مخصص للاستخدام التجاري ٢. أرض مخصصة مرفق صحي	حسب أنظمة البناء في المنطقة	موقفين / عيادة	موقفين / عيادة	توفير ١٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة
مراكز الخدم (مراكز العلاج الطبيعي)	٤٨٠	٢٠٠	١. شارع مخصص للاستخدام التجاري ٢. أرض مخصصة مرفق صحي	حسب أنظمة البناء في المنطقة	موقف / ٥٠ م	موقف / ٧٠ م	توفير ٢٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة
الصيدليات	٢٥ / ٢٥ م	٢٥ / ٥٠ م	١. شارع مخصص للاستخدام التجاري ٢. أرض مخصصة مرفق صحي	* دور أرضي للصيدلية المطل على شارع تجاري * أي دور بالمجمعات التجارية	موقف / ٢٥ م	موقف / ٢٥ م	لا يوجد



متطلبات خاصة	الموافق المطلوبة		الأرتفاع	الموقع	المساحة (كحد أدنى م <sup>2</sup> ):		النشاط
	مناطق فئة (ب)	مناطق فئة (أ)			مناطق فئة (ب)	مناطق فئة (أ)	
توفير ٢٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	موقف ٢٠م / 70م <sup>2</sup>	موقف ٢٠م / 50م <sup>2</sup>	حسب أنظمة البناء في المنطقة	١. شارع مخصص للاستخدام التجاري ٢. يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢٠م / 200م <sup>2</sup>	240 / ٢٠م <sup>2</sup>	مراكز العلاج الوظيفي
توفير ٢٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	موقف ٢٠م / 70م <sup>2</sup>	موقف ٢٠م / 50م <sup>2</sup>	حسب أنظمة البناء في المنطقة	١. شارع مخصص للاستخدام التجاري ٢. يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢٠م / 200م <sup>2</sup>	240 / ٢٠م <sup>2</sup>	مراكز الأطراف الصناعية والأجهزة التلقويمية
لا يوجد	موقف ٢٠م / 18م <sup>2</sup>	موقف ٢٠م / 18م <sup>2</sup>	* دور أرضي للمحلات المطلة على الشارع * أي دور بالمجمعات التجارية	* شارع مخصص للاستخدام التجاري ملحق بالمجمعات التجارية (Mall)	٢٠م / 36م <sup>2</sup>	٢٠م / 36م <sup>2</sup>	محلات النظارات الطبية
لا يوجد	موقف ٢٠م / 50م <sup>2</sup>	موقف ٢٠م / 50م <sup>2</sup>	حسب أنظمة البناء في المنطقة	• شارع مخصص للاستخدام التجاري • يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢٠م / 80م <sup>2</sup>	٢٠م / 80م <sup>2</sup>	معمل التركيبات الصناعية للأسنان
توفير ٢٠٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	موقف ٢٠م / 50م <sup>2</sup>	موقف ٢٠م / 50م <sup>2</sup>	حسب أنظمة البناء في المنطقة	* شارع مخصص للاستخدام التجاري • يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢٠م / 160م <sup>2</sup>	160 / ٢٠م <sup>2</sup>	مركز العناية بالقدم والكادل

لا يوجد	موقف ٢م / 50	موقف ٢م / 50	حسب أنظمة البناء في المنطقة	شارع مخصص للاستخدام التجاري • يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢م / 160	/160 ٢م	مراكز التغذية
توفير ٢٠٪ من المواقع المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	موقفين / كرسي	موقفين / كرسي	يكون المركز بالدور الأرضي	* شارع مخصص للاستخدام التجاري * يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢م / 50 كرسي	٢م / 50 كرسي	مراكز الغسيل الكلوي
توفير ٢٠٪ من المواقع المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة	موقف ٢م / 50	موقف ٢م / 50	يكون المركز بالدور الأرضي	* شارع مخصص للاستخدام التجاري * يكون الموقع على قطعة أرض مخصصة لمرفق صحي	٢م / 110	٢م / 110	مراكز خدمات النقل الإسعافي

مع مراعاة التالي:

لا يشترط حد أدنى للمسافة الفاصلة بين مراكز الرعاية الطبية الموضحة في الجدول رقم (١-٤).  
لا يشترط مسافة فاصلة بين محطات الوقود ومراكز الرعاية الطبية الموضحة في الجدول رقم (١-٤)  
في حال كان خزان

الوقود أسفل سطح الأرض.

يمكن توفير الأنشطة (أعلاه) ضمن المباني متعددة الاستعمال باستثناء المستشفيات الأهلية.  
المساحة المذكورة بمعدل مواقف السيارات هي نسبة من إجمالي مساحة البناء وليست مساحة  
الأرض.



\* فئة أ: مدن (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الدمام، الخبر، الظهران، جدة، بريدة، حائل، تبوك، ساكا، عرعر، الطائف، الهفوف، حفر الباطن).

\*

فئة ب: مدن (أبها، الباحة، نجران، جازان) + جميع محافظات ومراكز المملكة.

ثانياً: مراكز الخدمة الاجتماعية

جدول رقم (٤-٢): مراكز الخدمة الاجتماعية الأهلية

النشاط	المساحة (كحد أدنى) م <sup>٢</sup>	الموقع	الارتفاع (لا يقل عن)	المواقف*	متطلبات خاصة
مراكز ضيافة الأطفال الأهلية (مبنى مستقل)	٣٠٠	شارع غير مخصص للإستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن ١٢م	دور أرضي + أول	موقف ٢٥ / 100	١. يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة. ٢. تظليل الملاعب الخارجية
مراكز ضيافة الأطفال الأهلية (ملحق بمبنى)	٥٠	ملحق بقصور الأفرج/ المولات/ المجمعات التجارية/ المجمعات السكنية	لا ينطبق	غير مطلوب	يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة
مراكز ضيافة كبار السن الأهلية	٨٠٠	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن ٢٠م	دور أرضي + أول	موقف ٢٥ / 50	١. يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة. ٢. توفير ٢٠٪ من ذوي الإعاقة
مراكز البحوث والدراسات الاجتماعية الأهلية	٢٠٠	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن ٢٠م	حسب أنظمة البناء في المنطقة	موقف ٢٥ / 50	يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة
مراكز الإرشاد الأسري الأهلية	١٠٠	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن ٢٠م	لا ينطبق	موقف ٢٥ / 50	يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة

\* المساحة المذكورة بمعدل مواقف السيارات هي نسبة من إجمالي مساحة البناء وليس مساحة الأرض.

## الفصل الخامس الاشتراطات الفنية

### ٥. الاشتراطات الفنية

الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، وجميع لوائح وزارة الصحة فيما يخص المرافق الطبية، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ بخصوص المباني المنفصلة التي سيتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين. الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات التالية:

### ١-٥ الاشتراطات المعمارية

يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني الرعاية الطبية حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI)

### متطلبات الأمن والصحة والسلامة

الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة. استخدام مواد بناء مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي الخاصة بمواد الإنشاء والتشطيب.

الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة لسطح المباني المستقلة حال وجود معدات على الأسطح لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.

الالتزام بوضع لوحة مضاءة على مداخل المنشآت تتضمن اسم المنشأة.

عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.

توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية بالمباني الصحية ومراكز الخدمة الاجتماعية المختلفة حسب القيم الموضحة بالجدول رقم (١-٥) وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة



للأرصاد وحماية البيئة.

توفير دورات المياه لجميع المرافق الصحية ومراكز الخدمة الاجتماعية حسب الموضح بالجدول (٢-٥) طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١)

توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١) ، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.

الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.

توفير وسائل للتحكم في مقدار الإنارة داخل الفراغات الطبية سواء باستخدام ستائر أو زجاج عاكس للإضاءة.

وضع المخزن الأساسي للغازات الطبية خارج مباني الرعاية الطبية الأساسية مع مراعاة تطبيق متطلبات كود البناء السعودي والأكواد العالمية في التعامل مع الغازات الطبية.

الالتزام بتوفير صيدلية خارجية بالمستشفى سعة (١٠٠) سرير أو أكثر.

تركيب وسائل الحماية من الإشعاع، خلال تصميم وتنفيذ الفراغات المتوقع استخدام الأشعة بها داخل المستشفيات واعتمادها م الجهات المختصة حسب معايير وزارة الصحة، مع توفير ضابط سلامة إشعاعية (R٥٠) معتمد في حالة وجود قسم خاص بالأشعة.

عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن ٢٪ في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

يجب توفير عيادة صحية بمراكز ضيافة الأطفال وكبار السن تتكون على الأقل من (غرفة ودورة مياه منفصلة) ومزودة بالمعدات الطبية والإسعافات الأولية اللازمة.

يمكن إقامة سكن الأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود مباني الرعاية الطبية مع مراعاة الخصوصية ونسب واشتراطات البناء بالمنطقة، وتوفير الخدمات المناسبة، كما يراعى الفصل التام بين سكن التمريض والأطباء وبين المستشفى أو المركز الطبي.

جدول رقم (١-٥): الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع

المسمى	نهاراً (ديسل)	مساءً (ديسل)	ليلاً (ديسل)
مباني الرعاية الطبيعية / مراكز الخدمة الإجتماعية الأهلية	٥٠	٤٥	٤٠



جدول رقم (0-2) : الحد الأدنى من معدلات دورات المياه

المباني الصحية والخدمات الاجتماعية	مرحاض	حوض غسيل أيدي	دش/حوض استحمام
المستشفيات/المجمعات الطبية العامة والمتخصصة	1/غرفة إقامة مريض*	1/غرفة إقامة مريض*	1/15 مريضاً
	25/1 موظفاً وإدارياً	1/35 موظفاً وإدارياً	--
	1/75 زائراً	1/100 زائراً	--
العيادات/مراكز الأشعة / المختبر الطبي/مراكز الخدمات المساندة/ مراكز جراحة اليوم الواحد	25/1 شخفاً) وموظفاً (لأول 50 شخفاً، ثم يضاف 50/1 شخفاً إضافياً	40/1 شخفاً) مستخدماً وموظفاً (لأول 80 شخفاً، ثم يضاف 80/1 شخفاً إضافياً	
مراكز ضيافة الأطفال المصنفة (1-4) طبياً	10/1 شخفاً (طفلاً وإدارياً)	10/1 شخفاً (طفلاً وإدارياً)	1
لكود البناء السعودي العام (SBC) مركز ضيافة كبار السن	1/غرفة إقامة*	1/غرفة إقامة*	10/1 مقيماً
	20/1 موظفاً وإدارياً	30/1 موظفاً وإدارياً	--
	70/1 زائراً	100/1 زائراً	--
مراكز بحوث دراسات اجتماعية مراكز الإرشاد الأسري	20/1 شخفاً) مستخدماً وموظفاً (لأول 50 شخفاً، ثم يضاف 50/1 شخفاً إضافياً	40/1 شخفاً) مستخدماً وموظفاً (لأول 80 شخفاً، ثم يضاف 80/1 شخفاً إضافياً	--

يسمح بمعدل حمام واحد مشترك لكل غرفتين متجاورتين إذا كانت الغرفتان متصلتين مباشرة بالحمام ويتم عمل الاحتياطات اللازمة للحفاظ على خصوصية المستخدم.

متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

1. الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء



السعودي العام (SBC-201)

٢. الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية

(SBC-101) والفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)

٣. زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمستشفيات الأهلية بنسبة لا تقل عن ٥٠ ٪ من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي

(SRI) يساوي/ أو أكثر من (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

٣-١-٥ متطلبات الوصول الشامل

الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم داخل المبنى، طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC 201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات المستشفيات حسب ما ورد في الفصل (٩,١٠,١١ - ١٠٠٩) من كود البناء السعودي العام، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠٣) من كود البناء السعودي العام (SBC 201).

توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن ٨٥,٠م، ولا يزيد عن ٩٥,٠م. يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٣-٥) طبقاً لما ورد بالفصل (١١) من كود البناء السعودي العام، فالم يحدد نسبة في الجدول رقم (٤-٢)

توفير ٥٪ من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201).

جدول رقم (٣-٥): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة لمراكز الرعاية الطبية و مراكز الخدمة الاجتماعية الأهلية

إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
--------------------	------------------------------

١	٢٥-١
٢	٥٠-٢٦
٣	٧٥-٥١
٤	١٠٠-٧٦
٥	١٥٠-١٠١
٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٢٪ من مجموع المواقف	١,٠٠٠-٥٠١
٢٠ موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال ١,٠٠٠ موقف	أكثر من ١,٠٠٠ موقف

## ٢-٥ الاشتراطات الإنشائية

تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية في ٣٠٦-٣٠١-٢٠١ SBL واستخدام المواد المطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

عزل الأسطح المعدنية في المستشفيات وأسيخ التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسية

## ٣-٥ الاشتراطات الكهربائية

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة

التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار وفق الآتي:

تطبيق متطلبات كود البناء السعودي متضمنة الكود العام والكود الكهربائي وكود الحماية من الحريق بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع فصل (٢٧ / ٢٠١ ، القسم الرابع والخامس / ٤٠١) ومتضمنة متطلبات الأمن والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق بنود (٩٠٧ / ٨٠١ & ٢٠١ ، الفصل ٨٣ / ٤٠١-٥٠٨ / ٨٠١) وإضاءة علامات ومسارات الهروب بنود (١٠٠٨ و ١٠١٣ / ٨٠١ & ٢٠١) ونظم تغذية الطوارئ بند (٦٠٤ / ٨٠١) (والتأريض الفصل) ٤٠١ / ٥٤ (والإضاءة الاصطناعية بند) ١٢٠٥ / ٢٠١ (والحماية من الصواعق الفصل) ٨٢ / ٤٠١ (ومتطلبات تحمل الظروف المناخية حسب مستندات المشروع والاسترشاد بالجدول رقم (١١-١) من (SBC-٦٠١) ومتطلبات كفاءة



الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ) (SBC ٦٠١ مع التأكد من فصل شبكات الأنظمة المختلفة عن شبكة الطوارئ وضمان أن تكون جميع المواد والمهمات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

الالتزام بتطبيق الفصل رقم (٧١٠) من (SBC-٤٠١) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادات الصحية داخل المراكز الأهلية.

الالتزام بتطبيق الفصل رقم (٧١٨) من (SBC ٤٠١) فيما يخص مراكز الخدمات الاجتماعية.

الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية ومتطلبات المعدات الطبية الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات «الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO» ، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

الالتزام بتوفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية والاجتماعية لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت ( Sound Attenuators ) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.

الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري للمنطقة المحيطة.

الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمساعدات الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم) ٥٣ - ١,٣ ( من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصدر مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء

السعودي، والمدافضة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة بها وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

الالتزام بتزويد المنشآت التي يزيد ارتفاعها عن دورين بمساعد كهربائية للركاب والأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً للاشتراطات الموضحة ب (دليل تصميم وتشغيل المصاعد والسلالم الكهربائية في المباني والمنشآت) الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

في حالة المستشفيات ومباني الرعاية الصحية والخدمات الاجتماعية المستقلة، يتم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، وتحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار (٢٣٠ - ٤٠٠) فولت والتردد (٦٠) هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

#### ٤-٥ الاشتراطات الميكانيكية

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال

الميكانيكية للمباني المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار وفق الآتي:

الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة مع تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

الالتزام بأن تكون جميع الما وصفات الفنية ل ن لأظمة الميكانيكية مطابقة لم وصفات الهيئة السعودية للم ا وصفات والمقاييس والجودة (SASO).

الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

#### ١-٤-٥ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء

الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-٥٠١) وخاصةً الباب رقم (٤) والجدول رقم (١،١،٣،٤٠٣) متضمناً الحد الأدنى للتهوية لل الفراغات في الغرف العامة، والباب رقم (٥) الفقرة رقم ٥٠٤،٩ والبند رقم ٩١٣ متضمناً متطلبات مجففات الملابس إن وجدت.

يتم تصميم وصيانة منظومة التهوية طبقاً لمعيار ASHARE HANDBOOK-HVAC APPLICATIONS (٢٠١٩) او ما يتبعه من إصدارات) الخاص بتهوية المباني الصحية.



الالتزام بتطبيق متطلبات الباب رقم (٩) ASHARE HANDBOOK-HVAC APPLICATIONS Applications (٩) أو ما يتبعه من إصدارات (فيما يخص أعمال التكيف في المباني الصحية).

الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١) وبالخصوص رقم (٢٨).

التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC-٦٠١)

يوصى بتجميع مياه التكيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ kW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٢-٤-٥ اشتراطات الأعمال الصحية

الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (١,٣,١٠٨) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

الالتزام بتطبيق متطلبات كود (NFPA00-٢٠٢٠) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبية.

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢).

الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١)

يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

٣-٤-٥ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق

الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية: الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA ٢٠١٨ ٩٩ أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات (NFPA) وكود البناء السعودي، تُجَبُّ اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.

الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المالك/المشغل التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.



## الفصل السادس مواصفات المواد وجودة التنفيذ

### 1- مواصفات المواد وجودة التنفيذ

مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC-201) للفئة (ا) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية. اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين.

الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية وفي جميع البنود وتشمل مايلي:

أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.

أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.

أعمال البناء بالبلوك.

أعمال العزل المائي والعزل الحراري.

أعمال المنشآت المعدنية.

عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلام، وضمن التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.



## الفصل السابع التشغيل والصيانة

### ٧- التشغيل والصيانة

إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات. إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق، الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.

الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.



## الفصل الثامن

### مدة التحديث حقول الملكية الأدلة والكودات المرجعية

٨- مدة التحديث ، حقوق الملكية الأدلة والكودات المرجعية

١٠٨ مدة التحديث

يخضع هذا الإشتراك للتحديث أو الإضافة طبقاً لما هو موضح أدناه ، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذا الإشتراط ويكون لها نفس قوة ونفاذ الإشتراط بعد إتمامها من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

يتم تحديث هذا الإشتراط كل ثلاث سنوات بصورة دورية .

إستثناء من البند رقم (١) أعلاه يمكن إجراء تحديثات أخرى إذا دعت الضرورة لذلك .

يستثنى من تطبيق هذا الإشتراط كل المشاريع التي تم إصدار تراخيصها قبل صدور هذه الإشتراطات.

تلغي هذه الإشتراطات ما يتعارض معها نم اشتراطات سابقة .

٢٠٨ حقوق الملكية

لا يجوز اقتطاع جزء من هذا الإشتراط واستخدامه بمفرده ، ولا يجوز استخدام مكناات الإشتراط في أعمال إخراج إصدارات أخرى بدون إذن كتابي من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

تمت مراعاة قواعد حدود الملكية الفكرية في إنتاج هذا الإشتراط ويحتوي في نهايته على قائمة بجميع المراجع التي تم الرجوع إليها عند إعداده.

٣٠٨ الأدلة والكودات المرجعية

إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

كود البناء السعودي وخصوصاً إصداراته التالية.

(SBC - Saudi Building Code - General (٢٠١-

(SBC - Saudi Construction Code (٣٠١-٣٠٦-

(SBC - Saudi Electrical Code (٤٠١-

(SBC - Saudi Mechanical Code (٥٠١-

(Non-Residential Buildings ٦٠١-Saudi Energy Code (SBC  
(٧٠٢-Saudi Sanitary Code (SBC٧٠١  
(٨٠١-Saudi Fire Code (SBC

المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI)  
دليل السلامة من الإشعاع - وحدة الرقابة النووية (KACST)



## قرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦هـ

الموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٢٤٦٢ر/ و تاريخ ١٤٢٢/٢/٦هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤/٢٨٤٤٥/و ف و تاريخ ١٤١٧/٦/١٦هـ، المشار فيه إلى قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥) وتاريخ ١٤٠٩/٢/٢٩هـ القاضي بالموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية، والمتضمن في مادته الثانية (أن يعاد النظر في اللائحة وجدول المرفق بها بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ نفاذها) وأنه إنفاذاً لقرار مجلس الوزراء المذكور فقد أعيد النظر في اللائحة - المشار إليها - بإدخال بعض التعديلات على بعض موادها أو إضافة مواد جديدة، وذلك في ضوء ما ظهر من التطبيق الفعلي خلال السنوات الماضية. وطلب معاليه الموافقة على اللائحة المعدلة.

وبعد الإطلاع على المحضرين رقم (١٦٣) وتاريخ ١٤٢٠/٥/١٩هـ ورقم (١٦١) وتاريخ ١٤٢٢/٤/٢هـ المعدين في هيئة الخبراء.

وبعد الإطلاع على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية - المعدلة - وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها.

وبعد النظر في قرار مجلس الشوري رقم (٦٨/٧٣) وتاريخ ١٤٢٢/١/٨هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣٢٧) وتاريخ ١٤٢٢/٧/١٤هـ.

يقرر

الموافقة على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها، وذلك بالصيغة المرفقة.

رئيس مجلس الوزراء



## لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية

### المادة الأولى :

يقصد بلفظ (البلدية) أينما ورد في هذه اللائحة الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي .

### المادة الثانية :

تطبق الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وفقاً للجدول المرفق .

### المادة الثالثة :

يتم ضبط المخالفات بموجب محضر يحرره الموظف المختص ، وتحدد التعليمات التنفيذية لهذه اللائحة إجراءات ضبط المخالفات البلدية وإثباتها .  
يلزم مرتكب المخالفة البلدية بإصلاح ما أتلفه ورد الشئ إلى ما كان عليه .

### المادة الرابعة :

يجوز النظام أمام وزير الشؤون البلدية والقروية من توقيع أي عقوبة من العقوبات المحددة في هذه اللائحة خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ العقوبة . كما يجوز التظلم من قرار الوزير أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ القرار .  
المادة تحصيل الغرامات المقرره بموجب هذه اللائحة ، وفقاص للإجراءات المتبعة في تحصيل الأموال العامة .

### المادة السادسة :

يجوز لوزير الشؤون البلدية والقروية أو من يفوضه وفق الترخيص .

### المادة السابعة :

يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية القرارات والتعليمات التنفيذية الخاصة بهذه اللائحة وكيفية تطبيقها .

### المادة الثامنة :

تلغي هذه اللائحة جميع ما يتمعارض معها من اللوائح والتعليمات .

### المادة التاسعة :

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها بعد تسعين يوماً من تاريخ نشرها .



جدول الغرامات والجزاءات

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	الجزاءات واستيفاء الرسوم المقررة
	المجموعة الأولى: مخالفات الصحة العامة :			
١/١	إلغاء النفايات الآتية في غير الأماكن المخصصة لها :			
١/١/١	فضلات الطعام:			
	أ. من المنازل	١٠٠	١٠٠	
	ب. من المطاعم والمطابخ	٥٠٠	١٠٠	
٢/١/١	إلقاء النفايات من السيارات	٢٠٠	١٠٠	
٣/١/١	النفايات التجارية			
	أ. من أسواق الخضار الفواكه.	٥٠٠	١٠٠	
	ب. من أسواق اللحوم ومحلات الدواجن والأسماك والمسالخ الأهلية	٥٠٠	١٠٠	
	ج. البقالات والمحلات الأخرى.	١٠٠	٥٠	
٤/١/١	النفايات الصناعية:			
	أ. من مصانع الأعذية.	٥٠٠	٢٠٠	
	ب. من المصانع الأخرى :			
	نفايات عادية	٥٠٠	١٠٠	
	نفايات خطيرة	٢٠٠٠	١٠٠٠	
١/٢	تسرب المياه في الشوارع والساحات والحدائق العامة وما في حكمها من :			
	أ. المساكن.	٥٠٠	١٠٠	
	المطاعم والمحلات التجارية وما في حكمها .	١٠٠	٢٠٠	

٣/١	تفريغ صهاريج مياه الصرف في غير الأماكن المعدة لذلك.	١٠٠	٥٠٠	إيقاف السيارة عن العمل لمدة اسبوع عند تكرار المخالفة للمرة الأولى . وتضاعف المدة عند التكرار للمرة الثانية.
¼	تسرب مياه الصرف الصحي في الشوارع أو مجارى السيول من: أ. المساكن	٥٠	١٠٠	
	ب. المباني الإستثمارية	١٠٠	٥٠٠	
	ج. صهاريجالشفط	١٠٠	٥٠٠	
١,٥	تسرب المواد النفطية وما في حكمها إلى الشوارع والمجاورين من: أ. النافلات والأليات.	١٠٠	٣٠٠	
	ب. محطات الوقود ومراكز الخدمة	٢٠٠	٥٠٠	
٦/١	انبعاث لدخان بكميات كبيرة من عوادم السيارات	١٠٠	٥٠٠	مع مطالبة بإصلاح الخلل و مضا عفة العقوبة في حالة تكرار المخالفة
٧/١	مخالفة الشروط الصحية في مصانع الأغذية والمياه وجميع المحلات المتعلقة بالصحة العامة: مخالفات المبنى وتجهيزاته :			
١/٧/١	المبنى.	٥٠	١٠٠	تضاعف العقوبة ويغلق المحل لمدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة .



تضاعف العقوبة ويغلق المحل لمدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار أسبوع عند تكرار المخالفة.	٢٠٠	٥٠٠	التجهيزات	٢/١٧/١
غرامة مقطوعة عن كل عامل مع إبعاده عن العمل إلى دون حصوله على شهادة صحية . وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة .	٥٠٠	٥٠٠	تشغيل عمال ليس لديهم شهادات صحية أو لديهم شهادة صحية منتهية	١/٢/٧/١
غرامة مقطوعة عن كل عامل ن مع إبعاد العاملين المصابين حتى يتم شفاؤهم . وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة مع إغلاق المحل لمدة لا تتجاوز اسبوع.	٢٠٠	١٠٠٠	وجود عمال تظهر عليهم أعراض مرضية أو بهم خروج أو بثور	٢/٢/٧/١
غرامة مقطوعة عن كل عامل وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة .	٥٠٠	٣٠٠	تدنى مستوى النظافة الشخصية ا لعا ملين	٣/٢/٧/١
غرامة مقطوعة عن كل عامل مخالفة تضاعف العقوبة .	٥٠٠	٢٠٠	استخدام المحل للنوم	٤/٢/٧/١
غرامة مقطوعة عن كل عامل مخالفة تضاعف العقوبة .	١٠٠	١٠٠	عدم ارتداء الزي	٥/٢/٧/١



			مخالفات المواد الغذائية والمياه والمشروبات:	٣/٧/١
	٢...	١...	استخدام مواد أولية غير مسموح بها.	١/٣/٧/١
مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة .	٢...	١...	استخدام مواد منتهية الصلحة	٢/٣/٧/١
مع إتلاف هذه المواد . وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة .	١...	٥...	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف أو الفساد	٣/٣/٧/١
مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة .	٦...	٤...	إنتاج مواد غذائية غير موجودة في ترخيص المصنع.	٤/٣/٧/١
مع إتلاف هذه المواد. وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة .	٢...	١...	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	٥/٣/٧/١
مع إتلاف هذه المواد . وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة.	٢...	١...	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	٥/٣/٧/١
مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للإستلاك الآدمي.	٢...	١...	سوء حفظ المواد الأولية	٦/٣/٧/١
مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للإستلاك الآدمي.	٢...	١...	تداول المواد الغذائية بطريقة غير صحية داخل المحل أو المصنع.	٧/٣/٧/١
مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للإستلاك الآدمي.	٥...	٢...	سوء النقل وبخاصة المواد الغذائية التي تتأثر بدرجة الحرارة	٨/٣/٧/١



مع إتلافها.	٥٠٠	٢٠٠	عرض مواد غذائية تظهر عليها علامات التلف والفساد	٩/٣/٧/١
مع إتلافها . وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة .	٥٠٠	٢٠٠	عرض مواد غذائية أو مشروبات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	١٠/٣/٧/١
مع إتلافها.	٥٠٠	٢٠٠	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص لها.	١١/٣/٧/١
مع إتلافها.	٥٠٠	٢٠٠	عرض مواد غذائية محيولة المصدر	١٢/٣/٧/١

وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة .	٢٠٠	١٠٠	محللات اللحوم: عرض لحوم أو طيور أو أسماك مبردة أو مجمدة في المحلات المرخص لها بيع اللحوم الطازجة	١/٤/٧/١/٤/٧/١
	٣٠٠	١٠٠	عدم تغطية اللحوم الطازجة بشاش نظيف	٢/٤/٧/١
مع الإلتلاف وعند تكرار المخالفة تضاعفه العقوبة .	٥٠٠	٢٠٠	إعادة تجميد اللحوم والأسماك والدواجن أن المواد الغذائية بعد تسبيحها ، أو عرض لحوم غير صالحة للإستهلاك الآدمي	٣/٤/٧/١
	٥٩٩	٢٩٩	عدم وضع لوحة تبين نوع اللحم المرخص ببيعه (للمبرد والمجمد)	٤/٤/٧/١
غرامة مقطوعة عن كل نبحة ومصادرة للمعرض ومضاعفة العقوبة عند تكرارها .	٢٠٠	١٠٠	عرض لحوم طازجة غير مختومة بتخم البلدية	٥/٤/٧/١
			النظافة العامة:	٥/٧/١
	٥٠٠	٢٠٠	تدني مستوى النظافة العامة	١/٥/٧/١
	٢٠٠	١٠٠	عدم تغطية أوعية النفايات	٢/٥/٧/١
	٢٠٠	١٠٠	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً وأول	٣/٥/٧/١
			صالونات الحلقات :	٦/٧/١

١/٦/٧/١	عدم نظافة الفوط والأدوات المستخدمة	١٠٠	٢٠٠
٢/٦/٧/١	استخدام الموس الواحد (الشفرة) في الحلاقة لأكثر من شخص	٥٠٠	٢٠٠
٣/٦/٧/١	عدم توفير جهاز تعقيم	٥٠٠	٢٠٠
٨/١	مخالفات عامة:		
١/٨/١	فض الأختام وإعادة الفتح قبل الإنتهاء من عقوبة التسمم الغذائي	٥٠٠	١٠٠٠
	إعادة غلق المحل. وتضاعف العقوبة عند تكرارها.		

٢/٨/١	تعطيل عمل المختصين والمراقبين الصحيين أو إعاقة أو الإعتراض عليه.	٥٠٠	٢٠٠
٣/٨/١	نزع اللوحة التي توضع على المحل بأنه أغلق بسبب حدوث تسمم غذائي أو إزالتها أو تغييرها	٥٠٠	١٠٠٠
٤/٨/١	مباشرة النشاط خارج حدود المحل.	٥٠٠	١٠٠
٥/٨/١	قيام المسؤول عن المحل ومن يمثله بمساعدة العمالة المخالفة على الهرب أثناء عمليات الرقابة والتفتيش بأي شكل من أشكال المساعدة	١٠٠٠	٣٠٠٠
٦/٨/١	فض الأختام وإعادة فتح المحل قبل انتهاء عقوبة الإغلاق التي قررتها البلدية.	٢٠٠	٥٠٠
٧/٨/١	مخالفات أنظمة صحة البيئة التي لم تحدد لها عقوبة معينة	١٠٠	٦٠٠
	إزالة المخالفة على نفقة المخالف، وإغلاق ما يثبت عدم صلاحيته.		
	المجموعة الثانية:		
	مخالفات الذبح والمواشي السانية:		

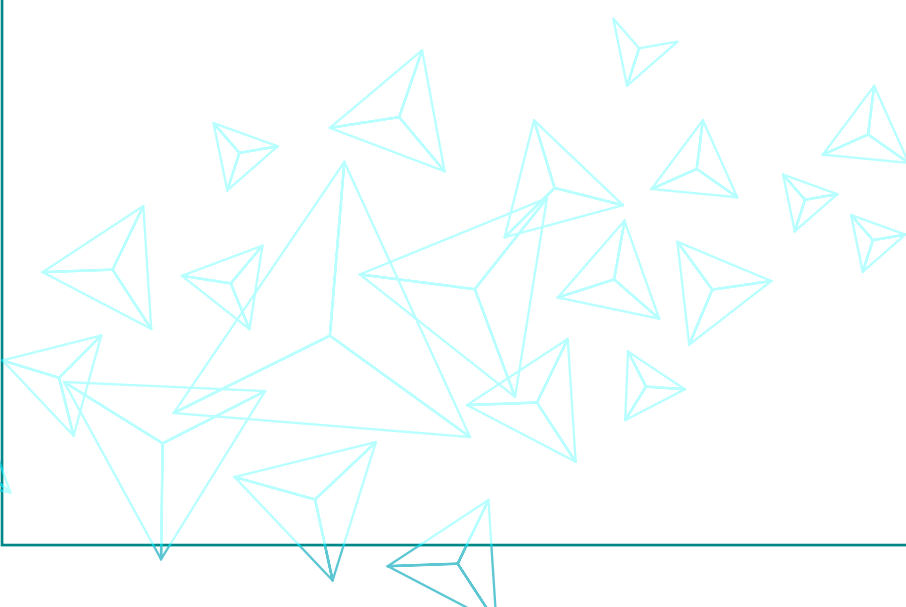


٦/٢	مخالفات الذبح في المسالخ والأماكن المعدة لذلك وما في حكمها:		
١/١/٢	ذبح المواشي والإبل الممنوع ذبحها	٥٠٠	١٠٠٠
	الغرامة عن كل رأس ن وإغلاق غير الصالح للإستهلاك الآدمي		
٢/١/٢	عدم مراعاة شروط التذكية الشرعية وأدابها	٢٠٠	٥٠٠
	الغرامة عن كل رأس ن وإتلاف ما لا يجوز أكله شرعاً.		
٢/١/٢	الذبح في المطابخ الشعبية .....	١٠٠٠	١٠٠٠
	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته.		
	عند تكرار المخالفة للمرة الثانية	٥٠٠	٥٠٠
	عند تكرار المخالفة للمرة الثالثة ، وإغلاق المطبخ لمدة أسبوعين.	٥٠٠	٥٠٠
	عند تكرار المخالفة للمرة الرابعة ، مع إغلاق المطبخ وإلغاء الترخيص.	٥٠٠	٥٠٠
٢/٢	ترك المواشى والإبل سائبة:		
١/٢/٢	المواشي	١٠٠	١٠٠
	غرامة مقطوعة عن كل رأس ، على أن تصدر الماشية والإبل لمصلحة البلدية بعد ثلاثة أيام في حالة عدم مراجعة صاحبها .		
٢/٢/٢	الإبل	١٠٠	٥٠٠
٣/٢	أي مخالفة لأنظمة الضبح أو ما يتعلق بالمواشى والإبل لم تحدد لها عقوبة المجموعة الثالثة:	٢٠٠	٥٠٠
	إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته		

			مخالفات البيع:	
			فتح محل دون الحصول على رخصة :	١/٣
إغلاق المحل حتى الحصول على رخصة .	١٠٠٠	٢٠٠	المحلات التي لها علاقة بالصحة العامة	١/١/٣
إغلاق المحل حتى الحصول على رخصة .	٥٠٠	١٠٠	المحلات التجارية الأخرى	٢/١/٣
عدم تجديد رخصة المحل	٥٠٠	٢٠٠		٢/٣
في حالة التكرار إغلاق المحل حتى يتم تجديد الرخصة .				
جواز إغلاق المحل عند تكرار المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوع .	٥٠٠	١٠٠	الإمتناع عن البيع أو الإمتناع عن إعطاء فاتورة	٣/٣
جواز إغلاق المحل عند تكرار المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوع	٥٠٠	١٠٠	زيادة الأسعار المقررة أو عدم وضع تسعيرة على البضاعة المعروضة	٤/٣
			البسطات:	٥/٣
و عند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة .	٥٠٠	٢٠٠	صاحب البسطة غير المرخص له .	١/٥/٣
مع أخذ تعهد الأولي عليه في المرة الأولى	٥٠٠	١٠٠	صاحب البسطة المرخص له إذا عرض البضاعة في مكان غير مسموح به	٢/٥/٣
و تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة .	٥٠٠	٢٠٠	ضبط باعة متجولين	٦/٣
و تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة .	٥٠٠	١٠٠	استخدام المركبات غير المرخص لها من البلدية كمعارض للبيع (عدا سيارات المزارعين)	٧/٣



٨/٣	نقص وزن الخبز عن الحد المسموع به ، أو مخالفة المواصفات التي لا ينطبق عليها نظام مكافحة الغش التجاري	٥٠٠	٣٠٠٠	وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة. ويجوز إغلاق المحل في حالة الإستمرار في تكرار المخالفة.
٩/٣	أي مخالفة لأنظمة البيع لم تحدد لها عقوبة	١٠٠	٥٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المخالف ، وإتلاف ما بثتعدم صلاحيته.
	المجموعة الرابعة: مخالفات البناء:			
١/٤	إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء:			
١/١/٤	زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به نظاماً	٥٠٠	١٠٠٠٠	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك



٢/١/٤	زيادة مساحة البناء للملاحق العلوية عن الحد المسموح به نظاماً:	٣...	٥...	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك. وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى ، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها- بدفع نصف تكاليف محل المخالفة. على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة .
-------	---	------	------	--

٤/٤	إذا أقيم المبنى وفق مخططات جديدة خلاف ما تم الترخيص به، وكان البناء المقام غير مخالف الأنظمة البناء.	٥٠	١...	احضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ بموجبها معتمدة من مكتبة هندسي مؤهل من قبل الوزارة مع شهادة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة .
-----	--	----	------	---



مع دفع رسم الترميم المقرر	٥٠٠	١٠٠	الشروع في الترميم بدون رخصة	٥/٤
مع دفع رسم التجديد المقرر.	٥٠٠	٢٠٠	عدم احديد رخصة البناء	٦/٤
الزام المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له.	١٠٠٠	٥٠٠	استخدام المبنى لغير ما خصص له.	٧/٤
إزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع المتطلبات المنقطة / وذلك على نفقة المالك	١٠٠٠	٥٠٠	إذا نفذ المبنى مخالفاً لإستعمالات المنطقة	٨/٤
عدم تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص اتخاذ الإجراءات المناسبة بحق المكتب مع دفع الغرامة .	٥٠٠	٣٠٠	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال مخالفة لنظام البناء	٩/٤
	٣٠٠	١٠٠	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة ، ولكن أم يتم الترخيص بها.	١٠/٤

عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل، مع دفع الغرامة.	١٠٠٠	١٠٠٠	كل مناوول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء	١١/٤
---	------	------	--	------



١٢/٤	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها	٥٠٠٠	١٠٠٠	عند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
١٣/٤	البناء في أرش مماوكة للغير	١٠٠٠	٣٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المنسب
١٤/٤	البناء في أرض حكومة غير مخططة	١٠٠٠	٣٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب . ويجوز إبقاء البناء للإستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية .
١٥/٤	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآلية للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها.	٥٠٠	١٠٠٠	يهدم بواسطة البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة، مع إلزام المالك بدفع قيمة تكاليف الهدم
١٦/٤	عدم إزالة مخالفات البناء أو الترميم ، أو إلقائها في أراضي الغير أو الماكن العامة ، أن نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك.	١٠٠٠	٣٠٠٠	نقل المخلفات على نفقة المخالف، ويحوز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع .
١٧/٤	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية او بسبب خطراً أو إزعاجاً للجمهور	١٠٠٠	٣٠٠٠	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.
١٨/٤	ترك البيارات دون أعطية واقية	١٠٠	٣٠٠٠	يدفع المتسبب تعويضاً للمصاب.



١٩/٤	عدم تسوير أو تشجير محبط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققا للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية	(١) ريال لكل متر مربع	(١) ريال لكل متر مربع	يدفع سنويًا في حالة استمرار المخالفة
٢٠/١	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة.	١٠٠٠	٣٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب، ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
٢١/٤	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	١٠٠	٥٠٠	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة.
٢٢/٤	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة.	٥٠٠	٥٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب
	المجموعة الخامسة: مخالفات الطرق:			
١/٥	الحفر دون ترخيص، أو العمل بموقع مخالف لما نص عليه في الرخصة	١٠٠٠	٣٠٠٠	لכל موقع ن وإعادة الوضع إلى ما كان عليه على نفقة المخالفة
٢/٥	عدم تجديد ترخيص الحفر أو تجاوز الترخيص الحفر.	١٠٠٠	١٠٠٠	مع دفع رسم الحفر المقرر.
٣/٥	عدم قطع طبقات الإسفلت والأساس الحجري حسب الطريقة الفنية التي تحددها البلدية	١٠٠٠	٥٠٠٠	بالإضافة إلى غرامة (٥٠) خمسين ريالاً لكل متر طولي.

٤/٥	عدم ردم الحفر وإعادة الحالة على ما كانت عليه بعد الإنتهاء من العمل في الموقع	٥٠٠	١٠٠٠	ردم الحفر، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقة المخالف.
٥/٥	عدم إزالة مخلفات الحفر بعد الإنتهاء من العمل	٥٠٠	١٠٠٠	نقل المخلفات على نفقة المخالف .
١٦/٥	ضخ المياه في مصادد السيول أو الماكن غير المصرح بها	٥٠٠	١٠٠٠	مع إصلاح الاضرار الناجمة عن ذلك على نفقة المخالف
١٧/٥	وضع مطبات صناعية بدون موافقة من الجهات المختصة	٣٠٠	٥٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المخالف
١٨/٥	المخالفات التي تسبب تلفيات في شبكات الري ، او تعيق أعمال الري في الحدائق العامة وغيرها.	١٠٠	٥٠٠	مع إصلاح الأضرار الناجمة عن ذلك على نفقة المخالف .
١٩/٥	تشوية جدران الأبنية أو الأسوار بالكتابة أو الرسم أو خلافة أو استخدامها للأغراض الإعلانية	٢٠٠	٥٠٠	إصلاح الضرر على نفقة المتسبب
٢٠/٥	لصف الإعلانات أو لاقته دعائية قبل الحصول على رخصة	٢٠٠	٢٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المعلن ، أو استرقاء الرسم إعتباراً من تاريخ وضع اللوحة.
٢١/٥	وضع أوحة إضافية للمحل ، أو زيادة في المساحة وما تم الترخيص به دون أخذ موافقة البلدية	٥٠٠	١٠٠٠	استيقاء الرسم اعتباراً من تاريخ وضع اللوحة.



سحب المتروك وحجزة على نفقة صاحبة، وبيعه لمصلحة البلدية عند عدم المراجعة خلال (٣) ثلاثة أشهر.	٥٠٠	٢٠٠	ترك السيارات أو الآلات المعطلة أو الهيكل في الساحات العامة أو الشوارع أو المواقف لمدة تزيد على سبعة أيام.	٢٢/٥
إعادة الحالة على نفقة المخالف.	١٠٠٠	٢٠٠	أي مخالفة لأنظمة الطرق لم تحدد لها عقوبة.	٢٣/٥

## محضر إجتماع

بناءً على المعاملة الواردة إلى هيئة الخبراء من الأمانة لمجلس الوزراء برقم (٧٦٠) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٢هـ ، بشأن لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية ، المشتملة على المحضر المعد في هيئة الخبراء برقم (١٦٣) وتاريخ ١٤٢٠/٥/١٩هـ الموافق به صيغة للمشروع المعدل للائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية ، والمشملة أيضاً على قرار مجلس الشوري رقم (٦٨/٧٣) وتاريخ ١٤٢٢/١/٨هـ القاضي بالموافقة على مشروع لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية بالصيغة المرفقة .

وحيث رأت اللجنة والجزاءات للجنة العامة المجلس الوزراء بتوصيتها رقم (١/٢٠١) وتاريخ ١٤٢٢/٢/١٢هـ إحالة المعاملة إلى هيئة الخبراء ؛ لدراستها مع مندوبين من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ووزارة المالية والإقتصاد الوطني ، والجهات ذات العلاقة .

فقد عقدت عدت إجتماعات بحضور ممثلين عن الجهات المشار إليها في توصية اللجنة الفرعية للجنة العامة لمجلس الوزراء ، بالإضافة إلى ممثل من وزارة الصحة ، جرى خلالها دراسة المعاملة والإطلاع على الأوراق ذات الصلة بالموضوع ، كما أجريت مقارنة بين مشروع لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية المعدة في هيئة الخبراء بمشاركة كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ووزارة الصحة ، ومشروع لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الموافق عليها بقرار مجلس الشوري رقم (٦٨/٧٣) وتاريخ ١٤٢٢/١/٨هـ ، كما أجريت مقارنة بين الجدولين المرافقين لكل منهما . وقد اتضح وجود بعض الاختلافات الموضوعية والصياغية بين المشروعين ، وهي :

نصت المادة الثانية من مشروع الهيئة على ما يأتي :

(المادة الثانية: تستفي الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وفقاً للجدول المرفق) .

ونصت المادة الثانية من مشروع اللائحة الموافق عليه بقرار مجلس الشوري على ما يأتي :

(المادة الثانية: تطبق والجزاءات .. إلخ المادة)

نصت المادة الخامسة من مشروع اللائحة المعد في هيئة الخبراء على ما يأتي :

المادة الخامسة : يجوز التظلم أمام وزير الشؤون البلدية والقروية من توقيع أي عقوبة من العقوبات المحددة في هذه اللائحة خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ العقوبة ، ولوزير الشؤون البلدية والقروية قبول التظلم أو رفضه في ضوء أحكام اللائحة .

ويقابل هذه للمادة الرابعة من مشروع اللائحة المعدة مجلس الشوري ، التي نصت على ما يأتي :

(المادة الرابعة: يجوز التظلم أمام وزير الشؤون البلدية والقروية من توقيع أي عقوبة من العقوبات المحددة في هذه اللائحة خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ العقوبة ، كما يجوز التظلم



من قرار الوزير أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغ القرار).

٣. نصت المادة السادسة من المشروع المعد في الهيئة على ما يأتي:

(المادة السادسة: يجوز لوزير الشؤون البلدية والقروية أو من يفوضه وفق الترخيص عند تكرار المخالفة لمدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً).

ونصت المادة السادسة من المشروع المعد في مجلس الشوري على ما يأتي :

(المادة السادسة: يجوز لوزير الشؤون البلدية والقروية أو من يفوضه وقف الترخيص).

٤. نصت المادة السابعة من المشروع المعد في الهيئة على ما يأتي:

(المادة السابعة: يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية القرارات والتعليمات التنفيذية الخاصة بهذه اللائحة).

ونصت المادة السابعة من المشروع المعد في مجلس الشوري على ما يأتي :

(المادة السابعة: يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية القرارات والتعليمات التنفيذية الخاصة بهذه اللائحة وكيفية تعليقها).

٥- نصت المادة الثامنة من المشروع المعد في الهيئة على ما يأتي:

(المادة الثامنة: لمجلس الوزراء وحدة حق الإعفاء من الغرامات أو تخفيضها).

ولا يوجد با يقابلها في مشروع اللائحة المعد في مجلس الشوري.

٦. نصت المادة التاسعة من مشروع اللائحة المعد في مجلس الشوري على ما يأتي:

(المادة التاسعة: تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها بعد تسعين يوماً من تاريخ نشرها).

ولا يوجد ما يقابل هذه المادة في المشروع المعد في هيئة الخبراء .

٧. نصت المادة التاسعة من المشروع المعد في الهيئة على ما يأتي:

(المادة التاسعة: تلغي هذه اللائحة جميع ما يتعارض معها من تعليمات وأحكام).

ويقابلها المادة الثامنة من المشروع المعد في مجلس الشوري ونصها:

(المادة الثامنة: تلغي هذه اللائحة جميع ما يتعارض معها من اللوائح والتعليمات).

ويرى المجتمعون مناسبة مشروع لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الشوري رقم (٦٨/٧٣) وتاريخ ١٤٢٢/١/٨هـ.

وبمقارنة جدول الغرامات والجزاءات المعد في مجلس الشوري بجدول الغرامات والجزاءات المعد في هيئة الخبراء ، اتضح عدم وجود أي اختلاف بينهما.

وقد لائح المجتمعين أنهما اشتملا على عقوبة المصادرة بالإضافة إلى عقوبة الغرامة لبعض المخالفات المتعلقة بمواصفات وصلاحية المواد الغذائية وما يعرض في البسطات والمركبات غير المرخص لها وما يجوزه الباعة المتجولون.

وحيث إن عقوبة المصادرة تتطلب صدور حكم قضائي وقف ما نص عليه النظام الأساسي الحكم، الأمر الذي يصعب - من الناحية العملية - تطبيقه على تلك المخالفات؛ فإن المجتمعين يرون الآتي: الإكتفاء بالغرامة والإتلاف فيما يخص المواد الغذائية باعتبار أنها بحكم التألف لمخالفاتها المواصفات أو لعدم صلاحيتها للإستهلاك الأدمي.

الإكتفاء بالغرامة دون المصار فيما يضبط مع الباعة المتجولون وأصحاب البسطات والمركبات غير المرخص لهم.

كما لاحظ المجتمعون اشتمال جدول الغرامات والجزاءات على (مضاعفة الرسم المقرر) لكل مخالفة من المخالفات الواردة في الفقرة (٣/٤) الخاصة بالمبنى المقام دون رخصة بناء، والفقرة (٥/٤) الخاصة بالشروع في الترميم دون رخصة، والفقرة (٦/٤) المتعلقة بعدم تجديد رخصة البناء) والفقرة (٢/٥) الخاصة بعدم تجديد ترخيص الحفر أو تجاوز ترخيص الحفر. وحيث إن تلك المخالفات قد حدد لكل منها عقوبة الغرامة، مما يتعين معه عدم توقيع عقوبة أخرى وهي (مضاعفة الرسم المقرر)؛ فيرى المجتمعون حذف عقوبة (مضاعفة الرسم المقرر) والإكتفاء بعقوبة الغرامة المحددة لكل من تلك المخالفات مع دفع الرسم المقرر لكل منها.

وقد قام المجتمعون بإجراء بعض التعديلات الصياغية والموضوعية واللغوية على جدول الغرامات والجزاءات، ومنها:

إضافة كلمة (المجاورين) إلى عجز الفقرة (٥/١) التصح بالصيغة الآتي:

(٥/١) تسرب المواد النفطية وما في حكمها إلى الشوارع والمجاورين من ...:

إضافة كلمة (مخالفة) إلى صدر الفقرة (٧/١) لتكون بالصيغة الآتية:

(٧/١) مخالفة الشروط الصحية في مصانع الأغذية.. إلخ.

غضافة كلمة (مخالفات) إلى صدر الفقرة (١/٧/١) لتصبح بالصيغة الآتية:

(١/٧/١) (مخالفات المبنى واجهيزاته).

غضافة كلمة (مخالفات) إلى صدر الفقرة (٣/٧/١) لتكون بالصيغة الآتية:

(٣/٧/١) (مخالفا المواد الغذائية والمياه والمشروبات).

إضافة عبارة (أو عرض لحوم غير صالحة للإستهلاك الأدمي) إلى عجز الفقرة (٣/٤/٧/١) لتكون بالصيغة الآتية:

(٣/٤/٧/١) إعادة تجميد اللحوم والأسماك والدواجن أو المواد الغذائية بعد تسييحها، أو عرض لحوم



غير صالحة للإستهلاك الأدمي).

حذف عبارة (التي لا يتوفر بها طبيب بيطري) من عجز الفقرة (٣/١/٢) ، لأن الذبح في المطاعم الشعبية غير مسموح به بأني حال، حسب إفادة مندوب وزارة الشؤون البلدية والقروية، وبناء على ذلك اصحت الفقرة المذكورة بالصيغة الآتية :

(٣/١/٢) الذبح في المطاعم الشعبية).

تصحيح الحد الأدنى لعقوبة الغرامة الوارد في الفقرة (٢/٤) الخاصة بالمبنى المخالف لأنظمة البناء ، المقام دون رخصة بناء ليصبح (١٠٠٠) ألف ريال بدلا من (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال ؛ نظراً لوجود خطأ طباعي إذ إن من المعتذر نساوي الحد الأدنى مع الحد الأعلى للغرامة .

تعديل الجزاء الوارد في الفقرة (٣/٤) ليصبح (ربيع تكاليف البناء) بدلاً من النصف نظراً لعدم تناسب حجم الجزاء مع المخالفة ، وبخساسة أن البناء لم يكن مخالفاً لأنظمة البناء ، وقد أصبح الجزاء بعد التعديل بالصيغة الآتية :

(٣/٤) استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة... إلخ.

نظراً لوجود خطأ في مكان المخالفتين رقم (١٤/٤) فإن من الضروري نقل إحداهما مكان الأخرى مع بقاء العقوبة التكميلية كما هي في الجدول ، بحيث تصحان على النحو الآتي:

إزالة المخالفة على نفقة المتسبب....	٣....	١....	البناء في أرض مملوكة الغير	١٣/٤
إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ، ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية .	٣....	١....	البناء في أرض حكومية غير مخططة	١٤/٤

تصحيح كلمة (مخالفات) الواردة في صدر الفقرة (١٦/٤) لتصبح (مخالفات) وتكون الفقرة المذكورة بالصيغة الآتية :

(١٦/٤) (عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم أو إلقائها في أراضي الغير أو الأماكن العامة ... إلخ).

تصحيح كلمة (إضافة) الوارد في صدر الفقرة (٢١/٥) لتصبح (إضافية) وتكون الفقرة المذكورة بالصيغة الآتية :



(٢١/٥) وضع لوحة غضافية للمحل أو زيادة في المساحة عما تم الترخيص به دون أخذ موافقة البلدية).

تعديل كلمة (رفع) الواردة في الفقرتين (٢٠/٥ / ٢١/٥) من جدول الغرامات والجزاءات لتصبح (وضع) وذلك انسجماً مع اسم المخالفة في الحدول المذكور، وأصبحت هاتان الفقرتين بالصيغة الآتية: (٢٠/٥) إزالة المخالفة على نفقة المعلن، واستيفاء الرسم إعتباراً من تاريخ وضع اللوحة)، ٢١/٥ استيفاء الرسم اعتباراً من تاريخ وضع اللوحة).

ونظراً إلى أن ما ورد تحت عنوان (العقوبة التبعية) في حدول الغرامات والجزاءات يشتمل على عقوبات تكميلية واستيفاء لبعض الرسوم المقررة، فقد عدلت عبارة (العقوبة التبعية) الواردة في مقدمة الجدول إلى عبارة (الجزاءات واستيفاء الرسوم المقررة). وعُدل جدول الغرامات والجزاءات وفقاً لذلك.

وبناء على ما سبق يوصى المجتمعين بالعرض على مجلس الوزراء للنظر في الموافقة على مشروع لألحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الموافق عليها قبار مجلس الشورى رقم (٦٨/٧٣) وتاريخ ١٤٢٢/١/٨هـ وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها) بالصيغة المرافقة.

## والله الموفق

### وزارة الصحة

مدير عام الصحة الوقائية

د/ محمد بن علي الزهراني

هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

المستشار/ صالح بن خالد الهدلق

### وزارة الشؤون البلدية والقروية

م/ حمد بن إبراهيم المعجل

وزارة المالية والإقتصاد الوطني

وكيل الوزارة المساعد لشؤون الإيرادات

المستشار / سليمان بن صالح القرعاوي



## قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٦ بتاريخ ١٤/٥/١٤٢٩هـ

إيصال الخدمة الكهربائية إلى منازل بعض المواطنين التي ليس لديهم صكوك شرعية عليها

## إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٣٨١٢٠/ب وتاريخ ١٤٢٨/٨/٢٢هـ المشتملة على نسخة من بريقة صاح بالسمو الملكي وزير الداخلية رقم ٤٥٣١٧/٧/١ وتاريخ ١٤٢٧/٥/٢٢هـ، وبرقيتي وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٥٤٦١/٤/و ف وتاريخ ١٤٢٨/٧/٣هـ ورقم ٤٦٦٧٠/٤/و ف وتاريخ ١٤٢٨/٧/٨هـ، في شأن طلب السماح بإيصال الخدمة الكهربائية إلى منازل بعض المواطنين الذين ليس لديهم صكوك شرعية على تلك المنازل .

وبعد الإطلاع على ضوابط إيصال الخدمات إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية عليها ، الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (١١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٥/٧هـ.

وبعد الإطلاع على المحضر رقم (٩٦) وتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٦هـ ، المعد في هيئة الخبراء .

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٣٨) وتاريخ ١٤٢٩/٤/١هـ.

## يقرر ما يلي :

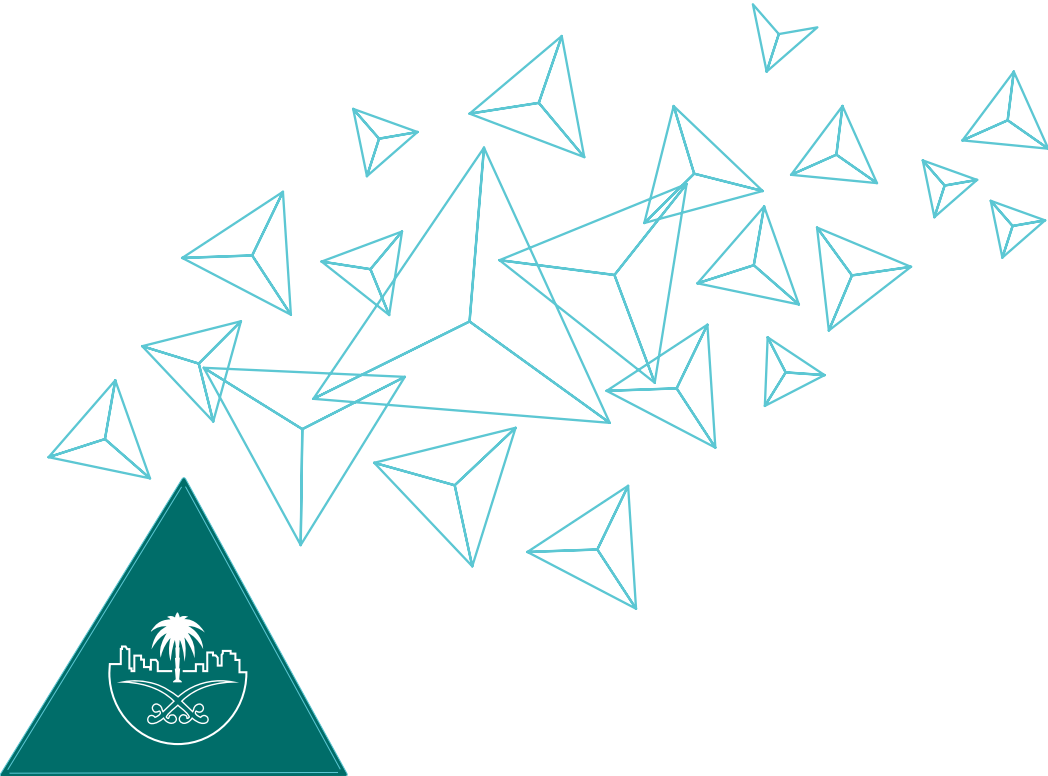
١. على وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الداخلية سرعة استكمال حصر المنازل القائمة التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية أو دمج استحكام عليها في جميع المواقع سواء التي وصلت إليها الخدمات أو التي لم تصل إليها ، وذلك وفق الضوابط الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (١١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٥/٧هـ.
٢. منح فترة لتقديم طلبات إيصال الخدمة للمنازل القائمة بالموقع التي تتوافر فيها الخدمة لمدة سنتين تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار ، على أن تكون المباني مقامة قبل صدور قرار مجلس الوزراء رقم (١١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٥/٧هـ.
٣. تكون الفترة المسموح بها لتقديم الطلبات بالنسبة إلى المواقع التي لم تصلها الخدمات سنة ونصف السنة من تاريخ وصول الخدمة إليها ، ويتم خلالها إيصال الخدمة للمنازل وفقاً للضوابط الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (١١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٥/٧هـ . على أن يتم إعداد محضر بذلك فور وصول الخدمة بين البلدية المعنية وفرع شركة الكهرباء والمحافضة أو المركز.
٤. استثناء المنازل التي تقام داخل الحيازات الزراعية القديمة من تطبيق الضوابط الوافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (١١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٥/٧هـ .
٥. على جميع الجهات المسؤولة عن إيصال الخدمات (الكهرباء - المياه) ألا تنظر في طلبات إيصال الخدمة إلى المنازل التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية أو مستندات ملكية تجيزها الدولة إلا بموجب موافقة رسمية من البلدية المعنية خلال الفترات المشار إليها في هذا القرار .
٦. على وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الداخلية - كل فيما يخصه - تزويد وزارة المياه والكهرباء بشكل دوري ومستمر بنتائج حصر المنازل القائمة التي ليس لدى أصحابها صكوك شرعية أو مستندات ملكية تجيزها الدولة وكذلك القرى والهجر الجديدة أو القائمة المعتمدة من وزارة الداخلية للاستفادة منها في التخطيط لإيصال الخدمة لتلك المواقع .



وزارة العدل  
Ministry of Justice



## التشريعات المتعلقة بـ



٥٦٧	الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل
٥٦٨	نظام الرهن العقاري المسجل
٥٧٧	قرار إداري رقم ٧٠٤٥٥...٣٩١ لعام ١٤٣٩ هـ
٥٧٧	المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري
٥٨٣	مرسوم ملكي رقم م/٢٢ بتاريخ ١٤٣٢/٤/٣ هـ
٥٨٣	الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار
٥٨٤	قرار مجلس الوزراء رقم ٩١ بتاريخ ١٤٣٢/٤/٢ هـ
٥٨٤	الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار
٥٨٥	تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار
٥٨٧	مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ
٥٨٧	الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٨٨	قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨ هـ
٥٨٨	الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٨٩	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٩١	مرسوم ملكي رقم م/٦٢ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ
٥٩١	أحكام مخالفة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٩٢	قرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٨ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ
٥٩٢	أحكام مخالفة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٩٤	مرسوم ملكي رقم م/٤٣ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٨ هـ
٥٩٤	الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٩٥	قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٤ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٧ هـ
٥٩٥	الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
٥٩٦	قرار وزاري رقم ٨٠٨٢ بتاريخ ١٤٤١/٧/٢٨ هـ
٥٩٦	نقل ملكية العقار إلكترونياً
٥٩٧	أمر ملكي رقم ٢١٨/أ بتاريخ ١٤٤١/٣/٢٥ هـ
٥٩٧	ملكية الأراضي المنقطة عن الملكية الخاصة



## مرسوم ملكي رقم م/٤٩ بتاريخ ١٣/٨/١٤٤٣ هـ الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل

بمعون الله تعالى  
نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادة (السابعة عشرة) المعدلة، والمادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤٩ / ٣٤) بتاريخ ٢٧/٩/١٤٢٩ هـ، ورقم (١٣ / ١١٦) بتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٧) بتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل، وذلك بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

## قرار مجلس الوزراء رقم ٣٥٧ بتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٧٤٠ وتاريخ ١/٣/١٤٣٣هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة صندوق الاستثمارات العامة رقم ١١٠٣٩/٣ و تاريخ ١٩/١١/١٤٢٦هـ، في شأن مشروع نظام الرهن العقاري المسجل.

وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (٨٦) وتاريخ ٢٥/٢/١٤٣١هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٣) وتاريخ ١٩/١/١٤٢٩هـ، ورقم (٩١) وتاريخ ٢٣/٢/١٤٣٠هـ، ورقم (٥٧٧) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٣٠هـ، ورقم (٣٠٥) وتاريخ ٢٣/٥/١٤٣٣هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٣٤ /٤٩) وتاريخ ٢٧/٦/١٤٢٩هـ، ورقم (١٣ / ١٦) وتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٢هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦١٠) وتاريخ ٢١/٧/١٤٣٣هـ.

### يقرر مايلي:

١- الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل، بالصيغة المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

٢- قيام وزارة التجارة والصناعة - بالتنسيق مع هيئة السوق المالية - بمراجعة نظام الرهن التجاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٥) وتاريخ ٢١/١١/١٤٢٤هـ، في ضوء الأحكام الواردة في نظام الرهن العقاري المسجل، واقتراح ما يلزم في شأنه، ورفع ما يتم التوصل إليه لاستكمال الإجراءات النظامية، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (تسعين) يوماً من تاريخ الموافقة على ذلك.

### رئيس مجلس الوزراء



## نظام الرهن العقاري المسجل

### نظام الرهن العقاري المسجل الفصل الأول إنشاء الرهن

#### المادة الأولى:

- ١- الرهن العقاري المسجل: عقد يسجل وفق أحكام هذا النظام يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.
- ٢- أ- إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فيكون تسجيل الرهن بحسب أحكام ذلك النظام.
- ب- يكون تسجيل الرهن على العقار الذي لم يطبق عليه نظام التسجيل العيني للعقار بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصين.
- ٣- لا يسري أثر الرهن العقاري على الغير إلا بتسجيله وفقاً لما ورد في الفقرة (٢) من هذه المادة، ويلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن والتسجيل، وتدخل النفقات - إن دفعها غير الراهن- في دين الرهن ومرتبته ما لم يتفق على غير ذلك.

#### المادة الثانية:

- ١- يجب أن يكون الراهن مالكة للعقار المرهون، وأهلاً للتصرف فيه.
- ٢- يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه، أو كفيلاً عينياً يقدم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.

#### المادة الثالثة:

إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة موثقة من المالك، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة. فإذا لم تصدر هذه الإجازة، فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن.

#### المادة الرابعة:

- ١- يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً، أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.
- ٢- يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن نفسه، أو في



عقد لاحق، ويصح بيعه استقلاً بالمزاد العلني.  
٣- يجوز رهن منفعة العقار منفصلة عن الأصل، وتأخذ أحكام رهن الأصل وتسجيله.

#### المادة الخامسة:

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون من أبنية، وغراس، وما أعد لخدمته، وما يستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات بعد العقد، ما لم يتفق على غير ذلك، دون إدخال بحقوق الغير المتصلة بهذه الملحقات.

#### المادة السادسة:

يبقى الرهن الصادر من جميع ملاك العقار الشائع نافذاً، سواء أكان العقار المرهون مما يمكن قسمته أم لا

#### المادة السابعة:

١- إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة (جميعها أو بعضها)، فإن الرهن يتحول بعد القسمة إلى الجزء المفروز الذي وقع في نصيبه.  
٢- إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة (جميعها أو بعضها)، فصار نصيبه بعد القسمة أعياناً غير التي رهنها أو وقع في نصيبه شيء منها؛ انتقل الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة الحصة التي كانت مرهونة في الأصل، ويعين هذا القدر ويسجل بأمر من القاضي المختص.  
٣- تخصص المبالغ المستحقة للراهن - الناتجة من تعادل الحصص أو من ثمن العقار المرهون - لسداد الدين المضمون بالرهن.

#### المادة الثامنة:

لا يجوز للمرتهن في الرهن الشائع طلب القسمة قبل ثبوت حقه في الاستيفاء من العقار المرهون، إلا بموافقة الراهن. أما بعد ثبوت الحق في الاستيفاء من العقار المرهون، فللمرتهن الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، وله أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن.

#### المادة التاسعة:

يشترط في مقابل الرهن أن يكون ديناً، ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به محدداً، أو عيناً من الأعيان المضمونة على المدين، أو ديناً قائم على الوجوب، كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين



احتمالي، على أن يحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون، أو الحمد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

#### المادة العاشرة:

كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك.

### الفصل الثاني

#### آثار الرهن (الراهن)

#### المادة الحادية عشرة:

- ١- إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، جاز التصرف فيه.
- ٢- إذا لم يكن العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون، ما لم يتفق على خلاف ذلك، ووثق ذلك في صكه وسجله.

#### المادة الثانية عشرة:

- ١- غلة العقار المرهون لمالكه ونفقته عليه، وإدارته حق له بما لا يخل بحق المرتهن.
- ٢- لا تكون الغلة رهناً مع الأصل إلا إن اشترط المرتهن ذلك.
- ٣- يجوز أن يتفق الراهن والمرتهن على استيفاء ما حل من الدين خصماً من غلة العقار المرهون.

#### المادة الثالثة عشرة:

يلتزم الراهن بالمحافظة على سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن الاعتراض على جميع ما من شأنه إنقاص قيمة العقار المرهون، أو تعريضه للهلاك، أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، وله الرجوع بالنفقات على الراهن.

#### المادة الرابعة عشرة:

- ١- إذا نقصت قيمة العقار المرهون، أو طرأ عليه مانع يمنع المرتهن من استيفاء حقه منه الهلاك أو عيب أو استحقاق، وكان ذلك بتعد أو تفريط أو تدليس ممن بيده المرهون (راهناً كان أم حائزاً)؛ فللمرتهن حينئذ مطالبته بزيادة الرهن بقدر ما نقص منه، أو بتقديم مرهون مماثل مكان المرهون الفائت ما لم يحل محله مثله، وإلا ألزم من بيده العقار المرهون بسداد الدين وفقاً لمعايير السداد

المبكر المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل.

٢- إذا كان الهلاك أو النقص من غير تعدد أو تفريط أو تدليس ممن بيده العقار المرهون، فإن ما بقي من هذا العقار أو ما حل محله يكون مرهوناً مكانه وفقاً لمرتبه.

#### المادة الخامسة عشرة:

- إذا كان الرهن كفيلاً عينياً، فلا يجوز التنفيذ على ما سوى العقار المرهون من أموال مالكة غير المدين.

٢- إذا بيع العقار المرهون المكفول به عينياً، فلمالكه الرجوع على المدين، وليس له ذلك قبل التنفيذ على العقار المرهون.

#### المادة السادسة عشرة:

إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو العيب، أو تجعله غير كاف للضمان، فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال، واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل

#### (المرتهن)

#### المادة السابعة عشرة:

مع مراعاة أحكام التصرف في الديون، يجوز للمرتهن نقل حقه في استيفاء الدين مع الرهن الضامن له لغيره، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

#### المادة الثامنة عشرة:

إذا حل أجل الدين وجب أدائه، فإذا أداه المدين أخذ عقاره المرهون، وإن لم يؤده بيع العقار المرهون بطلب المرتهن، ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه وفقاً لمرتبه شرعاً ونظاماً، فإذا بقي للمرتهن دين حاصل الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين.

#### المادة التاسعة عشرة:

لا يصح أن يشترط في عقد الرهن ما يأتي:

١- أن تكون منافع العقار المرهون للمرتهن، وللمرتهن بموافقة الراهن تحصيل غلة العقار المرهون على ألا ينتفع بها.

٢- أن يمتلك المرتهن العقار المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين. وفي كلتا الحالتين الرهن صحيح والشرط باطل.



### المادة العشرون:

١- إذا كان العقار المرهون مسجلاً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فلا ينفذ عقد الإيجار الصادر من الراهن في حق المرتهن إلا إذا كان مسجلاً قبل تسجيل عقد الرهن، ما لم تكن المدة أقل من خمس سنوات فينفذ حينئذ عقد الإيجار ولو سجل بعد عقد الرهن

٢- إذا كان العقار المرهون غير مسجل وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فيلتزم الراهن بالإفصاح في عقد الرهن - عن أي حق عيني أصلي أو تباعي على العقار المرهون، فإن ظهرت حقوق مؤثرة على حق المرتهن نتيجة عدم الإفصاح فعليه تعويض المرتهن عما الحقه من ضرر، فإن كان الراهن سيئ النية فتحرك ضده الدعوى الجزائية وفقاً لنظام مكافحة التزوير.

(حق الغير)

### المادة الحادية والعشرون:

يسري أثر الرهن المسجل في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله، ما لم يكن هذا الغير قد اكتسب حقاً عينياً على العقار المرهون قبل تسجيل الرهن.

### المادة الثانية والعشرون:

يقتصر أثر الرهن على الدين المحدد في وثيقة الرهن

### المادة الثالثة والعشرون:

لا يحتج في مواجهة غير المتعاقدين بنقل الدين المضمون بالرهن المسجل، أو التنازل عن مرتبته إلا بعد قيد ذلك في وثيقة الرهن الأصلي وسجل العقار.

### (حق التقدم)

#### المادة الرابعة والعشرون:

يجوز رهن العقار المسجل لعدد من المرتهنين بالتتابع، وتحدد مرتبة الرهن برقم قيده وتاريخ تسجيله، ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد ما يدل على انقضائه في الجهة المختصة نظاماً بالتسجيل. وتستوفي حقوق المرتهنين من ثمن العقار المرهون، أو من المال الذي حل محله وفقاً للمرتبة كل واحد منهم.

#### المادة الخامسة والعشرون:

يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على العقار المرهون وفقاً للأحكام المقررة في حوالة الحق.

### (حق التتبع)

#### المادة السادسة والعشرون:

للمرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء حقه منه عند طول الوفاء به وفقاً لمرتبته.

#### المادة السابعة والعشرون:

يعد حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن - بأي سبب من الأسباب - ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

#### المادة الثامنة والعشرون:

للمرتهن أن يتخذ إجراءات النزاع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يقيم المدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون وفقاً لنظام التنفيذ.

#### المادة التاسعة والعشرون:

لحائز العقار المرهون أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره، على أن يرجع بما أداه على المدين، وله أن يحل محل الدائن الذي استوفي دينه فيما له من حقوق.



### المادة الثلاثون:

- ١- لحائز العقار المرهون حق تطهيره من كل رهن مسجل.
- ٢- يكون هذا الحق قائماً للحائز حتى إجراء بيع العقار المرهون، وله أن يعود بما دفعه على المدين.

### المادة الحادية والثلاثون:

تتم إجراءات النزاع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه عند عدم الوفاء بالدين وفقاً للنظام التنفيذ.

### المادة الثانية والثلاثون:

يجوز لحائز العقار المرهون أن يدخل في إجراءات بيعه في المزاد، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن، عُد مالكاً للعقار بمقتضى وثيقة ملكيته الأصلية، ويتطهر العقار المرهون من كل حق مسجل عليه إذا دفع الحائز الثمن الذي رست عليه المزايدة به، أو أودعه في حساب بنكي للمحكمة.

### المادة الثالثة والثلاثون:

إذا رسا مزاد بيع العقار المرهون على غير حائزه، فإنه يكسب ملكيته بمقتضى قرار رسو المزاد عليه، ويتلقى حقه من الحائز، سواء أدخل الحائز في المزاد أم لم يدخل.

### المادة الرابعة والثلاثون:

إذا زاد ثمن العقار المرهون على قيمة الديون المسجلة، كانت الزيادة للمالك.

### المادة الخامسة والثلاثون:

لحائز العقار المرهون أن يعترض على الدين الذي بيع العقار بسببه بجميع ما كان يجوز للمدين أن يعترض به إذا كان الدين مسجلاً بعد وثيقة ملكية الحائز.

### المادة السادسة والثلاثون:

- ١- للحائز الرجوع بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معارضة أو تبرعاً.
- ٢- للحائز الرجوع على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند حقه

أياً كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وقاهم حقوقهم فيما لهم من حقوق قبل المدين، بما في ذلك ما لهم من تأمينات قدمها المدين، دون التأمينات التي قدمها شخص آخر.

### الفصل الثالث انقضاء الرهن

#### المادة السابعة والثلاثون:

١- الرهن تابع للدين، فينكف الرهن بانقضاء جميع الدين الموثق به.  
٢- إذا كان الدين قد انقضى ثم عاد لأي سبب موجب لبقائه، رجع الرهن كما كان برجوع الدين، دون مساس بالحقوق المكتسبة للآخرين حسني النية، وذلك خلال المدة ما بين انقضاء الدين وعودته.

#### المادة الثامنة والثلاثون:

١- إذا سدد الدين أو بعضه قبل أجله باتفاق المتعاقدين، أو بحكم العقد، أو النظام، أو القضاء؛ فيحط جزء من الدين طبقاً لمعايير السداد المبكر المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل.  
٢- إذا تعثر المدين في السداد وباعت المحكمة العقار المرهون قبل حلول الأجل كله، أمرت بسداد الأقساط الحالية للدائن، وأودعت باقي المبلغ في حساب بنكي للمحكمة. وللمدين طلب الإفراج عن المبلغ إذا قام بالسداد المبكر لباقي مديونيته، أو قدم كفالة مصرفية السداد باقي الدين.

#### المادة التاسعة والثلاثون:

ينقضي الرهن المسجل ببيع العقار المرهون بيعاً جبرياً وفقاً للنظام، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين وفقاً لمرتبة كل منهم، أو إيداعه في حساب بنكي للمحكمة.

#### المادة الأربعون:

ينقضي الرهن المسجل باتحاد الذمة، باجتماع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، سواء أكان بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المرتهن، أم بانتقال حق المرهون إلى الراهن. فإذا زال سبب اتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي، عاد الرهن إلى حالته.



#### المادة الحادية والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل إذا تنازل المرتهن عنه تنازلاً موثقاً، وله أن يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين.

#### المادة الثانية والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل بهلاك محله، وتراعي أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها في هذا النظام.

#### المادة الثالثة والأربعون:

للاهران والحائز طلب فك الرهن بعد انقضاء مدة سماع دعوى الدين الموثق به الرهن المنصوص عليها في الأنظمة الأخرى.

#### المادة الرابعة والأربعون:

لا يبطل الرهن بموت الراهن، أو المرتهن، أو بفقدان الأهلية، فإن مات أي منهما قام وارثه مقامه، وإن فقد أهليته ناب عنه وليه.

#### المادة الخامسة والأربعون:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة من تطبيق أحكام هذا النظام.

#### المادة السادسة والأربعون:

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





قرار إداري رقم ٤٥٥٠٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ لعام ١٤٣٩ هـ  
المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم  
مؤسسة النقد العربي السعودي  
المركز الرئيسي

الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل  
الموضوع: المتطلبات الإجرائية  
لتوثيق الرهن العقاري

السادة المحترمين  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب نظام مؤسسة النقد العربي السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٣) وتاريخ ١٣٧٧/٥/٢٣ هـ، ونظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥/م) وتاريخ ١٣٨٦/٢/٢٢ هـ، ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥١/م) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ، وإشارة إلى نظام الرهن العقاري المسجل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٩/م) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ.

ونظراً إلى ما يرد للمؤسسة من تفاوت إجراءات جهات التمويل مع كتابات العدل، واستمراراً للتعاون بين وزارة العدل والمؤسسة، فقد أصدرت وزارة العدل دليل إجرائي بهدف توحيد إجراءات الرهن بين جهات التمويل وكتابات العدل. كما أصدرت الوزارة نماذج التسجيل الرهن ونموذج تسجيل واقعة.

وعليه، تؤكد المؤسسة على البنوك والمصارف وشركات التمويل التقيد بالآتي:

أولاً: العمل والالتزام بالمتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري وتسجيل الرهن العقاري وفقاً لنماذج التسجيل (مرفق ١)

ثانياً: تزويد المؤسسة بالحالات التي تثبت امتناع كتاب العدل وفقاً لنموذج توثيق واقعة (مرفق ٢) للإحاطة والعمل بموجبه اعتباراً من تاريخه.

تقبلوا تحياتي

أحمد بن عبدالله آل الشيخ  
وكيل المحافظ للرقابة



## المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري والنماذج المعدة لذلك

. المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري، والنماذج المعدة لذلك:  
 أولاً: حضور الراهن أو من يمثله بوكالة تخوله الإجراء المطلوب.  
 ثانياً: حضور ممثل الممول (البنك أو شركة التمويل) بوكالة تخوله الإجراء المطلوب.  
 ثالثاً: أن يكون المرتهن بنك أو شركة تمويل مرخصة، ويكون لدى الممول رخصة سارية المفعول من مؤسسة النقد لمزاولة التمويل العقاري.  
 رابعاً: أن يكون العقار المرهون مملوكة للراهن، ويجوز أن يكون العقار المرهون لكفيل عيني يقدم عقاره برهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.  
 خامساً: أن يكون العقار المرهون معينة موجودة أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.  
 سادساً: أن يقدم الممول ما يثبت أن العقد المحرر بينه وبين الراهن لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بموجب خطاب من الهيئة الشرعية بإجازة المنتج، وليس بإجازة كل عقد على حدة.  
 سابعاً: أن يكون إنهاء الإفراغ والرهن في إجراء واحد حسب تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٦٩٧٣ وتاريخ ١٤٣٩/١/١٩ وذلك لعمليات تصحيح الرهن السابق.  
 ثامناً: أن يكون العمل وفق النماذج المعدة من مؤسسة النقد العربي السعودي ووزارة العدل.  
 والله الموفق...

## نموذج ١ (العقار مملوك لشركة التمويل)

فضيلة رئيس كتابة عدل ..... سلمه الله  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

نفيد فضيلتكم بأن البنك المصرف/ الشركة: ..... بموجب سجل تجاري رقم .....  
في / / ١٤ هـ تم ملك العقار بموجب الصك الصادر من إدارتكم برقم ..... وتاريخ / / ١٤ هـ،  
وترغب بالموافقة على إفراغ العقار المذكور أعلاه للسيد / للسيدة ..... سعودي / سعودية  
الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وذلك شريطة أن يتم رهن العقار المذكور لصالح  
شركة التمويل / بنك مصرف ..... كضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية قدرها .....  
ريال (المبلغ كتابةً) بموجب عقد (نوع التمويل) رقم ..... وتاريخ / / ١٤ هـ المجاز من الهيئة  
الشرعية لشركة التمويل / للبنك / للمصرف برقم ..... وتاريخ / / ١٤ هـ، علماً أن إجازة الهيئة الشرعية  
سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها، وأن تنفيذ هذا العقير المعين المنشئ للمديونية على  
العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها، على أن يتم سداد المديونية على  
أقساط شهرية عددها ..... قسطاً، وقيمة كل قسط ..... ريال (المبلغ كتابةً) تدفع في اليوم .....  
من كل شهر هجري / ميلادي اعتباراً من تاريخ / / ١٤ هـ وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار  
وفق نظام التنفيذ.

لذا نأمل من فضيلتكم توثيق الرهن، والله يحفظكم ويرعاكم،

ممثل شركة التمويل البنك المصرف



## نموذج ٢ (عقار يملكه العميل الراهن)

فضيلة رئيس كتابة عدل ..... سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

نفيد فضيلتكم بأن المواطن / المواطنة / مؤسسة / شركة ..... بموجب سجل رقم (.....) بتاريخ / / ١٤ هـ يملك العقار رقم ( ) بموجب الصك الصادر من إدارتكم برقم (.....) بتاريخ / / ١٤ هـ وحيث أن المذكور عليه مستحقات لشركة التمويل المصرف البنك قدرها ..... ريال (فقط ..... ريال) بموجب عقد ( رقم ( ) بتاريخ / / ١٤ هـ المجاز من الهيئة الشرعية برقم ( ) بتاريخ / / ١٤ هـ علماً أن إجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها ، وأن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها ، على أن يتم سداد المديونية على أقساط شهرية عددها ( ) قسطاً وقيمة كل قسط (ريال) ( ) تدفع في اليوم ( ) من كل شهر هجري / ميلادي اعتباراً من تاريخ / / ١٤ هـ ، فقد قام المذكور برهن العقار الموصوف أعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن، وفي حالة عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ.

لذا نأمل من فضيلتكم توثيق الرهن. والله يحفظكم ويرعاكم،

ممثّل شركة التمويل البنك المصرف

نموذج ٣ (عقار مملوك لطرف ثالث يبيعه على الشركة ثم تبيعه على العميل ويهرن)  
نموذج تسجيل بيع ورهن عقار (مرابحة)

فضيلة رئيس كتابة عدل ..... سلمه الله

تفيد فضيلتكم بأن المواطن / المواطنة / مؤسسة/ شركة: ..... بموجب السجل رقم .....،  
يملك / تملك العقار بموجب الصك الصادر من إدارتكم برقم ..... وتاريخ // ١٤هـ، وحيث أن المذكور  
يرغب ببيع العقار الموصوف أعلاه لصالح شركة التمويل البنك المصرف ..... بموجب سجل تجاري  
رقم ..... في // ١٤هـ بثمان وقدره ..... ريال (المبلغ كتابة) وقد قبلت شركة التمويل  
/ البنك المصرف هذا البيع ثم باعته بثمان مؤجل وقدره ..... ريال (المبلغ كتابة) على السيد /  
السيدة .....

سعودي / سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وقبل بهذا البيع شريطة أن  
يتم رهن العقار المذكور لصالح شركة التمويل البنك المصرف ..... كضمان للوفاء بما عليه  
من مستحقات مالية لصالح شركة التمويل البنك المصرف قدرها ..... ريال (المبلغ كتابة) بموجب  
عقد المرابحة رقم ..... وتاريخ // ١٤هـ المجاز من الهيئة الشرعية برقم ..... وتاريخ // ١٤هـ، علماً  
أن إجازة الهيئة السارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها، وأن تنفيذ هذا العقير المعين  
المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها، على أن  
يتم سداد المديونية على أقساط شهرية عددها ..... قسطاً، وقيمة كل قسط ..... ريال (المبلغ  
كتابة) تدفع في اليوم ..... من كل شهر هجري / ميلادي اعتباراً من تاريخ // ١٤هـ وفي حال عدم  
السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ.

لذا نأمل من فضيلتكم توثيق البيع والرهن. والله يحفظكم ويرعاكم،

ممثل شركة التمويل/ البنك/ المصرف



### نموذج توثيق واقعة

إشارة إلى تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي ذي الرقم ٣٨١٠٠٠٠٨٩٨٢٨ في ٢٨/٨/١٤٣٨هـ القاضي بإلزام المصارف/ البنوك وشركات التمويل؛ بتوثيق الرهون العقارية وفقاً للحقيقة العقد، والتوقف عن الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار بدلا عن رهنه، وتصحيح أوضاع العقارات المسجلة حالياً باسم البنك المصروف خلال مدة لا تتجاوز ٣ سنوات وتوعية العملاء بذلك.

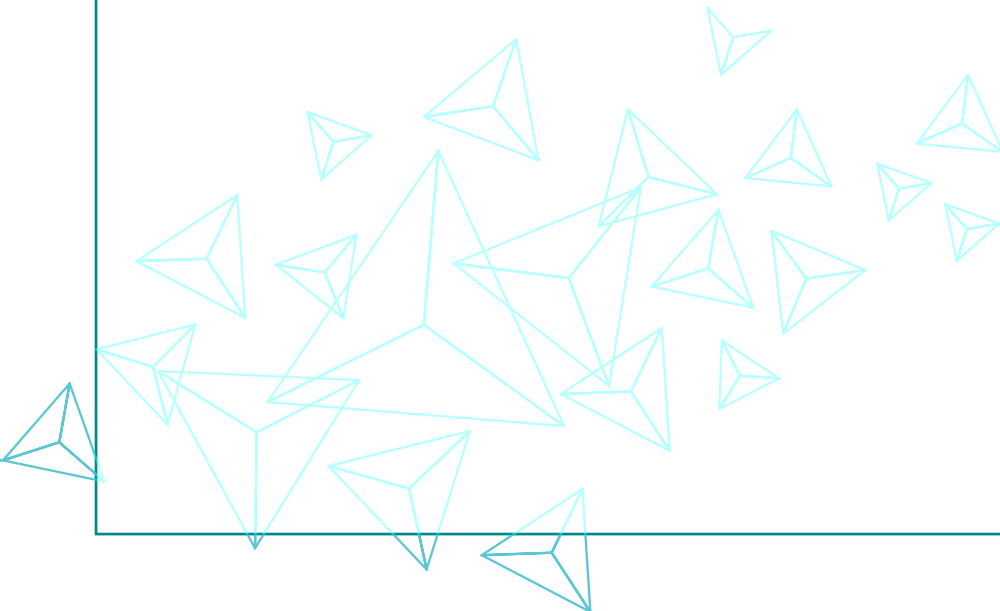
نفيدكم أنه تعذر علينا إيقاع الرهن وذلك وفقاً للواقعة التالية

	مقر كتابة العدل
	اسم كاتب العدل
	رقم القيد للمعاملة في كتابة العدل وتاريخها
	رقم الصك وتاريخه
	نوع التمويل
	الممول العقاري (البنك أو شركة التمويل)

. اطلعت مؤسسة النقد العربي السعودي على الطلب المذكور، وتبين عدم مخالفته للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة بالمؤسسة.

. يرفق مع النموذج صورة من الخطاب الموجه لكتابة العدل.

ممثل مؤسسة النقد العربي السعودي



## مرسوم ملكي رقم م/٢٢ بتاريخ ٣/٤/١٤٣٢ هـ

الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار

الرقم: م/٢٢

التاريخ: ٣/٤/١٤٣٢ هـ

بِعون الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (م/٨) بتاريخ ١٥/٢/١٤٢٢ هـ، الصادر بالموافقة على تعديل تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار في الدول الأعضاء.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤١/٣٦) بتاريخ ٣/٩/١٤٢٥ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٩١) بتاريخ ٢/٤/١٤٣٢ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء، والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز



## قرار مجلس الوزراء رقم ٩١ بتاريخ ٢/٤/١٤٣٢ هـ

### الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار

قرار رقم: (٩١)

وتاريخ: ٢/٤/١٤٣٢ هـ

#### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٦١٢/ب وتاريخ ١/٦/١٤٣٢ هـ، المشتملة على برقية صاحب السمو الملكي وزير الخارجية رقم ٩٦/٣٤/١٠٩٩٢/١/١ وتاريخ ٢٣/٧/١٤٢٤ هـ، في شأن تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بالمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار المعتمد بقرار المجلس الأعلى لمجلس التعاون في دورته الثالثة والعشرين).

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٥/٨/١٤٢٤ هـ، الصادر بالموافقة على الاتفاقية الاقتصادية بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (٨/م) وتاريخ ١٥/٢/١٤٢٢ هـ الصادر بالموافقة على تعديل تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار في الدول الأعضاء.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٤١/٣٦) وتاريخ ٣/٩/١٤٢٥ هـ.

وبعد الاطلاع على مذكرتي هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رقم (٤) وتاريخ ٥/١/١٤٢٥ هـ، ورقم (٤٤٣) وتاريخ ١٤/١١/١٤٢٨ هـ.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٤٩٠) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٢٣ هـ، ورقم (٣٣٦) وتاريخ ١٩/١٠/١٤٢٤ هـ، ورقم (٤٤٢) وتاريخ ١٤/١١/١٤٢٨ هـ، ورقم (٤٦١) وتاريخ ٢١/١١/١٤٢٨ هـ، ورقم (٣٢٢) وتاريخ ٩/٧/١٤٢٩ هـ، ورقم (٣٧١) وتاريخ ١٨/٨/١٤٢٩ هـ، ورقم (١٤٠) وتاريخ ١٨/٣/١٤٣٠ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٩٠) وتاريخ ٦/٢/١٤٣٢ هـ.

#### يقرر

الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار، بالصيغة المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار

### تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار

تنفيذاً لأحكام المادة الثالثة من الاتفاقية الاقتصادية بين دول المجلس والتي تنص على أن يعامل مواطنو دول المجلس الطبيعيون والاعتباريون في أي من الدول الأعضاء نفس معاملة مواطنيها دون تفریق أو تمييز في مجالات مختلفة، منها حرية تملك العقار. يتم تنظيم تملك العقار لمواطني دول المجلس من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين في أي دولة عضو لغرض السكن والاستثمار وفقاً للأحكام التالية:

#### (المادة الأولى)

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين (المملوكين بالكامل لمواطني دول مجلس التعاون) باستئجار وتملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار في أية دولة عضو بإحدى طرق التملك المقررة قانوناً (نظاماً) أو بالوصية أو الميراث ويعاملون في هذا الشأن معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار.

#### (المادة الثانية)

إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يستكمل بنائها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيهما أقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة بالدولة. وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة.

#### (المادة الثالثة)

يجوز للمالك التصرف في العقار المبنى في أي وقت، أما إذا كان أرضاً فيجوز التصرف فيها من تاريخ استكمال بنائها أو استغلالها أو مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، ويجوز استثناء التصرف فيها قبل ذلك بشرط الحصول على إذن من الجهة المختصة في الدولة.

#### (المادة الرابعة)

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقاً للقوانين (الأنظمة) التي تعامل بها مواطنيها. كما لا يتعارض هذا التنظيم



مع حق الدولة في حضر التملك أو الانتفاع في مناطق أو مواقع معينة، وتستثنى - بناء عليه - العقارات الواقعة داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم.

#### (المادة الخامسة)

لا يخل هذا التنظيم بأية حقوق أفضل سارية وقت إقراره أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل.

#### (المادة السادسة)

- ١- يحل هذا التنظيم محل التنظيم المقر في الدورة العشرين للمجلس الأعلى.
- ٢- يطبق هذا التنظيم بعد ثلاثة أشهر من موافقة المجلس الأعلى عليه، وتجري مراجعته بهدف تطويره وتحسينه بعد ثلاث سنوات من بدء تطبيقه.
- ٣- للجنة التعاون المالي والاقتصادي حق تفسير مواد هذا التنظيم.

والله الموفق

مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١ هـ  
الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

نظام تملك غير السعوديين  
للعقار واستثماره

١٤٢١ هـ

الرقم: م/١٥

التاريخ: ١٧/٤/١٤٢١ هـ

بعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) وتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادتين (السابعة عشرة، والثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ١٢/٧/١٣٩٠ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٣/٢) وتاريخ ١١/٣/١٤٢١ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٨٩) وتاريخ ٨/٤/١٤٢١ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك بالصيغة المرفقة بهذا.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز



## قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨ هـ الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

قرار رقم (٨٩)  
بتاريخ ١٤٢١/٤/٨ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨/٢٨٨ وتاريخ ١٤٢١/٤/٦ هـ المشتملة على مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.  
وبعد الاطلاع على قرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢) وتاريخ ١٤٢١/١/٢٠ هـ.  
وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.  
وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٣/٢) وتاريخ ١٤٢١/٣/١١ هـ.  
وبعد الاطلاع على مذكرة هيئة الخبراء رقم (١٠١) وتاريخ ١٤٢١/٤/٧ هـ.

### يقرر

الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك بالصيغة المرفقة بهذا.  
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا.

رئيس مجلس الوزراء

## نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

### 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 المزاولة ذلك النشاط، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص. كما يجوز استئجار العقار المشار اليه مع مراعاة ماورد في المادة الخامسة من هذا النظام.

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

#### المادة الثانية:

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

#### المادة الثالثة:

يجوز على أساس المعاملة بالمثل - للممثلات الاجنبية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والاقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تلك 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 طبقاً 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. (ا)

(ا) صدر في شأن هذه المادة المرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٥/٩/١٤٢٧هـ، انظر ما صدر بشأن النظام.

#### المادة السادسة:

يحظر على كتاب العدل او 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/٢٢ والتاريخ ١٢/٧/١٣٩٠هـ

ب - بنشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.

مرسوم ملكي رقم م/٦٢ بتاريخ ٢٥/٩/١٤٢٧ هـ  
أحكام مخالفة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

بمعون الله تعالى  
نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.  
وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) وتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.  
وبناءً على المادتين (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/أ) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.  
وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٥/٨) وتاريخ ١٨/٣/١٤٢٧ هـ.  
وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٨) وتاريخ ٢٣/٩/١٤٢٧ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: يعاقب غير السعودي الذي يخالف حكم المادة الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١ هـ، بما يلي:  
١- بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء الرسم المحدد نسبته (١٠٪) من أصل قيمة العقار عند بيعه، وفقاً لأحكام المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ٢٩/١١/١٣٧٧ هـ.  
٢- حسم ما نسبته (٣٥٪) من غير السعودي من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع، وتكاليف البناء)، بعد أن تقدرها لجنة مكونة من الإمارة والبلدية، ويعاد إليه المبلغ المتبقي - بعد حسم تلك النسبة - وإذا زاد هذا المبلغ على ما دفعه فتورد الزيادة إلى خزينة الدولة.  
ثانياً: يعاقب السعودي الذي يشتري عقاراً في مكة المكرمة أو المدينة المنورة لحساب غير السعودي لغرض السكن الخاص بغرامة تعادل (٢٥٪) من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع، وتكاليف البناء)، بعد أن تقدرها اللجنة المنصوص عليها في الفترة (٢) من البند «أولاً» أعلاه.  
ثالثاً: تعتمد العقوبات المشار إليها سابقاً بقرار من وزير الداخلية، ويحق لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه به.  
رابعاً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز



## قرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٨ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ أحكام مخالفة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

قرار رقم (٢٣٨)  
وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ١٤٧٠٦/ب وتاريخ ١٤٢٧/٤/٤ هـ، في شأن القرارات الصادرة عن الدورة الرابعة والعشرين للمجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية المنعقدة بدولة الكويت خلال يومي ٢٧ - ٢٨ / ١٠ / ١٤٢٤ هـ، ومن بينها القرار الخاص بتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار لغرض السكن، والتوجيه بدراسة تملك غير السعوديين للعقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة ومعالجة ظاهرة التجاوزات في ذلك، وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ.

ويعد الاطلاع على نظام مكافحة التستر، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ١٤٢٥/٥/٤ هـ، وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٤١٥/٧/١٢ هـ القاضي بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية معاملة السعوديين بالنسبة إلى رسم بيع العقار، وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٦) وتاريخ ١٤٠٦/٨/٢٥ هـ، المتضمن استيفاء نسبة ١٠٪ عند شراء الأجنبي العقار والبناء عليه.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٢٢٢) وتاريخ ١٤٢٥/٦/١٦ هـ، ورقم (٥١) وتاريخ ١٤٢٦/٢/١٦ هـ، ورقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٢٧/٧/٦ هـ المعدة في هيئة الخبراء.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٥/٨) وتاريخ ١٤٢٧/٣/١٨ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥١٩) وتاريخ ١٤٣٧/٧/٢٧ هـ.



## يقرر ما يلي:

- أولاً: يعاقب غير السعودي الذي يخالف حكم المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ بما يلي:
- ١- بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء الرسم المحدد نسبته (١٠٪) من أصل قيمة العقار عند بيعه، وفقاً لأحكام المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ٢٩/١١/١٣٧٧هـ.
  - ٢- حسم ما نسبته (٣٥٪) من غير السعودي من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع وتكاليف البناء) بعد أن تقدرها لجنة مكونة من الإمارة والبلدية، ويعاد إليه المبلغ المتبقي بعد حسم تلك النسبة- وإذا زاد هذا المبلغ على ما دفعه فتورد الزيادة إلى خزينة الدولة.
- ثانياً: يعاقب السعودي الذي يشتري عقاراً في مكة المكرمة أو المدينة المنورة لحساب غير السعودي لغرض السكن الخاص بغرامة تعادل (٢٥٪) من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع وتكاليف البناء) بعد أن تقدرها اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من البند (أولاً) أعلاه.
- ثالثاً: تعتمد العقوبات المشار إليها سابقاً بقرار من وزير الداخلية. ويحق لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه به.
- وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرافقة لهذا.
- رابعاً: يلزم عند تطبيق البنود السابقة مراعاة ما يلي:
- ١- الأحكام المنصوص عليها في نظام مكافحة التستر، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ٤/٥/١٤٢٥هـ.
  - ٢- استثناء مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من تطبيق الرسم المحدد بنسبة (١٠٪) المنصوص عليه في الفقرة (١) من البند (أولاً) من هذا القرار، وذلك وفقاً للمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٧/١٤١٥هـ.
  - ٣- الأحكام المنصوص عليها في البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٦) وتاريخ ٢٥/٨/١٤٠٦هـ.

رئيس مجلس الوزراء



## مرسوم ملكي رقم م/٤٣ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٨ هـ الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

بمعون الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناءً على المادتين (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٧٧/١٥١) وتاريخ ١٤٣٢/٢/٢٦ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٤) وتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٧ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ، لتكون بالنص الآتي « المادة التاسعة: تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء ».

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء ووزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز

## قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٤ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٧ هـ الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

قرار رقم: (١٩٤)  
وتاريخ: ١٤٣٢/٦/٢٧ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨٥٦٠/ب وتاريخ ١٤٣٢/٣/١٤ هـ، في شأن ما وجه به مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣١/٤/١٣ هـ بأن يحال إلى مجلس الشورى اقتراح إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.  
. وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ.

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٥٠٦) وتاريخ ١٤٢٩/١١/٢٥ هـ ، ورقم (٣٣٧) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١٥ هـ ، المعدين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧٧/١٥١) وتاريخ ١٤٣٢/٢/٢٦ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٠٦) وتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٠ هـ.

### يقرر

الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ، تكون بالنص الآتي: «المادة التاسعة: تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء».

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## قرار وزاري رقم ٨٠٨٢ت١٣ بتاريخ ٢٨/٧/١٤٤١هـ نقل ملكية العقار إلكترونياً

المرفقات: الموضوع : إطلاق خدمتي الإفراغ والصك الإلكترونية

تعميم إداري على جهات الوزارة  
والموثقين وعموم المصالح الحكومية

سلمه الله

فضيلة /

سلمه الله

سعادة /

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..وبعد :

أنطلاقاً من سعي الوزارة التطوير الخدمات المقدمة للمستفيدين وتحسين جودتها وتحقيقاً لأهداف الوزارة في التحول الرقمي وإلغاء التعاملات الورقية ، تسهيلاً وتيسيراً للمستفيدين، فقد تم إطلاق الخدمات التاليتين :

الأولى : نقل ملكية العقار إلكترونياً وهي خدمة تتيح إمكانية بيع العقار ، ونقل ملكيته إلكترونياً دون الحاجة لمراجعة كتابات العدل ، أو الموثقين وفقاً للضوابط المشار لها في شروط وضوابط الخدمة .

الثانية : الصك العقاري الإلكتروني وهي خدمة تهدف إلى الإستغناء عن طباعة الصك ورقياً ، والإكتفاء بحفظ معلوماته إلكترونياً ، مع إمكانية الإطلاع على هذه المعلومات عبر الرابط المرسل للجوال الموثق في نظام أبشر للمالك. كما يمكن للجهات الحكومية والمؤسسات الخاصة الربط المباشر مع أنظمة وزارة العدل للإستعلام عن الصك العقاري والإستغناء عن المعاملات الورقية من خلال شبكة التعاملات الحكومية «يسر» ومنصة «واثق» ، كما يمكن للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الإستعلام عن الصك العقاري الإلكتروني ، والتأكد من بياناته رقمياً عبر بوابة وزارة العدل (najiz.moj.gov.sa)

للإطلاع وإعتماد ما ذكر إعتباراً من تاريخ ٢٨/٧/١٤٤١هـ ، والله يحفظكم ،،

وزير العدل

## أمر ملكي رقم ٢١٨/أ بتاريخ ٢٥/٣/١٤٤١هـ. ملكية الأراضي المنقطة عن الملكية الخاصة

بعون الله تعالى  
نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بعد الإطلاع على النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.  
وبعد الإطلاع على نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ  
، وعلى نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦/م) بتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.  
وبعد الإطلاع على الأمر الملكي رقم (٦٦/أ) بتاريخ ٢٦/٥/١٤٣١هـ، والأمر رقم (٢١٦٧٩) بتاريخ ٩/١١/١٤٨٧هـ  
، ورقم (٥٧١) بتاريخ ٢٦/٣/١٤٠٥هـ ورقم (٥١١٧) بتاريخ ١٤/٤/١٤١٥هـ، ورقم (٨٨٧) بتاريخ ١٠/٩/١٤٢٢هـ،  
ورقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٩/١٢/١٤٢٢هـ، ورقم (٣٣٣٥) بتاريخ ٤/١٢/١٤٢٥هـ.  
وبعد الإطلاع على بيان الديوان الملكي بتاريخ ٣٠/٥/١٣٩٧هـ وعلى كتاب المحكمة العليا رقم ١١٨  
بتاريخ ١٣/٥/١٤٣٣هـ، وكتاب وزير العدل رقم ٣٦٦١٨٠٠ بتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٩هـ.

واستهداء بمقاصد الشريعة من عمارة الأرض وتنميتها واستصلاحها، لقول الحق سبحانه: «هو  
أنشاكم من الأرض واستعمركم فيها» وانطلاقاً من مسؤولياتنا تجاه الوطن والمواطن بما يضمن  
الإستثمار الأمثل للموارد وجودة الحياة للمواطنين، وباعتبار أن المحافظة على أراضي الدولة  
واستثمارها في المشروعات التنموية كالطرق والمستشفيات والجامعات والإسكان أساس من  
أسس التنمية، ولما لحظناه من وجود تجاوزات على المرافق العامة وأراضي الدولة، وما نشأ عن  
ذلك من اختلال في الواجهات الحضرية للمدن وما سببه من إشكالات في مجالات متعددة.

ولما قررة علماء الأمة - رحمهم الله تعالى - من عدم جواز إحياء الأراضي البيضاء المتعلق بها  
مصالح الناس، وبما أن الإحياء بعد تاريخ ٩/١١/١٣٨٧هـ لا يعد سبباً من أسباب الملكية الخاصة، ولضرورة  
وضع حد تنتهي إليه إدعاءات التملك استناداً إلى الإحياء ووضع اليد، ولأن الإعتداء على أراضي  
الدولة يحول دون الإستفادة منها للأغراض السكنية والتنموية الحالية والمستقبلية، ورعاية لمصالح  
أجيالنا،

ومحافظة على المال وحقوق المواطنين المستحقين للسكن، واستناداً لواقعد الشرع الحنيف في  
تحريم اقتطاع شبر من الأرض بغير وجه حق.  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.



### أمرنا بما هو آت:

أولاً: تعد ملكاً للدولة جميع الأراضي المنقطة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية ، ولا تقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية بما في ذلك الطلبات التي تم إصدارها بها من قبل صدور أمرنا هذا ، وذلك مع مراعاة ما ورد في البند (ثانياً).

ثانياً: تقوم لجنة أراضي الدولة بالإشتراك مع الجهات ذات العلاقة بإعداد القواعد والضوابط اللازمة لما يأتي:

أ. تمليك الأراضي والعقارات للمتقدمين بطلبات للمحاكم قبل تاريخ أمرنا هذا ، وإقتراح آلية ومدة لنظر طلبات من لم يتقدم قبل ذلك ، على ألا يتعارض ذلك المخططات التنظيمية.

ب. تحديد المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية الخاصة فيها على أن تشمل حدود الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة وأبنيتها ، والأراضي الساطية ، وحرمة الحدود ، والمحمية الوطنية ، وقمم الجبال ومجاري الأودية ، والمواقع الأثرية .

ت. تحديد الجهات المعنية بتطبيق القواعد والضوابط وآليات التوثيق.

ويرفع ما يتم التوصل إليه في الفقرات المشار إليها أعلاه خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه.

ثالثاً: ١. تقوم وزارة العدل بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية بمراجعة مشروع نظام تملك العقار ومنحه بما يتفق مع ما ورد في أمرنا هذا ، بما في ذلك اقتراح عقوبات رادعة للمعتدين على أراضي الدولة ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه.

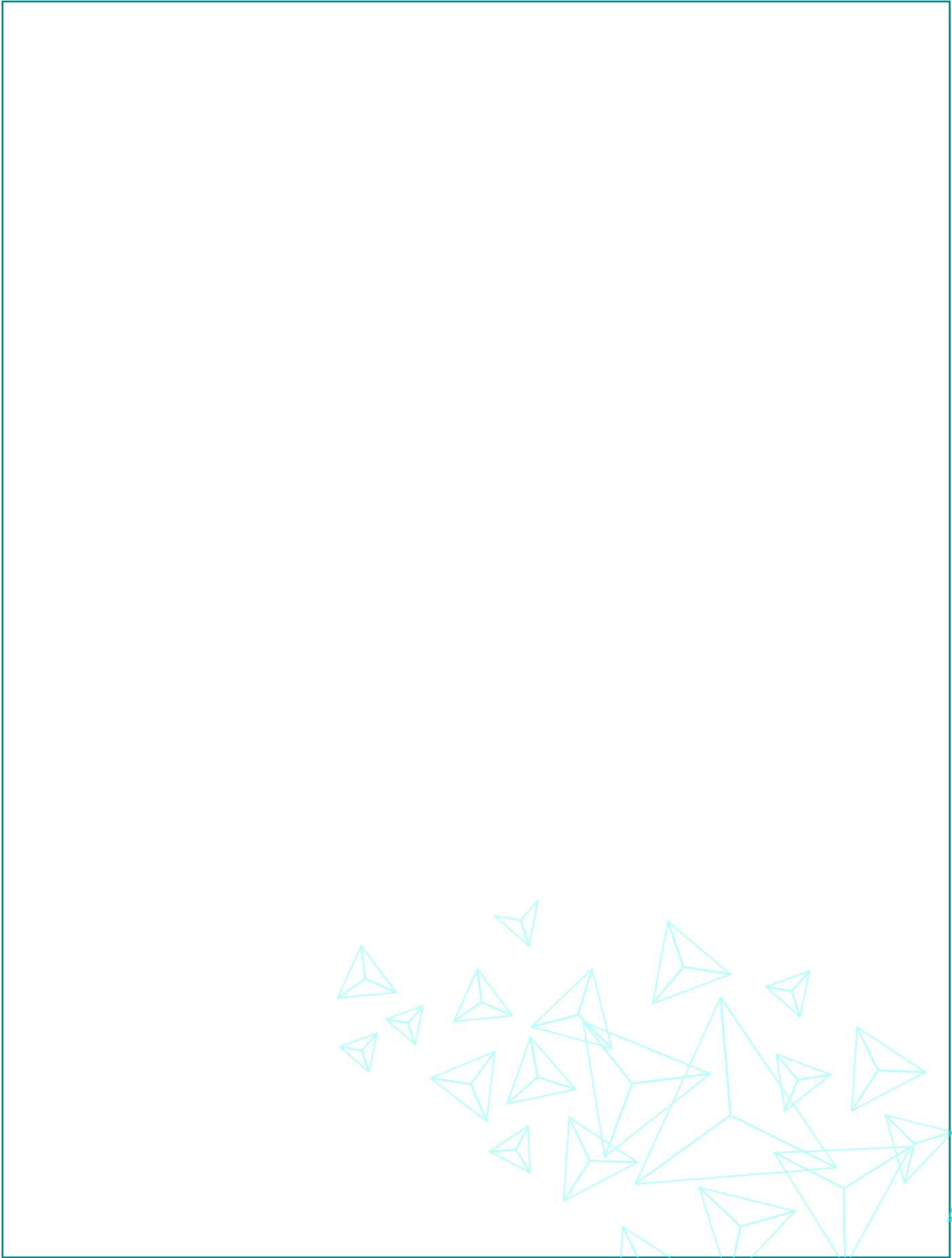
٢. تقوم وزارة الإسكان بمراجعة تنظيم الدعم السكني واللوائح والقرارات المتصلة به ، بما يتفق مع ما ورد في أمرنا هذا ، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه .

٣. تقوم وزارة الداخلية ووزارة الشؤون البلدية والقروية بالعمل على إعداد برنامج مشترك لتطوير آليات مراقبة التعديلات على عقارات الدولة ، بما يمكنها من أداء مهامها على الوجه المنوط بها ، وعدم التهاون مع المعتدين والتعامل معهم بحزم.

٤. تقوم هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بالإشتراك مع الجهات ذات العلاقة بمراجعة نظام المرافعات الشرعية ، والأنظمة الأخرى والأوامر والمراسيم الملكية والقرارات واللوائح التنظيمية ذات الصلة ، واقتراح تعديلها بما يتفق مع ما ورد في أمرنا هذا ، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه.

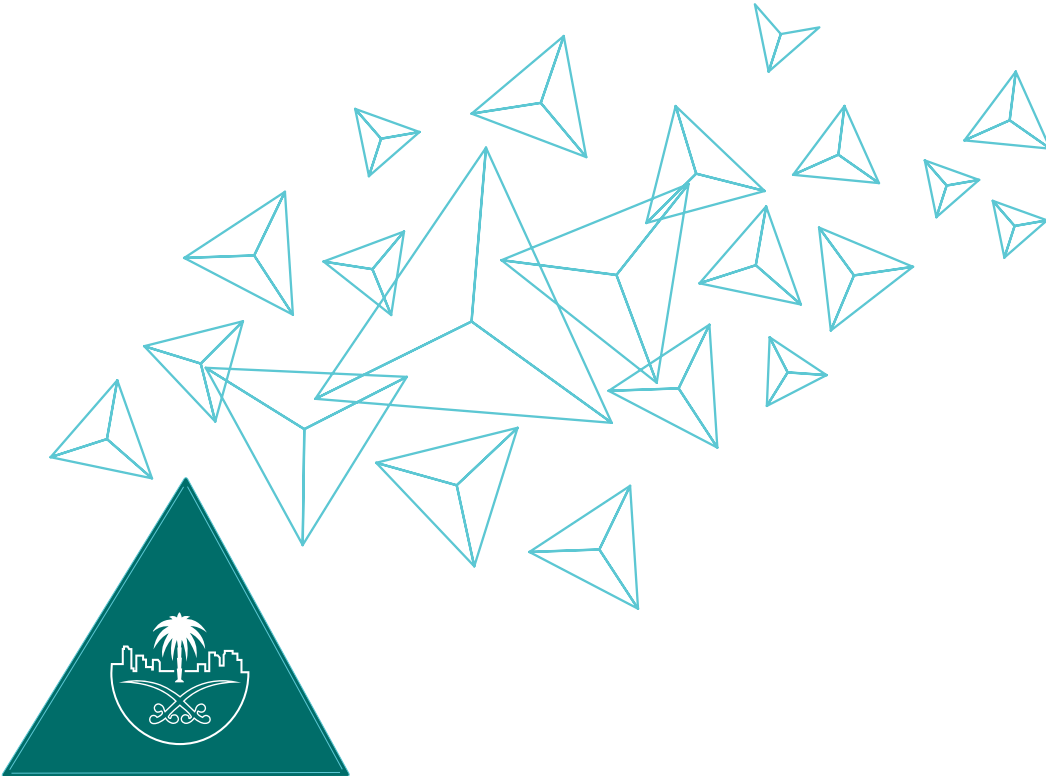
رابعاً: يبلغ أمرنا للجهات المختصة لإعداده وتنفيذه .

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود





## التشريعات المتعلقة بـ





## التشريعات المتعلقة بالدفاع المدني

- ٦٠٠ قرار مجالس وهيئات رقم ٣٣٦٨٢ بتاريخ ١١/٢١/١٤٣٧ هـ  
تعديل لوائح السلامة بإضافة شرط تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية للحصول على تصريح الدفاع المدني أو تجديده
- ٦٠٢
- ٦٠٣ قرار مجالس وهيئات رقم ١٠١/١٠/١٤٠٠ هـ بتاريخ ٢٣/٣/١٤٠ هـ  
الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية والموضحة للمهام، والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة، والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق
- ٦٠٤ لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية
- ٦٤٤ قرار مجالس وهيئات رقم ١٧٢٨٣ بتاريخ ١٩/٦/١٤٣٤ هـ
- ٦٤٤ الموافقة على تعديل لائحة المباني العالية  
اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة والحماية المدنية ومتطلبات مكافحة الحريق
- ٦٤٥
- ٦٦٣ قرار مجالس وهيئات رقم ٢/٢/١٤٤٤ هـ بتاريخ ٢١/١/١٤٤٤ هـ  
الموافقة على صفة اللوائح التفصيلية المرفقة والموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق
- ٦٦٣ لائحة شروط السلامة وسبل الوقاية وتجهيزات الإنذار والإطفاء الواجب توافرها في الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة
- ٦٦٤



## قرار مجالس وهيئات رقم ٣٣٦٨٢ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢١ هـ

### تعديل لوائح السلامة بإضافة شرط تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية للحصول على تصريح الدفاع المدني أو تجديده

إن وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني وبما له من الصلاحيات بعد الاطلاع على نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦هـ، وبناءً على ما ورد في الفقرة (ح) من المادة الثانية عشر من نظام الدفاع المدني ومحضر اجتماع اللجنة الخاصة بدراسة تركيب كاميرات المراقبة الأمنية على منشآت القطاع الخاص بتاريخ ١٤/٤/١٤٣٧ هـ، وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة.

#### يقرر ما يلي:

أولاً: يضاف إلى اللوائح الواردة في البيان المرفق وعددها (٢٧) لأتحة من لوائح السلامة الصادرة عن مجلس الدفاع المدني الشرط التالي " يشترط للحصول على تصريح الدفاع المدني أو تجديده تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام "

ثانياً: تتولى إدارة الضبط الإداري بشرط المناطق متابعة تركيب وتشغيل كاميرات المراقبة الأمنية على المنشآت التجارية التي تشملها لوائح السلامة الواردة في البند " أولاً " وإصدار شهادة الإنجاز اللازمة للحصول على تصريح الدفاع المدني.

ثالثاً: تقوم الأمانة العامة لمجلس الدفاع المدني بنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ صدوره.

رابعاً: يلغي هذا القرار كل ما يتعارض معه من قرارات سابقة.

محمد بن نايف بن عبدالعزيز

وزير الداخلية

رئيس مجلس الدفاع المدني

## قرار مجلس وهيئات رقم ١٠/١/١٠/١/١٠/١٠/١٠/١٠ هـ

الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية والموضحة للمهام، والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة، والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

وزارة الداخلية

مجلس الدفاع المدني

قرار رقم (١٠/١/١٠/١/١٠/١٠/١٠/١٠) وتاريخ ١٤١٠/٣/٢٣ هـ

إن مجلس الدفاع المدني

بعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم م/١٠) تاريخ ١٤٠٦/٥/١٠ هـ الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني.

وبعد الإطلاع على الفقرات (ج، د، و، ح) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني، وبناء على ما جاء بمحضر اللجنة التحضيرية للمجلس المؤرخ في ١٥/٧/١٤٠٧ هـ، ومراعاة لتنفيذ اللوائح التي تعالج كافة القضايا والأمور المتعلقة بالسلامة والحماية من الأخطار، وما يضمن وقاية المواطنين وسلامة الثروات والممتلكات الخاصة والعامة .

يقرر ما يلي:

أولاً - الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية والموضحة للمهام، والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة، والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق.

ثانياً - على المديرية العامة للدفاع المدني تنفيذ، ومتابعة تنفيذ هذه اللوائح، والتأكد من تطبيق نصوصها وموادها بكل دقة، كما لها الحق في الإشراف على تنفيذ ما تنص عليه هذه المواد من عقوبات، وغرامات واردة كمخالفات في نظام الدفاع المدني.

ثالثاً - على الجهات المعنية حكومية، أو أممية تنفيذ ما يخصها من مواد وتطبيق ما يتعلق بمهامها في حدود الصلاحيات، والمسؤوليات المعطاة لها بموجب نظام الدفاع المدني.

رابعاً - يتم تنفيذ العمل بهذه اللوائح بعد ثلاثة أشهر من تاريخ صدورها في الجريدة الرسمية. (١)

نايف بن عبد العزيز

وزير الداخلية

رئيس مجلس الدفاع المدني



## لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية

## لائحة

اشتراطات السلامة وسبل الحماية  
الواجب توافرها في المباني السكنية  
والإدارية

## لائحة

اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية

صدر قرار سمو وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ك/٥/٢/د ف وتاريخ ١٤١٠/٤/٢٤ . بالموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية ومتطلبات مكافحة الحرائق، بناء على ما تقضي به الفقرات (ج، د، و، ح) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٠ وتاريخ ١٤١٠/٥/١٧. ونشرت في جريدة أم القرى في عددها رقم (٣٢٨٧) وتاريخ ١٤١٠/٥/١٧.

## الفهرس

- قرار مجلس الدفاع المدني
- لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب
- القسم الأول (أولاً - عاشرأ)
- القسم الثاني
- اشتراطات السلامة والوقاية ومكافحة الحريق
- الفصل الأول
- الاشتراطات العامة للسلامة الواجب توافرها في جميع المباني موضوع اللائحة
- الفصل الثاني
- الاشتراطات الخاصة بكل نوع من أنواع المباني موضوع اللائحة
- أولاً: اشتراطات السلامة للوحدات:
- ثانياً: اشتراطات السلامة للعمائر السكنية:
- ثالثاً: الاشتراطات الخاصة بمباني المكاتب الإدارية والتجارية:



بسم الله الرحمن الرحيم  
قرار مجلس الدفاع المدني  
قرار رقم ١٠/ك/و/٢/د ف وتاريخ ٢٤/٤/١٤١٠هـ

### إن مجلس الدفاع المدني

بعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم م/١٠ وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦هـ ، الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني.

وبعد الإطلاع على الفقرات (ج ، د ، و، ح) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني. وبناءً على ما جاء بمحضر اللجنة التحضيرية للمجلس المؤرخ في ١٥/٧/١٤٠٧هـ، ومراعاة لتنفيذ اللوائح التي تعالج كافة القضايا، والأمور المتعلقة بالسلامة والحماية من الأخطار، وما يضمن وقاية المواطنين وسلامة الثروات والممتلكات الخاصة والعامة.

### يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية والموضحة للمهام، والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية، ومتطلبات مكافحة الحرائق.

ثانياً: على المديرية العامة للدفاع المدني تنفيذ ومتابعة تنفيذ هذه اللوائح، والتأكد من تطبيق نصوصها وموادها بكل دقة، كما له الحق في الإشراف على تنفيذ ما تنص عليه هذه المواد من عقوبات وغرامات واردة كمخالفات في نظام الدفاع المدني.

ثالثاً: على الجهات المعنية حكومية، أو أهلية تنفيذ ما يخصها من مواد وتطبيق ما يتعلق بمهامها في حدود الصلاحيات والمسؤوليات المعطاة لها بموجب نظام الدفاع المدني. رابعاً: يتم تنفيذ العمل بهذه اللوائح بعد ثلاثة شهور من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني  
نايف بن عبد العزيز

## لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية القسم الأول

أولاً: تعاريف: يقصد بالمصطلحات الواردة بهذه اللائحة ما يلي:

١. النظام: نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٠ وتاريخ ١٠/٠١/١٤٠٦هـ. وجميع الأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

٢. لائحة التفتيش والضبط والتحقيق والجزاءات: اللائحة الصادرة عن سمو وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني بتحديد إجراءات التفتيش، والضبط، والتحقيق في المخالفات، والتجاوزات الخاصة بأعمال الدفاع المدني والجزاءات المقررة عليها.

٣. مندوب الدفاع المدني: هو الشخص أو الأشخاص المفوضون من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، أو أحد مراكزها بالقيام بالتفتيش، وضبط، وتحقيق المخالفات، والتجاوزات وفقاً للقواعد، والإجراءات المحددة باللائحة الخاصة بذلك، بغرض التأكد من سلامة المبنى، ومعدات وأدوات السلامة ومكافحة الحريق، وتوقيع الجزاء المنصوص عليه.

٤. الجهة المختصة: وزارة الداخلية، والمديرية العامة للدفاع المدني، والجهات العامة الأخرى ذات العلاقة بترخيص المنشأة ونشاطها.  
المواصفات: يقصد بها:

(أ) المواصفات القياسية العربية السعودية، وهي المواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

(ب) المواصفات العالمية، ويقصد بها أنه في حالة عدم وجود المواصفات القياسية العربية السعودية. تكون مواصفات الولايات المتحدة الأمريكية، أو مواصفات دول السوق الأوروبية المشتركة هي الواجبة المراعاة. أما إذا كانت الآلة أو المادة مصنوعة في غير تلك الدول. فإن مواصفاتها يجب أن تكون معتمدة على الجهات الحكومية المختصة بالدول المصنعة، كما يجب في جميع الأحوال تقديم وثيقة تثبت توافر جميع قواعد السلامة بالآلة، أو المادة المستخدمة.

ثانياً: لا يجوز الترخيص لإقامة مبنى من المباني الخاصة لهذه اللائحة قبل أن يقوم طالب الترخيص بتقديم تقرير فني معد قبل أحد المكاتب الفنية المتخصصة بأعمال السلامة ومكافحة الحريق والمعتمدة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني توضح مدى الالتزام بالمواصفات والاشتراطات والقواعد الواردة بهذه اللائحة وتمنح المباني (العمائر السكنية. مباني المكاتب) القائمة وقت صدور



هذه اللائحة فترة زمنية مقدارها سنة ويمكن تمديدتها لسنة أخرى لكي يتسنى تطبيق الوارد بهذه اللائحة من اشتراطات وتعليمات، وعلى الجهة المختصة بالبلديات مراعاة أن يكون منح الترخيص وفقاً لما هو وارد بهذه اللائحة وكذلك مراعاة عدم إصدار فسخ لإدخال الكهرباء، إلا بعد صدور موافقة الدفاع المدني، للتأكد من توافر وسائل السلامة، ومكافحة الحريق، خاصة في العمائر السكنية، ومباني المكاتب الإدارية، والفنية، والتجارية.

ثالثاً: يكون المهندس المصمم للمبنى وكذلك المهندس المشرف على الإنشاء مسؤولين عن مراعاة تطبيق الوارد بهذه اللائحة من اشتراطات فنية تتعلق بالتصميم، والإنشاء خاصة مواصفات المواد المستخدمة، ويكون المكتب الفني الذي أعد التقرير المذكور أعلاه مسؤولاً عن تطبيق الاشتراطات الأخرى المتعلقة بالسلامة ومكافحة الحريق ويلتزم بتقديم شهادة نهائية تؤكد مطابقتة المبنى للشروط والقواعد الواردة بهذه اللائحة وتعتبر تلك المكاتب مسؤولة بالتضامن مع صاحب المبنى عن أي تقصير أو تحايل في هذا الصدد. رابعاً: يعتبر صاحب المبنى (المالك) مسؤولاً عن إجراء الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية كل ستة شهور) وذلك بالنسبة للمبنى من الناحية الإنشائية، وكذلك وسائل ومعدات السلامة ومكافحة الحريق، وعمل جميع الترميمات وإصلاح جميع الأعطال فوراً ويعتبر إهماله أو تقصيره في ذلك من قبيل الإهمال الجسيم.

خامساً: يجب أن يكون المصعد أو السلم الكهربائي من الأنواع الآمنة وأن تتوافر فيه جميع شروط السلامة وفقاً للمواصفات وتعليمات الدفاع المدني ويلتزم صاحب المبنى المشتغل على مصعد أو سلم كهربائي بصيانتها، ذلك بالتعاون مع إحدى الشركات والمؤسسات الفنية المتخصصة والمرخصة في هذا المجال وذلك للقيام بأعمال الصيانة.

سادساً: يلتزم صاحب المبنى السكنية ومباني المكاتب) بتخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحريق) وفقاً للنموذج المعد من قبل الدفاع المدني وتختتم جميع صفحاته بختم مركز الدفاع المدني المختص وتدون فيه جميع عمليات الفحص والاختبارات الدورية والصيانة للمبنى والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية الخاصة به، وكذلك لجميع أجهزة وسائل السلامة والمراقبة ومكافحة الحريق ويحتفظ بهذا السجل لدى صاحب المبنى إذا كان مقيمة بالمبنى أو لدى الحارس أو لدى المكتب العقاري المسؤول بحيث يكون السجل تحت تصرف مندوب الدفاع المدني في جميع الأوقات للإطلاع وتدوين الملاحظات.

سابعاً: يجب في مباني المكاتب التي يزيد عدد شاغليها على (عشرين شخصاً) تعيين مسئول للسلامة كما يجب تدريب عدد من العاملين في المبنى لا تقل نسبتهم عن (أثنين لكل عشرين) شخصاً على أعمال السلامة والإسعاف في إحدى المدارس أو المعاهد الوطنية المتخصصة والمعتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني أو بالاتفاق مع المديرية العامة للدفاع المدني في المناطق التي لا توجد بها مثل هذه المدارس أو المعاهد ولعقد دورات تدريبية لهاذ الغرض، على أن تتحمل الجهة الطالبة للتدريب تكاليف أو حصتها من تكاليف الدورة على أساس تكلفة المتدرب الواحد.

ثامناً: يكون مسئول السلامة ملتزماً بتنفيذ لائحة اختصاصات ومهام مسؤولي السلامة والأمن الصناعي



الصادرة عن وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني ويكون مسئولاً أمام جهات الاختصاص عن متابعة أعمال الفحص والاختبارات الدورية والصيانة بالنسبة للمبنى والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية وكذلك أجهزة ووسائل السلامة والإطفاء وعليه الاحتفاظ بسجل السلامة ومكافحة الحريق.

تاسعاً: يجب على مسئول السلامة الاتصال المباشر مع ذكر الدفاع المدني المختص وإعداد خطة تفصيلية للإخلاء ومكافحة الحريق في أوقات الطوارئ ويكون مسئولاً عن تدريب العاملين على تنفيذ هذه الخطة وإيضاح ما يجب اتخاذه من إجراءات لحين وصول فرق الدفاع المدني.

عاشراً: تمثل الاشتراطات الواردة بهذه اللائحة الحد الأدنى من الاشتراطات الواجب توافرها في المباني الخاضعة لهذه اللائحة ويجوز للمديرية العامة للدفاع المدني في الأحوال التي تقتضي ذلك، إضافة بعض الاشتراطات التي تراها لازمة لحماية الأرواح والممتلكات بشرط موافقة مدير عام الدفاع المدني على هذه الاشتراطات.

## القسم الثاني

### اشتراطات السلامة والوقاية ومكافحة الحريق مجال التطبيق

تطبق الاشتراطات الواردة بهذه اللائحة على المباني الآتية:

1. الوحدات السكنية (الفيلات المخصصة للأسرة الواحدة).
2. العمائر السكنية.
3. المباني الإدارية وتشمل مباني المكاتب الإدارية والتجارية والمهن الحرة.

تعريفات:

1. الوحدات السكنية:

هي المنازل المستقلة التي تملكها أو تشغلها أسرة واحدة وتتكون من طابق واحد أو طابقين وبعده أقصى ثلاث طوابق ويكون مرصفاً بها كوحدة سكنية لأسرة واحدة.

2. العمائر السكنية:

هي المباني السكنية المكونة من عدة شقق تخصص لسكن (إقامة) العديد من الأسر المستقلة وتتكون هذه العمائر بارتفاع لا يزيد عن أربعة طوابق وألا طبقت عليها لائحة شروط السلامة بالمباني



المرتفعة.

٣. المباني الإدارية:

هي الأماكن المرخصة والمخصصة لأداء الأعمال الإدارية والتجارية والمهن الحرة سواء كانت هذه الأماكن مستقلة بذاتها أو تشكل جزءاً من المبنى بشرط ألا يزيد ارتفاع المبنى عن أربعة طوابق، ويضم هذا القسم مفصلين: الأول خاص بالاشتراطات العامة للسلامة والوقاية الواجب توافرها بجميع المباني موضوع اللائحة، والثاني خاص بالاشتراطات الواجب توافرها في كل نوع من أنواع المباني المذكورة والتي تختلف من نوع لآخر.

## الفصل الأول

### الاشتراطات العامة للسلامة الواجب توافرها في جميع المباني موضوع اللائحة

١. سلامة الهيكل الإنشائي للمبنى والحماية من الانتشار الخارجي للحريق:

(أ) يراعى أن يتم تصميم الهيكل الإنشائي للمبنى والحوائط الخارجية من مواد مقاومة للحريق.

(ب) تحقيقاً لمبادئ الحماية من الانتشار الخارجي للحريق يجب أن يكون موقع المبنى على مسافة آمنة من المباني الأخرى للحد من انتقال النيران، إذا شب حريق لا قدر الله. من المبنى. أو إليه. وتزداد المسافة كلما زاد عدد الفتحات كالنوافذ والشرفات أو قلت مقاومة الحوائط الخارجية للحريق وفقاً للجدول الفنية والهندسية المعتمدة من الجهات المختصة كالمباني والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

(ج) يجب ألا تقل التغطية الخارجية لحوائط المبنى والشرفات المكشوفة عن الدرجة «أ» وهي المواد غير القابلة للاحتراق طبقاً للمواصفات القياسية الدولية رقم (١٧٩٧/١١٨٢) وذلك بالنسبة للمباني المكونة من أكثر من طابقين وألا تقل عن الدرجة ب (وهي المواد منخفضة القابلية للاشتعال طبقاً لمواصفة الجمعية الأمريكية للاختبار المواد رقم ٨٤) وذلك بالنسبة للمباني المكونة من طابق واحد أو طابقين.

٢. التركيبات والتجهيزات الكهربائية:

يجب أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وفقاً للمواصفات العربية السعودية، وبمعرفة جهة فنية متخصصة مع مراعاة ما يلي:

(أ) أن تكون كافة التمديدات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة عزلاً جيداً ومحمية ضد التلف أو ارتفاع التيار.

(ب) أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية مثل (الدفايات، مواقد الطهي، الأفران، التلاجات، مكيفات

الهواء، وغيرها من الأنواع المعتمدة بالمملكة والمأمونة الاستخدام.

ج) يراعى توفير التوصيلات الأرضية اللازمة لجميع الأجهزة والتركيبات.

د) يجب توفير قواطع التيار الكهربائي المناسب والمؤمنة ضد أخطار الماس والقوس الكهربائي مع تركيب قاطع عام يسمح بفصل التيار الكهربائي عن المبنى في حالة الضرورة.

ه) يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها ألف كيلووات داخل طويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.

و) أن تكون الإضاءة كافية بالمبنى، وأن تكون المصابيح من الأنواع المثبتة غير القابلة للانفجار وتوضع داخل حوافظ زجاجة وأن تكون المفاتيح والأفياش والمقابس وغيرها من الأنواع الجيدة.

٣. تركيبات الغاز والوقود السائل.

أ) تركيب الغاز المسال:

يجب أن تكون خزانات وتوصيلات الغاز مطابقة للمواصفات القياسية السعودية وأن تتم تركيباتها بمعرفة شركة الغازات السعودية، وتزود بوسائل السلامة وصمامات الأمان اللازمة بما فيها صمام الغلق السريع بجوار الأجهزة التي تعمل بالغاز ويراعى تركيب خزانات الغاز خارج المبنى طبقاً للائحة والشروط المنظمة لذلك.

كما يراعى أن يكون استخدام وتداول اسطوانات الغاز البترولي المسال طبقاً للائحة الخاصة وتعليمات الدفاع المدني الصادرة في هذا الشأن.

ب) استخدام الوقود السائل:

يراعى ألا تزيد الكمية المسموح بتداولها في أوعية متنقلة عن عشرة لترات أو في خزان مناسب يوضع داخل تطويقة من مواد مقاومة للاشتعال وبعده أقصى مقداره أربعون لتراً، أما إذا زادت الكمية المطلوب تخزينها من الوقود السائل عن ذلك فيجب أن يتم تخزينها داخل معدة لهذا الغرض تركيب خارج المبنى طبقاً للمواصفات القياسية العربية السعودية، واللائحة المنظمة لذلك.

ج) مواقد وأفران الطهي وأجهزة التدفئة:

يجب أن تكون كافة هذه المعلومات والتي تعمل بالوقود الغازي أو السائل من الأنواع المعتمدة والمطابقة للمواصفات السعودية ويحظر تركيب أي تجهيزات أو أرفف أو دواليب قابلة للاحتراق فوق المواقد مباشرة وتزود المطابخ بوسائل التهوية ومرشحات تنقية الهواء المناسبة.

د. مضارف الغازات والمداخن:

أ) يجب أن تكون مجاري الغازات والمداخن مصنوعة من مواد غير قابلة للاحتراق



- كالطوب والأسمنت والصلب وأن تكون مطابقة للمواصفات السعودية.
- (ب) يجب أن تكون جيدة التهوية وغير متصلة بالمواد القابلة للاشتعال.
- (ج) أن تكون فتحات التصريف أعلى المبنى وبعيدا عن الوحدات السكنية الأخرى بما يضمن عدم تأثر هذه الوحدات بالدخان والأبخرة المتصاعدة.
٥. أنظمة التهوية وتكييف الهواء:
- (أ) يجب أن يتم تصميم وتركيب وصيانة كافة أنظمة التهوية والتكييف طبقا لمواصفات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس بحيث لا تؤدي أي انتشار الدخان والغازات الساخنة من جزء لآخر.
- (ب) أن يتم توفير التهوية الطبيعية والميكانيكية بما يكفل تجديد الهواء وعدم تراكم الأبخرة والغازات بالمبنى.
- (ج) يجب ألا تستخدم سلالم النجاة والردهات كطرق إرجاع لأنظمة التهوية.
- (د) ألا يتصل الهواء المشفوط من المطابخ بالأماكن الأخرى وأن يتم دفعه مباشرة إلى خارج المبنى عن طريق مصاف الغازات.
٦. المصاعد:
١. يجب أن تكون كافة تجهيزات المصاعد وكذا السلالم الكهربائية إن وجدت مطابقة للمواصفات العالمية المعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وأن تزود بوسائل السلامة والأمان اللازمة خاصة جرس الإنذار الذي يعطي إنذاراً صوتياً مسموعاً بكافة أرجاء المبنى وبالإضافة إلى ذلك يفضل تزويد المصعد بوسيلة اتصال تليفونية تتصل بالمشرف المختص في مباني المكاتب الإدارية وبحارس المبنى إن وجد في العمائر السكنية حتى يمكن لمستخدمي المصعد الاستغاثة عند تعطله.
٢. يجب توفير التهوية الميكانيكية الكافية والمناسبة بكابينة الركاب بالمصعد وأن يكون المصعد مجهزة بوسائل الإنزال اليدوي من حجرة المحركات.
٣. أن يعهد بأعمال الصيانة والإصلاح الشركة فنية متخصصة لإجراء الصيانة الدورية لهذه الوسائل وأن تتعهد الشركة بسرعة إرسال مندوبيها الفنيين فور إخطارها بحدوث أعطال بالإضافة إلى مواعيد الصيانة الدورية.
٤. يراعى توفير التهوية الكافية بحجرة المحركات وعدم تخزين أي منقولات بها مع ملاحظة أن تكون مناوور المصاعد نظيفة وخالية من المهملات أو المخلفات.
٥. أن تكون كافة مكونات ومواد طلاء حوائط المناور من مواد مقاومة للحريق.

٦. في حالة تعطل مصعد بداخله أشخاص تتخذ فوراً الإجراءات الآتية:

أ) يتم على الفور إخطار أقرب مركز للدفاع المدني وإخطار شركة الصيانة وذلك بمعرفة رجل السلامة في المباني الإدارية وبمعرفة الحارس أو من يكلف بمراقبة المصعد بالنسبة للمباني السكنية.

ب) العمل على تهدئة الموجودين بالمصعد وبث الطمأنينة في نفوسهم وإفهامهم أن المختصين في طريقهم لإنقاذ الموقف مع محاولة التعرف على عددهم وحالاتهم الصحية وذلك لحين وصول رجال الدفاع المدني أو عمال الإصلاح أيهما أسبق، حيث يتم إنزال المصعد بالطرق الفنية وإنقاذ من بداخله وتقديم المعونة والإسعافات اللازمة لهم.

ج) يجب أن تكون أرقام هواتف مركز الدفاع المدني وشركة الصيانة معلقة على لوحات تثبت بجميع طوابق المبنى بجوار أبواب المصاعد.

د) يراعى إيقاف المصعد المعطل حتى يتم إصلاحه من قبل شركة الصيانة.

## الفصل الثاني

### الاشتراطات الخاصة بكل نوع من أنواع المباني موضوع اللائحة

#### أولاً: اشتراطات السلامة للوحدات:

بالإضافة للشروط الواردة بهذه اللائحة يجب توافر الاشتراطات الآتية:

١. لا يسمح بالقيام بأي أنشطة تصنيع في مباني الوحدات السكنية. ٢. على البلدية قبل منح الترخيص بهذه الوحدات التحقق من توافر متطلبات وتسهيلات الإنقاذ والإطفاء الآتية:

أ) توافر حنفية حريق عمومية في المنطقة المجاورة للمنزل.

ب) أن تتمكن فرق الإنقاذ من الاقتراب من المنزل بخراطيم الإطفاء الموصلة بحنفية الحريق أو خزان الإمداد بالماء.

ت) أن تتمكن فرق الإنقاذ والإطفاء من الوصول إلى النوافذ والشرفات المختلفة بواسطة السلالم والمعدات الأخرى بغرض القيام بأعمال الإنقاذ والإطفاء وعلى البلدية إلزام طالب الرخصة بمراعاة هذه المتطلبات.

٣. يجب توفير عدد (٢) طفاية حريق بدرجة كيميائية جافة (٦كجم) بكل طابق من طوابق المنزل.

٤. سبل النجاة:

يجب أن يكون لكل وحدة سكنية مخرجين يؤديان للخارج، ويجوز أن يكون أحدهما نافذة أو شرفة يمكن لفريق الإنقاذ والإطفاء الوصول إليها ويراعى في هذه الحالة أن تكون النافذة أو الشرفة خالية من العوائق أو الحواجز التي تحول دون استخدامها في هذا الغرض.

٥. في حالة إقامة وحدة سكنية فوق محل تجاري يراعى أن يكون سلم المبنى خارج حدود المحل.



ثانياً: اشتراطات السلامة للعمائر السكنية:

بالإضافة للشروط العامة الواردة بهذه اللائحة، يجب توافر الاشتراطات الآتية:

١. يجب أن تكون الحوائط التي تفصل الشقق السكنية عما يجاورها من مواد غير قابلة للاشتعال بحيث تشكل كل شقة قطاع حريق مستقل.
٢. ألا تقل مقاومة الأبواب المؤدية من الشقق إلى الردهات والسلالم عن ثلاثين دقيقة (مقاومة للنيران).
٣. يجب توفير مدخل يوصل إلى المبنى أو المنطقة التابعة له بحيث تتمكن فرق الإطفاء والإنقاذ من الوصول بسياراتها ومعداتها إلى الشرفات والنوافذ المعدة كجزء من طرق النجاة لتسهيل أعمال الإنقاذ والإطفاء.
٤. يجب تركيب بكرات خراطيم إطفاء للمكافحة الأولية للحريق في كل دور من أدوار المبنى الذي يزيد ارتفاعه على دورين بالقرب من سلم النجاة وفي حدود مسافة لا تزيد عن (٢٥) متراً من أبعد نقطة بالطابق وأن تتصل بمصدر لمياه الإطفاء تحت ضغط مناسب.
٥. يجب توفير مصدر للإمداد بمياه الإطفاء في أماكن مناسبة لأغراض مكافحة الحرائق. وألا تزيد المسافة بين المبنى وأقرب حنفية حريق أو مصدر مماثل للإمداد بالماء على (١٠٠) متراً وأن تكون الطرق صالحة لمرور سيارات الإطفاء ووصولها لمصدر المياه.
٦. يجهز كل طابق بعدد من طفايات الحريق اليدوية بمعدل طفاية بوردرة كيميائية جافة (١٢) كجم لكل شقتين وبرد أدني عدد "طفائيتين" لكل طابق.
٧. سبل النجاة:
  - أ) يجب أن يتوافر طريقان بديلان للنجاة من كل شقة قد يكون أحدهما نافذة أو شرفة مفتوحة يمكن لفرق الإنقاذ والإطفاء الوصول إليها ويراعى أن تكون النافذة أو الشرفة خالية من العوائق والحواجز وملائمة للاستخدام في أغراض الإنقاذ والإطفاء.
  - ب) يجب توفير طريق نجاة واحد على الأقل من كل شقة تتيح لشاغليها التحرك بأنفسهم إلى مكان آمن خارج المبنى.
  - ج) في حالة اعتبار الممرات والردهات والسلالم التي تؤدي من مدخل الشقة إلى الخارج طريق نجاة فيجب ألا تزيد مسافة الانتقال من باب المدخل إلى سلم محمي أو إلى شرفة تؤدي إلى سلم عن عشرة أمتار.

- د) يجب أن تكون الأسطح المكسوفة في طرق النجاة مقاومة للحريق وأن تكون هذه الطرق خالية من الدخان ومن العوائق وجيدة التهوية.
- هـ) في حالة وجود شقق سكنية فوق مبان تجارية أو إدارية يجب ألا تتصل المصاعد التي تخدم هذه الشقق بالأجزاء الأخرى من المبنى.
- و) يجوز تركيب سلم نجاة واحد لخدمة عمارتين متجاورتين إذا كان بالإمكان تركيبه فنياً.

### ثالثاً: الاشتراطات الخاصة بمباني المكاتب الإدارية والتجارية:

بالإضافة إلى الشروط العامة الواردة بهذه اللائحة. يجب توافر الاشتراطات الآتية:

1. يجب توفير الطرق المناسبة لمرور سيارات الإنقاذ والإطفاء وبما يكفل سهولة وصولها للمبنى ومواقع الشرفات والنوافذ وأماكن مصادر مياه الإطفاء للقيام بأعمال الإنقاذ والإطفاء عند اللزوم.
2. يجب أن يشكل كل طابق قطاع حريق بحيث تكون حوائطه وأرضياته مقاومة للنيران لمدة ساعة والأبواب مقاومة للنيران لمدة لا تقل عن نصف ساعة وأن يشكل كل سلم قطاع حريق مستقل ويكون محمياً.
3. يجب تجهيز المبنى بنظام الإنذار اليدوي إذا زاد عدد العاملين والمتفردين عليه عن خمسين شخصاً.
4. المباني التي يزيد عدد شاغليها (العاملين والمتفردين على المبنى) على مائتين وخمسين شخصاً تجهز بنظام إنذار آلي للحريق باستخدام كاشفات الحرارة أو الدخان.
5. المباني التي يزيد عدد شاغليها (العاملين والمتفردين على المبنى) عن خمسمائة شخص تجهز بنظام الإطفاء التلقائي باستخدام رشاشات المياه بالإضافة إلى نظام الإنذار الآلي.
6. تكون أنظمة الإنذار الآلي والإطفاء التلقائي طبقاً للموصفات المعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس. ويتم التنفيذ والصيانة بمعرفة الجهات المتخصصة في هذه الأعمال.
7. سبل النجاة:  
يجب توفير طريقتين بديلين للنجاة من كل مكتب أو منطقة مكاتب أو من كل طابق وقد يكون أحدهما شرفة مفتوحة وخالية من العوائق والحواجز بما يحقق وصول معدات وفرق الإنقاذ والإطفاء إليها بسهولة.  
ويجب أن توصل طرق النجاة الداخلية إلى مخارج تؤدي إلى منطقة مأمونة خارج المبنى. ويجب



أن يتم تحديد عدد طرق النجاة والمخارج بالمبنى طبقاً للمعدلات الفنية العلمية والمواصفات القياسية السعودية بما يضمن إخلاء المبنى في يسر وسهولة في حالات الحوادث والطوارئ خلال مدة ثلاث دقائق بحيث لا تزيد المسافة التي يقطعها الشخص للوصول إلى أقرب طريق للنجاة على خمسة عشر متراً.

ويمكن تحديد عدد المخارج وفقاً للاعتبارات والمعدلات المتعارف عليها دولياً طبقاً للعناصر الآتية:

١. ألا يقل أوسع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن إحدى وعشرين بوصة.

٢. ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة وبحد أدنى مئة سم.

٣. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.

٤. الوقت اللازم للإخلاء:

ويختلف باختلاف المباني طبقاً لما يلي:

(أ) مباني النوع الأول:

وهي المباني المقاومة جميعها من مواد مقاومة للحريق، وينبغي إخلاؤها خلال مدة ثلاث دقائق.

(ب) مباني النوع الثاني:

وهي المباني المقاومة من مواد مقاومة للحريق يدخل ضمنها مواد سهلة الاحتراق وتلك ينبغي إخلاؤها خلال مدة دقيقتين ونصف.

(ج) مباني النوع الثالث:

وهي المقاومة من مواد سهلة الاحتراق وينبغي إخلاؤها خلال مدة دقيقتين.

٥. يتم حساب اتساع وحدات المخارج المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية:

عدد الوحدات = عدد الأشخاص شاغلي المبنى (الطاقة الاستيعابية)

معدل تدفق الأشخاص من وحدة المخرج (٢٥) \* الوقت اللازم للإخلاء

(أ) لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة، ينبغي قسمة عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج واحد صحيح.

(ب) يجب ألا يقل عرض المخرج عن متر واحد وطريق النجاة عن (مئة وعشرين) سم.

(ج) يجب أن تكون سلالمة النجاة من مواد غير قابلة للاشتعال كالأسمنت، الرخام، الخ.



وكذلك الحواجز والحوائط تكون من مادة غير قابلة للاشتعال بما يحقق الحماية الكافية لها ويمكن الاستعانة بالسلام الخارجية في المباني التي لا يتجاوز ارتفاعها ثلاث طوابق وتقل درجة الاشتعال فيها عن خمسين شخفاً على أن تتم إقامتها على حائط مصمم ومقاوم للحريق.

(د) يجب حماية طرق النجاة من الدخان وتركيب الأبواب الحاجزة للدخان طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

(هـ) يجب توفير التهوية الطبيعية والميكانيكية بطرق النجاة وفقاً لمتطلبات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس والجهات ذات العلاقة.

(و) يجب عزل ردهات المصاعد في جميع الطوابق التي تعلو الطابق الأرضي عن الممرات باستخدام أبواب حاجزة للدخان وبفواصل مقاومة للحريق.

(ز) تزود طرق النجاة بإنارة الطوارئ التي تغذي من مصدر طاقة احتياطي كالبطاريات وذلك لإنارة هذه الطرق ولافتات الخروج والتوجيه عند انقطاع التيار الكهربائي الرئيسي.

(ح) يجب توفير اللوحات الإرشادية اللازمة لطرق النجاة والمخارج وجميع متطلبات السلامة وتثبيت في أماكن ظاهرة بالمبنى.

٨. يجب تجهيز المبنى بوسائل ومعدات مكافحة الحريق الآتية:

(أ) بكرات الخراطيم المتحركة:

تركب في جميع الطوابق ويفضل أن تكون بالقرب من سلالم النجاة ويجب أن تكون متاحة في حدود مسافة لا تزيد عن خمسة وعشرين متراً من أية نقطة في الطابق. ويراعى أن يتم تصميم وتركيب هذه البكرات طبقاً للمواصفة القياسية السعودية وأن تكون متصلة بمصدر مياه الإطفاء وجهازه للعمل وتزود بقواذف المياه المناسبة وتركب بالحوائط داخل صناديق ذات واجهة زجاجية، وتوضع لوحة إرشادية بجوار كل بكرة توضح التعليمات الخاصة باستخدامها وتشغيلها.

(ب) مصادر مياه الإطفاء:

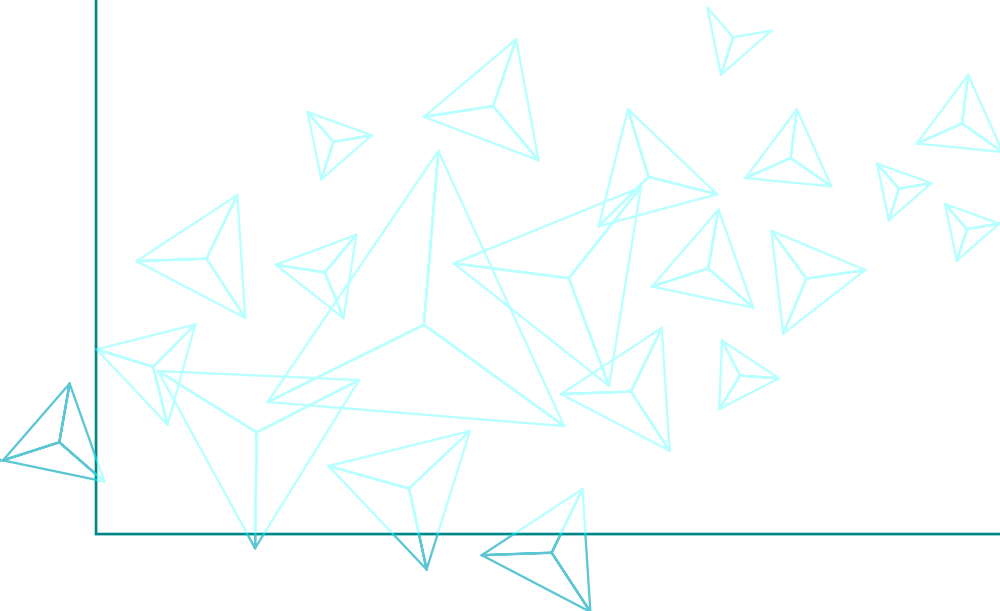
يجب توافر مصدر للإمداد بالمياه لأغراض مكافحة الحريق بالمبنى بحيث لا تزيد المسافة بين أية نقطة في المبنى، وأقرب حنفية حريق أو مصدر مماثل للإمداد بالماء عن مئة متر. ويجب توفير مدخل يوصل إلى المبنى لتسهيل وصول سيارات ومعدات الإنقاذ والإطفاء وقت اللزوم.

(ج) طفايات الحريق اليدوية:

يجب توفير طفايات الحريق اليدوية بجميع طوابق المبنى وتخصص طفاية بوردرة كيميائية جافة (١٢ كجم) لكل مئة متر مربع من المساحة وتوزع الطفايات بالطرقات والممرات وبالقرب من أبواب المكاتب، كما تخصص طفايات ثاني أكسيد الكربون التأمين التركيبات الكهربائية وطفايات هالون لغرف الكمبيوتر والأجهزة الدقيقة، ويراعى التنسيق مع مركز الدفاع المدني المختص لتحديد أعداد وأنواع



طفايات الحريق. وتوضع في أماكن مميزة بوضوح بحيث يسهل تناولها واستخدامها عند اللزوم مع تدريب العاملين على استخدام هذه الطفايات بكفاءة. كما يراعى المحافظة على الطفايات بحيث تكون صالحة للاستخدام بصفة دائمة، وأن يتم فحصها دورياً طبقاً لتعليمات الجهة المصنعة ولدى جهة فنية متخصصة. مع توضيح تاريخ الفحص والاختبار على كل طفاية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
مجلس الدفاع المدني

لائحة  
شروط السلامة لهدم وإزالة المباني  
الآيلة إلى السقوط وحفريات الطرق

صدر قرار سمو وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني رقم ( ١٢ / ٢ / و / ٥ / دف ) وتاريخ  
١٤٢١/٣/٢٤ بالموافقة على هذه اللائحة . ونشرت في جريدة أم القرى في عددها رقم (٣٨٠٢)  
وتاريخ ١٤٢١/٤/١٢.



بسم الله الرحمن الرحيم  
المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
الأمانة العامة لمجلس الدفاع المدني

قرار رقم (١٢ / ٢ / و / ٥ / ٥ / ١٤٢١/٣/٢٤) وتاريخ ١٤٢١/٣/٢٤

إن مجلس الدفاع المدني

بعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦ الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني.  
وبعد الاطلاع على الفقرة (ج) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على إصدار لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة إلى السقوط وحفريات الطرق بالصيغة المرفقة.  
ثانياً: على المديرية العامة للدفاع المدني متابعة تنفيذ مقتضى هذه اللائحة.  
ثالثاً: يتم نشر هذا القرار واللائحة المرفقة به في الجريدة الرسمية، والعمل بها من تاريخ نشرها.

نايف بن عبد العزيز  
وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
مجلس الدفاع المدني

لائحة

شروط السلامة لهدم وإزالة المباني  
الآيلة إلى السقوط وحفريات الطرق

الفصل الأول  
(تعريفات)

المادة الأولى:

يقصد بالمصطلحات الواردة في هذه اللائحة ما يلي:

١- المباني المنهارة أو الآيلة إلى السقوط: هي المباني التي تنطوي على خلل إنشائي أو التي طرأ عليها ظروف أثرت على مكونات المبنى ومواد إنشائه، نتيجة لعدم المهني أو تعرضه لكارثة، مما يجعلها قابلة للانهار في أي لحظة. ومن غير المجدي ترميمها وبالتالي تكون هذه المباني غير آمنة من الناحية الإنشائية وعرضة للانهار، ويتوجب إزالتها حفاظاً على الأرواح والأموال، ويراعى التقيد بما تضمنه الأمر السامي الكريم رقم ٢٠١٣١ في ٢٣ / ٨ / ١٤٠٣هـ القاضي بتشكيل لجان محلية فنية في المدن والقرى للوقوف على المباني وتحديد الآيل منها إلى السقوط وتقرير هدمه أو المعيب منها الذي يحتاج إلى ترميم (أنظر الملحق ص ٢١)

٢ - - حفريات الطرق : هي الأعمال المدنية المتعلقة بالطرق التي تتطلب، إزالة طبقة أو طبقات من الطريق بالشكل الذي يحتاج بعدها إلى إعادة إنشاء ما أزيل، وذلك وفقاً (لشروط ومواصفات تمديد الخدمات في الطرق العامة الصادرة عن وزارة المواصلات، عام ١٤١٣هـ).

٣. مندوب الدفاع المدني: هو الشمس أو الأشخاص المفوضون من قبل المديرية العامة للدفاع المدني أو أحد مراكزها بالقيام بالتفتيش وضبط وتحقيق المخالفات والتجاوزات وفقاً للقواعد والإجراءات المحددة باللائحة الخاصة بذلك، بغض في التأكد من اتخاذ كافة الاحتياطات الوقائية أثناء القيام بعمليات الهدم أو الإزالة.

٤ - الجهة المختصة: هي وزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني) ووزارة الشؤون البلدية



والقروية والجهات العامة الأخرى ذات العلاقة بترخيص المنشأة ونشاطها.

0 - صاحبة العمل: هو مالك، المبنى المطلوب، هدمه وإزالته أو الجهة التي يتبع لها الطريق.

1- المسؤول عن السلامة: هو صاحب العمل أو المقاول المنفذ. أو الشخير المكلف من قبل أي منهما لاتخاذ كافة احتياطات وإجراءات السلامة الوقائية التي يتطلبها الموقف، بما يضمن تأمين الموقع وما جاوره، ويعتبر صاحب العمل والمقاول المنفذ مسؤولين بالتضامن عن سلامة العاملين والغير في جميع الأحوال.

7- المقاول: هو الشخير أو السياسة التي يسند إليها تنفيذ أعمال الهدم أو الإزالة أو الحفر، سواء كان شركة أو مؤسسة أو غير ذلك.

8- النظام: نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦م وجميع الأنظمة الأخرى ذات العلاقة

## الفصل الثاني (اشتراطات عامة)

### المادة الثانية:

#### رخصة الهدم:

يجب على صاحب العمل الحصول على رخصة هدم وإزالة من البلدية المختصة بعد تقديم المستندات اللازمة والتأكد من أن المقاول المنفذ، ومؤهل ومرخص له من قبل جهات الاختصاص بمزاولة الأعمال المسندة إليه. ويتحمل أهمية العمل والمقاول كافة ما يترتب على مخالفة ذلك من مسؤوليات وعقوبات.

### المادة الثالثة:

اعتماد خطة الهدم وإزالة من الجهات المسؤولة:

يلتزم صاحب العمل والمقاول المنفذ بتقديم خطة تفصيلية لأعمال الهدم أو الإزالة المزمع القيام بها لكل من الدفاع المدني والبلدية المعنية. ويتعهد بعدم البدء في العمل إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من هاتين الجهتين ووفقاً للمواقيت التي تحدد له، وحتى يتسنى فصل الخدمات من المبنى وتحديد الخدمات اللازمة من الدفاع المدني والبلدية لمراقبة الحالية وفقاً لما يتطلبه الموقف، وليتسنى إشعار الدوريات الأمنية المهمة، قبل البدء في التنفيذ بوقت، كاف، لاتخاذ احتياطات السلامة المرورية اللازمة بالنسبة لمرور السيارات، والآليات بالمنطقة. ويجب أن تدعم الخطة التفصيلية المطلوب تقديمها من صاحب العمل (بكروكي) للموقع يوضح أسماء الشوارع والمباني المجاورة ودخل يوضح مساقط المبنى المراد إزالته حسب ما هو موضح بفصل الاشتراطات

الفنية.

وعلى صاحب العمل تنفيذ التزاماته التعاقدية، وعلى المقاول المنفذ إنجاز ما التزم به في العقد. ويتحمل كل منهما مسؤوليته وفقاً للعقد المبرم بينهما. ويعطى نسخة من العقد لكل من البلدية والدفاع المدني.

#### المادة الرابعة:

إشعار الجهات المسؤولة بالتوقف عن العمل:

لا يجوز التوقف عن العمل في الموقع إلا بعد إشهار الدفاع المدني، والبلدية كتابة بهذا التوقف. وعلى الجهات المذكورة استلام إشعار التوقف، من المقاول المنفذ، أو صاحب العمل فور تقديمه، وبقيد ويضبط في حينه.

#### المادة الخامسة:

الفحص اليومي لسلامة الآليات:

يجب على المقاول أو مسؤول السلامة - إن وجد، - بالتظافر مع مسؤولي صيانة الآليات فحص جميع الآلات والآليات والتجهيزات المستخدمة في الموقع يومياً للتأكد من سلامتها وصلاحيتها. ويجب إيقاف، ومنع استخدام أي آلة أو جهاز أو آلية يرى أن استخدامها بحالتها قد يتسبب في تهديد سلامة العاملين، أو الغير في الموقع.

#### المادة السادسة:

احتياطات السلامة الأرواح والممتلكات:

يجوز للدفاع المدني - إذا ما تبين له أن طريقة العمل بالموقع تشكل خطورة على أرواح العاملين أو على أرواح وممتلكات الآخرين - توجيه المقاول المنفذ أو من يمثله إلى مواطن الخطورة والأمر بوقف العمل فوراً حتى يتم اتخاذ إجراءات السلامة المقترحة. وفي جميع الأحوال يعتبر صاحب العمل والمقاول المنفذ مسؤولين بالتضامن عن أي حوادث أو أضرار تصيب العاملين أو الآخرين، وكذلك إصلاح التلفيات التي قد تحدث في الشوارع المحيطة بالمنزل الذي يتم هدمه وإزالته.

#### المادة السابعة:

احتياطات لسلامة العمال:

أ. يجب أن لا يقل سن العامل عن (١٨) سنة ولا يزيد عن (٥٠) عاماً. ويجب أن تتمتع مثل هذه العمالة



بصحة جيدة وجسم رياضي سليم.

ب - يجب أن يتم اختيار الشخص مسبقاً لمعرفة العمل جيداً.

ج - يجب اتخاذ الاحتياطات، الكافية لتجنب سقوط العامل أثناء العمل.

د - يجب أن يتم تصنيف، العاملين بحسب درجة خطورة العمل، مع إلزامهم بارتداء الملابس الخاصة بالسلامة.

### المادة الثامنة:

الإجراءات الواجبة عند غياب صاحب المبنى الآيل إلى السقوط:

في حالات الضرورة القصوى التي لا تحتمل تأخير الهدم لوجود خطر أكيد ولم يستجب صاحب المبنى أو لم يستدل عليه أو لم يعرف له عنوان - تقوم البلدية بهدمه من قبلها بالاشتراك مع الجهات المختصة (الدفاع المدني، الشرطة، العمدة) ويتم الرجوع على صاحب المبنى ومطالبته بدفع قيمة تكاليف الهدم حسب النظام مع تطبيق الغرامات المقررة بلائحة الجزاءات، والغرامات عن المخالفات البلدية المبادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٥) في (٢٩/٢/١٤٠٩هـ).

وفي جميع مجالات الهدم التي لا يقوم فيها أصحاب الشأن بالهدم يتعين تنظيم محضر يوضح فيه وصف البناء المهذوم من حيث الموقع والمساحة ونوعية البناء والأثاث والحاجيات إن وجدت، وأسباب الإزالة مع أخذ صورة فوتوغرافية للمبنى وأرفاقها مع المحضر ويوقع هذا المحضر من قبل المسؤولين الذين قاموا بعملية الهدم ومن ثم تستكمل الإجراءات النظامية اللازمة لذلك. (يفضل إرفاق نماذج لمحاضر الإزالة في مثل هذه الحالات)).

## الفصل الثالث

### (الاشتراطات الفنية)

### المادة التاسعة:

الاشتراطات المتعلقة بالموقع:

١- يجب تحديد الموقع الذي تجري فيه أعمال الهدم أو الإزالة تحديداً ووضاً بواسطة مخطط

تفصيلي يتضمن كافة البيانات عن الموقع وما جاوره، ويتم إعداده بمعرفة مكتب هندسي معتمد، وتوضح به (طريقة العمل، وأماكن الخطورة) ويعتمد هذا المخطط من قبل الدفاع المدني والبلدية.

٢ - يجب أن يعمل المالك، على إحاطة المبنى المراد هدمه بسور مرتفع يتراوح ارتفاعه (١.٥-٢م) من الخشب أو الصاج أو شبك، الحديد. أو الزنك، ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة تماماً، مع تزويده بالمداخل والمخارج لدخول



المعدات، وكذلك توفير أبواب للطواري.

٣- بالنسبة للعقارات الآيلة إلى السقوط وغير المعروف أصحابها فإن لجنة المباني الآيلة إلى السقوط تقوم بعمل رفع مساحي لها وتعتمده.

٤- إذا كان العقار الآيل إلى السقوط ملتصقاً بأخر سليم، أو إذا كان من المطلوب هدم جزء من المنشأة، فإنه يتم معاينة الجزء السليم ويعمل محضر بذلك، ويتم بعد ذلك وضع خطة هدم متكاملة من قبل مهندس إنشائي متخصص، بحيث يراعي فصل الجزء السليم عن الجزء المطلوب هدمه بشكل كامل بالأدوات اليدوية أو المطارق الآلية الخفيفة، ثم يستمر الهدم حسب الخطة الموضوعية، بحيث لا تحصل انهيارات مفاجئة تؤثر على الجزء السليم أو على سلامة الأرواح أو الممتلكات. ويعتمد المخطط قبل التنفيذ. من قبل الدفاع المدني والجهات الأخرى، مثل البلدية.

٥- يراعي في المباني الآيلة إلى السقوط التي تقع في شوارع ضيقة تعوق دخول الآليات، أن تتم الإزالة بالأيدي العاملة فقط.

٦- يجب أن تسند أعمال الهدم أو الإزالة أو الحفر إلى جهة متخصصة ومرخص لها بالقيام بهذه الأعمال، ولها سابقة أعمال، في هذا المجال. وتكون مسؤولة عن كافة الأعمال وما يترتب عليها.

## المادة العاشرة:

تهيئة منطقة العمل:

١- يجب على الجهة المنفذة مراعاة فصل التيار الكهربائي، وإغلاق مصادر الغاز والمياه والهاتف، وإبطال عمل كافة التمديدات الأخرى، كالتدفئة المركزية، والهواء المضغوط، وذل، قبل بدء العمل. ويجب إبلاغ كل هذه الجهات لتحديد المواعيد المناسبة للتنفيذ وتوفير الاحتياطات ومتطلبات السلامة، ويتم ذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة (كشركة الكهرباء - شركة الغاز - مصلحة المياه - الهاتف السعودي وغيرها) بموجب محضر يوقع من المختصين.

٢ - يجب العمل على تحديد المناطق الخطرة وعلى الأخص المناطق التي تحدث فيها انهيارات المواد (خلال أو بعد الهدم بالدفع أو بالجر أو خلال ترحيل الأنقاض).

## المادة الحادية عشرة:

حماية مكان العمل:

١- يجب تأمين مواقع العمل، وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بمعرفة الفنيين المختصين.



- ٢ - يجب العمل على إقامة حواجز، ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين عامة أثناء الليل.
- ٣ - يجب ألا تتم أعمال هدم أي حائط علوي إلا باتخاذ وسائل حماية فردية بواسطة حزام السلامة أو جماعية ملائمة؛ لتحاشي السقوط المحتمل أثناء تنفيذ الهدم.
- ٤ - يجب اتخاذ جانب الحيطة والحذر عند استخدام المعدات وإزالة الأنقاض؛ لتفادي ما قد ينجم نتيجة لعملية الهدم والإزالة أو سقوط المعدات.
- ٥ - يجب أن يمنع العمل على مستويات مختلفة في الأدوار، حيث لا يجوز أن يتم الهدم في الدور الثاني والثالث معاً بل يبدأ بالأعلى أولاً ثم الذي يليه وهكذا.
- ٦ - يشترط وجود شخص بالموقع يكون مسؤولاً عن المعدات، وتوجيه قائدي المعدات، القائمين بالهدم.
- المادة الثانية عشرة:
- احتياطات اللازمة الوقائية بالموقع:
١. يجب أن يتم تحديد المناطق الخطرة ومناطق المداخل الممنوعة للأشخاص.
- ٢ - يجب أن يتم تحديد مناطق العمل ومناطق المرور.
- ٣ - يجب أن تحدد مسافة السلامة الكافية لتأمين حركة العاملين.
- ٤ - يجب العمل بمقاييس خاصة للسلامة والصحة مثال: (مقاييس الحماية ضد الضجيج والغبار والغازات، الأضرار الكيميائية المختلفة، التلوثات، الخ). ويجب ألا تزيد نسبة الضجيج في الموقع من (١٢٠ ديسيبل)
- ٥- يجب أن يزود العمال بأجهزة الحماية الفردية، مثل: (البذل الواقية، خوذة قفازات، نظارات واقية، أحذية سلامة، أقنعة، كامات واقية، عدة السلامة، أقنعة التنفس، حبال الأمان، خطاطيف التعليق، واقيات الأذن)
٦. يجب أن تخضع معدات الرفع لاختبارات وتجارب من قبل المقاول المنفذ، قبل العمل؛ للتأكد من صلاحيتها وكذلك، في المعدات، بحضور مندوب البلدية ومندوب الدفاع المدني.
٧. يجب حماية سائقي الآليات، ضد تساقط المواد التي قد تقع على الآليات، وعلى غرفة السائق، بحمايتها بصفائح حديدية أو بشبك معدني.
- ٨- يجب التخلص من الغبار برش الماء فوق الأنقاض.
- ٩ - يجب العمل على تأمين تهوية جيدة في الحالات، التي تهدد بانتشار الغازات، أو الغبار الضار

باستعمال أقنعة التنفس.

١٠- يجب تركيب السقائل عند الحاجة من خارج المباني الشعبية المتعددة الأدوار إذا كان من الصعب على العمال الصعود فيها من الداخل لخطورة حالتها.

١١- يجب عدم تراكم الأنقاض على شكل طبقات؛ لتفادي الانهيار غير المرتقب بالموقع. ويتم ذلك عن طريق ترحيل الأنقاض والمخلفات أولاً بأول.

١٢- عند القيام بأعمال الهدم يبدأ بإزالة الأبواب والشبابيك والزجاج والأخشاب والحديد والمواسير والأجزاء الثقيلة وأعمدة الإنارة ودواليب، الكهرباء ... الخ) وذلك بالمحافظة على بعضها من التلف، وحتى لا تحدث جروح أو إصابات.

١٣- يراعى عند هدم الجدران ذات الارتفاع العالي عمل حفرة مناسبة تستوعب الأنقاض التي يتم هدمها حتى يمكن تفريغ الأنقاض في هذه الحفرة.

١٤- يجب أن يبدأ العمل من الأعلى ويستمر بعد ذلك للأدوار السفلي على التوالي. كما يجب أن يوفر للعمال مصدر إضاءة أو مصدر صوت يعمل ببطارية خاصة، يمكن الاستدلال على موقع العامل فيها إذا حوصر بين الأنقاض.

المادة الثالثة عشرة:

استخدام المعدات:

أ- يجب ن يمنع التمرکز والمرور لكل الآليات، والسيارات تحت مكان العمل بمنطقة الخطر خلال فترة الهدم.

ب- يجب تحديد مناطق مرور الآليات الخاصة بتنفيذ العملية، وكذا مناطق تحرك الجرافات، والرافعات وغيرها.

ج- يجب تحديد المسافات الوقائية بين الآليات والمبني الذي سيهدم وخصوصاً عند استعمال كرة الهدم الحديدية (وهي عبارة عن كرة حديدية مربوطة بسلسلة حديدية تربط بالرافعة وتحرك في الاتجاهات الأخرى بقوة فتهدم الحوائط والمباني).

د- يجب أن يؤخذ عند الهدم بالجر بواسطة الجرافة مسافة بين الآلة والمبني، بحيث تكون على الأقل مرة ونصف لأعلي المبني.

هـ- يجب أن يقتصر استخدام معدات الهدم على الأغراض المخصصة لها فقط والتي صممت من أجلها ويمنع استخدامها لغير ذلك.



### المادة الرابعة عشرة:

الهدم بواسطة الآلات الميكانيكية:

- أ- يجب أن يجري الهدم بواسطة الكرة الحديدية في حالة كون المبنى معزولاً، على أن تكون حبال التعليق بطول ارتفاع العمارة المراد هدمها مرة ونصف، ومزدوجة، ضماناً للسلامة.
- ب- عند الهدم بالشد يجب أن يكون عن طريق البال أو مجموعة أسلاك؛ لأنها أكثر سرعة وأقل خطورة، بحيث يكون طول الحبال أو الأسلاك تعادل ارتفاع المبنى مرة ونصف.
- ج - يجب أن تكون الحبال أو الأسلاك مطابقة للمواصفات والمقاييس السعودية، سواء من حيث الأقطار أو مدى تحمل الثقل وفقاً للمتطلبات الفعلية، كما يجب أن تكون قوة المعدات كافية للسحب.

د. في حالة الهدم بالشد، يجب تحديد الاتجاه المراد هدم المنشأ إليه، على أن يتم سحب الأعمدة القريبة من الاتجاه المراد الهدم إليه وبالتالي الأبعد فالأبعد حتى يتم الهدم تماماً وهذا يجعل المنشأ

يميل تدريجياً في هذا الاتجاه المرغوب، الهدم إليه وذلك بعد تقدير مركز الثقل بالنسبة للمنشأ.

هـ. في حالة الهدم بالشد يجب ربط جميع الأعمدة مرة واحدة بدون استثناء من أسفل الأعمدة وخروج الحبال إلى خارج المنشأ قبل البدء في عملية السحب حيث يكون من الصعب دخول المنشأ بعد سحبه عدد من الأعمدة وبقاء أعمدة أخرى دون ربط وسحب.

المادة الخامسة عشرة:

الهدم بواسطة استخدام معدات القطع (القص):

١- في حالة استخدام معدات القطع يراعى أن يتم ذلك من قبل عمال فنيين متخصصين، مع ارتدائهم الملابس والنظارات والقفازات الواقية، ومراعاة تنفيذ احتياطات السلامة الوقائية وفقاً لما تضمنته لأئحة شروط السلامة في عمليات تركيب وتشغيل مساعدات القطع واللحام الصادرة عن مجلس الدفاع المدني.

٢- يجب تفكيك التسليح والأشياء المعدنية بواسطة القم بالحرارة أو الوسائل الأخرى.

٣- يجب أخذ الحيطة، ويمنع اقتراب الأشخاص من موقع الهدم والحذر من حدوث ضرر نتيجة عملية القطع.

٤ - يجب أخذ الحيطة لدى استعمال الحرارة من تولد وانبعث الغازات السامة خلال قص بعض الهياكل، ومن الضروري القيام بدراسات تمهيدية متتابعة قبل استعمالها.

٥ - يجب تحديد أماكن القصر من قبل مهندس إنشائي؛ حتى لا يحدث انهيار مفاجئ يسبب خطورة على القائمين بالقصر.

٦- يجب أن يكون القائمون بالهدم من سائقي المعدات وعمال القصر من الأشخاص المدربين والمتمرسين على عمليات الهدم، وذوي بنية صحية جيدة، ومن ذوي الرأي السديد والخبرة، ولديهم الشجاعة مقرونة بعدم التهور.

### المادة السادسة عشرة:

الهدم بواسطة المتفجرات:

١- في حالة الهدم بواسطة المتفجرات من جهة العمل بمقاييس السلامة حسب القرار الوزاري رقم ١٩٤٤ بتاريخ ١١/٢١/١٣٩٦هـ. المبني على الأمر السامي الكريم رقم ٦٧٤١ في ١٠/٤/١٣٩٧هـ وكذلك الأمر الوزاري رقم (٤٣٥٣) وتاريخ (٨/٢/١٣٩٨هـ) المرفق به الدليل المؤقت لإجراءات الترخيص باستخدام المواد المتفجرة وفق الخطوات التالية:

١-١ يتم تقديم طلب الحصول على المتفجرات لشرطة المنطقة الواقع المشروع بها على أن يشمل على الآتي:

أ - تقرير من مكتب استشاري مرخص يوضح الحجم الصخري المراد إزالته من الموقع محددًا به نوع الصخور وأسلوب التفجير ومقدار العبوات اللازمة واحتياطات السلامة المبنية على قرب الموقع من المباني والمرافق العامة.

ب - محضر وقوف، ومعاينة من قبل لجنة مشكلة من الجهات المعنية في المنطقة (الشرطة - الدفاع المدني البلدية) يحدد بُعد الموقع المراد التفجير به عن الشوارع والمباني والمرافق العامة.

ج - صور من رخص المفجر أو المفجرين الذي سيقومون بأعمال التفجير تكون سارية المفعول.

د - تعبئة النماذج الخاصة بطلب شراء المتفجرات.

هـ - تعبئة النماذج الخاصة بالكشف على المستودعات، يفيد، مطابقتها لشروط المستودعات وحجم استيعابها.

و - إقرار خطي ممن سيقوم بالتنفيذ (المقاول المنفذ) يتحمل بموجبه الأضرار المادية أو البشرية التي قد، تحدث لا سمح الله.

ز - صورة صك ملكية الموقع المراد التفجير به.

٢-١ يرفع الطلب إلى الجهة المختصة بالأمن العام لدراسته وتقدير كمية المتفجرات وإصدار أمر



الشرء اللازم.

٣-١ يتم تخزين المتفجرات، ومناولتها واستخدامها تحت إشراف شرطة المنطقة وبموجب محاضر يومية.

٤-١ تطلع شرطة المنطقة الجهة التي ستقوم بأعمال التفجير باتخاذ احتياطات السلامة الضرورية ومنها:

أ- استخدام أجهزة قياس الاهتزازات الأرضية عند التفجير بالقرب من الأماكن السكنية والمنشآت الحيوية.

ب- استخدام عبوات قليلة حتى لا تؤثر على المنازل المجاورة إن وجدت.

ج - استخدام الأغطية الشبكية لعدم تطاير الشظايا.

د- وضع العلامات الضرورية التي تنبه إلى وجود أعمال التفجير.

هـ - إعلام الموظفين بموعد التفجير مع إبعادهم عن المنطقة.

و - إيقاف الحركة المرورية إذا كان التفجير قريباً من الطرق العامة.

ز- عمل دعائم خرسانية للمنازل القريبة جداً من موقع التفجير لمنع تصدعها أو سقوطها.

٢. يجب أن يخضع تخزين ونقل المتفجرات واستخدامها حسب القواعد النظامية المعمول بها في

المملكة وطبقاً للتعليمات والإجراءات والمتطلبات الموضحة بالبند السابق، ويحظر القيام بأي أعمال للهدم إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الأمن العام والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣- يجب أن تكون المتفجرات المستعملة من نوعية متطورة بحيث لا تؤثر على المنشآت المجاورة.

٤- يجب مراعاة أن تتم عمليات الهدم بالتفجير من قبل فنيين متخصصين ومؤهلين ومصرح لهم

رسمياً من قبل الجهات المختصة، والتأكد من حصولهم على بطاقات أو تصاريح خطية من هذه الجهات تخول لهم القيام بهذه الأعمال، مع اتخاذ أقصى درجات الحذر.

٥- ويجب أن يشار في أماكن بارزة من الداخل والمخارج بمنع المرور أثناء استعمال المتفجرات، وتوضع لافتات، تفيد ذلك، باللغتين العربية والإنجليزية في جميع الاتجاهات بواسطة شرطة التحذير بصورة متعددة.

٦- يجب إشعار ملاك وساكني المباني المجاورة حتى لا يتسبب التفجير في إصابتهم بالذعر، وأن يتم التفجير نهاراً في الصباح بعد انتهاء ذروة حركة المرور.

٧- يجب إخلاء المكان وما جاوره لمحيط دائرة تضمن السلامة العامة.

٨- يجب أن يصرح باستخدام المتفجرات لأعمال الهدم أو الإزالة بموجب تصريح كتابي رسمي من

الأمن العام والجهات ذات العلاقة، وأن يتضمن التصريح نوعية وكمية المتفجرات المسموح باستخدامها وطريقة الحصول عليها نظاماً.

٩. يجب الموافقة من قبل الجهات المختصة على خطة التفجير التي سيتم العمل بها من حيث مواقع المتفجرات، وتتابع زمن التفجيرات بالمنشأ المطلوب إزالته، بحيث ينهار المبني دون أن يشكل خطورة على محيطه من أرواح وممتلكاته.

### المادة السابعة عشرة:

معدات الإطفاء:

١. يجب تجهيز طفافية على عجلات ذات المسحوق الكيميائي الاف سعة (٥٠ ك.غ) تكون قريبة من موقع اللحام بالكهرباء وموقع تراكم الأنقاض.
٢. يجب توفير عدد من الطففيات سعة (١٢ ك.غ) و (٦ ك.غ) توزع في المواقع الأخرى المناسبة، حيث وجود الشرر أو احتمالات اندلاع الحريق.
٣. يجب تركيب الطففيات بالقرب من المعدات الثقيلة ذات الاحتراق الداخلي المستخدم في أغراض الهدم.
- ٤- يجب أن يتم فحص الطففيات قبل توزيعها في الأماكن المخصصة للتأكد من صلاحية لعبوات.

### المادة الثامنة عشرة:

مخارج الطوارئ والإسعافات الأولية:

- ١- يجب وضع تعليمات السلامة الواجب اتباعها بدقة في عدة أماكن بارزة من الموقع وتلقينها للعمال والتأكد من استيعابهم لها.
٢. يجب الإشارة إلى المخارج بواسطة أسهم كبيرة واضحة يكتب عليها باللغتين العربية والإنجليزية.
٣. يجب إعداد خطة تجارب في حالات الطوارئ قبل عملية الهدم، وتدريب العمال على كيفية تنفيذ الخطة.
٤. يجب توفير مستلزمات الإسعاف، الأولى (كالقطن، والشاش الطبي، ومستحضرات تطهير الجروح، والعصابات، والأربطة اللازمة، والبطنيات) على أن يشار إلى غرفة الإسعاف مسبقاً.
- ٥- يجب إعداد مسعف، أولي لتدارك الإصابات الطارئة ريثما يتم نقل المصاب إلى المستشفى أو



حضور الطبيب، وأن يتوفر ضمن المعدات، أسطوانة أكسجين صغيرة وقناع استنشاق لحالات الاختناق.

٦- يجب، تجهيز غرفة المشرف بالموقع بجهاز هاتف للطوارئ، أو تجهيز هاتف متنقل في حالة المباني الصغيرة أو الأماكن التي لا يتوفر بها هاتف.

### المادة التاسعة عشرة:

أمثلة للحوادث العارضة التي يجب أخذها بالاعتبار أثناء عمليات الهدم والإزالة:

- ١- سقوط الأشخاص.
- ٢ - التواجد في المنطقة الخطرة.
- ٣ - الخطأ في التوازن
- ٤- أثقال الأرضيات.
- ٥- سوء استخدام المعدات.
- ٦- قصور في تنظيم الأعمال أو سوء التنفيذ الفني
- ٧ - النار والانفجار.
- ٨ - الجروح الطارئة.
- ٩- الحروق والحرائق
- ١٠- الاختناق من الأتربة والغازات، أو ما شابهها.

### المادة العشرون:

أعمال الحفريات:

مع الالتزام بشروط ومواصفات، تمديد الخدمات في الطرق الصادرة عن وزارة المواصلات عام ١٤١٣هـ يراعي ما يلي:

- ١- تستخدم كافة الاحتياطات من أجل حماية الحفريات المؤقتة في مواقع العمل تجنباً للمخاطر ولزيادة الأمان للعاملين المشتغلين فيها.
- ٢- يجب حماية الجوانب من الانهيار بعمل ميل في جوانب الحفرة تمتد إلى القاع، أو بعمل هياكل مؤقتة لسند جوانب الحفر ووضع دعائم، وتقويات تمنع من انهيار الجوانب وتمكن من



تنفيذ الأعمال وتكفل الأمان للعاملين وذلك بعمل الآتي:

- أ- عند حفر الخنادق التي يزيد عمقها على ١,٢٥ سم يجب، تقويتها بألواح تمنع من انهيار التربة. ب - يجب وضع ناتج الحفر على بعد ٦٠ سم من حافة الفندق المحفور وينبغي عدم استخدام الحيز الخالي الواقع بين الحفرة وناتج الحفر لتخزين المواد مثل (المواسير وبكرات الكابلات).
- ج - يجب عمل معابر فوق الحفر والخنادق من ألواح سميكة لا تنكسر أو تنهار عند مرور العاملين عليها أو المارة، محاطة بحاجز من كلا الجانبين.
- د- تتخذ الاحتياطات في قاع الحفر من الغازات، الغازية التي هي أثقل من الهواء، مثل غاز الميثان.
- هـ- لا يسمح باقتراب الآليات الثقيلة أو السيارات من حافة الفندق المحفور حتى لا يحصل له انهيار.

و - يجب تنفيذ الإجراءات اللازمة بعد الانتهاء من أعمال الحفر في الطريق، كعملية السفلة والرصف والإنارة والتشجير وإصلاح تمديدات، المرافق التي أتلفت وتحديد الجهة المسؤولة عن إعادة الشيء إلى أهله.

٣- تتخذ من قبل المقاول المنفذ جميع الاحتياطات اللازمة، بالتنسيق مع البلدية وإدارة المرور؛ للحيلولة دون سقوط الأشخاص أو السيارات أو المواد في الحفر، وذلك بعمل حواجز وقائية ولافتات تحذيرية وشرائط فسفورية ملونة ومصابيح مضاءة ليلاً للأشخاص والسيارات لحمايتهم من الوقوع في الحفر، مع مراعاة تنفيذ، تعليمات المرور المتعلقة بالسلامة المرورية في مثل هذه الظروف. وتطبق الغرامات على مخالفات الطرق وفق لأئحة الجزاءات، والغرامات، عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٥ في ٢٩/٢/١٤٠٩هـ.

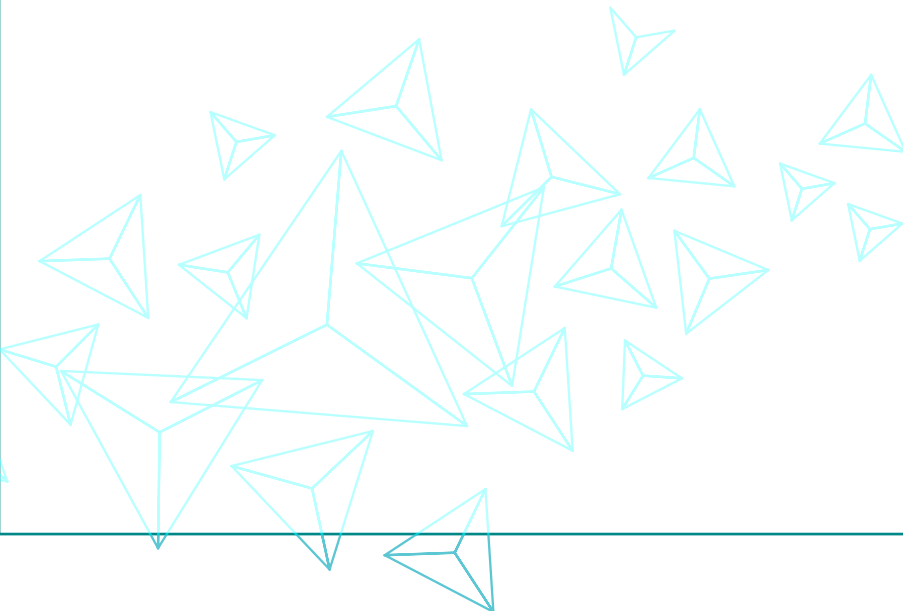
### المادة الحادية والعشرون:

الوقاية من الحفر:

- ١- يجب تحديد سرعة السيارات والمعدات بما يتلاءم وحركة المرور بالمنطقة التي تجرى فيها الحفر بالكتابة على لوحات بارزة تتركب في بداية اتجاه الحفر.
- ٢- يجب تركيب مصابيح في مناطق العمل تضاء ليلاً قبل حلول الظلام؛ للمساعدة في رفع درجة مستوى السلامة المرورية والتنسيق مع إدارة المرور في مناطق العمل وتزويدها بشريط ملون للتحذير، ومراعاة الآتي:
- أ- أن تكون هذه العلامات التحذيرية بعيدة عن حافة الحفر، بحوالى (متر واحد).



- ب. في المنعطفات يستعان ليلاً بأسهم منارة أو متقطعة للدلالة على وجهة الطريق.
٣. إذا كانت الحفریات تجري في أحد مسارات الطريق فيجب تعليق اللوحات الدالة على ذلك، مع إغلاق هذا المسار وتحديد اتجاهات السير بالنسبة للمسار أو المسارات الأخرى وفقاً لتعليمات المرور.
- ٤- يجب إزالة آثار الحفریات فور الانتهاء من الأعمال وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.
- ٥- يجب أن يؤخذ بالاعتبار عدم إغلاق تقاطعات كثيرة، وذلك بأن يتم الحفر على مراحل وتؤمن مناطق عبور للسيارات في التقاطعات الرئيسية التي يصعب إغلاقها.



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: ٣٣٢٩ / ١ / ع  
التاريخ: ٢٣ / ١٠ / ١٤٠٣ هـ  
مرفقات: ٥

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
وكالة الوزارة للشؤون الفنية  
الهندسية / المشاريع المعمارية

الموضوع: المباني الآيلة للسقوط  
تعميم

(لجميع الأمانات والبلديات الكبيرة والمديريات والبلديات  
المرتبطة بالوزارة والمجمعات القروية).

معالي/

سعادة /

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

بناء على توصيات اللجنة المشكلة بأمر من المقام السامي رقم ١٢٧٩٣ في ٢٩/٥/١٤٠٢ هـ ورقم ١١٦٩٤ وتاريخ ١٦/٧/١٤٠٢ هـ. والمرفوعة بخطاب وزارة الداخلية رقم ٢٨ / ٢٢٢٠٣ في ١٠/٧/١٤٠٣ هـ فلقد صدر الأمر السامي رقم ٢٠٣١ في ٢٣ / ٨ / ١٤٠٣ هـ، بما يلي:

أولاً: تشكيل لجان محلية فنية في المدن والقرى للوقوف على المباني وتحديد الآيل منها للسقوط وتقرير هدمه أو المعيبة منها والذي يحتاج إلى ترميم.

ثانياً: على الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية وضع معايير فنية يمكن على ضوءها أن تقرر اللجان المحلية المشار إليها في الفقرة السابقة المباني الآيلة للسقوط والتي تستدعي الهدم أو المباني المعيبة والتي تحتاج إلى ترميم.

ثالثاً: تكليف أصحاب المباني الآيلة للسقوط بهدمها وفقاً للتعليمات، المنظمة لذلك، وإذا لم يقوموا بهدمها تقوم البلدية بذلك حسب ما قرره الأنظمة والتعليمات المشار إليها.

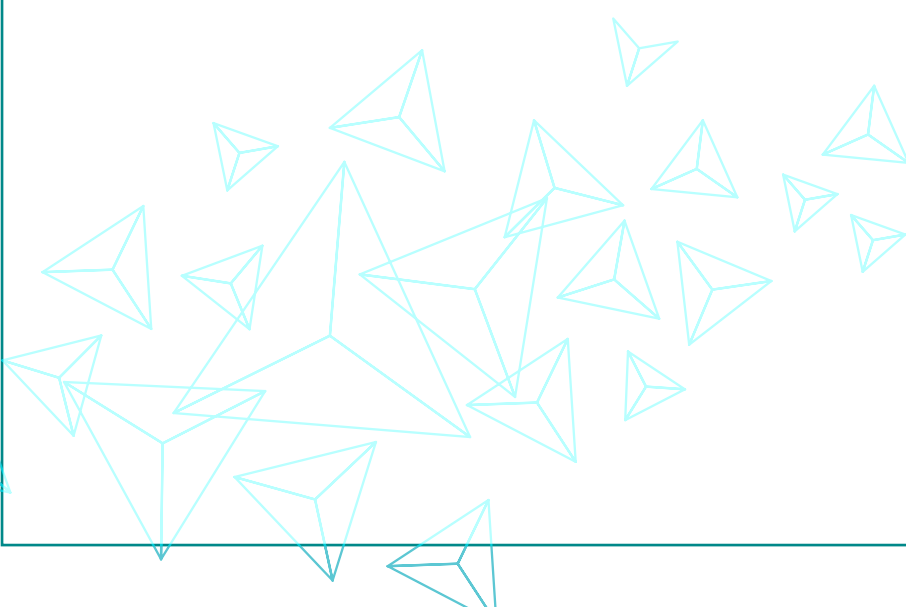
رابعاً: على الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية وضع أسس فنية ومعايير يمكن العمل بها مستقبلاً في المباني التي سوف يتم إنشاؤها حتى تقام المباني على أساس سليم وفق الطرق الحديثة بالبناء.



خامساً: إذا دعت الحاجة إلى تعديل بعض التعليمات أو الأنظمة أو إيجاد تعليمات جديدة تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بدراسة ذلك بالتعاون مع الجهات المختصة الأخرى، وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة.

تجدون بتيه صورة من التقرير الفني المتضمن المعايير والأسس الفنية للمباني الآيلة للسقوط القديمة والجديدة وكذلك المعايير والأسس الفنية للمباني المستقبلية الإنشاء؛ للتمشي بموجبها وإنفاذ الأمر السامي الكريم. والسلام عليكم.

وزير الشؤون البلدية والقروية  
إبراهيم العنقري



بسم الله الرحمن الرحيم  
المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
وكالة الوزارة للشؤون الفنية  
الهندسية / المشاريع المعمارية

الموضوع: تقرير فني عن المعايير الفنية للمباني الآية  
للسقوط والمباني التي ستقام مستقبلاً

أ. المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط.:

أولاً: بالنسبة لوضع المباني فهي على ثلاث درجات:

١- (مباني عائبة) وهي التي فيها بعض العيوب التي تحتاج إلى معالجة وترميم ولكنها ليست خطيرة من الناحية الإنشائية، وبهذه الحالة ينصح صاحبها بضرورة القيام بالإصلاح والترميم مخافة أن تصبح خطيرة مع الزمن .

٢ (مباني شبه خربة) وهي التي يخشى من تطور تدهورها من الناحية الإنشائية، وفي هذه الحالة يجبر صاحبها بالإصلاح والترميم خلال فترة تحددها اللجنة الفنية.

٣- (مباني خربة) وهي المباني الخطرة والقابلة للانهار في أي لحظة ومن غير المجدي ترميمها، وفي هذه الحالة يجب إجبار مصاحبها على هدمها خلال مدة تحددها اللجنة الفنية والبلدية وإن لم ينفذ تقوم البلدية، بهدمها وإزالة الأنقاض.

ثانياً: الأنظمة والقرارات والتعاميم التي تحكم الموضوع:

١- النظام العام لأمانة العاصمة والبلديات الصادر بالأمر السامي رقم (٨٧٢٣) وتاريخ ٢٠/٧/١٣٥٧هـ (الفقرة ومنه).

٢ - المادة (٣١، ٣٠) من نظام الطرق والمباني المعمول به حالياً.

٣- قرار مجلس الوزراء رقم (٩٧٧) في ٣/٧/١٣٨٨هـ-

٤- المادة رقم (١٧) من نظام الضمان الاجتماعي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٧) في ٨/٣/١٣٥٢هـ

٥- تعميم مدير عام مصلحة الضمان الاجتماعي رقم ٣٠ / ٣ / ١ / ٥٢ / ٥ في ١٣٨٧هـ.

٦. نظام البلديات، والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) في ٢١/٢/١٣٩٨هـ ولائحة تنمية وتطوير القرى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣ في ١/١/١٤٠٣هـ.



ومن هذه الأنظمة والقرارات والتعاميم يمكن استخلاص النتائج التالية:

أ- أن البلدية مسؤولة عن حماية أرواح المواطنين بموجب النظام من الأخطار التي تهددهم نتيجة أيلولة بعض المباني للسقوط.

ب - أن صاحب المنزل ملزم بإزالة مبناه الآيل للسقوط في الأصل.

ج- أن البلدية تقوم بإعلام صاحب المبنى المنذر بالسقوط بضرورة إزالة مبناه خلال مدة معينة فإذا لم يستجب تتولى البلدية عملية الإزالة على أن ترجع فيما صرفته من نفقات على الأنقاض فإذا لم تفي الأنقاض بتكاليف الهدم والإزالة فإن للبلدية الحق في منع مالك الأرض من التصرف فيها لحين استيفاء التكاليف.

د. أنه في حالة فتح أو توسعة شوارع داخل المدن وبقاء الأطلال مطلة على الشوارع العامة فإن البلدية تحجز ما نسبته (٢٥٪) من قيمة التعويض المقدر لذلك المبنى لحين قيام صاحبه بإزالته أو إقامة سور حوله لمنع تلك المناظر من الإطلال على الشوارع العامة.

هـ - إذا تولت البلدية عملية الإزالة فلها الحق في أن تستوفي تكاليف الإزالة مضافاً إليها نسبة (١٠٪) من التكاليف، كمقابل لعملية التصميم والإشراف على الإزالة.

و - أن هدم المنزل الآيل للسقوط لا يعتبر نزاعاً للملكية حتى يستحق عنه تعويض، كما لا يعتبر كارثة فردية أو جماعية لاختلاف، معيارهما عن هذه الحالة، حيث المبنى الآيل للسقوط يعتبر قد استهلك عمره بفعل الزمن كما أن انهياره متوقع، بخلاف الكارثة التي تحدث بشكل مفاجئ.

ز- أن لوزير العمل والشؤون الاجتماعية تقديم مساعدات عينية أو نقدية في حدود الاعتمادات المالية المقررة لهذا الغرض للأفراد والأسر المحتاجة التي لا ينطبق عليها نظام معاشات الضمان في الحالات التي يقدرها وزير العمل ويراها ضرورية.

ثالثاً: بالنسبة لأنواع المباني من حيث مواد الإنشاء وهي أربعة أنواع:

١- المباني الطينية ذات الأساس الطيني.

٢ - المباني المقامة من البلوك وذات الأساس الهجري أو ذات الأساس الأسمنتي.

٣- المباني المقامة من البلوك ذات الأساس الأسمنتي مع أعمدة خرسانية رابطة بدون قواعد.

٤- المباني الهيكلية المسلحة.

ولكل من هذه الأنواع مظاهر خاصة يمكن بواسطتها وضعه في إحدى الفئات (١، ٢، ٣) من أولاً.

رابعاً: تشكل لجان فرعية في كل مدينة وقريّة مكونة من مهندس مدني من البلدية ومهندس مدني من أحد فروع وزارة الأشغال العامة والإسكان وعضو من أهل الخبرة وخبير من الدفاع المدني

في تلك المنطقة، والتي من واجباتها ما يلي:

١- الوقوف على كل حالة تردها، وعمل تقرير فني يشمل المعاينة البصرية والاختبارية بالطرق الفنية المتاحة للتحقق من سلامة المبنى أو عدمه.

٢ - دراسة وضع التربة وخطوط المجاري والمياه ومواقع خزانات التحليل والمياه، مع التأكد من سلامتها وصلاحياتها.

٣- يشمل التقرير عمر المبنى الزمني والمواد المبنى منها وهل له فسح بناء من البلدية إذا كان المبنى أقيم بعد وجود البلدية وترفق المخططات إن وجدت.

٤- فيما يتعلق بالمباني الحديثة (الهيكلية المسلحة) فإنه بالنظر إلى وجود أسباب عديدة تؤدي إلى تصدع المباني الحديثة وتجعلها آيلة للسقوط مثل نوعية التربة، وأحوال الجو، وسوء المصنعية في التنفيذ، وسوء التصميم، وعدم توفر مشاريع تصريف المياه والمجاري، والأمطار. وحيث إن هذه الأسباب تتدخل بصور متفاوتة في عملية جعل البناء آيلة للسقوط وتختلف، بالنسبة لكل حالة مما يجعل تحديد درجة الخطأ ونسبته إلى أحد العوامل المشار إليها، وتحديد المسؤولية يختلف من حالة لأخرى ومن منطقة لأخرى. لذا وجب معالجة كل حالة من هذه الحالات أو مجموعة منها بصفة مستقلة عن الحالات الأخرى بواسطة اللجنة الفنية، لتقوم بتحديد مسؤولية كل من المصمم والمنفذ وصاحب البناء من هذا الخل ومدى تدخل العوامل القسرية الأخرى كالتربة والأحوال الجوية وعدم وجود مشاريع تصريف المياه والأمطار والمجاري في تلك المنطقة في عملية أيلولة البناء للسقوط ثم تقدم تقريرها عن ذلك على ضوء الدراسة والقانونية الفنية التي تعد لكل حالة مرفقة بها المقترحات اللازمة لمعالجتها وللحيلولة دون تكرارها سواء في تلك المنطقة أو في غيرها من المناطق مسترشدة في ذلك بالأنظمة والقرارات الصادرة بهذا الشأن.

٥- بناء على النتائج المتجمعة من المعاينة البصرية والمعاينة الاختبارية والدراسة تقرر صلاحية المبنى من عدمه مع بيان درجة خطورته وتصنيفه.

٦- يحال قرار اللجنة الفنية إلى البلدية لاستكمال الخطوات الموضحة بالبند (خامساً) واتخاذ ما يلزم لحماية المواطنين وتوجيههم بما يلزم عمله.

٧- إذا كانت حالة صاحبة المنزل تستدعي عمل دراسة اجتماعية له فيمكن للجنة طلب اشتراك مندوب من الضمان الاجتماعي لتعبئة استمارة تعد خصيصاً يوضح فيها من قبل اللجنة وقبل هدم المنزل حالة صاحبه ومصادر دخله وهل يملك منزلاً آخر، ونحو ذلك.

خامساً: على البلدية دراسة قرار اللجنة الفنية ومها، باعة ما يلي:

١- إعطاء المباني الآيلة للسقوط التي تتعارض مع خطوط التنظيم أو تتعارض مع استعمالات مقررة بالمخططات المعتمدة الأولية في مشاريع البلدية لتطويرها حسب المقرر بالمخططات، على أنه



إذا كان الموقع يحتاج إلى وقت طويل لتطويره فيتبع بشأنه ما يلي:

أ- إذا كان المنزل، آيلاً للسقوط وفيه خطورة حتمية (حسب الفترة ٣ من أولاً) فيجب على البلدية ترحيل ساكنيه ثم اتخاذ إجراءات نزع ملكية الأرض فقط. لصالح تطوير الموقع مستقبلاً حسب النظم المتبعة لنزع الملكيات.

ب - إذا لم يكن المنزل آيلاً للسقوط. وليس خطراً فيكلف، صاحبه بترميمه خلال مدة تحددها البلدية كي لا يصل قبل حلول وقت، تطوير الموقع إلى درجة الخطورة.

٢- المباني الآيلة للسقوط ولا تتعارض مع خطوط التنظيم فيتبع بشأنها ما أوضح في أولاً حسب الفقرات (١، ٢، ٣).

٣- بالنسبة لوجود الصنادق والخيام في المدن فيجب على البلدية تكليف أصحابها بإصلاحها وترحيلهم منها وإذا لم يتوفر لأصحابها مسكن أو تعذر حصولهم على سكن فيتم اختيار مواقع خارج المدن - لا تسبب ضرراً لأحد - يضم فيها أصحاب الصنادق والخيام بصورة مؤقتة حتى يتوفر للمستحق منهم الاستفادة من مشاريع الإسكان أو انتهاء ارتباطهم بالمدينة التي نصبوا فيها صنادقهم أو خيامهم.

٤- إذا مضت المدة المحددة بقرار البلدية والمبلغه لصاحب المبنى الخرب، أو الآيل للسقوط ولم يتم بالتنفيذ، وكان في بقاء المبنى خطورة يجب على البلدية أن تتخذ ضده الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام الطرق، والمباني المادة (٣٠، ٣١) منه و قرار مجلس الوزراء رقم (٩٧٧) وتاريخ ١٣٨٨/٧/٣هـ وأي تعليمات تصدر بهذا الشأن.

٥- على البلدية العناية ومراقبة تنفيذ هدم المباني الآيلة للسقوط بحيث، لا تؤثر على المباني المجاورة، وخاصة المباني الطينية القديمة ذات، الجدران المشتركة.

٦- في حالة وجود أماكن عامة آيلة للسقوط تقوم البلدية بعد القرار الفني بإزالة هذه الأماكن ومراعاة عدم الإضرار بالمجاورين وترميم ما يخربه.

٧ - إذا وجدت بيوت آيلة للسقوط ولم يعرف أصحابها ومهجورة وهي خطرة على المجاورين والمارة تقوم البلدية بعمل الرفع المساحي ويثبت بموجبها القرار الفني القاضي بأن البيت، آيل للسقوط من الدرجة (٣) يهدم بمعرفة البلدية ويطالب أصحاب البيت، بالتكاليف المنصوص عنها في ثانياً عند المراجعة.

٨- يكون رئيس البلدية التي يقع المنزل الآيل للسقوط في دائرة اختصاصه مسؤولاً إدارياً عن المباني التي تسقط وتصيب الغير بأضرار معينة إذا لم يتم اتخاذ الاحتياطات الوقائية اللازمة، ويكون صاحب المنزل مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الغير وفقاً لأحكام الشريعة السمحة.

٩ - التوصية بأن تكون الأولوية في التوزيع بالنسبة لمشاريع الإسكان العامة لمن تم هدم بيته وهو لا يملك، غيره ولم يسبق له أن اقترح من صندوق التنمية العقاري إذا كان يتوفر في المدينة التي



يكن فيها مشاريع إسكان، أو النظر في إمكان إعطائه الأولوية في الاقتراض من صندوق التنمية إذا لم يسبق أن اقترض من الصندوق من قبل.

ب- المعايير والأسس الفنية التي يمكن العمل بها مستقبلاً:

عند الرغبة في بناء أي قطعة أرض في أي مدينة أو قرية وللتأكد من سلامة التصميم والتنفيذ وحماية أرواح وممتلكات المواطنين فإنه يتبع الآتي لحين صدور نظام الطرق والمباني الجديد، الذي ينظم هذا الموضوع:

ا- في حالة توفر دراسة جيولوجية لتربة المنطقة لدى البلدية فعلى المكاتب الهندسية المكلفة بتصميم

العمارات أيضاً كان نوعها (سكنية، تجارية، اجتماعية، رياضية.. الخ) أن تقوم بعمل الجلسات اللازمة وتأمين دراسة التربة من مكتب معتمد، تقدمه مع المذكرة الحسابية الإنشائية مع ضرورة إيضاح جهد التربة وعمق الحفر اللازم للتأسيس على المخططات، وذلك للعمارات الكبيرة التي عدد أدوارها خمسة أو أكثر. وفي حالة وجود دراسة تربة لدى البلدية فعلى المكاتب، الحصول عليها وتثبيتها على المخططات.

٢- العمارات التي يقل عدد أدوارها من خمسة لا داعي لعمل الجسات، وإنما يحدد جهد التربة وعمق الحفر اللازم على مسؤولية المكاتب المصمم مع ضرورة تقديم المذكرة الحسابية الإنشائية. ويحق للبلدية أن تطلبه عمل الجسات في المناطق التي تراها ضعيفة ورخوة وذلك بإشعار المواطن قبل البدء بالتصميم.

٣- جميع تصميمات الفيالات، تدخل تحت، الفقرة (٢) وبدون تقديم المذكرة الحسابية البلدية وتبقي تحت مسؤولية المهندس المصمم، وعلى مهندسي البلديات التحقق من صلاحية الحل الإنشائي ومناقشة المهندس المصمم في حالة وجود اعتراض.

٤- على البلديات عدم إصدار أي رخصة، بناء لأي عمارة مهما كانت، أو فيلا ما لم تكن معتمدة من مكتب هندسي مرخص له من وزارة التجارة.

هـ - على البلديات عند حجز قطعة أرض لغرض توزيعها على منح المواطنين أو لأي استعمال آخر أن تقوم بعمل جسات للتربة بمواقع متعددة، وتؤمن الدراسة بالمختبرات الحكومية، ويثبت على المخططات نتيجة الدراسة، كالجهد المسموح التصميم بموجبه وعمق الحفر اللازم للتأسيس، وبعدها تخطط وتوزع إلى قطع مناسبة للغرض وعلى البلدية استبعاد أي منطقة لا تصلح للبناء.



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية  
ديوان رئاسة مجلس الوزراء  
الإدارة العامة للحقوق  
الموضوع: بشأن وضع المنازل الآيلة للسقوط.  
صاحب المعالي وزير الشؤون البلدية والقروية

بعد التحية.

نبعث لكم بر فقه نسخة خطاب وزارة الداخلية رقم (٣٣٢٠٣/٢٨) في ١٠/٧/١٤٠٣ ومشفوعاته الجوابي لأمرينا رقم (١٢٧٩٣) في ٢٩/٥/١٤٠٢ ورقم (١٦٩٤٠) في ١٦/٧/١٤٠٢ القاضيين بتشكيل لجنة من وزارات: الداخلية والشؤون البلدية والقروية والأشغال العامة والإسكان والمالية والاقتصاد الوطني والعمل والشؤون الاجتماعية، لدراسة موضوع المباني الآيلة للسقوط دراسة مستوفاة. وبعد الإطلاع على كامل الأوراق وما صدر في الموضوع من تعليمات، وما تضمنه تقرير اللجنة المشكلة لدراسة الموضوع والذي أوصت فيه بأن تقوم البلدية بإزالة المباني القديمة التي تكون منذرة بالسقوط ولا يجدي فيها الترميم وفقاً للإجراءات النظامية الصادرة بهذا الشأن وأن تكون الأولوية في التوزيع بالنسبة المشاريع الإسكان العامة لمن تم هدم بيته وهو لا يملك غيره ولم يسبق أن أقترض من صندوق التنمية العقارية، أو النظر في إمكان إعطائه الأولوية في الاقتراض من صندوق التنمية العقارية. إذا لم يسبق أن اقترض. أما بالنسبة للمباني الحديثة فترى أن تعالج كل حالة بصفة مستقلة بواسطة لجنة تشكل لهذا الغرض وتحدد المسؤولية.

ونظراً لأن هدم البناء الآيل للسقوط يتم من قبل هيئة الأمانة أو البلدية حسب نص المادة (٣٠) من نظام الطرق والمباني - فإن اللجنة توصي بأن يتم ذلك بناء على دراسة مسبقة تعد من قبل لجان فرعية دائمة تشكل في عموم البلديات، ويشترك فيها بالإضافة إلى مهندس البلدية مهندس آخر من فرع وزارة الأشغال العامة والإسكان وعضو من أهل الخبرة. وتقدم هذه اللجنة تقاريرها على ضوء المعايير الفنية التي توضع من قبل الجهات ذات الاختصاص، كما تقوم اللجنة بطلب اشتراك مندوب عن الضمان الاجتماعي إذا رأت أن حالة صاحبه تستدعي الدراسة الاجتماعية. كما أوصت اللجنة بأن تتولى وزاراتكم إصدار لائحة خاصة توضح المعايير الفنية الواجب إتباعها عند تقرير حالة مبني؛ كي تعمل اللجان الفرعية بمقتضى ذلك، كما أوصت اللجنة بأن يكون رئيس البلدية التي يقع المنزل الآيل للسقوط في دائرة اختصاصها مسؤولاً إدارياً إذا لم يتخذ الاحتياطات اللازمة، ويكون صاحب المنزل مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الغير وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. وما دام الأمر ما ذكر وحيث، إن البلديات، والمجمعات القروية ملزمة بمراقبة المباني وهدم الآيل للسقوط منها

والمحافظة على الصحة والسلامة العامة وفقاً لما ورد من نصوص في نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) في ٢١/٢/١٩٨٥ ولائحة تنمية وتطوير القرى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣) في ١/١/١٤٠٣هـ. لذا نرغب إليكم اعتماد الآتي:

أولاً: تشكيل لجان محلية فنية في المدن والقرى للوقوف على المباني وتحديد الآيل منها وتقرير هدمه أو المعيبة منها والذي يحتاج إلى ترميم.

ثانياً: على الجهة المختصة بوزارتكم وضع معايير فنية يمكن على ضوئها أن تقرر اللجان المحلية المشار إليها في الفقرة السابقة المباني الآيلة للسقوط والتي تستدعي الهدم أو المباني المعيبة والتي تحتاج إلى ترميم.

ثالثاً: تكليف أصحاب المباني الآيلة للسقوط بهدمها وفقاً للتعليمات المنظمة لذلك، وإذا لم يقوموا بهدمها تقوم البلدية بذلك حسب ما قرره الأنظمة والتعليمات المشار إليها.

رابعاً: على الجهة المختصة بوزارتكم وضع أسس فنية ومعايير يمكن العمل بها مستقبلاً في المباني التي سوف يتم إنشاؤها حتى تقام المباني على أساس سليم وفق الطرق الحديثة في البناء.

خامساً: إذا دعت الحاجة إلى تعديل بعض التعليمات، أو الأنظمة أو إيجاد تعليمات جديدة تقوم بوزارتكم بدراسة ذلك بالتعاون مع الجهات المختصة الأخرى وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة؛ فأكملوا ما يلزم بموجبه.

فهد بن عبدالعزيز  
رئيس مجلس الوزراء



## قرار مجالس وهيئات رقم ١٧٢٨٣ بتاريخ ١٩/٦/١٤٣٤هـ الموافقة على تعديل لائحة المباني العالية

قرار رقم (17283)  
وتاريخ (1434/6/19هـ)

### إن مجلس الدفاع المدني

بعد الاطلاع على الفقرة (ج) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٠) وتاريخ (١٠/١٠/١٤٠٦) وبعد الاطلاع على الفقرة (٥) من البند ثالثاً من قرار مجلس الوزراء رقم (١١٦) وتاريخ (١٩/٤/١٤٣٣هـ).  
وبعد الاطلاع على قرارنا رقم (١٢/١/٥/١٢/د) وتاريخ (٩/١/١٤٢٤هـ) وبعد استكمال إجراءات مراجعة لائحة المباني العالية تنسيقاً مع الجهات ذات العلاقة .

### يقرر ما يلي :

- أولاً الموافقة على تعديل لائحة المباني العالية بالصيغة المرفقة .
- ثانياً: على الجهات ذات العلاقة حكومية أو أهلية تنفيذ ما يخصها من هذه اللائحة .
- ثالثاً: تتولى الأمانة العامة لمجلس الدفاع المدني التنسيق والمتابعة لتنفيذ مقتضى هذه اللائحة .
- رابعاً: تتولى الأمانة العامة لمجلس الدفاع المدني نشر هذا القرار واللائحة .
- المرفقة به بالجريدة الرسمية وإبلاغه من يلزم .
- خامساً: يعمل بهذه اللائحة من تاريخ نشرها بالجريدة الرسمية .
- سادساً: يلغى هذا القرار كل ما يتعارض معه من قرارات سابقة .

وزير الداخلية  
رئيس مجلس الدفاع المدني  
محمد بن نايف بن عبدالعزيز

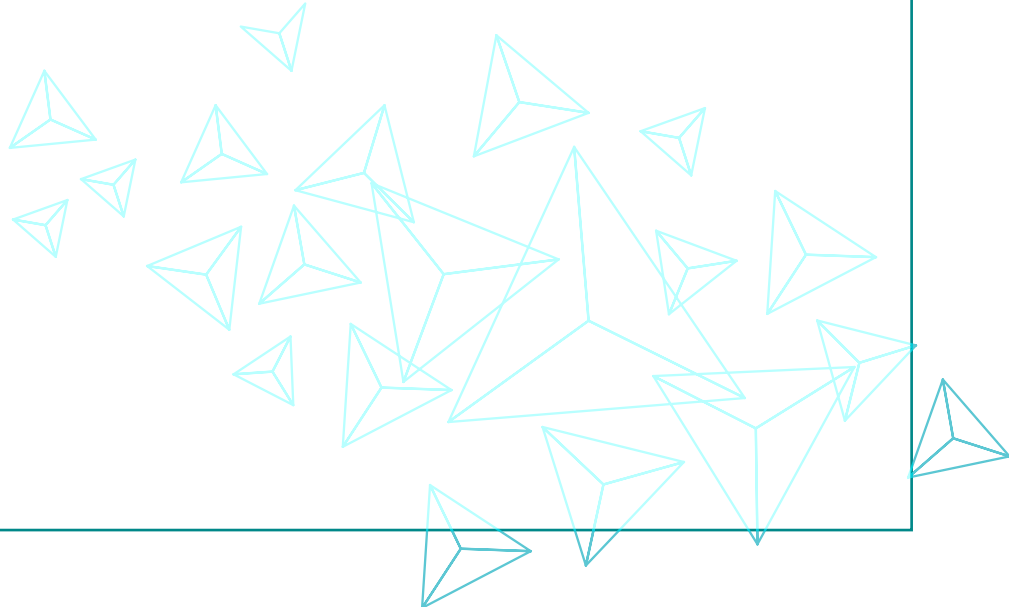
اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة والحماية  
المدنية ومتطلبات مكافحة الحريق

---

المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
مجلس الدفاع المدني

لائحة  
قواعد السلامة الواجب اتباعها في  
مواقع الإنشاءات

1422هـ





المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
المديرية العامة للدفاع المدني

اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة والحماية المدنية ومتطلبات مكافحة الحريق

لائحة قواعد السلامة الواجب اتباعها في مواقع الإنشاءات

صدر قرار سمو وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٠/ك/و/١/د ف) وتاريخ ٢٣/٣/١٤١٠هـ بالموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية ومتطلبات مكافحة الحرائق، بناء على ما تقضي به الفقرات (ج، د، و، ح) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٠ وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦هـ.

ونشرت بجريدة أم القرى في عددها رقم (٣٢٨٣) وتاريخ ١٩/٤/١٤١٠هـ.

لائحة قواعد الواجب اتباعها في مواقع الإنشاءات - الصادرة بقرار سمو وزير الداخلية وليس مجلس الدفاع المدني رقم (١٠/ك/د/١/د ف) وتاريخ ٢٣/٣/١٤١٠هـ الكعبة الثانية ١٤٢٢هـ.

هيئة الخبراء بمجلس الوزراء ١٤٢٢هـ  
فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر  
السعودية ، وزارة الداخلية  
لائحة الشروط الواجب في مواقع الإنشاءات ، ط٣ ، الرياض  
٢٥ ص ، ١٧ × ٢٤ سم. (لوائح الدفاع المدني ٤)  
رد مك : ٣ - ٤٩ - ٨٣١ - ٩٩٦٠  
١-السعودية - الدفاع المدني - قوانين وتشريعات ٢-المباني-  
إجراءات الأمن والسلامة - السعودية أ- المتران ب- السلسلة  
ديوي ٣٦٣.٣٥٠٣٦ ٢٢/٠٢٠٥

رقم الإبداع : ٢٢/٠٢٠٦  
ردمك : ٣ - ٤٨ - ٨٣١ - ٩٩٦٠



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية  
وزارة الداخلية  
مجلس الدفاع المدني

قرار رقم (10/ك/و/1/ د ف)  
وتاريخ 1410/3/23هـ.

إن مجلس الدفاع المدني

بعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦هـ الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني .

وبعد الإطلاع على الفقرات (ج ن د ن و ، ح) من المادة التاسعة من نظام الدفاع المدني وبناء على ما جاء بمحضر اللجنة التحضيرية للمجلس المؤرخ في ١٥/٧/١٤٠٧هـ . ومراعات تنفيذ اللوائح التي تعالج كافة القضايا والأمور المتعلقة بالسلامة والحماية من الأخطار ، وما يضمن وقاية المواطنين وسلامة الثروات والممتلكات الخاصة والعامة .

يقرر ما يلي :

أولاً: الموافقة على صيغة اللوائح التفصيلية الموضحة للمهام ، والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة ، والحماية المدنية ومتطلبات مكافحة الحرائق .

ثانياً: على المديرية العامة للدفاع المدني تنفيذ ومتابعة تنفيذ هذه اللوائح ، والتأكد من تطبيق نصوصها وموادها بكل دقة ، كما لها الحق في الإشراف على تنفيذ ما تنص عليه هذه المواد من عقوبات ، وغرامات واردة كمخالفات في نظام الدفاع المدني .

ثالثاً: على الجهات المعنية حكومية ، أو أهلية تنفيذ ما يخصها من مواد وتطبيق ما يتعلق بمهامها في حدود الصلاحيات ، والمسؤوليات المعطاه لها بموجب نظام الدفاع المدني .

رابعاً: يتم تنفيذ العمل بهذه اللوائح بعد ثلاثة أشهر من تاريخ صدورها في الجريدة

نايف بن عبدالعزيز

وزير الداخلية

رئيس مجلس الدفاع المدني



## القسم الثاني

### قواعد السلامة وسبل الحماية الواجب اتباعها في مواقع الإنشاءات

المسؤوليات:

تقع مسؤوليات تنفيذ هذه التعليمات والتمشي بموجبها على المقاول ومالك العمل ومراقب السلامة بالموقع ويتحملون متضامين كافة المسؤوليات التي قد تنجم عن التقصير أو الإهمال في تنفيذ الإشتراطات الوقائية أو تدبير معدات مكافحة الحريق وفقاً لما ورد بهذه اللائحة .

أولاً: واجبات مراقف السلامة :

تنفيذ الشروط الوقائية الواردة بهذه اللائحة .

تنفيذ ما تطلبه سلطات الدفاع المدني من توجيهات ووقائية .

تنظيم عملية إخلاء الموقع في حالات الطوارئ.

ملاحظة تنفيذ تعليمات منح التدخين ومنع مصادر الإشتعال بالموقع.

إعداد لوحات إرشادية لتنظيم أماكن الخطورة بمختلف أرجاء الموقع .

الإشراف على صيانة معدات الإطفاء وصلاحياتها للإستخدام.

يعتبر مسؤولاً مباشرة أمام رئيس العمل بالموقع .

تأمين الحراسة المستمرة في الموقع .

ثانياً: شروط السلامة المتعلقة بإستخدام الروافع وملحقاتها .

يجب أن تكون الروافع وملحقاتها مرخصاً بإستخدامها بالمملكة ومن الأنواع المجهزة بوسائل الأمان وأن تكون مزودة بتعليمات الشركة الصانعة للرافعة من حيث التشغيل أو الصيانة أو التصرف في حالة حدوث أعطال مع ملاحظة ترجمة هذه التعليمات إلى اللغة العربية وتلقينها للسائق والعمال المختصين مع عمل لوحات إرشادية بهذه التعليمات وتعليقها في أماكن بارزة بالرافعة .

يجب حماية جميع الأجزاء المتحركة الخطرة وأن يكون لجميع أذرع ومقابض التشغيل ووسائل للقفل تحول دون تحرك الأحمال أو سقوطها.

تقضي قواعد السلامة بمراعاة ثبات واستقرار الرافعة أثناء تشغيلها لذلك يجب تجنب تشغيلها فوق أرض رخوة أو غير مستوية مع تثبيت الروافع بالركائز المخصصة لذلك بطريقة محكمة تحول دون تحركها بأي سبب عارض.

لا يسمح بتشغيل آلة السحب أو الرفع إلا من نقطة واحدة ويجب أن تكون الرؤية واضحة أمام السائق في المسار كله وغلا يجب تعيين مساعده له لتوجيهه.



يجب أن تعمل مكابح (فرامل) جهاز السحب والرفع أوتوماتيكياً عند توقفه عن العمل لأي سبب.  
يجب ذكر الحمولة المأمونة المصرح بها على القفص والالتزام بوزن هذه الحمولة .

يحظر استخدام قفص الرافعة لحمل الأشخاص إلا غذا كانت آلة الرفع أو السحب مخصصة لذلك وفي هذه الحالة يجب توفير الحماية الكافية للأشخاص بأن يكون القفص مجهزاً بأبواب ذات أقفال خاصة لا تفتح إلا عند وقوف آلة السحب أو الرفع وتمنع تحرك القفص ويحظر تجاوز هذا العدد .

عند استخدام الشاحنات أو عربات اليد المحملة يجب تثبيت إطاراتها (كفاراتها) دون تحركها ويجب تثبيت الحمل بحيث لا يسمح بتساقط أجزاء منه .

يجب أن يكون جميع القائمين بتشغيل معدات السحب والرفع من الأشخاص المؤهلين لهذه الأعمال وأن يستوفوا شروط التعيين والاختبار التي تحددها الجهة المعنية .

ثالثاً: شروط السلامة عند القيام بأعمال الحفر:

يجب أن تتم أعمال الحفر بمعرفة الفنيين وتحت إشراف الجهة الهندسية المختصة .

في حالة استخدام المتفجرات في مواقع الإنشاءات يجب الحصول على التصاريح اللازمة لذلك وتنفيذ الشروط والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة لتأمين الموقع ومجاوراته.

يجب عمل دعائم مؤقتة لمنع سقوط جوانب الحفر على العاملين.

تتخذ كافة الإحتياطات اللازمة للحيلولة دون سقوط الأشخاص أو السيارات أو المواد في الحفرات وتوضع هذه المواد على بعد متر واحد من حافة الحفرة على الأقل وأن تكون الحواجز من مواد مناسبة لتجنب السقوط . وقد يكتفي بالحبال والمواسير لعمل الحواجز مع تزويدها بشريط ملون للتحذير وذلك في الأماكن التي لا توجد بها حركة مرور عادية على أن تكون هذه العلامات بعيدة عن كافة الحفرات بحوالي متر واحد .

يتم تدعيم المباني المجاورة لأعمال الحفر إذا كان هناك احتمال لتأثرها بهذه الأعمال ويتم عمل الدعائم قبل بداية الحفر وذلك على جانب الجهة القائمة بالإنشاء ويتم التدعيم بالطرق الهندسية التي يقررها المهندسون الفنيون بالبلديات.

رابعاً: السقالات:

تقع غالبية الحوادث في مجال الإنشاءات نتيجة لسقوط الأشخاص أو المواد ويمكن الوقاية من سقوط الأشخاص من الأماكن العالية إذا كانت السقالات وأماكن العمل جيدة التصميم ومزودة بقضبان واقية وألواح لحماية أصابع الأقدام . لذلك يجب مراعات الآتي :

يجب أن يكون التصميم وتركيب واستخدام السقالات مطابقاً لمواصفات الإدارات الهندسية بالبلديات

ويتولى مهندسو البلدية التحقق من ذلك عند مرورهم على الموقع .  
يجب أن تكون قاعدة السقالة على أرض مستوية ومكوكة لمنع تحريكها.  
يجب أن تكون ألواح السقالة خالية من التثؤات التي تعرقل سير العامل عليها أو تؤدي إلى إصابته ، وأن تكون خالية من الطلاءات التي قد تخفي عيوبها .  
يجب ربط وتثبيت جميع السقالات جيداً لضمان إستقرارها .  
إذا زاد ارتفاع المبنى عن دورين ، يجب أن تكون السقالات المستخدمة من الحديد أو الألمنيوم.

خامساً: السلالم:

يجب أن يكون طول السلم مناسباً للعمل المراد إنجازه وعند تمديد السلم يجب أن يبرز مسافة ٠,٦ متر فوق المكان المراد العمل فوقه .  
يجب وضع السلم بزاوية ٢٥٪ من المتر عند قاعدته لكل متر واحد من ارتفاعه الرأسي .  
تربط السلالم قرب نقطة ارتكازها لمنع تحركها على الجانبين وإذا لم يكن ذلك ممكناً يجب وجود شخص ليمسك السلم عند قاعدته .  
يجب أن يكون السلم بحالة جيدة ودرجاته سليمة وكاملة .  
بعد رفع السلم يتم ربطه منت عارضي الجانبين وليس من الدرجات نفسها .  
يجب ألا تدهن السلالم الخشبية حتى لا تخفي عيوبها .  
سادساً: استخدام معدات الأعمال الخشبية :  
يحظر تشغيل آلات وماكينات الأعمال الخشبية إلا بمعرفة المدربين المؤهلين لذلك .  
تركيب الماكينات على أرضيات بواقيات تحول دون تلامس أي عضو من أعضاء الجسم أو الملابس للأجزاء المتحركة أو الأسلاك الكهربائية .

سابعاً: الإحتياجات اللازمة لأعمال اللحام والقطع:

يجب أن تكون طبقاً للأئحة شروط السلامة في عمليات القطع واللحام وعلى الأخص ما يلي :  
توفير التهوية الكافية في مكان أعمال اللحام أو القطع للعمال أو المعدات أو المراد لحامها أو قطعها .  
ضمان جودة المواد العازلة للأسلاك والمعدات الإضافية وضمان سلامة جميع التوصيلات الكهربائية والتأكد من وجود التوصيلات الأرضية .



استعمال جميع الملابس الواقية للرأس والجسم والأطراف .  
حضر القيام بهذه الأعمال قرب المواد سريعة الإشتعال .  
تخزين اسطوانات الغاز في مكان آمن حيد التهوية وبعيداً عن أي مصدر حراري على أن تكون  
الإسطوانات عمودية .  
أن يقوم بأعمال اللحام أو القطع فني أو فنيون متخصصون .  
ثامناً: الأعمال الكهربائية :

يراعي اتخاذ كافة الإحتياطات الوقائية لتلافي أخطار التمديدات والتركيبات الكهربائية وأن تكون تحت  
رقابة مسؤول السلامة وأن تتخذ الإحتياطات اللازمة لتأمين المحولات والمولدات الكهربائية إن وجدت  
بما يكفل تفادي مخاطرها وفقاً لتعليمات وزارة الصناعة والكهرباء والدفاع المدني.

تاسعاً: نظافة الموقع:

على المقاول توفير أعداد كافية من صناديق القمامة توضع في أماكن مناسبة ويفضل تفريغها  
عند نهاية العمل اليوم .  
يجب تنظيف جميع أماكن العمل بعد انتهاء العمل اليومي بمعرفة العاملين في المكان نفسه  
وإلقاء القمامة والنفايات في الصناديق المخصص لها .  
يحظر على عمال الدهانات تفريغ الطلاء (البوية) أو المواد المليبة (التيينر) في البالوعات أو  
الصناديق المخصصة للنفايات بل يجب وضعها في صناديق خاصة مقفلة بإحكام تمهيداً للتخلص  
منها بالطريقة الصحيحة .  
حفظ الأخشاب بعيداً عن مصادر الإشتعال وعدم ترك المسامير ملقاة في أماكن العمل.

عاشراً: تخزين السوائل القابلة للإشتعال والمواد الكيماوية

يتم تخزين السوائل القابلة للإشتعال بعيداً عن المناطق التي توجد بها مخاطر الحريق .

ويحظر تخزين مواد كيماوية أو مؤكسجة تتفاعل معاً مع وضع لافتات إرشادية تحذيرية مثل :  
(ممنوع التدخين) (ممنوع استعمال اللهب المكشوف) (مواد سريعة الإشتعال) على مداخل أماكن  
التخزين مع ضرورة توفير طفايات الحريق اليدوية المناسبة لمداركة أخطار الحريق .

يراعي أن يكون تخزين هذه المواد والسوائل محدوداً وبالقدر اللازم لحاجة العمل بالواقع فقط .  
المواد المؤكسدة تعتبر مصادر للأوكسجين لذا يحظر تخزينها مع المواد القابلة للإشتعال حتى ولو  
كانت بطيئة الإشتعال ولذلك يجب فصلها عن المواد الأخرى .

حادي عشر: التعليمات المتعلقة بالسلامة الصناعية :

يجب على عمال الرافعات تطبيق قواعد السلامة الفنية المطلوب مراعاتها لسلامة الآلة .

على العامل ارتداء الملابس والخوذات الواقية .

يزود الموقع بإشارات ولوحات السلامة التي تشير إلى المخاطر القائمة .

إضاءة الحواجز ليلاً لتفادي السقوط بالحفر .

عدم إسكان العمال داخل الموقع .



الأنظمة التي أعيد طبعها حتى تاريخ ٢٥/٨/١٤٢٢هـ

م	اسم النظام	الأداة	تاريخها	القيمة	الطبعة	عدد النسخ
٢٨	لائحة شروط السلامة والوقاية ومكافحة الحريق بمحطات بيع وتوزيع المحروقات	ق م د / ١	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٠ هـ	٥٠٠٠
٢٩	لائحة شروط السلامة الواجب توافرها في مستودعات الأخشاب	ق م د / ١	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٠ هـ	٥٠٠٠
٣٠	لائحة شروط السلامة الواجب توافرها في المتاجر	ق م د / ١	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٠ هـ	٥٠٠٠
٣١	لائحة قواعد السلامة الواجب اتباعها في مواقع الإنشاءات	ق م د / ١	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٠ هـ	٥٠٠٠
٣٢	لائحة شروط السلامة ووسائل الإطفاء والمراقب والإنذار الواجب توافرها في قاعات المحاضرات والاجتماعات والمؤتمرات والأفراح والمسارح ومباني الأنشطة المماثلة	ق م د / ١	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٠ هـ	٥٠٠٠
٣٣	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في محال بيع وتخزين اسطوانات الغازات البترولية المسالّة ووسائل نقبها وخزانات الغاز المسال	ق م د / ١	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٩ هـ	٥٠٠٠
٣٤	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال	ق م د / ١	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٩ هـ	٥٠٠٠
٣٥	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ورش إصلاح السيارات والآليات	ق م د / ١	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٩ هـ	٥٠٠٠
٣٦	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المخابز	ق م د / ١	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٩ هـ	٥٠٠٠
٣٧	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مستودعات التخزين	ق م د / ١	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٥	الأولى ١٤١١/١٢/٢٩ هـ	٥٠٠٠
٣٨	نظام دارة الملك عبدالعزيز	م / ٤٥	١٣٩٢/٨/٥ هـ	٥	الأولى ١٤١٢/٣/١٥ هـ	٥٠٠٠
٣٩	نظام مجلس الخدمة المدنية	م / ٤٨	١٣٩٧/٧/١٠ هـ	٦	الأولى ١٤١٢/٣/١٥ هـ	٥٠٠٠

٣٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٢/٣/١٥	٦	هـ ١٤٠٠/١٠/٢٦	٣٧/م	نظام هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر	٤٠
٥٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٢/٥/١٤	٩	هـ ١٤٠٣/٧/١٣	٤٧/م	نظام تعريفه الطيران المدني ولائحة التنفيذية	٤١
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٣/٣/١	٥	هـ ١٤٠٩/١٢/١٧	٦١/م	نظام الدفاتر التجارية ولائحة التنفيذية	٤٢
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٣/٣/١	٥	هـ ١٤١٠/٥/١٩	١١/م	نظام حماية حقوق المؤلف	٤٣
٢٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٣/٣/٢٣	٥	هـ ١٤١٢/٥/١٣	١٢/م	نظام المحاسبين القانونيين	٤٤
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٣/١٢/٣٠	٥	هـ ١٤١٢/٩/٧	٢٦/م	نظام الإبداع	٤٥
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٣/١٢/٣٠	٥	هـ ١٤١٢/١٢/٢٨	٣٥/م	قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان	٤٦
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٤/٥/٢٩	٦	هـ ١٤٩٨/٥/٣	٢٢/م	نظام الغابات والمراعي ولائحته التنفيذية	٤٧
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٤/٥/٢٩	٦	هـ ١٤٠٣/٧/١٠	٤٢/م	نظام المعادن الثمينة والأحجار الكريمة	٤٨
٢٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٤/٨/١	٧	هـ ١٤١٢/٨/٢٧	٩١/أ	نظام مجلس الشورى	٤٩
١٠٠٠٠	الأولى هـ ١٤١٤/٨/١٥	٥	هـ ١٤١٠/٤/٢٤	٣/م د	لائحة مسئوليات المختص بأعمال السلامة والأمن الصناعي في الوزارات والمصالح الحكومية والجهات ذات الشخصية المعنوية العامة والمؤسسات	٥٠

الأنظمة التي أعيد طبعها حتى تاريخ ١٤٢٢/٨/٢٥هـ

م	اسم النظام	الأداة	تاريخها	القيمة	الطبعة	عدد النسخ
٥١	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية	٢/م د	هـ ١٤١٠/٤/٢٤	٥	الأولى هـ ١٤١٤/٨/١٥	١٠٠٠٠
٥٢	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مجال الأنشطة الفنية والتجارية	٢/م د	هـ ١٤١٠/٤/٢٤	٥	الأولى هـ ١٤١٤/٨/١٥	١٠٠٠٠



١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٤/٨/١٥ هـ	٥	١٤١٣/١/١٣ هـ	٢/د/م	لائحة شروط السلامة والوقاية ومكافحة الحريق بمحطات وقطارات ومخازن الخطوط الحديدية	٥٣
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٤/٨/١٥ هـ	٥	١٤١٣/١/١٣ هـ	٢/د/م	لائحة شروط السلامة والحماية الواجب توافرها في محال وعمليات تركيب وتشغيل معدات القطع واللحام	٥٤
٤٠٠٠	الأولى ١٤١٤/٨/٢٩ هـ	٥	١٤١٢/٢/٢٨ هـ	٤/م	نظام الشركات المهنية ولائحة التنفيذية	٥٥
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٥/١/٢٩ هـ	٥	١٤١٤/١/٢١ هـ	١٢/د/م	لائحة شروط السلامة وسبل الوقاية وتجهيزات الإنذار والإطفاء الواجب توافرها في الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة	٥٦
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٥/٨/١٥ هـ	٥	١٤١٤/٦/٤ هـ	٨/م	نظام مجلس التعليم العالي والجامعات	٥٧
٥٠٠٠	الأولى ١٤١٥/١٢/٤ هـ	٥	١٤٠٩/٢/٢١ هـ	٥/م	اتفاقيات تبادل الإعفاء من الضرائب والرسوم الجمركية على نشاطات ومعدات مؤسسات النقل الجوي بين حكومة المملكة العربية السعودية وحكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية	٥٨
٥٠٠٠	الأولى ١٤١٥/١٢/٤ هـ	٥	١٤٠٩/١٠/١٦ هـ	٥٠/م	إتفاق تجنب الأزدواج الضريبي بتبادل الإعفاء من الضرائب والرسوم على نشاطات مؤسسات الملاحة الجوية بين حكومة المملكة العربية السعودية وحكومة الجمهورية التونسية مع مذكرة التفاهم	٥٩
٥٠٠٠	الأولى ١٤١٥/١٢/٤ هـ	٥	١٤٠٩/١١/١٢ هـ	٥٩/م	اتفاقية تبادل الإعفاء الضريبي على نشاطات مؤسسات النقل الجوي بين حكومة المملكة العربية السعودية وحكومة الجمهورية التركية	٦٠



٥٠٠٠	الأولى ١٤١٥/١٢/٤هـ	٥	١٤١٠/١١/٢٦هـ	٢٦/م	٦١	إتفاقية بين حكومة المملكة العربية السعودية وحكومة جمهورية كوريا الجنوبية للإعفاء المتبادل من تسديد الضرائب والرسوم الجمركية على نشاطات مؤسسات النقل الجوي التابعة لكلا البلدين
٥٠٠٠	الأولى ١٤١٥/١٢/٤هـ	٥	١٤١١/١٠/٣٠هـ	٢٦/م	٦٢	إتفاقية بين حكومة المملكة العربية السعودية وحكومة جمهورية اندونيسيا للإعفاء المتبادل من تسديد الضرائب والرسوم الجمركية على نشاطات مؤسسات النقل الجوي التابعة لكلا البلدين
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٦/٨/١هـ	٥	١٤١٥/١٠/٢٦هـ	١٢/م	٦٣	نظام المناطق المحمية للحياة الفطرية
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٢/٦/٣٠هـ	٢٩	١٣٨٩/٩/٦هـ	٢١/م	٦٤	نزام العمل والعمال
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٧/١٢/٢٦هـ	٥	١٤١٢/١٢/٢٩هـ	٣٦/م	٦٥	نظام مكافحة الرشوة
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٧/١٢/٢٧هـ	٥	١٤٠٩/١٠/١٦هـ	٤٩/م	٦٦	نظام مكافحة التستر
١٠٠٠٠	الأولى ١٤١٧/١٢/٢٨هـ	٨	١٤١٦/٢/٢١هـ	١/م	٦٧	نظام السجل التجاري ومذكرته الإيضاحية ولائحته التنفيذية
١٠٠٠٠	الأولى ١٤٢٠/٦/١٧هـ	٥	١٤١٣/٨/١١هـ	١٣/م	٦٨	نظام البحث العلمي للبحري في المناطق البحرية التابعة للمملكة العربية السعودية
١٠٠٠٠	الأولى ١٤٢٠/٦/٢٥هـ	٦	١٤١٦/٨/٢٤هـ	١٢٣/م/ق	٦٩	لائحة تنظيم خدمات التاكس وأجوره
١٠٠٠٠	الأولى ١٤٢٠/١٠/١٥هـ	٥	١٤١٩/٢/٢هـ	٤/م	٧٠	نظام رسوم تسجيل السفن والوحدات العائمة
١٠٠٠٠	الأولى ١٤٢١/٣/١١هـ	٥	١٤١٩/٣/٧هـ	٣٥٦/م/ق	٧١	لائحة تنظيم إجراء المسابقات التجارية

الأنظمة التي أعيد طبعها حتى تاريخ ١٤٢٢/٨/٢٥هـ



م	اسم النظام	الأداة	تاريخها	القيمة	الطبعة	عدد النسخ
٧٢	لائحة تحري رؤية هلال أوائل الشهور القمرية	ق/م ١٤٣	١٤١٨/٨/٢٢ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢١/٦/٢٥ هـ	١٠٠٠٠
٧٣	النظام الاساسي لشركة الاتصالات السعودية	م/ ٣٥	١٤١٨/١٢/٢٤ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢١/٧/١٠ هـ	١٠٠٠٠
٧٤	لائحة السلامة الزراعية	ق م د/٢	١٤١٨/١٢/٢٢ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢١/٧/١٣ هـ	١٠٠٠٠
٧٥	التارس الأجنبية	ق م د/٢	١٤١٨/١٢/٢٢ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢١/٧/١٣ هـ	٥٠٠٠
٧٦	لائحة شروط السلامة في ورش الدهانات والطلاءات ومحال بيعها	ق م د/٢	١٤٢١ /١/٢٧ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٧٧	لائحة شروط السلامة في مراكز المعاقين	ق م د ١٢ /٢	١٤٢١/١/٢٧ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٧٨	لائحة شروط ومتطلبات المكاتب والشركات الهندسية الإستشارية والفنية العاملة في مجال السلامة	ق م د ١٢ /٢	١٤٢١/١/٢٧ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٧٩	لائحة شروط السلامة والحماية من الحريق في مراكز المعلومات	ق م د ٢/١٢	١٤٢١/١/٢٧ هـ	٥	١ لا و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٨٠	لائحة شروط السلامة والحماية من الحريق في المتاحف الأثرية	ق م د ٢/١٢	١٤٢١/١/٢٧ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٨١	لائحة شروط السلامة والحماية من الحريق في المطابع	ق م د ٢/١٢	١٤٢١/١/٢٧ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٨٢	لائحة الإغاثة الفورية داخل المملكة	ق م د ٢/١٢	١٤٢١/٣/٢٤ هـ	٥	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٨٣	لائحة شروط السلامة لهدم وإزالة المباني الآيلة إلى السقوط وحفريات الطريق	ق م د ٢/١٢	١٤٢١/٣/٢٤ هـ	٦	١ لأ و لى ١٤٢٢ /٢ /٤ هـ	١٠٠٠٠
٨٤	تنظيم خدمات المعتمرين وزوار المسجد النبوي الشريف القادمين من خارج المملكة ولائحته التنفيذية	ق م /٩٣	١٤٢٠/٦/١٠ هـ	٦	١ لأ و لى ١٤٢٢/٤/١٠ هـ	١٠٠٠٠
٨٥	نظام الاسماء التجارية ولائحته التنفيذية	م/١٥	١٤٢٠/٨/١٢ هـ	٦	١ لأ و لى ١٤٢٢/٤/١٠ هـ	١٠٠٠٠

١٠٠٠٠	١ لأ و لى ١٠/٤/٢٢هـ	٥	١٤٢١/٥/٢٨هـ	٢٤/م	نظام وثائق السفر	٨٦
١٠٠٠٠	١ لأ و لى ١٠/٤/٢٢هـ	٥	١٤٢١/٤/١٧هـ	١٥/م	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره	٨٧
١٠٠٠٠	١ لأ و لى ١٣/٦/٢٢هـ	٥	١٤٢١/٢/١٣هـ	٦/م	نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها	٨٨
١٠٠٠٠	١ لأ و لى ١٣/٦/١٢هـ	٥	١٤٢١/٩/١هـ	٢١٢/م.ق	لائحة الكليات الأهلية	٨٩
١٠٠٠٠	١ لأ و لى ١٣/٦/١٢هـ	٥	١٤١٧/٨/٥هـ	٤٧٠/و.ق	اللائحة المنظمة لممارسة نشاط الأجرة العامة	٩٠
١٠٠٠٠	١ لأ و لى ١٣/٦/١٢هـ	٦	١٤٢١/٢/١٢هـ	١١/و.ق	اللائحة المنظمة للممارسة نشاط تأجير السيارات	٩١
١٠٠٠٠	١ لأ و لى ٢٥/٨/٢٢هـ	٥	١٤٢١/٩/٣هـ	٣٢/م	نظام المطبوعات والنشر	٩٢

الأنظمة التي أعيد طبعتها حتى تاريخ ٢٨/١٢/١٤٢٢هـ

م	اسم النظام	الأداة	تاريخها	القيمة	الطبعة	عدد النسخ
١	نظام البريد ولوائحه التنفيذية	٤/م	١٤٠٦/٢/٢١هـ	٧	الثانية ٧/١٠/١٤١١هـ	٥٠٠٠
٢	النظام الأساسي للإتحادات الرياضية واللجنة الأولمبية العربية السعودية	٥٥/م	١٤٠٧/١٠/١٩هـ	٥	الثانية ٢٧/١٠/١٤١١هـ	٣٠٠٠
٣	نظام الدار السعودية للخدمات الإستشارية	١٢/م	١٤٠٩/٥/٩هـ	٥	الثانية ١٠/١٠/١٤١١هـ	٢٠٠٠
٤	نظام الأنواط العسكرية واللائحة التنظيمية	٤٧/م	١٤٠٧/٨/٢٥هـ	٨	الثانية ٣٠/١٠/١٤١١هـ	٢٠٠٠
٥	نظام براءات الاختراع	٣٨/م	١٤٠٩/٦/١٠هـ	٥	الثانية ١٥/١١/١٤١١هـ	٣٠٠٠
٦	نظام جمعية الكشافة العربية السعودية	٨/م	١٤٠٧/٤/٢٠هـ	٥	الثانية ١٤/٥/١٤١٢هـ	٤٠٠٠
٧	نظام مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	٨/م	١٤٠٦/٤/١٩هـ	٥	الثانية ١٤/٥/١٤١٢هـ	٣٠٠٠
٨	نظام التحكم ولائحة التنفيذية	٤٦/م	١٤٠٣/٧/١٢هـ	٥	الثانية ١٧/٢/١٤١٣هـ	١٠٠٠٠
٩	نظام العلامات التجارية ومذكرته التفسيرية ولائحته التنفيذية	٥/م	١٤٠٤/٥/٤هـ	٩	الثانية ١٧/٢/١٤١٣هـ	٥٠٠٠
١٠	نظام الأحوال المدنية	٧/م	١٤٠٧/٤/٢٠هـ	٩	الثانية ١/٣/١٤١٣هـ	١٠٠٠٠



٨٠٠٠	الثانية ١٤١٣/٣/١ هـ	٦	١٤٠٤/٥/٢٩ هـ	١١/م	نظام مكافحة الغش التجاري ولائحة التنفيذية	١١
٢٠٠٠	الثانية ١٤١٣/٣/٢٩ هـ	٥	١٤٠٦/٩/١٢ هـ	٢٢/م	نظام الهيئة الوطنية لحماية الفطرية وإنمائها	١٢
٥٠٠٠	الثانية ١٤١٥/٨/١٥ هـ	٥	١٤٠٨/٩/٨ هـ	٤٦/م	نظام عقوبات انتحال صفة رجل السلطة العامة	١٣
١٠٠٠٠	الثانية ١٤١٧/٦/٣٠ هـ	٥	١٤١٠/٥/٦ هـ	٨٢/م.ق	قواعد تنظيم خدمات حجاج الداخل	١٤
٢٠٠٠	الثانية ١٤١٧/٧/١٥ هـ	٥	١٤١٠/٥/٩ هـ	١٤٨/م.ق	لائحة ضوابط دخول القوارب (السنابيك) إلى موانئ المملكة العربية السعودية والغرامات المترتبة على مخالفتها	١٥
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٠/١٠/١٥ هـ	٦	١٤٠٩/١٠/٢٤ هـ	٥٦/م	نظام هيئة التحقيق والأدعاء العام ولائحة أعضاء هيئة التحقيق والأدعاء العام	١٦
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢١/٤/٢٧ هـ	٦	١٤١٠/٥/١٣ هـ	٩/م	نظام مكتبة الملك فهد الوطنية	١٧
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢١/٥/٢٦ هـ	١٠	١٤٠٠/١٠/٢٦ هـ	٣٧/م	نظام هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ولائحة التنفيذية	١٨
١٠٠٠٠	الثالثة ١٤٢٢/٤/١١ هـ	١٠	١٤٠٧/٨/٢٥ هـ	٤٧/م	نظام الأنواط العسكرية ولائحة التنفيذية	١٩
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٧/٢٩ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٣/م د	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مجال الأنشطة الفنية والتجارية	٢٠
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٢/٢٦ هـ	٥	١٤١٣/١/١٣ هـ	٢/م د	لائحة شروط السلامة والوقاية ومكافحة الحريق بمحطات وقطارات ومخازن الخطوط الحديدية	٢١
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٧/٢٦ هـ	٥	١٤١٣/١/١٣ هـ	٢/م د	لائحة شروط السلامة والحماية الواجب توافرها في مجال عمليات تركيب وتشغيل معدات القطع واللحام	٢٢
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٧/٢٦ هـ	٧	١٤١٤/١/٢١ هـ	٢/م د	لائحة شروط السلامة وسبل الوقاية وتجهيزات الإنذار والإطفاء الواجب توافرها في الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة	٢٣
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٨/٢٥ هـ	١٥	١٤٠٦/٥/١٠ هـ	١٠/م	نظام الدفاع المدني ولوائحه	٢٤
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٨/٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	٢/م د	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية	٢٥

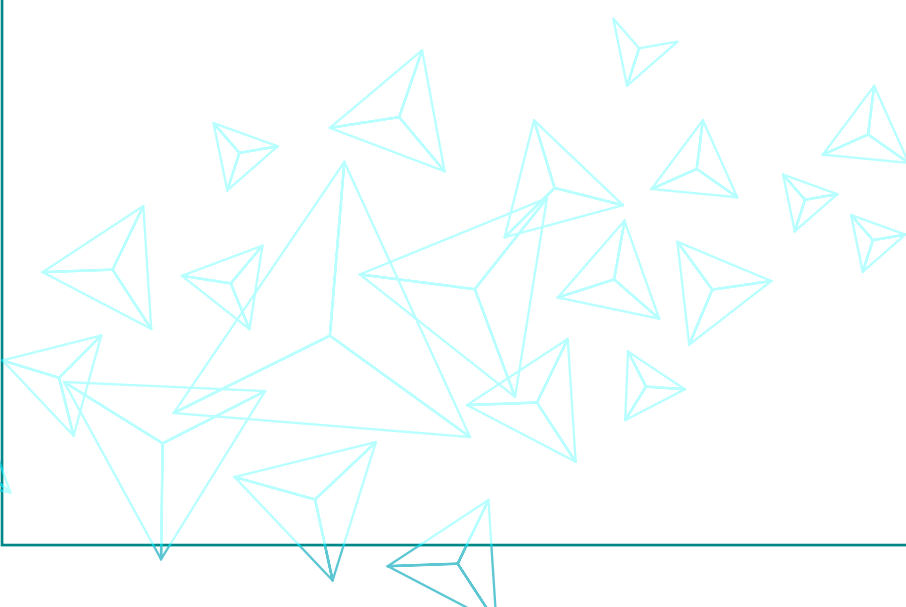
١٠٠٠٠	الثانية ١٤٢٢/٨/٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	ق م د/٢	لائحة مسؤوليات الملخص بأعمال السلامة والأمن الصناعي في الوزارات والمصالح الحكومية والجهات ذات الشخصية المعنوية العامة والمؤسسات	٢٦
-------	----------------------	---	--------------	---------	---	----

الأنظمة التي أعيد طبعها حتى تاريخ ١٤٢٢/١٢/٢٨ هـ

عدد النسخ	الطبعة	القيمة	تاريخها	الأداة	اسم النظام	م
١٠٠٠٠	١ لثا نية ١٤٢٢ / ١٢ / ٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	ق م د/٢	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مجال بيع وتخزين إسطوانات الغازات البترولية المسالة ووسائل نقلها وخزانات الغاز المسال	٢٧
١٠٠٠٠	١ لثا نية ١٤٢٢ / ١١ / ٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	ق م د/٢	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي والعباب الأطفال	٢٨
١٠٠٠٠	١ لثا نية ١٤٢٢ / ١٢ / ٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	ق م د/٢	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ورش إصلاح السيارات والآ	٢٩
١٠٠٠٠	١ لثا نية ١٤٢٢ / ١٢ / ٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٤/٢٤ هـ	ق م د/٢	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المخابز	٣٠
١٠٠٠٠	١ لثا نية ١٤٢٢ / ١٢ / ٢٥ هـ	٥	١٤١٠/٣/٢٤ هـ	ق م د/٢	لائحة شروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مستودعات التخزين	٣١



١٠٠٠٠	١	لثا نية ١٤٢٢/١٢/٢٨ هـ	٥	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٢/د	ق م د	لائحة شروط السلامة والوقاية ومكافحة الحريق لمحطات بيع وتوزيع المحروقات	٣٢
١٠٠٠٠	١	لثا نية ١٤٢٢/١٢/٢٨ هـ	٥	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٢/د	ق م د	لائحة شروط السلامة الواجب توافرها في مستودعات الأخشاب	٣٣
١٠٠٠٠	١	لثا نية ١٤٢٢/١٢/٢٨ هـ	٥	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٢/د	ق م د	لائحة شروط السلامة الواجب توافرها في المتاجر	٣٤
١٠٠٠٠	١	لثا نية ١٤٢٢/١٢/٢٨ هـ	٥	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٢/د	ق م د	لائحة شروط السلامة الواجب اتباعها في مواقع الإنشاءات	٣٥
١٠٠٠٠	١	لثا نية ١٤٢٢/١٢/٢٨ هـ	٥	١٤١٠/٣/٢٣ هـ	٢/د	ق م د	لائحة شروط السلامة ووسائل الإطفاء والمراقبة والإنذار الواجب توافرها في قاعات المحاضرات والاجتماعات والمؤتمرات والأفراح والمسارح ومباني الأنشطة المماثلة	٣٦



قرار مجالس وهيئات رقم ٢/٢/١٥/١٠/١٤١٤هـ  
الموافقة على صفة اللوائح التفصيلية المرفقة والموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق  
بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية ، ومتطلبات مكافحة الحرائق

قرار رقم ١٥/٢/١٥/١٠/١٤١٤هـ  
تاريخ ١٤١٤/١/٢١هـ.

أن مجلس الدفاع المدني

بعد الإطلاع المرسوم الملكي رقم م/١٠ وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦هـ الصادر بالموافقة على نظام الدفاع المدني.

وبعد الإطلاع على الفقرات (ج ، د ، و ، ح) من المادة التابعة من نظام الدفاع المدني ، وبناء على ما جاء بمحضر اللجنة التحضيرية للمجلس المؤرخ في ١٥/٧/١٤٠٧هـ ومراعاة تنفيذ اللوائح التي تعالج كافة القضايا والأمور المتعلقة بالسلامة والحماية من الإخطار، وما يضمن وقاية المواطنين وسلامة الثروات والممتلكات الخاصة والعامة .

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على صفة اللوائح التفصيلية المرفقة والموضحة للمهام والمسؤوليات التي تتعلق بمعالجة أمور السلامة العامة والحماية المدنية ، ومتطلبات مكافحة الحرائق.

ثانياً: على المديرية العامة للدفاع المدني تنفيذ ومتابعة تنفيذ هذه اللوائح والتأكد من تطبيق نموذجه وموادها بكل دقة ، كما لها الحق في الإشراف على تنفيذ ما تنص عليه هذه المواد من مقوبات وغرامات واردة كمخالفات لها بموجب نظام الدفاع المدني .

ثالثاً: على الجهات المعنية حكومية أو أهلية تنفيذ ما يخصها من مواد وتطبيق ما يتعلق بمهامها في حدود الملاحيات والمسؤوليات المعطاة لها بموجب نظام الدفاع المدني.

رابعاً: يتم تنفيذ العمل بهذه اللوائح بعد ثلاثة شهور من تاريخ صدورها في الجريدة الرسمية .

وزير الداخلية ورئيس  
مجلس الدفاع المدني



## لائحة شروط السلامة وسبل الوقاية وتجهيزات الإنذار والإطفاء الواجب توافرها في الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية  
أمانة مجلس الدفاع المدني  
إدارة الأنظمة واللوائح

### لائحة

شروط السلامة وسبل الوقاية وتجهيزات والإطفاء الواجب توافرها في الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة

القسم الأول  
أحكام عام

#### أولاً: - تعاريف

يقصد بالمصطلحات الواردة بهذه اللائحة ما يلي :

١. الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة :

يُقصد بها جميع أنواع المنشآت والمباني أو أجزاءها المخصص والمجهزة لإستقبال النزلاء بغرض الإقامة أو المبيت نظير أجر يدفعه النزيل ، أو نتيجة لعضويته أو مهنته أو حالته الاجتماعية أو خلافه . ويشمل هذا التعريف الفنادق بجميع أنواعها ودرجاتها، بيوت الشباب ، دور الضيافة ، دور الرعاية، دور الإيواء ، سكن الكليات والمعاهد والمدارس ، الإستراحات، الشاليهات أو الكبائن ، الموتيلات ، الشقق المفروشة أو غيرها من المنشآت المعدة لذات الغرض .

٢. النظام:

نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/١٠/٤٠١٦هـ وجميع الأنظمة الأخرى .

٣. لائحة التفتيش والضبط والتحقيق والجزاءات

هي اللائحة الصادرة عن سمو وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني بتحديد إجراءات التفتيش والضبط والتحقيق في المخالفات والتجاوزات المتعلقة بأعمال الدفاع المدني والجزاءات المقررة عليها .

٤. مندوب الدفاع المدني:

هو الشخص / الأشخاص المفوضون من قبل المديرية العامة للدفاع المدني أو إحدى إدارتها أو مراكزها



بالقيام بالتفتيش على المنشآت وفقاً للقواعد الواردة باللائحة الخاصة بذلك ؛ بغرض التأكد من جدية تطبيق لوائح السلامة وكفاية وفاعلية وسائل مكافحة الحريق ، وضبط المخالفات والتحقيق فيها ، وتوقيع الجزاءات المنصوص عليها .

0. الجهة المختصة :

وزارة الداخلية والمديرية العامة للدفاع المدني والجهات العامة الأخرى ذات العلاقة بترخيص المنشأة ونشاطها .

1. المسؤول عن السلامة :

هو الشخص (من منسوبي المنشأة أو الغير) المعين أو المكلف : ليكون مسؤولاً عن جميع ما يتعلق بأعمال السلامة والأمن الصناعي في المنشأة ، كما يعتبر مالك المنشأة المملوكة ملكية خاصة أو الشخص الصادر الترخيص باسمه أو مستغل الترخيص مسؤولاً عن السلامة فيها في جميع الأحوال .

7. المواصفات وهي :

أ. المواصفات القياسية العربية السعودية وهي المواصفات الصادر عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس .

ب. المواصفات العالمية : ويُقصد بها أنه في حالة عدم وجود المواصفات القياسية العربية السعودية تكون المواصفات الأمريكية أو الأوروبية هي الواجبة المراعاة ، أما إذا كان الآلة أو المادة مصنعة في غير تلك الدول فإن مواصفاتها يجب أن تكون معتمدة من الجهات الحكومية بالدولة الصانعة كما يجب في جميع الأحوال تقدير وثيقة تثبت توافر جميع قواعد السلامة بالآلة أو المادة المستخدمة .

ثانياً: لا يجوز الترخيص لأي منشأة جديدة من المنشآت الخاضعة لهله اللائحة أو تجديد ترخيص أو ترميم أو توسعة القائم منها قبل أن يوقم طالب الترخيص بتقديم دراسة فنية معدة من قبل أحد المكاتب الفنية المتخصصة بأعمال السلامة والأمن الصناعي وأجهزة الإنذار والمراقبة ومكافحة الحريق والمعتمدة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني توضح مدى الالتزام بالمواصفات والإشترطات الواردة بهذه اللائحة ، وتمنح المنشآت القائمة وقت صدور هذه اللائحة مهلة زمنية تتراوح بين ستة أشهر إلى سنة وفقاً لحجم المنشأة وطاقاتها الإستيعابية ، وذلك لتطبيق الوارد بهذه اللائحة من اشترطات وتعليمات ، ويجوز لمدير عام الدفاع المدني وفقاً لما يراه مناسباً تمديد الفترة الزمنية الممنوحة لفترة أخرى مماثلة .. وعلى الجهة المختصة بالبلديات مراعات أن يكون منح الترخيص أو تجديده وفقاً للوارد بهذه اللائحة .

ثالثاً: يكون المكتب الذي أعد الدراسة المذكورة أعلاه مسؤولاً أمام الدفاع المدني والجهات الأخرى ذات العلاقة عن جدية الدراسة ودقتها ومراقبة تنفيذها كما يلتزم بتقديم شهادة نهائية تؤكد مطابقتها للتعليمات والإشترطات الواردة بهذه اللائحة . كما يكون مسؤولاً بالتضامن مع مالك



المنشأة أو الواردة بهذه اللائحة . كما يكون مسؤولاً بالتزامن مع مالك المنشأة أو صاحب الترخيص عن أي خطأ أو تقصير في هذا الصدر .

رابعاً: يكون المسؤول عن السلامة مسؤولاً مباشراً عن عمل الفحوصات الشهرية والإختبارات الدورية (كل ٣ أشهر) وذلك بالنسبة للمنشأة ذاتها وجميع المعدات والآلات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية ، وكذلك جميع وسائل ومعدات السلامة ومكافحة الحريق والمراقبة والإنذار ، وإصلاح أي عطل أو خلل فوراً.

ويعتبر أن تهاون أو تقصير في هذا الصدر من قبل الإهمال الجسيم .

خامساً: يلتزم المسؤول عن السلامة في حالة حدوث أي عطل أو خلل ينطوي على درجة عالية من الخطورة بحيث يهدد سلامة الأرواح والممتلكات أن يقوم فوراً بوقف تشغيل الآلة أو الجهاز محل العطل أو الخلل ، ومنع استخدامه حتى يتم الكشف عليه وإصلاحه من قبل المختصين ، كما يجب عليه إخلاء أو الأمر بإخلاء المنشأة والاتصال بمركز الدفاع المدني المختص فوراً في الأحوال التي تستدعي ذلك .

سادساً: يلتزم المسؤول عن السلامة في كل منشأة بتخصيص سجل يُسمى (سجل السلامة) تختم جميع صفحاته بعد ترقيمها بختم إدارة أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والإختبارات الدورية للمنشأة وأجهزة ومعدات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار ومكافحة الحريق مع ذكر التاريخ والجهة القائمة بها والمعدات والأساليب المستخدمة والنتائج وعمليات الإصلاح إن وجدت وغيرها من البيانات ، ويجري تخصيص جزء من هذا السجل لعمليات فحص وصيانة المبنى والمعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية وغيرها ، ويحتفظ بهذا السجل لدى مسؤول السلامة في المنشأة في مكان آمن ، ليكون تحت تصرف مندوب الدفاع المدني في جميع الأوقات للإطلاع وإبداء الملاحظات وتدوين المخالفات والجزاءات .

سابعاً: يجوز للمسؤول عن السلامة في المنشأة إبلاغ مركز الدفاع المدني المختص بموعد إجراء الإختبارات الدورية والجهة القائمة به وذلك للإتفاق على موعد مناسب لحضور مندوب الدفاع المدني خلال الإختبارات وإثبات ذلك الحضور بتوقيع المندوب في السجل.

ثامناً: يجب تدريب جميع العاملين أو النسبة من العاملين التي تحددها المديرية العامة للدفاع المدني وفقاً لموقع وطاقة كل منشأة ، على أعمال السلامة والإطفاء والإنقاذ والإسعاف في مدارس ومعاهد التدريب الوطنية المعتمدة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني ، أو التنسيق مع المديرية في حالة عدم وجود تلك المدارس أو المعاهد لعقد دورات تدريبية لهذا الغرض بحيث تتحمل الجهة الطالبة للتدريب تكاليف أو حصتها من تكاليف الدورة على أساس تكلفة المتدرب الواحد ، ويجب في جميع الأحوال إثبات عدد العاملين المدربين وأبرز ما يثبت حصولهم على التدريب المطلوب .

تاسعاً: يلتزم المسؤول عن السلامة بالمنشآت بالتنسيق المباشر مع الدفاع المدني بوضع خطة

تنفيذية للتدخل والإخلاء ومكافحة الحريق في أوقات الطوارئ مع تحديد الإجراءات التي يجب على العالمين إتخاذها في أوقات الطوارئ لحين حضور فرق الدفاع المدني .

عاشراً: يجوز للجان المحلية للدفاع المدني وضمن حدود اختصاصها الإقليمي إعفاء المنشآت الصغيرة والواقعة على الطرق الخارجية البعيدة عن العمران من شرط أو أكثر من الشروط الواردة بهذه اللائحة بعد دراسة كل حالة بصفة مستقلة وبشرط ألا تزيد يترتب على هذا الإعفاء الإخلال بالحد الأدنى لشروط وتعليمات السلامة .

## القسم الثاني شروط السلامة وسبل الحماية

أولاً: - الموقع:

1. يجب أن يكون الموقع مستوفياً لإشترط الترخيص الصادرة من البلديات والجهات الأخرى ذات العلاقة وعلى البلدية بإعتبارها صاحبه الإختصاص في منح الترخيص - التحقق عن استيفاء كافة الإشتراطات قبل منح الترخيص.
2. يجب ألا يكون الموقع ملاصقاً لمنشأة خطيرة بشكل يتنافى مع قواعد ومبادئ السلامة مع مراعاة استطلاع رأي الدفاع المدني بعد اطلاعه على المخططات والمعينة على الطبيعة .
3. إن هذا اللائحة تشمل متطلبات السلامة وسبل الحماية دون التعرض لباقي الإشتراطات التي تدخل في اختصاص جهات أخرى .

ثانياً: المباني :

1. يجب أن تكون المباني والإنشاءات طبقاً للمواصفات القياسية السعودية ومتطلبات البلدية ووزارة الأشغال العامة والإسكان وأن تشيد جميعها من مواد غير قابلة للإشتعال .
2. أن تقدم مخططات تشتمل على عناصر وأنظمة السلامة - معتمدة من مكتب هندسي مرخص له من قبل وزارة التجارة - إلى الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية لدراستها ومراجعتها في ضوء ما ورد بهذه اللائحة من اشتراطات والتنسيق في ذلك مع إدارة الدفاع المدني بالمنطقة .
3. يجب أن تتضمن المخططات التي تقدمها الجهة الطالبة للترخيص تحديداً لمواد إنشاء المبنى ومدى مقاومتها للحريق، وأن تكون درجات المقاومة للحريق وفقاً للمعدات العالمية والمواصفات القياسية المعتمدة مع مراعاة المبادئ الآتية:
- أ. الهيكل الإنشائي والركائز والأعمدة: تصمم بحيث تتحمل الإثقال الكبيرة وتكون مقاومة



للحريق لمدة أربع ساعات على الأقل .

ب. حواجز قطاعات الحريق - يجب أن تكون مانعة من نفاذ اللهب ومقاومة للحريق لمدة ساعتين على الأقل .

ت. الأبواب والنوافذ التي تطل على قطاعات الحريق يجب أن تكون مقاومة للحريق لمدة نصف ساعة على الأقل .

وعلى الجهات المشرفة على الإنشاء والتنفيذ التحقق من استيفاء هذه المتطلبات .

٤. يجب توفير الطرق والمداخل المناسبة التي توصل إلى المبنى وأن تكون الطرق متسعة وتستوعب مرور سيارات الإطقاء والإنقاذ الطيرة الحجم بما يضمن وصولها إلى المبنى والشرفات والفتحات التي تشكل جزءاً من طرق النجاة وكذلك إلى أماكن مصادر مياه الإطفاء المخصصة للمبنى وفي حالة زيادة طول المبنى أو عرضه عن خمسين متراً يلزم توفير المداخل على كلا الجانبين .

٥. إذا تضمن المبنى محلات عامة لمزاولة الأنشطة الفنية والتجارية فيجب أن تطبق بشأنها لأتمة شروط السلامة الواجب توافرها في المحلات العامة ومحال الأنشطة الفنية والتجارية ويجب أن تكون المراكز التجارية بالدور الأول أو الدور الأرضي من المبنى .

٦. يمنع منعاً باتاً استعمال الأدوار تحت الأرض لأغراض النوم والسكن سواء لنزلاء الفندق ، أو العاملين فيه .

٧. لا يسمع بأكثر من طابق وأحد تحت سطح الأرض يرتاده النزلاء أو الزوار .

٨. إذا أُلحق بالمبنى منشأة أخرى مثل قاعات الإحتفالات والأفراح وغيرها تطبق عليها شروط السلامة الواردة باللوائح بكل نوع من هذه المنشآت .

٩. إذا أُلحق بالمبنى مرآب للسيارات فيجب حصره في الدور الأرضي التحتي والدور الأرضي فقط وأن تطبق بشأنه كافة شروط السلامة في مواقف السيارات ولا يسمح بأقامة مواقف متعددة الأدوار كجزء من المبنى .

١٠. لا يسمح بتشغيل المنشأة قبل الكشف عليها بمعرفة لجنة من الدفاع المدني والبلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة للتحقق من تنفيذ ما ورد بهذه اللائحة من شروط وعمل محضر بذلك .  
ثالثاً: سلامة الهيكل الإنشائي للمبنى والحماية من الإلتشار الخارجي للحريق :

١. يجب أن يتم تصميم الهيكل الإنشائي للمبنى والحوائط الخارجية من مواد غير قابلة للإشتعال طبقاً للمواصفات الهندسية الصادرة من الجهات المختصة كالبلدية والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.

٢. ألا تقل التغطية الخارجية للحوائط ومواد التشطيب عن الدرجة (أ) وهي المواد غير القابلة للإحتراق طبقاً للمواصفة القياسية الدولية رقم (١١٨٢ - ١٩٧٩) وذلك بالنسبة للمباني المكونة من

أكثر من طابقين - وألا تقل عن الدرجة (ب) وهي مواد منخفضة القابلية للإشتعال طبقاً لمواصفة الجمعية الأمريكية لإختبار المواد رقم (٨٤) وذلك بالنسبة للمباني المكونة من طابق واحد أو طابقين .

رابعاً: التجزئة إلى قطاعات حريق :

١. يقسم المبنى تبعاً لوضعه إلى قطاعات يتم فصلها بواسطة حواجز (جدران) مقاومة للنيران - بهدف الحد من مخاطر الحريق ومنع انتشاره من قطاع لآخر وتسهيل مكافحته وتيسير عملية الإخلاء .

٢. تتم التجزئة وإقامة الحواجز وفقاً لمواصفات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس على أن تراعي الإعتبارات التالية :

أ. أن يشكل كل طابق من طوابق المبنى قطاع حريق مستقل إذا كانت مساحته لا تزيد على (٤٠٠) متر مربع - فإذا زادت المساحة عن ذلك يقسم إلى قطاعات لا تزيد مساحة كل منها على (٤٠٠) متر مربع.

ب. أن تُشكل مناطق سلاالم النجاة والردهات المحمية قطاعات حريق منفصلة.

ث. أن تُشكل مناطق سلاالم النجاة والردهات الحمية قطاعات حريق منفصلة .

ج. أن تُشكل مناطق الأخطار الخاصة كالغرف الميكانيكية وعنابر الماكينات وغرف المفاتيح والمحولات الكهربائية وغيرها قطاعات حريق منفصلة .

ح. أن تكون الجدران الفاصلة لقطاعات الحريق محكمة بحيث تمتد من الجدار إلى الجدار المقابل - ومن أرضية الطابق إلى سقفة بما يحقق إغلاق كافة الفراغات بما فيما الفراغات غير الظاهرة مثل الفراغ الواقع بين السقف المسعار والسقف الأساسي للمبنى .

٣. أن تكون الأبواب التي يتم تركيبها على حوائط قطاعات الحريق مقاومة للنيران وموانعة من نفاذ اللهب والدخان ومن الأنواع المنزلقة التي تغلق ذاتياً وأن تفتح للخارج وأن تصمم وفقاً للمواصفات القياسية السعودية .

٤. تفصل غرف وأجنحة المبيت عن المناطق الأخرى مثل المطعم وأماكن الترفيه والخدمة والمطبخ .

خامساً - وسائل وطرق النجاة :

أ. تعريفات :

١. وسائل أو طرق النجاة :

وقد يُطلق عليها وسائل الهروب - ويُقصد بها المسالك التي يستخدمها شاغلوا المبنى من أماكن وجودهم داخله بهدف الوصول إلى مكان آمن خارج المبنى وبالسرعة المناسبة وذلك في حالة



نشوب حريق أو التعرض لأية أخطار طارئة تهدد حياة الأشخاص وتشمل هذه الوسائل - الخارج - السلالم - الممرات - الردهات وغيرها ويجب أن توصل هذه الوسائل إلى مناطق التجمع الداخلية والخارجية حيث تتوفر شروط السلامة .

ويجب ألا يقل عرض المخرج عن متر واحد وطريق النجاة عن (١٣٠) سم.

٢. المخرج / مخرج الطابق :

عبارة عن باب أو فتحة يتصل بممر أو ردهة أو درج يؤدي إلى طريق نجاه ، ويجب أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلم محمي يعتبر جزءاً من طريق النجاة ويؤدي في النهاية إلى خارج المبنى.

٣. مخرج نهائي :

هو نهاية أي طريق نجاة في مبنى يؤدي إلى مكان آمن خارج المبنى يسمى مكان التجمع ، ويجب أن تفصل المخارج النهائية للطوابق العلوية عن مثيلتها الخاصة بالدور الأرضي ، لضمان سهولة الحركة دون عوائق .

٤. مخرج طوارئ :

هو المخرج المخصص لإستخدامه في حالات الطوارئ فقط ، لتيسير سرعة خروج شاغلي المبنى وتنفيذ خطة الإخلاء عندما يتعرضون للخطر.

٥. سلم الطوارئ :

هو السلم المخصص لإستخدامه في حالات الطوارئ فقط - بالإضافة إلى السلالم الرئيسية الأخرى الموجودة بالمبنى - وذلك لإمكان تنفيذ خطة الإخلاء بالسرعة المطلوبة ويجب أن تشيد هذه السلالم وفقاً للمواصفات الفنية العربية السعودية وأ، تتوفر فيها شروط السلامة الآتية :

- أن تكون مواد إنشائها والحوائط المحيطة بها والدرابزين من مواد مقاومة للحريق .
- أن يركب على فتحات الابواب والردهات المؤدية إليها أبواب مقاومة للحريق وموقفة للدخان لمنع نفاذه إلى مواقعها .
- أن تكون مواد إنشائها والحوائط المحيطة بها والدرابزين من مواد مقاومة للحريق .
- أن يركب على فتحات الأبواب والردهات المؤدية إليها أبواب مقاومة للحريق وموقفة للدخان لمنع نفاذه إلى مواقعها .
- أن تكون مواقعها مناسبة لشاغلي المبنى.
- أن تؤدي إلى أماكن التجمع المحددة .
- أن تزود بالدرابزين والحواجز اللازمة لسلامة مستخدميها .

- ألا يثل اتساع درج السلم عن متر واحد وألا يزيد ارتفاع الدرج عن عشرين سنتيمتراً وألا يقل طول البسطه عن (٣٠!) سم وألا يزيد عن الدرج عن (١٥) درجة ولا يقل عن ثلاث درجات في كان مشوار بين بسطتين .

٦. أماكن التجمع :

هي الأماكن التي يتم تحديدها داخل وخارج المبنى لتجميع الأشخاص الذين يتم إخلاؤهم من القطاعات التي يحدث بها الحريق أو الخطر بهدف إنقاذهم وحمايتهم وتقديم المساعدات اللازمة لهم .

وتنقسم إلى نوعين :

١/٦ - أماكن التجمع الداخلية :

يتم تحديدها داخل المبنى وتكون غالباً في الردهات المتسعة التي تؤدي إليها عدة مخارج ومسالك هروب - ويجب أن تتصل هذه الأماكن بطريقي نجاة على الأقل يؤديان مباشرة إلى خارج المبنى حيث مناطق التجمع الخارجية ، وأن يتوفر فيها سبل الأمان والسلامة والتهوية الكافية . وتستخدم هذه الأماكن في تجميع الأشخاص الذين يتم إخلاؤهم من القطاعات التي يحدث بها الخطر ويراعي تحديدها بصورة دقيقة مع تحديد القطاعات التي تخدمها - وتزويدها باللوحات الإرشادية والأسهم واللوحات التوضيحية المضيئة .

وتعتبر هذه الأماكن مناطق تجمع مؤقتة لحين زوال الخطر نهائياً من المبنى أما في حالة استفحالة - لا قدر الله - فيتم على الفور إخلاء الأفراد منها إلى مناطق التجمع الخارجية (خارج المبنى).

٢/٦ - مناطق التجمع الخارجية :

هي المناطق التي يتم تحديدها خارج المبنى حسب طاقته الإستيعابية ويجب أن تكون متصلة مباشرة بالمخارج النهائية وأن يتوفر فيها كافة وسائل الأمان والسلامة والتهوية الطبيعية ، وأن يتيسر وصول سيارات وفرق الخدمات العامة إليها .

ب. الإشتراطات الخاصة بوسائل النجاة:

١. يجب توفير وسائل النجاة الكافية بكل مبنى من المباني موضوع هذه اللائحة بما يسمح بإخلائه خلال مدة ثلاث دقائق على الأكثر في حالات الطوارئ.

٢. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل .

٣. ويراعي أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالمة محمية توصل إلى خارج المبنى .

٣. يجب أن تؤدي طرق النجاة إلى مخارج نهائية توصل إلى خارج المبنى مع تحديد أماكن التجمع



الداخلية والخارجية وفقاً لما سبق ذره لتجميع الأشخاص الذين يتم إخلاؤهم حتى يمكن تقديم الإسعافات والمساعدات اللازمة لهم والقيام بإجراءات الحصر .

٤. يتم تخصيص مخارج وسلالم الطوارئ لإستخدامها في الات الطوارئ فقط لإخلاء المبنى عندما يتعرض شاغلوه للخطر.

٥. يجب أن تكون أبواب المخارج سهلة الفتح من الداخل ومقاومة للنيران لمدة ساعة على الأقل وتفتح للخارج بالدفع من الداخل – ولا يسمح بتركيب ستائر تحجبها عن الأنظار كما لا يسمح بتركيب مرايا بالقرب منها حتى لا ينتج عن ذلك اضطراب أو خطأ في تحديد اتجاهات الخروج .

٦. يجب ألا تزيد المسافة التي يقطعها الشخص من أي نقطة في المبنى إلى أقرب طريق نجاة على ثلاثين متراً.

٧. يجب توفير مخرجين لكل غرفة أحدهما باب الغرفة والآخر قد يكون باباً آخر أو شرفة أو نافذة يمكن لفرق الإطفاء والإنقاذ الوصول إليها .

٨. يجب تحديد الشرفات والنوافذ التي تعتبر من وسائل النجاة على أن تكون مطلية على خارج المبنى ويسهل وصول سيارات الدفاع المدني وفرق الإنقاذ إليها وبحيث لا تستخدم إلا في حالة الضرورة القصوى مع مراعاة عدم وضع أي مشربيات أو وسائل حماية لهذه الشبائيك. مثل قصبان الحديد أو الألومنيوم وذلك حتى يسهل استخدامها بمعرفة رجال الإنقاذ أو الإطفاء في حالات الحوادث لا سمح الله .

٩. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الإستيعابية عن خمسين شخصاً.

١٠- بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الإستيعابية على خمسين شخصاً – فيتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للعناصر الآتية :

١/١٠ – ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة .

٢/١٠ – معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحد ويقدر بخمسة وعشرون شخصاً.

٣/١٠ – الوقت اللازم للإخلاء ، ويقدر بثلاث دقائق .

٤/١٠ - يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية :

عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الإستيعابية).

معدل تدفق الأشخاص من وحدة المخرج (٢٥) × الوقت اللازم للإخلاء

٥/١٠ – تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة .



٦/١٠ يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى (١٠٠ اسم).  
٧/١٠ - لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للنتائج واحد صحيح .

مثال : ١ - ما هو عدد أبواب لطوارئ المطلوبة لثمانى وحدات خروج ؟  
الجواب - أبواب وتجير الكسور إلى واحد صحيح .

وبصفة عامة لا يقل عدد المخارج النهائية عن المعدلات الآتية :

أ. المنشآت التي تبلغ طاقتها الإستيعابية ألف شخص فأكثر يلزم لها خمسة مخارج على الأقل منفصلة ومتباعدة عن بعضها وتزداد بمعدل مخرج واحد لكل (٢٠٠) شخص زائدة عن الألف .

ب. المنشآت التي تبلغ طاقتها الإستيعابية من (٦٠٠) إلى أقل من ألف شخص يلزم لها أربعة مخارج على الأقل منفصلة ومتباعدة .

ت. المنشآت التي تبلغ طاقتها الإستيعابية عن (٣٠٠) شخص يلزم لها مخرجان على الأقل بإتجاهين مختلفين .

١١. تزود المخارج وطرق النجاة والممرات والردهات والسلالم الموصلة إليها بلوحات إرشادية وأسهم مضيئة تشير إليها بوضوح ودقة / وبحيث يمكن لجميع النزلاء والمترددین على الموقع رؤيتها من أي مكان - كما يتم تصميم لوحات تتضمن تعليمات السلامة الواجب على الأشخاص أتباعها في حالات الطوارئ وتثبت في أماكن ظاهرة بمختلف أرجاء وأدوار المبنى على أن تكون اللوحات الإرشادية طبقاً للتصميم المعتمد من قبل الدفاع المدني.

١٢. يجب أن يؤدي نصف المخارج على الأقل إلى خارج المبنى مباشرة وأن تؤدي باقي المخارج إلى ممرات وسلالم محمية توصل أيضاً إلى خارج المبنى وأن يوجد لكل مبنى مهما قلت مساحته مخرجان على الأقل في اتجاهين مختلفين .

١٣. يجب أن تفتح أبواب نهاية طرق النجاة إلى الخارج على طريق أو ممر مستو وبعيد عن فتحات نظم النهمية ومصارف الغازات .

١٤. يجب غلقاً الممرات غير النافذة بأبواب تفتح للداخل وتميز بعلامات ظاهرة غير مضيئة (غير



- نافذة) ولا يسمح بإنشاء غرف في هذه الممرات .
١٥. لا تعتبر المصاعد والسلام الكهربائية من مسألك النجاة ولا تستخدم في حالات الطوارئ إلا بمعرفة رجال الإنقاذ وخدمات الطوارئ .
١٦. يجب أن تكون طرق النجاة خالية من المعوقات والأثاث وعربات الطعام وخلافه وألا تكون ذات منعفات حادة وألا تؤدي إلى مخارج غير نافذة.
١٧. يجب ألا يقل ارتفاع مسلك النجاة عن مترين وأن تكون هذه المسافة خالية من أي عوائق إنشائية .

١٨. حماية وإنارة طرق النجاة :

أ. يجب حماية طرق النجاة وفقاً لما تقضي به المواصفات العربية السعودية الخاصة بحماية المباني - مع مراعاة أن تكون حوائط وأسقف وأرضيات طرق النجاة والسلالم والردهات الموصلة إليها من مواد مقاومة للحريق وأن تكون طبقة التغطية الخارجية لها من الدرجة (أ) (مواد غير قابلة للإحترافي طبقاً للمواصفة الدولية رقم ١١٨٢ / ١٩٧٩).

ب. يتم إنارة كافة اللوحات والإفتات والأسهم الخاصة بالمخارج وطرق النجاة من ممرات وردهات وسلالم وغيرها على أن يكون مصدر الكهرباء مزودجاً - أي تُغذي من المصار الرئيسي للكهرباء بالمبنى بالإضافة إلى مصدر احتياطي (إنارة طوارئ) ويراعى أن يكون نظام إنارة الطوارئ تلقائي التشغيل فور انقطاع التيار الكهربائي الرئيسي لضمان استمرار إضاءة هذه الأماكن تحت كل الظروف - كما يجب إنارة مسارات الخروج بما يحقق الإضاءة الواضحة لأرضيات وسائل الخروج بالكامل بما يحقق الإضاءة الواضحة لأرضيات وسائل الخروج بالكامل بما في ذلك الزوايا وتقاطعات الممرات والسلالم (الدرج) والبسطات وأبواب المخارج وغيرها.

سادساً: التمديدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية ووسائل الإضاءة :

يجب أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية بمعرفة الجهات الفنية المتخصصة وطبقاً للمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس ، مع مراعاة الآتي :

- ١- أ تكون كافة التمديدات من الأنواع الأقطار المناسبة وأن تكون معزولة عزلاً جيداً ومحمية ضد التلف أو ارتفاع التيار .
- ٢- أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية مثل الدفيايات - ومواقد الطهر والأفران والثلاجات مكيفات الهواء - وغيرها من الأنواع المعتمدة والمأمونة الإستخدام ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية والعالمية .

٣- يجب توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة والتركيبات والدوائر الكهربائية وفقاً للمواصفات العربية السعودية .

٤- يجب توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار الماس الكهربائي بكافة الأقسام والتجهيزات بالإضافة إلى تركيب قاطع عام يسمح بفصل التيار الكهربائي عن المبنى في حالة الضرورة على أن تركيب في مكان مأمون بالمبنى قريباً من الخارج بحيث يمكن الوصول إليه من المبنى أو من الطريق العام ويمنع وجود الأشخاص في هذا المكان .

٥- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها عن ألف كيلو واط داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال .

٦- يجب أن تكون الإضاءة كافية في جميع اجزاء الموقع وأن تكون المصابيح من الأنواع المثبتة غير القابلة للانفجار وتوضع دخل حوافظ زجاجية ويمنع استخدام المصابيح المدلاة بسلك ويلزم أن تكون المصابيح ووسائل التوصيل من مفاتيح ومقابس وافياش وغيرها من الأنواع المعتمد استخدامها بالمملكة .

٧- يجب توفير مصدر احتياطي للطاقة الكهربائية لضمان استمرار الإضاءة في حالة انقطاع التيار الكهربائي الرئيسي وتجهز بها إشارات ولوحات وأسهم المخارج وطرق النجاة والأماكن الأخرى التي تم تحديدها بمعفة إدارة الموقع لتسهيل عمليات الإخلاء وخدمات الطوارئ وإنجاز تلقائياً فور انقطاع التيار الكهربائي الرئيسي .

٨- يجب أن تكون جميع غرف التركيبات والخدمات والمولدات والمحولات الكهربائية وغيرها معزولة جيداً عن باقي أقسام المبنى وعن المخارج وأن تشكل قطاعات حريق منفصلة كما يلزم تميزها بالافتات الإيضاحية والتحذيرية على كافة أبواب الغرف للتحذير من الأخطار وعدم السماح بدخولها إلا للفنيين والمختصين .

٩- يتم تركيب جميع التمديدات والتركيبات والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة وأن تجري الاختبارات اللازمة للتحقق من سلامتها وكفاءتها طبقاً للمواصفات الفنية وتعليمات جهة الصنع وتحرر شهادة رسمية بذلك موقعة من الجهة الفنية المشرفة على التنفيذ .

١٠- يتم إجراء الصيانة الدورية لكافة التركيبات والخدمات الكهربائية كل (٣) أشهر بمعرفة فنيين متخصصين للتأكد من صلاحيتها وإصلاح ما قد يوجد من عيوب .

١١- تجهز الغرف الكهربائية بنظام الإطفاء التلقائي بغاز ثاني أكسيد الكربون أو الهالون على أن يرتبط بنظام الإنذار الآلي بالموقع . بالإضافة إلى طفايات ثاني أكسيد الكربون والبودرة الكيميائية الجافة .

سابعاً: تركيبات الغاز والوقود ومواقد الطهو :



## أ. تركيبات الغاز :

1. يجب أن تكون خزانات وتوصيلات الغاز مطابقة للمواصفات القياسية السعودية وأن تتم تركيباتها بمعرفة شركة الغاز والتصنيع السعودية وتزود بوسائل السلامة وصامات الأمان اللازمة بما فيها صمام الغلق السريع بجوار الأجهزة التي تعمل بالغاز ويراعي تركيب خزانات الغاز خارج المبنى طبقاً للائحة والشروط المنظمة لذلك .
  2. يجب أن يكون استخدام وتداول وتخزين اسطوانات الغازات البترولية المسألة أو الغازات الصناعية طبقاً للوائح وتعليمات الدفاع المدني الصادرة في هذا الشأن ويلتزم المسؤول عن الموقع بتنفيذ ما ورد بها من اشتراطات وقائية .
  3. يجب أن تكون خزانات واسطوانات وتوصيلات الغاز من الأنوع المطابقة للمواصفات والمعتمدة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس.
  4. يجب أن تكون توصيلات التغذية من الخزان إلى المواعد عبر أنابيب معدنية محكمة التوصيل مع تزويدها بالصمامات والمحابس اللازمة ويحظر استخدام الخراطيم .
  5. تجري الصيانة المستمرة على الخزانات والإسطوانات والتوصيلات بمعرفة فني مختص .
  6. يجب تركيب القواطع والصمامات الخاصة بتوصيلات الغاز قريباً من المخارج وأن تكون داخل مجرى بعيداً عن متناول الجمهور وتزود باللافتات التحذيرية اللازمة .
  7. يجب تثبيت أغطية الرأس المعدنية فوق الصمامات إلى الأسطوانات بعد التأكد من أحكام غلقها في حالة عدم الإستخدام .
  8. يراعي تميز الأسطوانات الفارغة بعلامات تميزها وعزلها عن الإسطوانات المعبأة تمهيداً لنقلها .
  9. يتم استبدال الأسطوانات بمعرفة عامل فني .
  10. إذا وجدت أسطوانات معيبة تعزل ، ويتم التحفظ عليها وتعاد فوراً إلى شركة الغازات لفحصها بمعرفة الفنيين وإتخاذ ما يلزم .
- ب. تركيبات واستخدامات الوقود السائل :

- يراعي ألا تزيد الكمية المسموح بتداولها في أوعية متنقلة عن عشرة لترات وفي خزان مناسب يُوضح داخل تطويقه من مواد مقاومة للإشتعال وبحد أقصى خمسون لتراً . أما إذا زادت الكميات المطلوب تخزينها من الوقود السائل على ذلك فتطبق بشأنها الإشتراطات الوقائية الآتية .
- 1- يجب تخزين الوقود السائل في خزانات منفصلة تماماً عن المبنى أو مدفونة تحت سطح الأرض ولا تزيد على خمسة آلات لتر يركب عليها مضخة مضادة للإنفجار والإحتراق لضخ الوقود من الخزان إلى الأجهزة التي تغذي منه أما الخزانات غير المدفونة فإنها توضع في غرفة خارج المبنى

تكن جدرانها مقاومة للحريق لمدة ساعتين على الأقل وبحيث لا تزيد كمية الوقود المخزنة على ألف وخمسمائة لتر .

٢- يجب أن تكون الخزانات وأنبيب التوصيل ولوازمها من صمامات الغلف والأمان طبقاً للمواصفات القياسية العربية السعودية وأن تكون مسارات الأنابيب بعيداً عن متناول أيدي الجمهور وأن تزود باللافتات التحذيرية اللازمة.

ث. مواقد وأفران الطهي وأجهزة التدفئة :

١. يجب أن تكون هذه التجهيزات والتي تعمل بالوقود الغازي أو السائل من الأنواع المعتمدة والمطابقة لمواصفات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وأن تكون التوصيلات طبقاً للمواصفات والإشتراطات الخاصة بذلك .

٢. يجب عرض المخططات الخاصة بالمطابخ ومواقعها وتجهيزاتها ووسائل التدفئة وأنظمة التكييف والتهوية على الدفاع المدني قبل التنفيذ موضحاً بها تدابير ومعدات السلامة ومكافحة الحريق للإطفاع وإبداع الرأي .

٣. يمنع تركيب أي تجهيزات أو ارفق قابلة للإحتراق فوق أجهزة الطهو مباشرة .

٤. يجب تركيب جميع أجهزة الطهي داخل المطبخ ويحظر استخدامها خارجة وتزويد المطبخ بوسائل التهوية المناسبة ومرشحات تنقية الهواء .

٥. يجب تثبيت أجهزة الطهي التي تستخدم الوقود الصلب كالفحم في أماكن مخصصة بالمطبخ تحول دون تحريكها أو أنقالها .

٦. تجهز المطابخ بمعدات مكافحة الحريق المناسبة وفقاً لما سيرد ببند معدات ووسائل مكافحة الحريق .

ثامناً- مصاريف الغازات والمداخل :

١. يجب أن تكون مجاري الغازات والمداخل مصنوعة من مواد غير قابلة للإحتراق كالطوب والأسمنت الصلب وأن تكون مطابقة للمواصفات العربية السعودية .

٢. أن تكون جيدة التهوية وغير متصلة بالمواد القابلة للإشتعال وأن يتم تشبيها بإحكام.

٣. أن تكون فتحات التصريف أعلى المباني وأن يتجاوز ارتفاعها ارتفاع المباني المجاورة بما يضمن عدم تأثر هذه المباني بالدخان والأبخرة المتصاعدة .

تاسعاً: أنظمة التهوية وتكييف الهواء :



١. يجب توفير وسائل التهوية الطبيعية والميكانيكية بما يكفل تجديد الهواء بكافة الأماكن وعدم تراكم الأبخرة أو الغازات .
٢. يجب أن يتم تصميم وتركيب وصيانة كافة أنظمة التهوية الميكانيكية والتكييف ومجاري التهوية طبقاً للمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس بحيث لا تؤدي إلى انتشار الدخان أو الغازات من جزء لآخر بالمبنى .
٣. يجب ألا تستخدم سلالم النجاة والردهات طرق إرجاع لأنظمة التهوية وفي حالة استخدام فراغ السقف كفراغ للأرجاع فيجب ألا يتجاوز إمتداده حدود حواجز الحريق الرأسية ما لم تكن هذه المناطق مزودة بكواشف للدخان متصلة بنظام إنذار آلي للحريق لإعطاء تحذير مبكر بتسرب الدخان وإغلاق نظام سحب الهواء .
٤. يتم تصميم أنظمة التهوية الميكانيكية كأنظمة مستقلة بالنسبة لسلالم النجاة .
٥. تزويد وحدات التكييف المركبة في الحوائط الخارجية للمبنى بإطار من ألواح الصلب لمنع سقوطها للخارج في حالة حدوث حريق .

#### عاشراً: الإسعافات الأولية :

١. يجهز الموقع بمعدات الإسعافات الأولية التي تتلاءم مع المخاطر المحتملة (مطهرات - ضمادات - أدوات للجروح والحروق - وسائل إنعاش وغيرها) ويجب أن يكون جانب من العاملين مدرباً ومؤهلاً في أعمال الإسعافات الأولية .
٢. يعين طبيب مقيم أو يسهل استدعاؤه خلال وقت قصير لمواجهة ما قد يتعرض له النزلاء من حالات مرضية أو إصابات وللإشراف على السلامة الصحية .

#### الحادي عشر - معدات ووسائل مكافحة الحريق :

يجب تجهيز مباني الفنادق وبيوت الشباب والمنشآت المماثلة بمعدات ووسائل مكافحة الحريق وفقاً لما يلي :

#### ١. طفايات الحريق اليدوية :

يجهز المبنى بطريقة تمكن شاغلية من القيام بالإجراءات الأولية لمكافحة الحريق باستخدام الطفايات اليدوية التي تتناسب كما ونوعاً مع الأماكن المطلوبة حمايتها والأخطار المحتمل حدوثها وبما يتلاءم مع مساحة الموقع وعدد النزلاء ووفقاً للإعتبرارات الآتية :

أ. تخصص طفاية بوردرة كيميائية جافة أو ثاني أكسيد الكربون سعة (١٢) كجم لل مساحة (مائة) متر مربع) من كل طابق مع مراعات التركيز على توفير هذه الطفايات بلغرف الميكانيكية والكهربائية

وغيرها وكذلك بكافة الممرات والردهات .

ب. تجهز أماكن تخزين واستخدام الوقود السائل بطفايات للرغوة سعة (٢) إلى (١٠) جوالين بالإضافة إلى طفايات البودرة الكيميائية الجافة .

ت. يجب أن تكون طفايات الحريق اليدوية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس ومعتمدة من الهيئة بما يفيد ذلك .

ث. توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها وتناولها لإستخدامها عند اللزوم .

ج. يجب المحافظة على الطفايات بحيث تكون صالحة للإستخدام بصفة دائمة وأن يتم فحصها واختبارها وإعادة تعبئتها وفقاً لتعليمات الجهة الصانعة وبمعرفة جهة متخصصة في فحص وتعبئة الطفايات مع إيضاح تاريخ الفحص والتعبئة على بطاقة تلصق على جسم كل طفاية  
٢. بكرات الخراطيم:

وهي تركيبات ثابتة موصلة بصفة دائمة للإمداد بالماء المضغوط ومصممة بحيث يمكن تناول الخرطوم في أي إتجاه بما يمكن شاغلي المبنى من القيام بعملية المكافحة الأولية للحريق بدون تأخير ويرعى بشأنها الإشتراطات الآتية:

أ. تخصص بكرة بخرطوم لكل (٢٠٠) متر مربع من مساحة أي طابق بحيث لا تزيد المسافة بين أي نقطة واقرب بكرة خراطيم على (٢٥) متراً.

ب. أن تكون البكرات والخراطيم طبقاً للمواصفات القياسية العربية السعودية وأن تزود بصمام للتغشيل والإغلاق سهل الإستعمال ويركب بنهاية الخرطوم قاذف معدني متعدد الأغراض .

ت. الا يقل قطر الخرطوم عن (٢٠) ملليمتراً.

ث. يتم تركيب بكرات الخراطيم في الأماكن المناسبة بالطرقات والممرات وبالقرب من السلالم وبارتفاع لا يزيد على (١,٥) متر من الأرضية بحيث يسهل الوصول إليها واستخدامها عند اللزوم .

ج. توضع لوحات إرشادية تبين بوضوح تركيبات بكرات الخراطيم والتعليمات الخاصة بإستخدامها.

ح. يجب تجربة هذه التركيبات بصفة دورية للتحقق من صلاحيتها وملاءمة شغط المياه بها .

٣. أنابيب الإطفاء الرئيسية الصاعدة الجافة والرطبة :

هي عبارة عن مواسير معدنية رأسية قطر (٣) بوصة تركيب بطول المبنى وتزود بمخارج فحنيات الحريق (مدابس - إطفاء) بجميع طوابق المبنى وتنقسم إلى نوعين:

أ. الأنابيب الجافة :



١. تركيب بالمباني التي يزيد ارتفاعها على (١٢) متراً ويقل عن ستين متراً.
٢. تكون هذه الأنابيب خالية من المياه وتدفع فيها مياه الإطفاء عندما تدعو الحاجة غلى ذلك باستخدام طلمبات سيارة الإطفاء وتركب على الحوائط الخارجية للمبنى وتزود بوصلة دخول للمياه في مستوى سطح الأرض وفي مكان يمكن لسيارات الإطفاء كبيرة الحجم أن تصل إليه بسهولة .  
ب- الأنابيب الرطبة :  
تتصل مباشرة بمصدر مائي واقع تحت ضغط مناسب ولذلك فهي أكثر فعالية حيث تعتبر جاهزة في أي وقت لعمليات مكافحة الحريق وتركب بالمباني التي يصل ارتفاعها إلى ستين متراً فأكثر، وذلك على النحو الآتي :  
ب/أ. يجهز صندوق بجوار كل مخرج من مخارج الحنفيات الخاصة بالأنابيب الرطبة أو الجافة يوضع به خرطوم إطفاء ومفتاح للحنفية وقاذف مياه متعدد الأغراض على أن تكون هذه الأدوات من النوع والطرز المستخدم بمراكز الدفاع المدني .  
ب/٢ . يخصص أبواب رئيس صاعد لكل (٦٠٠) متر مربع من المساحة بحيث لا يزيد بعد أي جزء من مساحة أرضية أي طابق عن خمسين متراً من صمام التصريف (محبس الإطفاء).  
ب/٣- يجب أن يتم تصميم وتركيب الأنابيب الرئيسية الصاعدة الجافة والرطبة طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .  
٤. مصدر الإمداد بمياه الإطفاء :  
يجب توفير مصدراً مناسباً للإمداد بالماء لمكافحة الحريق لتزويد شبكة الإكفاء التي تشمل بكرات الخراطيم – الأنابيب الرئيسية الصاعدة – شبكات الرشاشات التلقائية على أن تكون المياه كافية وبالضغط المناسب .  
إذا كان ضغط المياه لا يفي بالغرض يتم إنشاء خزانات مياه احتياطية لأعمال الإطفاء ويتم ذلك وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني وبما يتمشى مع موقع المنشأة ويراعي ألا تزيد المسافة بين أي نقطة في المبنى وأقرب حنفية حريق أو مصدر مماثل للإمداد بالمياه عن مائة متراً.  
٥- أنظمة الإنذار اليدوي والآلي :  
تجهز الفنادق والمباني موضوع هذه اللائحة بنظام الإنذار اليدوي . وشبكة للإنذار الآلي وفقاً لما يلي :  
تجهز الفنادق والمباني موضوع هذه اللائحة بنظام الإنذار اليدوي.  
وشبكة للإنذار الآلي وفقاً لما يلي :  
أ. الإنذار اليدوي : ويطبق بكافة أنواع المباني موضوع هذه اللائحة وهو النظام الذي يعمل بواسطة مباتيح (أزرار) تركيب بجميع أرجاء المبنى ويترتب على ضغط أحدها انطلاق أجراس الإنذار



بالموقع معلنة عن الخطر وترتبط هذه الشبكة بشبكة كشف الحريق الآلي حيث تعمل الصافرات بشكل موحد وبطريقة يسمعا جميع نزلاء الغرف بوضوح.

ب. نظام الإنذار الآلي : ويطبق بالمباني التي تزيد درجة أشغالها على خمسين شخصاً حيث يجهز الموقع بشبكة كشف الحريق الآلية بواسطة الرؤوس الحساسة التي تتأثر بالارتفاع غير العادي في درجة الحرارة أو بتصادم الدخان وعندما تعمل هذه الشبكة تعطي إنذاراً صوتياً وضوئياً بغرفة المراقبة والتحكم حيث يظهر على اللوحة التوضيحية القسم أو المكان الذي وقع به الخطر .

٦. أنظمة الإطفاء التلقائي :

وتنفيذ بالمباني التي تزيد درجة أشغالها على (٢٥٠) شخصاً وفقاً للآتي:

١. تجهز جميع الغرف والقاعات والردهات والمطابخ بنظام الإطفاء الآلي باستخدام رشاشات المياه التلقائية .

٢. تجهز الغرف الكهربائية وغرف المولدات والمحولات الكهربائية بنظام الإطفاء الآلي باستخدام غاز ثاني أكسيد الكربون .

٣. تجهز غرف الكمبيوتر والأجهزة الدقيقة إن وجدت بنظام الإطفاء الآلي باستخدام الوسائل البديلة لغاز الهالون بحيث لا تحدث تلفاً في التجهيزات ولا تشكل خطراً على البيئة والصحة العامة .

٤. يجب أن ترتبط أنظمة الإطفاء التلقائي بنظام الإنذار الآلي بحيث تعمل هذه الأنظمة وفي نفس الوقت تعطي إنذاراً صوتياً وضوئياً بغرفة المراقبة والتحكم.

٧. إعتبرات يجب مراعاتها عند تركيب أنظمة الإنذار والإطفاء الآلية :

أ. يؤخذ رأي الدفاع المدني لتقدير مدى ملاءمة الأنظمة المقترحة للموقع قبل التنفيذ ويتولى الدفاع المدني إقرار وإقتراح الأنظمة المناسبة بعد الإطلاع على المخططات.

ب. تُنشأ بكل موقع غرفة للمراقبة والتحكم يتم ربط هذه الأنظمة بها وتزود بالتوصيلات واللوحات التوضيحية ووسائل الإتصال اللازمة بعد تقسيم الموقع إلى مناطق حريق محددة تظهر بوضوح على اللوحات التوضيحية ويجب أن يتوافر بهذه الغرفة ملاحظة بشرية على مدار ال (٢٤) ساعة يومياً من شخص مدرب ومؤهل لهذا العمل ويزود بالتعليمات اللازمة لسرعة إخطار المختصين والمسؤولين بالموقع وأقرب مركز للدفاع المدني عندي حدوث أي طارئاً.

ج. يراعي أن يكون صوت جرس الإنذار مميزاً عن الأجراس المستخدمة في الأغراض الأخرى .

د. يجب أن تكون كافة أنظمة الإنذار والإطفاء الآلي مطابقة للمواصفات الفنية القياسية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس .

د. يتم تركيب وتصميم هذه الأنظمة بمعرفة الجهات أو الشركات الفنية المتخصصة بعد إجراء



الدراسات الفنية اللازمة لتحديد النوعيات الملائمة.

ذ. يجب إجراء الصيانة الدورية وعمل التجارب اللازمة لهذا الأنظمة للتحقق من استمرار صلاحيتها وفقاً للتعليمات الفنية لجهات التصنيع والتركيب .

الثاني عشر : الكامات والأقنعة الواقية :

يجب توفير الكامات والأقنعة الواقية لحماية الأشخاص من الدهان أثناء مغادرتهم المبنى - بعدد لا يقل عن عدد مرتادي المبنى وأن يتم إعداد لوحات إرشادية في جميع الأماكن تتضمن شراً مشفوعاص برسوم توضيحية لكيفية استخدام هذه الكامات وقت اللزوم وأن تحفظ في أماكن يسهل للنزلاء الحصول عليها واستخدامها إذا دعت الحاجة وذلك تحت إشراف ومراقبة مسؤول السلامة بالمبنى ومعاونة وتخضع هذه الوسائل للفحص الدوري بصفة دائمة للتحقق من صلاحيتها .

الثالث عشر - صيانة وسائل السلامة :

يجب أن يعهد بأعمال الصيانة لكافة وسائل وأنظمة السلامة ومكافحة الحريق إلى شركة متخصصة ومعتمدة في هذا المجال ويراعى أن تضمن عقود الصيانة التي تبرم مع هذه الشركات نصوصاً توضح وتحدد الشروط والمواصفات الفنية والفترات الدورية للصيانة الوقائية والإختبارات وأن يقوم بذلك فنيون متخصصون بصيانة وتشغيل كافة أنظمة ووسائل وأدوات السلامة ومكافحة الحريق .

الرابع عشر - مسؤول السلامة :

يجب تعيين مسؤول للسلامة بالمبنى موضوع هذه اللائحة على أن يعاونه عدد من العاملين المؤهلين والمدربين على أعمال السلامة ومكافحة الحريق ويتم تحديدهم وفقاً لموقع المبنى ومساحته وأهميته وطاقته الإستيعابية وذلك لتأمين سلامة المبنى ونزلائه والمتريدين عليه ومواجهة ماقد يحدث من طوارئ أو أخطار .

وتكون واجباته وفقاً للائحة واجبات مسؤول السلامة في الوزارات والمصالح الحكومية والجهات ذات الشخص المعنوية العامة والمؤسسات الخاصة وعلى الأخص ما يلي:

١. تدريب العاملين بالمبنى على أعمال السلامة وعلى القيام بواجباتهم عند حدوث حريق أو أي أخطار وتحديد واجبات كل فرد .
٢. تدريب العاملين على كيفية الإبلاغ عن الحرائق والحوادث وتشغيل أجهزة الإنذار وطفائيات ومعدات الحريق وتعريفهم بأماكن الخطورة بالمبنى .
٣. إعداد اللوحات التوضيحية والتحذيرية والإرشادات الوقائية في مجالات السلامة وفقاً

للتصميم المعتمد من الدفاع المدني وتثبيتها بالأماكن المناسبة لها بالموقع .  
٤. نشر الوعي الوقائي بين العاملين والنزلاء .

٥. وضع خطة كاملة ومنظمة لعملية إخلاء المبنى وإعتمادها من الدفاع المدني وتدريب العاملين عليها وتعريفهم بوسائل الهروب من الخطر (المخارج وطرق النجاة) والتنسيق مع المسؤولين بما يكفل تحقيق الهدف.

٦. التحقق من فصل التيار الكهربائي وغلق مصادر الغاز وإيقاف تشغيل القوى الميكانيكية عند وقوع خطر .

٧. المرور الدوري المستمر على وسائل السلامة ومعدات وتجهيزات

٨. عمل التجارب على تنفيذ خطط السلامة بالموقع بالتنسيق مع الدفاع المدني وتقييم الموقف وإقتراح ما يلزم من تعديلات تحقق السلامة العامة للمنشأة والنزلاء .

٩. استقبال رجال الدفاع المدني وخدمات الطوارئ وتزويدهم بالبيانات التي تسهل قيامهم بعملهم .

١٠. على مسؤول السلامة تقييم الموقع إلى عدة أقسام وفقاً لمتطلبات طبيعة المبنى وتعيين مشرف لكل قسم من العاملين المدربين على أعمال السلامة وغالباً يخصص مشرف لكل طابق لملاحظة النضلاء ومراقبة تنفيذ الإجراءات الوقائية وعليه في حالة وقوع حريق تنفيذ التعليمات الآتية :

أ. فصل التيار الكهربائي وغلق مصادر الغاز بالقسم .

ب. تشغيل نظام الإنذار اليدوي إذا تطلب الأمر والإخطار فوراً عن الحادث .

ت. العمل على إخماد الحريق باستخدام معدات المواجهة الأولية بطفايات الحريق اليدوية وبكرات الخراطيم بعد التأكد من عدم وجود أي أشخاص محصورين بمكان الحادث وتقديم المساعدات اللازمة للإنقاذ والإسعاف لحين حضور المختصين .

ث. إرشاد النضلاء إلى أقرب المخارج والإشراف على إخلاء القسم المخترف من النضلاء .

الخامس عشر:

كمبدأ عام يُمنع التخزين في المباني موضوع هذه اللائحة إلا بمقدار ما تتطلبه طبيعة استخدام المبنى كتخزين المفروشات والأغطية والمواد الغذائية اللازمة لاستخدام النزلاء والرواد ، وفي هذه الحالة يجب أن يخصص لها مستودعات مستقلة تشيخ جميعها من مواد غير قابلة للإشتعال وتشكل قطاعات حريق منفصلة وتكون منعزلة عن غرف المبيت وعن أماكن الخطورة كالمطابخ والغرف الكهربائية والميكانيكية وغيرها مع توفير اشتراطات السلامة الوقائية ومكافحة الحريق طبقاً لحجم المستودع ونوع وطبيعة المواد المخزنة في إطار البنود الآتية .



١. يكتفي بتخصيص مستودع للمواد الغذائية وآخر للمفروشات والأغطية ويكونات منفصين تماماً بحوائط مقاومة للحريق ويمنع تخزين الأثاث الزائد عن الحاجة بالمبنى وإذا تطلب فينشأ لها مستودع مستقلاً خارج المبنى .
٢. يجب توفير التهوية الطبيعية والميكانيكية بالمستودعات .
٣. يجب توفير سبل النجاة والمخارج اللازمة .
٤. يجب أن تكون التمديدات والتركيبات الكهربائية طبقاً للمواصفات الفنية .
٥. يجب توفير وسائل الإطفاء الكافية والمناسبة من طفايات حريق - بكرات خراطيم - وسائل أخرى .
٦. يجب أن يتم التخزين على هيئة وصات بحجم مناسب وفقاً لنوعية المواد المخزنة ومساحة المخزن .
٧. يراعي ترك فواصل بين مجموعات الرصات ؛ لتسهيل عملية التداول وتيسير الحركة لمواجهة طوارئ الحريق - لا قدر الله - وألا يقل عرض الفاصل (الممر) عن متر واحد .
٨. تترك مساحة آمنة بين أعلى الرصات والسقف لا تقل عن (٨٠) سم .
٩. يراعي مبدأ التخزين النوعي بتخزين النواعيات المتشابهة في الخواص من المواد كل على حدة .
١٠. يمنع التدخين منعاص باتاً كما يمنع إشعال أي نيران أو استعمال أجهزة التسخين وتعلق لافتات تذكيرية بذلك .
١١. يُمنع أصحاب المحلات التجارية الموجودة بالمبنى من إنشاء أي مستودعات أو التخزين بالمحل وأن تقتصر كميات السلع بها على ما تستوعبه دواليب وخزائن العرض فقط . كما يحظر على هذه المحلات التعامل في المواد الخطيرة كالدّهانات السوائل القابلة للإشتعال - الغازات - الكيمياءات الخطرة وغيرها .

#### السادس عشر - المضعد والسلام الكهربائية :

١. يجب أن تكون كافة تجهيزات المضعد والسلام الكهربائية مطابقة للمواصفات العالمية المعتمدة ومتوفرة لإشتراطات الدفاع المدني وأن تزود بوسائل السلامة والأمان اللازمة خاصة جرس إنذار وهاتف متصلين بغرفة المراقبة والتحكم أو بمركز الإستقبال حتى يمكن لمستخدمي المضعد سرعة الإبلاغ عند تعطله .
٢. يجب توفير التهوية الميكانيكية الكافية والمناسبة بكابينة الركاب بالمضعد .
٣. أن يعهد بأعمال الصيانة والإصلاح لشركة متخصصة وأن يوجد مندوب فني من الشركة

- لمواجهة ماقد يحدث من أعطال وإجراء الصيانة الدورية لهذه الوسائل.
٤. على مسؤول السلامة ومعاونيه ملاحظة حالة المصاعد والسلالم الكهربائية بصفة دائمة وإيقاف الوسائل التي لا تعمل بطريقة منتظمة ومراقبة قيام الفنيين بأعمال الصيانة والإصلاح.
٥. يراعى توفير التهوية الكافية بحجرة المحركات وعدم تخزين أي منقولات بها مع ملاحظة أن تكون مناور المصاعد نظيفة بصفة دائمة وخالية من المهملات أو المخلفات .
٦. أن تكون أبواب المصاعد تلقائية الفتح والغلق ومن مواد مقاومة للحريق .
٧. يجب أن تكون كافة مكونات وطلاية حوائط المناور من مواد مقاومة للحريق.
٨. عند تعطل مصعد بداخله أشخاص تتخذ على الفور إجراءات السلامة الآتية :
- أ. على رجل السلامة المعين بالموقع الانتقال فوراً إلى مكان المصعد المعطل مع استدعاء العامل الفني المختص بالمصاعد كما يهرع للموقع في الحال مسؤول السلامة .
- ب. على رجل السلامة تهدئة الأشخاص الموجودين داخل المصعد وتقديم الإشارات لتأمينهم وبث الطمأنينة في نفوسهم وأن رجال السلامة قائمون بالعمل على سرعة إنقاذهم مع محاولة التعرف على عددهم وشخصياتهم وحالتهم الصحية ويطلب منهم عدم العبث بمحتويات المصعد والإبتعاد عن باب المصعد إلى الداخل .
- ت. يتولى المندوب الفني للمصاعد عملية إنزال المصعد وفتح أبواب بالطرق الفنية وعلى رجال السلامة تقديم ما يطلب من مساعدات .
- ث. إبلاغ أقرب مركز دفاع مدني تحسباً لأي مخاطر .
- ج. بعد فتح أبواب المصعد يتم إنقاذ الأشخاص والأطمئنان على حالتهم وتقديم المعونة والإسعافات اللازمة حتى يعودوا إلى حالتهم الطبيعية .
- ح. يُراعى إيقاف المصعد المعطل عن العمل حتى يتم إصلاحه تماماً وتلافي أسباب العطل من قبل شركة الصيانة وفنيها ويُقدم تقرير فني بذلك.
٩. يجب تنفيذ كافة التعليمات والإشترطات المبلغة والتي تبلغ من الدفاع المدني بشأن توفير وسائل السلامة بهذه المعدات .
١٠. مصعد الحريق: يتم اختيار أحد المصاعد وتجهيزه بالوسائل اللازمة للإستخدام في حالات الطوارئ بمعرفة رجال الدفاع المدني - ويزود بالطاقة الكهربائية لتشغيله من مصدر احتياطي مستقل بالإضافة إلى التيار الرئيسي وذلك لإستخدامه في أعمال الدفاع المدني (إطفاء - إنقاذ - إخلاء) من الأدوار العليا .
- الرابع عشر- احتياطات وقائية :
١. يراعى توزيع الأثاث والمنقولات في الغرف والقاعات بشكل متناسق بحيث لا يتسبب في



عرقلة الأشخاص أو إعاقة عمليات الإخلاء في حالات الطوارئ وأن يكون الأثاث بالقدر اللازم للإحتياج الفندقى .

٢. أن تكون الديكورات ومسلزوماتها وعناصر تكسية الأرضيات والحوائط من المواد عبيرة الإشتعال أو تُطلنى بمواد موزرة للإشتعال .

٣. أن تكون الممرات وطرق النجاة المؤدية إلى المزارج خالية من العرائق بصفة دائمة .

٤. على إدارة الموقع ورجال السلامة به تقديم المعاونة والمساعدات اللازمة للمعوقين الذين قد يرتادون المبنى .

٥. على رجال السلامة المرور بمواقعهم والتحقق من تنفيذ الإشتراطات وحصر المخالفات والملاحظات وإخطار المسؤولين عنها لإتخاذ الإجراءت اللازمة حيالها.

٦. يجب مراعاة النظافة بالمبنى ووضع المخلفات والمهملات في الأوعية المخصصة لها والتخلص منها بصفة دائمة .

٧. يُراعى تحذير النزلاء من التدخين أثناء التهيؤ للنوم لما قد يترتب على ذلك من مخاطر نشوب الحريق وعمل لوحات تذكيرية بذلك تعلق بغرف النزلاء .

٨. وضع تعليمات واضحة تدون في لوحات إرشادية وتعلق بغرف النزلاء والردهات توضح الخطوات الواجب على النزيل اتباعها في حالة حدوث حريق أو خطر بغرفته أو خارجها وفقاً للآتي :

أ. عندما يكون الحريق بغرفة النزيل:

١. حافظ على هدوئك.

٢. إخطر الإستقبال أو رجال الخدمة بالطابق .

٣. إذا كان الإشتعال بسيطاً وحاولت استخدام وسيلة إطفاء فليكن ذلك يحذر ودون تعريض نفسك للخطر.

٤. غادر غرفتك وأغلق الباب دون قفله بالمفتاح.

٥. سارع للطابق الأرضي مستخدماً الدرج.

ب. عندما يكون الحريق خارج غرفة النزيل – لدى سماعه جرس الإنذار أو إخطارة من قبل العاملين بالفندق :

١. حافظ على هدوئك.

٢. غادر غرفتك بهدوء بعد إغلاق النوافذ.

٣. أغلق باب غرفتك دون قفله .

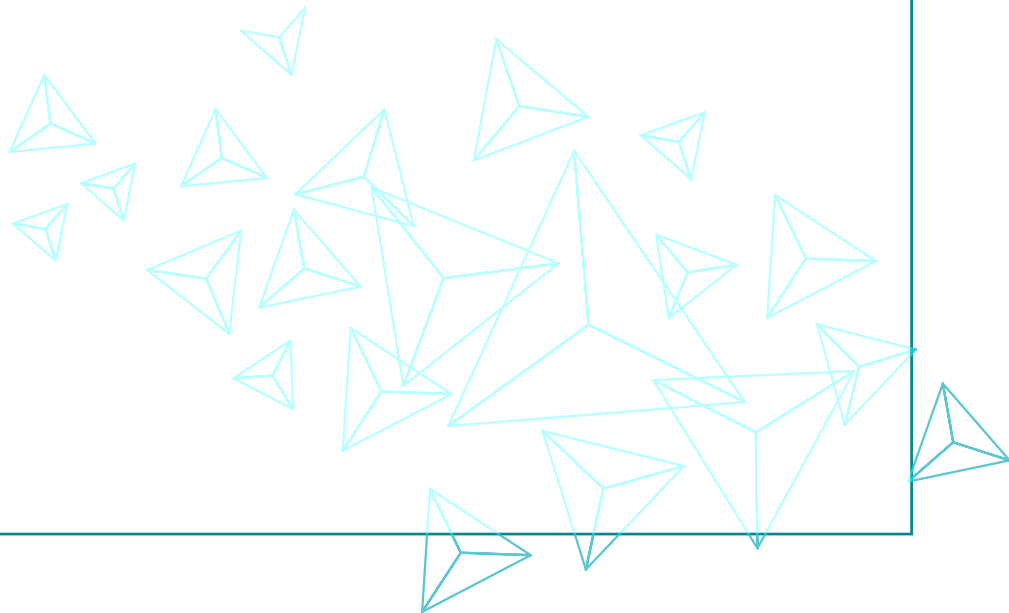
٤. إتجه إلى أقرب مكان تجمع متبعاص التعليمات وخط السير والأسهم الموجودة بالطرقات



والردهات والتي تشير إلى ذلك مستخدمهاص الدرج (السلم) ولا تلجأ للمصاعد.

0. إذا كان الدخان والغازات قد إجتاحت الممرات والدرج بطريقة كثيفة تُول دون التنفس والرؤية - ابق في غرفتك مع غلق الباب ورش بعض المياه عليه ثم سارع إلى الشرفة أو النفاذة وأعلن عن وجودك - حتى يتولى رجال الدفاع المدني انقاذك بواسطة سلالم الإنقاذ.

9. على إدارة الفندق عمل لوحات تعلق بكافة الأدوار والاقسام توضح الطرق وخط السير الواجب سلوكه للهروب في حالات الطوارئ والوصول إلى أماكن التجمع المحددة مع عمل أسهم واضحة على إمتداد خط السير حتى الوصول إلى أماكن التجمع.

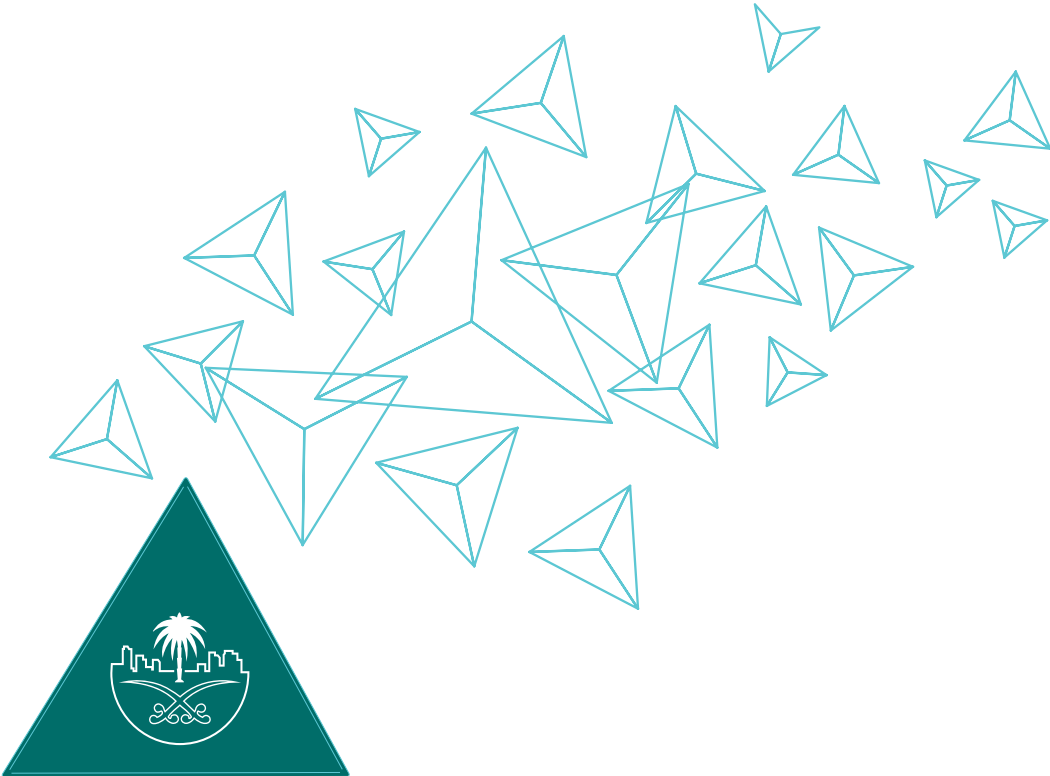




البنك المركزي السعودي  
SAMA  
Saudi Central Bank



## التشريعات المتعلقة بـ







## التشريعات المتعلقة بالبنك المركزي السعودي

٦٨٨

- ٦٩٠ مرسوم ملكي رقم ٤٨/م بتاريخ ١٤٣٣/٧/١٣ هـ
- ٦٩٠ الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي
- ٦٩١ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٦ بتاريخ ١٤٣٣/٧/١٢ هـ
- ٦٩١ الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي
- ٦٩٢ نظام الإيجار التمويلي
- ٦٩٩ قرار رقم ١/م ش ت بتاريخ ١٤٣٤ / ٤ / ١٤ هـ
- ٦٩٩ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي
- ٧٠٠ اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي
- ٧٠٩ مرسوم ملكي رقم ٥٠/م بتاريخ ١٤٣٣/٧/١٣ هـ
- ٧٠٩ الموافقة على نظام التمويل العقاري
- ٧١٠ قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٤٣٣/٧/١٢ هـ
- ٧١٠ الموافقة على نظام التمويل العقاري
- ٧١١ نظام التمويل العقاري
- ٧١٦ قرار وزاري رقم ١٢٢٩ بتاريخ ١٤٣٤/٤/١٠ هـ
- ٧١٦ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري
- ٧١٧ اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري
- ٧٤٧ قرار إداري رقم ٩٩٠-٥٩٨٩٠ بتاريخ ١٤٤٠/٤/٢٥ هـ
- ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
- ٧٤٧
- ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
- ٧٤٨
- ٧٥١ التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة



## مرسوم ملكي رقم ٤٨/م بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي

الرقم: م/٤٨

التاريخ: ١٣/٨/١٤٣٣ هـ

بمعون الله تعالى  
نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادة (السابعة عشرة) المعدلة، والمادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٤٩ / ٣٤) بتاريخ ٢٧/٩/١٤٢٩ هـ، ورقم (١٣ / ١٦) بتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٦) بتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي، وذلك بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء ووزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

## قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٦ بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٢ هـ الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي

قرار رقم: (٢٥٦)  
وتاريخ: ١٤٣٣/٨/١٢ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٧٤٠ وتاريخ ١٤٣٣/١/٣، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة صندوق الاستثمارات العامة رقم ١١٠٣٩/٣ و١١٠٣٩/٣ تاريخ ١٤٢٦/١١/١٩، في شأن مشروع نظام الإيجار التمويلي.

وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (٨٦) وتاريخ ١٤٣١/٢/٢٥، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٣) وتاريخ ١٤٢٩/١/١٩، ورقم (٩١) وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٣، ورقم (٥٧٧) وتاريخ ١٤٣٠/١٢/٢٢، ورقم (٣٠٥) وتاريخ ١٤٣٣/٥/٢٣، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٣٤ / ٤٩) وتاريخ ١٤٢٩/٦/٢٧، ورقم (١٣ / ١٦) وتاريخ ١٤٣٢/٤/٢٣.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦١٠) وتاريخ ١٤٣٣/٧/٢١.

### يقرر ما يلي:

١- الموافقة على نظام الرهن الإيجار التمويلي، بالصيغة المرفقة.  
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء



## نظام الإيجار التمويلي

### نظام الإيجار التمويلي فصل تمهيدي تعريفات

#### المادة الأولى:

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

النظام: نظام الإيجار التمويلي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي.

العقد: عقد الإيجار التمويلي.

المؤجر: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة الإيجار التمويلي.

المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد.

المنتج: من يقوم بإنتاج الأصل المؤجر.

المورد: من يورد الأصل المؤجر.

الأصل المؤجر: ما يمكن إيجاره من العقار، والمنقول، والمنافع، والخدمات، والحقوق المعنوية كحقوق الملكية الفكرية.

الصيانة الأساسية: الصيانة التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف.

الصيانة التشغيلية: الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف.

سجل العقود: السجل الذي تقيّد فيه عقود الإيجار التمويلي المبرمة في المملكة أو المنفذة فيها، وتقيّد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود، وذلك وفقاً لأحكام هذا النظام.

## الفصل الأول عقد الإيجار التمويلي

### المادة الثانية:

١- يعد عقداً إيجارياً تمويلياً كل عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية بصفته مالكاً لها، أو لمنفعتها، أو قادراً على تملكها، أو قادراً على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف، وتوضح اللائحة ذلك.

٢- دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين، يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعده بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام عقد البيع، أو بالهبة.

### المادة الثالثة:

يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين المؤجر والمستأجر، يتضمن بيانات تتعلق بالعاقدين، والأصل المؤجر، وحالته، والأجرة، وأجال سدادها، ومدة العقد، وشروطه، ويسجل لاحقاً في سجل العقود وفقاً لأحكام هذا النظام، ويلحق بسجله أي تعديل يطرأ عليه.

### المادة الرابعة:

يجوز للمستأجر قبل إبرام العقد تحديد أوصاف الأصل المراد استئجاره مع المورد أو المنتج أو المقاول، ويكون المستأجر مسؤولاً عما يترتب على تحديده لأوصاف الأصل. وإن حددت الأوصاف بناءً على موافقة من المؤجر، فلا تكون ملزمة للمؤجر إلا في حدود الموافقة.

### المادة الخامسة:

إذا فوض المؤجر المستأجر - كتابة - بتسليم الأصل المؤجر مباشرة من المورد أو المنتج أو المقاول وفقاً للشروط والأوصاف المحددة في العقد، فيجب أن يكون التسليم بموجب محضر يثبت فيه حالة الأصل المؤجر، ويكون المستأجر مسؤولاً تجاه المؤجر عن أي بيان عن الأصل أثبت في محضر التسليم الموقع. وإن امتنع المورد، أو المنتج، أو المقاول عن توقيع المحضر، فللمستأجر رفض تسلمه.



### المادة السادسة:

- ١- يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر، إلا إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجر.
- ٢- يجوز اشتراط تقديم حلول دفعات أجرة مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر عن سدادها.
- ٣- يجوز تعجيل جزء من الأجرة، ويرد المعجل من الأجرة إن تعذر تسليم الأصل أو الانتفاع به بسبب لا يعود إلى المستأجر.

### المادة السابعة:

- ١- يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسؤولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة. أما الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر، ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دون ما يكون ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر.
- ٢- يلتزم المستأجر بإشعار المؤجر (على عنوانه) بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تمنع الانتفاع به كلياً أو جزئياً فور حدوثها، وفق ما تحدده اللائحة.

### المادة الثامنة:

- ١- لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير أو تعديل في الأصل المؤجر دون موافقة محررة من المؤجر، تتضمن طبيعة التغيير أو التعديل، ونطاقه، والمسؤول عن كلفته.

### المادة التاسعة:

- ١- لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك الأصل المؤجر ما لم يتعد أو يفرط، فإن كان الهلاك يتعد أو يفرط من المستأجر؛ فيتحمل المستأجر قيمة الأصل عند الهلاك باستثناء ما يغطيه التأمين.
- ٢- يتحمل المؤجر تبعة الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة قاهرة.
- ٣- يتحمل المؤجر التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر.

#### المادة العاشرة:

يجوز إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر، وفقاً للوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية.

#### المادة الحادية عشرة:

يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بموافقة المؤجر، وتوضح اللائحة أحكام ذلك.

#### المادة الثانية عشرة:

١- للمؤجر أن يضع على المنقول المؤجر أي بيان لحمايته، بما في ذلك اسمه، ورقم تسجيل العقد في سجل العقود.

٢- للمؤجر - أو من ينيبه - الكشف على الأصل المؤجر؛ للتأكد من استمرار حيازة المستأجر له ولفحص حالته، على ألا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة والاشتراطات المنصوص عليها في العقد.

#### المادة الثالثة عشرة:

١- إذا كان اقتناء محل العقد أو تشغيله أو تسييره يستلزم رخصة، فلمستأجره أن يتقدم إلى الجهة المختصة بطلب الحصول على هذه الرخصة، استناداً إلى العقد المسجل وفقاً لأحكام هذا النظام. ويجوز أن تصدر الرخصة باسم المؤجر متضمنة ما يدل على أن الأصل في حيازة المستأجر بموجب العقد، وتبين اللائحة أحكام ذلك.

٢- يتحمل المستأجر جميع الرسوم النظامية للحصول على الرخصة وتجديدها، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

#### المادة الرابعة عشرة:

يتحمل المستأجر المسؤولية عن الأضرار الناتجة من استخدامه الأصل المؤجر.

#### المادة الخامسة عشرة:

إذا باع المؤجر الأصل المؤجر للغير، فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد.



### المادة السادسة عشرة:

لا يجوز للمستأجر ترتيب حقوق على ملكية الأصل، أو رهنه لطرف ثالث إلا بموافقة محررة من المؤجر.

### المادة السابعة عشرة:

إذا كان الأصل المؤجر منقولاً، فإنه يحتفظ بهذه الصفة ولو ثبت أو أُلحق بعقار.

## الفصل الثاني

### سجل العقود

### المادة الثامنة عشرة:

١- مع مراعاة أحكام نظام الشركات، تؤسس شركة مساهمة أو أكثر بترخيص من المؤسسة، يكون غرضها تسجيل العقود، وتتولى ما يأتي:

أ- إعداد سجل خاص بالعقود، دون إدخال بما يقضي به نظام التسجيل العيني للعقار

ب- تسجيل العقود، متضمنة بيانات الأصول المؤجرة، والحقوق المتعلقة بها.

ج- الإفصاح لجهات التمويل المرخصة عن سجلات العقود بموافقة محررة من المؤجر.

٢- تنحصر المشاركة في تأسيس وملكية شركة تسجيل العقود المنصوص عليها في الفقرة (١)

من هذه المادة في الشركات المرخصة لمزاولة الإيجار التمويلي. وتتولى المؤسسة تنظيم كيفية زيادة رأس مال شركة تسجيل العقود (وذلك بدخول الشركات المرخصة الجديدة في ملكية هذه الشركة)، وكيفية توزيع أرباحها، مع مراعاة نظام الشركات، ونظام السوق المالية ولوائحه.

٣- تنظم اللائحة إجراءات القيد في السجل في شركة تسجيل العقود وسند الملكية لغير العقار،

والبيانات الأخرى التي يتطلبها القيد، وإجراءات التعديل والإلغاء، وحق إطلاع الغير على السجل، ومدة الحفظ، ووحدة بيانات التسجيل، وتبادلها، والنفاذ إليها، والمقابل المالي، لقاء خدماتها.

### المادة التاسعة عشرة:

١- دون إدخال بأحكام تملك العقار، تثبت ملكية المؤجر للأصول المؤجرة في مواجهة الغير بتسجيل العقود وفقاً لأحكام هذا النظام ولائحته.

٢- على المؤجر في حال التسنييد اتخاذ إجراءات التأشير على سجل العقود، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة.



٣- لا يجوز الاحتجاج في مواجهة الغير بما يطرأ على العقد من تعديل لشروطه أو تغيير أطرافه إلا من تاريخ التأشير على سجله بذلك.

#### المادة العشرون:

مع مراعاة ما ورد في المادة التاسعة من هذا النظام، يسلم المستأجر الأصل المؤجر - بالحالة المتفق عليها في العقد - إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته، ما لم يختر المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد.

#### المادة الحادية والعشرون:

للمؤجر اشتراط حق فسخ العقد واسترداد الأصل المؤجر إذا تخلف المستأجر عن سداد دفعات مستحقة وفقاً لما تحدده اللائحة، بما يحقق العدالة بين طرفي العقد.

#### المادة الثانية والعشرون:

١- يفسخ العقد إذا هلك الأصل المؤجر هلاكاً كلياً.

٢- إذا كان هلاك الأصل المؤجر هلاكاً جزئياً مذكراً بالمنفعة، ولم يرقم المؤجر خلال ميعاد مناسب بإعادة الأصل المؤجر إلى الحال التي كان عليها أو إبداله بأصل مماثل يقبله المستأجر؛ جاز للمستأجر فسخ العقد أو الاتفاق مع المؤجر على استمرار العقد وتعديل الأجرة بما يتناسب مع حال الهلاك الجزئي للأصل. وفي حال استمرار العقد على حاله، فلا أجرة على المدة التي استغرقت للإصلاح ما لم يعوضه المؤجر خلال هذه المدة بأصل آخر لا يقل عن الأصل المؤجر.

٣- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالأصل المؤجر دون سبب من المستأجر، يفسخ عقد الإيجار وتسقط الأجرة من وقت المنع.

٤- تحدد اللائحة المعايير المحددة لما يستحقه كل طرف عند فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة، بما يحقق العدالة بين الطرفين وفق الأصول الشرعية، مع مراعاة ما استحق من تعويضات تأمينية.

#### المادة الثالثة والعشرون:

يجوز للمستأجر - في حال إشهار إفلاس المؤجر أو تصفية نشاطه - الاستمرار في تنفيذ العقد وفق شروطه، أو إعادة الأصل بموافقة وكيل التفليسة أو المصفي.



## الفصل الثالث المخالفات والمنازعات

### المادة الرابعة والعشرون:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة من تطبيق أحكام هذا النظام ولائحته، والنظر في مخالفات أحكامهما وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام.

### المادة الخامسة والعشرون:

1- إذا لم تسلم الأصول الثابتة المؤجرة في الأحوال المنصوص عليها في هذا النظام، فللمؤجر تقديم طلب إلى المحكمة المختصة لإصدار حكم بتسليم الأصل المؤجر، على أن يبت في الطلب خلال مدة أقصاها (ثلاثون) يوماً من تاريخ تقديمه.

2- للمؤجر وفقاً لأحكام هذا النظام استرداد الأصول المنقولة من المستأجر في الحالات التي يتضمن العقد بين الطرفين حق المؤجر في استردادها. ويتولى الإشراف على تنفيذ استرداد الأصل من المستأجر شركات متخصصة مرخص لها من وزارة العدل وفقاً لنظام التنفيذ.

### المادة السادسة والعشرون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر، يعاقب وفقاً لجسامة المخالفة بغرامة لا تزيد على ربع قيمة الأصل المؤجر، أو بالسجن مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر، أو بالعقوبتين معاً؛ كل من طمس البيانات المثبتة على الأصل المؤجر أو غير معالم الأصل أو أوصافه المقيدة في السجل الخاص بذلك، أو باع الأصل المؤجر، أو رهنه دون موافقة محررة من المؤجر.

## الفصل الرابع أحكام ختامية

### المادة السابعة والعشرون:

يصدر المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدوره.

### المادة الثامنة والعشرون:

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

قرار رقم ١/م ش ت بتاريخ ١٤ / ٤ / ١٤٣٤هـ  
الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي

بسم الله الرحمن الرحيم  
مؤسسة النقد العربي السعودي  
المركز الرئيسي

قرار رقم ١/م ش ت بتاريخ ١٤ / ٤ / ١٤٣٤هـ

إن محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي، بناءً على الصلاحيات المخولة له، واستناداً إلى المادة السابعة والعشرون من نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ التي تنص على أن يصدر المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدوره، وبناءً على محضر الاتفاق مع معالي وزير العدل على إصدار اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي بالصيغة الواردة في المحضر المؤرخ في ١٣/٤/١٤٣٤هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، بالصيغة المرفقة.  
ثانياً: نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

والله الموفق،،،

فهد بن عبدالله المبارك  
المحافظ



## اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي

### اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي

#### الباب الأول

#### التعريفات والأحكام العامة

##### المادة الأولى:

مع مراعاة ما ورد في المادة الأولى من النظام، يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام الإيجار التمويلي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

العقد: عقد الإيجار التمويلي.

المؤجر: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة الإيجار التمويلي، ويشمل ذلك البنوك التجارية.

المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد.

الأصل المؤجر: ما يمكن إيجاره من العقار، والمنقول، والمنافع، والخدمات، والحقوق المعنوية كحقوق الملكية الفكرية.

سجل العقود: السجل الذي تقيّد فيه عقود الإيجار التمويلي المرصدة في المملكة أو المنفذة فيها، وتقيّد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود، وذلك وفقاً لأحكام النظام.

شركة تسجيل العقود: الشركة المساهمة المختصة بتسجيل عقود الإيجار التمويلي.

التسديد: إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر.

##### المادة الثانية:

مراعاة لما ورد في المادة الثانية من النظام، ونظام مراقبة شركات التمويل، والأنظمة المرعية الأخرى، يكون نشاط الإيجار التمويلي نشاطاً احترافياً بعد توافر الآتي:

١. أن يكون حصول المؤجر على الأصل لأجل تأجيله للغير إيجاراً تمويلياً.

٢. أن يزيد حجم نشاط الإيجار التمويلي على الحد الذي تقرره المؤسسة.

## الباب الثاني العقد

### المادة الثالثة:

للمستأجر التنازل عن العقد المستأجر آخر بموافقة مكتوبة من المؤجر، ويتولى المؤجر توثيق موافقته في سجل العقود خلال عشرة أيام عمل على الأكثر من تاريخ التنازل. وفي حال عدم موافقة المؤجر يجب أن يكون قراره مسبباً.

### المادة الرابعة:

للمؤجر التنازل عن حقوقه المترتبة على العقد دون موافقة المستأجر إلا إذا نص العقد على خلاف ذلك، وفي جميع الأحوال يجب أن يراعي في التنازل الآتي:

1. ألا يترتب عليه ضرر بالمستأجر.

2. أن يسري من تاريخ قيده في سجل العقود.

3. ألا يعفي المؤجر من التزاماته المترتبة على العقد.

4. إذا نشأ عن التنازل تغيير في جهة تسلم الأجرة فيسري هذا التغيير في حق المستأجر من تاريخ إبلاغه به.

### المادة الخامسة:

إذا كان الأصل المؤجر مما يحتاج إلى كشف من المؤجر وجب أن بنص في العقد أو أحد ملحقاته على وسيلة هذا الكشف وموعده ومدته على ألا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر أو تقييداً لانتفاعه بالأصل المؤجر.

### المادة السادسة:

1. على المستأجر أن يشعر المؤجر فوراً برسالة ورقية أو إلكترونية بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تحول دون الانتفاع به كلياً أو جزئياً، وذلك عن طريق بيانات الاتصال الواردة في العقد، ووفقاً لقواعد الإشعار المعمول بها نظاماً.

2. إذا لم يتم المؤجر بإزالة ما يمنع الانتفاع بالأصل المؤجر كلياً أو جزئياً خلال المدة المحددة في العقد، جاز للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأصل المؤجر والانتفاع الكامل به على نفقة المؤجر خصماً من دفعات الأجرة اللاحقة.



### المادة السابعة:

١. في حال إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر، وفقاً للوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية، يستمر المؤجر ملتزماً بالإفصاح الفوري للمؤسسة بكل المخاطر الفنية أو التجارية أو القانونية أو غيرها المرتبطة بالعقد أو بالأصل المؤجر أو بعملية إصدار الأوراق المالية مقابل حقوق المؤجر على وجه العموم.

٢. يستمر التزام المؤجر في حال إصداره أوراقاً مالية بجميع المتطلبات الإشرافية ذات الصلة.

### المادة الثامنة:

يجوز للمؤجر أو من ينوبه استخراج الرخصة المشار إليها في المادة الثالثة عشرة من النظام إذا كان الحصول عليها شرطاً لإبرام العقد، ويجب في هذه الحالة أن تكون الرخصة متضمنة اسم المستأجر حائز الأصل المؤجر.

### المادة التاسعة:

١. إذا كان للمستأجر حق التملك أو الوعد به، يجب أن يتضمن العقد جدولاً للسداد يحدد قيمة أجرة الأصل وقيمة حق التملك منفصلين، على ألا يقل القسط لأية مدة من مدد العقد عن أجرة الأصل لتلك المدة.

٢. دون الإخلال بحكم الفقرة (١) من المادة التاسعة من النظام، إذا فسخ العقد أو انفسخ في أثناء مدة الإحارة برضا الطرفين أو بأحكام العقد أو بالنظام، فللمستأجر استرداد قيمة حق التملك للفترة التي دفعها.

٣. للمؤجر التعويض التأميني إن وجد

### المادة العاشرة:

١. للمؤسسة وضع معايير لعقود الإيجار التمويل بما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات وأهداف النظام واللائحة.

٢. للمؤسسة إقرار صيغ نموذجية لعقود الإيجار التمويلي تراعي حقوق الأطراف ذات العلاقة، على

٣. المؤجر الحصول على خطاب، من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها على منتجات الإيجار التمويلي قبل طرحها، الضمان عدالة شروطها.

## المادة الحادية عشرة:

إذا اختار المتاجر امتلاك الأصل المؤتمر بموجب العقد في أي وقت، فيحق له التملك المبكر لذلك الأصل بملحق منفصل يبرم به البيع أو الهبة، وذلك بتعجيل سداد الأقساط المتبقية دون تحمل كلفة الأجل عن المدة المتبقية من العقد. وللمؤجر التعويض عن الآلي:

١. كلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل للأشهر الثلاثة التالية للتملك المبكر.

٢. ما يدفعه المؤجر لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات نص عليها العقد، إذا كانت تلك النفقات لا يمكن استردادها، وذلك من المدة المتبقية من العقد. واستثناءً من ذلك، يجوز أن ينص في العقد على فترة يحظر فيها التملك المبكر، إذا كان محل العقد عقار وترتب على هذا الشرط خصم من كلفة الأجل، وبشرط ألا تتجاوز مدة الحظر سنتين من تاريخ إبرام العقد.

## الباب الثالث

### سجل العقود

## المادة الثانية عشرة:

١. يؤسس المؤجرون شركة مساهمة أو أكثر، بعد موافقة المؤسسة، بغرض تسجيل عقود الإيجار التمويلي، وذلك باتباع أحدث الوسائل وأفضل الممارسات، مع تنظيم النفاذ الآمن لبيانات سجل العقود وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة.

٢. مع مراعاة ما ورد في نظام الشركات، يحدد رأس مال شركة تسجيل العقود حسب تقدير المؤسسة. وللمؤسسة أن تلزم المؤسسين بتقديم دراسة تحدد متطلبات رأس مال الشركة.

٣. مع مراعاة أحكام نظامي الشركات والسوق المالية ولوائحهما، توزع ملكية أسهم شركة تسجيل العقود بين المؤجرين وفق ما تقرره المؤسسة، وتقسم أسهم المؤجرين الذين يفقدون رخصة عملهم على المؤجرين القائمين بحسب نسبة ملكيتهم في الشركة، وذلك على أساس القيمة العادلة للسهم في وقت كل تعديل، ويجوز زيادة رأس مال شركة تسجيل العقود وتخفيضه بعد الحصول على موافقة مكتوبة من المؤسسة.

٤. يشترط لدخول الشركاء أو خروجهم الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

٥. يكون تعيين رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة تسجيل العقود وشغل المناصب التنفيذية ورئيس واب سجل العقود بعد الحب. ول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها، وللمؤسسة إعفاؤهم من مناصبهم بقرار مسبب في حال الإخلال بواجباتهم النظامية أو المهنية.



### المادة الثالثة عشرة:

توزع شركة تسجيل العقود أرباحها وفقاً لنظام الشركات، وذلك بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يضمن عدم ممانعتها.

### المادة الرابعة عشرة:

يحدد المقابل المالي لخدمات شركة تسجيل العقود بقرار من المؤسسة بناءً على اقتراح من الشركة يستند إلى دراسة فنية تفصيلية تتضمن الأسس الاقتصادية والتجارية لتحديد هذا المقابل.

### المادة الخامسة عشرة:

١. تعد شركة تسجيل العتود سجلاً للعقود وفقاً لما ورد في النظام وهذه اللائحة.

٢. يلتزم المؤجر بتسجيل العقد وما يطرأ عليه من تعديلات في سجل العقود خلال عشرة أيام عمل من تاريخ إبرام العقد أو تعديله، كما تُقيد في السجل كافة التصرفات المؤثرة على حقوق كل من المؤجر والمستأجر التعاقدية.

٣. تختص شركة تسجيل العقود بما يأتي:

(أ) تسجيل العقود وما يطرأ عليها من تعديلات.

(ب) تسجيل انتقال حقوق عقود الإيجار التمويلي بموجب صفقات التسديد.

(ج) الإفصاح للجهات المرخص لها بمزاولة أنشطة التمويل عن بيانات سجل العقود بعد موافقة محررة من المؤجر.

(د) تسجيل عقود الملكية المترتبة على عقود الإيجار التمويلي، بعد توثيق نقل الملكية - إذا كان الأصل المؤجر عقاراً - لدى الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (المحاكم وكتابات العدل).

٤. تصدر المؤسسة قراراً بتحديد اختصاصات رئيس وكتاب سجل العقود.

### المادة السادسة عشرة:

يشترط أن يتوافر في رئيس وكتاب سجل العقود الآتي:

١. أن يكون سعودي الجنسية.

٢. ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف والأمانة.

٣: ألا يكون قد سبق فصله من الخدمة بحكم أو قرار تأديبي نهائي إلا إذا رُد إليه اعتباره وفقاً للأنظمة والقواعد ذات العلاقة السارية في هذا الشأن.



### المادة السابعة عشرة:

يجب على كاتب سجل العقود الالتزام بالآتي:

١. أن يؤدي الأعمال المنوطة به في مقر عمله، ويجوز بعد موافقة رئيس سجل العقود أن يؤديها في مقر المؤجر الذي يتحمل النفقات المترتبة على ذلك.
  ٢. التحقق من شخصية المتعاقدين أو من يمثلهم من واقع بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة الإقامة.
  ٣. التثبت من أهلية المتعاقدين أو ممثليهم، وصفاتهم التي تخولهم إبرام العقود.
- ويخصص لكاتب سجل العقود خاتم رسمي نختم به المعاملات التي يجريها.

### المادة الثامنة عشرة:

تكتب المحررات والإقرارات التي تصدر عن كاتب سجل العقود باللغة العربية، ويجوز التصديق على محرر بغير اللغة العربية بعد ترجمته إلى العربية بواسطة مترجم معتمد، ويكون التصديق في هذه الحالة على المحرر الأصلي وترجمته معاً.

### المادة التاسعة عشرة:

على شركة تسجيل العقود مسك كافة سجلات العقود اللازمة لتسجيل المعاملات وتصنيفها وفقاً لما تحدده المؤسسة.

### المادة العشرون:

يجوز استخدام الوسائل الإلكترونية في تسجيل العقود والاعتماد عليها، وللمؤسسة اعتماد أي إجراءات أو وسائل أخرى للتسجيل.

### المادة الحادية والعشرون:

يكون رئيس سجل العقود مسؤولاً عن أعمال التسجيل في السجل، ويقدم إليه طلب القيد وما يطرأ عليه من تعديلات ويحيله إلى أحد كتّاب سجل العقود، ويجري التسجيل طبقاً للنظام وهذه اللائحة. وفي حال رفض كاتب سجل العقود تحرير أي محرر أو توثيقه أو التصديق عليه، فلذوي الشأن التظلم من ذلك أمام شركة تسجيل العقود ثم أمام المؤسسة وفي حال رفض التظلم بحق لهم اللجوء إلى المحكمة المختصة.



### المادة الثانية والعشرون:

١. لأغراض هذه اللائحة، تعد المستندات الآتية وثائق إثبات ملكية للأصل المؤجر:
  - (أ) صك الملكية العقارية.
  - (ب) وثيقة ملكية الأصل.
  - (ج) البطاقة الحركية.
  - (د) شهادة تسجيل الملكية الفكرية.
  - (هـ) سند الشراء.
٢. للمؤسسة اعتماد مستندات أخرى وثائق لإثبات الملكية، وتقرير متطلبات إضافية لإثباتها.

### المادة الثالثة والعشرون:

لغرض إثبات تسجيل مستند الملكية، على كاتب سجل العقود الختم على مستند ملكية الأصل والعقد مع بيان رقم القيد، أو أن يتخذ ما يلزم حيال المستندات التي لا تقبل الختم عليها مثل صكوك الملكية العقارية.

### المادة الرابعة والعشرون:

يُقيد في سجل العقود الآتي:

١. بيانات المتعاقدين وممثليهم، وعناوينهم الرسمية، وتشمل اسم المستأجر، وبياناته الخاصة، واسم المؤجر، وبيانات الاتصال، والترخيص.
٢. وصف تفصيلي للأصل المؤجر، متضمنة الاسم، والرقم المسلسل، وتاريخ الإنتاج، وبلد المنشأ بحسب الحال، وبيانات سند الملكية الأصل.
٣. بيانات التأمين - إن وجد على الأصل المؤجر.
٤. مدة العقد.
٥. مقدار الأجرة، وطريقة احتسابها، وآلية سدادها.
٦. موافقة المتعاقدين المحررة على الإفصاح عن معلومات سجل العقود.
٧. أحكام ملكية الأصل المؤجر وحيازته.

#### المادة الخامسة والعشرون:

١. يصدر رئيس سجل العقود وثيقة رسمية تسمى عقد الإيجار التمويلي المسجل، تتضمن البيانات الواردة في سجل العقود.  
٢. يعد عقد الإيجار التمويلي المسجل سنداً تنفيذياً، وفقاً للفقرة السابعة من المادة التاسعة من نظام التنفيذ.

#### المادة السادسة والعشرون:

يجب على المؤجر، في حال تسنيد الحقوق المترتبة على العقد، قيد رقم قرار هيئة السوق المالية بالموافقة على صفقة التسنيد في سجل العقود، وتحفظ شركة تسجيل العقود نسخة من قرار الهيئة لتكون أساساً لتأشير كاتب سجل العقود بمقتضاها.

#### المادة السابعة والعشرون:

تملك المؤسسة سجل العقود بتجميع بياناته وما يشملها من معلومات.

#### المادة الثامنة والعشرون:

في حال ترخيص المؤسسة لأكثر من شركة لتسجيل العقود، على هذه الشركات - تحت إشراف المؤسسة - اتخاذ الإجراءات اللازمة التي تكفل وحدة بيانات سجل العقود، وتبادل البيانات بينها، وحماية بيانات سجل العقود، والمحافظة عليها.

#### المادة التاسعة والعشرون:

تحفظ القيود في سجل العقود عشر سنوات على الأقل من تاريخ انقضاء مدة الالتزامات المترتبة على العقد.

#### المادة الثلاثون:

مع مراعاة ما ورد في النظام وهذه اللائحة، يصدر قرار من المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل يتضمن إجراءات القيد في سجل العقود، والبيانات التي يتطلبها القيد، واحكام وإجراءات إطلاع الغير على سجل العقود.

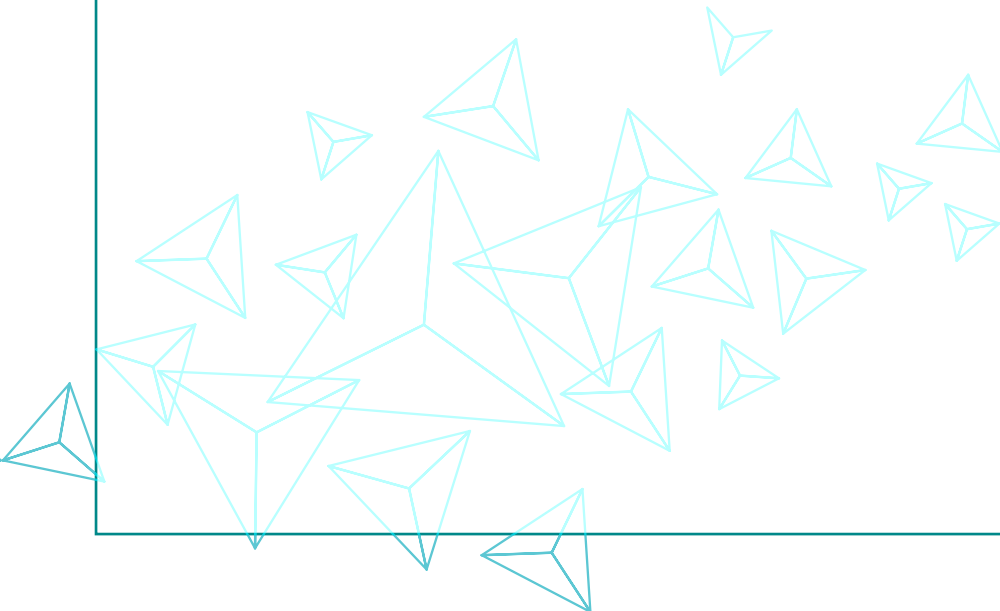


### لمادة الحادية والثلاثون:

يخضع عقد الإيجار التمويلي الأحكام النظام ونظام التمويل العقاري ولائحتيهما إذا كان الغرض منه تملك شخص طبيعي للسكن

### الثانية والثلاثون:

يُعمل بهذه اللائحة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.



## مرسوم ملكي رقم م/٥٠ بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ الموافقة على نظام التمويل العقاري

الرقم: م/٥٠

التاريخ: ١٣/٨/١٤٣٣ هـ

بمعون الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ

وبناءً على المادة (السابعة عشرة) المعدلة، والمادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤٩ / ٣٤) بتاريخ ٢٧/٩/١٤٢٩ هـ، ورقم (١٣ / ١٦) بتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٨) بتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام التمويل العقاري، وذلك بالصيغة المرفقة.

ثانياً: (١) على الشركات الخاضعة لنظام التمويل العقاري ونظام مراقبة شركات التمويل تحقيق

التوافق مع المادة الثالثة من نظام التمويل العقاري والمادة الثالثة من نظام مراقبة شركات التمويل، وذلك من خلال العمل على تطوير المنتجات والأدوات ذات الصلة بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، وبناءً على ما تقرره اللجان الشرعية التي تختار أعضائها تلك الشركات، وبما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات، وذلك خلال مهلة انتقالية مدتها متان اعتباراً من تاريخ نفاذ هذين النظامين.

(٢) للمجلس الاقتصادي الأعلى تمديد المهلة الانتقالية المشار إليها في الفقرة (١) من هذا البند مدة أخرى، وذلك بناءً على دراسات فنية تجريها وزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي لحالة القطاع وأدوات التمويل المتاحة وسلامة النظام المالي.

ثالثاً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء ووزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود



## قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ الموافقة على نظام التمويل العقاري

قرار رقم: (٢٥٨)

وتاريخ: ١٢/٨/١٤٣٣ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٧٤٠ وتاريخ ١/٣/١٤٣٣هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة صندوق الاستثمارات العامة رقم ١١٠٣٩/٣ و تاريخ ١٩/١١/١٤٢٦هـ، في شأن مشروع نظام الرهن العقاري المسجل.

وبعد الاطلاع على المذكرة رقم (٨٦) وتاريخ ٢٥/٢/١٤٣١هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٣) وتاريخ ١٩/١/١٤٢٩هـ، ورقم (٩١) وتاريخ ٢٣/٢/١٤٣٠هـ، ورقم (٥٧٧) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٣٠هـ، ورقم (٣٠٥) وتاريخ ٢٣/٥/١٤٣٣هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٣٤/٤٩) وتاريخ ٢٧/٦/١٤٢٩هـ، ورقم (١٣ / ١٦) وتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٢هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦١٠) وتاريخ ٢١/٧/١٤٣٣هـ.

### يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام التمويل العقاري، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: ١- على الشركات الخاضعة لنظام التمويل العقاري ونظام مراقبة شركات التمويل تحقيق التوافق مع المادة (الثالثة) من نظام التمويل العقاري والمادة (الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وذلك من خلال العمل على تطوير المنتجات والأدوات ذات الصلة، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، وبناء على ما تقرره اللجان الشرعية التي تختار اعضاءها تلك الشركات، وبما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات، وذلك خلال مهلة انتقالية مدتها سنتان اعتباراً من تاريخ نفاذ هذين النظامين.

٢- للمجلس الاقتصادي الأعلى تمديد المهلة الانتقالية المشار إليها في الفقرة (١) من هذا البند مدة أخرى، وذلك بناءً على دراسات فنية تجريها وزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي لحالة القطاع وادوات التمويل المتاحة وسلامة النظام المالي.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

ثالثاً: تعد وزارة المالية السياسات العامة للتمويل العقاري بالاشتراك مع وزارة الإسكان والجهات المعنية الأخرى، وترفعها إلى مجلس الوزراء للنظر في إقرارها.

رئيس مجلس الوزراء

## نظام التمويل العقاري

### نظام التمويل العقاري فصل تمهيدي تعريفات

#### المادة الأولى:

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

النظام: نظام التمويل العقاري.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

الوزير: وزير المالية.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

الوزارة: وزارة الإسكان.

عقد التمويل العقاري: عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن.

المستفيد: الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري.

الممول العقاري: البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

المستهلك: كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري.

مستحق الدعم: الشخص السعودي ذو الصفة الطبيعية الذي لا يتجاوز دخله الحد الذي يقترحه الوزير من حين إلى آخر، ويوافق عليه مجلس الوزراء

جمعيات الإسكان: المؤسسات والجمعيات الخيرية المتخصصة في تقديم الإسكان لغير القادرين، المرخص لها طبقاً للأنظمة المرعية.

السوق الأولية: عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول العقاري.

السوق الثانوية: تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية.



## الفصل الأول الإشراف والترخيص

### المادة الثانية:

تختص المؤسسة بتنظيم قطاع التمويل العقاري، بما في ذلك ما يأتي:

- ١- السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لأجل تمويلها - استثناءً من حكم الفقرة (٥) من المادة (العاشرة) من نظام مراقبة البنوك - وفقاً لهذا النظام وما تحدده اللائحة.
- ٢- الترخيص لشركات التمويل العقاري وفقاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التمويل.
- ٣- الترخيص لشركة مساهمة (أو أكثر) لإعادة التمويل العقاري وفقاً لاحتياجات السوق، ويجوز لصندوق الاستثمارات العامة المساهمة في ملكيتها، وتوافق المؤسسة على المرشدين لمجلس الإدارة، وللممولين المرخص لهم المساهمة في ملكية الشركة، وي طرح للاكتتاب العام جزء من أسهمها وفق أحكام نظام السوق المالية.
- ٤ - الترخيص لشركات التأمين التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني.
- ٥- إصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري، ومراجعة نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممولون العقاريون، والتأكد من مطابقتها لتلك المعايير والإجراءات، وتحقيقتها للحماية الواجبة للمستهلك والمستفيد.
- ٦- نشر البيانات المتعلقة بسوق التمويل العقاري، ورعاية تطوير تقنيات التمويل العقاري، بما في ذلك تقنيات تيسير تدفق البيانات بين السوقين الأولية والثانوية.
- ٧- تحديد مبادئ الإفصاح عن معايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه؛ لتمكين المستهلك من مقارنة الأسعار.

### المادة الثالثة:

يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة (الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات.

### المادة الرابعة:



تنشر وزارة التجارة والصناعة، ووزارة العدل، والوزارة - كل فيما يخصها - البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقارية، وذلك في نشرات دورية وفقاً لاحتياجات السوق، وطبقاً لما تحدده اللائحة.

#### المادة الخامسة:

يجب على الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (المحاكم وكتابات العدل) تمكين الممولين العقاريين (المرخص لهم) من الاطلاع والحصول على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديها، وفقاً لما تحدده اللائحة بالاتفاق مع وزارة العدل.

#### المادة السادسة:

للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة.

#### المادة السابعة:

يجب أن يكون للمستفيد سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقاً لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد، وبيانات السجل خلال مدة التمويل.

## الفصل الثاني الدعم الحكومي

#### المادة الثامنة:

يخصص صندوق التنمية العقارية جزءاً من ميزانيته المعتمدة ضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم وجمعيات الإسكان، وتنظم اللائحة كيفية ذلك.

#### المادة التاسعة:

تضمن الحكومة الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات صندوق التنمية العقارية لدعم التمويل العقاري، وذلك في حدود ما يعتمد لتلك الضمانات في ميزانية الصندوق.



## المادة العاشرة

يجوز بقرار من مجلس الوزراء - بناء على اقتراح من الوزير - منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأوراق المالية العقارية.

## الفصل الثالث

### السوق الثانوية للتمويل العقاري

## المادة الحادية عشرة:

مع عدم الإخلال بما ورد في المادة (الثالثة) من هذا النظام؛ للممولين العقاريين إعادة التمويل من خلال ما يأتي:

- ١- شركات إعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ٢- الأوراق المالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية.

## المادة الثانية عشرة:

تعفى إجراءات نقل الرهن في السوق الثانوية للتمويل العقاري من رسوم التسجيل في نظام التسجيل العيني للعقار.

## الفصل الرابع

### الاختصاصات

## المادة الثالثة عشرة:

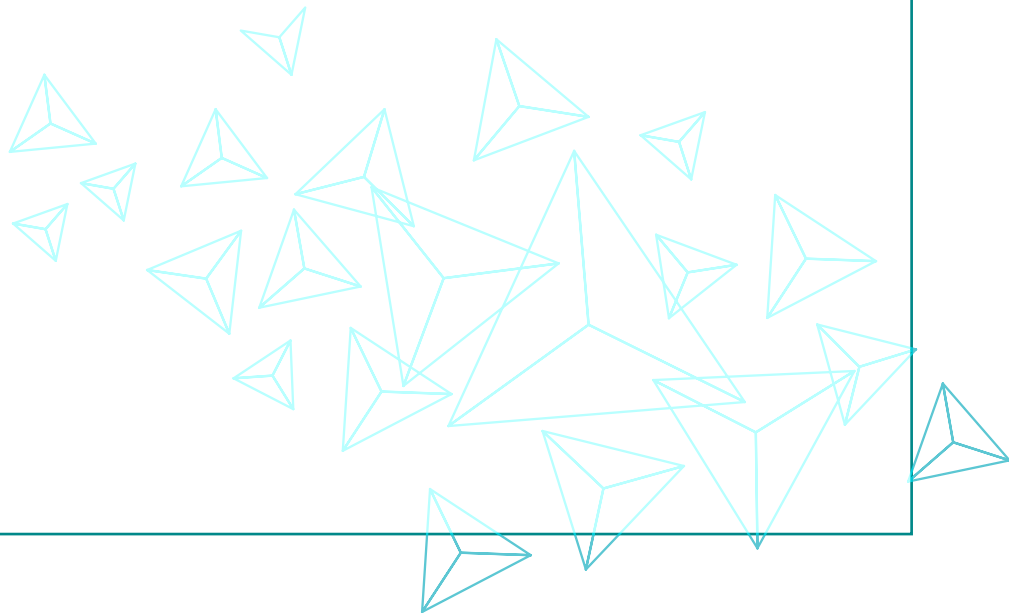
تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري، وإيقاع العقوبة المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة (الخامسة والثلاثين) من نظام مراقبة شركات التمويل على كل من ثبتت مماطلته في الوفاء بدينه.

## المادة الرابعة عشرة:

تعد المؤسسة اللائحة لهذا النظام، وتصدر بقرار من الوزير خلال (تسعين) يوماً من تاريخ صدوره، ويعمل بها بعد نفاذه.



المادة الخامسة عشرة:  
يعمل بهذا النظام بعد مضي (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.





## قرار وزاري رقم ١٢٢٩ بتاريخ ١٠/٤/١٤٣٤ هـ الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري

قرار وزاري رقم ١٢٢٩ بتاريخ ١٠/٤/١٤٣٤ هـ

إن وزير المالية

بناءً على ما له من صلاحيات وبناءً على المرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ الصادر بالموافقة على نظام التمويل العقاري.  
وبناءً على المادة (الرابعة عشرة) من نظام التمويل العقاري التي تقضي بأن ((تعد المؤسسة اللائحة لهذا النظام، وتصدر بقرار من الوزير خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشره))  
وبعد الإطلاع على مشروع اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري المقترحة من مؤسسة النقد العربي السعودي ان الوي لود يقرر ما يلي:  
أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري بالصيغة المرفقة بهذا القرار.  
ثانياً: تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية وبلغ إلى من يلزم للعمل بموجبها

إبراهيم بن عبدالعزيز العساف  
وزير المالية

## اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري

### اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الباب الأول التعريفات والأحكام العامة

#### المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية، أينما وردت في هذه اللائحة، المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام التمويل العقاري.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

الصندوق: صندوق الاستثمارات العامة.

المحافظ: حافظ مؤسسة النقد العربي السعودي.

التمويل العقاري: منح الائتمان التملك المستفيد للسكن.

عقد التمويل العقاري: عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن.

حقوق عقود التمويل العقاري: التدفقات النقدية والرهن والضمانات وغيرها من الحقوق الناشئة عن عقود التمويل العقاري.

نقل الحقوق: نقل الحق في استيفاء الدين أو التنفيذ على العقار المرهون أو أي حق آخر ينشأ عن عقد تمويل عقاري.

القطاع: قطاع التمويل العقاري.

شركة التمويل العقاري: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

الممول العقاري: البنوك التجارية، وشركات التمويل العقاري المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

شركة إعادة التمويل العقاري: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري.

المنشئ: الممول العقاري المنشئ لعقد التمويل العقاري.

المستفيد: الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري.

المستهلك: كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري.



الدعم الإسكاني: معونة مالية أو ائتمانية تقدمها الدولة أو جمعيات الإسكان أو غيرها بغرض تيسير الإسكان.  
منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم: منتج مشمول بدعم إسكاني يقدمه مقدم الدعم الإسكاني من خلال ممول عقاري.  
السوق الثانوية: تداول حقوق الممول العقاري الناشئة من عقود السوق الأولية.

#### المادة الثانية:

تختص المؤسسة بتنظيم القطاع وفقاً للمادة الثانية من النظام، ولها في سبيل ذلك:  
١. الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاط التمويل العقاري، وفق الأحكام النظام، ونظام مراقبة شركات التمويل، ولوائحهما.  
٢. اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على سلامة القطاع واستقراره وعدالة التعاملات فيه.  
٣. اتخاذ الإجراءات اللازمة لتشجيع المنافسة العادلة والفعالة بين الممولين العقاريين.  
٤. إصدار القواعد والتعليمات لتنظيم عمل القطاع.  
٥. اتخاذ الوسائل المناسبة لتطوير القطاع، والعمل على توطین وظائفه، ورفع كفاءة العاملين فيه، بتنظيم التزامات الممولين العقاريين في شأن تدريب الموارد البشرية ورفع مهاراتها وتنمية معارف العاملين في القطاع.

#### المادة الثالثة:

لا يجوز للممول العقاري مزاولة أي نشاط غير مرخص له في مزاولته من المؤسسة بما في ذلك أنشطة الاستثمار في العقار والتطوير والتسويق والتقييم العقاري. وللممول العقاري تملك المساكن بغرض تمويلها للمستفيدين على أن يكون التملك شرط لصحة عقد التمويل العقاري وألا ينشأ عنه ربح غير تمويلي.

#### المادة الرابعة:

يحظر على شركة التمويل العقاري منح أي نوع من أنواع التمويل عدا التمويل العقاري.

#### المادة الخامسة:

١. يكون التأمين على مخاطر التمويل العقاري وفقاً لأحكام نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني ولائحته التنفيذية وما تصدره المؤسسة من تعليمات.

٢. على الممول العقاري الإفصاح في تقاريره السنوية عن المخاطر التي يمكن التحوط منها تأمينية، وكيفية التعامل معها.

#### المادة السادسة:

إعمالاً لحكم المادة الرابعة من النظام، تقوم وزارة التجارة والصناعة، ووزارة العدل، ووزارة الإسكان بجمع البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقارية ونشرها على مواقعها الإلكترونية بشكل دوري، بما في ذلك بيانات بيع العقارات، وإيجارها، ورهنها.

المادة السابعة: إنفاذاً لحكم المادة الخامسة من النظام، يجب على الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (الحاكم وكتابات العدل وإدارات التسجيل العقاري والتوثيق) تمكين الممولين العقاريين المرخص لهم من الاطلاع على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديها وفقاً للإجراءات الآتية:

١. يقدم الممول العقاري طلباً - ورقياً أو إلكترونياً - للاطلاع والحصول على المعلومات.
٢. يشترط للاطلاع والحصول على المعلومات إرفاق نسخة من ترخيص مزاولة التمويل العقاري.
٣. تصدر الجهة المنوط بها تسجيل الملكية العقارية - بحسب الأحوال - شهادة وفقاً لنموذج تعده وزارة العدل تتضمن المعلومات الآتية:
  - (أ) اسم مالك العقار وقت تقديم الطلب.
  - (ب) سريان مفعول صك الملكية وسلامته وبناء على أساساته، أو عدم سريان مفعوله -بحسب الأحوال - وما يتعلق به من حقوق.
  - (ج) تحدد مدة صلاحية الشهادة بما لا يزيد عن ثلاثين يوماً من تاريخ صدورها.
٤. تقوم الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية بتقديم المعلومات المطلوبة إلى الممول العقاري خلال مدة لا تتجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ تسلمها الطلب.

#### المادة الثامنة:

للممول العقاري إعادة التمويل العقاري وفقاً للمادة الحادية عشرة من النظام من خلال ما يأتي:

١. شركات إعادة التمويل العقاري المرخص لها من المؤسسة.
٢. إصدار أوراق مالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.



## الباب الثاني عقد التمويل العقاري

### المادة التاسعة:

١. على الممول العقاري الالتزام بالمتطلبات المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة والأنظمة واللوائح الأخرى ذات الصلة، والقواعد والتعليمات المتعلقة بالتمويل العقاري الصادرة عن المؤسسة. ويجب أن تكون جميع عقود ومنتجات التمويل العقاري متفقة مع النظام والأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات ذات الصلة.
٢. للمؤسسة وضع صيغ نموذجية لعقود التمويل العقاري، وعلى الممول العقاري الالتزام بتلك الصيغ النموذجية ما لم ينص على غير ذلك.
٣. على الممول العقاري الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها في منتجات التمويل العقاري قبل طرحها.

### المادة العاشرة:

- مع مراعاة ما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين الممول العقاري والمستفيد، ويجب أن يتضمن العقد على الأقل البيانات والمعلومات الآتية:
١. أسماء أطراف عقد التمويل العقاري، ورقم السجل المدني أو رقم الإقامة للمستفيد، وعناوينهم الرسمية، ووسائل الاتصال بهم، وتشمل الهاتف الجوال، والبريد الإلكتروني إن وجد.
  ٢. الوسيط العقاري إن وجد.
  ٣. مدة عقد التمويل العقاري.
  ٤. إجمالي مبلغ التمويل العقاري.
  ٥. كلفة الأجل، وشروط تطبيقها، وأي مؤشر أو معدل مرجعي لكلفة الأجل الابتدائية المتفق عليها، ومدد وشروط وإجراءات تغيير كلفة الأجل.
  ٦. معدل النسبة السنوي محسوبة وفق أحكام اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.
  ٧. إجمالي المبلغ المستحق الأداء على المستفيد، محسوبة في وقت إبرام عقد اور التمويل العقاري، مع بيان الفرضيات المتبعة في حساب ذلك المبلغ.
  ٨. مقدار مبلغ الأقساط المتعين على المستفيد سدادها وعددها ومددها وأسلوب توزيعها على المبالغ المتبقية في حال كانت كلفة الأجل ثابتة. وفي حال كانت كلفة الأجل متغيرة يجب وضع ثلاثة



- أمثلة المقدار الأقساط أخذ بالاعتبار كلفة الأجل الابتدائية وكلفتين أعلى وأدنى منها.
٩. مدد سداد الرسوم أو الأموال التي يلزم سدادها دون سداد مبلغ التمويل، وشروط ذلك السداد.
١٠. بيان الآثار المترتبة على التأخر في أداء الأقساط.
١١. رسوم التوثيق المقررة عند الاقتضاء.
١٢. الضمان والتأمين اللازم.
١٣. إجراءات ممارسة حق الانسحاب وشروطه والالتزامات المالية المترتبة على ممارسته.
١٤. إجراءات السداد المبكر، وإجراءات تعويض الممول العقاري عند الاقتضاء، وكيفية تحديد هذا التعويض.
١٥. إجراء ممارسة حق إنهاء عقد التمويل العقاري.
١٦. بيانات المسكن محل عقد التمويل العقاري، وتشمل: المدينة، والحي، والشارع، والرقم، والنوع، ومساحة الأرض، ومساحة البناء، وعدد الغرف، وتاريخ الإنشاء، ورقم صك ملكية المسكن.
١٧. إقرار الممول العقاري بتحقيقه من سلامة ملكية العقار وخلوه من الالتزامات العينية، وبيان حالته.
١٨. إقرار المستفيد باطلاعه على العقار ومعاينته والموافقة عليه، دون أن يخل ذلك بمسؤولية الممول العقاري في التحقق من سلامة العقار.
١٩. رقم الحساب الخاص بإيداع أقساط التمويل العقاري، واسم البنك.
٢٠. مدة ضمان المطور العقاري أو المقاول للمبنى، واسم الاستشاري المصمم، والاستشاري المشرف على البناء، وأرقام تراخيصهم.
٢١. رقم تسجيل جمعية الملاك، وتاريخه، ومحل التسجيل، وذلك للعقارات مفرزة الملكية.
٢٢. آلية وتوقيت الفحص الذي يجريه الممول العقاري للتحقق من سلامة العقار مرة على الأقل كل ثلاث سنوات.
٢٣. إذن المستفيد بإدراج معلوماته في السجل الائتماني.
٢٤. وصف معادلة تحديد السعر في عقود التمويل العقاري متغيرة سعر كلفة الأجل لتمكين المستهلك من فهم كلفة الأجل، وتوزيع الكلفة على مدة الوفاء.
٢٥. أي بيانات أو معلومات أخرى تقررهما المؤسسة.



### لمادة الحادية عشرة:

يجب أن يتصدر عقد التمويل العقاري ملخص يتضمن المعلومات الأساسية للمنتج التمويلي وأحكام عقد التمويل الأساسية، بلغة واضحة للمستفيد، وفقاً للنموذج الذي تقرره المؤسسة، وأن يوثق تسلم المستفيد لهذا الملخص في ملف التمويل.

### المادة الثانية عشرة:

لا يجوز للممول العقاري منح ائتمان بأي صيغة من صيغ التمويل بما يزيد عن (٧٠٪) من قيمة المسكن محل عقد التمويل العقاري. وللمؤسسة تغيير هذه النسبة وفقاً لأوضاع السوق السائدة.

### المادة الثالثة عشرة:

على الممول العقاري التحقق من سلامة صك المسكن محل عقد التمويل العقاري، وخلوه من الحقوق العينية المؤثرة في حقوقه، وتوثيق شهادة الجهة المختصة بتسجيل الملكية في ملف التمويل.

### المادة الرابعة عشرة:

١. على الممول العقاري فحص السجل الائتماني للمستهلك، بعد موافقته، للتحقق من ملاءته المالية وقدرته على الوفاء وسلوكه الائتماني، وتوثيق ذلك في ملف التمويل.  
٢. على الممول العقاري تسجيل المعلومات الائتمانية للمستفيد، بعد موافقته، لدى شركة أو أكثر من الشركات المرخص لها بجمع المعلومات الائتمانية، وفقاً لأحكام المادة الخامسة عشرة من هذه اللائحة وما تقضي به الأنظمة المرعية، وتحديث تلك المعلومات طوال مدة التعامل مع المستفيد.  
٣. على الممول العقاري رفض طلب التمويل في حال عدم حصوله على الموافقات المشار إليها في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة.

### المادة الخامسة عشرة:

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة المرعية، يجب أن يتضمن السجل الائتماني للمستفيد بياناته الشخصية، بما في ذلك اسمه، ورقم هويته، ومحل إقامته، وبياناته الوظيفية، وحالته الاجتماعية، ومؤهلاته العلمية، ودخله الشهري، وعدد الأشخاص الذين يعولهم، وأي معلومات أخرى تقررها المؤسسة.

## المادة السادسة عشرة:

يجب أن ينص في عقد التمويل العقاري على حق الممول العقاري في نقل جميع حقوقه إلى الغير في السوق الثانوية دون موافقة المستفيد، بما في ذلك حق الرهن والضمانات الأخرى.

## الباب الثالث

### شركات إعادة التمويل العقاري

## المادة السابعة عشرة:

١. ترخص المؤسسة لشركة أو أكثر بمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري وفقاً للنظام وهذه اللائحة ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، مع مراعاة ما يأتي:

(أ) أن يقتصر الترخيص على نشاط إعادة التمويل العقاري.

(ب) ألا يقل رأس مال شركة إعادة التمويل العقاري عن خمسة مليارات ريال سعودي.

٢. تخضع شركة إعادة التمويل العقاري لإشراف المؤسسة وفقاً للنظام وهذه اللائحة ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، وما تصدره المؤسسة من تعليمات.

## المادة الثامنة عشرة:

١. يؤسس الصندوق أو أي جهة مملوكة له بالكامل، بعد الموافقة المبدئية من المؤسسة، شركة مساهمة تسمى «الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري» يكون غرضها إعادة التمويل العقاري.

٢. للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بعد تأسيسها دعوة مساهمين للمشاركة في ملكيتها بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

٣. بعد استيفاء المتطلبات النظامية والإشرافية والحصول على موافقة المؤسسة، للممولين العقاريين أن يملكوا أسهم في الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة سوقية عادلة، على ألا يتجاوز إجمالي الأسهم التي يملكها الممولون العقاريون في أي وقت نسبة (٣٠٪) من إجمالي أسهم الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، وذلك في التاريخ الذي تحقق فيه أنشطة سوق التمويل العقاري استقراراً وفق ما تقررته المؤسسة، وبشرط مضي خمس سنوات على تأسيس الشركة على الأقل.

٤. بعد استيفاء ما ورد في الفقرة (٣) من هذه المادة، والحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها، للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري طرح جزء من أسهمها للاكتتاب العام



وفقاً لأحكام نظام السوق المالية ولوائحه.

٥. يجب ألا تقل حصة الصندوق، أو الجهة المملوكة له بالكامل المؤسسة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، في أي وقت عن (٥١٪) من أسهم تلك الشركة.

### المادة التاسعة عشرة:

تهدف شركة إعادة التمويل العقاري إلى تسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في السوق الثانوية، وتسهيل تدفق الأموال إليها، وذلك بغرض:

١. تحقيق النمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري.

٢. توفير سيولة للسوق الثانوية، وتوفير سبل أفضل للممولين العقاريين لتمويل تملك المستفيدين للسكن.

٣. تعزيز سيولة استثمارات التمويل العقاري، وضمان حسن توزيع رأس المال الاستثماري المخصص للتمويل العقاري بين مختلف المناطق والفئات.

٤. القيام بدور الوسيط بين القطاع ومصادر التمويل المحلية والأجنبية.

### المادة العشرون:

١. لشركة إعادة التمويل العقاري في سبيل تحقيق أغراضها:

(أ) الاستحواذ على استحقاقات أي نوع من الالتزامات التمويلية أو الحقوق المتعلقة بالعقارات السكنية الممولة، والاحتفاظ بها، وإدارتها.

(ب) إصدار أوراق مالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

(ج) القيام بأي عمليات أخرى تخدم أو تكمل أو تساند عملياتها التي يقتضيها نظامها وتوافق عليها المؤسسة.

٢. لشركة إعادة التمويل العقاري الحصول على مقابل مالي لخدماتها لضمان تغطية جميع تكاليفها، ومصرفاتها، وتحقيق ربح عادل منها، بما يمكنها من الاستقلال بذاتها مالية. وتتولى المؤسسة مراقبة تسعير الشركة لخدماتها ويجوز لها تقييده.

## المادة الحادية والعشرون:

١. يجوز نقل أصول التمويل العقارية والحقوق الناشئة عنها إلى شركة إعادة التمويل العقاري في عمليات إعادة التمويل دون موافقة مسبقة من المستفيد أو المدين أو الضامن.

٢. إذا دفعت شركة إعادة التمويل العقاري المبلغ المتفق عليه كاملاً إلى الممول العقاري المنقول منه، فلا يصح فسخ هذا النقل أو إلغاؤه بأي طريقة في حال إفلاس الممول العقاري المنقول منه، ولا تعتبر الحقوق المنقولة جزء من أصوله حينئذ.

## المادة الثانية والعشرون:

الشركة إعادة التمويل العقاري توزيع أرباح سنوية بقرار من مجلس إدارتها بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

## المادة الثالثة والعشرون:

١. على شركة إعادة التمويل العقاري التأكد من أن حجم صفقات البيع والشراء التي تجريها، والأسعار التي تدفعها، والمقابل المالي الذي تحصل عليه، لا يشجع الاستخدام المفرط لتسهيلاتهما.

٢. على شركة إعادة التمويل العقاري تجنب الإفراط في استخدام تسهيلاتهما بما قد يؤثر على أسعار الأصول العقارية في السوق.

## المادة الرابعة والعشرون:

لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري القيام بما يأتي:

١. منح تمويل الممول عقاري بضمن حقوق عقود تمويل عقاري قبل نقل تلك الحقوق إلى شركة إعادة التمويل العقاري كضمانات.

٢. منح تمويل عقاري للمستفيدين.

٣. تسهيل شروط التمويل العقاري بهدف التأثير في أسعار المساكن وبما يخالف أفضل ممارسات إدارة الائتمان والمخاطر.

## المادة الخامسة والعشرون:

يقرر مجلس إدارة شركة إعادة التمويل العقاري سياسات وإجراءات عمل الشركة المتعلقة بعمليات إعادة التمويل العقاري، وتكون هذه السياسات والإجراءات سارية بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.



### المادة السادسة والعشرون:

على شركة إعادة التمويل العقاري إعداد ونشر تقارير سنوية وربع سنوية عن وضعها المالي وعملياتها، والمخاطر التي تتعرض لها، وخطتها في إدارتها، وعليها كذلك تزويد المؤسسة بتلك التقارير. ويجب أن تتضمن التقارير القوائم المالية المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

### المادة السابعة والعشرون:

على شركة إعادة التمويل العقاري إنشاء بنية تحتية إلكترونية لتبادل البيانات والمعلومات بينها وبين المؤسسة والممولين العقاريين.

### المادة الثامنة والعشرون:

لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري استعمال اسم «الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري» أو أي اسم مماثل أو ما يدل على معناه.

## الباب الرابع

### منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم

### المادة التاسعة والعشرون:

عند دعم منتج تمويل عقاري إسكاني من خلال الممولين العقاريين يلتزم الداعم بإعداد وصف لكل منتج، وذلك بغرض التأكد من عدم مخالفة سياسات الائتمان وإدارة المخاطر وسلامة التعاملات، ويتضمن الوصف ما يأتي:

١. معايير الاستحقاق.

٢. مقدار الدعم.

٣. سبل التمويل.

٤. أي معلومات أخرى تحددها المؤسسة بحسب نوع المنتج.

### المادة الثلاثون:

١. على الممول العقاري الالتزام في تعامله مع منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم بجميع قواعد الائتمان التي تقرها المؤسسة.

٢. على الممول العقاري الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها بشأن منتج التمويل العقاري الإسكان المدعوم المقترح قبل تقديمه لمستحقي الدعم، وفقاً للأحكام التي تقرها المؤسسة.

#### المادة الحادية والثلاثون:

لا يجوز للممول العقاري طرح منتجات تمويل عقاري إسكاني مدعومة إلا بقرار من مجلس إدارته.

#### المادة الثانية والثلاثون:

يُعمل بهذه اللائحة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.



## لائحة صناديق الاستثمار العقاري

الباب الأول  
أحكام تمهيدية

## المادة الأولى: تمهيد

(أ) تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم تأسيس صناديق الاستثمار العقاري في المملكة وطرح وحداتها وإدارتها وحماية حقوق مالكيها، وتطبيق قواعد الإفصاح والشفافية عليها.

(ب) لا تذل هذه اللائحة بما ورد من أحكام في لائحة الأشخاص المرخص لهم ولائحة أعمال الأوراق المالية.

## المادة الثانية: تعريفات

(أ) يقصد بكلمة (النظام) أينما وردت في أحكام هذه اللائحة نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ

(ب) يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في النظام، وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

(ج) لغرض تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

## صندوق الاستثمار العقاري:

برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق. مدير الصندوق:

شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق وحفظها.

## مدير المحفظة:

موظف لدى مدير الصندوق يتولى إدارة الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.



وحدة:

حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

مالك الوحدات:

الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

مجلس إدارة الصندوق:

مجلس يعين مدير الصندوق أعضائه بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، لمراقبة أعمال مدير الصندوق.

العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق:

عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفا ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذي علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

المطور:

شخص يرشحه مدير الصندوق، يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.

المثمن:

شخص يختاره مدير الصندوق؛ لتقويم أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التثمين العقاري.

الأطراف ذوو العلاقة:

(١) مدير الصندوق.

(٢) أمين الحفظ.

(٣) المطور.

(٤) المثمن.

(٥) المحاسب القانوني.

(٦) أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.

(٧) أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (٥٠٪) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري.

(٨) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.



## الباب الثاني الترخيص

### المادة الثالثة: متطلبات الترخيص

- (أ) يجب أن يكون مقدم الطلب - الذي يرغب في الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق استثمار عقاري - شخصاً مرخصاً له من الهيئة بممارسة أعمال الإدارة.
- (ب) لا تطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموضحة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها.
- (ج) يجب أن يتضمن طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المعلومات الآتية:
- تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق، ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات الاستثمار من قبل مدير الصندوق واسم أي شخص مسجل مشترك في تلك القرارات ووظيفته.
  - اسم مسؤول المطابقة والالتزام (أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة والالتزام.
  - تقديم دراسة جدوى اقتصادية للصندوق.
  - ترشيح مطور لتنفيذ أغراض الصندوق.
  - البيانات والمعلومات الموضحة أدناه:
- . شروط الصندوق وأحكامه موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق. ويجب إعدادها وفقاً للملحق رقم (أ) من هذه اللائحة، وتعد تلك الشروط والأحكام بمثابة العقد بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات.
- . نوع الصندوق، والغرض منه، والتاريخ المقترح لبدء نشاطه.
- . نماذج الاشتراك والاسترداد.
- . أي عقد أبرمه مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، بما في ذلك أي عقد مع الجهات التابعة أو أي أطراف أخرى تتعلق بالصندوق.
- تقديم أي مطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.
  - لا يجوز تعديل شروط الصندوق وأحكامه إلا بعد موافقة الهيئة.
- المادة الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب
- (أ) يجوز للهيئة عند دراسة أي طلب لطرح وحدات الصندوق، اتخاذ أي من الآتي:

١) إجراء أي استقصاء تراها مناسباً.

٢) طلب حضور مقدم الطلب، أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة على أي أسئلة، وشرح أي مسألة ترى أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدم الطلب لهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ تقديم طلبه.

٣) طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية على أن تقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلبها.

٤) التأكد من صحة أي معلومة يقدمها مقدم الطلب.

ب) إذا لم يوفر مقدم الطلب المعلومات المطلوبة منه، أو إذا لم يوفرها خلال الفترة الزمنية المحددة في الفقرة (أ/٣) من هذه المادة، للهيئة رفض دراسة الطلب. وتحفظ الهيئة بحقها في رفض أي طلب إذا ما رأت أن الصندوق يتعارض مع مصلحة المستثمرين.

ج) تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك، وتتخذ أيضاً من القرارات الآتية خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين يوماً من تاريخ الإشعار:

١) الموافقة على الطلب كلياً أو جزئياً.

٢) الموافقة على الطلب بالشروط والقيود التي تراها مناسبة.

٣) رفض الطلب مع بيان الأسباب.

د) تقوم الهيئة بإشعار مقدم الطلب كتابية بالقرار الذي تتخذه بشأن الطلب.

هـ) لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة.



## الباب الثالث

### تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

#### الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

##### المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

(أ) صناديق الاستثمار العقاري من النوع المقفل وتعمل وفقاً للأغراض الآتية:

(١) التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام ثم تطويرها وتقسيمها إلى أراض سكنية، أو تجارية، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

(٢) التطوير الإنشائي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

(٣) التطوير الأولي أو الإنشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.

(ب) يجوز إنشاء أنواع أو أغراض أخرى من الصناديق غير ما ذكر في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد توافق ما تراه الهيئة من شروط ومتطلبات.

##### المادة السابعة: الإشراف على الصندوق

(أ) يكون الإشراف على الصندوق وفقاً للقواعد الآتية:

(١) يشرف على صناديق الاستثمار العقاري مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، وتتعقد اجتماعات المجلس وتدار وفقاً للقواعد التي تصدرها الهيئة.

(٢) يجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل أعضاء مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين.

(٣) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات عن أي تغيير في مجلس إدارة الصندوق.

(٤) يجوز للهيئة أن تصدر قراراً مسبباً باستبعاد جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، إذا رأت في ذلك مصلحة لمالكي الوحدات.

(ب) تشمل مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق الآتي:

(١) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.

(٢) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتأمين.

(٣) الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.

(٤) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

(٥) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرضحه مدير الصندوق.

(٦) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.

(٧) التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية المالكية للوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.

(٨) العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

(ج) على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم.

## الفصل الثاني: إدارة الصندوق والإفصاح

### المادة الثامنة: إدارة الصندوق

(أ) يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.

(ب) التزامات مدير الصندوق:

(١) وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.

(٢) إبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.



- ٣) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.  
٤) إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.  
٥) التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.  
٦) يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك الأعمال.  
٧) يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء سلوكه المتعمد.

#### المادة التاسعة: الإفصاح

على مدير الصندوق توفير معلومات كافية عن أهداف الاستثمار في الصندوق وشروطه ومخاطره، وأي معلومة أخرى تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية، ويجب ألا تحتوي المواد التعريفية للصندوق على أي معلومة خاطئة أو مضللة.  
الفصل الثالث: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصول وقواعد تشغيله

### المادة العاشرة: متطلبات أصول الصندوق

يجب أن تتوافر في أصول الصندوق الشروط الآتية:

- (أ) أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول، ثابتة سلامتها، بموجب إفادة من الجهة التي أصدرتها.
- (ب) أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة.
- (ج) تقديم تقرير المثلث للعقار.
- (د) تسجيل صك ملكية العقار وفقاً لأي من الآتي:
  - (١) باسم مدير الصندوق أو شركة تابعة له.
  - (٢) باسم طرف آخر مع التهميش على الصك.

### المادة الحادية عشرة: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

- يتولى حفظ أصول الصندوق أمين حفظ مُرخص له بخدمات الحفظ، ويجوز لمدير الصندوق القيام بمهام أمين حفظ أصول الصندوق إذا كان مرخصاً له بخدمات الحفظ، ويجب حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق التي تشمل على سبيل المثال المستندات والوثائق الآتية:
- (أ) صك العقار.
  - (ب) قرارات الاستثمار.
  - (ج) جميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق.
  - (د) محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق.
  - (هـ) تقارير التثمين.

### المادة الثانية عشرة: فصل أصول الصندوق

- (أ) يجب على مدير الصندوق فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم كل صندوق يقوم بتأسيسه، وذلك لإيداع جميع المبالغ الخاصة بالصندوق التي يتم استخدامها في تغطية نفقاته الرأسمالية، ومصاريف التشغيل وخدمات إدارة الصندوق، وذلك وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه وأحكام هذه اللائحة.
- (ب) يجب على مدير الصندوق فصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.



(ج) يكون صافي الأصول في الصندوق مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين، ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول؛ إلا إذا كان مدير الصندوق مالكاً لوحدات في الصندوق، أو كان مسموحاً بتلك المطالبات ومفصلاً عنها في شروط الصندوق وأحكامه. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال الصندوق أو أصوله.

### المادة الثالثة عشرة: ملكية الوحدات

- (أ) يجب على مدير الصندوق إعداد سجل بمالكي الوحدات، وحفظه.
- (ب) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) بموجب عقد مكتوب لإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- (ج) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهماته فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف طرف آخر بذلك.
- (د) يعد سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.
- (هـ) على مدير الصندوق حفظ المعلومات الآتية في سجل مالكي الوحدات.
- ١) اسم مالك الوحدات، وعنوانه.
- ٢) رقم السجل المدني لمالك الوحدات، أو رقم إقامته وجواز سفره، أو رقم سجله التجاري.
- ٣) جنسية مالك الوحدات.
- ٤) عدد الوحدات التي يملكها كل مالك.
- ٥) تاريخ تسجيل مالك الوحدات في السجل
- المادة الرابعة عشرة: الاشتراك

- (أ) مع عدم الإخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من المقيمين إقامة نظامية بالمملكة.
- (ب) يقسم رأس مال الصندوق إلى وحدات متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية مالكي الوحدات في حدود ما يملكون من وحدات في الصندوق.
- (ج) يجب تسديد قيمة وحدات الصندوق كاملة خلال مدة الاشتراك في الصندوق وفق ما تنص عليه شروط الصندوق وأحكامه.
- (د) لا يجوز طرح وحدات الصندوق والاشتراك فيها إلا من خلال مدير الصندوق، وعليه قبل قبول



أي اشتراك التأكيد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه.

(ه) تحدد مدة الاشتراك في الصندوق، وفي حال عدم تغطية كامل رأس المال خلال تلك المدة، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة. وإن لم يغط رأس المال، تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالكي الوحدات دون أي حسم.

(و) يجوز لمدير الصندوق استثمار أمواله النقدية بتملك وحدات في الصندوق عند تأسيسه بشرط الإفصاح عن ذلك في شروط الصندوق وأحكامه.



### المادة الخامسة عشرة: القيود على الصندوق

(أ) استخدام أصول الصندوق:

على مدير الصندوق إدارة السيولة النقدية المتاحة بما يعود بالنفع على حملة الوحدات، في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر وعدم احتساب أتعاب إدارية أخرى على المبالغ المستثمرة.  
(ب) الاقتراض:

يجوز للصندوق الاقتراض وفق نسبة من صافي أصوله توافق عليها الهيئة، وبما يتلاءم مع غرض الصندوق، ولا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للغير.

(ج) التوزيعات:

يجب على مدير الصندوق توزيع متحصلات الصندوق أياً كان غرضه على مالكي الوحدات بحد أقصى كل ستة أشهر إذا بلغت متحصلات الصندوق نسبة محددة من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.

### المادة الحادية عشرة: التداول

(أ) بعد انتهاء فترة الاشتراك لا يجوز لأي من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي وحدة في الصندوق أو بيعها خلال فترة الصندوق.

(ب) على مدير الصندوق وأمين الحفظ اتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها وتسجيلها.

(ج) على مدير الصندوق الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدة الصندوق.

(د) على مدير الصندوق إطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء - على سجل طلبات الشراء وعروض البيع والسعر الاسترشادي للوحدة وتاريخه.

### المادة السابعة عشرة: الإعلان عن الصندوق

(أ) على مدير الصندوق في جميع الإعلانات ذات العلاقة بالصندوق - كما هي معرفة في لائحة الأشخاص المرخص لهم - الالتزام بمتطلبات هذه المادة وأحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ولائحة أعمال الأوراق المالية ذات الصلة.

(ب) يجب على الشخص المرخص له تقديم أي إعلان أو كتيب أو أي نشرة ترويجية أو تسويقية، أو أي مادة أخرى يستخدمها من أجل طرح أو بيع وحدات في صندوق قبل استخدامها إلى الهيئة.

- (ج) يجب أن يتضمن الإعلان عن الصندوق المعلومات الآتي بيانها:
- (ا) كيفية الحصول على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره المالية.
- (ب) الغرض من الصندوق، ورأس ماله، ومدته.
- (ج) رقم موافقة الهيئة وتاريخها، بالإضافة إلى الموافقات والتراخيص الأخرى الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- (د) نص يوضح أن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة وأنها قد تخضع للزيادة أو النقص.
- (هـ) الإشارة إلى الإفصاح المذكور في الشروط والأحكام المتعلقة بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق.
- (و) يجب ألا يتضمن أي إعلان عن الصندوق أي توقع عن أدائه في المستقبل.

#### المادة الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق

- (ا) ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية:
- (1) انتهاء المدة المحددة للصندوق.
- (2) تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.
- (3) توافر حالة من حالات الانقضاء التي تنص عليها شروط الصندوق وأحكامه.
- ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (2) و(3) من هذه المادة خلال ثلاثين يوماً.
- (ب) عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) من هذه المادة، عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.

#### الفصل الرابع: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

- المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
- (أ) يجب على مدير الصندوق الإفصاح في شروط الصندوق وأحكامه عن أي مقابل خدمات، أو عمولات، أو أتعاب يتقاضاها، أو تتقاضاها جهات أخرى.
- (ب) يجب أن تُحدد شروط الصندوق وأحكامه جميع الرسوم والأتعاب ومقابل الخدمات سواء كانت مستحقة على مالكي الوحدات أو أصول الصندوق. ولا يجوز تغييرها إلا بعد موافقة الهيئة على ذلك.



(ج) للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل خدمات أو عمولات أو أتعاب يفرضها مدير الصندوق.

### الفصل الخامس: تضارب المصالح والإفصاح عنها

#### المادة العشرون: تضارب المصالح والإفصاح عنها

(أ) لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق التي يديرها.

(ب) مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يُعد أي تعامل للصندوق مع أي طرف ذي علاقة تضارباً في المصالح وعلى مدير الصندوق الالتزام بالآتي:

- ١) الإفصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق.
- ٢) الإفصاح عن أي تضارب مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية.
- ٣) الإفصاح فوراً عن أي تضارب في المصالح، قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.

### الفصل السادس: التثمين وكتاب قيمة الأصول

#### المادة الحادية والعشرون: التثمين

(أ) يجب على الشخص المرخص له قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه الحصول على تثمين من مثنين اثنين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.

(ب) يجب أن يكون المثلث مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة.

(ج) يجب أن يشتمل تقرير المثلث كحد أدنى على الآتي:

- ١) أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- ٢) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- ٣) تفاصيل العقار وأوصافه.

(د) المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين.

(د) لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تثمين مضي على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

#### المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

(أ) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقويم العادل لأصول الصندوق.

- (ب) يقوم مدير الصندوق بتقويم أصول الصندوق بناء على تقويم معد من مثمانين اثنين، مرة كل ستة أشهر على الأقل.
- (ج) يحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.
- (د) يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تأجيل موعد تقويم أصول الصندوق.

### الفصل السابع: التقارير المالية

#### المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير المالكي الوحدات

- (أ) يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق.
- (ب) على مدير الصندوق تقديم تقارير المالكي الوحدات كل ستة أشهر كحد أعلى تتضمن المعلومات الآتية:
- ١) صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.
  - ٢) عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك و صافي قيمتها.
  - ٣) أي ربح مدفوع لاحق لأخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات.

#### المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية الأولية والسنوية

- (أ) يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.
- (ب) يجب أن يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية، وأن يوقع عليها عضو مفوض من مجلس إدارة الصندوق.
- (ج) يجب أن تقدم القوائم المالية الأولية والسنوية إلى الهيئة فور اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.
- (د) يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، ولا يجوز نشر هذه القوائم أو إرسالها إلى مالكي الوحدات قبل إعلانها.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم الأولية بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والإعلان عن القوائم المالية المالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (خمسة وعشرين) يوماً من نهاية المدة المالية



التي تشملها تلك القوائم.

(و) يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة

والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والإعلان عن القوائم المالية المالكية الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (أربعين) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم.

(ز) يجب أن يكون المحاسب القانوني للصندوق مرخصاً له بممارسة العمل في المملكة، وأن يكون مستقلاً عن مدير الصندوق أو عن أي من تابعيه.

#### الباب الرابع أحكام ختامية

##### المادة الخاملة والعشرون: الاستثناء من متطلبات اللائحة

يجوز للهيئة أن تعفي مقدم طلب تأسيس الصندوق وطرح وحداته من تطبيق أي حكم من أحكام هذه اللائحة إذا رأت في ذلك مصلحة للمستثمرين.

##### المادة السادسة والعشرون: حق التظلم

يجوز لمدير الصندوق التظلم إلى اللجنة ضد أي قرار أو إجراء تتخذه الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

#### الباب الخامس النشر والنفاذ

##### المادة السابعة والعشرون: النشر والنفاذ

تكون هذه اللائحة نافذة من تاريخه

متطلبات شروط صندوق الاستثمار العقاري وأحكامه على مدير الصندوق عرض شروط الصندوق وأحكامه بطريقة سهلة الفهم والاستيعاب للمستثمرين، ويجب أن تشمل على المعلومات الآتية وفقاً للتسلسل الموضح في هذا الملحق:

(أ) اسم الصندوق ونوعه.

(ب) عنوان المقر الرئيس المدير الصندوق، والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره.

(ج) مدة الصندوق.

(د) أهداف الصندوق.

(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.

(و) ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه، ويشتمل كحد أدنى على الآتي:

(أ) وصف لنوع (أو أنواع) الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.

(ب) أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة.

(ج) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.

(د) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

(أ) وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، التي من شأنها

أن تؤثر على استثمارات الصندوق وأي ظرف آخر قد يؤثر على قيمة صافي أصول الصندوق

وعائد استثماره.

(ب) التنبيه إلى أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

(ط) الاشتراك:

(أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.

(ب) بيان الحد الأدنى للاشتراك.

(ي) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة سواء كانت تدفع من قبل مالكي الوحدات أو من أصول الصندوق، وتشمل:



- (أ) أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق أو عند بيعها.
  - (ب) أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة.
  - (ج) مقابل خدمات الحفظ، أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.
  - (د) أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني.
  - (هـ) أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.
  - (و) أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى.
  - (ز) أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق.
  - (ح) أي رسم استرداد مبكر يجري تحصيله من مالكي الوحدات.
- ويجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق بالتنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.
- (ك) تجميع أصول الصندوق:
    - يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:
      - (أ) كيفية تجميع أصول الصندوق.
      - (ب) عدد مرات التجميع وتوقيته.
      - (ج) كيفية الإعلان عن سعر الوحدة.
      - (د) تداول وحدات الصندوق:
    - (أ) إيضاح الأيام التي يسمح فيها بقبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها.
    - (ب) بيان إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها.
    - (ج) انقضاء الصندوق:
  - يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى انقضاء الصندوق.
  - (ن) مجلس الإدارة:
    - (أ) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.
    - (ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.
    - (ج) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
    - (د) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.



- (س) مدير الصندوق:
- (ا) بيان اسم مدير الصندوق، وعنوانه.
- (ب) إفادة بأن مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، ورقم الترخيص وتاريخه.
- (ج) وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.
- (د) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق - يُحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- (هـ) وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.
- (و) أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.
- (ز) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.
- (ح) أمين الحفظ:
- اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه.
- (ط) المطور:
- اسم المطور، وعنوانه.
- (ي) المحاسب القانوني:
- اسم المحاسب القانوني للصندوق، وعنوانه.
- (ك) القوائم المالية:
- تقديم إفادة بأن القوائم المالية للصندوق سوف تكون متاحة لحملة الوحدات دون أي رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كما يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.
- (ل) تضارب المصالح:
- يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تضارب في المصالح.
- (م) رفع التقارير المالكية للوحدات:
- وصف التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم لهم.



(ت) المعلومات الأخرى:

تضمنين أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط الصندوق وأحكامه.

(ث) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

وصف الإجراءات التي سيتم اتباعها في التبليغ عن أي تعديلات لشروط الصندوق وأحكامه.

(خ) النظام المطبق:

تقديم إفادة بأن شروط الصندوق وأحكامه تخضع لأنظمة المملكة العربية السعودية السارية.

## قرار إداري رقم ٥٩٨٩٠-٩٩ بتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٠هـ

ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة

بسم الله الرحمن الرحيم  
مؤسسة النقد العربي السعودي  
المركز الرئيسي  
الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل

الرقم: .....

المرفقات: .....

تعميم

السادة /  
المحترمين  
الموضوع : ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة .

أستناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥/م) وتاريخ ٢٢/٢/١٣٨٦هـ، ونظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥٠ وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ. وإعمالاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٤٩٤) وتاريخ ١٤/٩/١٤٣٩هـ المتضمن الموافقة على تعديل المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، حيث تضمنت الفقرة (٢/ج/١) من ذات المادة استثناء البنوك وشركات التمويل العقاري المرخص لها من المؤسسة من المقصود بعبارة (لغير السعودي) المحظور عليه تملك العقارات في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وذلك وفقاً لضوابط تضعها مؤسسة النقد العربي السعودي، على أن يقتصر ذلك على تملكها للعقارات من أجل تمويلها لمن يحمل الجنسية السعودية، وكذلك العقارات المخصصة لمقراتها، أو مقرات فروعها، أو اللازمة لممارسة نشاطها.»

تجدون بتيه نسخة من ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وتؤكد المؤسسة على البنوك وشركات التمويل العقاري الشروع فوراً بإتخاذ ما يلزم لضمان الإلتزام التام بهذه الضوابط .

للإحاطة والعمل بموجبة .

وتقبلوا تحياتي ،،

فهد بن إبراهيم الشثري  
وكيل المحافظ للرقابة



## ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة

### تمهيد

تسري هذه الضوابط على البنوك والمصارف وشركات التمويل العقاري العاملة في المملكة عند تملكها للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتعد المؤسسة الجهة الإشرافية المخولة بتطبيق هذه الضوابط وإتخاذ الإجراءات الضرورية على النحو الذي تراه مناسباً في شأن أي مخالفة لهذه الضوابط بما في ذلك إيقاع العقوبات وفق الأحكام السارية بموجب نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 0 وتاريخ 22/02/1386هـ وقواعد تطبيق أحكام نظام مراقبة البنوك الصادرة بالقرار الوزاري رقم 3/2149 وتاريخ 14/10/1406هـ ونظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/0 وتاريخ 13/08/1433هـ ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/01 وتاريخ 13/08/1433هـ . ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي رقم م/2 ش ت وتاريخ 14/04/1434هـ ، ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/01 وتاريخ 17/04/1421هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (494) وتاريخ 14/09/1439هـ المتضمن الموافقة على تعديل المادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار وإستثماره .

### الفصل الأول :

#### 1. التعريفات

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية . أينما وردت في هذه الضوابط ، المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يفتض السياق خلاف ذلك .  
الضوابط : ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة .

المؤسسة : مؤسسة النقد العربي السعودي .

البنوك : البنوك والمصارف العاملة في المملكة .

شركات التمويل العقاري : الشركات المساهمة الحاصلة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل العقاري .

غير السعودي: الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية العربية السعودية ، أو الشركة غير السعودية ، أو الشركة السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهماً فيها أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية .

## الفصل الثاني: أحكام عامة

٢. دون الإخلال بالأنظمة ذات العلاقة ، يكون تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لغرض تمويلها للمستفيدين ، أو أن يكون ذلك التملك خاصاً بمقراتها ، أو مقرات فروعها ، أو لازماً لممارسة نشاطها .
٣. دون الإخلال بأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، يقتصر التمويل المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه الضوابط ، على الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يحمل الجنسية السعودي فقط وفقاً للأنظمة المعمول بهذا في هذه الشأن والتي تضعها وتقرها الجهات المختصة .
٤. يحظر على البنوك وشركات التمويل العقاري - فيما يخص العقارات التي يملكونها في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة للإنتفاع منها ك (إنشاء فروع لها / سكن لموظفيها) - بيع تلك العقارات لغير السعودي .
٥. يحظر على البنوك وشركات التمويل العقاري - فيما يخص العقارات التي تؤل ملكيتها لهم في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة نتيجة لتعثر العملاء في السداد أو عدم رغبتهم في التملك بنهاية العقد في حال كان عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة - بيع تلك العقارات لغير السعودي .
٦. على البنوك وشركات التمويل العقاري إجراء العناية اللازمة للتأكد بأن المستفيد الحقيقي من التمويل العقاري في مدينتي مكة المكرمة المنورة سعودي الجنسية وذلك فيما يخص العقارات التي يملكها البنك أو شركة التمويل العقاري المتعلقة بعقود تمويل قائمة .
٧. على البنوك وشركات التمويل العقاري قصر عقود التمويل العقاري للأفراد على الصيغ النموذجية لعقد التمويل العقاري وفقاً لما تصدره المؤسسة بهذا الشأن .
٨. على البنوك وشركات التمويل العقاري إشعار المؤسسة بوقت كافي قبل تملك أو بيع العقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ، وأن يتم تقديم معلومات كافية عن العقار والمشتري .
٩. على البنوك وشركات التمويل العقاري تزويد المؤسسة ربع سنوية تتضمن حالات (تملك / بيع/ إفراغ) العقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة .

## الفصل الثالث: أحكام ختامية :

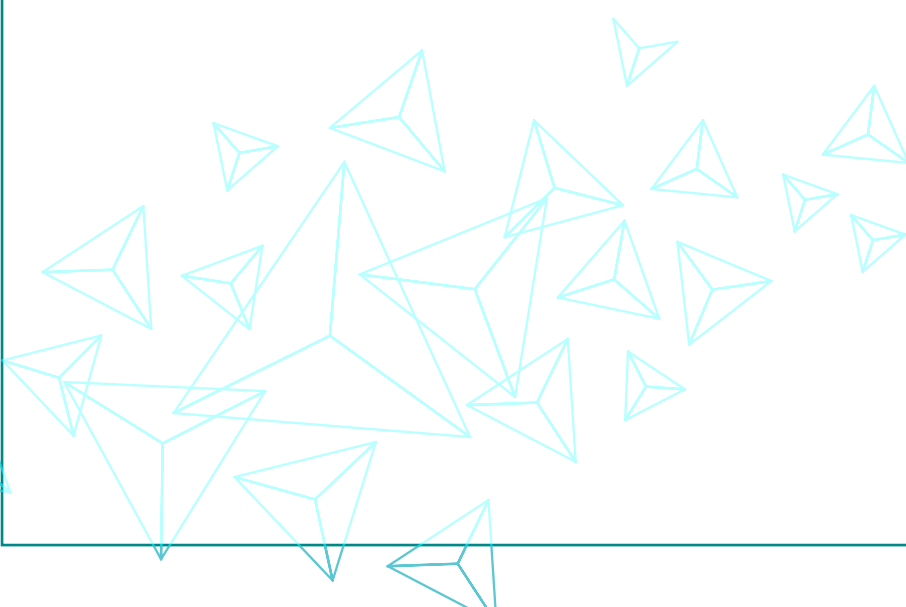
١٠. على البنوك وشركات التمويل العقاري تطبيق ما ورد في هذه الضوابط ، بالإضافة إلى الإلتزام بكافة الأنظمة واللوائح والقواعد والضوابط والتعليمات ذات العلاقة والصادرة من الجهات المختصة .



١١. على البنوك وشركات التمويل العقاري الإلتزام بالتعليمات الإلزامية عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد الصادرة بالتعميم رقم ٤٦٥٤٤/٩٩ وتاريخ ٠٢/٠٩/١٤٣٩هـ.
١٢. على البنوك وشركات التمويل العقاري الإلتزام بتعميم المؤسسة رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٨٣١ وتاريخ ١٤/٠٧/١٤٣٨هـ بشأن تعريف التمويل العقاري التجاري .

#### الفصل الرابع : النفاذ

١٣. يعمل بهذه الضوابط من تاريخ صدورها .



## التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

### هيئة السوق المالية التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية  
بموجب القرار رقم ٦ - ١٣٠ - ٢٠١٦ وتاريخ ٢٣ / ١ / ١٤٣٨ هـ  
الموافق ٢٤ / ١٠ / ٢٠١٦ م بناءً على نظام السوق المالية  
الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢ / ٦ / ١٤٢٤ هـ  
والمعدلة بقراره رقم ٢ - ١١٥ - ٢٠١٨ وتاريخ ١٣ / ٠٢ / ١٤٤٠ هـ الموافق  
٢٢ / ١٠ / ٢٠١٨ م

ملحوظة مهمة:

لمواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة بشأن لوائح الهيئة وقواعدها، يودّ مجلس الهيئة التنبيه على أنه يجب الاعتماد دائماً على نسخ اللوائح والقواعد المنشورة في موقع الهيئة:

[www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)



المحتويات

أولاً: تمهيد

ثانياً: التعريفات

ثالثاً: الأحكام العامة

رابعاً: شروط طرح صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

خامساً: متطلبات الطرح

سادساً: موافقة مالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

سابعاً: اجتماعات مالكي الوحدات

ثامناً: متطلبات الإفصاح

تاسعاً: دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

عاشراً: النشر والنفذ

ملحق ١

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

ملحق ٢

إقرارات مدير الصندوق

الملحق ٣

صيغة خطاب المستشار القانوني

الملحق ٤

صيغة خطاب مدير الصندوق



## أولاً: تمهيد

أ) تهده هذه التعليمات إلى تنظيم طرح وتسجيل وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وإدارتها وعملياتها والإشراف على جميع النشاطات المرتبطة بها في المملكة.

ب) لا تُخل هذه التعليمات بالأحكام الواردة في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

## ثانياً: التعريفات

يُقصد بكلمة (النظام) أيما وردت في هيه التعليمات نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٣٠) وتاريخ ٢ / ٦ / ١٤٢٤ هـ.

ب. يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هيه التعليمات المعاني الموضحة لها في النظام وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي لائحة صناديق الاستثمار العقاري ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

ج. لغرض تطبيق أحكام هذه التعليمات، يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة إزاء كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

صافي أرباح الصندوق: يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق.

صافي أصول الصندوق: القيمة النقدية على أساس إجمالي قيمة الأصول لصندوق الاستثمار العقاري المتداول مخصصاً منها الخصوم.

صندوق الاستثمار العقاري المتداول : صندوق استثمار عقاري مطروحة وحداته طرماً عاماً وتُداول وحداته في السوق الرئيسية، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكده سنوي بحد أدنى.

عقارات مطورة تطويراً إنشائياً: العقارات المطورة الجاهمة للاستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.

مالك الوحدات الكبير: شخص يملك ما نسبته 0% أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.



مالكو الوحدات من الجمهور : تعني لغرض هذه التعليمات : كل من يملك وحدة أو وحدات في صندوق الاستثمار العقاري المتداول على أن لا يكون من الآتي بيانهم:

مالك الوحدات الكبير .  
مدير الصندوق وتابعيه.  
أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

### ثالثاً: الأحكام العامة

(أ) يجب أن يكون طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول وعملياته وإدارته في المملكة وفقاً لهذه التعليمات وللائحة صناديق الاستثمار العقاري ، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

يجب على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ واحد أو أكثر في المملكة بموجب عقد مكتوب، على أن يكون شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط الحفظ ؛ ليتولى حف أصول الصندوق والوثائق المتعلقة بها ، ويجب أن لا يكون أمين الحفظ المعين مديراً للصندوق ذي العلاقة أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن. وعلى أمين الحفظ المعين وفقاً لهذه الفقرة فصل أصول كد صندوق استثمار عقاري متداول عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين ، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية ، ويجب أن تحدّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجل الأصول العقارية للصندوق باسم شخص تابع لأمين الحفظ . وتعدّ أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول مملوكة لمالكي الوحدات في ذلك الصندوق مجتمعين.

(ج) يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن لأي صندوق استثمار عقاري متداول يتولى حفظ أصوله على أن يكون ذلك بموجب عقد مكتوب. ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة . ويجب أن يكون أمين الحفظ من الباطن المكلف شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط الحفظ

(د) استثناءً لما ورد في الفقرة (ج) من هذا البند، يجوز تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، وأن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(هـ) يجوز تسجيل الأصول العقارية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول باسم شخص تابع لجهة مرخص لها في تقديم قروض قدمت قرصاً لمصلحة الصندوق، وذلك ضماناً للقروض.

و) يجب على مدير الصندوق تعيين شركة أو عدة شركات تتولى إدارة الأملاك بعد التأكد من حصولها على الموافقات والتراخيص اللازمة - لمزاولة أعمالها ونشاطاتها من الجهات الحكومية ذات العلاقة تقوم - بإدارة العقار محل الاستثمار، ويجب أن تمتلك تلك الشركة الخبرة اللازمة في مجال العقارات وإدارتها، حيثما ينطبق، وأن تكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقار، ومن ضمنها على سبيل المثال لا - الحصر إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتخصيص الإيجار - ويجوز لمدير الصندوق الاتفاق مع المستأجر بموجب عقد التأجير على - أن يقوم المستأجر بإدارة العقار وصيانته أثناء مدة عقد الإيجار.

ز) يُعدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

ح) استثناء لما ورد في الفقرة (أ) من المادة (11) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجوز لأي طرف من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي وحدة من وحدات الصندوق أو بيعها بعد إدراج الوحدات.

ط) لا يجوز لأي شخص أو مجموعة أشخاص تُظهر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم كلكون ما نسبته (0%) أو أكثر من وحدات الصندوق التصرف في الوحدات التي الاشتراك بها، خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق المعني.

ي) يجب تسجيل وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول لدى مركز الإيداع.

ك) يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.

يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفق الآلية الآتية،

يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.

بعد الحصول على موافقة الهيئة المشار إليها في الفقرة الفرعية (ا) من الفقرة (ل) من هذا البند، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة ملاك الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.

في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية، تكون فترة طرح الوحدات الجديدة (0) أيام بحد أدنى وذلك خلال مدة لا تزيد على (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة.

في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات



المتبقية إن وجدت على بقية المشتركين ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً إن وجد خلال مدة لا تزيد على (10) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (10) يوماً من انتهاء فترة الطرح، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (0%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (ل) من هذا البند خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

5. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (2) من الفقرة (ل) من هذا البند، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (10) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (0%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (ل) من هذا البند خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

6. مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (3) من الفقرة (ل) من هذا البند، وفي حال عدم جميع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، فيجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (0) أيام من انتهاء فترة الطرح.

م) يجب على مدير الصندوق نشر جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها بموجب البند ثامناً من هذه التعليمات في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وأن تكون تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

ن) مع مراعاة ما ورد في الفقرة (0) من المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يُحظر إجراء أي تعديل أساسي على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة الطرح.

س) يُحدد في شروط وأحكام الصندوق نسبة من كامل الطرح لتخصص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

ع) يشترط على مدير الصندوق عند الاستحواذ على أصول صندوق استثمار عقاري قائم مدار من نفس مدير الصندوق، أن تكون الأصول المستحوذ عليها حققت صافي أرباح إيجابية بعد خصم كافة المصروفات لآخر ثلاث سنوات للعقارات المطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخ.

ف) يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق وإصدارها خلال (1) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مقدم الطلب بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تُعدّ ملغاة.

ص) في حال مخالفة أي من القيود المنصوص عليها في هذه التعليمات أو شروط وأحكام الصندوق

بسبب تغيير في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق

ولم يتم إصلاح المخالفة خلال (0) أيام من تاريخ وقوعها، يتعين على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بيلك بشكل كتابي مع الإشارة إلى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

ق) للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه التعليمات من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً بناءً على طلب تتلقاه منه، أو بمبادرة منها.

ر) يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها. ويجب عليه نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (١٠) أيام من إجراء أي تغيير عليهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

ش) يجب على مدير الصندوق وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل، وأن يتم نشر تقرير تقويم المخاطر في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

يجب أن تكون جميع عقود الإيجار المبرمة و موثقة نظاماً بما يضمن حفظ حقوق جميع الأطراف.

يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

خ) يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن بيع مصروفات تأسيس وطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في حال تم تحميلها على الصندوق.

ذ) يجب على مدير الصندوق أن يقدم إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الطرح بياناً بنتائج الطرح، وأن يفصح عنها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

ض) لا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي أمر يكون لذلك العضو أي مصلحة خاصة مباشرة أو غير مباشرة فيه، ويجب الإفصاح عن أي مصلحة من ذلك القبيل لمجلس إدارة الصندوق.

غ) لتحقيق استقلالية عضو مجلس الإدارة يجب الإلتزام بالآتي:

أن يكون عضو مجلس إدارة الصندوق المستقد قادراً على ممارسة مهامه وإبداء آرائه والتصويت على القرارات بموضوعية وحياد، بما يُعَثُّ مجلس الإدارة على إتخاذ القرارات السليمة التي تسهم في تحقيق مصالح الصندوق.



على مجلس إدارة الصندوق أن يجري تقييماً سنوياً لمدى تحقق استقلال العضو والتأكد من عدم وجود علاقات أو ظروف تؤثر فيه.

مع مراعاة تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، يتنافى مع الاستقلال اللازم توافره في عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري المتداول على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

أ. أن يكون مالكاً لما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع من كلك هيه النسبة.

ب. أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

ج. أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من أسهم مدير الصندوق أو تابع لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو تابع لأمين الحفظ.

د. أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى م أي من أعضاء مجلس الإدارة في الصندوق أو أي صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

هـ. أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي طره ذو علاقة بالصندوق.

و. أن يعمد أو كان يعمد موظفاً خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو أي طرف ذو علاقة بالصندوق، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين.

ز. أن يتقاضى مبالغ مالية من الصندوق علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة.

#### رابعاً: شروط طرح صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

يجب استيفاء الآتي عند تقديم طلب طرح وحدات الصندوق:

نوع الصندوق: يجب أن يكون الصندوق الاستثماري العقاري المتداول من النوع المغلق.

الحد الأدنى لتأسيس الصندوق: يجب أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن (500) مليون ريال سعودي.

القيمة الاسمية للوحدة: يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة (10) ريالاً.

مقابل الاشتراك: يجب أن يكون اشتراك مالكي الوحدات من الجمهور بمقابل نقدي فقط.

حد الاشتراك: يجب أن لا يزيد الحد الأدنى للاشتراك عن (1000) وحدة لك مالكي وحدات.

يجب على مدير الصندوق الالتزام بالآتي في جميع الأوقات:

سياسة الاستثمار: يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيرى ودورى عن ما نسبته (٧٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ، وذلك بحسب اخر قوائم مالية مراجعة.

التوزيعات: يجب أن لا تقدر نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

القيود على الأصول:

لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضى البيضاء، ويُسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (٢٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب اخر قوائم مالية مراجعة، في أي مما يلي: التطوير العقارى، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن.

تجديد وإعادة تطوير العقارات.

اتفاقيات إعادة شراء العقار.

النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة ، الشركات العقارية. حقوق المنفعة.

ب. يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (٢٥٪) من القيمة

الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.

الاقتراض: لا يجوز أن يتجاوز اقتراب الصندوق ما نسبته (٥٠٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مراجعة.

متطلبات أصول الصندوق : مع مراعاة ما ورد في المادة (٢١) من لائحة صناديق الاستثمار العقارى، يجب على مدير الصندوق التأكد من الآتي:

أ. أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك سارية المفعول.

ب. أن تكون عقارات الصندوق محل الاستثمار موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادها رسمية من الجهة المختصة مع تقديم ما يفيد بجاهزيتها للاستخدام النظامي.

ج تقديم تقارير المقيمين المعتمدين ، ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أثناء فترة الطرح، على أن تتضمن التقارير تقييم للإجراءات السوقية وأن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت ثلاثة أشهر عند تاريخ بداية الطرح ، وفي حال وجود أكثر من مقيمت اثنين

معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

د. يجب على مدير الصندوق تغيير المقيمين المعتمدين كل خمس سنوات كحد أقصى، ويجوز لمن استنفذ هيه المدة أن يعاد تعيينه بعد مضي سنة من تاريخ اخر تعاقد.



يجب على مدير الصندوق تقديم إقرار من كل مقيم معتمد يفيد بتقيده بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمد لتقارير التقييم يعد ملائماً لغرب طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرب طرحه طرماً عاماً وتضمن القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفاً عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

### خامساً: متطلبات الطرح

(أ) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق أن يقدم طلبه إلى الهيئة.

(ب) إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس ومبنى على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، على أن تحتوي على المعلومات الواردة في الملحق رقم (أ) من هذه التعليمات.

(ج) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة باتفاقية ملزمة لبيع العقار محل الاستثمار أو باتفاقية ملزمة لنقد منفعة العقار في حال استثمار الصندوق في حقوق منفعة، مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٣/أ/٥) من الفقرة (ب) من البند رابعاً من هيه التعليمات على النحو المحدد في شروط وأحكام الصندوق عند اكتمال طرح وحدات الصندوق وقبل إدراجها.

(د) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بمذكرة تفاهم بين مدير الصندوق والشركة التي تتولى إدارة الأملاك لإدارة الصندوق، أو عقد الإيجار في حال الاتفاق مع المستأجر على أن يتولى إدارة الأملاك، بحسب الحالة.

(هـ) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بأسماء جهته مستلمتين على الأقل.

عند تقديم طلب الطرح، يجب أن لا تتجاوز العوائد من أي مستأجر ما نسبته (٢٥٪) من إجمالي عوائد الصندوق.

(ز) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في تسجيل وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وطرحها أن يقدم طلباً إلى الهيئة يتضمن المعلومات المطلوبة بموجب هذه التعليمات، وأن يقدم بالتزامن مع ذلك طلباً إلى السوق لإدراج تلك الوحدات وفقاً لأحكام قواعد الإدراج.

(ح) لا يجوز لمدير الصندوق طرح وحدات الصندوق طرماً عاماً قبل إتخاذ الترتيبات اللازمة لإدراج تلك الوحدات في السوق وفقاً لقواعد الإدراج.

(ط) يُشترط لموافقة الهيئة على طلب الطرح الآتي:



تلقي الهيئة إشعاراً من السوق يؤكد صدور موافقة السوق المشروطة على طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج.  
عدم سحب السوق موافقتها المشروطة المشار إليها في الفقرة الفرعية (ا) من الفقرة (ط) من هيا البند.  
إقتناع الهيئة بأن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام كاملة ومستوفية للشروط المنصوص عليها في النظام ولوائحه التنفيذية  
(ي) يجب على مدير الصندوق أن ينقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعتة لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات التي تم طرحها في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح.

#### سادساً: موافقة مالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

(أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.  
(ب) يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة وفقاً للفقرة (أ) من هذا البند، الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق من خلال قرار صندوق عادي على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق.  
(ج) لأغراب هذه التعليمات، يُقصد بمصطلح التغيير الأساسي أيّاً من الحالات الآتية:  
١. التغيير المهم في أهداف الصندوق.  
٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.  
٣. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.  
٤. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات.

#### سابعاً: اجتماعات مالكي الوحدات

(أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه .  
(ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ .  
(ج) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي



من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويجب على مدير الصندوق النص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق. (د) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة فوراً دون تأخير.

(هـ) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.

(و) إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (هـ) من هيا البند، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن (٥) أيام. ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(ز) يجوز لكل مالك وحدات تعيث وكيد له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ح) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

(ط) لا يجوز لكبار مالكي الوحدات التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.

(ي) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

(ك) يكون القرار نافياً بموافقة مالكي الوحدات اليبين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (٥٠٪) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

### ثامناً: متطلبات الإفصاح

(أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية:

١. يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن

بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين .

٢. لتحديد التطور الذي يقع من نطاق هذه الفقرة، يجب على مدير الصندوق أن يقدّر ما إذا كان من المحتمل أن يأخذ أي مالك وحدات حريص في الاعتبار ذلك التطور عند إتخاذ قراره الاستثماري .

ب) الإفصاح عن أحداث معينة يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح للمالكين الوحدات من دون تأخير عن أي من التطورات الآتية (سواءً أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) من هذا البند أم لم تكن):

أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحد أي خسائر تساوي أو تزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحد.

أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.

أي نزاع، بما في ذلك أي دعوم قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (٥٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحد.

الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة ، أيهما أحد .

الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (١٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (٥٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

أي تغيير للمحاسب القانوني

تعين أمين حفظ بديل.

صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية



- على (0%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحد.
- أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- ج) يجب على مدير الصندوق أن ينشر فوراً بياناً ربع سنوي في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق يتضمن كحد أدنى الآتي:
- سعر الوحدة بنهاية الربع. لدخل التأجيري على سعر الوحدة.
٣. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية.
- أداء سعر الوحدة.
٥. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق.
٦. نسبة الاقتراض من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.
٧. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
٨. استثناء من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.
٩. أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمد الصندوق.
١٠. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.
- د) الإفصاح عن التغييرات المهمة:
- ا) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح للسوق عن أي تغييرات مهمة مقترحة. ويجب ألا تقل فترة الإشعار والإفصاح عن (٢١) يوماً قبل اليوم المحدد من قبل مدير الصندوق لسريان هيا التغيير.
٢. لأغراض هذه التعليمات، يُقصد بالتغيير المهم أي تغيير لا يُعدّ تغييراً أساسياً وفقاً لأحكام البند سادساً من هذه التعليمات ومن شأنه أن:
- أ. يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
- ب. يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- ج. يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق.
- د. يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق.
- هـ. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

٣. يجب الإفصاح عن تفاصيل التغييرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

٤. يجب بيان تفاصيل التغييرات المهمة في تقارير الصندوق التي يعدّها مدير الصندوق وفقاً لهذا البند.

الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه

الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، على أن تتضمن المعلومات الآتية:  
الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها، إن وجدت.

٣. توزيع نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

٤. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو مني تأسيس الصندوق) يوضح:

أ. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية .

ب. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية .

ج. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية .

د. عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية .

هـ. توزيع الدخل لكل وحدة.

و. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق

٥. سجل أداء يغطي ما يلي:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو مني التأسيس).

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو مني التأسيس).

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات وعن ما إذا كانت هنا أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها .

٦. إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح .



٧. تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.

٨. بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشك واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها .

٩. تقرير تقييم المخاطر.

و) يجب المعلومات المفصّل عنها وصحتها واكتمالها

١. يجب أن يكون أي إفصاح يقوم به مدير الصندوق كاملاً وواضحاً وصحياً وغير مضلل، وأن يُنشر في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وفي الوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق.

إذا رأى مدير الصندوق أن الإفصاح عن مسألة يجب الإفصاح عنها بموجب هيه التعليمات يمكن أن يؤدي إلى إلحاق ضرر غير مسوغ به وأنه من غير المرجح أن يؤدي عدم الإفصاح عن تلك المسألة إلى تضليل مالكي الوحدات فيما يتعلق بالحقائق والظروف التي يكون العلم بها ضرورياً لتقويم الأوراق المالية ذات العلاقة، فإنه يجوز لمدير الصندوق أن يتقدم بطلب لإعفاءه من الإفصاح أو تأخير توقيته. ويجب في هذه الحالة أن يقدم إلى الهيئة بسرية تامة بياناً بالمعلومات ذات العلاقة والأسباب التي تدعوه إلى عدم الإفصاح عن تلك المعلومات في ذلك الوقت. وللهيئة الموافقة على طلب الإعفاء أو التأخير أو رفضه. وإذا وافقت الهيئة على الطلب، فيجوز لها في أي وقت أن تلزم مدير الصندوق بإعلان أي معلومات تتعلق بالإعفاء أو التأخير ذي العلاقة.

٣. تُعدّ جميع المعلومات والتطورات الجوهرية المنصوص عليها في هذا البند معلومات سرية إلى أن تُعلن. ويُحظر على مدير الصندوق قبل إعلان هذه - المعلومات إفشاؤها إلى جهات لا يقع على عاتقها التزام بالمحافظة على - سرية المعلومات وحمايتها. كذلك يجب على مدير الصندوق إتخاذ جميع الخطوات اللازمة لضمان عدم تسرب أي من المعلومات والتطورات الجوهرية قبل إعلانها وفقاً لهذه التعليمات.

ز) يجب على مدير الصندوق تحديد مدى الحاجة إلى نشر إعلان للجمهور للردّ على أي شائعات تتعلق بأي تطورات جوهرية، وللهيئة إلزام مدير الصندوق بذلك بحسب ما تراه مناسباً. (ح) استثناءً من أحكام الفقرة (0) من المادة الرابعة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية

الأولية للجمهور بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للأولى للمحاسبين القانونيين، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير

الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(و) استثناءً من أحكام الفقرة (و) من المادة الرابعة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية السنوية المراجعة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للجمهور، دون أي مقابذ، خلال مدة لا تتجاوز (٣) أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(ي) يجب على مدير الصندوق القيام بتقويم أصول الصندوق بناء على تقييم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين، مرة كل ستة أشهر على الأقل وأن يتم نشر تقارير المقيمين فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، على أن تتضمن التقارير تقييم للإجارات السوقية، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنان معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

(ك) يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

(ل) الإفصاح المتعلق بتعاملات كبار مالكي الوحدات

يجب على أي شخص أن يشعر السوق عندما يصبح مالكاً أو له مصلحة في ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات الصندوق خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى تحقق هذه الملكية أو المصلحة، وأن يُضمّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين يكون لهم مصلحة في وحدات الصندوق التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

يجب على الشخص المشار إليه في الفقرة الفرعية (ا) من الفقرة (ل) من هذا البند أن يشعر السوق عند حدوث أي تغيير على قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة الفرعية (ا) من الفقرة (ل) من هذا البند، سواءً أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلم إضافه شخص لتلك القائمة أو استبعاد أي من الأشخاص الذين سبق تضمينهم فيها، وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغيير ذي الصلة.

لأغراض هذه الفقرة، عند حساب العدد الإجمالي لوحدات الصندوق التي لأي شخص مصلحة فيها، يُعدّ الشخص له مصلحة في أي من وحدات الصندوق التي يملكها أو يسيطر عليها أيّ من الأشخاص الآتي بيانهم:

أ. أقرباء ذلك الشخص.

ب. شركة يسيطر عليها ذلك الشخص.

ج. أيّ أشخاص آخرين يتصرفون بالاتفاق مع ذلك الشخص للحصول على

مصلحة في وحدات الصندوق.



٤. يجب أن يتضمن الإشعار المشار إليه الفقرة الفرعية (ا) من الفقرة (ل) من هذا البند - على الأقل - المعلومات التالية:
- أسماء الأشخاص المالكين لوحدات الصندوق ، أو ذوي الأحقية في التصرف فيها.
- تفاصيل عملية التملك.
- ج. تفاصيل أي دعم مادي من شخص آخر لعملية التملك أو قروب تمويل.

### تاسعاً : دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

تقديم طلب إلى الهيئة لدمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة:

- لمدير الصندوق التقدم إلى الهيئة بطلب الموافقة على دمج عدد من صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والمطروحة وفقاً للأئحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه التعليمات، وذلك بعد موافقة مالكي وحدات جميع الصناديق ذات العلاقة من خلال قرار خاص يكون الدمج بضم صندوق أو أكثر إلى صندوق قائم
- يجب الإفصاح لمالكي الوحدات عن تفاصيل عملية الدمج ، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك قبل (٢١) يوماً على الأقل من تاريخ تنفيذ عملية الدمج.
- يجب بيان تفاصيل عملية الدمج في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للأئحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه التعليمات ، وذلك بحسب نوع الطرح
- يجب أن يفصح مدير الصندوق عن التكاليف الناتجة عن عملية الدمج.
- ب) المعلومات الإضافية الواجب تقديمها إلى مالكي الوحدات
١. يجب على مدير الصندوق تزويد جميع مالكي الوحدات بمعلومات كاملة عن عملية الدمج المقترحة تمكنهم من التوصل إلى قرار مدروس، وذلك بحسب الآتي:
- أ. أن تكون مكتوبة بطريقة واضحة وصحيحة وغير مضللة.
- ب. أن تتضمن بشكل مفصل جميع الآثار المترتبة والمتوقعة على عملية الدمج المقترحة.
٢. أن تتضمن مقارنة مفصلة لمقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة على الصناديق ذات العلاقة.
- عاشراً: النشر والنفاد
- تكون هذه التعليمات نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.



## ملحق 1

### متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

على مدير الصندوق عرض شروط وأحكام الصندوق باللغة العربية، وبطريقة سهلة الفهم والاستيعاب بالنسبة لمالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين، ويجب أن تشمل الشروط والأحكام على المعلومات الآتية وفقاً للتسلسل الموضح في هذا الملحق:

محتويات صفحة الغلاف:

(١) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.

(٢) اسم مدير الصندوق.

(٣) اسم أمين الحفظ .

(٤) حجم الصندوق.

(٥) عدد الوحدات المطروحة، إجمالي قيمتها، ونسبتها من حجم الصندوق.

(٦) أن يتضمن البيان الآتي:

ألا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هيا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هيا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.



٧) إذا كان صندوق الاستثمار متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار، يجب إضافة البيان الآتي: يرا اعتماد (اسم الصندوق) على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار.

٨) بيان يفيد بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار.

٩) تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق، واخر تحديث (إن وُجد).  
١٠) تاريخ موافقة الهيئة لتأسيس صندوق الاستثمار وطرح وحداته.  
وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق.  
ب) بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها.  
ج) وضع جدول بالمعلومات الآتية لكد عقار:

١. اسم العقار.
٢. معلومات مالك/ملاك العقار.
٣. نوع العقار.
٤. الدولة / المدينة.
٥. الحي/الشارع.
٦. كروكي الموقع.
٧. مساحة الأرض.
٨. مساحة البناء (حسب رخصة البناء).
٩. عدد الأدوار.
١٠. أنواع الوحدات وأعدادها.
١١. نسبة إشغال العقار.
١٢. تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء).
١٣. تكلفة شراء العقار.
١٤. نبذة عن عقود الإيجار الحالية.
١٥. إيرادات اخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت.

١٦. أي معلومات إضافية.

- (د) أي سياسة ينتج عنها ترك الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة، على أن تتضمن نصاً ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل الاستثمار حيثما ينطبق.
- (هـ) عوائد الإيجارات السابقة و المستهدفة لكد عقار/منفعة
- (و) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.
- (ز) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.
- (ح) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.
- (ط) مالكي الوحدات ونسبة العينية والنقدية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- (١٠) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

(أ) وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، التي من شأنها أن تؤثر على استثمارات الصندوق أو أي ظرف آخر قد يؤثر على قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

التنبيه إلى أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

(١١) الإشتراك:

الجدول الزمني يوضح التواريخ المتوقعة للطرح.

تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.

(ج) بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار اليبين سيشترون عينا في الصندوق، ونسب ملكيتهم ، مع ذكر جدول يبيث فيه نسبة ملكية يع المشتركين.

(د) بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.

(هـ) أن تتضمن تعهداً من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(و) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى للإشتراك .

(ز) كيفية التقدم بطلب للإشتراك .

(ح) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق.

(ط) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق.

(ي) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين.

(ك) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن

طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت).



- ل) وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات.
- (١٢) تداول وحدات الصندوق:
- أ) بيان يوضح طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية.
- ب) الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج.
- ١٣) سياسة توزيع الأرباح:
- مع مراعاة الفقرة الفرعية (ب/ ٢) من البند رابعاً من هذه التعليمات، يجب أن يتضمن هذا القسم شرحاً لسياسة توزيع أرباح صندوق الاستثمار العقاري المتداول على مالكي الوحدات وتواريخ الاستحقاق والتوزيع.
- ١٤) إنهاء الصندوق:
- أ) يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى انقضاء أو انتهاء الصندوق.
- ب) يجب ذكر معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية.
- ١٥) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:
- أ) أن تتضمن إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي، وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم. كما يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة، سواء كانت تدفع من قبل مالكي الوحدات أو من أصول الصندوق، و تشمل:
١. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصرفاتهم.
  ٢. أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.
  ٣. أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.
  ٤. مقابل خدمات الحفظ، أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.
  ٥. أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني.

٦. أي عمولة ناتجة من قروب مالية للصندوق.
  ٧. أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى.
  ٨. أي أتعاب لمدير الأملاك .
  ٩. أي مبلغ اخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق.
  ١٠. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
- و يجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق بالتنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.
- (ب) وضع جدول يوضح الآتي:
١. نوع الرسم.
  ٢. النسبة المفروضة (إن وجد).
  ٣. المبلغ المفروض (إن وجد).
  ٤. طريقة الحساب.
  ٥. تكرار دفع الرسم.
- (ج) وضع جدول يشمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات.
- (د) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يتم ذكره.
- (١٦) التأمين:
- يجب أن يتضمن هذا القسم ذكر أصول الصندوق التي تم التأمين عليها وتفاصيل التأمين ومدى تغطيته.
- (١٧) أصول الصندوق:
- (أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.
  - (ب) يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:
    ٦. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق.
    ٧. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق.
    ٨. قيمة التقييم لكأ صد مراد الاستثمار فيه.
    ٩. عدد مرات التقييم وتوقيته.



(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

(د) جدول يوضح الآتي:

١. العقارات محل الاستحواذ.

٢. أسماء المقيّمين المعتمدين.

٣. تاريخ تقرير كل تقييم.

٤. قيمة التقييم لكل عقار.

٥. معدل التقييمات .

٦. سعر شراء كل عقار.

(١٨) مجلس إدارة الصندوق:

(أ) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

(ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.

(ج) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(د) بيان بأي صندوق استثمار اخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(هـ) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيد التالية:

ألا يكون مفلساً أو ذا عاً لأي دعاوى إفلاق أو إعسار.

لن يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف فخل بالنزاهة والأمانة.

أن كتلك المهارات و والخبرات اللازمة.

(و) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف

عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

(١٩) مدير الصندوق:

(أ) بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.

(ب) إفادة بأن مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، ورقم وتاريخ

ترخيصه الصادر عن الهيئة.

(ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني ، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (٤) من هذه التعليمات.

(د) بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.

(هـ) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.

(و) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق. -

(ز) وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيها.

(ح) أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي ليلك.

(ط) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هيه الاستثمارات.

(ي) نبذة عن مدير الصندوق متضمنة معلومات عن فريق العمل الذي يقوم بإدارته ، وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق، وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، وعدد الصناديق العامة وحجمها وعدد موظفي إدارة الأصول.

٢٠) المستشار القانوني:

خطاب صادر عن المستشار القانوني المرخص لممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانوني، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (٣) من هذه التعليمات.

٢١) أمين الحفظ :

(أ) اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر من الهيئة.

(ب) بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته.

(ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

(د) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

٢٢) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك :

(أ) اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.



(ب) بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وواجباتها ومسؤولياتها.  
(ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوى الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

(٢٣) المحاسب القانوني:

(أ) اسم المحاسب القانوني للصندوق، وعنوانه.

(ب) بيان مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته.

(٢٤) القوائم المالية:

تقديم إفادة بأن القوائم المالية للصندوق سوف تكون متاحة لحملة الوحدات دون أي رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كما يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.

(٢٥) تضارب المصالح:

يجب الإفصاح بالتفصيل عن أي تضارب مصالح في الصندوق وأن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

(٢٦) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

وصف التقارير الدورية التي سيتم نشرها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية نشر هذه التقارير والقوائم.

(٢٧) اجتماع مالكي الوحدات:

(أ) بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

(ب) بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور.

(ج) بيان يوضح طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.

(٢٨) قائمة بحقوق مالكي الوحدات:

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

المعلومات الأخرى:

تضمن أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط الصندوق وأحكامه.

(٣٠) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب



لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.  
(٣١) إقرارات مدير الصندوق:

إضافةً إلى الإقرارات الواردة في هذه التعليمات وفي الملحق (٢) من هذه التعليمات ، يجب على مدير الصندوق وضع جميع الإقرارات المتعلقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق.

(٣٢) النظام المطبق:

بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية. وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.



## ملحق 2

## إقرارات مدير الصندوق

يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام (اسم الصندوق) قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:

مدير الصندوق.

مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.

مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق

مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ( ١٠٪ ) أو أكثر من

عوائد الايجار السنوية للصندوق.

المقيم المعتمد.

يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح

مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة

المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقد يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق: اسم مدير الصندوق» يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

١٠) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام.

١١) يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقد ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقد منفعتهم، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

١٢) مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

١٣) يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.

١٤) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة

أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق ببرجاء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

التغيير المهم في أهداف الصندوق؛

التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛

التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛

أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

١٥) يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي



ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير

متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٦) يقرّ مدير الصندوق أنه قد بين للمقيّم المعتمد أن نطاق العمد على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرب طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرب طرحه طرّاً عاقاً وتضمنين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

### الملحق 3

صيغة خطاب المستشار القانوني

(يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بالمستشار القانوني)

إلى : هيئة السوق المالية

بصفتنا مستشاراً قانونياً لـ ( ) (اسم مدير الصندوق) (مدير الصندوق) في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق تفاصيل صندوق الاستثمار العقاري المتداول،)

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق (تفاصيل الطرح)، وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية (الهيئة)، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية و سلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير

الصندوق بإلتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها ، بما في لك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

#### الملحق 4

صيغة خطاب مدير الصندوق

(يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى : هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير الصندوق ل..... (اسم الصندوق) في ما يخص طرح صندوق استثمار عقاري متداول باسم..... (اسم الصندوق) وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن (ضع اسم مدير الصندوق) تؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية ( الهيئة ) حتى تاريخ هذا الخطاب. ويؤكد (ضع اسم مدير الصندوق) أنه، بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدم إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي :

أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة والتي تقتضيها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة .

أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون

طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية .

أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن :

الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية

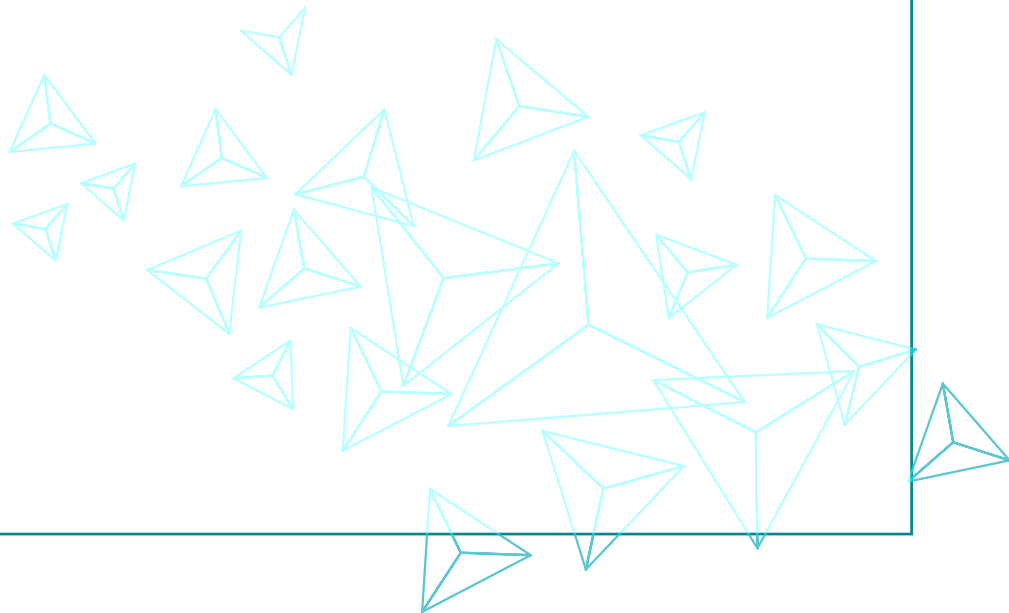
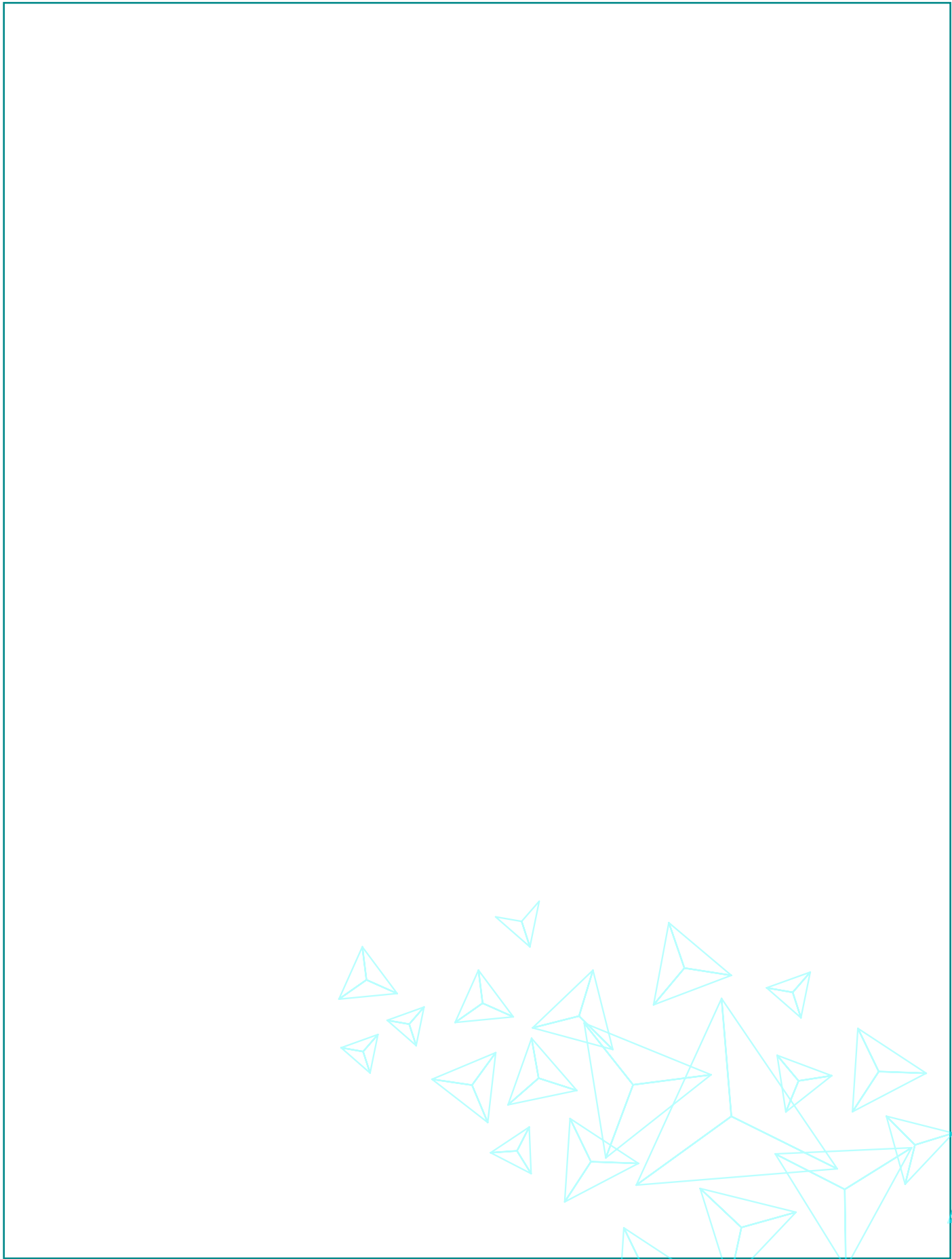


المتداولة ولأئحة صناديق الاستثمار العقاري ( بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛  
جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح  
هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو  
مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق  
المالية وقواعدها ولوائح التنفيذية؛

الأصول العقارية خالية من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني  
أو تشغيلها، وكيلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية  
قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء  
اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛

النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرين على  
الوفاء بالتزاماتهم للصندوق؛

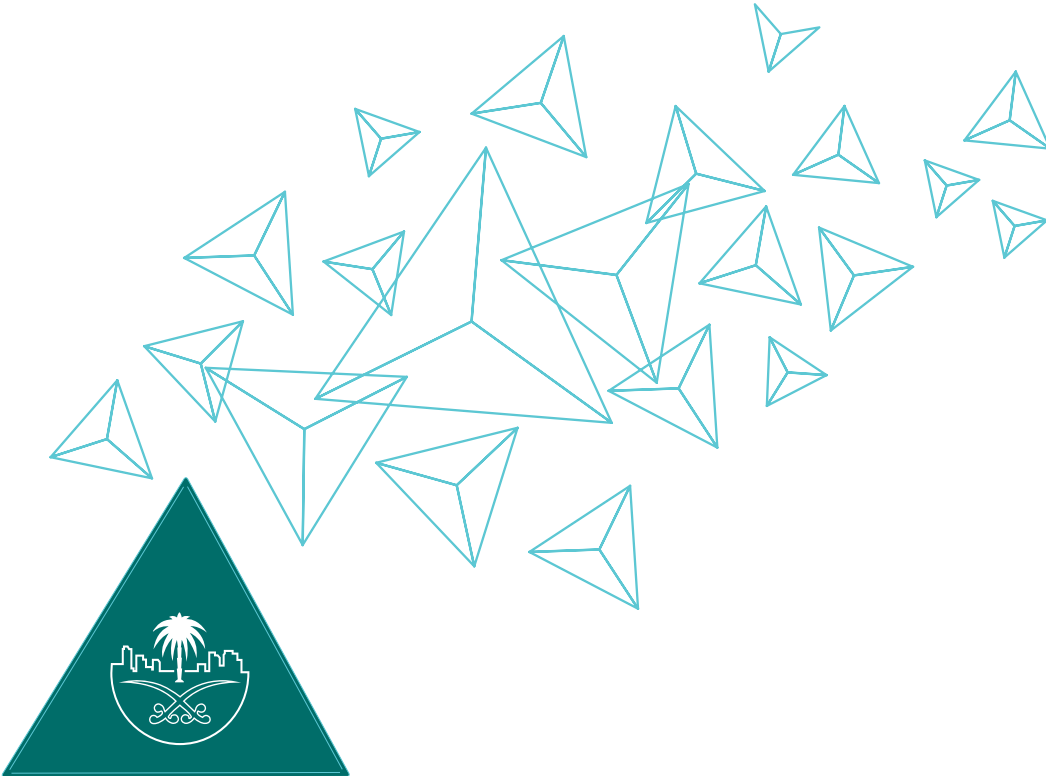
جميع المساند المعلومة ل..... (ضع اسم مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين  
الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة .





الهيئة العامة للزكاة والدخل  
General Authority of Zakat & Tax

## التشريعات المتعلقة بـ





٧٨٤

٧٨٦

٧٨٦

٧٨٩

٧٨٩

٧٩٣

٨٠٦

٨٧٢

٨٩٠

## التشريعات المتعلقة بالهيئة العامة للزكاة والدخل

مرسوم ملكي رقم ١١٣٤ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢ هـ

الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة

قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٤ بتاريخ ١٤٣٧/١١/١ هـ

الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة

نظام ضريبة القيمة المضافة

اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة

اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة

اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٢ هـ



## مرسوم ملكي رقم ١١٣٤ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢ هـ الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة

الرقم: م١١٣٤

التاريخ: ١٤٣٧/١١/٢ هـ

بمعون الله تعالى  
نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ: ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤٥/١٢٨) بتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٨ هـ.

وبناءً على الأمر الملكي رقم (أ/٩٧) وتاريخ ١٤١٨/٣/١٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٥٤) بتاريخ ١٤٣٨/١١/١ هـ

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام في اللجان الابتدائية والاستئنائية، والتي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ١٤٢٥/١/١٥ هـ.

ثالثاً: الموافقة على تعديل نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ١٤٢٥/١/١٥ هـ، وفقاً لما يأتي:

١- تعديل المادة (السادسة والخمسين)، لتكون بالنص الآتي:

”أ- الهيئة هي الجهة المسؤولة عن أعمال الإدارة والفحص والربط والتحويل الضريبة الدخل، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام.

ب- يكون إيقاع العقوبة بقرار من المحافظ أو من يفوضه مجلس إدارة الهيئة بذلك.“

٢- تعديل الفقرة (أ) من المادة (السادسة والستين)، لتكون بالنص الآتي:

أ- يجوز لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم منه أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عُـد نهائياً غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية أخرى“.

٣- تعديل الفقرة (ب) من المادة (السادسة والستين)، لتكون بالنص الآتي:

”ب- إذا كان موضوع التظلم يتعلق بقرار خاص بالربط، فإن التظلم لا يؤثر على التزام المكلف بسداد مبلغ الضريبة المستحقة بموجب أحكام النظام، غير المعترض عليه“.

٤- حذف الفقرات (ج)، و(د)، و(هـ)، و(و) من المادة (السادسة والستين).

٥- تعديل المادة (السابعة والستين)، لتكون بالنص الآتي:

”١- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي:

أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقيـن العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحها، والقرارات والتعليمات الصادرة بناء عليها.

ب. الفصل في اعتراضات ذوي الشأن على القرارات الصادرة من الهيئة تطبيقاً لأحكام الأنظمة الضريبية ولوائحها، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها.

وللجنة الفصل جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعاوى التي تدخل في اختصاصها، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات، وفرض العقوبات.

٢- تتكون اللجنة من عدد من الدوائر، على أن يكون اختصاص كل دائرة منحصراً في أحد الأنظمة الضريبية.

٣- تتكون كل دائرة من (ثلاثة) أعضاء أصليين وعضو رابع احتياطي من ذوي الخبرة والتأهيل النظامي أو المحاسبي، على أن يكون رئيس الدائرة وأحد أعضائها - على الأقل - من ذوي التأهيل النظامي، ويراعى ألا يكون من بين الأعضاء أي من منسوبي الجهات ذات العلاقة بالإشراف على الأعمال الضريبية، ويعين رئيس كل دائرة وأعضاؤها بأمر ملكي لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد، وعند انتهاء هذه المدة، دون إعادة التشكيل أو التجديد للأعضاء يستمرون في أداء عملهم حتى صدور أمر ملكي بذلك.

٤- تصدر قرارات لجنة الفصل بالأغلبية، ويجوز الاعتراض على القرار أمام اللجنة المشار

إليها في الفقرة (٥) من هذه المادة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عد نهائياً.

٥- تشكل لجنة باسم اللجنة الاستثنائية للمخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بالفصل في الاعتراضات المقدمة ضد قرارات لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

٦- تتكون اللجنة الاستثنائية من عدد من الدوائر المتخصصة، وتتكون كل دائرة من ثلاثة أعضاء أصليين



وعضو رابع احتياطي من ذوي الخبرة والتأهيل العالي في المجال النظامي أو المحاسبي، على أن يكون رئيس الدائرة وأحد أعضائها - على الأقل - من ذوي التأهيل النظامي، ويراعى ألا يكون من بين الأعضاء أي من منسوبي الجهات ذات العلاقة بالإشراف على الأعمال الضريبية. ويعين رئيس كل دائرة وأعضاؤها بأمر ملكي لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد، وعند انتهاء هذه المدة دون إعادة التشكيل أو التجديد للأعضاء، يستمررون في أداء عملهم حتى صدور أمر ملكي بذلك.

٧- تصدر قرارات اللجنة الاستثنائية بالأغلبية، وتكون نهائية وغير قابلة للاعتراض عليها أمام أي جهة قضائية أخرى.

٨- لا تسمع الدعاوى في المنازعات الضريبية بعد مضي خمس سنوات من تاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة أو من تاريخ العلم بالواقعة محل النزاع، إلا في حالة وجود عذر تقبله اللجنة.

٩- تعد اللجنة الاستثنائية - خلال ستين يوماً من تاريخ تسمية أعضائها- قواعد عمل اللجنتين المشار إليهما في الفترتين (١) و(٥) من هذه المادة، ويرفعها رئيس مجلس إدارة الهيئة وتصدر بأمر ملكي.

١٠- يحدد مجلس إدارة الهيئة مكافآت أعضاء اللجنتين والمستشارين والموظفين والسكرتارية.

١١- تتولى الهيئة توفير الموارد البشرية والمالية اللازمة لقيام اللجنتين بأعمالهما؛ وفقاً لما تحدده القواعد المشار إليها في الفقرة (٩) من هذه المادة“.

رابعاً: تستمر اللجان الابتدائية والاستثنائية، المنصوص عليها في نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) بتاريخ ١٥/١٠/١٤٢٥هـ، في ممارسة مهامها وفقاً لتشكيلاتها الحالية، وذلك إلى حين إعادة تشكيلها وفقاً لنص المادة (السابعة والستين) من النظام بعد تعديلها.

خامساً: الموافقة على تعديل نظام الضريبة الانتقائية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٦) وتاريخ ٢٧/٨/١٤٣٨هـ، وفقاً لما يأتي:

١- تعديل المادة (الخامسة والعشرين)، لتكون بالنص الآتي:

” في حال تكرار المخالفة نفسها خلال ثلاث سنوات من تاريخ صيرورة قرار العقوبة السابقة نهائياً، تجوز مضاعفة الغرامة المقررة في حق المخالف بموجب ذلك القرار، أو تعليق الترخيص لمدة لا تزيد على ستة أشهر“.

٢- تعديل المادة (السابعة والعشرين)، لتكون بالنص الآتي:

”يجوز لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم منه أمام الجهة القضائية المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عُـد نهائياً غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية أخرى“.

سادساً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

## قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٤ بتاريخ ١٤٣٨/١١/١ هـ الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة

قرار رقم: (٦٥٤)  
وتاريخ: ١٤٣٨/١١/١ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٤٧٧٨٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٨، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم ٦٤٥٩ وتاريخ ١٤٣٨/٨/١٨، في شأن مشروع نظام ضريبة القيمة المضافة.

وبعد الاطلاع على نظام (قانون) الجمارك الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤١/م) وتاريخ ١٤٢٣/١١/٣ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) وتاريخ ١٤٢٥/١/١٥ هـ.

وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (٥١/م) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٣ هـ.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١١٨٨) وتاريخ ١٤٣٨/٩/٢٢، والمذكرات رقم (١٢٥١) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ ورقم (١٢٥٢) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ ورقم (١٢٧٥) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/٢٩، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٤٥/١٢٨) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٨ هـ.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١-٣٨/٦٤ د) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/٢٢ هـ.

وبناءً على الأمر الملكي رقم (٩٧/أ) وتاريخ ١٤٣٨/٣/١٧ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٥١٠) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/٢٩ هـ.

### يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) وتاريخ ١٤٢٥/١/١٥ هـ.

ثالثاً: الموافقة على تعديل نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) وتاريخ ١٤٢٥/١/١٥ هـ، وفقاً لما يأتي:

١- تعديل المادة (السادسة والخمسين)، لتكون بالنص الآتي:



أ- الهيئة في الجهة المسؤولة عن أعمال الإدارة والفحص والربط والتحصيل لضريبة الدخل، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام:

ب- يكون إيقاع العقوبة بقرار من المحافظ أو من يفوضه مجلس إدارة الهيئة بذلك.

٢- تعديل الفقرة (أ) من المادة (السادسة والستين)، لتكون بالنص الآتي:

أ- يجوز لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم منه أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عد نهائياً غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية أخرى.

٣- تعديل الفقرة (ب) من المادة (السادسة والستين)، لتكون بالنص الآتي:

”ب- إذا كان موضوع التظلم يتعلق بقرار خاص بالربط، فإن التظلم لا يؤثر على التزام المكلف بسداد مبلغ الضريبة المستحقة بموجب أحكام النظام، غير المعترض عليه“.

٤- حذف الفقرات (ج)، و(د)، و(هـ)، و(و) من المادة (السادسة والستين).

٥- تعديل المادة (السابعة والستين)، لتكون بالنص الآتي:

”١- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي:

أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقيين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحها، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها.

ب- الفصل في اعتراضات ذوي الشأن على القرارات الصادرة من الهيئة تطبيقاً لأحكام الأنظمة الضريبية ولوائحها، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها.

وللجنة الفصل جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الدعاوى التي تدخل في اختصاصها، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق، وإصدار القرارات وفرض العقوبات.

٢- تتكون اللجنة من عدد من الدوائر، على أن يكون اختصاص كل دائرة منحصراً في أحد الأنظمة الضريبية.

٣- تتكون كل دائرة من (ثلاثة) أعضاء أصليين وعضو رابع احتياطي من ذوي الخبرة والتأهيل النظامي أو المحاسبي، على أن يكون رئيس الدائرة وأحد أعضائها - على الأقل - من ذوي التأهيل النظامي، ويراعى ألا يكون من بين الأعضاء أي من منسوبي الجهات ذات العلاقة بالإشراف على الأعمال الضريبية. ويعين رئيس كل دائرة وأعضاؤها بأمر ملكي لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد، وعند انتهاء هذه المدة دون إعادة التشكيل أو التجديد للأعضاء، يستمرون في أداء عملهم حتى صدور أمر ملكي بذلك.

٤- تصدر قرارات لجنة الفصل بالأغلبية، ويجوز الاعتراض على القرار أمام اللجنة المشار إليها في

الفقرة (0) من هذه المادة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عد نهائياً.  
0- تشكل لجنة باسم اللجنة الاستثنائية للمخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بالفصل في الاعتراضات المقدمة ضد قرارات لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

1- تتكون اللجنة الاستثنائية من عدد من الدوائر المتخصصة، وتتكون كل دائرة من (ثلاثة أعضاء أصليين وعضو رابع احتياطي من ذوي الخبرة والتأهيل العالي في المجال النظامي أو المحاسبي، على أن يكون رئيس الدائرة وأحد أعضائها - على الأقل - من ذوي التأهيل النظامي، ويراعى ألا يكون من بين الأعضاء أي من منسوبي الجهات ذات العلاقة بالإشراف على الأعمال الضريبية.

ويعين رئيس كل دائرة وأعضاؤها بأمر ملكي لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد، وعند انتهاء هذه المدة دون إعادة التشكيل أو التجديد للأعضاء، يستمررون في أداء عملهم حتى صدور أمر ملكي بذلك.

7- تصدر قرارات اللجنة الاستثنائية بالأغلبية، وتكون نهائية وغير قابلة للاعتراض عليها أمام أي جهة قضائية أخرى.

8- لا تسمع الدعوى في المنازعات الضريبية بعد مضي خمس سنوات من تاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة أو من تاريخ العلم بالواقعة محل النزاع، إلا في حالة وجود عذر تقبل اللجنة.

9- تعد اللجنة الاستثنائية - خلال ستين يوماً من تاريخ تسمية أعضائها قواعد عمل اللجنتين المشار إليهما في الفقرتين (1) و (0) من هذه المادة، ويرفعها رئيس مجلس إدارة الهيئة، وتصدر بأمر ملكي.

10- يحدد مجلس إدارة الهيئة مكافآت أعضاء اللجنتين والمستشارين والموظفين والسكرتارية.

11- تتولى الهيئة توفير الموارد البشرية والمالية اللازمة لقيام اللجنتين بأعمالهما، وفقاً لما تحدده القواعد المشار إليها في الفقرة (9) من هذه المادة.

رابعاً: تستمر اللجان الابتدائية والاستثنائية، المنصوص عليها في نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (1/م) وتاريخ 10/1/1425هـ، في ممارسة مهامها وفقاً لتشكيلاتها الحالية، وذلك إلى حين إعادة تشكيلها وفقاً لنص المادة (السابعة والستين) من النظام بعد تعديلها.

خامساً: الموافقة على تعديل نظام الضريبة الانتقائية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/81) وتاريخ 27/8/1438هـ، وفقاً لما يأتي:

1- تعديل المادة الخامسة والعشرين)، لتكون بالنص الآتي:

في حال تكرار المخالفة نفسها خلال ثلاث سنوات من تاريخ صيرورة قرار العقوبة السابقة نهائياً، تجوز مضاعفة الغرامة المقررة في حق المخالف بموجب ذلك القرار، أو تعليق الترخيص لمدة لا تزيد على ستة أشهر“.



٢- تعديل المادة (السابعة والعشرين)، لتكون بالنص الآتي:  
”يجوز لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم منه أمام الجهة القضائية المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عد نهائياً غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية أخرى.  
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.  
سادساً: قيام الهيئة العامة للزكاة والدخل برفع ما تراه من مقترحات لتحقيق التطبيق الأمثل للأنظمة الضريبية في المملكة.

رئيس مجلس الوزراء



## نظام ضريبة القيمة المضافة

### نظام ضريبة القيمة المضافة الفصل الأول: أحكام تمهيدية

#### المادة الأولى:

١- يُقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الهيئة: الهيئة العامة للزكاة والدخل.

النظام: نظام ضريبة القيمة المضافة.

الاتفاقية: الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

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.

اللائحة: أي لائحة تنفيذية للنظام.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة الهيئة.

ضريبة المخرجات: الضريبة المستحقة والمفروضة على أي توريد خاضع للضريبة لسلع أو خدمات، يقوم به شخص خاضع للضريبة.

الفاتورة الضريبية: فاتورة يتم إصدارها في شأن توريدات خاضعة للضريبة، وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في النظام واللائحة.

٢- فيما عدا ما نصت عليه الفقرة (١) من هذه المادة، تكون للألفاظ والعبارات الواردة في النظام المعاني المحددة لها في الاتفاقية.

#### المادة الثانية:

تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة.



## الفصل الثاني: التسجيل لأغراض الضريبة

### المادة الثالثة:

- ١- يكون الخاضع للضريبة ملزماً بالتسجيل تبعاً لأنشطته الاقتصادية التي يمارسها في المملكة، وذلك بما يتوافق مع الأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية.
- ٢- للشخص الذي يمارس نشاطاً اقتصادياً وهو غير ملزم بالتسجيل وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية: التسجيل بشكل اختياري، شريطة أن يستوفي الشروط والضوابط المنصوص عليها في اللائحة.
- ٣- تصدر الهيئة شهادة تسجيل لكل شخص مسجل، وتحدد اللائحة البيانات الواجب تضمينها في الشهادة.
- ٤- تنشئ الهيئة سجلاً يحتوي على البيانات ذات الصلة بكل شخص مسجل.
- ٥- تحدد اللائحة ما يأتي:
  - أ- الشروط والضوابط والإجراءات اللازمة للتسجيل، والمهل المحددة له، وحالات رفض طلب التسجيل، وآليات إبلاغ المسجل بالقرارات الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن.
  - ب- الشروط والضوابط اللازمة لاستثناء الخاضع للضريبة، الذي يقوم فقط بتوريدات خاضعة للضريبة بنسبة الصفر بالمائة، من وجوب التسجيل.

### المادة الرابعة:

- ١- تحدد اللائحة الضوابط والشروط التي يمكن بموجبها تسجيل مجموعة ضريبية، أو تعديل تسجيلها، أو إلغائها.
- ٢- يعامل أعضاء المجموعة الضريبية كشخص واحد خاضع للضريبة.
- ٣- يكون جميع أعضاء المجموعة الضريبية مسؤولين - منفردين ومتضامين - عن الالتزامات الضريبية الخاصة بتلك المجموعة، والناشئة خلال فترة عضويتهم فيها.

### المادة الخامسة:

- ١- على الشخص الخاضع للضريبة التقدم بطلب لإلغاء تسجيله في أي من الحالات الآتية:
  - أ- الحالات المنصوص عليها في الاتفاقية.

ب. إذا كان الشخص مقيماً ولم يتجاوز مجموع رقم أعماله السنوي حد التسجيل الاختياري خلال المدة التي تحددها اللائحة.

ج- إذا كان الشخص غير مقيم ولم يقيم بأي توريد خاضع للضريبة خلال المدة التي تحددها اللائحة.

٢- تحدد اللائحة المدد والإجراءات التي يجب على المسجل التقييد بها قبل إلغاء التسجيل، والشروط والضوابط اللازمة لرفض طلب إلغاء التسجيل، والحالات الإضافية لإلغاء التسجيل.

٣- يتحمل الخاضع للضريبة الذي ألغى تسجيله جميع الالتزامات المترتبة عليه بموجب أحكام النظام، الناشئة خلال فترة سريان تسجيله.

### الفصل الثالث: توريدات السلع والخدمات

#### المادة السادسة:

تحدد اللائحة الشروط والضوابط اللازمة لتطبيق الأحكام ذات الصلة بالتوريد المفترض التي تنص عليها الاتفاقية.

#### المادة السابعة:

تحدد اللائحة الشروط والضوابط المتعلقة بنقل الخاضع للضريبة سلعاً تشكل جزءاً من أصوله من المملكة إلى أي دولة عضو أو العكس.

#### المادة الثامنة:

تحدد اللائحة المعاملات التي يكون فيها توريد السلع والخدمات خارج نطاق الضريبة.

#### المادة التاسعة:

في حال قيام الخاضع للضريبة - باسمه الخاص - بتوريد أو تلقي سلع أو خدمات نيابةً عن شخص آخر، فإنه يعامل - لأغراض تطبيق النظام واللائحة - باعتباره قد قام بتوريد أو تلقي تلك السلع أو الخدمات لنفسه.

#### المادة العاشرة:

تحدد اللائحة التوريدات المعفاة من الضريبة، والتوريدات الخاضعة للضريبة بنسبة الصفر في المائة، والشروط والضوابط اللازمة لذلك.



### المادة الحادية عشرة:

تحدد اللائحة المعايير والفترة الزمنية اللازمة لحساب قيمة التوريدات السنوية المتوقع أن يحققها الخاضع للضريبة.

### المادة الثانية عشرة:

تحدد اللائحة الشروط والضوابط اللازمة لتجميع رقم أعمال الأشخاص المرتبطين الذين يزاولون أنشطة متشابهة أو مترابطة، وتسجيل كل منهم أو تسجيلهم إلزامية على أساس رقم الأعمال الإجمالي.

## الفصل الرابع: مكان التوريد

### المادة الثالثة عشرة:

تحدد اللائحة الشروط والضوابط اللازمة لتعيين مكان توريد السلع والخدمات، وفقاً لأحكام الاتفاقية. المادة الرابعة عشرة: يجوز أن تحدد اللائحة الشروط والأحكام المتعلقة بتحديد محل إقامة الشخص.

## الفصل الخامس: القيمة الخاضعة للضريبة

### المادة الخامسة عشرة:

١- تحدد قيمة السلع المستوردة وفقاً للأحكام المنصوص عليها في نظام (قانون) الجمارك الموحد.  
٢- تحدد اللائحة الشروط التنافسية اللازمة لتحديد القيمة السوقية العادلة للسلع والخدمات، والشروط والضوابط اللازمة لتعديل قيمة التوريد بين أشخاص مرتبطين، وكذلك قيمة التوريد الحالات التوريد غير المنصوص عليها في الاتفاقية.

## الفصل السادس: الاستيراد

### المادة السادسة عشرة:

١- تستحق الضريبة عند الاستيراد إلى المملكة، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية.  
٢- في حالة تعليق الضريبة على استيراد السلع وفقاً لنظام (قانون) الجمارك الموحد، فيجب على المستورد تقديم تأمين يغطي قيمة الضريبة، وفقاً لما تحدده اللائحة.

### المادة السابعة عشرة:

تحدد اللائحة الشروط والضوابط اللازمة لإعفاء الأمتعة الشخصية والهدايا التي ترد بصحبة المسافرين، ومستلزمات ذوي الاحتياجات الخاصة، من الضريبة، وذلك بما يتوافق مع نظام قانون الجمارك الموحد.

## الفصل السابع: احتساب الضريبة

### المادة الثامنة عشرة:

تكون نسبة الضريبة المستحقة هي النسبة المطبقة في تاريخ التوريد، أو في تاريخ الاستيراد.  
المادة التاسعة عشرة  
تحدد اللائحة تاريخ استحقاق الضريبة بالنسبة إلى التوريدات غير المنصوص عليها في الاتفاقية.

### المادة العشرون:

تحدد اللائحة مدد احتساب الضريبة وشروطه وضوابطه.

### المادة الحادية والعشرون:

١- في حال تم إصدار فاتورة أو سداد مقابل السلعة أو الخدمة قبل تاريخ نفاذ النظام أو قبل تاريخ التسجيل، وتم التوريد بعد هذا التاريخ، فإن تاريخ استحقاق الضريبة يكون بتاريخ التوريد.  
٢- يسري حكم الفقرة (١) من هذه المادة على التوريدات البيئية التي تتم بين مورد خاضع للضريبة مقيم في المملكة وعميل في دولة عضو أخرى، أو العكس.  
٣- فيما يتعلق بالتوريدات المستمرة التي يتم تنفيذها جزئياً قبل تاريخ نفاذ النظام أو قبل تاريخ التسجيل، وجزئياً بعد هذا التاريخ، فإن الضريبة لا تستحق على الجزء الذي ينفذ قبل تاريخ النفاذ أو التسجيل.



## الفصل الثامن: خصم الضريبة

### المادة الثانية والعشرون:

تحدد اللائحة ما يأتي:

- ١- شروط وضوابط خصم الضريبة، وطرق احتساب نسبة الخصم، وشروط اعتبار قيمة ضريبة المدخلات غير القابلة للخصم على أنها تعادل صفرًا.
- ٢- ضريبة المدخلات التي تم تحملها لغير غايات النشاط الاقتصادي.
- ٣- الشروط والضوابط اللازمة لإثبات الخاضع للضريبة خسارة السلع الموردة له، أو تلفها، أو سرقتها.
- ٤- الفترة الزمنية التي تخول الخاضع للضريبة حق خصم ضريبة المدخلات عن الخدمات التي تلقاها قبل تاريخ التسجيل.
- ٥- شروط وضوابط خصم ضريبة المدخلات على الأصول الرأسمالية وفقاً للقيمة الدفترية الصافية للأصول بتاريخ التسجيل.
- ٦- وسائل إثبات الخاضع للضريبة القيمة الضريبة المستحقة في حال عدم توافر الفاتورة الضريبية، أو عدم استيفائها للشروط المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة.

## الفصل التاسع: الفواتير الضريبية

### المادة الثالثة والعشرون:

تحدد اللائحة ما يأتي:

- ١- محتويات وشكل الفواتير الضريبية، ومهل إصدارها.
- ٢- الشروط والضوابط اللازمة لإصدار فواتير ضريبية ملخصة أو مبسطة.
- ٣- شروط وضوابط استثناء الخاضع للضريبة من إصدار الفواتير الضريبية بالنسبة إلى التوريدات المعفاة من الضريبة.
- ٤- شروط وإجراءات قبول الفواتير من حيث الشكل. - الشروط اللازمة للموافقة للخاضع للضريبة على الاستعانة بغيره لإصدار الفواتير الضريبية نيابة عنه.

## الفصل العاشر: الإقرار الضريبي

### المادة الرابعة والعشرون:

- ١- تحدد اللائحة الفترة الضريبية التي يلتزم الخاضع للضريبة بتقديم إقرار عنها.
- ٢- على الشخص الخاضع للضريبة أن يقدم إلى الهيئة إقراراً ضريبياً عن الفترة الضريبية خلال المدة ووفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.
- ٣- على الشخص الخاضع للضريبة الذي وصل إلى علمه وجود خطأ في إقرار ضريبي قدمه إلى الهيئة؛ إبلاغ الهيئة بهذا الخطأ وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.

### المادة الخامسة والعشرون:

تحدد اللائحة الضوابط والشروط اللازمة لتعديل مقابل التوريد في الفواتير الضريبية الأصلية، أو تعديل الإقرار الضريبي.

### المادة السادسة والعشرون:

- ١- للهيئة إجراء تقييم ضريبي للخاضع للضريبة بصرف النظر عن الإقرار الضريبي المقدم منه.
- ٢- للهيئة إجراء تقييم ضريبي جديد يعدل تقييماً سابقاً لها.
- ٣- على الهيئة إبلاغ الخاضع للضريبة بالتقييم الضريبي الصادر عنها وفقاً لهذه المادة.
- ٤- تحدد اللائحة المدد والإجراءات اللازمة لإجراء التقييم الضريبي، وإجراءات الاعتراض عليه، ووسائل إبلاغ الخاضع للضريبة به، وآليات تقديمه بطلب تصحيحه.

## الفصل الحادي عشر: سداد الضريبة

### المادة السابعة والعشرون:

- ١- تحدد اللائحة مدد وشروط وضوابط سداد الضريبة الصافية المستحقة السداد من قبل الخاضع للضريبة.
- ٢- للهيئة أن تسمح للخاضع للضريبة بتغيير فترته الضريبية بموجب طلب يقدمه إلى الهيئة، وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.
- ٣- للهيئة - بقرار مسبب - إلزام الخاضع للضريبة بتغيير فترته الضريبية.
- ٤- على الهيئة إبلاغ الخاضع للضريبة بأي تغيير يطرأ على فترته الضريبية، وفقاً للمواعيد والوسائل التي تحددها اللائحة.



### المادة الثامنة والعشرون:

١- تتولى مصلحة الجمارك العامة تحصيل الضريبة المستحقة عند الاستيراد، وفقاً للإجراءات المتبعة لديها، وتحويلها إلى الحساب الذي يحدد بالاتفاق بين وزارة المالية والهيئة.  
٢- استثناءً من الفقرة (١) من هذه المادة، للهيئة السماح للخاضع للضريبة بتأجيل سداد الضريبة المستحقة على السلع المستوردة لغايات النشاط الاقتصادي، وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة. وفي جميع الأحوال، يجب على الخاضع للضريبة أن يصرح عنها في إقراره الضريبي.

### المادة التاسعة والعشرون:

تحدد اللائحة آلية سداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يقع فيها مكان توريد السلع أو الخدمات في المملكة دون أن يكون المورد مقيماً فيها.

### المادة الثلاثون:

تحدد اللائحة الشروط والضوابط اللازمة لفرض الضريبة على توريد السلع المستعملة من قبل الخاضع للضريبة على أساس هامش الربح.

## الفصل الثاني عشر: استرداد الضريبة

### المادة الحادية والثلاثون:

للهيئة استثناء الفئات المنصوص عليها في الاتفاقية من دفع الضريبة عند تلقي السلع والخدمات في المملكة، والسماح لها باسترداد الضريبة التي تكبدتها على السلع والخدمات، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

### المادة الثانية والثلاثون:

تحدد اللائحة شروط وضوابط منح الحكومات الأجنبية والمنظمات الدولية والهيئات والبعثات الدبلوماسية والقنصلية والعسكرية حق طلب استرداد الضريبة التي تكبدتها على السلع والخدمات في المملكة، والشروط والضوابط اللازمة لتطبيق الضريبة بنسبة الصفر بالمائة على توريدات السلع والخدمات لهذه الجهات.



### المادة الثالثة والثلاثون:

١- تحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لاسترداد الأشخاص غير المقيمين في إقليم دول المجلس للضريبة المسددة في المملكة.

٢- تجدد اللائحة الشروط والضوابط اللازمة لتطبيق نظام استرداد السياح للضريبة.

### المادة الرابعة والثلاثون:

تحدد اللائحة شروط وضوابط السماح للخاضع للضريبة بطلب استرداد الضريبة الصافية القابلة للخصم أو الاسترداد، أو تحويلها لفترات ضريبية قادمة.

## الفصل الثالث عشر: سرية المعلومات وتبادلها

### المادة الخامسة والثلاثون:

١- على موظفي الهيئة وجميع العاملين لديها أو لمصلحتها المحافظة على سرية المعلومات الضريبية التي تلقوها بحكم عملهم، ولا يجوز لهم الكشف عن تلك المعلومات إلا في الحالات المنصوص عليها في اللائحة، ووفقاً للضوابط والشروط التي تحددها، وذلك دون إخلال بالأنظمة السارية في المملكة.

٢- على كل من يتلقى المعلومات - وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة - استخدامها فقط للأغراض التي منح بموجبها حق الاطلاع عليها، وعليه المحافظة على سرية هذه المعلومات وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة.

٣- باستثناء الحالات المنصوص عليها في اللائحة، لا يجوز للشخص الذي تلقى واطلع على المعلومات الضريبية إعادة الإفصاح عنها لأي شخص آخر، وعليه إعادة المستندات المتعلقة بهذه المعلومات إلى الهيئة.



## الفصل الرابع عشر: حفظ المستندات والمسؤولية التضامنية

### المادة السادسة والثلاثون:

. تحدد اللائحة المدة اللازمة لحفظ الفواتير الضريبية والدفاتر والسجلات والمستندات المحاسبية.

### المادة السابعة والثلاثون:

دون إخلال بحالات المسؤولية التضامنية المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام، تحدد اللائحة الحالات الأخرى التي تتقرر فيها المسؤولية التضامنية مع الشخص الخاضع للضريبة، والإجراءات التي تتخذ في حق أي شخص تتقرر مسؤوليته التضامنية.

## الفصل الخامس عشر: التفتيش والضبط

### المادة الثامنة والثلاثون:

يتولى موظفون - يصدر بتسميتهم قرار من مجلس إدارة الهيئة - الرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام النظام، ولهم جميع الصلاحيات اللازمة لأداء مهماتهم، وتحدد اللائحة إجراءات قيامهم بأعمالهم.

## الفصل السادس عشر: التهرب الضريبي والعقوبات

### المادة التاسعة والثلاثون:

بعد ما يأتي تهريباً ضريبياً:

١- تقديم مستندات أو إقرارات أو سجلات أو معلومات غير صحيحة أو مزورة أو مصطنعة بقصد التهرب من تادية الضريبة المستحقة، أو تخفيض قيمتها، أو استردادها دون وجه حق، ويقع على عاتق الخاضع للضريبة عبء إثبات انتفاء القصد.

٢- إدخال أو محاولة إدخال سلع أو خدمات إلى المملكة أو إخراجها أو محاولة إخراجها منها؛ بالمخالفة للأنظمة السارية، دون سداد الضريبة كلياً أو جزئياً، أو بالمخالفة لأحكام المنع والتقييد المنصوص عليها في النظام أو أي نظام آخر.

### المادة الأربعون:

يعاقب على التهرب الضريبي بغرامة لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة، ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة السلع أو الخدمات محل التهرب.

#### المادة الحادية والأربعون:

يعاقب كل من لم يتقدم بطلب التسجيل خلال المدة المحددة في اللائحة بغرامة مقدارها (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال.

#### المادة الثانية والأربعون:

١- يعاقب كل من قدم إلى الهيئة إقراراً ضريبياً خاطئاً، أو قام بتعديل إقرار ضريبي بعد تقديمه، أو قدم أي مستند إلى الهيئة يخص الضريبة المستدقة عليه ونتج عن ذلك خطأ في احتساب مبلغ الضريبة أقل من المستحق، بغرامة تعادل (٥٠٪) من قيمة الفرق بين الضريبة المحتسبة والمستدقة.  
٢- يجوز للهيئة - وفق ضوابط يحددها مجلس إدارتها - الإعفاء من العقوبة الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة، أو تخفيضها.  
٣- يعاقب كل من لم يقدم الإقرار الضريبي خلال المدة التي تحددها اللائحة بغرامة لا تقل عن (٥٪) ولا تزيد على (٢٥٪) من قيمة الضريبة التي كان يتعين عليه الإقرار بها.

#### المادة الثالثة والأربعون:

يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستدقة خلال المدة التي تحددها اللائحة بغرامة تعادل (٥٪) من قيمة الضريبة غير المسددة؛ عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة.

#### المادة الرابعة والأربعون:

يعاقب غير المسجل في حال قيامه بإصدار فاتورة ضريبية بغرامة لا تتجاوز (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال، وذلك دون الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي نظام آخر.

#### المادة الخامسة والأربعون:

يعاقب بغرامة لا تزيد على (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال، كل من:  
١- لم يلتزم بحفظ الفواتير الضريبية والدفاتر والسجلات والمستندات المحاسبية خلال الفترة المنصوص عليها في اللائحة، وتكون الغرامة عن كل فترة ضريبية.  
٢- منع أو أعاق موظفي الهيئة أو أي من العاملين لديها من أداء واجباتهم الوظيفية.  
٣- خالف أي حكم آخر من أحكام النظام أو اللائحة.



### المادة السادسة والاربعون:

- ١- لا يخل إيقاع أي من الغرامات المنصوص عليها في النظام باستيفاء الضريبة المستحقة.
- ٢- لا يخل تطبيق أي من العقوبات المنصوص عليها في النظام بأي عقوبة أخرى ينص عليها أي نظام آخر.

### المادة السابعة والاربعون:

في حال تكرار المخالفة نفسها خلال ثلاث سنوات من تاريخ صيرورة قرار العقوبة السابقة نهائياً، تجوز مضاعفة الغرامة في حق المخالف بموجب ذلك القرار.

## الفصل السابع عشر: إيقاع العقوبات والنظر في المخالفات

### المادة الثامنة والاربعون:

- ١- تتولى الهيئة إيقاع العقوبات المنصوص عليها في النظام وفقاً لتصنيف للمخالفات وتحديد للعقوبات يصدر به قرار من مجلس الإدارة، ويراعى فيه التناسب بين المخالفة والعقوبة.
- ٢- يكون إيقاع العقوبة بقرار من محافظ الهيئة، أو من يفوضه مجلس الإدارة بذلك.
- ٣- يجوز تضمين القرار الصادر بالعقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة محلية تصدر في مقر إقامته، فإن لم تكن في مقره صحيفة ففي أقرب منطقة إليه، أو نشره في أي وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها وآثارها، وبعد اكتساب القرار الصفة القطعية.

### المادة التاسعة والاربعون:

يجوز لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم منه أمام الجهة القضائية المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العلم به، وإلا عُد نهائياً غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية أخرى.

## الفصل الثامن عشر: أحكام تناوئية

### المادة الخمسون:

مع مراعاة ما تقضي به المادة (الثامنة والعشرون) من النظام، تتولى الهيئة مسؤولية إدارة وفحص وتقييم وتحصيل الضريبة، ولها في سبيل ذلك اتخاذ ما تراه من إجراءات.

### المادة الحادية والخمسون:

- ١- للهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام الاتفاقية والنظام واللائحة.
- ٢- على جميع الجهات الحكومية والأشخاص تزويد الهيئة بالمعلومات التي تطلبها لأغراض الضريبة.

### المادة الثانية والخمسون:

- ١- يصدر مجلس إدارة الهيئة اللائحة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور النظام، ويعمل بها من تاريخ نفاذه، ويصدر كذلك القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام واللائحة.

### المادة الثالثة والخمسون:

- ١- يُعمل بالنظام اعتباراً من بداية السنة المالية التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
- ٢- استثناءً من الفقرة (١) من هذه المادة، على الأشخاص الملزمين بالتسجيل لأغراض الضريبة التسجيل لدى الهيئة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر النظام.



## اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة

### المحتويات

- الفصل الأول: التعريفات  
 المادة الأولى: التعريفات  
 الفصل الثاني: الأشخاص الخاضعون للضريبة  
 المادة الثانية: الأشخاص الخاضعون للضريبة المزمعون أو المؤهلون للتسجيل في المملكة  
 المادة الثالثة: التسجيل الإلزامي - حال تجاوز التوريدات حد التسجيل الإلزامي  
 المادة الرابعة: التسجيل الإلزامي - التوريدات التي يتوقع أن تتجاوز حد التسجيل الإلزامي  
 المادة الخامسة: التسجيل الإلزامي للأشخاص غير المقيمين والمزمعين بسداد الضريبة في المملكة.  
 المادة السادسة: التسجيل الإلزامي - أحكام أخرى  
 المادة السابعة: التسجيل الاختياري  
 المادة الثامنة: طلب التسجيل  
 المادة التاسعة: أحكام التسجيل التي تسري في حالات معينة  
 المادة العاشرة: تسجيل المجموعة الضريبية  
 المادة الحادية عشرة: طلب تشكيل مجموعة ضريبية  
 المادة الثانية عشرة: التعديلات على المجموعة الضريبية أو حلها  
 المادة الثالثة عشرة: إلغاء التسجيل  
 الفصل الثالث: توريدات السلع والخدمات  
 المادة الرابعة عشرة: التوريدات الخاضعة للضريبة في المملكة  
 المادة الخامسة عشرة: التوريد المفترض  
 المادة السادسة عشرة: نقل المملوك من السلع إلى دولة عضو أخرى  
 المادة السابعة عشرة: التعاملات التي لا تقع ضمن نطاق الضريبة - نقل النشاط الاقتصادي  
 المادة الثامنة عشرة: توريدات يقوم بها الشخص الاعتباري لنفسه  
 المادة التاسعة عشرة: إصدار أو توريد القسائم الشرائية  
 المادة العشرون: تاريخ التوريد في حالات محددة  
 الفصل الرابع: مكان التوريد

المادة الحادية والعشرون: المورد والعميل الخاضع للضريبة  
المادة الثانية والعشرون: مكان التوريد أولوية تطبيق الأحكام الخاصة  
المادة الثالثة والعشرون: الخدمات المتعلقة بال عقار  
المادة الرابعة والعشرون: الاتصالات السلكية واللاسلكية والخدمات الإلكترونية  
المادة الخامسة والعشرون: مكان التوريد - خدمات أخرى  
المادة السادسة والعشرون: السلع الواقعة في المملكة  
المادة السابعة والعشرون: السلع المباعة مع النقل  
المادة الثامنة والعشرون: المتطلبات الثبوتية للتوريدات الداخلية  
الفصل الخامس: التوريدات المعفاة  
المادة التاسعة والعشرون: الخدمات المالية  
المادة الثلاثون: تأجير عقار سكني أو الترخيص بشغله  
الفصل السادس: التوريدات الخاضعة لنسبة الصفر  
المادة الحادية والثلاثون: التوريدات الخاضعة لنسبة الصفر  
المادة الثانية والثلاثون: صادرات السلع من المملكة  
المادة الثالثة والثلاثون: الخدمات الموردة لغير مقيمي دول المجلس  
المادة الرابعة والثلاثون: خدمات نقل السلع والركاب من وإلى المملكة والتوريدات ذات الصلة  
المادة الخامسة والثلاثون: الأدوية والمعدات الطبية  
المادة السادسة والثلاثون: توريدات المعادن الاستثمارية  
الفصل السابع: قيمة التوريدات الخاضعة للضريبة  
المادة السابعة والثلاثون: الأشخاص المرتبطون  
المادة الثامنة والثلاثون: القيمة السوقية العادلة  
المادة التاسعة والثلاثون: قيمة توريدات محددة خاضعة للضريبة- التوريد المفترض  
المادة الأربعون: تعديل قيمة التوريد  
الفصل الثامن: الواردات  
المادة الحادية والأربعون: السلع المفترض استيرادها إلى المملكة  
المادة الثانية والأربعون: الاعفاء عند الاستيراد



المادة الثالثة والأربعون: تحصيل الضريبة عن الواردات عند دخولها إلى المملكة  
 المادة الرابعة والأربعون: سداد الضريبة على الاستيراد عبر الإقرار الضريبي  
 الفصل التاسع: احتساب الضريبة المستحقة  
 المادة الخامسة والأربعون: احتساب الضريبة  
 المادة السادسة والأربعون: المحاسبة وفقا للأساس النقدي  
 المادة السابعة والأربعون: الأشخاص الملزمون بسداد الضريبة  
 المادة الثامنة والأربعون: توريد السلع المستعملة  
 المادة التاسعة والأربعون: خصم ضريبة المدخلات  
 المادة الخمسون: السلع والخدمات المفترض تلقيها خارج نطاق النشاط الاقتصادي  
 المادة الحادية والخمسون: الخصم النسبي لضريبة المدخلات  
 المادة الثانية والخمسون: الأصول الرأسمالية  
 المادة الثالثة والخمسون: الفواتير الضريبية  
 المادة الرابعة والخمسون: الإشعارات الدائنة والمدينة  
 الفصل العاشر: الإجراء والإدارة  
 المادة الخامسة والخمسون: سرية المعلومات  
 المادة السادسة والخمسون: حق الهيئة في الحصول على المعلومات  
 المادة السابعة والخمسون: رقم التعريف الضريبي  
 المادة الثامنة والخمسون: الفترة الضريبية  
 المادة التاسعة والخمسون: سداد الضريبة  
 المادة الستون: تمديد وقت سداد الضريبة  
 المادة الحادية والستون: تحويل العملة  
 المادة الثانية والستون: الإقرارات الضريبية  
 المادة الثالثة والستون: تصحيح الإقرارات  
 المادة الرابعة والستون: إجراءات الفحص والتقييم  
 المادة الخامسة والستون: الضمان  
 المادة السادسة والستون: السجلات



المادة السابعة والستون: المسؤولية التضامنية عن الضريبة  
المادة الثامنة والستون: الاستئناف  
الفصل الحادي عشر: رد الضريبة  
المادة التاسعة والستون: رد الضريبة المسددة بالزيادة  
المادة السبعون: رد الضريبة إلى الأشخاص المعيّنين  
المادة الحادية والسبعون: رد الضريبة إلى الأشخاص الخاضعين في دول أعضاء أخرى  
المادة الثانية والسبعون: رد الضريبة إلى أشخاص خاضعين غير مقيمين في دول المجلس  
المادة الثالثة والسبعون: رد الضريبة إلى السياح  
الفصل الثاني عشر: أحكام عامة  
المادة الرابعة والسبعون: الالتزامات المستحقة خارج أيام العمل  
المادة الخامسة والسبعون: قرارات تفسيرية  
المادة السادسة والسبعون: صلاحية الهيئة في تحديد النماذج  
المادة السابعة والسبعون: الممثلون الضريبيون والوكلاء الضريبيون والأشخاص المعيّنون  
المادة الثامنة والسبعون: إصدار الأشعارات  
المادة التاسعة والسبعون: أحكام انتقالية



## الفصل الأول: التعريفات

### المادة الأولى: التعريفات

تكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المحددة لها في الاتفاقية والنظام ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

## الفصل الثاني: الأشخاص الخاضعون للضريبة

### المادة الثانية:

الأشخاص الخاضعون للضريبة الملزمون أو المؤهلون للتسجيل في المملكة الأغراض تطبيق النظام وهذه اللائحة، يعد الشخص الخاضع للضريبة في المملكة هو الشخص الذي يمارس نشاط اقتصادي مستقلاً بقصد تحقيق الدخل، وتم تسجيله لأغراض ضريبة القيمة المضافة في المملكة أو اعتبر ملزماً بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة فيها وفقاً للنظام وهذه اللائحة.

### المادة الثالثة:

التسجيل الإلزامي - حال تجاوز التوريدات حد التسجيل الإلزامي

١- على كل شخص مقيم بالمملكة وغير مسجل لدى الهيئة، أن يقوم في نهاية كل شهر بحساب قيمة توريداته خلال الاثني عشر شهراً السابقة وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في الاتفاقية وفي حال تجاوزت هذه القيمة حد التسجيل الإلزامي المنصوص عليه في الاتفاقية، فعليه أن يتقدم إلى الهيئة بطلب تسجيل خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من نهاية ذلك الشهر وفقاً للمادة الثامنة من هذه اللائحة.

٢- يبدأ نفاذ التسجيل بموجب الفقرة الأولى من هذه المادة اعتباراً من بداية الشهر التالي للشهر الذي تم فيه تقديم طلب التسجيل.

### المادة الرابعة:

التسجيل الإلزامي - التوريدات التي يتوقع أن تتجاوز حد التسجيل الإلزامي

١- على كل شخص مقيم في المملكة وغير مسجل لدى الهيئة، أن يقوم في نهاية كل شهر بإجراء حساب تقديري لقيمة توريداته السنوية خلال الاثني عشر شهراً اللاحقة وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في الاتفاقية، وفي حال تجاوزت قيمة توريداته المتوقعة حد التسجيل الإلزامي المنصوص عليه في الاتفاقية، فعليه أن يتقدم إلى الهيئة بطلب التسجيل خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من نهاية ذلك الشهر وفقاً للمادة الثامنة من هذه اللائحة.

٢- يبدأ نفاذ التسجيل بموجب الفقرة الأولى من هذه المادة اعتباراً من بداية الشهر الأول الذي يتوقع فيه أن تتجاوز قيمة توريداته السنوية في المملكة حد التسجيل الإلزامي.

#### المادة الخامسة:

التسجيل الإلزامي للأشخاص غير المقيمين والمزمين بسداد الضريبة في المملكة

١- على كل شخص غير مقيم في المملكة وغير مسجل لدى الهيئة ويكون ملزماً بسداد الضريبة عن التوريدات التي يقوم بها أو التي يستلمها في المملكة، أن يتقدم إلى الهيئة بطلب تسجيل خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ أول توريد يكون فيه ملزماً بسداد الضريبة عنه.

٢- يبدأ نفاذ التسجيل بموجب الفقرة الأولى من هذه المادة اعتباراً من تاريخ أول توريد يكون فيه الشخص غير المقيم ملزماً بسداد الضريبة عن التوريد.

#### المادة السادسة:

التسجيل الإلزامي - أحكام أخرى

١- في حال تخلف أي شخص ملزم بالتسجيل عن تقديم طلب تسجيل إلى الهيئة وفقاً لهذه اللائحة فللهيئة تسجيله دون أن يتقدم بطلب بذلك، ويبدأ نفاذ التسجيل حسب التاريخ المحدد في المادتين الثالثة والرابعة من هذه اللائحة.

٢- دون الإخلال بالأحكام الأخرى الواردة في هذه اللائحة للهيئة بناءً على طلب يقدمه طالب التسجيل، الموافقة على تأجيل تاريخ نفاذ التسجيل إلى تاريخ لاحق، على ألا يتجاوز بداية الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب.

٣- دون الإخلال بالأحكام الأخرى الواردة في هذه اللائحة، للهيئة بناءً على طلب يقدمه طالب التسجيل، الموافقة على اعتبار التسجيل نافذاً من أي تاريخ سابق، شريطة أن يكون مقدم الطلب مؤهلاً للتسجيل في ذلك التاريخ.

٤- تسري الأحكام الانتقالية الواردة في الفصل الثاني عشر من هذه اللائحة بالأسبقية بالنسبة للأحكام المتعلقة بالأشخاص المزمين بالتسجيل قبل دخول النظام حيز النفاذ، على أي أحكام تتعلق بحد التسجيل الإلزامي.

٥- وتظل هذه الأحكام سارية إلى حين دخول النظام حيز النفاذ.



### المادة السابعة:

#### التسجيل الاختياري

- ١- للشخص المقيم في المملكة غير الملزم بالتسجيل وفقاً لأحكام الاتفاقية والنظام، أن يتقدم إلى الهيئة بطلب تسجيل في أي من الحالات الآتية:
  - أ. إذا بلغت قيمة توريدات الشخص أو مصاريفه خلال الاثني عشر شهراً السابقة مبلغاً لا يقل عن حد التسجيل الاختياري.
  - ب. إذا كان من المتوقع ألا تقل قيمة توريداته أو مصاريفه خلال الاثني عشر شهراً اللاحقة عن حد التسجيل الاختياري.
- ٢- لأغراض التسجيل الاختياري، يتم حساب قيمة التوريدات أو المصاريف السنوية للشخص المقيم وفقاً لأحكام الاتفاقية والنظام.
- ٣- للهيئة بناء على طلب يقدمه طالب التسجيل، الموافقة على إعتبار التسجيل نافذاً من أي تاريخ سابق أو لاحق، شريطة أن يكون مقدم الطلب مؤهلاً للتسجيل في ذلك التاريخ.

### المادة الثامنة:

#### طلب التسجيل

- ١- يتم تقديم طلب التسجيل وفقاً للنموذج المعد من قبل الهيئة.
- ٢- يجب أن يحتوي طلب التسجيل على المعلومات الآتية كحد أدنى:
  - أ. الاسم الاعتباري أو الطبيعي لمقدم الطلب والبيانات الشخصية إذا كان مقدم الطلب شخصاً طبيعياً.
  - ب. العنوان الفعلي لمكان الإقامة المعتاد أو مقر العمل.
  - ج. البريد الإلكتروني.
  - د. رقم التعريف الإلكتروني الذي أصدرته الهيئة ان وجد.
  - هـ. رقم السجل التجاري ان وجد و. قيمة التوريدات أو المصروفات السنوية.
  - و. تاريخ بدء سريان التسجيل أو أي تاريخ بديل للسريان تم التقدم به.
- ٣- للهيئة أن تطلب من مقدم الطلب تقديم أية مستندات مؤيدة لصحة المعلومات الواردة في الطلب ولأدقائه في التسجيل، في شكل ورقي أو إلكتروني، ويجب إمهاله مدة عشرين (٢٠) يوماً على الأقل لغرض تمكينه من توفير المستندات.
- ٤- للهيئة رفض طلب التسجيل في حالة عدم صحة المعلومات الواردة في الطلب أو في حالة عدم

- أحقية مقدمة في التسجيل بموجب إشعار بالرفض.
- ٥- في حالة قبول الطلب، تصدر الهيئة شهادة تسجيل تتضمن تاريخ نفاذ التسجيل ورقم التعريف الضريبي وتقوم بإشعار مقدم الطلب بذلك.
- ٦- تحتفظ الهيئة بسجل يحتوي على كافة التفاصيل المتعلقة بجميع الأشخاص الخاضعين المسجلين في المملكة.
- ٧- على الشخص المسجل لدى الهيئة إشعارها في حال طرأ أي تغيير على معلومات طلب التسجيل خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ حدوث التغيير.
- ٨- يلتزم الشخص المقيم الخاضع للضريبة والمسجل لدى الهيئة بعرض شهادة التسجيل في مقر عمله الرئيسي وفروعه بحيث تكون ظاهرة للعامة.

#### المادة التاسعة:

أحكام التسجيل التي تسري في حالات معينة

- ١- يستثنى من التسجيل الإلزامي أي شخص تتجاوز قيمة توريداته السنوية في المملكة في أي وقت حد التسجيل الإلزامي، إذا كانت جميع توريداته خاضعة فقط لنسبة الصفر بالمائة. ويجوز له تقديم طلب تسجيل اختياري.
- ٢- للهيئة في الحالات التي يزاول فيها شخصان مرتبطان أو أكثر مرتبطون أنشطة متشابهة أو مترابطة، إصدار إشعار تطلب فيه ضم قيمة توريداتهم السنوية خلال مدة محددة، وأن تستخدم هذه القيمة الإجمالية كقيمة للتوريدات السنوية لكل منهم.
- ٣- على كل شخص غير مقيم في المملكة وملزم بالتسجيل فيها أن يستخدم نموذج طلب التسجيل المعد من قبل الهيئة، سواءً بنفسه أو بواسطة ممثل ضريبي معتمد وفقاً للمادة السابعة والسبعون من هذه اللائحة، كما يجب بيان معلومات الممثل الضريبي في نموذج الطلب، ان وجد.
- ٤- يجب على الشخص غير المقيم عند تغيير ممثله الضريبي أن يخطر الهيئة خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ حدوث التغيير.
- ٥- أي نشاط تمارسه جهة حكومية بصفاتها سلطة عامة، لن يعد نشاطا اقتصاديا وفقاً لأغراض النظام وهذه اللائحة.
- يعد من قبيل ممارسة النشاط الاقتصادي، قيام جهة حكومية بأنشطة تنطوي على القيام بتوريدات لسلع او لخدمات بصفة غير صفتها كسلطة عامة.
- ٦- لا يشمل النشاط الاقتصادي النشاط الذي يمارسه الموظفون وغيرهم من الأشخاص بقدر ما



يكونون فيه مرتبطين ارتباطاً تعاقدياً مع رب العمل أو مرتبطين بأي ارتباط نظامي آخر تنشأ بموجبه علاقة العامل برب العمل فيما له صلة بأحوال العمل والأجر ومسؤولية رب العمل، وذلك لأغراض التسجيل وفقاً للنظام وهذه اللائحة.

٧- يعد الشخص الذي يقوم أو ينوي القيام بتوريد عقاري، أنه يقوم بنشاط اقتصادي لأغراض التسجيل وفقاً للنظام وهذه اللائحة، فيما عدا الحالات التي كان يُستخدم أو ينوي أن يستخدم فيها العقار قبل التوريد العقاري كسكن دائم لذلك الشخص أو لعضو من عائلته ذي صلة وثيقة به وفقاً لما ورد كتعريف للصلة في الفقرة الثانية من المادة السابعة والثلاثين من هذه اللائحة.

### المادة العاشرة:

#### تسجيل المجموعة الضريبية

يجوز لشخصين اعتباريين أو أكثر تقديم طلب تسجيل كمجموعة ضريبية لأغراض ضريبة القيمة المضافة في المملكة، إذا استوفوا المتطلبات الآتية:

أ. أن يكون كلا منهم مقيماً في المملكة ويمارس نشاطاً اقتصادياً.

ب. امتلاك خمسون في المائة (50%) أو أكثر من رأس المال لكل شخص اعتباري، أو السيطرة

على خمسين في المائة (50%) أو أكثر من حقوق التصويت أو الملكية لكل الأشخاص الاعتبارية المملوكة من نفس الشخص أو المجموعة، وفي أي من الحالات السابقة وسواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

ج. أن يكون أحدهم على الأقل خاضعاً للضريبة.

### المادة الحادية عشرة:

#### طلب تشكيل مجموعة ضريبية

١ - يقدم طلب تشكيل مجموعة ضريبية من قبل شخص خاضع للضريبة، ويعد هذا الشخص ممثلاً للمجموعة الضريبية ومسؤولاً حيال الالتزامات والحقوق الناشئة على المجموعة نيابة عن جميع أعضائها، دون الإخلال بالمسؤولية التضامنية لبقية أعضاء المجموعة.

٢- يقدم طلب تشكيل المجموعة الضريبية عبر استخدام النموذج المعد من قبل الهيئة، ويجب أن يتضمن النموذج كحد أدنى على معلومات عن جميع أعضاء المجموعة وفقاً لما تم النص عليه بالمادة الثامنة من هذه اللائحة.

٣- للهيئة أن تطلب من ممثل المجموعة الضريبية تزويدها بأي مستندات مؤيدة لصحة المعلومات

الواردة في الطلب وذلك في شكل ورقي أو الكتروني، ومن اهلية أعضاء المجموعة في التسجيل على أن يمنح ممثل المجموعة الضريبية مدة عشرين (٢٠) يوماً على الأقل من تاريخ الطلب ليتمكن من تقديم المستندات.

٤- للهيئة رفض طلب التسجيل في حالة عدم صحة معلومات طلب التسجيل أو في حالة عدم أحقية أعضاء المجموعة الضريبية في التسجيل بموجب إشعار بالرفض يتم إرساله إلى مقدم الطلب.

٥- تنشأ المجموعة الضريبية اعتباراً من اليوم الأول للشهر التالي من تاريخ موافقة الهيئة على طلب التسجيل، أو أي تاريخ لاحق تحدده.

٦- في حال قبلت الهيئة طلب التسجيل، تقوم بإصدار رقم تعريف ضريبي جديد لممثل المجموعة الضريبية نيابة عن المجموعة وتعليق أرقام التعريف الضريبي لأعضاء المجموعة الذين سبق تسجيلهم بشكل منفرد.

### المادة الثانية عشرة:

التعديلات على المجموعة الضريبية أو حلها

١- على ممثل المجموعة الضريبية في حال طرأ تغيير على أي معلومة من معلومات طلب التسجيل أو إذا لم يعد أي عضو من أعضائها مؤهلاً ليكون جزءاً من المجموعة، إشعار الهيئة بذلك خلال عشرين (٣٠) يوماً من تاريخ حدوث ذلك التغيير.

٢- يبدأ تاريخ سريان حل المجموعة الضريبية أو استبعاد أي شخص منها بسبب حدوث إحدى الوقائع المبينة في الفقرة الأولى من هذه المادة، من تاريخ حلها أو من تاريخ استبعاد ذلك الشخص.

٣- يجوز لممثل المجموعة الضريبية بعد موافقة جميع أعضائها، تقديم طلب إضافة عضو جديد إلى المجموعة أو استبعاد أحد أعضائها أو حل المجموعة أو استبداله بممثل آخر.

٤- في حالة تقديم طلب بموجب الفقرة الثالثة من هذه المادة وترتب على ذلك حدوث تغيير في وضع المجموعة الضريبية فإن ذلك التغيير يعد نافذاً من تاريخ تقديم الطلب وذلك ما لم تحدد الهيئة تاريخ آخر.

٥- في حال خروج عضو أو أكثر من المجموعة الضريبية، أو في حال حل المجموعة مع بقاء العضو مؤهلاً كشخص خاضع للضريبة، فسوف يتم إصدار رقم تسجيل ضريبي جديد لذلك العضو إذا لم يكن لديه رقم سابق قبل انضمامه للمجموعة، وفي الحاليتين لا يعد أن العضو قد تم إلغاء تسجيله وسوف يعد تسجيله مستمرة.

٦- في حال خروج عضو أو أكثر من المجموعة الضريبية، أو في حال حلها، وتبين أن العضو لن يكون مؤهلاً كشخص خاضع للضريبة، فيجب عليه إلغاء تسجيله اعتباراً من تاريخ الانسحاب أو حل المجموعة،



في حال كان مسجلاً، مع استمرار أعضاء المجموعة مسؤولين مسؤوليةً تضامنية عن أي ضريبة مستحقة عند إلغاء التسجيل، وأي حقوق والتزامات على المجموعة عندما كان عضواً بها.

٧- للهيئة إصدار إشعار إلى ممثل المجموعة بإزالة صفة المجموعة الضريبية بالنسبة لأي توريدات بين أعضاء المجموعة ويجوز تطبيق هذا الإشعار بأثر رجعي. يمكن إصدار هذا الإشعار فقط إذا كان وجود المجموعة الضريبية يؤدي أو سوف يؤدي إلى الحصول على مزايا ضريبية تتعارض مع الغرض من النظام، وكان الحصول على هذه المزايا أحد الأغراض الرئيسية من تشكيل المجموعة.

٨- للهيئة إصدار إشعار إلى شخصين أو أكثر ليسوا أعضاء في مجموعة ضريبية ولكنهم مؤهلين مع بعضهم لتتم معاملتهم كمجموعة ضريبية في أي تاريخ تحدده. يمكن إصدار هذا الإشعار فقط إذا كان تسجيل أيّاً من الأشخاص كشخص مستقل يؤدي أو سوف يؤدي إلى الحصول على مزايا ضريبية تتعارض مع الغرض من النظام.

### المادة الثالثة عشرة:

#### إلغاء التسجيل

١- إذا توقف الشخص الخاضع للضريبة عن مزاوله النشاط الاقتصادي بما فيها حالات زوال صفته الاعتبارية، فعليه إلغاء تسجيله ويعد الإلغاء نافذاً من التاريخ الذي تحدده الهيئة بعد موافقتها على الإلغاء.

أ- إذا تبين في نهاية أي شهر أن الشخص غير المقيم الخاضع للضريبة لم يقيم بأي توريدات خاضعة للضريبة في المملكة في مدة الاثني عشر شهراً السابقة، يجب عليه إلغاء تسجيله، ويعد الإلغاء نافذاً من التاريخ الذي تحدده الهيئة بعد موافقتها على الإلغاء.

٣- في نهاية أي شهر يجب على أي شخص مقيم خاضع للضريبة إلغاء تسجيله عند حدوث جميع الحالات الآتية:

أ. إذا كان إجمالي قيمة توريده السنوية التي قام بها أو مصاريفه السنوية التي تكبدها خلال الاثني عشر شهراً السابقة لا تتجاوز حد التسجيل الاختياري.

ب. إذا كان إجمالي قيمة توريده السنوية التي قام بها أو مصاريفه السنوية التي تكبدها خلال الأربعة وعشرين شهراً السابقة لا تتجاوز حد التسجيل الإلزامي.

ج. إذا كان من غير المتوقع أن يتجاوز إجمالي قيمة توريده أو مصاريفه السنوية في أي شهر من الأشهر الإحدى عشر اللاحقة حد التسجيل الاختياري.

٤- يجب على الشخص الخاضع للضريبة التقدم إلى الهيئة بطلب إلغاء تسجيله خلال ثلاثين (٣٠) يوماً



- من تاريخ حدوث أي من الحالات المقررة في الفقرات الأولى أو الثانية أو الثالثة من هذه المادة.
- ٥- للهيئة أن تلغي التسجيل في حال عدم قيام الشخص الخاضع للضريبة بتقديم طلب الغاء التسجيل وتقوم بإشعاره بذلك.
- ٦- في نهاية أي شهر يجوز للشخص الخاضع للضريبة غير الملزم بإلغاء تسجيله، التقدم بطلب إلغاء التسجيل في حال حدوث كل من الاتي:
- أ. كانت توريداته السنوية في المملكة خلال الاثني عشر شهراً السابقة لا تتجاوز حد التسجيل الإلزامي.
- ب. كان من غير المتوقع أن تتجاوز توريداته السنوية في المملكة في ذلك الشهر والإحدى عشر شهراً اللاحقة حد التسجيل الإلزامي.
- ٧- يبدأ نفاذ إلغاء التسجيل من التاريخ الذي تحدده الهيئة بعد موافقتها على الإلغاء.
- ٨- لا يجوز للشخص الخاضع للضريبة طلب إلغاء التسجيل وفقاً لهذه المادة إذا لم تتجاوز مدة تسجيله اثني عشر شهراً.
- ٩- يجب تقديم الطلب المشار اليه في الفقرة الرابعة والفقرة السادسة من هذه المادة وفقاً للنموذج المعد من الهيئة.
- ١٠- للهيئة أن تطلب من الشخص الخاضع للضريبة تقديم المستندات التي تدل على توقف نشاطه الاقتصادي أو تقديم ما يثبت قيمة توريداته الخاضعة للضريبة التي قام بها أو المتوقع القيام بها.
- ١١- للهيئة رفض طلب إلغاء التسجيل إذا لم يتوافر لديها دليل كاف بأن الشخص الخاضع للضريبة يحق له إلغاء التسجيل.
- ١٢- تقوم الهيئة بإصدار إشعار يؤكد إلغاء التسجيل للشخص الخاضع للضريبة أو برفض طلب إلغاء التسجيل.



## الفصل الثالث: توريدات السلع والخدمات

### المادة الرابعة عشرة:

#### التوريدات الخاضعة للضريبة في المملكة

دون الإخلال بالمادة الثانية من النظام ولأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام في المملكة، تفرض الضريبة على كافة توريدات السلع والخدمات التي يقوم بها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة، أو على تلك التي يتلقاها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة في الحالات التي تطبق فيها آلية الاحتساب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة.

### المادة الخامسة عشرة:

#### التوريد المفترض

١- يعد التوريد المفترض للسلع أو الخدمات التي يقوم بها الشخص الخاضع للضريبة، كتوريد لسلع أو لخدمات يقوم به الشخص الخاضع للضريبة لقاء مقابل كجزء من نشاطه الاقتصادي، ما لم يتم النص على خلاف ذلك في هذه المادة.

٢- لا تعامل توريدات السلع التي تقع دون مقابل على أنها توريدات مفترضة في أي من الحالات الآتية:

أ. إذا قام الشخص الخاضع للضريبة بتوريد هدايا وعينات بغرض ترويج نشاطه الاقتصادي شريطة ألا تتجاوز القيمة السوقية العادلة لكل من تلك الهدايا والعينات التي وردها دون مقابل مبلغ مائتي (٢٠٠) ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة، لكل متلقي عن كل سنة تقويمية.

ب. إذا قدم الشخص الخاضع للضريبة سلعاً إلى موظفيه في سياق قيامه بنشاطه الاقتصادي، شريطة ألا تتجاوز القيمة السوقية العادلة لتلك السلع التي قدمها دون مقابل مبلغ مائتي (٢٠٠) ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة، لكل متلقي عن كل سنة تقويمية.

٣- يكون الحد الأقصى لقيمة التوريدات السنوية من الهدايا والعينات والسلع التي يجوز للشخص الخاضع للضريبة تقديمها دون مقابل مع بقاء حقه في طلب الإعفاء بحسب الفقرة الأولى من هذه المادة، هو خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال في أي سنة تقويمية، وذلك على أساس القيمة السوقية العادلة لتلك الهدايا والعينات والسلع.

٤- إذا لم يقيم الشخص الخاضع للضريبة باستعمال السلع في نشاطه الاقتصادي بسبب التلف أو السرقة أو الفقد، فلا يتم إعتبار تلك السلع على أنها توريدات مفترضة.

0- لا يعامل توريد الخدمات معاملة التوريد المفترض في الحالات التي يقوم فيها الشخص الخاضع للضريبة بتوريد الخدمات دون مقابل، شريطة أن يكون الهدف من توريدها هو ترويج لنشاطه الاقتصادي للشخص الخاضع للضريبة أو تم تقديمها إلى موظفي الشخص الخاضع للضريبة في سياق تأدية النشاط الاقتصادي، وألا تتجاوز القيمة السوقية العادلة بالنسبة لكل خدمة يتم توريدها مبلغ مائتي (٢٠٠) ريال، لكل متلقي عن كل سنة تقويمية.

٦- يكون الحد الأقصى للقيمة السنوية للخدمات التي يجوز للشخص الخاضع للضريبة تقديمها دون مقابل مع بقاء حقه في طلب الإعفاء وفقاً للفقرة الرابعة من هذه المادة، هو مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال في أي سنة تقويمية وذلك على أساس القيمة السوقية العادلة لتلك الخدمات.

٧- يعد التوريد المفترض واقعا عند توقف النشاط الاقتصادي في تاريخ إلغاء التسجيل وذلك على أساس القيمة السوقية العادلة للسلع المحتفظ بها في ذلك التاريخ.

٨- في حال خصم الشخص الخاضع للضريبة جزءاً فقط من ضريبة المدخلات عند شراء السلع والخدمات أو عند استيراد السلع المرتبطة مباشرة بأي توريد مفترض، فسوف يتم تعديل قيمة التوريد المفترض بحيث يعكس القيمة النسبية لضريبة القيمة المضافة التي تم خصمها.

### المادة السادسة عشرة:

نقل المملوك من السلع إلى دولة عضو أخرى

١- لا يعد من قبيل التوريد قيام الشخص الخاضع للضريبة بنقل سلعة تشكل جزءاً من أصوله في المملكة إلى أي دولة عضو أخرى شريطة أن يقدم خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نقلها إلى تلك الدولة العضو ما يثبت أنه يستخدم أو سيستخدم تلك السلعة بنفسه بشكل مؤقت أو للقيام بتوريدها لغيره.

٢- يُعد أمر أو عقد البيع مع شخص في تلك الدولة العضو دليلاً على أن التوريد يأخذ حكم التوريد للغير، وللهيئة أن تقبل أي مستند آخر كدليل على هذه الواقعة. في حين أن الدليل الذي يثبت الإدخال المؤقت للسلع هو المستندات التي تبين الأصناف المقررة وطرق استخدامها حسبما هو مبين في نظام الجمارك الموحد.

٣- الشخص الذي لا يستطيع تقديم دليل على أنه يستخدم أو سيستخدم تلك السلعة بنفسه بشكل مؤقت أو للقيام بتوريدها لغيره خلال الفترة الزمنية المحددة في الفقرة الأولى، يمكنه تعديل الضريبة المحسوبة عن توريد السلع في الوقت الذي يتوفر له ذلك الدليل مع مراعاة المواعيد الزمنية المبينة في النظام.

٤- بغرض تطبيق الاتفاقية والنظام، يعد توريد السلع في المملكة من قبل شخص خاضع للضريبة



لأجل نقلها لنفسه في دولة عضو أخرى بمثابة توريد لمصلحته لغرض تحديد الجهة المخولة بخضم ضريبة المدخلات على السلع الموردة.

### المادة السابعة عشرة:

التعاملات التي لا تقع ضمن نطاق الضريبة - نقل النشاط الاقتصادي

١- لا يعد قيام الشخص الخاضع للضريبة بنقل سلع وخدمات تشكل جزءاً من نشاطه الاقتصادي بمثابة توريد لسلع وخدمات من قبل ذلك الشخص، شريطة توافر كلاً مما يلي:  
أ. أن تكون السلع والخدمات التي تم نقلها قابلة للتشغيل كنشاط اقتصادي بذاتها، وأن يستعمل المتلقي تلك السلع والخدمات مباشرة بعد الانتقال لمزاولة نفس النشاط الاقتصادي.  
ب. أن يكون المتلقي شخص خاضع للضريبة أو سوف يصبح شخصاً خاضعاً للضريبة نتيجة لعملية النقل.  
ج. أن يتفق المورد والمتلقي كتابةً على أنهما يرغبان في أن يعد النقل نقلة النشاط الاقتصادي الأغراض هذه اللاحقة.

٢- عند حدوث نقل نشاط اقتصادي حسب التاريخ المتفق عليه في العقد، فإن الشخص الخاضع للضريبة المتلقي يحل محل المورد فيما يتعلق بأي حقوق والتزامات قد تنشأ في المستقبل فيما يتصل بأغراض النظام وهذه اللاحقة.

٣- في الحالات التي يؤدي فيها نقل النشاط الاقتصادي إلى نشوء التزام على المورد أو المتلقي بالتسجيل أو إلغاء التسجيل، يجب إشعار الهيئة بذلك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ النقل.

٤- على مورد النشاط الاقتصادي تقديم نسخ من جميع السجلات المتعلقة بذلك النشاط التي يلزم حفظها بموجب النظام إلى متلقي النشاط الاقتصادي.

### المادة الثامنة عشرة:

توريدات يقوم بها الشخص الاعتباري لنفسه

١- مع عدم الإخلال بالمادة السادسة عشرة من هذه اللاحقة، فيما عدا التوريدات المفترضة، تعد السلع والخدمات الموردة من قبل الشخص الاعتباري لنفسه خارج نطاق الضريبة.

٢- تعد توريدات السلع أو الخدمات من أحد أعضاء المجموعة الضريبية إلى عضو آخر في المجموعة خارج نطاق الضريبة.

٣- تعد الخدمات المقدمة لتوريدات إذا قدمت من مورد غير مقيم إلى شخص اعتباري مؤسس داخل المملكة، وذلك في حال توافر كلا من الآتي:

أ. عندما يكون الشخص الاعتباري مؤسساً في المملكة وفي أكثر من دولة عضو.

ب. عندما تكون الخدمات قد تم توريدها من قبل شخص غير مقيم لمؤسسة تابعة للشخص الاعتباري خارج المملكة ثم تسلمتها لاحقاً مؤسسسة تابعة للشخص الاعتباري نفسه في المملكة.  
ج. لا تعد الخدمات قد حدثت خارج المملكة بسبب أي من الحالات الخاصة المقررة في الاتفاقية لتحديد مكان التوريد.

### المادة التاسعة عشرة:

#### إصدار أو توريد القسائم الشرائية

١- مع مراعاة ما ورد في الفقرة الثانية من هذه المادة، في حال قيام شخص بإصدار أو توريد قسيمة، فلا يعد ذلك توريداً لأغراض النظام.  
٢- يعد توريد القسيمة ذات القيمة الاسمية توريداً للخدمات بقدر ما يكون المقابل المقدم لقاء إصدار أو توريد القسيمة يتجاوز قيمتها الاسمية النقدية.  
٣- لأغراض هذه المادة، تعد القسيمة بمثابة مك إذا كان هناك التزام بقبولها كمقابل أو جزء من المقابل عن توريد السلع أو الخدمات، وكانت طبيعة السلع أو الخدمات المراد توريدها أو هوية المورد محددة في القسيمة أو في المستندات ذات الصلة.  
٤- يُقصد بالقسيمة ذات القيمة الاسمية القسيمة المصدرة مع قيمة نقدية معينة قابلة للاسترداد مبينة في القسيمة أو في أي مستند ذي صلة.

### المادة العشرون:

#### تاريخ التوريد في حالات محددة

١- في الحالات التي يتم فيها توريد سلع أو خدمات وتنص الفاتورة أو الاتفاق بين المورد والعميل على سداد المقابل على أقساط دورية، يعد كل قسط على أنه توريد منفصل يتم في تاريخ استحقاق القسط أو تاريخ السداد الفعلي أيهما أسبق.  
٢- في جميع الحالات الأخرى التي يتم فيها عمل توريدات لسلع أو خدمات على أساس مستمر، يعد ذلك توريد منفصل في تاريخ إصدار الفاتورة أو تاريخ السداد، أيهما أسبق، وذلك بقدر قيمة الفاتورة أو السداد.  
٣- في حال عدم تلقي أي سداد أو عدم إصدار فاتورة بالنسبة للتوريدات المستمرة للسلع أو الخدمات التي يقوم بها الشخص الخاضع للضريبة، يعد التوريد قد حدث في التاريخ الواقع بعد اثني عشر شهراً من التاريخ اللاحق من أي من التاريخين الآتيين:  
أ. تاريخ بدء توريد السلع أو الخدمات.



- ب. التاريخ السابق الذي حدث فيه التوريد بموجب اصدار فاتورة أو إجراء سداد.
- ع- يعد توريد النفط أو الغاز أو المياه أو الكهرباء عبر شبكة توزيع والذي لا يتم على أساس مستمر على أنه حدث في التاريخ الأسبق من أي من التاريخين الآتيين:
- أ. تاريخ إصدار الفاتورة من قبل المورد عن تلك السلع.
- ب. تاريخ استلام السداد من قبل المورد عن تلك السلع.
- و- يعد التوريد المفترض الذي تم نتيجة لتوقف النشاط الاقتصادي للشخص الخاضع للضريبة على أنه قد حدث في تاريخ إلغاء تسجيل ذلك الشخص المحدد وفقاً للنظام وهذه اللائحة.

### الفصل الرابع: مكان التوريد

#### المادة الحادية والعشرون:

##### المورد والعميل الخاضع للضريبة

- ١- لأغراض تحديد الدولة التي تم فيها التوريد وفقاً لأحكام الاتفاقية والنظام، يعد المورد بمثابة موردة خاضعة للضريبة أو العميل بمثابة عميلاً خاضعاً للضريبة في الحالات التي يكون فيها هذا الشخص مسجلاً لأغراض ضريبة القيمة المضافة في الدولة العضو الواقع فيها مقر إقامته في تاريخ حدوث التوريد. يعد العميل الخاضع للضريبة في المملكة كونه مطالباً بالتسجيل، عميلاً خاضعاً للضريبة لأغراض تنفيذ الأحكام الواردة في الاتفاقية.
- ٢- لأغراض النظام وهذه اللائحة، على الشخص الخاضع للضريبة الذي يقوم بعمل توريد لسلع أو خدمات إلى عميل خاضع للضريبة في دولة عضو أخرى، أن يحصل على رقم التعريف الضريبي لذلك العميل الصادر من تلك الدولة العضو على أن يكون الرقم ساري المفعول في تاريخ حدوث التوريد، مع مراعاة الفقرة الثالثة من هذه المادة.
- ٣- على المورد الذي لا يستطيع الحصول على رقم التعريف الضريبي المطلوب بموجب الفقرة الثانية من هذه المادة، أن يحدد مكان التوريد على أساس أن العميل ليس عميلاً خاضعاً للضريبة، إلى أن يحصل على الرقم الساري لذلك العميل في تاريخ حدوث التوريد.
- ٤- في الحالات التي يكون فيها المورد أو العميل مؤسساً في أكثر من دولة عضو، فإن الدولة الأكثر ارتباطاً بأي توريد تعد هي الدولة التي يقيم فيها ذلك الشخص فيما يتعلق بذلك التوريد.

#### المادة الثانية والعشرون:

مكان التوريد أولوية تطبيق الأحكام الخاصة تكون للأحكام الخاصة المتعلقة بتحديد مكان توريد الخدمات وفقاً للاتفاقية، الأولوية في التطبيق على الأحكام العامة الواردة بالمادتين الخامسة

عشرة والسادسة عشرة من الاتفاقية والتي تحدد مكان التوريد.

### المادة الثالثة والعشرون:

#### الخدمات المتعلقة بال عقار

١- لأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام، يشمل العقار ما يلي:

أ. أي مساحة أرض محددة يمكن أن ينشأ عليها حقوق ملكية أو حيازة أو غيرها من الحقوق العينية.

ب. أي أبنية أو إنشاءات هندسية أقيمت بصورة دائمة على أرض.

ج. أي تركيبات أو معدات تشكل جزء ثابتة أو ألحقت بشكل دائم بمبني أو هيكل انشائي أو عمل هندسي.

٢- لأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام، تعد الخدمات ذات الصلة بالعقار هي الخدمات التي تؤثر على مساحة العقار أو ترتبط بمساحة محددة من العقار. تشمل هذه الخدمات على سبيل المثال لا الحصر:

أ. منح أي حق في العقار أو التنازل عنه أو تركه.

ب. منح أو التنازل عن أو ترك أي حق شخصي في مطالبة أو تلقي منح أي مصلحة أو حق في العقار.

ج. منح أو التنازل عن أو ترك ترخيص بشغل عقار أو أي حق تعاقدية يمكن ممارسته على العقار أو بالنسبة إليه، بما يشمل تقديم أو تأجير واستئجار مأوى للنوم في فندق، أو مؤسسة مشابهة.

د. أي أعمال تشييد أو هدم أو تحويل أو إعادة تشييد أو تعديل أو توسعة أو إصلاح أو صيانة للعقار.

٥. الخدمات التي يوردها وكلاء العقارات ومنظمو المزادات والمعماريون وفنيو المساحة والمهندسون وغيرهم ممن يقوموا بمهام وأعمال تتعلق بالعقارات.

٣- لأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام، لا تعد الخدمات ذات الصلة بالعقارات الواقعة خارج المملكة بمثابة خدمات عقارية داخلها.

### المادة الرابعة والعشرون:

#### الاتصالات السلكية واللاسلكية والخدمات الإلكترونية

١- تشمل خدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية والخدمات الإلكترونية على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

أ. أي خدمة متعلقة ببحث أو إرسال أو انبعاث أو استقبال الإشارات أو الكتابة أو الصور أو الأصوات أو المعلومات أيا كانت طبيعتها، سواء كانت بالأسلاك أو الراديو أو البصريات أو غير ذلك من الأنظمة



الكهرومغناطيسية.

ب. نقل أو التنازل عن حق استعمال السعة لأغراض البث والإرسال أو الاستقبال المشار إليها.

ج. توفير وإتاحة الوصول إلى الشبكات المعلوماتية العالمية.

د. توفير وتقديم محتوى سمعي، وسمعي بصري للاستماع أو المشاهدة من قبل الجمهور على أساس برامج مجدولة يقوم بها شخص لديه مسؤوليات تحريرية.

هـ. البث والإرسال الحي عن طريق الإنترنت،

و. توريدات الصور أو النصوص التي تورده آلية مثل الصور الفوتوغرافية وحافظات الشاشات

والكتب الإلكترونية وغيرها من المستندات أو الملفات الرقمية.

ز. توريدات الموسيقى والأفلام والألعاب والبرامج عند الطلب.

د. المجلات الإلكترونية.

ط. توريدات المواقع الإلكترونية أو خدمات الاستضافة على المواقع الإلكترونية.

ي. صيانة البرامج والمعدات عن بعد.

ك. توريدات البرامج وتحديثها.

ل. المساحات الإعلانية على المواقع الإلكترونية وأي حقوق مرتبطة بذلك الإعلان.

٢- في حال توريد خدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية والخدمات الإلكترونية في الهواتف العمومية أو خدمات الهاتف المستقلة في المحال والأماكن التجارية أو نقطة تقديم خدمات الواي فاي أو مقهى للإنترنت أو مطعم أو ردهة فندق أو غيرها من الحالات التي كان لا بد فيها من تواجد جسدي للعميل في موقع معين من أجل توريد الخدمات، يعد العميل على أنه يقوم باستهلاك الخدمة والاستفادة منها في ذلك الموقع.

٣- يعد العميل على أنه يقوم باستهلاك الخدمة والاستفادة منها في مكان إقامته، في الحالات التي لا تسري عليها الأحكام الواردة في الفقرة الثانية من هذه المادة.

٤- يجوز للمورد استخدام المؤشرات التالية من أجل تحديد مكان إقامة العميل المعتاد لأغراض الخدمات المذكورة في هذه المادة:

أ. عنوان العميل لأغراض إرسال الفواتير.

ب. الحساب المصرفي الخاص بالعميل.

ج. عنوان الإنترنت الذي يستخدمه العميل لاستقبال خدمة الاتصالات السلكية واللاسلكية والخدمات الإلكترونية.



د. الرمز الدولي للشريحة الالكترونية التي يستخدمها العميل لتلقي خدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية والخدمات الإلكترونية.

0- يتحدد مكان الاستخدام الفعلي أو الاستفادة الفعلية من الخدمات وفقاً لهذه المادة على أساس الظروف القائمة وقت التوريد، ولن تؤثر أي تغييرات لاحقة تطرأ على استخدام الخدمة التي يتم تلقيها على تحديد مكان التوريد

### المادة الخامسة والعشرون:

مكان التوريد - خدمات أخرى

1- يعد مكان توريد الخدمات الثقافية والفنية والرياضية والتعليمية والترفيهية بما فيها الدخول إلى الفعاليات التي تقام في موقع محدد، أو تقديم الخدمات التعليمية في مكان محدد، هو الموقع الفعلي الذي تقدم فيه تلك الخدمات.

2- يشمل توريد الخدمات المتعلقة بنقل السلع أو الركاب الآتية:

أ. رسوم الميناء وتشمل رسوم الوصول إلى الرصيف والربط والرسو والمواقف.

ب. الرسوم الجمركية ورسوم التخليص الجمركي والهجرة المتعلقة بالنقل.

ج. خدمات الملاحة الجوية.

د. خدمات الإرشاد.

هـ. توريد أفراد الطاقم.

و. الشحن والتفريغ أو إعادة الشحن.

ز. تستيف البضائع.

ح. الفتح من أجل التفتيش.

ط. خدمات أمن الحمولة.

ي. إعداد أو تعديل وثائق وشهادات الشحن وسندات الشحن الجوي أو البحري.

ك. التعبئة والتغليف اللازم للنقل.

ل. خدمات التخزين.

3- عند تحديد مكان توريد الخدمات وفق أماكن تقديمها المنصوص عليها في الاتفاقية، فإنه إذا

تم أداء جزء من خدمة ما في المملكة وجزء آخر من نفس الخدمة خارج المملكة، فيتم تجزئة

قيمة هذه الخدمة وفقاً للجزء الذي وقع في المملكة والجزء الذي وقع خارجها.



٤- لأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام وهذه المادة، لا تعد الخدمات المقدمة خارج المملكة ضمن الخدمات المقدمة داخل المملكة.

### المادة السادسة والعشرون:

السلع الواقعة في المملكة

١- دون الإخلال بالأحكام الواردة في الاتفاقية والنظام وهذه اللائحة، يعد توريد السلع الواقعة في المملكة دون انتقالها خارجها توريداً داخل المملكة.

٢- لأغراض تحديد موقع توريد السلع وفقاً للاتفاقية والنظام، لا تعد السلع الواقعة خارج المملكة سلعاً واقعة فيها.

### المادة السابعة والعشرون:

السلع المباعة مع النقل

١- مع مراعاة الفقرة الثانية من هذه المادة، يعد من قبيل توريد السلع مع النقل أو الإرسال الحالات التي يتفق فيها المورد مع العميل على أن نقل السلع إلى العميل نتيجة لذلك التوريد.

٢- في حالات نقل السلع مباشرة من دولة إلى أخرى وكان النقل يتعلق بتوريدات عدة على ذات السلع المشار إليها لعملاء مختلفين، فإن تلك التوريدات تعد بمثابة توريد واحد تم مع النقل أو الإرسال، ولأغراض هذه المادة يعد التوريد مع النقل أو الإرسال هو التوريد الأول الذي يكون فيه المورد أو العميل مسؤولة عن ترتيب النقل.

٣- في الحالات التي يكون فيها نقل السلع إلى المملكة قد بدء من خارج إقليم دول المجلس، فإنه يعد بمثابة توريد لسلع في المملكة إذا تم استيراد السلع إلى المملكة وفقاً لنظام الجمارك الموحد قبل حدوث التوريد. ويعد أي توريد لتلك السلع قبل استيرادها وفقاً لنظام الجمارك الموحد، على أنه قد تم خارج المملكة.

### المادة الثامنة والعشرون:

المتطلبات الثبوتية للتوريدات الداخلية

١- في الحالات التي يقوم فيها الشخص الخاضع للضريبة بعمل توريدات لسلع بينية من المملكة إلى شخص مقيم في دولة عضو أخرى فإن على الشخص الخاضع للضريبة الاحتفاظ بما يدل على نقل السلع إلى دولة المقصد.

٢- إذا لم يوجد لدى الشخص الخاضع للضريبة ما يدل على أن السلع قد تم نقلها خلال ستين (٦٠) يوماً من حدوث التوريد، فعليه أن يعامل ذلك التوريد على أنه قد تم دون نقل أو إرسال من المملكة وذلك إلى حين الحصول على الدليل.

٣- لأغراض هذه المادة، يعد أي مما يلي دليلاً على النقل إلى دولة المقصد:

أ. المستندات التجارية التي تبين هوية العميل ومكان تسليم السلع.

ب. مستندات النقل التي تدل على تسليم أو استلام السلع في دولة المقصد.

ج. البيان الجمركي إن وجد.

٤- للهيئة رفض المستندات التي قدمها الشخص الخاضع للضريبة إذا كانت لا تمثل دليلاً كافية على نقل السلع إلى دولة المقصد، ويعامل التوريد على أنه توريد تم دون نقل أو إرسال من المملكة وذلك إلى حين تقديم الدليل.

٥- عند تأسيس الخدمات الإلكترونية المنصوص عليها في الاتفاقية، للهيئة أن تطلب من الشخص الخاضع للضريبة إذا قام بتوريد بيني، أن يزود الهيئة بمعلومات تتعلق بعملية التوريد بغرض تسجيلها في النظام، وللهيئة أن تقرر صيغة النماذج الواجب التقيدها بها لتقديم تلك المعلومات.

## الفصل الخامس: التوريدات المعفاة

### المادة التاسعة والعشرون:

#### الخدمات المالية

١- تُعفي من ضريبة القيمة المضافة، توريدات الخدمات المالية المحددة في هذه المادة، ويستثنى من ذلك الحالات التي يكون فيها المقابل واجب السداد عن الخدمة قد سدد صراحة كرسوم أو عمولة أو خصم تجاري.

٢- يعد من قبيل الخدمات المالية ما يلي:

أ. إصدار أو تحويل أو استلام أو أي تعامل في نقود أو أي سند مالي أو أي أوراق نقدية أو أوامر سداد مال.

ب. تقديم أي ائتمان أو ضمان ائتمان.

ج. تشغيل أي حساب جار أو حساب إيداع أو حساب توفير.

د. الأدوات المالية مثل المشتقات والخيارات والمبادلات ومبادلات الدين والعقود الآجلة.

٣- أي منتجات مالية إسلامية تقدم وفق عقود معتمدة شرعاً، وتشابه من حيث الهدف المقصود



المنتجات المالية التقليدية وتحقق جوهرية نفس أثارها، سوف تعامل نفس معاملة المنتجات المالية التقليدية لغرض الإعفاء من الضريبة.

ع- في الحالات التي يتم فيها نقل ملكية السلع مؤقتاً كجزء من منتج مالي شرعي أو كضمان متعلق بالتمويل أو أي تدبير آخر، ولكن لا يقصد بحيازة تلك السلع أن تمرر بصفة دائمة إلى متلقي المنتج المالي، فإن نقل هذه السلع لا يعد توريداً منفصلاً لسلع. يعد توريداً منفصلاً للسلع التي يتم نقلها كضمان مرتبط بتمويل أو أي تدبير آخر، عندما يكون للمحول له الحق في ممارسة كامل الصلاحيات في التصرف بالسلع أو عندما يتحول النقل إلى نقل غير مؤقت.

و- وفقاً للمبادئ المنصوص عليها في الفقرتين الثانية والثالثة من هذه المادة، تعد القائمة الآتية قائمة غير حصرية بالتوريدات التي تعد خدمات مالية معفاة:

أ. الفائدة أو رسوم الإقراض المحملة بهامش ربح ضمني عن أي شكل من أشكال الإقراض بما في ذلك القروض وبطاقات الائتمان.

ب. الفائدة أو رسوم الإقراض المحملة بهامش ربح ضمني عن رهن أو وفقاً لترتيب مشاركة متناقصة.

ج. الفائدة أو رسوم الإقراض المحتملة بهامش ربح ضمني عن التمويل بما في ذلك التمويل التأجيري، ومنتجات التأجير مع حق الشراء أو وفقاً لعقود المرابحة.

٦- يعد توريداً معفية لخدمة مالية، إصدار أو نقل سندات الدين، أو الأوراق المالية حقوق تمثل التي ملكية، أو أي مستندات أخرى قابلة للنقل تثبت التزام بدفع مقابل نقدي لحاملها.

٧- يعد توريداً معفياً لخدمة مالية توفير أو نقل عقد تأمين على الحياة أو عقد إعادة تأمين على الحياة.

٨- يقصد بعقد التأمين على الحياة، أي عقد تأمين تقليدي أو تكافلي أو أي تأمين إسلامي يقدم من موفر مرخص له في المملكة، ينتج عنه سداد مبلغاً مشروطاً عند الوفاة أو عند حدوث واقعة مؤثرة على الحياة، أو أي عقد مشابه يقدمه مورد غير مقيم.

### المادة الثلاثون:

تأجير عقار سكني أو الترخيص بشغله

١- مع مراعاة أي أحكام أخرى في هذه اللائحة، يعفى من ضريبة القيمة المضافة توريد العقار السكني على سبيل التأجير أو الترخيص.

٢- لأغراض هذه المادة فإن العقار السكني يقصد به مقر أو مكان إقامة مصمم لأن يشغله البشر بشكل دائم، ويشمل ذلك:

أ. العقار الثابت غير المنقول المستعمل أو المراد استعماله كمنزل مثل البيوت والشقق والوحدات

السكنية.

ب. العقارات الأخرى المراد منها أن يكون المسكن الرئيسي لشخص بما في ذلك المأوى السكني للطلاب وتلاميذ المدارس.

٣- دون إخلال بما ورد في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة، لا يعد عقار سكنياً لأغراض هذه المادة أي فندق أو نزل أو مساكن للضيوف أو استراحات أو المأوى المخدوم أو أي مبانٍ أخرى مصممة لتقديم مأوى مؤقت للزوار أو المسافرين.

٤. تشمل العقارات السكنية ما يقع ضمن الحدود الملحقة نظامياً بالملكيات والعقارات بما في ذلك الحدائق والمواقف الخاصة والمساحات أو أي ملحقات أخرى تعد جزءاً دائماً من العقار.

## الفصل السادس: التوريدات الخاضعة لنسبة الصفر

### المادة الحادية والثلاثون:

التوريدات الخاضعة لنسبة الصفر

١- تخضع توريدات السلع والخدمات المدرجة في هذا الفصل لنسبة الصفر وفقاً للاتفاقية والنظام.

٢- تعامل توريدات السلع أو الخدمات التي تكون معفاة طبقاً للفصل الخامس من هذه اللائحة

وكانت في نفس الوقت خاضعة للضريبة بنسبة الصفر وفقاً لهذا الفصل من هذه اللائحة معاملة التوريد الخاضع لنسبة الصفر.

### المادة الثانية والثلاثون:

صادرات السلع من المملكة

١- لغرض تطبيق نسبة الصفر على السلع المصدرة من المملكة إلى مكان خارج إقليم دول المجلس فإنه يجب على مورد تلك السلع أن يملك دليلاً خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ حدوث التوريد على أن تلك السلع قد تم نقلها من إقليم دول المجلس.

٢- لا يحق للشخص الخاضع للضريبة الذي لا يوجد لديه دليل أن السلع قد تم نقلها من إقليم دول المجلس، بعد مرور تسعين (٩٠) يوماً من حدوث التوريد، أن يعامل تلك السلع على أنها قد صدرت خارج إقليم دول المجلس.

٣- لأغراض هذه المادة، يجب أن يتضمن الدليل على أن السلع قد تم نقلها من إقليم دول المجلس على الأقل ما يلي:



- أ. مستندات التصدير الصادرة عن مصلحة الجمارك أو إدارة مماثلة في دولة عضو أخرى، بما يثبت أن السلع قد تم تخليصها رسمياً للتصدير نيابة عن المورد أو العميل بالنسبة إلى ذلك التوريد.
- ب. مستندات تجارية تبين هوية العميل ومكان تسليم السلع.
- ج. مستندات النقل الدالة على أن تسليم أو استلام السلع قد تم خارج إقليم دول المجلس.
- د. للهيئة رفض المستندات التي قدمها الشخص الخاضع للضريبة إذا لم تشكل هذه المستندات دليل كافية على أن السلع قد تم نقلها من إقليم دول المجلس، وفي هذه الحالة يعامل التوريد على أنه ليس بتصدير من إقليم دول المجلس إلى حين تقديم الدليل المذكور في وقت لاحق.
- هـ-0 تعامل معاملات التوريد التي تتم بعد إتمام إجراءات التصدير، تعامل على أنها خاضعة لنسبة الصفر شريطة أن يملك المورد المستندات التجارية ومستندات النقل المقررة في الفقرة الثالثة من هذه المادة وذلك لإثبات نقل السلع إلى خارج إقليم دول المجلس، خلال المدة المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.
- و-1 جميع عمليات إعادة التصدير للسلع المنقولة التي تم استيرادها مؤقتاً إلى المملكة لأجل التصليح أو التحويل أو التعديل تخضع لنفس المتطلبات الثبوتية الواردة في هذه المادة لتوريد السلع المتواجدة في المملكة أثناء خضوعها لنظام تعليق الرسوم الجمركية، وفقاً لنظام الجمارك الموحد، يعامل على أنه خاضع لنسبة الصفر، شريطة احتفاظ المورد بأدلة كافية تتعلق بموقع السلع وقت التوريد.

### المادة الثالثة والثلاثون:

#### الخدمات الموردة لغير مقيمي دول المجلس

- أ- باستثناء ما تنص عليه الفقرة الثانية من هذه المادة، يعد توريد الخدمات الذي يقوم به الشخص الخاضع للضريبة إلى عميل غير مقيم في أي دولة عضو على أنه خاضع لنسبة الصفر.
- ب. لا تنطبق الفقرة الأولى من هذه المادة في أي من الحالات التالية:
- أ. إذا كان مكان التوريد للخدمة يقع في أي دولة عضو وفقاً للحالات الخاصة المدرجة في المواد من السابعة عشرة حتى الحادية والعشرين من الاتفاقية.
- ب. إذا كان العميل مقيم في أي دولة عضو.
- ج. إذا استفاد العميل أو أي شخص آخر من الخدمات مباشرة أثناء تواجد أي منهم في دولة عضو وكان الشخص الآخر لا يجوز له استرداد ضريبة المدخلات عنها بالكامل.
- د. إذا تم تأدية الخدمات على سلع ملموسة متواجدة في دولة عضو أثناء عملية التوريد.

المادة الرابعة والثلاثون:

خدمات نقل السلع والركاب من وإلى المملكة والتوريدات ذات الصلة.

١- يخضع النقل الدولي للسلع لنسبة الصفر وفقاً للأحكام الواردة في هذه اللائحة.

٢- يخضع النقل الدولي للركاب لنسبة الصفر وفقاً للأحكام الواردة في هذه اللائحة، في الحالات الآتية:

أ. أن يتم النقل بواسطة أية وسيلة من وسائل النقل المؤهلة.

ب. أن يتم النقل بواسطة رحلات نقل ركاب مجدولة أو بواسطة رحلات بحرية تتم وفقاً لجدول زمني مععلن.

٣- الخدمات المرتبطة مباشرة أو عرضياً بتوريد النقل الدولي للركاب تخضع لنسبة الصفر وتشمل هذه الخدمات ما يلي:

أ. نقل أمتعة المسافرين بما في ذلك الحيوانات الأليفة والدراجات وعربات الأطفال ورسوم وزن الأمتعة الزائدة.

ب. نقل المركبات والمقطورات الخاصة بالمسافرين.

ج. رسوم النقل الجوي للركاب والشحن الجوي الإضافي.

د. حجز المقاعد.

هـ. رسوم قمرات ومقصورات النوم.

٤- يخضع لنسبة الصفر توريد وسائل النقل المؤهلة، أو السفن أو الطائرات التي أعدت ليكون الغرض الرئيسي من استخدامها النقل الدولي للسلع والركاب.

٥- الخدمات ذات الصلة بنقل السلع أو الركاب، وفقاً للتعريف الوارد في المادة الخامسة والعشرين من هذه اللائحة، تخضع لنسبة الصفر إذا كانت:

أ. خدمات مساندة لتوريد نقل دولي خاضع لنسبة الصفر.

ب. مرتبطة بوسائل النقل المؤهلة في المطار أو الميناء.

٦- تخضع لنسبة الصفر أي صيانة أو إصلاح أو تعديل لوسائل النقل المؤهلة، بما في ذلك توريد قطع الغيار والمواد القابلة للاستهلاك وغيرها من المكونات الضرورية التي يتم تركيبها أو دمجها في وسائل النقل المعنية فيما يتعلق بتلك الخدمات، شريطة أن يكون لدى المورد شهادة من العميل تفيد بان السلع والخدمات الموردة ترتبط بوسائل النقل المؤهلة وكان الغرض من التوريد هو ضمان استمرار تشغيل المركبة أو الطائرة أو السفينة كوسيلة نقل مؤهلة. على أن تنفذ خدمات الصيانة والإصلاح بشكل فعلي ولملموس على وسائل النقل المؤهلة ليتم احتساب الضريبة بنسبة الصفر



بموجب هذه الفقرة.

٧- لأغراض هذه المادة يقصد بالنقل الدولي توريد خدمة النقل عن طريق مركبة أو طائرة أو سفينة مع سائق أو طيار أو طاقم حسب مقتضى الحال لغرض تأدية تلك الخدمة، شريطة أن تكون خدمة النقل الدولي متضمنة نقل للسلع أو الركاب من وإلى المملكة.

٨- يُقصد بوسائل النقل المؤهلة أي مركبة أو سفينة أو طائرة معدة لنقل عشرة (١٠) أشخاص كحد أدنى أو معدة لنقل السلع على أساس تجاري ويكون الغرض الرئيسي منها القيام بالنقل الدولي. ولا تعد من وسائل النقل المؤهلة أي وسيلة نقل تم تحويلها أو استخدامها لأغراض ترفيهية أو شخصية.

### المادة الخامسة والثلاثون:

#### الأدوية والمعدات الطبية

١- مع مراعاة أية ضوابط إضافية تقرها لجنة وزراء الصحة لدول المجلس، تسري نسبة الصفر على توريدات أي أدوية مؤهلة أو سلع طبية مؤهلة.

٢- لأغراض هذه المادة، تعد الأدوية والسلع الطبية مؤهلة وفقاً لأي تصنيفات قد تصدر من وزارة الصحة أو أي جهة مختصة في المملكة.

### المادة السادسة والثلاثون:

#### توريدات المعادن الاستثمارية

١- يخضع لنسبة الصفر أول توريد للمعادن المؤهلة الذي يقوم به منتج المعدن أو معالجه.

٢- يخضع لنسبة الصفر منح أو التنازل عن أو ترك أي حق أو مصلحة أو مطالبة لأي توريد معدن مؤهل للاستثمار إذا كان ذلك الحق أو المصلحة أو المطالبة تعد نقلاً لحيازة السلع أو تمنح حقاً بذلك.

٣- لأغراض هذه اللائحة، تعد التعريفات الواردة في هذه المادة تحمل نفس المعاني الممنوح أدناه:

أ. المعادن المؤهلة هي

الذهب.

الفضة.

البلاتين.



- ب. يعد المعدن المؤهل على أنه تم توريده للاستثمار إذا كان مستوى نقائه لا يقل عن (٩٩٪) ويكون قابل التداول في سوق السبائك العالمية.
- ج. يُقصد بالمنتج أي شخص يزاول عمل تعدين واستخلاص المعادن المؤهلة.
- د. يُقصد بالمعالج أي شخص يزاول عمل تنقية سلعة لكي تصبح معدناً مؤهلاً وذلك عن طريق أي نوع من أنواع المعالجة.

### الفصل السابع: قيمة التوريدات الخاضعة للضريبة

#### المادة السابعة والثلاثون:

##### الأشخاص المرتبطون

- ١- بالإضافة إلى المبادئ العامة التي نصت عليها الاتفاقية، فإن الحالات الواردة في هذه المادة تحدد إذا كان شخصان أو أكثر سيعاملون كأشخاص مرتبطين لأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام.
- ٢- يعد الشخص الطبيعي مرتبطة بأي شخص طبيعي آخر إذا كان ذلك الشخص الآخر هو زوجاً أو صهراً للشخص، أو قريباً له حتى الدرجة الرابعة.
- ٣- يعد الموظفون ورب العمل وشركاءه، والشركاء في أي شراكة أشخاصاً مرتبطين لأغراض النظام.
- ٤- الأشخاص الطبيعيون والأشخاص الاعتباريون يعدون أشخاصاً مرتبطين لأغراض النظام في الحالات الآتية:

أ. الشخص الطبيعي عندما يكون شريك أو مدير أو من يضع الخطط في الشخص الاعتباري ب. الشخص الطبيعي الذي يسيطر أو يملك إما منفرداً أو مع شخص مرتبط أو أشخاص مرتبطين وفقاً لهذه المادة على أكثر من خمسين في المئة (٥٠٪) من رأس المال أو حقوق التصويت أو قيمة الشخص الاعتباري سواء وفي جميع الحالات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

٥- يعد الأشخاص الاعتباريون تحت سيطرة مشتركة مرتبطون، إذا حاز شخص واحد أو أكثر على أكثر من خمسين في المئة (٥٠٪) من رأس المال أو يسيطر أو يملك أكثر من خمسين في المئة (٥٠٪) من حقوق التصويت أو القيمة بشكل مباشر أو غير مباشر في أي من الحالات السابقة وفي شخصين اعتباريين أو أكثر.

٦- يعد أمين التفليسة وناظر الوقف وأي مستفيدون، مرتبطون لأغراض النظام.



### المادة الثامنة والثلاثون:

#### القيمة السوقية العادلة

١- يؤخذ بالقيمة السوقية العادلة وليس بقيمة التوريد المدفوعة، عند تحقق جميع الحالات الآتية:  
أ. متى ما حصل التوريد بين الأطراف ذوي العلاقة كما هو معرف في الاتفاقية أو هذه اللائحة.  
ب. قيمة التوريد اقل من القيمة السوقية العادلة.

ج. إذا كان العميل ليس له حق في أي خصم كامل لضريبة المدخلات فيما يتعلق بالتوريد.

٢- لأغراض الفقرة الأولى من هذه المادة، يقصد بعبارة القيمة السوقية العادلة فيما يتعلق بتوريد السلع والخدمات المقابل المستحق نظير توريدات سلع وخدمات مماثلة ومتزامنة تقدم بمرونة بين أشخاص ليسوا أشخاصاً مرتبطين.

٣- التوريد المماثل والمتزامن يعنى توريداً آخر لسلع أو خدمات إما من نفس نوع السلع والخدمات التي تم توريدها أو تكون مطابقة أو مشابهة لها إلى حد كبير. ويجب التأكد من ذلك إستناداً إلى عوامل تشمل الخصائص والجودة والكمية للسلع والخدمات، ومكان وتاريخ التوريد وسمعة المورد.  
٤- في الحالات التي لا يمكن فيها التأكد من حدوث توريد متزامن ومشابه، يجوز للشخص الخاضع للضريبة أو الهيئة أن تقرير قيمة بديلة للقيمة السوقية العادلة إستناداً إلى معاملات أخرى مشابهة لتوريد السلع والخدمات أو إستناداً إلى التكلفة التي تحملها المورد الذي قام بالتوريد؛ أيهما أكبر. ويرجح قرار الهيئة عند الاختلاف.

### المادة التاسعة والثلاثون:

#### قيمة توريدات محددة خاضعة للضريبة- التوريد المفترض

١- في حال معاملة توريد سلع أو خدمات معاملة التوريد المفترض بسبب القيام به دون مقابل أو الغرض غير الأنشطة الاقتصادية فعندئذ تعد قيمتها على أنها سعر الشراء أو تكلفة تلك السلع أو الخدمات. ولا يتم التعامل مع التوريدات المفترض على أنها انشئت إلا إذا تم خصم ضريبة المدخلات على التوريدات من المورد. وفي الحالات التي لا يتسنى فيها التأكد من سعر الشراء أو التكلفة وقت التوريد، فتعد قيمة تلك التوريدات هي القيمة السوقية العادلة لها.

٢- تعد قيمة التوريد المفترض عند توقف النشاط الاقتصادي هي القيمة السوقية العادلة للسلع التي يحتفظ بها في تاريخ إلغاء التسجيل، وذلك بإستثناء السلع التي لم تخصم عنها ضريبة المدخلات من قبل الشخص الخاضع للضريبة.

## المادة الأربعون:

### تعديل قيمة التوريد

١- تعدل قيمة التوريد الخاضع للضريبة عند ارتباطها بالشخص الخاضع للضريبة في الحالات الآتية:

أ. تم إلغاء أو وقف التوريد بعد حدوثه أو إعتباره حدث كلياً أو جزئياً.

ب. وجود تغيير أو تعديل جوهري في طبيعة التوريد بحيث يؤدي إلى تغيير الضريبة المستحقة.

ج. تم الاتفاق على قيمة التوريد مسبقاً، ثم تم تعديله لأي سبب من الأسباب، بما في ذلك عرض تخفيض إضافي بعد إتمام البيع.

د. عند ترجيح السلع أو الخدمات أو أي جزء منها إلى المورد ويقوم المورد بقبول استرجاعها.

٢- إذا تم تعديل قيمة التوريد وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة، فإنه يجب إجراء تعديل للإقرار الضريبي السابق المشار إليه في الفقرة الثالثة من هذه المادة، إذا كان لدى المورد كلا من الآتي:

أ. صدور فاتورة ضريبة خاصة بالتوريد وكان المبلغ المبين فيها، الذي تم على أساسه حساب الضريبة المستحقة، لا يعكس وقوع واحدة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة أو الحالات المنصوص عليها في الاتفاقية.

ب. تم احتساب قيمة ضريبة لا تعكس وقوع حالة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

٣- في الحالات التي يلزم فيها إجراء تعديل لاحق على قيمة السلع أو الخدمات، فإنه يجب على الشخص الخاضع للضريبة الذي يتصرف كمورد أن يجري تعديلاً على ضريبة المخرجات التي سبق أن أقر بها بحيث تعكس قيمة الضريبة المحسوبة عند تغيير المقابل.

٤- التعديل الذي تنتج عنه زيادة مبلغ ضريبة المخرجات الخاصة بالمورد والذي أجراه وفقاً للفقرة الثالثة من هذه المادة، يجب إجراؤه في الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبة التي حصلت فيها الواقعة المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

٥- التعديل الذي ينتج عنه تخفيض مبلغ ضريبة المخرجات الخاصة بالمورد والذي أجري وفقاً للفقرة الثالثة من هذه المادة، يجب إجراؤه في الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبة التي حصلت فيها الواقعة المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة أو في الإقرار الضريبي عن الفترة التي تم فيها إصدار الإشعار الدائن إلى العميل أيهما حدث متأخراً.

٦- في الحالات المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة والتي يلزم فيها إجراء تعديل لاحقاً على قيمة توريد السلع أو الخدمات إلى عميل يكون شخصاً خاضعاً للضريبة أو كان كذلك في تاريخ التوريد، فإنه يجب على العميل أن يصحح ضريبة مدخلاته بحيث تعكس قيمة الضريبة المحسوبة عند



- التغيير الطارئ على المقابل في الفترة الضريبية التي أصدر فيها الإشعار الدائن أو المدين.
- ٧- في الحالات التي لم يتلقى فيها الشخص الخاضع للضريبة المقابل كله أو جزءاً منه نظير التوريد الخاضع الذي أجراه، فإنه يجوز له أن يخفض ضريبة مخرجاته عن قيمة الضريبة المحسوبة على المقابل الذي لم يسدد وذلك في الإقرار الضريبي الذي يستوفي جميع الحالات الآتية:
- أ. أن يكون الشخص الخاضع للضريبة قد أضاف سابقاً الضريبة المحسوبة عن التوريد الخاضع كضريبة مخرجات في إقراره الضريبي وسدد الضريبة المستحقة.
- ب. أن يكون المقابل قد نتج عن توريد سلع أو خدمات أجريت لشخص غير مرتبط.
- ج. أن تكون قد انقضت مدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ التوريد الخاضع.
- د. أن يكون لدى الشخص الخاضع للضريبة شهادة صادرة من محاسب قانوني مرخص له ومعتمد، تدل على إجراء شطب الديون من الدفاتر.
- هـ. في الحالات التي تكون المبالغ التي لم يقم العميل بسدادها تزيد عن مئة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال وكان قد قام بمباشرة الإجراءات القانونية بشكل رسمي دون نتيجة، فإن الشخص الخاضع للضريبة يستطيع أن يقدم ما يدل على إتخاذ الإجراءات المذكورة، كإصدار حكم قضائي أو إفلاس المدين أو أمر صادر عن المحكمة ببدء أي إجراء رسمي آخر يثبت المطالبة.
- ٨- يجب على الشخص الذي يستخدم أساس المحاسبة النقدية المبينة في المادة السادسة والأربعين من هذه اللائحة، عدم إجراء أي تعديل بعدم السداد المقرر في الفقرة السابعة من هذه المادة.
- ٩- إذا تم إجراء تعديل على ضريبة المخرجات وفقاً للفقرة السابعة من هذه المادة، وأستلم الشخص الخاضع للضريبة لاحقاً كامل المبلغ المقابل أو جزءاً منه، فعندئذ تستحق الضريبة المحتسبة عن المقابل الذي تم استلامه لاحقاً ويجب احتسابها في الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبية التي تم السداد فيها، ويجب إصدار فاتورة ضريبية جديدة تعكس هذا المبلغ المستلم.
- ١٠- على الشخص الخاضع للضريبة إذا قام بخضم ضريبة المدخلات عن توريد استلمه ولم يقم بالسداد كاملاً بعد فترة اثني عشر شهراً من تاريخ التوريد، أن يخفض خضم ضريبة المدخلات بقدر قيمة الضريبة المحسوبة على المقابل الذي يبقى دون سداد في ذلك التاريخ.
- ١١- في الحالات التي يتم فيها تعديل ضريبة المدخلات وفقاً للفقرة العاشرة من هذه المادة، وقام الشخص الخاضع للضريبة لاحقاً بسداد المقابل، فإنه يجوز زيادة خضم ضريبة المدخلات وفقاً لذلك بحيث تعكس الضريبة المحسوبة على المقابل الذي قد تم سداه.
- ١٢- التعديلات المنصوص عليها في هذه المادة ستكون خاضعة للقيود الزمنية المفروضة في النظام أو هذه اللائحة.

## الفصل الثامن: الواردات

### المادة الحادية والأربعون:

#### السلع المفترض استيرادها إلى المملكة

١- في الحالات التي يقوم فيها شخص اعتباري أو طبيعي مقيم في المملكة وغير مسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة بإدخال سلع تزيد قيمتها عن عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال إلى المملكة من دولة عضو أخرى ولم يستطع في وقت الإدخال إثبات أن الضريبة قد سددت عنها في تلك الدولة العضو، يتم إعتبار هذا الشخص على أنه قد قام باستيراد لتلك السلع لأغراض النظام، وتكون الضريبة مستحقة عنها.

٢- يكون إثبات سداد الضريبة عن طريق تقديم فاتورة ضريبة أو مستند مماثل صدر بموجب أنظمة الدولة العضو التي تم فيها الشراء أو تقديم دليل آخر يكون مقبولة لدى مصلحة الجمارك يثبت أن ضريبة القيمة المضافة قد سددت عن تلك السلع أو أنه لم يتم شراؤها في تلك الدولة العضو.



### المادة الثانية والأربعون:

#### الاعفاء عند الاستيراد

- ١- يعفى من الضريبة المتعلقة الشخضية والهدايا التي يحملها المسافرون ضمن أمتعتهم الشخضية، وفقاً لنظام الجمارك الموحد ولائحته التنفيذية المطبق في المملكة.
- ٢- يعفى من الضريبة إستيراد المعدات للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة في الحالات التي تكون فيها هذه المعدات واردة في قرار يصدر من مجلس الإدارة.
- ٣- في الحالات التي يكون فيها الشخص الخاضع للضريبة مخولة بسداد الضريبة على الواردات من خلال الإقرار الضريبي، لا يسري الإعفاء الضريبي على السلع المستوردة التي تم إعفاؤها من الرسوم الجمركية وفقاً لنظام الجمارك الموحد، إلا على السلع التي تقرر مصلحة الجمارك أو أي مصلحة مماثلة في دولة عضو أخرى، أن الرسوم الجمركية بالنسبة لها لم تكن واجبة التحصيل عند الاستيراد.

### المادة الثالثة والأربعون:

#### تحصيل الضريبة عن الواردات عند دخولها الى المملكة

- ١- على الشخص الخاضع للضريبة عند استيراد السلع أن يقدم رقم تعريفه الضريبي إلى مصلحة الجمارك.
- ٢- تقوم مصلحة الجمارك بإصدار بيان إلى الشخص الخاضع للضريبة عن كل شهر يقوم فيه بعمل استيراد سلع، وتبين فيه قيمة السلع المستوردة وقيمة الضريبة التي تم تحصيلها عنها، ويجوز إتاحة البيان آلياً

### المادة الرابعة والأربعون

#### سداد الضريبة على الاستيراد عبر الإقرار الضريبي

- ١- يجوز للشخص الخاضع للضريبة تقديم طلب إلى الهيئة بتفويضه سداد الضريبة عن الاستيراد الذي يجريه عبر إقراره الضريبي وذلك بدلاً من أن تقوم مصلحة الجمارك بتحصيل الضريبة عند الإفراج الجمركي.
- ٢- يجوز تقديم الطلب فقط، وللهيئة أن توافق على الطلب في الحالات الآتية:  
أ. إذا استخدم الشخص الخاضع للضريبة الفترة الضريبية الشهرية ويعتزم استيراد سلع مرة كل شهر على الأقل.

- ب. إذا استطاع الشخص الخاضع للضريبة إثبات أن جميع إقراراته الضريبية والمبالغ المسددة من قبله خلال الاثني عشر شهرة الأخيرة، أو أي مدة أقل تم اعتباره خلالها كشخص خاضع للضريبة، قد تمت ضمن المواعيد المقررة، وأنه قد أوفى بجميع التزاماته الأخرى المتعلقة بالضريبة القيمة المضافة.
- ج. إذا قدم الشخص الخاضع للضريبة إثباتاً كافياً باستقرار وثبات حالته المالية.
- ٣- للهيئة رفض الطلب أو إلغاء التفويض القائم إذا رأت أن هناك مخاطرة تتمثل في عدم سداد ضريبة القيمة المضافة أو إذا تخلف الشخص الخاضع للضريبة عن الوفاء بأي التزامات عالقة بالنسبة إلى ضريبة القيمة المضافة.
- ٤- على الهيئة إلغاء التفويض القائم إذا لم يعد الشخص الخاضع للضريبة مؤهلة لذلك أو إذا طلب الشخص الخاضع للضريبة إلغاء التفويض.
- ٥- يجب على الهيئة إبلاغ الشخص الخاضع للضريبة ومصلحة الجمارك بموجب إخطار عن الموافقة على الطلب أو رفضه أو إلغاء التفويض وتاريخ نفاذ ذلك.
- ٦- اعتباراً من تاريخ نفاذ الموافقة على التفويض تكون الهيئة مسؤولة عن تحصيل الضريبة عن الواردات التي يقوم بها الشخص الخاضع للضريبة المفوض، وتستمر هذه المسؤولية حتى إلغاء التفويض الممنوح له. وعلى مصلحة الجمارك عدم تحصيل الضريبة على أي توريدات لاحقة يقوم بها الشخص الخاضع للضريبة المفوض.
- ٧- عند الموافقة على التفويض، يجب على الشخص الخاضع للضريبة أن يخطر مصلحة الجمارك بالموافقة قبل إجراء إقرار الاستيراد التالي.

## الفصل التاسع: احتساب الضريبة المستحقة

### المادة الخامسة والأربعون:

#### احتساب الضريبة

١- ما لم يختار الشخص الخاضع للضريبة احتساب صافي الضريبة المستحقة عن الفترة الضريبية على أساس المحاسبة النقدية وفقاً للمادة السادسة والأربعين من هذه اللائحة، أو ما لم يقدم الشخص الخاضع للضريبة السلع المؤهلة المستعملة وفقاً للمادة الثامنة والأربعين من هذه اللائحة، فإن صافي الضريبة المستحقة على الشخص الخاضع للضريبة فيما يتعلق بالفترة الضريبية تحتسب من خلال طرح إجمالي ضريبة المدخلات، بما في ذلك ضريبة المدخلات على الواردات المسموح بها للشخص الخاضع للضريبة خلال الفترة الضريبية، من إجمالي ضريبة المخرجات المستحقة عن كافة التوريدات الخاضعة للضريبة التي يقدمها الشخص الخاضع للضريبة في المملكة خلال الفترة الضريبية.



وتعرف طريقة الحساب هذه بالطريقة المحاسبية وفقاً لأساس الفاتورة.  
 ٢- يجري حساب الضريبة عن قيمة التوريدات التي تشمل ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق المعادلة الآتية: الضريبة = المقابل X معدل الضريبة (١٠٠٪ + معدل الضريبة)  
 حيث يعبر عن معدل الضريبة بالنسبة المئوية.

### المادة السادسة والأربعون:

المحاسبة وفقاً للأساس النقدي

١- يجوز للشخص الخاضع للضريبة أن يختار احتساب صافي الضريبة المستحقة عن الفترة الضريبية على أساس المحاسبة النقدية كإستثناء لطريقة المحاسبة على أساس الفاتورة، حسبما هو مبين في المادة الخامسة والأربعين من هذه اللائحة، شريطة أن تكون قيمة توريداته السنوية الخاضعة للضريبة في السنة التقويمية السابقة لا تتجاوز مبلغ قدره خمسة ملايين (٥٠٠٠,٠٠٠) ريال، وأن تكون قيمة التوريدات المتوقعة في السنة التقويمية الحالية لا تتجاوز خمسة ملايين (٥٠٠٠,٠٠٠) ريال، مع مراعاة الفقرة الثانية من هذه المادة. عند الموافقة يجب أن تشعر الهيئة الشخص الخاضع للضريبة بقبول طلبه.

٢- لا يحق للشخص الخاضع للضريبة اتباع أساس المحاسبة النقدية. إذا كان قد تلقى اشعاراً من الهيئة يفيد عدم التزامه بأحكام ضريبة القيمة المضافة خلال الاثني عشر شهراً السابقة.

٣- على الشخص الخاضع للضريبة الذي يستخدم المحاسبة وفقاً للأساس النقدي، أن يشمل إقراره الضريبي ضريبة المخرجات وضريبة المدخلات فقط، عن توريدات السلع والخدمات في حدود ما تم سداه.

٤- يجوز للشخص الخاضع للضريبة المطالبة باستخدام المحاسبة وفقاً للأساس النقدي في نفس الوقت الذي يقدم فيه طلبه بالتسجيل أو الحصول على رقم التعريف الضريبي الخاص به من الهيئة. كما يجوز للشخص الخاضع للضريبة الذي لم يتقدم بالطلب السابق، المطالبة باستخدام المحاسبة وفقاً للأساس النقدي عبر التقدم بطلب إلى الهيئة، شريطة أن يكون له الحق في القيام بذلك.  
 ٥- يبدأ نفاذ تغيير الأساس المحاسبي من تاريخ الفترة الضريبية التي تلي الفترة التي تم فيها الموافقة على الطلب. وتقوم الهيئة بإشعار الشخص الخاضع للضريبة بالموافقة على الطلب وتاريخ بدء نفاذ التغيير.

٦- الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبية الأولى التي تلي الانتقال من المحاسبة وفقاً لأساس الفاتورة



إلى المحاسبة وفقاً للأساس النقدي، يجب أن يتضمن تعديل ضريبة المخرجات وضريبة المدخلات بما يعكس الضريبة المحتسبة على المبالغ غير المسددة المتعلقة بالتوريدات الخاضعة التي أجراها أو تلقاها الشخص الخاضع للضريبة في تاريخ التغيير.

٧- للهيئة طلب أدلة تثبت قيمة التوريدات السنوية المودعة للشخص الخاضع للضريبة، ولها رفض الطلب إذا لم تقتنع بأن الشخص الخاضع للضريبة له الحق في استخدام المحاسبة وفقاً للأساس النقدي.

٨- يجب على الشخص الخاضع للضريبة الذي تمت الموافقة على استخدامه طريقة المحاسبة وفقاً للأساس النقدي أن يشعر الهيئة خلال عشرين (٢٠) يوماً من التاريخ الذي تبين له أنه زال عنه الحق في استخدام هذه الطريقة من خلال التقدم إلى الهيئة بطلب استخدام المحاسبة وفقاً للأساس الفاتورة، وفقاً للمادة الخامسة والأربعين من هذه اللائحة.

٩- يجوز للشخص الخاضع للضريبة الذي استخدم طريقة المحاسبة وفقاً للأساس النقدي لمدة لا تقل عن سنتين (٢) اثنتين، أن يتقدم إلى الهيئة بطلب استخدام المحاسبة وفقاً لأساس الفاتورة.

١٠- يبدأ استخدام المحاسبة وفقاً لأساس الفاتورة من بداية الفترة الضريبية التالية. ويجب أن تشعر الهيئة الشخص الخاضع للضريبة بالتغيير وتاريخ بدء نفاذه.

١١- الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبية الأولى التي تلي الانتقال من المحاسبة وفقاً للأساس النقدي إلى المحاسبة وفقاً لأساس الفاتورة، يجب أن يتضمن تعديل ضريبة المخرجات وضريبة المدخلات بما يعكس الضريبة المحتسبة على التوريدات الخاضعة التي أجراها أو تلقاها الشخص الخاضع للضريبة دون سداد حتى تاريخ نفاذ التغيير.

## المادة السابعة والأربعون:

### الأشخاص الملزمون بسداد الضريبة

١- في الحالات التي تنص فيها الاتفاقية على أن العميل الخاضع للضريبة ملزم بسداد الضريبة على التوريد المستلم من مورد غير مقيم، فإنه يجب أن يتم سداد الضريبة عن طريق آلية الاحتساب العكسي، ويجب على العميل الخاضع للضريبة الإقرار عن ضريبة المخرجات على التوريد وأي ضريبة مدخلات قابلة للخصم (إلى الحد الذي يمكن للعميل أن يستفيد من خصم ضريبة القيمة المضافة على المدخلات) في الإقرار الضريبي لتلك الفترة الضريبية.

٢- لأغراض النظام وهذه اللائحة فإنه في الحالات التي يتم فيها توريد خدمات إلكترونيًا في المملكة عن طريق وسيط الإنترنت أو بوابة تعمل كوسيط لمورد غير مقيم، فسوف يفترض أن مشغل الوسيط أو البوابة يتصرف باسمه الخاص ولكن نيابة عن المورد غير المقيم لتلك الخدمات الذي هو مسؤول عن سداد الضريبة عند توريدها، مع مراعاة الفقرة الثالثة من هذه المادة.



٣- لا يسري الحكم الوارد في الفقرة الثانية من هذه المادة في حال توافر كل من الآتي:  
أ. إذا تم الذكر صراحةً أن المورد غير المقيم هو المورد أثناء اجراء عملية البيع عبر الإنترنت  
وفي الترتيبات التعاقدية التي جرت بين الأطراف وفي الفاتورة أو الإيصال الصادر من مشغل الوسيط  
أو البوابة.  
ب. إذا لم يصرح مشغل الوسيط أو البوابة بتحميل العميل قيمة التوصيل أو قيمة السلع نفسها،  
ولم يضع الشروط والاحكام العامة بالنسبة الى التوريد.

### المادة الثامنة والأربعون:

#### توريد السلع المستعملة

١- يجوز للشخص الخاضع للضريبة أن يتقدم بطلب لاحتساب الضريبة المستحقة عن توريد السلع  
المستعملة المؤهلة عبر استخدام طريقة هامش الربح طبقاً للشروط الواردة في هذه المادة ولا  
يجوز للشخص الخاضع للضريبة إحتساب الضريبة باستخدام طريقة هامش الربح ما لم يحصل على  
اشعار من الهيئة بالموافقة على ذلك.

٢- لأغراض هذه المادة فإن توريد السلع المؤهلة يجب أن يستوفي جميع المعايير الآتية:

أ. أن يكون التوريد تورياً لسلع مستعملة موجودة في المملكة، وكذلك السلع التي منفتها الهيئة  
لتكون خاضعة للضريبة باستخدام طريقة هامش الربح.

ب. أن تكون السلع قد تم شراؤها من قبل الشخص الخاضع عن توريد تم في المملكة من شخص  
غير خاضع للضريبة، أو من قبل شخص خاضع لغير أغراض نشاطه الاقتصادي، أو من قبل مورد يطبق  
طريقة هامش الربح وفقاً لهذه المادة، وفي كافة الأحوال لا يكون ذلك الشخص قد قام بخضم  
ضريبة المدخلات على تلك السلعة.

ج. أن يستوفي المورد المعايير المبينة في هذه المادة فيما يتعلق بشراء وتوريد هذه السلع.

٣- لا يعد توريد السلع التي تكون خارج المملكة، أو التي نقلت من أو إلى المملكة كجزء من عملية  
الشراء أو التوريد الذي قام به الشخص الخاضع للضريبة، تورياً لسلع مستعملة مؤهلة.

٤- الفواتير الضريبية التي يصدرها الشخص الخاضع للضريبة عن توريدات لسلع مستعملة مؤهلة يجب  
ان تشير بوضوح إلى استخدام المورد طريقة هامش الربح، ويجب الا تبين أي قيمة ضريبية مفروضة  
فيما يتعلق بأي توريد.

٥- في الحالات التي يقوم فيها الشخص الخاضع للضريبة بشراء سلع مستعملة مؤهلة من شخص  
غير خاضع للضريبة، فإنه يجب على الشخص الخاضع للضريبة أن يصدر فاتورة للشخص غير الخاضع  
للضريبة فيما يتعلق بالشراء، على أن تشمل الفاتورة ما يلي:

أ. أسم وعنوان الشخص الخاضع للضريبة ورقم تعريفه الضريبي.

ب. أسم وعنوان الشخص غير الخاضع للضريبة.

ج. تاريخ الشراء.

د. تفاصيل السلع المشتراة بما في ذلك أي رقم تسجيل ذي صلة أو تفاصيل أخرى تحددها الهيئة.

هـ. المقابل الذي تم سداه مقابل شراء السلع.

٦- يحتسب الربح على توريد السلع المستعملة المؤهلة على أساس المقابل المستلم نظير توريد الشخص الخاضع للضريبة للسلع المستعملة المؤهلة، ناقصاً المقابل الواجب السداد فيما يتعلق بشرائها. على الا يشمل الربح أي مصاريف أو مبالغ أخرى تحملها الشخص الخاضع للضريبة مقابل عملية التوريد.

٧- تحتسب الضريبة على الربح وفقاً للطريقة المقررة في المادة الخامسة والأربعين من هذه اللائحة.

٨- في الحالات التي يساوي فيها الربح المحسوب بموجب الفقرة السادسة صفر أو نتج عنه مبلغ سلبي فعندئذ تكون قيمة التوريد الذي قام به الشخص الخاضع للضريبة صفرًا.

٩- يجب على الشخص الخاضع للضريبة ألا يخضم أي ضريبة مدخلات تتعلق بأي ضريبة فرضت عليه أو تم تضمينها قيمة السلعة عند شراء السلع المستعملة المؤهلة.

١٠- يجب على أي شخص خاضع للضريبة قام باختيار استخدام طريقة هامش الربح لاحتساب الضريبة عن أي توريد لسلع مؤهلة، أن يحتفظ بسجل للسلع المستعملة المؤهلة التي قام بشرائها وتوريدها في الفترة الميينة في المادة الرابعة والستين من هذه اللائحة، إضافة إلى السجلات المطلوب حفظها وفقاً لهذه المادة. ويجب أن يحتوي السجل ما يلي عن كل توريد لسلع مستعملة مؤهلة:  
أ. جميع المعلومات الميينة بالتفصيل في الفقرة الخامسة من هذه المادة.

ب. رقم الفاتورة الضريبية التي أصدرها الشخص الخاضع للضريبة عن توريد السلع المستعملة المؤهلة.

ج. المقابل الواجب السداد على الشخص الخاضع للضريبة نظير توريد السلع المستعملة المؤهلة.

د. اسم وعنوان العميل.

هـ. الربح الذي تم احتسابه وفقاً للفقرة السادسة من هذه المادة.

و. ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الربح.

١١- في الحالات التي لم يتقيد فيها الشخص الخاضع للضريبة بأي من المتطلبات الواردة بهذه المادة فيما يتعلق بأي توريد للسلع المستخدمة، فإنه لا يجوز استخدام طريقة هامش الربح فيما يتعلق



بذلك التوريد. ويجب على الشخص الخاضع للضريبة في هذه الحالة أن يقوم بإحتساب الضريبة عن هذا التوريد على المقابل كاملاً.

### المادة التاسعة والأربعون:

خصم ضريبة المدخلات

١- دون الإخلال بما ورد بشأنه نص خاص في هذه المادة، للشخص الخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات المفروضة على السلع والخدمات الموردة له في سياق ممارسة نشاطه الاقتصادي، إلى الحد الذي يمكنه من القيام بالتوريدات الآتية:

أ. التوريدات الخاضعة للضريبة بما فيها التوريدات الخاضعة لنسبة الصفر.

ب. التوريدات البيئية.

ج. التوريدات التي كانت ستعد خاضعة للضريبة لو أنها قد تمت في المملكة.

٢- يحق للشخص الخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات التي تحملها فيما يتعلق بالخدمات المقدمة له خلال فترة الستة أشهر السابقة لتاريخ سريان التسجيل، على أن:

أ. يتم شراء الخدمات لاستخدامها للأغراض المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

ب. لم يتم توريد الخدمات إلى شخص آخر، ولم يتم استخدامها بالكامل من قبل الشخص الخاضع للضريبة قبل تاريخ التسجيل.

ج. أن لا تكون الخدمات من النوع المقيد من الخصم، على النحو المنصوص عليه في المادة الخمسين من هذه اللائحة.

٣- للشخص الخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات التي تحملها على السلع الموردة له أو المستوردة من قبله، قبل تاريخ سريان التسجيل في حال توافر الآتي:

أ. أن يتم شراء السلع أو الخدمات لاستعمالها في الأغراض المبينة في الفقرة الأولى من هذه المادة، فإن لم تكن، وجب تخصيص مبلغ معين.

ب. في حال كانت السلع تمثل أصول رأسمالية، ألا يكون قد تم اهلاكها بالكامل في تاريخ التسجيل.

ج. ألا تكون السلع قد تم توريدها من قبل شخص خاضع للضريبة إلى شخص آخر أو استعمالها من قبل الشخص الخاضع للضريبة قبل تاريخ التسجيل.

د. ألا تكون السلع من النوع المقيد من الخصم وفقاً لما هو مقرر في المادة الخمسين من هذه اللائحة.

٤- في الحالات التي يتم فيها الاحتفاظ بأصول رأسمالية في تاريخ التسجيل، يتم حساب الحد الأقصى الضريبة المدخلات القابلة للخصم المسموح به بموجب الفقرة الثالثة من هذه المادة وفقاً للقيمة الدفترية الصافية بتاريخ التسجيل والتي تحدد وفقاً للمعالجات المحاسبية للشخص الخاضع للضريبة، مع الأخذ في الاعتبار قيمة التوريد.

٥- السلع التي حصل عليها الشخص الخاضع للضريبة وتم فقدانها أو تلفها أو سرقتها، يجب الإفصاح عنها بالسجلات المحاسبية التي يتم الاحتفاظ بها وذلك لغرض دعم خصم ضريبة المدخلات على تلك السلع. وللهيئة أن تطلب غير ذلك من الأدلة التي تثبت فقدان أو تلف أو سرقة السلع، والتي تتضمن على سبيل المثال لا الحصر، تقرير الشرطة مستندات المطالبة لشركة التأمين.

٦- في الحالات التي يقوم فيها الشخص الخاضع للضريبة بخصم الضريبة عند استيراد السلع إلى المملكة وقام لاحقاً بنقل هذه السلع إلى دولة المقصد النهائي، وأصبح الاستيراد خاضع للضريبة في تلك الدولة العضو وفقاً للاتفاقية، فإنه يجب على الشخص الخاضع للضريبة أن يخضض ضريبة المدخلات وفقاً لذلك في الإقرار الضريبي عن الفترة الضريبية التي تم فيها النقل. ويجب على الشخص الخاضع للضريبة الذي ينوي نقل سلع تم استيرادها إلى المملكة إلى دولة عضو أخرى، ألا يطالب بالخصم فيما يتعلق باستيراد تلك السلع.

٧- لا يجوز خصم ضريبة المدخلات إلا إذا كان الشخص الخاضع للضريبة لديه دليلاً على أن مبلغ ضريبة المدخلات المدفوعة أو المستحقة السداد وفقاً لما حددته المادة الثامنة والأربعين من الاتفاقية. وفي الحالات التي لا يملك فيها الشخص الخاضع للضريبة الوثائق المحددة في الاتفاقية، يجوز له المطالبة بالخصم عندما يكون قادراً على تقديم الأدلة البديلة الآتية إلى الهيئة:

أ. فاتورة ضريبة مبسطة تم إصدارها بشكل صحيح وفقاً لهذه اللائحة.

ب. في حال كان التوريد ناتجة عن نقل السلع إلى دولة عضو أخرى، فالمستند التجاري أو أي مستند آخر يثبت القيمة التي تم على أساسها احتساب ضريبة القيمة المضافة في تاريخ النقل.

ج. مستندات تجارية أخرى يسمح بها حسب تقدير الهيئة، تثبت أن الشخص الخاضع للضريبة قد تم تكليفه بصورة صحيحة وسدد ضريبة القيمة المضافة ذات الصلة.

٨- للشخص الخاضع للضريبة خصم ضريبة المدخلات في فترة ضريبة لاحقة للفترة التي تشمل تاريخ التوريد، وذلك شريطة أن يكون له الحق في إجراء الخصم وفقاً للأحكام الأخرى الواردة بهذه اللائحة. ولا يجوز خصم ضريبة المدخلات في أي فترة تقع بعد خمس سنوات من السنة التقويمية التي وقع فيها التوريد.



## المادة الخمسون:

السلع والخدمات المفترض تلقيها خارج نطاق النشاط الاقتصادي

- ١- لا يعد الشخص الخاضع للضريبة قد تحمل النفقات المتعلقة بالسلع أو الخدمات التالية خلال مزاولته لنشاطه الاقتصادي، وبالتالي لا يسمح له بخصم ضريبة المدخلات المتعلقة بتلك النفقات، إلا إذا قام الشخص الخاضع للضريبة بتوريد تلك السلع والخدمات لاحقاً كتوريدات خاضعة للضريبة:
  - أ. أي شكل من أشكال الخدمات الترفيهية أو الرياضية أو الثقافية.
  - ب. خدمات تموين الأغذية والمشروبات في الفنادق والمطاعم والأماكن المشابهة.
  - ج. شراء أو استئجار المركبات المقيدة حسب التعريف الوارد في الفقرة الثانية من هذه المادة.
  - د. تصليح أو تعديل أو صيانة أو تقديم خدمات مماثلة على المركبات المقيدة.
  - هـ. الوقود المستخدم في المركبات المقيدة.
  - و. أي سلع وخدمات مخصصة للإستعمال الشخصي وليست للنشاط التجاري أو الاقتصادي.
- ٢- يقصد بالمركبة المقيدة أي مركبة مصممة للاستخدام في الطريق المالم تستخدم في أي من الحالتين الاتيتين:

- أ. التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة أو موظفوه حصرة لأغراض العمل دون أن تتاح للاستعمال الخاص.
- ب. التي يراد منها أساساً إعادة بيعها من قبل الشخص الخاضع للضريبة، أو يراد استعمالها في نشاط اقتصادي ينطوي على توريد تلك المركبة.
- ٣- في الحالات التي تعامل فيها المركبة المقيدة وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أنها لم يتم شراؤها في سياق النشاط الاقتصادي، فإن توريد الشخص الخاضع للضريبة لتلك المركبة المقيدة الا بعد أنه جرى في سياق نشاطه الاقتصادي.
- ٤- بالرغم مما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة، فإن شراء أيّاً من الخدمات المدرجة في تلك الفقرة والتي يقصد بها البيع للغير دون أن يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة فإن الشراء يعد قد تم في سياق نشاطه الاقتصادي.

## المادة الحادية والخمسون

الخصم النسبي لضريبة المدخلات

- ١- دون الإخلال بالأحكام الأخرى الواردة في هذه اللائحة، يجوز خصم كامل الضريبة التي يتحملها الشخص الخاضع للضريبة على السلع والخدمات المستلمة والتي تنسب حصراً ومباشرة إلى التوريدات

الخاضعة للضريبة التي قدمها أو التوريدات الأخرى الموضحة في الفقرة الأولى من المادة التاسعة والأربعون من هذه اللائحة.

٢- تكون الضرائب التي يتحملها شخص خاضع للضريبة على السلع والخدمات التي ترتبط حصراً ومباشرة بالتوريد المعفى من الضريبة، غير قابلة للخصم.

٣- في الحالات التي يتحمل فيها الشخص الخاضع للضريبة ضريبة المدخلات عن السلع أو الخدمات المستخدمة في توريدات خاضعة للضريبة وعمل توريدات معفاة أو لا يمكن تحديد التوريد المعفى بشكل مستقل من هذا التوريد، فعندئذ يتم تحديد الخصم النسبي لضريبة المدخلات وفقاً لهذه المادة.

٤- لأغراض طريقة احتساب الخصم النسبي الافتراضي المشار إليها في الفقرة الثالثة من هذه المادة، يتم احتساب الخصم النسبي على أساس الكسر حيثما:

أ. كان البسط هو قيمة التوريدات الخاضعة للضريبة التي أجراها الشخص الخاضع للضريبة في السنة التقويمية الماضية.

ب. كان المقام هو إجمالي قيمة التوريدات الخاضعة للضريبة والمعفاة منها التي أجراها الشخص الخاضع للضريبة خلال السنة التقويمية الماضية.

ج. كانت قيمة التوريدات الخاضعة أو المعفاة التي قام بها ذلك الشخص والتي تكون جزءاً من الكسر تشمل تلك التوريدات التي لا تجري في المملكة ولكنها كانت أو ستكون إما خاضعة للضريبة أو معفاة لو أنها قد جرت في المملكة.

٥- الكسر المحتسب وفقاً للفقرة (ب) من الفقرة الرابعة من هذه المادة، يجب ألا يتضمن:

أ. توريدات الأصول الرأسمالية التي قام بها الشخص الخاضع للضريبة.

ب. التوريدات التي وقعت خارج المملكة والتي تم توريدها من مؤسسة تابعة للشخص الخاضع للضريبة خارج المملكة.

٦- على الشخص الخاضع للضريبة الذي لم يكن مسجلاً لأغراض ضريبة القيمة المضافة في السنة التقويمية الماضية، أن يجري الحساب بالطريقة الافتراضية وفقاً للفقرة الرابعة من هذه المادة استناداً إلى القيم المقدرة للسنة التقويمية الحالية.

٧- على الشخص الخاضع للضريبة الذي يستخدم طريقة الحساب الافتراضية وفقاً للفقرة الرابعة من هذه المادة، أن يقوم في نهاية السنة التقويمية بمقارنة القيم المستخدمة في الكسر خلال تلك السنة مع القيم الفعلية للتوريدات التي أجريت في تلك السنة التقويمية، وإجراء التعديل على ضريبة المدخلات في الإقرار الضريبي النهائي عن تلك السنة التقويمية بحيث يعكس الخصم النسبي الصحيح على أساس التوريدات الفعلية عن السنة بكاملها.



٨- يجوز للشخص الخاضع للضريبة التقدم بطلب استخدام طريقة بديلة للطريقة الافتراضية، وذلك في الحالات التي تكون الطريقة البديلة تعكس بشكل أدق استخدام الشخص الخاضع للضريبة للسلع والخدمات.

٩- للهيئة أن توافق أو ترفض الطلب المقدم باستخدام طريقة أخرى غير طريقة القاعدة الأساسية بموجب إشعار بذلك، وفي حالة الموافقة على الطلب تحدد الهيئة الفترة الزمنية التي يجوز فيها استخدام الطريقة البديلة، شريطة ألا تتجاوز الفترة المذكورة خمس سنوات قابلة لتجديد بطلب جديد.

١٠- يجوز للهيئة أن تصدر إشعاراً بالزام الشخص الخاضع للضريبة استخدام طريقة أخرى وتحدد الفترة الزمنية التي يجب فيها استخدام تلك الطريقة، وذلك إذا رأت أن الطريقة الافتراضية أو الطريقة البديلة التي وافقت عليها لا تعكس بدقة استخدام الشخص الخاضع للضريبة للسلع والخدمات.

١١- في الحالات التي يتحمل فيها الشخص الخاضع للضريبة ضريبة مدخلات عن السلع والخدمات غير المستخدمة من أجل عمل توريد خاضع للضريبة ولكنها استخدمت فيما يلي:

أ. فيما يتعلق بزيادة رأس مال نشاط اقتصادي قائم إلى الحد الذي يؤدي إلى عمل توريدات خاضعة للضريبة، من خلال إصدار حصص رأس مال جديدة أو إصدار سندات دين.

ب. النشاط التجاري يتم التعامل معه على أنه خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة، مثل نقل النشاط الاقتصادي أو جزء من النشاط الاقتصادي كمنشأة عاملة بموجب المادة السابعة عشرة من هذه اللائحة.

ج. واقعة أخرى حدثت بشكل عرضي لنشاط اقتصادي إلى الحد الذي يؤدي إلى عمل توريدات خاضعة للضريبة. فإن ضريبة المدخلات هذه تكون قابلة للخصم وفقاً لنسبة الأنشطة الاقتصادية الشاملة التي تقوم بعمل توريدات خاضعة للضريبة للشخص الخاضع للضريبة وتحدد باستخدام طريقة الخصم النسبي الموضحة في هذه المادة.



## المادة الثانية والخمسون

### الأصول الرأسمالية

١- يجب على الشخص الخاضع للضريبة تعديل ضريبة المدخلات التي سبق خصمها فيما يتعلق بالأصل الرأسمالي في الحالات التي تزيد أو تنقص فيها ضريبته للمدخلات، نتيجة لتغيير يطرأ على طريقة استخدامه للأصل أو تغيير على وضع ضريبة القيمة المضافة لهذا الاستخدام.

٢- فترة التعديل التي يطلب فيها إجراء التعديل وفقاً لهذه المادة هي ست (6) سنوات فيما يتصل بالأصول الرأسمالية المنقولة، وعشر (١٠) سنوات فيما يتعلق بالأصول الرأسمالية غير المنقولة التي هي ملحقه بشكل دائم بالأرض أو العقار، وذلك اعتباراً من تاريخ شراء الشخص الخاضع للضريبة للأصل الرأسمالي. فإذا كان العمر الافتراضي للأصل الرأسمالي المحدد طبقاً للممارسة المحاسبية المتبعة لدى الشخص الخاضع للضريبة أقل من الفترة الزمنية ذات الصلة، فعندئذ تعد فترة التعديل هي العمر الافتراضي للأصل الرأسمالي، وكل جزء من السنة يحسب كسنة كاملة.

٣- في الوقت الذي يقتني فيه الشخص الخاضع للضريبة الأصل الرأسمالي، يتم خصم ضريبة المدخلات وفقاً للاستخدام المقصود للسلع. ويشترط خلال فترة التعديل إجراء تعديل على مبلغ الخصم بعد أي سنة يكون فيها الاستخدام الفعلي للأصل الرأسمالي مختلفاً عن الاستخدام الذي كان مقصوداً أصلاً. وتحسب النفقات الرأسمالية المحملة على أصول رأس المال من قبل الشخص الخاضع للضريبة، لبناء أو تعزيز أو تحسين أعماله، كنفقات أو نفقات إضافية، وفترة التعديل (أو فترة التعديل الإضافية) لهذه النفقات، اعتباراً من تاريخ الانتهاء من هذه الأعمال.

٤. على الشخص الخاضع للضريبة في نهاية كل مدة اثني عشر شهراً وفق المدد الوارد في الفقرة الخامسة من هذه المادة، مراجعة مبلغ ضريبة المدخلات واحتسابها على أساس الكسر الآتي:

الخصم المبدئي لضريبة المدخلات

فترة التعديل

وأن يقوم بإجراء التعديل على ذلك الكسر الخاص بضريبة المدخلات، استناداً إلى الاستخدام الفعلي للأصل خلال تلك السنة.

٥- تبدأ مدة الاثني عشر شهراً اعتباراً من بداية الفترة الضريبية التي تم فيها اقتناء الأصل الرأسمالي أو بعد نهاية مدة الاثني عشر شهرة السابقة بالنسبة إلى ذلك الأصل. وعلى الشخص الخاضع للضريبة إجراء التعديل على ضريبة المدخلات في الإقرار الضريبي عن آخر فترة ضريبية تقع في مدة الاثني عشر شهراً، وله المطالبة بالمبلغ الزائد من ضريبة المدخلات أو إجراء تسوية سداد لضريبة المدخلات.

٦- في الحالات التي لا يكون فيها تغيير في استخدام الأصل الرأسمالي عما كان مقصوداً في



الأصل في أي سنة، لا يكون الشخص الخاضع للضريبة مطالباً بتعديل ضريبة المدخلات فيما يتعلق بذلك الأصل الرأسمالي عن تلك السنة.

٧- في الحالات التي يطرأ فيها تغيير دائم على استخدام الأصل الرأسمالي بسبب بيع الشخص الخاضع للضريبة للأصل الرأسمالي، فإنه يجب على الشخص الخاضع للضريبة تعديل خصم ضريبة المدخلات الباقي فترة التعديل عن ذلك الأصل الرأسمالي في الفترة الضريبية التي تم فيها البيع. لا يلزم إجراء أي تعديل على ضريبة المدخلات التي يتم خصمها للفترة المتبقية من فترة التسوية إذا تم تدمير أو سرقة الأصول الرأسمالية أو قبل إنتهاء عمرها الافتراضي.

٨- في الحالات التي يطرأ فيها تغيير دائم على استخدام الأصل الرأسمالي بسبب زوال استخدام ذلك الأصل الرأسمالي في الأنشطة الخاضعة للضريبة الخاص بذلك الشخص الخاضع للضريبة، فعندئذ يجب عدم إجراء تعديل على ضريبة المدخلات بل يعد الشخص الخاضع للضريبة على أنه يقوم بتوريد مفترض وفقاً للاتفاقية وتحسب قيمة ذلك التوريد المفترض باستخدام المعادلة الآتية:

(قيمة شراء أصل رأس المال \* نسبة الخصم المبدئي لضريبة المدخلات \* العمر الافتراضي المتبقي) فترة التعديل حيث كان معدل الضريبة معبراً عنه كنسبة مئوية والعمر المتبقي النافع هو فترة التعديل المحددة وفقاً للفقرة الثانية من هذه المادة ناقصة عدد السنوات التي استخدم فيها الشخص الخاضع للضريبة هذا الأصل الرأسمالي، وتعد نسبة الخصم المبدئي هي نسبة الخصم المحددة وفقاً للاستخدام المزمع للسلع وقت الشراء كما تم احتسابه وفقاً لهذه المادة.

## المادة الثالثة والخمسون

### الفواتير الضريبية

١- على كل شخص خاضع للضريبة أن يصدر أو يعمل على إصدار فاتورة ضريبية في أي من الحالات الآتية:

أ. توريدات السلع أو الخدمات الخاضعة التي أجراها إلى شخص آخر خاضع للضريبة أو إلى شخص اعتباري غير خاضع للضريبة.

ب. أي مدفوعات تمت فيما يتعلق بتوريد سلع أو خدمات أجريت إلى شخص خاضع أو إلى شخص اعتباري غير خاضع قبل حدوث ذلك التوريد.

٢- يجب إصدار الفاتورة الضريبية في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من الشهر التالي للشهر الذي تم فيه التوريد. يجوز للعميل إصدار الفواتير الضريبية نيابة عن المورد فيما يتعلق بالتوريد الذي أجراه المورد للعميل شريطة أن يكون هناك اتفاق مسبق بينهما على ذلك. يجب أن يتضمن الاتفاق التأكيد على الإجراءات الواجب اتباعها لقبول المورد لكل فاتورة صادرة عن مورد السلع أو الخدمات وأن يشمل الاتفاق تعهد المورد بعدم إصدار فواتير ضريبية فيما يتعلق بتلك التوريدات.

٣- يجوز أن يصدر طرف ثالث الفواتير الضريبية نيابة عن المورد الذي هو شخص خاضع للضريبة وذلك فيما يتعلق بتوريد السلع أو الخدمات الخاضعة للضريبة. ويكون المورد مسؤولاً عن دقة المعلومات الواردة في الفاتورة الضريبية وعن الإقرار بضريبة المخرجات عن التوريد.

٤- يجوز أن يتضمن ملخص الفاتورة الضريبية أكثر من توريد واحد منفصل للسلع أو الخدمات شريطة أن تكون جميع التوريدات المتضمنة في ملخص الفاتورة الضريبية قد قام بها نفس المورد في نفس الفترة الضريبية.

٥- يجب أن تكون الفاتورة الضريبية باللغة العربية بالإضافة لأي لغة أخرى قد تصدر بها، ومتضمنة التفاصيل الآتية:

أ. تاريخ إصدار الفاتورة.

ب. الرقم التسلسلي الذي يُعرف ويميز الفاتورة الضريبية.

ج. رقم التعريف الضريبي الخاص بالمورد.

د. رقم التعريف الضريبي للعميل إذا كان العميل مسؤولاً بذاته عن احتساب الضريبة عن التوريد وبيان بذلك.

هـ. اسم وعنوان كلا من المورد والعميل.

و. كمية وطبيعة السلع التي تم توريدها أو نطاق وطبيعة الخدمات التي تم تقديمها.

ز. التاريخ الذي وقع فيه التوريد إذا كان مختلفة عن تاريخ إصدار الفاتورة الضريبية.

ح. المبالغ الخاضعة للضريبة بحسب المعدل أو الإعفاء، وسعر الوحدة غير شامل ضريبة

القيمة المضافة، وأي خصومات أو حسومات إذا لم تكن متضمنة في سعر الوحدة.

ط. معدل الضريبة المطبق.

ي. مبلغ ضريبة القيمة المضافة المستحق مبيناً بالريال.

ك. في حال لم تكن الضريبة مفروضة بالسعر الأساسي، يلزم بيان المعاملة الضريبية المنطبقة على التوريد.

ل. في الحالات التي تسري فيها طريقة هامش الربح على السلع المستعملة المؤهلة، تتم الإشارة إلى أن ضريبة القيمة المضافة قد تم فرضها على الربح بالنسبة إلى تلك السلع.

٦- يجب إصدار الفواتير الضريبية آلياً في الحالات المقررة، وفق لائحة تصدر عن وزير المالية أو مجلس الإدارة حول المتطلبات والشروط المتعلقة بإصدار الفواتير الآلية، شريطة أن تكون تلك اللائحة سارية المفعول وقت التوريد.

٧- يجوز إصدار الفاتورة الضريبية المبسطة عن توريد سلع أو خدمات تقل قيمتها عن ألف (١٠٠٠) ريال،



ولا يجوز إصدار فاتورة ضريبية مبسطة فيما يتعلق بتوريد بيني أو تصدير سلع.  
٨- يجب أن تحتوي الفاتورة الضريبية المبسطة على التفاصيل الآتية:  
أ. تاريخ الإصدار.

ب. اسم وعنوان المورد ورقم تعريفه الضريبي.

ج. بيان السلع أو الخدمات التي تم توريدها.

د. المقابل الواجب السداد نظير السلع أو الخدمات.

ه. الضريبة الواجبة السداد أو بيان بأن المقابل يشمل الضريبة فيما يتعلق بتوريد السلع أو الخدمات.

٩- دون الإخلال بما ورد أعلاه في هذه المادة، على كل شخص خاضع للضريبة في أي حالة لا تنطبق فيها الفقرات السابقة من هذه المادة إصدار فاتورة ضريبية تتضمن البيانات الواردة في الفقرة الثامنة من هذه المادة.

### المادة الرابعة والخمسون

#### الإشعارات الدائنة والمدينة

١- إذا تحققت إحدى الحالات الواردة في الفقرة الأولى من المادة الأربعين من هذه اللائحة، بعد إصدار فاتورة ضريبية فيما يتعلق بالتوريد والمبلغ المبين كضريبة محملة في تلك الفاتورة الضريبية يتجاوز القيمة الحقيقية للتوريد، فإنه يجب على الشخص الخاضع للضريبة الذي قام بالتوريد أن يزود العميل بإشعار دائن.

٢- إذا تحققت إحدى الحالات الواردة في الفقرة الأولى من المادة الأربعين من هذه اللائحة بعد إصدار فاتورة ضريبية فيما يتعلق بالتوريد، وكان المبلغ الموضح كضريبة محملة في تلك الفاتورة الضريبية أقل من القيمة الحقيقية، فإنه يجب على الشخص الخاضع للضريبة الذي قام بالتوريد أن يزود العميل بإشعار مدين.

٣- أي إشعار دائن أو مدين يتم إصداره وفقاً لهذه المادة، يجب أن يتضمن الإشارة إلى رقم الفاتورة التسلسلي الصادرة عن التوريد المبدئي الذي يتعلق به الإشعار الدائن أو المدين. يجب أن يتضمن الإشعار المعلومات المطلوبة بموجب المادة الثالثة والخمسين من هذه اللائحة ويتم بيان ذلك أيضاً في الفاتورة الضريبية.

٤. وفيما عدا ذلك يجب أن يضمن أي إشعار دائن أو مدين على المعلومات المطلوبة وفق المادة الثالثة والخمسين من هذه اللائحة وأن يتم إظهار ذلك في الفاتورة الضريبية المقابلة.

## الفصل العاشر: الإجراء والإدارة

### المادة الخامسة والخمسون

#### سرية المعلومات

١- لا يجوز لموظفي الهيئة أن يفصحوا عن المعلومات الضريبية الخاصة بالأشخاص الخاضعين للضريبة التي تسلموها بصفتهم الرسمية إلا في الحالات المبينة في الفقرات الثانية أو الثالثة أو الرابعة من هذه المادة.

٢- يجوز الإفصاح عن المعلومات الضريبية في الحالات التي يكون فيها الإفصاح مطلوباً بموجب أحكام قضائية أو النظام أو اللائحة التنفيذية أو غيرها من الأنظمة المرعية في المملكة.

٣- يجوز لموظفي الهيئة الإفصاح عن المعلومات الضريبية متى كان ذلك ضرورياً في سبيل ممارسة الواجبات والسلطات الممنوحة للهيئة، وفقاً للمتطلبات الآتية:

أ. أن يكون الإفصاح عن المعلومات الضريبية، بصفة رسمية، لموظف بالهيئة أو لمصلحة الجمارك أو لديوان المراقبة العامة أو لجهات قضائية، أو لسلطة ضريبية في دولة أجنبية وفقاً لأي معاهدة اتفاقية تكون المملكة طرفاً فيها.

ب. يقوم موظف الهيئة بأداء تلك الصلاحيات بناء على تعليمات صادرة عن الهيئة تخوله ذلك.

ج. ألا يتجاوز الإفصاح عن المعلومات الضريبية حدود الغرض المقصود منه، مع الأخذ في الاعتبار ما قد يترتب عن ذلك من أثر شخصي أو تجاري.

د. ألا يتم الاحتفاظ بالمعلومات الضريبية لمدة تتجاوز تحقيق الغرض المقصود من الإفصاح.

هـ. أن يتم الاحتفاظ بالمعلومات السرية التي تم الإفصاح عنها والعناية بها واتخاذ كافة الإجراءات التي تقررها الهيئة لضمان منع التداول غير المشروع لها أو فقدانها أو تلفها، وقبل السير في إجراءات الإفصاح، يجب التأكد من أن الشخص الذي سيفصح له على علم تام بسريتها، ومتطلبات السرية المنصوص عليها في النظام.

و- مع مراعاة عدم الإخلال بمبدأ السرية الواردة في النظام ودون الإخلال بالأحكام الواردة في هذه

المادة، يجوز للهيئة الإفصاح لشخص عن المعلومات الضريبية المتعلقة بشخص آخر بناء على موافقة خطية صادرة من الشخص الخاضع للضريبة.



## المادة السادسة والخمسون

حق الهيئة في الحصول على المعلومات

١- على جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أي معلومات تطلبها الهيئة لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم.

٢- يجوز للهيئة بالإضافة إلى الحقوق الأخرى المنصوص عليها في هذه المادة الوصول بشكل مباشر ومستمر إلى أية معلومات لها صلة مباشرة بالضريبة يتم الاحتفاظ بها لدى طرف ثالث.

٣- يُقصد بالأطراف الثالثة في هذه المادة تحديداً، أي جهات وكيانات حكومية البنوك، المؤسسات المالية الأخرى في المملكة الخاضعة لرقابة مؤسسة النقد العربي السعودية أو هيئة السوق المالية.

٤- يعد عدم تقديم الطرف الثالث للمعلومات المطلوبة من الهيئة وفقاً لهذه المادة، مخالفاً لمبدأ الالتزام بتقديم المعلومات إلى الهيئة، ولها محاسبته وفقاً للنظام.

## المادة السابعة والخمسون:

رقم التعريف الضريبي

يجب على الشخص الخاضع للضريبة أن يبين رقم التعريف الضريبي في الفواتير الضريبية وأي مراسلات يجريها مع الهيئة بخصوص ضريبة القيمة المضافة.

## المادة الثامنة والخمسون

الفترة الضريبية

١- تحدد الفترة الضريبية للأشخاص الخاضعين للضريبة الذين تتجاوز قيمة توريداتهم السنوية الخاضعة للضريبة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال، خلال الاثني عشر شهراً السابقة بمدة شهر.

٢- تحدد الفترة الضريبية للأشخاص الآخرين الخاضعين للضريبة، بمدة ثلاثة أشهر.

٣- للأشخاص الخاضعين للضريبة الذين لا تتجاوز قيمة توريداتهم السنوية الخاضعة للضريبة القيمة الواردة في الفقرة الأولى، أن يقدموا طلباً إلى الهيئة لاستخدام الفترة الضريبية الشهرية.

٤- عند الموافقة على طلب الشخص الخاضع للضريبة باستخدام الفترة الضريبية الشهرية تصدر الهيئة إشعاراً يتضمن تاريخ بدء نفاذ التغيير، ويعد تاريخ النفاذ هو بداية الفترة الضريبية التي تلي الفترة التي منحت فيها الموافقة.

٥- للشخص الخاضع للضريبة الذي استخدم الفترة الضريبية الشهرية لمدة سنتين، أن يقدم طلباً إلى

الهيئة الاستخدام فترة ضريبة مدتها ثلاثة أشهر، شريطة ألا تتجاوز قيمة توريداته السنوية الخاضعة للضريبة لأخر اثني عشر شهراً، القيمة المقررة في الفقرة الأولى من هذه المادة في تاريخ تقديم الطلب.

٦- عند الموافقة على طلب الشخص الخاضع للضريبة باستخدام فترة ضريبة مدتها ثلاثة أشهر، تصدر الهيئة إشعاراً يتضمن تاريخ نفاذ التعديل، ويكون تاريخ بدء النفاذ هو بداية الفترة الضريبية اللاحقة للفترة التي مُنحت فيها الموافقة

٧- في الحالات التي توجه فيها الهيئة الشخص الخاضع للضريبة إلى استخدام فترة ضريبة معينة، فعليها إصدار إشعارها يوضح به تاريخ بداية العمل بتلك الفترة الضريبية.

### المادة التاسعة والخمسون:

#### سداد الضريبة

١- يجب على الشخص الخاضع للضريبة أن يسدد الضريبة المستحقة عليه عن الفترة الضريبية كحد أقصى في اليوم الأخير من الشهر الذي يلي نهاية تلك الفترة الضريبية.

٢- يجب أن يتم سداد الضريبة من قبل الشخص الخاضع للتقييم الذي تصدره الهيئة، قبل حلول التاريخ المحدد في إشعار التقييم.

٣- تسدد الضريبة في الحساب المصرفي الخاص بالهيئة.

٤- يجب على من يقوم بالسداد توفير تفاصيل رقم التعريف الضريبي للشخص الخاضع للضريبة والفترة الضريبية أو الفترات الضريبية التي يتم السداد عنها.

٥- تحتفظ الهيئة بحساب ضريبي لكل شخص خاضع للضريبة يسجل فيه ما يلي:

أ. ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشخص الخاضع للضريبة عن كل فترة ضريبية و الغرامات والرسوم الأخرى المتعلقة بتلك الفترة الضريبية.

ب. الرصيد الجاري المتعلق بإجمالي ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشخص الخاضع للضريبة والغرامات وأي مبالغ أخرى مستحقة عليه.

٦- يتم إتاحة تفاصيل الحساب الضريبي للشخص الخاضع للضريبة إلكترونياً من قبل الهيئة، ليتمكن من الاطلاع على حسابه.

٧- في حال تلقت الهيئة مبلغاً من الشخص الخاضع للضريبة، يتم قيده أولاً في الرصيد المتعلق بالفترة الضريبية ذات الصلة بالسداد. وتستخدم أي زيادة في الرصيد لتغطية أي غرامات أو رسوم مستحقة عن أي فترة ضريبية سابقة، ثم لتغطية أي مبالغ مستحقة عن أي فترة أخرى وذلك بدءاً من أقدم رصيد لم يتم سداه.



٨- للهيئة إجراء المقاصة بين أي رصيد دائن لضريبة القيمة المضافة وبين أي ضرائب أخرى مستحقة على الشخص الخاضع للضريبة. وعلى الهيئة إشعار الشخص الخاضع للضريبة بذلك.

### المادة الستون:

تمديد وقت سداد الضريبة

١- يجوز للهيئة أن تسمح للشخص الخاضع للضريبة بسداد الضريبة والغرامات والرسوم المستحقة على أقساط، إذا قدم الشخص الخاضع للضريبة أدلة تثبت أنه غير قادر على سداد الضريبة عند استحقاقها أو تبين أنه سيتعرض لصعوبات في حال سدادها دفعة واحدة.

٢- لسداد الضريبة والغرامات والرسوم المستحقة على أقساط، يجب على الخاضع للضريبة تقديم طلب إلى الهيئة يرفق معه المستندات المؤيدة، ويجب أن يحدد في الطلب المبالغ المستحقة والفترات الضريبية ذات الصلة والأسباب التي تحول دون السداد في الميعاد أو المواعيد المقررة.

٣- على الهيئة إصدار إشعار إلى الشخص الخاضع للضريبة بقبول الطلب أو رفضه خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ استلامه.

٤- يحدد الإشعار بالقبول قيمة وتاريخ استحقاق كل قسط والفترة أو الفترات الضريبية ذات الصلة بالقسط. ويجب أن يذكر الشخص الخاضع للضريبة الفترة أو الفترات الضريبية مع كل قسط يسدده. وتخصص المبالغ المحصلة وفقاً لما تم النص عليه بالفقرة السابعة من المادة التاسعة والخمسين من هذه اللائحة.

٥- يجب ألا تمتد تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة في أي ترتيب سداد معتمد لفترة تزيد عن اثني عشر شهراً.

٦- عند عدم قيام الشخص الخاضع للضريبة بسداد قسطين أو وجدت الهيئة انه مما يعد لزاماً للحفاظ على الدخل العام للمملكة، فللهيئة الغاء قرارها بالسداد على أقساط، وإشعار الشخص الخاضع للضريبة بذلك، وفي هذه الحالة يلتزم الشخص الخاضع للضريبة بسداد الرصيد المتبقي عليه فوراً.

٧- لا يؤثر تمديد مدة السداد بموجب هذه المادة على التزام الشخص الخاضع للضريبة بسداد أي غرامة تأخير يفرضها النظام ولائحته التنفيذية عن فترة التمديد التي منحت له.



## المادة الحادية والستون:

### تحويل العملة

إذا تم استخدام أي عملة بخلاف الريال بما يرتبط بتطبيق هذه اللائحة، فيجب تحويل المبلغ إلى الريال باستخدام سعر التحويل اليومي المقرر من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي في تاريخ استحقاق الضريبة المرتبطة وفقاً لأحكام الاتفاقية والنظام.

## المادة الثانية والستون:

### الإقرارات الضريبية

١- يجب على الشخص الخاضع للضريبة أو من ينوب عنه، أن يقدم إقراره الضريبي إلى الهيئة في موعد أقصاه اليوم الأخير من الشهر الذي يلي نهاية الفترة الضريبية التي يتعلق بها الإقرار الضريبي، ويقوم بإجراء تقييم للضريبة عن تلك الفترة الضريبية ويعد هذا الإقرار الضريبي اقراراً تقديرياً. وفي كل الأحوال للهيئة إصدار تقييم بناء على أفضل تقدير للضريبة المستحقة بشكل صحيح عن الفترة الضريبية ذات الصلة في الحالات التي يكون فيها الشخص الخاضع للضريبة قد تعذر عليه تقديم الإقرار الضريبي. مع بقاء الشخص الخاضع للضريبة ملزماً بتقديم الإقرار الضريبي الحال.

٢- إضافة إلى المعلومات المطلوبة بموجب المادة الأربعين من هذه اللائحة، للهيئة أن تطلب في النموذج المعتمد من قبلها، الإفصاح عن المعلومات الآتية المتعلقة بالفترة الضريبية ذات الصلة:

أ. القيمة الإجمالية لجميع توريدات السلع والخدمات الخاضعة للنسبة الأساسية ولنسبة الصفر التي قام بها الشخص الخاضع للضريبة. واجمالي ضريبة المخرجات للتوريدات.

ب. القيمة الإجمالية لجميع السلع والخدمات التي تم توريدها إلى الشخص الخاضع للضريبة واجمالي ضريبة المدخلات المخصصة.

ج. القيمة الإجمالية لجميع التوريدات المفترضة من السلع والخدمات.

د. القيمة الإجمالية لجميع توريدات السلع والخدمات إلى الشخص الخاضع للضريبة متى كانت الضريبة مستحقة على الشخص الخاضع للضريبة وفقاً لآلية الاحتساب العكسي.

هـ. القيمة الإجمالية للتوريدات البينية التي قام بها الشخص الخاضع للضريبة.

و. القيمة الإجمالية للضريبة المستحقة على الواردات التي أقر بها الشخص الخاضع للضريبة في إقراره الضريبي، واجمالي ضريبة المدخلات المتعلقة بجميع واردته من السلع التي قام بها.

ز. إجمالي قيمة التوريدات المعفاة التي قام بها الشخص الخاضع للضريبة.

ح. قيمة أي توريدات أخرى قام بها الشخص الخاضع للضريبة.



ط. قيمة أي تعديلات أجريت على ضريبة المدخلات وفقاً للمادتين الحادية والخمسين والثانية والخمسين من هذه اللائحة خلال تلك الفترة الضريبية.  
ي. أي تصحيح أجري على الإقرارات الضريبية السابقة عبر هذا الإقرار الضريبي وفقاً للفقرة الثانية من المادة الثالثة والستين من هذه اللائحة.

### المادة الثالثة والستون:

#### تصحيح الإقرارات

١- في حال تبين للشخص الخاضع للضريبة وجود خطأ أو عدم صحة في إقراره الضريبي المقدم أو كان من الممكن إدراك هذه الأخطاء، نتج عنه نقص في مبلغ الضريبة المستحقة، السابق الإقرار عنها للهيئة، فيجب عليه إشعار الهيئة خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ علمه ويتم ذلك عن طريق تصحيح الإقرار الضريبي. واستثناء من ذلك ما ورد في الفقرة الثالثة من هذه المادة.

٢- في حال تبين للشخص الخاضع للضريبة وجود خطأ أو عدم صحة في إقراره الضريبي ينتج عنه زيادة في مبلغ الضريبة المستحقة، السابق الإقرار عنها للهيئة، فإنه يجوز له أن يقوم في أي وقت بتصحيح الإقرار الضريبي وذلك مع مراعاة الفقرة الرابعة من هذه المادة.

٣- استثناء مما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة، يجوز للخاضع للضريبة تصحيح الخطأ الذي ينتج عنه فرق ضريبي تقل صافي قيمته عن خمسة آلاف (٥,٠٠٠) ريال عبر تعديل صافي الضريبة في الإقرار الضريبي التالي.

٤- لا يجوز إجراء تصحيح مرتبط بأي مطالبة إسترداد على أي إقرار ضريبي متعلق بفترة ضريبية بعد مضي خمس (٥) سنوات من نهاية السنة التقويمية التي تقع فيها تلك الفترة الضريبية.

٥- أي تصحيح يقدم إلى الهيئة يجب أن يتضمن على الأقل المعلومات الآتية:

أ. الفترة أو الفترات الضريبية التي تتعلق بها الإقرارات الضريبية المطلوب تصحيحها.

ب. قيمة ضريبة المخرجات وضريبة المدخلات المطلوب تصحيحها فيما يتعلق بكل فترة ضريبية.

ج. معلومات توضح سبب الخطأ أو سبب عدم صحة المعلومات في الإقرار الضريبي.

### المادة الرابعة والستون

#### إجراءات الفحص والتقييم

١- للهيئة إصدار تقييماً لالتزامات الشخص الخاضع للضريبة بضريبة القيمة المضافة لفترة ضريبية أو أكثر، ويجب على الهيئة إشعاره بذلك التقييم عند إصداره.

٢- يجب أن يبين التقييم على الأقل صافي الضريبة المستحقة وتاريخ استحقاق السداد وأساس احتساب التقييم. كما يجب أن يتضمن التقييم إشعار الشخص الخاضع للضريبة بحقه في إستئناف التقييم.

٣- مع مراعاة ما ورد في الفقرة الرابعة من هذه المادة، يجب على الهيئة ألا تصدر أو تعدل تقييماً فيما يتعلق بأي فترة ضريبية بعد انقضاء خمس (5) سنوات من انتهاء السنة التقويمية ذات الصلة بالفترة الضريبية.

٤- في الحالات التي تجرى فيها معاملات بقصد مخالفة أحكام النظام وهذه اللائحة، أو إذا لم يلتزم الشخص الخاضع للضريبة بالتسجيل، فإنه يجوز للهيئة إصدار أو تعديل التقييمات لمدة عشرين (٢٠) سنة من نهاية السنة التقويمية التي تقع فيها الفترة الضريبية.

٥- يجوز سحب التقييم الذي أصدرته الهيئة نتيجة عدم تقديم الشخص الخاضع للضريبة لإقراره الضريبي، إذا قدم الشخص الخاضع للضريبة أو من ينوب عنه إقراراً ضريبياً مكتملاً عن ذات الفترة الضريبية.

٦- على الأشخاص الخاضعين للضريبة أن يبدوا تعاونهم فيما يتعلق بالفحص الذي تجريه الهيئة وفقاً للشروط الآتية:

أ. وفقاً للفقرة (ب) من هذه المادة، يجب إجراء الفحص في مقر العمل الخاص بالشخص الخاضع للضريبة أو في مقر الهيئة بموجب إشعار تصدره الهيئة قبل مدة لا تقل عن عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ الفحص.

ب. إستثناء من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للهيئة أن تجري فحصاً دون إخطار مسبق إذا كان لديها أسباب منطقية تدعوها إلى الشك في وجود مخالفة لأحكام النظام أو هذه اللائحة أو في حال رفض أو كان من المرجح أن يرفض الشخص الخاضع للضريبة التعاون مع الهيئة.

ج. يتم إجراء الفحص في مقر العمل الخاص بالشخص الخاضع للضريبة خلال ساعات العمل الرسمية المتبعة لديه. وعليه أن يسمح بالوصول إلى كافة الدفاتر والسجلات والفواتير والمستندات المحاسبية التي يحتفظ بها وفقاً للنظام وهذه اللائحة، والتي قد يتم فحصها من الهيئة في أو خارج مقر عمل الشخص الخاضع للضريبة.

د. في حالة قيام الهيئة بنقل الدفاتر والسجلات والفواتير والمستندات المحاسبية خارج مقر الشخص الخاضع للضريبة، فيجب إعطائه إيصالاً بذلك.

هـ. على الهيئة إعادة المستندات المنقولة بعد الانتهاء من فحصها إلى الشخص الخاضع للضريبة خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ انتهاء الفحص، وللهيئة أن تحتفظ بنسخ من هذه المستندات إذا رأت الهيئة ضرورة لذلك.

٧- يجوز لموظفي الهيئة، كجزء من الفحص أن يقوم بزيارة أي مقر تابع للشخص الخاضع للضريبة



للتحقق من إلتزام الشخص الخاضع للضريبة بجميع المتطلبات الضريبية.

- ٨- إذا كانت الدفاتر والوثائق المحاسبية وسجلات الشخص الخاضع للضريبة محفوظة في نظام حاسب آلي أو نظام آلي آخر، يجب على الشخص الخاضع للضريبة خلال الفحص أن يقدم إلى موظفي الهيئة نسخاً ورقية أو ملفات إلكترونية تحتوي على المعلومات المطلوبة عند طلبها منه.
- ٩- في حال عدم تعاون الشخص الخاضع للضريبة مع موظفي الهيئة بتقديمه للمعلومات المطلوبة يجوز لموظفي الهيئة أن يتخذوا إجراءات إضافية للحصول على الفواتير والسجلات والمستندات المحاسبية وأي مستندات أخرى ذات صلة قد توفر تلك المعلومات ولهم حجز ومسك تلك المستندات مؤقتة إذا إتضح أن الشخص الخاضع للضريبة قد يخفي أو يتلف أو يعبث بتلك المستندات. وفي الحالات التي يشتهب فيها بانتهاك أحكام النظام أو هذه اللائحة، فللهيئة أن تجري تفتيشاً لتلك الأماكن وأن تجمع الأدلة المتعلقة بذلك الانتهاك أو التهرب الضريبي.

## المادة الخامسة والستون

### الضمان

- ١- بخلاف الحالات الواردة بالفقرتين الثانية والثالثة من هذه المادة، للهيئة أن تطلب من الشخص الخاضع للضريبة ضماناً نقدياً أو مصرفياً كضمان لأداء التزاماته الضريبية وذلك وفقاً للضوابط الآتية:

- أ. أن تتم مطالبة الشخص الخاضع للضريبة بتقديم الضمان النقدي أو المصرفي من خلال إشعار كتابي يوضح نوع الضمان المطلوب وقيمه ومدته على ألا تتجاوز مدته اثني عشر شهراً، ويتم منح الشخص الخاضع للضريبة مهلة لا تقل عن عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ الإشعار لتقديم الضمان، ويتضمن الإشعار المهلة المحددة لتقديمه.
- ب. تحدد الهيئة قيمة الضمان المطلوب من الشخص الخاضع للضريبة بناءً على متوسط القيمة الربع سنوية التقديرية لضريبة المخرجات للشخص الخاضع للضريبة وضعف متوسط القيمة الربع سنوية التقديرية لضريبة المخرجات في حالة الشخص الخاضع للضريبة غير المقيم الذي لا يعين ممثل ضريبي، وللهيئة في حالات معينة - وفقاً لتقديرها - أن تحدد قيمة الحد الأدنى والحد الأعلى القيمة الضمان المطلوب من شخص خاضع للضريبة، ولها كذلك استخدام طرق حسابية أخرى في الحالات التي ترى فيها ضرورة لذلك.
- ج. أن يتم إيداع قيمة الضمان النقدي في حساب منفصل عن الحساب الضريبي الخاص بالشخص الخاضع للضريبة.
- د. في الحالات التي تكون بدأت فيها إجراءات رسمية لتحصيل أي مبالغ مستحقة فيما له صلة بضريبة

القيمة المضافة ولا تزال المبالغ غير مسددة، فلهيئة إجراء مقاصة بين المبالغ المستحقة وغير المسددة والضمان النقدي أو التنفيذ على الضمان البنكي بما لا يتجاوز قيمة المبلغ المستحق غير المسدد، وذلك بعد إشعار الشخص الخاضع للضريبة.

هـ. في الحالات التي يكون فيها الضمان النقدي أو الضمان المصرفي قد تم استهلاكه في عمل مقاصة لمبالغ مستحقة ذات صلة بضريبة القيمة المضافة، فلهيئة أن تطلب ضماناً نقدياً أو مصرفياً جديدة من الشخص الخاضع للضريبة وذلك وفقاً للضوابط المحددة في هذه المادة.

و. بعد إنقضاء مدة الضمان، فإن للهيئة الاحتفاظ بالضمان النقدي أو طلب الإبقاء على الضمان المصرفي ساري المفعول لمدة أو مدد أخرى مماثلة، وللهيئة إعادة الضمان للشخص الخاضع للضريبة بناء على طلبه أو قيده لصالح حسابه عن طريق المقاصة مع ما يستحق عليه من التزامات ضريبية ذات صلة بضريبة القيمة المضافة.

٢- في الحالات التي يتقدم فيها الشخص الخاضع للضريبة باستئناف أو مراجعة قرار قابل للاستئناف رسمياً، ويكون لدى الهيئة دليلك أو سبباً للشك أن الشخص الخاضع للضريبة قد لا يسدد الضريبة موضوع النزاع، للهيئة أن تطلب منه ضماناً نقدياً أو مصرفياً، بقيمة أقصاها ما يعادل مبلغ الضريبة والغرامات التي لم تسدد عن القرار المعترض عليه. ويجب أن يصدر الطلب بالضمان خطية.

٣- دون الإخلال بالأحكام الأخرى الواردة في هذه اللائحة، يجوز لمصلحة الجمارك أن تطلب ضماناً نقدياً أو مصرفياً من الشخص المستورد للسلع في حال الإدخال المؤقت للمملكة، يعادل قيمة الضريبة التي ستستحق عند استيراد هذه السلع.

## المادة السادسة والستون:

### السجلات

١- يجب على الشخص الخاضع للضريبة حفظ الفواتير والسجلات والمستندات المحاسبية التي يلزم مسكها بموجب أحكام النظام وهذه اللائحة مدة ست (6) سنوات على الأقل اعتباراً من نهاية الفترة الضريبية المتعلقة بها. تكون مدة حفظ السجلات المتعلقة بالأصول الرأسمالية طيلة فترة التعديل لهذه الأصول المقررة في المادة الثانية والخمسين من هذه اللائحة، مضافاً عليها مدة خمس (5) سنوات تبدأ من تاريخ امتلاكها من قبل الشخص الخاضع للضريبة.

٢- يجب مسك السجلات باللغة العربية، ويجب إصدار جميع الفواتير باللغة العربية بالإضافة لأي لغة أخرى قد تصدر بها الفواتير الضريبية.

٣- يجب حفظ السجلات في المملكة ورقية أو من خلال الوصول إلى خادم حفظت فيه تلك السجلات، وفي حال اختيار الشخص الخاضع للضريبة تخزين السجلات إلكترونياً يجب استيفاء الشروط الآتية:

أ. يجب أن يكون نظام الحاسب الآلي أو الخادم موجوداً فعلياً في المملكة. ويجوز للشخص الخاضع



للضريبة الذي له مؤسسة تقع في المملكة أن يحتفظ بنظام الحاسب الآلي المركزي في الخارج، شريطة أن تكون له محطة طرفية أو توصيلة طرفية في فرعه في المملكة يمكن من خلالها الوصول إلى كافة البيانات والقيود المتعلقة بحساب المؤسسة الواقعة في المملكة.

ب. دون الإخلال بأي التزامات نظامية مطلوبة بموجب أي نظام آخر، يتم إدخال البيانات في نظام الحاسب الآلي باللغة العربية متى كان ذلك ممكناً ويجب أن تكون مطابقة تماماً لنسخة تلك الدفاتر.

ج. يجب الاحتفاظ محلياً بالمستندات الأصلية المؤيدة لجميع القيود المسجلة في الدفاتر المحاسبية.

د. يجوز استخراج الحسابات الختامية والميزانية العمومية عن طريق الحاسب الآلي مباشرة.

وفي حال استخدام طريقة المحاسبة التقليدية بمساعدة الحاسب الآلي في بعض البنود المحاسبية، فيجب أن تكون جميع قيود التسوية متوفرة باللغة العربية.

هـ. على الشخص الخاضع للضريبة أن يوثق إدخال البيانات إلى الحاسب الآلي ونظام المعالجة للقيود المحاسبية للمراجعة عند الاقتضاء. و. على الشخص الخاضع للضريبة اتخاذ الإجراءات الأمنية الضرورية والضوابط الكافية التي يمكن مراجعتها وفحصها لمنع العبث بها.

ز. للهيئة أن تجري مراجعة آلية للنظم والبرامج التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة في إعداد حساباته الآلية.

٤- أ. يجوز للشخص الخاضع للضريبة المقيم أن يعين طرفاً ثالثاً مؤسساً بالمملكة من أجل الالتزام بمتطلبات الاحتفاظ بالفواتير والمستندات والدفاتر والسجلات المتعلقة بذلك الشخص، ويظل الشخص الخاضع للضريبة مسؤولاً عن التزاماته.

ب. على الشخص الخاضع للضريبة غير المقيم الذي لم يعين ممثلاً ضريبياً له في المملكة أن يقوم بتعيين طرف ثالث مؤسس بالمملكة للوفاء بالتزامات الاحتفاظ بالفواتير والمستندات والدفاتر والسجلات المنصوص عليها بالنظام وهذه اللائحة.

٥- على الممثل الضريبي للشخص غير المقيم أن يتولى مسؤولية الاحتفاظ بالفواتير والمستندات والدفاتر والسجلات المتعلقة بنشاط ذلك الشخص غير المقيم.

٦- للهيئة أن تطلب من الشخص الخاضع للضريبة في أي وقت سجلات إضافية لأغراض إجراءات التسجيل والفحص والتقييم في الحالات التي ترى فيها الهيئة أن ذلك ضرورية ولديها الأسباب لطلب ذلك، من خلال إشعار يوجه للشخص الخاضع للضريبة، على أن يمنح الوقت الكافي لتقديم السجلات الإضافية المطلوبة منه.

المادة السابعة والستون:

المسؤولية التضامنية عن الضريبة

- ١- في الحالات التي يكون فيها شخص ما مسؤول بالتضامن مع الشخص الخاضع للضريبة عما يستحق عليه من ضرائب وغرامات وغيرها من المبالغ المستحقة وفقاً للاتفاقية والنظام، فإنه يجوز للهيئة أن تجري تقييماً في حق ذلك الشخص فيما يتعلق بمبالغ الضريبة والغرامات المستحقة عن تلك المخالفة، ويجب أن يتضمن التقييم ما يلي:
- أ. مبلغ الضريبة المستحقة فيما يتعلق بتلك المخالفة.
- ب. أي غرامة واجبة السداد.
- ج. تاريخ استحقاق السداد.

#### المادة الثامنة والستون:

##### الاستئناف

- ١- تقدم الاعتراضات للجهة القضائية المختصة وفقاً لما جاء في المرسوم الملكي رقم (م/ ١١٣) وتاريخ ١١-٢-١٤٣٨هـ ونظام ضريبة الدخل والنظام.
- ٢- لوزير المالية وضع تنظيم لإجراءات التسوية، لحل الخلافات بين الهيئة والخاضعين للضريبة، وفق مواد يمكن اللجوء إليها عند موافقة الهيئة والشخص الخاضع للضريبة على إجراءات التسوية.

#### الفصل الحادي عشر: رد الضريبة

##### المادة التاسعة والستون

##### رد الضريبة المسددة بالزيادة

- ١- للشخص الخاضع للضريبة المطالبة برد مبلغ الضريبة المسدد بالزيادة، وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه المادة، وذلك في أي الحالات التالية:
- أ. عند تقديم إقرار ضريبي عن فترة ضريبية يكون فيها صافي الضريبة المستحقة رصيماً دائماً لصالح الشخص الخاضع للضريبة.
- ب. عند قيام الشخص الخاضع للضريبة بسداد مبلغ زائد عن مبلغ الضريبة واجب السداد.
- ج. عند وجود رصيد دائم لصالح الشخص الخاضع للضريبة يتعلق بزيادة القيمة المضافة.
- ٢- يجوز للشخص الخاضع للضريبة تقديم طلب إلى الهيئة باسترداد أي مبالغ سدها بالزيادة على المبالغ المقررة في الحالات المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذه المادة في تاريخ تقديم الإقرار، أو أي وقت آخر خلال خمس (٥) سنوات من تاريخ نهاية السنة التقويمية التي حدث فيها أي من تلك الحالات.



٣- يجوز رفض طلب الاسترداد إذا كانت هناك أي إقرارات ضريبية واجبة التقديم ولم تقدم إلى الهيئة بعد.

٤- تقوم الهيئة بمراجعة الطلب المقدم من الشخص الخاضع للضريبة ويجوز لها الموافقة على طلب الاسترداد أو رفضه كلياً أو جزئياً، كما يجوز لها طلب معلومات إضافية من الشخص الخاضع للضريبة من أجل التأكد من صحته، وعلى الهيئة عند الموافقة على الاسترداد كلياً أو جزئياً، الانتهاء من إجراءات الاسترداد ورد المبلغ خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ موافقتها على الطلب، عبر تحويل مصرفي لحساب الشخص الخاضع للضريبة.

٥- للهيئة إجراء مقاصة للمبلغ الزائد في الحساب الضريبي الخاص بالشخص الخاضع للضريبة مقابل أي ضريبة أو غرامة أو أي مبالغ أخرى مستحقة للهيئة. كما يجوز للهيئة احتجاز المبلغ إلى حين التوصل إلى تسوية بشأن أي تقييمات عالقة صادرة في حقه.

٦- يجوز للشخص الخاضع للضريبة أن يطلب إسترداد المبلغ الزائد، وإلا سيتم ترحيله في حسابه الضريبي عند تقديم كل إقرار ضريبي أو في أي وقت آخر وفقاً للمدة الزمنية الواردة في الفقرة الثانية من هذه المادة.

## المادة السبعون

رد الضريبة إلى الأشخاص المعينين

١- دون الإخلال بالاتفاقية والنظام، للهيئة أن تسمح للأشخاص المعينين الذين لا يمارسون نشاطاً اقتصادياً أو الذين يعملون في نشاط اقتصادي معين، تقديم طلب استرداد الضرائب التي يسددونها على توريدات السلع أو الخدمات المستلمة في المملكة، ولوزير المالية أن يصدر من وقت لآخر قائمة بأسماء الأشخاص المؤهلين لاسترداد الضريبة، وإعتبار كل منهم شخصاً مؤهلاً لأغراض هذه المادة.

٢- وفقاً للأحكام الواردة في الاتفاقية والنظام، لوزير المالية تحويل السماح لحكومات أجنبية ومنظمات دولية وهيئات وبعثات دبلوماسية كأشخاص مخولين بطلب استرداد الضريبة المتكبدة على السلع والخدمات في المملكة، وتعد قائمة بأسماء هؤلاء الأشخاص وتصدر بقرار من مجلس الإدارة.

٣- يجوز للشخص المؤهل أن يقدم طلباً من أجل السماح له بتقديم طلبات استرداد. وعند قبول الطلب تصدر الهيئة رقم تعريف شخصي لذلك الشخص. ويجب على الشخص أن يذكر ذلك الرقم في جميع طلبات الاسترداد والمراسلات مع الهيئة.

٤- يجوز للشخص المؤهل تقديم طلب استرداد فيما يتعلق بكل فترة ربع سنوية أو سنة تقويمية.



ولا يجوز تقديم أكثر من طلب استرداد واحد فيما يتعلق بأية فترة ربع سنوية أو سنة تقويمية.  
٥- يجب أن تقدم جميع طلبات الاسترداد خلال مدة ستة أشهر من نهاية السنة التقويمية ذات الصلة بفترة المطالبة.

٦- يجوز أن يشمل طلب الاسترداد الضريبة المدفوعة عن الخدمات أو السلع التي صدرت بها فاتورة ضريبية يحوزها الشخص الخاضع للضريبة، ومؤرخه ضمن فترة الاسترداد المبينة.

٧- في الحالات التي تكون فيها هيئة حكومية أو كيان حكومي هو الشخص المؤهل، فلن يسمح له بتقديم طلب للاسترداد إلا بقدر ما تكون تلك الهيئة أو ذلك الكيان لا يتصرف بصفة تجارية.

٨- لن ترد الضريبة المتعلقة بتوريدات السلع والخدمات المنصوص عليها في المادة الخمسين من هذه اللائحة والتي لم يتم تكبدها في سياق ممارسة النشاط الاقتصادي للشخص الخاضع للضريبة، ويستثنى من ذلك طلبات استرداد الضريبة المقدمة من الأشخاص المؤهلين والمخول بهم ذلك وفقاً للفقرة الثانية من هذه المادة.

٩- لا يجوز التقدم بطلب استرداد عن مبلغ ضريبة يقل إجمالي قيمته عن ألف (١٠٠٠) ريال.

١٠- يجب أن يحتوي كل طلب استرداد يتعلق بالسلع والخدمات الموردة إلى الشخص المؤهل على المعلومات الآتية:

أ. اسم المورد ورقم تعريفه الضريبي.

ب. تاريخ الفاتورة.

ج. رقم الفاتورة.

د. إجمالي مبلغ الفاتورة.

هـ. مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

و. وصف السلع أو الخدمات المشتراة.

١١- يجوز للهيئة أن تطلب نسخاً من الفواتير الضريبية أو أن تطلب معلومات إضافية من الشخص المؤهل بشكل ورقي أو آلي. وفي تلك الحالات يجب أن تقدم المعلومات المطلوبة خلال المدة التي تحددها الهيئة في طلبها والتي في جميع الحالات لا تقل عن عشرين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب الهيئة. بعد معالجة الطلب، تصدر الهيئة إشعاراً إلى الشخص المؤهل.

١٢- إذا تمت الموافقة على الطلب جزئياً أو كلياً، تقوم الهيئة بالسداد إلى الحساب المصرفي الذي يحدده الشخص المؤهل في طلبه، خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ إصدار الإشعار.



### المادة الحادية والسبعون:

رد الضريبة إلى الأشخاص الخاضعين في دول أخرى يجوز للأشخاص المسجلين لأغراض ضريبة القيمة المضافة في دولة عضو أخرى أن يقدموا طلباً لاسترداد الضريبة التي تحملوها في المملكة بما يتوافق مع الضوابط المتفق عليها بين الدول الأعضاء. ويصدر مجلس الإدارة قراراً بالإجراءات المتعلقة بتقديم الطلب المتعلق بالضريبة التي تم تحملها في المملكة.

### المادة الثانية والسبعون

رد الضريبة إلى أشخاص خاضعين غير مقيمين في دول المجلس

١- يجوز للأشخاص الذين يمارسون نشاطاً اقتصادياً خارج دول المجلس التقدم بطلب باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين بالمطالبة برد الضريبة التي تحملوها عن السلع أو الخدمات الموردة إليهم من قبل شخص في المملكة، ويكون الشخص شخصاً مؤهلاً وفقاً لهذه الفقرة في الحالات الآتية:

أ. إذا كان الشخص مؤسساً في دولة تطبق نظام ضريبة على المعاملات مشابهة لضريبة القيمة المضافة، وكان ذلك الشخص مسجلاً لتلك الضريبة.

ب. إذا كان الشخص مؤسسة في دولة تطبق نظام ضريبة على المعاملات مشابهة لضريبة القيمة المضافة، وكان يسمح في تلك الدولة بالية مماثلة لرد الضريبة إلى المقيمين بالمملكة الذين يكفون بضريبة في تلك الدولة.

٢- يجب على الشخص الذي يرغب في تقديم طلب لرد الضريبة أن يقدم أولاً طلباً إلى الهيئة باعتباره شخصاً مؤهلاً، وفقاً للإجراءات المبينة في المادة السبعين من هذه اللائحة.

٣- يجوز للشخص المؤهل الذي نشأت أحققته وفقاً لهذه المادة أن يقدم طلبات الاسترداد على أساس السنة التقويمية فقط. وفي الحالات الأخرى، يقدم الشخص المؤهل طلبات الاسترداد وسوف تنظر الهيئة في هذه الطلبات باتباع الإجراءات المبينة في المادة السبعين من هذه اللائحة.

### المادة الثالثة والسبعون

رد الضريبة إلى السياح

١- يجوز للهيئة تفويض واحد أو أكثر من مقدمي الخدمة بتولي خطة تسهيل رد ضريبة القيمة المضافة إلى السياح الذين تحملوا الضريبة في المملكة. وعلى الهيئة إصدار قائمة بأسماء جميع مقدمي الخدمة المعتمدين.

٢- يجوز للسياح الذين يثبتوا أنهم ليسوا مقيمين في دولة عضو، أن يقدموا إلى مقدم الخدمة المعتمد طلباتهم برد ضريبة القيمة المضافة عن السلع التي اشتروها في المملكة ولن تستعمل

فيها وسيتم تصديرها إلى مكان خارج إقليم دول المجلس.

٣- يجب أن يقدم السائح طلب رد الضريبة إلى مقدم الخدمة المفوض خلال تواجده داخل المملكة.

٤- يجب على مقدم الخدمة المعتمد أن يجمع ما يثبت سداد ضريبة القيمة المضافة، وأهلية السلع للرد، وأن يفحص الطلب قبل أن يقدم الطلبات إلى الهيئة للموافقة عليها.

٥- في حالات الموافقة على طلب السائح، سوف تقوم الهيئة بسداد مبلغ الاسترداد إلى مقدم الخدمة، ويقوم مقدم الخدمة بسداد المبلغ إلى السائح ويجوز له خصم نسبة مئوية من المبلغ كعمولة.

٦- يجوز للهيئة رفض المطالبات الفردية كلياً أو جزئياً إذا لم تقتنع باستيفائها معايير الأحقية. وفي

حالة عدم استيفاء معايير الأحقية فيما له صلة بطلبات متعددة، فلاهية إلغاء موافقتها الممنوحة إلى مقدم الخدمة بتطبيق خطة رد الضريبة إلى السائح.

٧- ليس على الهيئة التزام تجاه السياح الأفراد بأن ترد إليهم ضريبة القيمة المضافة التي تحملوها في المملكة.

## الفصل الثاني عشر: أحكام عامة

### المادة الرابعة والسبعون

#### الالتزامات المستحقة خارج أيام العمل

١- يجب إيداع الإقرارات الضريبية وسداد الضرائب المستحقة، في أو قبل التاريخ المنصوص عليه في هذه اللائحة، سواء وافق ذلك التاريخ يوم عمل أو خارج أيام العمل.

٢- إذا وقع أي التزام مقرر بموجب النظام وهذه اللائحة وكان قد وافق تاريخ أدائه من الشخص أو الهيئة غير أيام العمل، فسيعد أنه تم تنفيذه في التاريخ المطلوب، إذا تم تنفيذه فعلاً في يوم العمل التالي.

٣- يقصد بيوم العمل أي يوم عدا يومي الجمعة والسبت وعدا أيام العطلة الرسمية للدولة.

### المادة الخامسة والسبعون

#### قرارات تفسيرية

١- يجوز للأشخاص الخاضعين للضريبة التقدم بطلب إلى الهيئة بإعطاء رأيها أو قرار تفسيري بشأن تفسير النظام أو هذه اللائحة في سياق النشاط الاقتصادي الحالي أو المزمع للشخص الخاضع للضريبة. يجب تقديم الطلب خطياً وأن يحدد الشخص الخاضع للضريبة ما إذا كان يرغب أن يكون القرار



متاحة للجمهور أم لا.

٢- للهيئة حسب تقديرها أن تقدم رأياً أو أن تصدر قراراً تفسيريّاً بناءً على طلب مقدم لها، وتنظر الهيئة في الطلب على ضوء ما يلي:

أ. درجة تعقيد المسألة وتوفر الموارد لدى الشخص الخاضع للضريبة لمقابلة المسألة موضوع الطلب.

ب. ما إذا كان الطلب بإصدار قرار مطلوب إتاحتها للجمهور من عدمه، والمنفعة الناتجة لصالح

الأشخاص الخاضعين الآخرين عن إصدار رأي أو قرار في موضوع الطلب.

ج. مستوى المعلومات المتوفرة في الطلب فيما يتعلق بالنشاط الاقتصادي الحالي أو المزمع، بحيث تتيح للهيئة إصدار قرار تفسيري يعد دقيقة بالنسبة إلى تطبيق أحكام النظام أو هذه اللائحة على ذلك النشاط الاقتصادي.

د. القيمة المتوقعة وانتظامية الوقائع أو المعاملات ذات الصلة.

هـ. توفر الموارد لدى الهيئة للاستجابة للطلب.

٣- تقوم الهيئة بإصدار القرار التفسيري، وعند قيامها بذلك لا تكشف الهيئة عن هوية الشخص

الخاضع للضريبة ولا التفاصيل التي يمكن من واقعها التعرف على شخصيته أو هويته.

٤- يجوز للهيئة حسب تقديرها أن تقوم بإصدار قرار تفسيري عام، من أجل إعطاء الإرشاد في تطبيق النظام أو هذه اللائحة، دون أن يكون هناك طلب من شخص خاضع معين.

٥- أي رأي أو قرار تفسيري تصدره الهيئة وفقاً لهذه المادة لن يكون ملزمة للهيئة أو لأي شخص خاضع للضريبة فيما يتعلق بأي معاملة يجريها الشخص الخاضع للضريبة الذي طلب الرأي أو القرار أو يجريها أي شخص آخر. لا تخل أحكام هذه المادة بحقوق الهيئة في إصدار قرارات وتعليمات ملزمة وفقاً للمادة الثانية والخمسين من النظام.

### المادة السادسة والسبعون:

صلاحية الهيئة في تحديد النماذج

١- لأغراض تنفيذ الاتفاقية والنظام وهذه اللائحة، للهيئة أن تقرر أي نماذج أو صيغ آلية، يلتزم باستخدامها عند تقديم الطلبات أو القرارات أو أي التزامات أخرى مفروضة على الأشخاص الخاضعين للضريبة أو الأشخاص الآخرين.

٢- يجوز للهيئة أن تقرر تقديم أي مستندات أشير إليها في النظام وهذه اللائحة، خطياً وتقديمها آلية.

٣- دون الإخلال بما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة، للهيئة السماح بتقديم المعلومات

المطلوبة وفقاً لأي نموذج آخر أو صيغة أخرى، وبتسليمها يدوياً أو بالبريد.  
٤- يعد النموذج أو المستند قد تم تقديمه في تاريخ استلامه من قبل الهيئة.

#### المادة السابعة والسبعون

#### الممثلون الضريبيون والوكلاء الضريبيون والأشخاص المعينون

١- يجوز للهيئة، بالتنسيق مع الجهات المعنية بالموافقة على الأشخاص الراغبين في التصرف كممثلين أو وكلاء ضريبيين للأشخاص الخاضعين للضريبة فيما له صلة بالتزاماتهم المتعلقة بالضريبة القيمة المضافة في المملكة. وتعلن الهيئة قائمة بأسماء المعتمدين من الممثلين أو الوكلاء الضريبيين.

٢- يمكن للشخص الخاضع للضريبة غير المقيم تعيين ممثل ضريبي له مقيم في المملكة لتمثله في كافة الأمور ذات الصلة بالضريبة القيمة المضافة. ويكون الممثل الضريبي مسؤولاً مع الشخص الخاضع للضريبة عن سداد أي التزامات مالية ذات صلة بالضريبة القيمة المضافة على ألا تتجاوز مسؤوليته السنوية ضعف متوسط القيمة الربع سنوية لضريبة المخرجات للشخص الخاضع للضريبة. ويظل الممثل الضريبي مسؤولاً حتى تاريخ إصدار الهيئة لقرار يفيد بتوقفه عن تمثيل الشخص الخاضع للضريبة دون إخلال بالتزاماته المحتملة قبل تاريخ القرار.

٣- يجب على جميع الأشخاص الخاضعين للضريبة غير المقيمين توفير ضمان وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في المادة الخامسة والستين من هذه اللائحة كشرط مسبق للتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

٤- للشخص الخاضع للضريبة المقيم في المملكة أن يعين وكيلاً للتصرف نيابة عنه فيما يتعلق بالتزاماته المتعلقة بضريبة القيمة المضافة في المملكة، وعليه أن يشعر الهيئة بذلك. دون الاخلال بتعيين الوكيل الضريبي، يظل الشخص الخاضع للضريبة مسؤولاً بصفة شخصية عن كافة التزاماته.

٥- للهيئة أن تطلب من الشخص الخاضع للضريبة أن يقدم أي معلومات وفقاً للنظام وهذه اللائحة ولها أن تطلب ذلك من وكيله أو ممثله الضريبي طيلة مدة تمثيلهما لذلك الشخص.

٦- الشخص المعين، سواء كان إدارياً أو ممثلاً شخصياً أو منفذاً لوصية أو حارساً قضائياً أو مصفياً تم تعيينه نظامياً لغرض إدارة أو تدبير أو تصفية أو حل أمور الشخص الخاضع للضريبة بما في ذلك أمور الشخص الطبيعي المتوفي، يجب عليه إشعار الهيئة خطية بتعيينه خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ التعيين.



## المادة الثامنة والسبعون

### اصدار الاشعارات

- ١- جميع الإشعارات التي تصدرها الهيئة إلى الشخص الخاضع للضريبة ستعد على أنها قد استلمت منه في تاريخ إرسالها، ما لم يكن هناك دليل على تأخر استلام الإشعار في ظروف خارجة عن إرادة الشخص الخاضع للضريبة.
- ٢- أي مراسلات محددة في هذه اللائحة على أنها تستوجب إشعاراً من قبل الهيئة إلى الشخص الخاضع للضريبة، يجب أن ترسل في مستند رسمي يحتوي على علامة تعريف مميزة، ويجب إصدار هذا المستند آلياً بوسيلة آمنة أو وسيط آمن.
- ٣- يجب أن ترسل نسخة ورقية من الإشعارات التي تصدر وفقاً للمادتين الخامسة والستين أو السادسة والستين من هذه اللائحة، إلى عنوان الشخص الخاضع للضريبة.
- ٤- في الحالات التي يعين فيها الشخص الخاضع للضريبة ممثلاً أو وكيلاً ضريبياً أو قام بتعيين شخص معين للتصرف نيابة عنه، ترسل إليه نسخة من الإشعارات والمراسلات بنفس الشكل أو الصيغة.

## المادة التاسعة والسبعون

### أحكام انتقالية

- ١- في الحالات المنصوص عليها في النظام، في حال تم اصدار فاتورة أو سداد المقابل قبل تاريخ نفاذ النظام، وتم التوريد في هذا التاريخ أو بعده، يعد مورد السلع أو الخدمات على أنه قد قام بتوريد خاضع للضريبة في تاريخ توريد السلع أو الخدمات، وفقاً لما هو محدد في الاتفاقية. يجب على الشخص الخاضع للضريبة في مثل هذه الحالات أن يصدر فاتورة إضافية تبين الضريبة المحملة عن توريد السلع أو الخدمات ما لم تكن تلك الضريبة مضمنة في الفاتورة الصادرة قبل تاريخ بدء نفاذ النظام.
- ٢- لأغراض هذه المادة يعد تاريخ التوريد على أنه يقع في أو بعد تاريخ بدء نفاذ النظام في الحالتين الآتيتين:
  - أ. إذا كان تاريخ تسليم السلع أو أصبح الوصول إليها ممكناً في أو بعد تاريخ بدء نفاذ النظام.
  - ب. إذا كان التاريخ الذي اكتملت فيه تلبية الخدمات في أو بعد تاريخ نفاذ النظام.
- ٣- يجوز للمورد معاملة أي توريد لسلع أو خدمات أجري فيما يتعلق بعقد لم يكن يتوقع فيه تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالنسبة إلى التوريد معاملة التوريد الخاضعة لنسبة الصفر، ويظل الأمر كذلك حتى انقضاء العقد أو تجديده أو طول ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أيهم أسبق، وذلك شريطة ما يلي:
  - أ. أن يكون العقد قد تم إبرامه قبل ٣٠ مايو ٢٠١٧.
  - ب. أن يحق للعميل خصم ضريبة المدخلات كاملة فيما يتعلق بتوريد السلع أو الخدمات أو استرداد

الضريبة.

ج. أن يقدم العميل شهادة خطية إلى المورد بإمكانية خصم كامل ضريبة المدخلات عن التوريد.

ع- يجب على أي شخص مقيم وممارس لنشاط اقتصادي، اعتباراً من تاريخ نفاذ هذه اللائحة أو في أي تاريخ قبل ٣٠ ديسمبر ٢٠١٧ القيام بما يلي:

أ. عمل تقدير بالإيرادات السنوية للسنة التي تبدأ في الأول من شهر يناير لعام ٢٠١٨.

ب. التقدم بطلب إلى الهيئة بالتسجيل في حال كان من المتوقع أن تزيد قيمة التوريدات السنوية الخاضعة للضريبة في هذه السنة عن حد التسجيل الإلزامي. للهيئة وفقاً لأغراض الفقرة الخامسة (أ) من المادة الثالثة من النظام، أن تقرر قبول طلبات التسجيل المتأخر وفق هذه المادة، على أن يكون آخر موعد للتسجيل وفقاً لهذه المادة ٢٠ ديسمبر ٢٠١٧.

و- يجوز للهيئة كتدبير انتقالي تسجيل الأشخاص الذين يتوقع أن يطلب منهم التسجيل الإلزامي قبل الأول من شهر يناير ٢٠١٨. وسوف تصبح جميع التسجيلات وفقاً للفقرتين الرابعة والخامسة من هذه المادة نافذة اعتباراً من اليوم الأول لشهر يناير ٢٠١٨.

٦- لأغراض النظام، فإن أي دولة عضو لم تطبق ضريبة القيمة المضافة أو لا يوجد لديها نظام مطبق للخدمات الإلكترونية مع المملكة، سوف تعامل كدولة خارج إقليم دول المجلس وفقاً للأحكام الاتفاقية. ويعد التوريد البيئي الذي يتم مع تلك الدولة على أنه أجري في دولة ثالثة خارج إقليم دول المجلس. ويتم معاملة الأشخاص المقيمين في تلك الدولة معاملة المقيمين خارج إقليم دول المجلس.

٧- تعامل توريدات السلع قبل إدخال نظام الخدمات الإلكترونية وفقاً للآتي:

أ. عند قيام الشخص الخاضع للضريبة بتلقي سلع في المملكة من دولة عضو أخرى، سوف يُعد على أنه قام باستيراد السلع إلى المملكة وسيتم تحصيل الضريبة وفقاً للأحكام المنظمة للاستيراد.

ب. لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تعامل توريدات السلع التي تنطوي على نقل سلع من المملكة إلى دولة عضو أخرى، معاملة تصدير السلع.

٨- لأغراض هذه اللائحة، يتم إعلان تاريخ بدء تطبيق نظام خدمة الإلكترونيات رسمياً من قبل الهيئة عن طريق أمر صادر منها.

٩- فيما لا يتعارض مع أي حكم آخر وارد في النظام وهذه اللائحة، يعفى من الالتزام بالتسجيل في المملكة أي شخص تزيد قيمة توريداته السنوية عن حد التسجيل الإلزامي دون أن تزيد عن مبلغ مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال وذلك قبل الأول من شهر يناير لعام ٢٠١٩. ومع ذلك، يجب أن يقدم طلب التسجيل في أو قبل موعد أقصاه ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨. لا تؤثر هذه الفقرة على إمكانية أي شخص بالتسجيل بشكل اختياري.



## اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة

### الفصل الأول: التعريفات والأحكام العامة

#### المادة الأولى:

يُقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الهيئة: الهيئة العامة للزكاة والدخل.

الوزير: وزير المالية.

المحافظ: محافظ الهيئة العامة للزكاة والدخل.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة.

المكلف: شخص طبيعي أو اعتباري يمارس نشاط يخضع لجباية الزكاة بموجب اللائحة، سواء كان مؤسسة فردية أو شركة، أو من يمارس النشاط بموجب ترخيص صادر من جهة مختصة.

العام الزكوي: السنة المالية للمكلف، سواء أكانت هجرية أم ميلادية، قصيرة كانت أم طويلة، في بداية النشاط أو نهايته.

الإقرار: بيان يقدمه المكلف وفقاً لنماذج الهيئة، يتضمن البنود المالية المتعلقة بحساب الزكاة، ويظهر الزكاة المستحقة عليه طبقاً لما ورد في اللائحة.

الربط: قرار من الهيئة يفصح عن قبولها للإقرار أو تعديله، وفقاً للمعلومات المتوفرة والإجراءات المعمول بها في الهيئة.

النشاط: عمل يقصد منه تحقيق الربح، سواء أكان عملاً تجارياً أم خدمياً أم صناعياً أم غير ذلك.

المملكة: هي إقليم المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك: الأراضي، والمياه الإقليمية وقاع البحر، والطبقات الواقعة تحت التربة، والموارد الطبيعية، والمجال الجوي، وما يخضعها من حقوق في المناطق المقسومة بينها وبين الدول المجاورة، والمناطق البحرية وشبه البحرية الواقعة خارج المياه الإقليمية للمملكة، وتمارس عليها السيادة وحقوق السيادة، أو الولاية بمقتضى نظامها والقانون الدولي.

المقيم: شخص طبيعي أو اعتباري، ممن تنطبق عليه شروط الإقامة المحددة في المادة الثالثة من اللائحة.

الدفاتر التجارية: الدفاتر التجارية التي يحتفظ بها المكلف، والتي تسجل فيها جميع المعاملات التجارية، والموصوفة بنظام الدفاتر التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١١) وتاريخ ١٤٠٩/١٢/١٧ ولائحته التنفيذية، وأي تعديلات تطرأ عليهما.



## المادة الثانية:

يخضع لأحكام اللائحة ممن يزاول النشاط كل من:

١- الأشخاص الطبيعيون السعوديون المقيمون في المملكة، ومن يعامل معاملتهم من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

٢- الشركات المقيمة في المملكة عن حصص الشركاء السعوديين ومن يعامل معاملتهم من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وكل من يمارس النشاط بناء على ترخيص صادر من جهة حكومية أو إدارية مختصة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

٣- حصص الشركاء غير السعوديين في الشركات المقيمة في المملكة المدرجة في السوق المالية السعودية من غير المؤسسين ومن يحل محلهم طبقاً لعقد التأسيس أو المستندات النظامية، وعن حصص الهيئات والمؤسسات الحكومية السعودية.

٤- المنشأة الدائمة المملوكة للسعوديين غير المقيمين ومن يعامل معاملتهم في حال انطباق شروط الإدارة الرئيسة على المنشأة الدائمة. ويعد مقر الإدارة الرئيسة في المملكة عندما يتحقق شرطان على الأقل من الشروط الآتية:

أ- عقد الاجتماعات المعتادة لمجلس الإدارة، التي تُعقد بشكل منتظم وبأبي وسيلة كانت عليه تلك الاجتماعات، وتتخذ خلالها السياسات والقرارات الرئيسة المتعلقة بإدارة المنشأة وتسيير أعمالها في المملكة.

ب- اتخاذ القرارات التنفيذية العليا المتعلقة بإدارة وظائف الشركة، مثل: قرارات المدير التنفيذي ونوابه في المملكة.

ج- أن تكون أعمال المنشأة التي يتحقق منها أكثر من خمسين في المئة (٥٠٪) من إيراداتها في المملكة.

وفي هذه الحالة يتم محاسبة المنشأة الدائمة عن نشاطها ونشاط فروعها على مستوى العالم.

٥- يُستثنى من أحكام هذه المادة الآتي:

أ- شركات الأموال المقيمة عن الحصص المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر للمكلفين العاملين في إنتاج الزيت والمواد الهيدروكربونية، سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين، مقيمين أو غير مقيمين.

ب- المكلف الذي يصدر في شأنه قرار من الهيئة بعدم خضوعه لجباية الزكاة.



### المادة الثالثة:

#### مفهوم الإقامة:

- ١- يُعد الشخص الطبيعي مقيمة في المملكة في العام الزكوي إذا توفر فيه أحد الوصفين الآتيين:
  - أ- أن يكون له مسكن دائم في المملكة، وأن يقيم فيها لمدة لا تقل عن ثلاثين (٣٠) يوماً في العام الزكوي سواء أكانت متصلة أم متفرقة.
  - ب- أن يقيم في المملكة لمدة لا تقل عن مئة وثلاثة وثمانين (١٨٣) يوماً في العام الزكوي سواء أكانت متصلة أم متفرقة.
- ولأغراض هذه الفقرة؛ تُعد الإقامة في المملكة لجزء من اليوم إقامة ليوم كامل، ولا تعد إقامة شخص في المملكة ليوم أو جزء منه وهو في حالة عبور بين نقطتين خارجها إقامة داخل المملكة.
- ٢- يُعد المكلف غير الشخص الطبيعي مقيماً في المملكة خلال العام الزكوي إذا توفر فيه أحد الوصفين الآتيين:
  - أ- أن يكون مؤسساً وفقاً للأنظمة السارية في المملكة.
  - ب- أن تقع إدارته الرئيسة في المملكة.

### الفصل الثاني: تحديد وعاء الزكاة لمن يمسكون دفاتر تجارية

#### المادة الرابعة:

- يتكون وعاء الزكاة للمكلف الذي يمسك الدفاتر التجارية من جميع أمواله الخاضعة لجباية الزكاة، ومنها الآتي:
- ١- رأس المال، وكذا الزيادة فيه إذا كان مصدر الزيادة أحد عناصر حقوق الملكية أو كانت تمويلاً لأي من البنود المحسومة من وعاء الزكاة.
  - ٢- الإيرادات والدفعات المقدمة للمكلف أول العام الزكوي أو نهايته أيهما أقل.
  - ٣- الديون المستحقة على المكلف المصنفة طويلة الأجل وما في حكمها من مكونات الوعاء الأخرى، مثل: التمويل الحكومي، والتمويل التجاري، والدائنين، وأوراق الدفع، وحساب السحب على المكشوف، وقروض الملاك أو الشركاء (بما في ذلك الحسابات الجارية لهم)، على أن يُراعى الآتي:
    - أ- إذا كانت الديون التي على المكلف أو مصادر التمويل الأخرى مدتها ثلاثمائة وأربعة وخمسون (٣٥٤) يوماً أو أكثر متداخلة خلال العام الزكوي والعام التالي له، فتضاف إلى وعاء الزكاة بما يخص كل عام بنسبة عدد أيام كل عام زكوي.
    - ب- لا ينقطع العام الزكوي للديون بتجديدها أو بإعادة جدولتها مع الدائن نفسه، أو بإحلال هذه

- الديون بديون أو مصادر تمويل أخرى تقوم بتمويل ما كانت تمويله هذه الديون.
- ج- ألا يتجاوز ما يضاف مما ذكر في هذه الفقرة مجموع ما يحسم من الوعاء وفقاً للمادة الخامسة من اللائحة.
- ٤- رصيد أول العام الزكوي من الاحتياطيات المرتلة من سنوات سابقة.
- ٥- رصيد الأرباح المدورة من سنوات سابقة.
- ٦- المخصصات أول العام الزكوي بعد حسم المستخدم منها خلال العام الزكوي.
- ٧- صافي ربح العام الزكوي المعدل لأغراض جباية الزكاة وفقاً لأحكام اللائحة.
- ٨- الأرباح تحت التوزيع، ما عدا الأرباح المعلن عن توزيعها ولم يتقدم أصحابها لتسلمها، بشرط أن تكون مودعة في حساب خاص لا يسمح للمكلف بالتصرف فيه.
- ٩- التخفيض في القيمة العادلة المحسوبة وفقاً للفقرة (٦) من المادة (السادسة) من اللائحة.
- ١٠- أي بند من بنود المطلوبات وحقوق الملكية مول بندا من البنود المحسومة من وعاء الزكاة.

#### المادة الخامسة:

- يُحسم من وعاء الزكاة للمكلف الذي يمسك الدفاتر التجارية البنود الآتية:
- صافي الأصول الثابتة وما في حكمها، ومنها على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي:
- أ. الأصول الثابتة المقتناة لغرض استخدامها في نشاط المكلف، وذلك بالقيمة الدفترية الظاهرة في القوائم المالية.
- ب. دفعات لشراء أصول ثابتة.
- ج. قطع الخيار والمواد غير المعدة للبيع.
- د. الأصول الممولة للمستأجر في عقود التأجير المالية في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل (BOT)، أو مشروعات البناء والتملك والتشغيل (BOO) أو مشاريع البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية (BOOT)، ونحوها من الصور المماثلة.
- ٢- الإنشاءات الرأسمالية تحت التنفيذ التي تنشأ من أجل استخدامها في النشاط وليس لغرض بيعها، مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٩) من هذه المادة.
- ٣- الأصول غير الملموسة المثبتة في الدفاتر التجارية للمكلف المتولدة داخلياً أو المشتراة بغير نية الاتجار بها.
- ٤- الاستثمارات في منشأة داخل المملكة لغير المتاجرة، إذا كانت تلك المنشأة مسجلة لدى الهيئة، وتخضع لجباية الزكاة بموجب اللائحة. ولا تُعد الأصول المؤجرة تمويلاً في الدفاتر التجارية للمؤجر



استثمار يحسم من وعاء الزكاة مهما كان تبويبها في القوائم المالية، وكذلك لا تعد القروض المدينة أو التمويل المساند أو الإضافي وما في حكمها الممنوحة للمنشأة المستثمر فيها استثماراً يحسم من وعاء الزكاة.

٥- الاستثمارات في منشأة خارج المملكة لغير المتاجرة، بشرط أن يسدد المكلّف زكاة هذه الاستثمارات للهيئة بموجب ش هادة معدة وفقاً لأحكام اللائحة ومعتمدة من محاسب قانوني مرخص له في المملكة، على أن يكون الحد الأدنى الوعاء زكاة هذه الاستثمارات هو نصيب المكلّف من صافي الربح المحاسبي الوارد في القوائم المالية لهذه الاستثمارات سواء وزع الربح أم لم يوزع، وإذا لم يلتزم المكلّف باحتساب وأداء الزكاة وفقاً لذلك فلا تحسم هذه الاستثمارات من وعاء الزكاة. ٦- صافي مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل وما في حكمها من المصاريف الرأسمالية.

٧- صافي خسارة العام الزكوي المعدلة لأغراض الزكاة وفقاً لأحكام اللائحة.

٨- صافي الخسارة المدورة المعدلة لأغراض جباية الزكاة وفقاً لأحكام اللائحة بعد إضافة المخصصات التي سبق تخفيض الخسارة بها في سنة تكوينها أو الخسائر المدورة طبقاً للدفاتر التجارية للمكلّف أيهما أقل.

٩- قيمة العقارات تحت التطوير المعدة للبيع، التي يتم تصنيفها أصولاً غير متداولة في القوائم المالية، والمزمع بيعها بعد الانتهاء من تطويرها، ما لم تكن معروضة للبيع على حالتها أو يتجاوز مجموع المبيعات والدفوعات المقدمة المستلمة من العملاء منها نسبة خمسة وعشرين في المئة (٢٥٪) من قيمتها الظاهرة في القوائم المالية للعام الزكوي محل الإقرار، وللهيئة مراجعة وتعديل هذه النسبة بحسب حال السوق وظروفه.

١٠- الوديعة النظامية لشركات التأمين وإعادة التأمين.

١١- المدخلات الزراعية (المخزنة) المشتراة بغرض الاستعمال في الإنتاج وذلك للمكلّف الذي يمارس نشاطاً زراعياً عند محاسبته عن زكاة عروض التجارة.

### المادة السادسة:

يُحسب وعاء الزكاة بإضافة البنود الواردة في المادة الرابعة من اللائحة محسومة منها البنود الواردة في المادة (الخامسة) من اللائحة، وفقاً للضوابط الآتية:

١- يجب ألا يقل وعاء الزكاة للمكلّف عن صافي الربح المعدل لأغراض جباية الزكاة وفقاً لأحكام اللائحة.

٢- يُحاسب المكلّف عن زكاة كامل العام الزكوي الذي توفي فيه أحد الشركاء أو تنازل فيه عن حصته ودخول آخرين محله، سواء أكانوا ورثة أم غيرهم، إذا استمر المكلّف في نشاطه.

٣- تُحاسب المنشأة الفردية عن العام الزكوي الذي انتقلت خلاله الملكية بشكل كامل لملاك آخرين بالنسبة والتناسب للفترة المالية طبقاً لما ورد في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة، سواء أكان

انتقال الملكية بالبيع أم بالتنازل ونحوهما، ولا تتأثر جباية الزكاة الواجبة على المنشأة الفردية عن الأعوام السابقة لهذا العام الزكوي. ولا تنطبق المحاسبة بالنسبة والتناسب على أي صورة من صور تحول المكلف من شكل نظامي إلى آخر عدا ما كر في هذه الفقرة.

٤- لا تجرى مقاصة أو تسوية بين أرصدة الملاك أو الشركاء الدائنة (بما في ذلك الحسابات الجارية لهم) وأرصدة مدينة الملاك أو شركاء آخرين (بما في ذلك الحسابات الجارية لهم).

٥- على المكلف الذي يزاول نشاطاً زراعياً خاضعة لزكاة الثمار والحبوب، ونشاطاً آخر خاضعة لأحكام اللائحة، أن يقدم للهيئة حسابات منفصلة ومستقلة لنشاطه الخاضع للأحكام اللائحة.

٦- للأغراض الزكوية يؤخذ في الحساب نتائج إعادة التقييم طبقاً للقيمة العادلة الظاهرة في القوائم المالية.

#### المادة السابعة:

للمحافظ اقتراح قواعد خاصة لحساب أوعية الزكاة أو التسجيل أو تقديم الإقرار لبعض الأنشطة، وتعتمد هذه القواعد بقرار من الوزير، ويبلغ بها المكلفون الممارسون لهذه الأنشطة والجهات الإشرافية عليهم.

### الفصل الثالث: التعديل على نتيجة النشاط

#### المادة الثامنة:

يجوز حسم المصروفات الآتية لتحديد صافي نتيجة النشاط:

- ١- المصروفات العادية والضرورية اللازمة للنشاط، بشرط توفر الضوابط الآتية:
  - أ. أن تكون النفقة فعلية ومؤيدة بمستندات وقرائن تقبل بها الهيئة وقابلة للتأكد من صحتها، ولو كانت متعلقة بسنوات سابقة.
  - ب. أن تكون مرتبطة بنشاط المكلف، ولا تتعلق بمصروفات شخصية أو بأنشطة أخرى لا تخص المكلف.
  - ج. ألا تكون ذات طبيعة رأسمالية. وفي حال إدراج مصروف ذي طبيعة رأسمالية ضمن المصروفات؛ فتُعدل به نتيجة النشاط ويضم إلى الموجودات الثابتة ويستهلك ضمن استهلاك الأصل.
- ٢- رواتب المالك وبدلاته المسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والمكافآت المدفوعة إلى رئيس مجلس الإدارة ونائبه وأعضاء المجلس، على ألا تزيد المكافآت عما يدفع للأشخاص المستقلين.
- ٣- الديون المعدومة، وفقاً للشروط الآتية:
  - أ. أن يكون قد سبق التصريح عنها ضمن الإيرادات في سنة استحقاق الإيراد.



ب. أن تكون الديون ناتجة عن ممارسة النشاط.

ج. أن يقدم المكلف شهادة مصادقة عليها من محاسب قانوني مرخص له في المملكة، تفيد بأن شطب هذه الديون تم بقرار من صاحب الصلاحية، وذلك عند طلب الهيئة لتلك الشهادة.

د. ألا تكون الديون على جهات مرتبطة بالمكلف.

هـ. أن يلتزم المكلف بالتصريح عن الديون المحصلة ضمن دخله.

٤- قسط الاستهلاك السنوي للأصول الثابتة المملوكة للمكلف والقعدة للاستخدام في النشاط، وفقاً للمثبت في دفاتره التجارية، ما لم يثبت للهيئة مبالغة المكلف في القسط.

٥- التبرعات المدفوعة والمؤيدة مستندية للجهات المصرح لها بتلقي التبرعات داخل المملكة.

٦- المكون خلال العام الزكوي من احتياطي الأقساط غير المكتسبة، ومن احتياطي الأخطار القائمة، في شركات التأمين (و/أو) إعادة التأمين، بشرط إعادتها للوعاء الزكوي في العام الزكوي التالي، وأن يكون تحديدها وفقاً للمعايير المهنية المتبعة في هذا النشاط، ووفقاً للأنظمة واللوائح والقواعد السارية ذات الصلة.

ويقصد باحتياطي الأقساط غير المكتسبة مقدار الجزء من الأقساط المحصلة أو المثبتة في الدفاتر التجارية الذي يغطي أخطار تتعلق بالعام الزكوي أو الأعوام الزكوية اللاحقة ويقصد باحتياطي الأخطار القائمة مقدار التعويضات عن المطالبات المستلمة أو المبلغ عنها خلال العام الزكوي ولم تستكمل إجراءات صرفها خلاله.

٧- المصروفات المدرسية لأبناء موظفي المكلف متى توفرت فيها الضوابط الآتية:

أ. أن تكون مدفوعة إلى منشأة تعليمية مرخص لها داخل المملكة.

ب. أن تكون ميزة دفع المكلف للمصروفات الدراسية لأبناء موظفيه منصوصة عليها صراحة في عقد العمل أو في لوائح الشركة.

ج. أن تُثبت هذه المصروفات بمستندات صرف مؤيدة ومقبولة لدى الهيئة.

المادة التاسعة:

استثناء مما ورد في المادة (الثامنة) من اللائحة، لا يجوز حسم المصروفات الآتية:

١- المصروفات والتكاليف غير المرتبطة بنشاط المكلف.

٢- المصروفات التي لا يمكن المكلف من إثباتها بمستندات مؤيدة أو قرائن أخرى تقبلها الهيئة.

٣- الزكاة أو الضريبة المستحقة أو المسددة.

٤- حصة العامل في صناديق التقاعد وصناديق الادخار.

٥- جميع المخصصات والاحتياطيات المكونة خلال العام الزكوي محل الإقرار، ما عدا ما

ورد في الفقرة (٦) من المادة (الثامنة) من اللائحة.

٦- قيمة الزيادة في أسعار المواد أو الخدمات المقدمة من أطراف مرتبطة أو لها القدرة على التأثير في أفعال أو قرارات المكلّف بشكل مباشر أو غير مباشر مقارنة بالأسعار المستخدمة بين أطراف مستقلة وفقاً للأنظمة واللوائح والقواعد السارية ذات الصلة.

٧- فرق الاستيراد - الناتج من مقارنة قيمة الاستيراد الوارد في الإقرار المقدم من المكلّف بقيمته الواردة في بيان الهيئة العامة للجمارك بعد حسم الاستيراد المضاف إلى الأصول الثابتة خلال العام الزكوي- يعالج كما يأتي:

أ. إذا كانت قيمة استيراد المكلّف الواردة في الإقرار أكبر من قيمته الواردة في بيان الجمارك؛ فيضاف الفرق كاملاً إلى صافي الربح.

ب. إذا كانت قيمة استيراد المكلّف الواردة في الإقرار أقل من قيمته الواردة في بيان الجمارك؛ فيحسب ربح لهذا الفرق طبقاً للإجراءات التي تحددها الهيئة وبما لا يقل عن نسبة مجمل ربح الإقرار إلى إيرادات النشاط، وتعديل به نتيجة النشاط.

## الفصل الرابع: حساب الزكاة بالأسلوب التقديري

### المادة العاشرة:

تُحاسب الهيئة بالأسلوب التقديري كل مكلّف ليس لديه دفاتر تجارية تعكس حقيقة نشاطه، وغير ملزم بإصدار قوائم مالية وفقاً للأنظمة واللوائح والقواعد السارية ذات الصلة مع مراعاة ما يأتي:

١- الأخذ بإقرار المكلّف إذا كان أكبر من تقدير الهيئة.

٢- أت للهيئة إذا تبين لها أن تعاقدات المكلّف تتم بطريقة التكلفة مضاف إليها هامش ربح محدد، أن تأخذ بهامش الربح المحدد في العقد، وذلك فيما عدا التعاقدات التي تتم بين الجهات المرتبطة.

٣- أن للهيئة إذا توفرت لديها معلومات تخالف ما قدمه المكلّف أن تأخذ بها.

٤- أن للهيئة الاسترشاد ببيانات المكلّف لديها عند حساب زكاته بالأسلوب التقديري.

٥- أن يبدأ العام الزكوي الأول للمكلّف الذي يحاسب بالأسلوب التقديري، وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشرة من اللائحة، ما لم يثبت المكلّف تاريخاً مغايرة لبدء النشاط تقبله الهيئة.

٦- أن للهيئة وضع حدود دنيا وعليا لمكونات تقدير وعاء الزكاة للمكلّف الذي يحاسب بالأسلوب التقديري، بناءً على اختلاف المدن والمواسم والمناسبات وأي ظرف مؤثر في التقدير.

٧- أن للهيئة أن تقوم بتعديل طريقة حساب الأسلوب التقديري، متى رأت الحاجة لذلك؛ وفقاً لتحديث الأنظمة وتغير ظروف السوق وسلوك المكلّفين.



٨- أن للهيئة إعادة توزيع الإيراد والمصاريف في المعاملات التي تتم بين أطراف مرتبطة أو أطراف لها القدرة على التأثير في أفعال أو قرارات المكلّف بشكل مباشر أو غير مباشر، أو أطراف تابعة للمكلف؛ لتعكس الإيراد الذي كان سيتحقق لو كانت الأطراف مستقلة وغير مرتبطة.

المادة الحادية عشرة:

للهيئة محاسبة المكلّف بالأسلوب التقديري في الحالات الآتية:

- ١- إذا لم تتمكن من الوصول إلى بيانات مثبتة تعكس واقع المكلّف ونشاطه، ومن ذلك مسك دفاتر تجارية غير دقيقة.
- ٢- إذا لم يلتزم المكلّف بتقديم الإقرار خلال المدة الموضحة في المادة (السابعة عشرة) من اللائحة.
- ٣- إذا لم يُقدم المكلّف المستندات المطلوبة باللغة العربية، ومن ذلك: القوائم المالية، أو الدفاتر التجارية خلال المدة الموضحة في المادة السابعة عشرة من اللائحة.
- ٤- إذا لم تتوافق البيانات الواردة في الدفاتر التجارية للمكلف مع واقع نشاطه.
- ٥- إذا لم يلتزم المكلّف في الدفاتر التجارية بالنماذج التي بينها الأنظمة واللوائح والقواعد السارية ذات الصلة.
- ٦- إذا تبين للهيئة عدم صحة المعلومات المقدمة من المكلّف في الإقرار.
- ٧- إذا لم يتمكن المكلّف من إثبات صحة المعلومات المدونة في إقراره بمستندات تقبلها الهيئة.



## الفصل الخامس: قواعد محاسبة الزكاة

### المادة الثانية عشرة:

لأغراض اللائحة تُعتمد المعالجات المحاسبية والتقارير المالية المعدة وفقاً للمعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ما لم ينص على غير ذلك.

### المادة الثالثة عشرة:

يبدأ العام الزكوي الأول للمكلف من تاريخ إصدار السجل التجاري، أو من تاريخ الحصول على أول ترخيص من التراخيص اللازمة، أو من تاريخ إيداع رأس المال؛ أيها أسبق، ما لم يحدد المكلف تاريخاً آخر لبداية نشاطه بإثباتات مستندية تقبلها الهيئة.

### المادة الرابعة عشرة:

- ١- تكون الزكاة بنسبة اثنين ونصف في المئة (٢.٥٪) من وعاء الزكاة للسنة الهجرية.
- ٢- إذا كانت السنة المالية للمكلف تختلف عن السنة الهجرية فيكون حساب الزكاة بالأيام، وذلك بقسمة اثنين ونصف في المئة (٢.٥٪) على عدد أيام السنة الهجرية مضروبة بعدد الأيام الفعلية للعام الزكوي للمكلف، عدا صافي الربح المعدل فيخضع بنسبة اثنين ونصف في المئة (٢.٥٪) عن أي فترة مالية. وعلى هذا الأساس حسب زكاة الفترة المالية الميلادية أو الطويلة أو القصيرة في بداية النشاط أو عند تعديل السنة المالية أو عند انتقال ملكية المنشأة الفردية.
- ٣- لا تخضع للزكاة الفترة المالية القصيرة في نهاية النشاط، ما لم تكن أكثر من ثلاثمئة وأربعة وخمسين (٣٥٤) يوماً.
- ٤- إذا كان صافي الربح المعدل هو وعاء الزكاة فتكون الزكاة بنسبة اثنين ونصف في المئة (٢.٥٪) مهما كانت الفترة المالية.

### المادة الخامسة عشرة:

- ١- يجوز للشركة المملوكة للشركاء أنفسهم وللشركة القابضة والشركات التابعة لها المملوكة لها بالكامل داخل المملكة أو خارجها، سواء أكانت هذه الملكية مباشرة أم غير مباشرة، تقديم حسابات موحدة وإقرار زكوي موحد، وتحاسب على أساس ما تظهره نتائجها بوعاء زكوي واحد.
- ٢- تعني الملكية المباشرة أن تكون الشركات التابعة مملوكة للشركة القابضة بالكامل بنسبة مئة في المئة (١٠٠٪)، وتعني الملكية غير المباشرة أن تكون الشركات التابعة مملوكة للشركة القابضة بنسبة معينة، والنسب المتبقية مملوكة لأي من الشركات الأخرى التابعة المملوكة بالكامل للشركة



القابضة.

٣- يتم حساب الزكاة على الشركة القابضة والشركات التابعة لها مشاركة مع آخرين كلاً على حدة، مع مراعاة معاملة الديون والاستثمارات بينها طبقاً لما ورد في اللائحة ويتعين على الشركة القابضة وعلى كل شركة من شركاتها التابعة تقديم إقراراتها الزكوية المستقلة كل على حدة وفقاً لإجراءات الهيئة.

### الفصل السادس: التسجيل وتقديم الإقرار والفحص والربط

#### المادة السادسة عشرة:

على كل مكلف -تسري عليه أحكام اللائحة التسجيل لدى الهيئة قبل نهاية سنته المالية الأولى، بما في ذلك المكلف غير الخاضع.

#### المادة السابعة عشرة:

على كل مكلف تقديم الإقرار ومرفقاته باللغة العربية وأداء الزكاة وفق النماذج وإجراءات الهيئة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز مئة وعشرين (١٢٠) يوماً من نهاية العام الزكوي. وإذا صادف آخر هذه المدة عطلة رسمية، امتدت إلى أول يوم عمل بعدها.

#### المادة الثامنة عشرة:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (العاشرة) من اللائحة على كل مكلف الاحتفاظ داخل المملكة وباللغة العربية- بالدفاتر التجارية الضرورية لتحديد وعاء الزكاة بشكل دقيق، مع الاحتفاظ بالمستندات التي تثبت صحتها والبيانات والإيضاحات التي تؤيدها، ويقع عبء إثبات صحة ما ورد في الإقرار من بنود وأي بيانات أخرى على المكلف، وفي حال عدم تمكنه من إثبات صحة ما ورد في إقراره، جاز للهيئة عدم إجازة البند الذي لا يثبت المكلف صحته أو القيام بربط تقديري وفقاً لوجهة نظر الهيئة في ضوء الظروف والحقائق المرتبطة بالحالة والمعلومات المتاحة لها.

#### المادة التاسعة عشرة:

للهيئة فحص ومراجعة إقرار المكلف وطلب ما تحتاجه من إيضاحات ومستندات، ولها أن تفوض أيّاً من منسوبيها أو لغيرهم للحضور إلى موقع المكلف لإجراء الفحص الميداني للدفاتر التجارية والمستندات، وعلى المكلف توفير ما تطلبه الهيئة خلال مدة لا تتجاوز عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ تسلم طلب البيانات. وإذا لم يلتزم المكلف بتقديم البيانات خلال تلك المدة؛ فللهيئة تجديد المدة أو الربط بناء على المعلومات والقرائن المتاحة. ويجري توثيق الفحص الميداني بمحضر يوقعه ممثل

الهيئة وممثل المكلف المفوض نظاماً، وفي حال عدم وجود ممثل المكلف المفوض نظاماً أو رفضه التوقيع على المحضر، فيثبت ذلك في المحضر. وفي جميع الأحوال يُعد المحضر حجة على المكلف فيما يتعلق بالوقائع المثبتة فيه.

### المادة العشرون:

تصدر الهيئة الربط متضمناً اعتمادها للإقرار أو تعديلها عليه مع ذكر أسباب التعديل وللمكلف الاعتراض على الربط وفقاً لأحكام الفصل (السابع) من اللائحة.

### المادة الحادية والعشرون:

١- للهيئة تصحيح الأخطاء في تطبيق أي من أحكام اللائحة أو الأنظمة ذات العلاقة خلال خمس سنوات من تاريخ انتهاء الأجل المحدد لتقديم الإقرار.  
٢- للهيئة تصحيح الأخطاء الناتجة عن العمليات الحسابية (الجمع، الطرح، الضرب القسمة)، أو عن وضع رقم خاطئ مكان الرقم الصحيح ونحوها، خلال (عشر) سنوات من تاريخ انتهاء الأجل المحدد لتقديم الإقرار.

### المادة الثانية والعشرون:

للهيئة تصحيح الأخطاء في تطبيق أي من أحكام اللائحة أو الأنظمة ذات العلاقة أو الناتجة عن العمليات الحسابية (الجمع، الطرح، الضرب، القسمة)، أو عن وضع رقم خاطئ مكان الرقم الصحيح ونحوها، خلال عشر سنوات من تاريخ تقديم المكلف للإقرار في الحالات الآتية:  
١- تقديم الإقرار بعد الموعد النظامي.  
٢- تقديم الإقرار غير مكتمل أو على غير النماذج المعدة من الهيئة.  
٣- تقديم الإقرار بما يخالف أحكام اللائحة.  
٤- عدم أداء الزكاة الواجبة من واقع الإقرار، خلال المدة النظامية.

### المادة الثالثة والعشرون:

إذا ظهر للهيئة في أي وقت أن البيانات التي قدمها المكلف غير صحيحة، فلها إعادة الربط بناء على المعلومات الصحيحة خلال مدة لا تتجاوز (خمس) سنوات من تاريخ علمها بتلك المعلومات، ولها إحالة من قدم معلومات غير صحيحة أو فضلة إلى الجهات المختصة التطبيق العقوبات المقررة نظاماً.



### المادة الرابعة والعشرون:

١- لا يجوز لموظفي الهيئة أو من تفوضهم لأداء مهمة بموجب اللائحة أن يفصحوا عن المعلومات المتعلقة بالمكلف التي بلغتهم بصفتهم الرسمية إلا في الحالات المبينة في الفقرات (٢،٣،٤) من هذه المادة.

٢- يجب على موظفي الهيئة أو من تفوضهم لأداء مهمة بموجب اللائحة الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالمكلف في الحالات التي يكون فيها الإفصاح مطلوبة بناءً على أحكام قضائية أو اللائحة أو غيرها من الأنظمة واللوائح والقواعد السارية ذات الصلة.

٣- يجوز لموظفي الهيئة أو من تفوضهم لأداء مهمة بموجب اللائحة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمكلف متى كان ذلك ضرورياً في سبيل ممارسة الواجبات والسلطات الممنوحة للهيئة، وفقاً للمتطلبات الآتية:

أ. أن يكون الإفصاح عن المعلومات، بصفة رسمية، لموظف بالهيئة أو للهيئة العامة للجمارك أو لديوان المراقبة العامة أو لجهات قضائية، أو لأي سلطة في دولة أجنبية تنفيذه لأي معاهدة أو اتفاقية تكون المملكة طرفاً فيها.

ب. أن يقوم موظف الهيئة أو المفوض لأداء مهمة بموجب اللائحة بأداء تلك الصلاحية بناءً على تكليف صادر من الهيئة يمكنه من ذلك.

ج. ألا يتجاوز الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمكلف حدود الغرض المقصود منه، مع الأخذ في الحسبان ما قد يترتب عن ذلك من أثر شخصي أو تجاري.

د. ألا يحتفظ بالمعلومات الخاصة بالمكلف مدة تتجاوز تحقيق الغرض المقصود من الإفصاح.

هـ. أن يُحتفظ بعناية بالمعلومات السرية التي تم الإفصاح عنها، واتخاذ جميع الإجراءات التي تقررها الهيئة لضمان منع تداولها بشكل غير مشروع أو فقدها أو تلفها.

و. يجب التأكد قبل السير في إجراءات الإفصاح من أن الشخص الذي سيفصح له على علم تام بسريتها وبمتطلبات السرية.

٤- مع عدم الإخلال بمبدأ سرية المعلومات المتعلقة بالمكلف، ودون الإخلال بأحكام هذه المادة، يجوز لموظفي الهيئة أو من تفوضهم لأداء مهمة بموجب اللائحة الإفصاح لشخص عن المعلومات المتعلقة بالمكلف بناءً على موافقة كتابية من المكلف.

## الفصل السابع: إجراءات الاعتراض والاستئناف

### المادة الخامسة والعشرون:

١- تطبق قواعد عمل لجنتي الفصل والاستئناف في المخالفات والمنازعات الضريبية الواردة في المرسوم الملكي رقم (م/١١٣) وتاريخ ١١/٢/١٤٣٨هـ، على الاعتراضات المقدمة على الربوط أو القرارات الصادرة من الهيئة. ويسبق دعوى التظلم من قرارات الهيئة تقديم المكلف اعتراضاً أمام الهيئة خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى الهيئة البت في الاعتراض خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ تقديمه، وفي حال رفض الهيئة للاعتراض أو مضي مدة التسعين (٩٠) يوماً المذكورة دون البت فيه، جاز للمدعي التقدم بدعوى أمام لجنة الفصل خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ الإبلاغ برفض الهيئة للاعتراض أو مضي مدة التسعين (٩٠) يوماً المذكورة دون البت فيه، ويصبح قرار الهيئة نهائياً إذا لم يعترض عليه أمامها أو لم يتظلم منه أمام لجنة الفصل خلال المدد المذكورة المشار إليها في هذه المادة.

٢- لقبول الاعتراض من الناحية الشكلية، يجب على المكلف سداد المبالغ المستحقة على البنود غير المعترض عليها خلال المدة النظامية للاعتراض.

٣- لقبول الاعتراض من الناحية الشكلية، يجب على المكلف سداد جزء من المبالغ المستحقة على البنود المعترض عليها خلال المدة النظامية للاعتراض، وذلك بما لا يقل عن عشرة في المائة (١٠٪) من قيمة الربط ولا يزيد على خمس وعشرين في المائة (٢٥٪) من قيمته، أو تقديم ضمان مالي بما لا يقل عن خمسين في المائة (٥٠٪) من قيمة الربط، وللهيئة وضع الضوابط المنظمة لذلك.

٤- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة، يجوز للمكلف التقدم بطلب تسوية الخلاف أمام لجنة التسويات داخل الهيئة في أي مرحلة من مراحل نظر الدعوى وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجنة.

## الفصل الثامن: إجراءات التحصيل

### المادة السادسة والعشرون:

يجب على المكلف أداء المبالغ المستحقة عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ ربط الهيئة إن لم يعترض عليه خلال المدة النظامية، فإن اعترض المكلف على ربط الهيئة وشطب الاعتراض وجب عليه سداد المبلغ خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ أول شطب، أو من تاريخ صدور قرار نهائي من لجنة الفصل أو اللجنة الاستئنافية؛ أيهما أقرب.

### المادة السابعة والعشرون:

١- يجوز للمكلف طلب تقسيط المبالغ المستحقة عليه وفق الضوابط الآتية:



أ. تقديم طلب إلى الهيئة يوضح فيه قيمة الالتزام الواجب أدائه، والفترة أو الفترات المالية المتعلقة به، وأسباب عدم القدرة على أدائه في تاريخ الاستحقاق، مع تقديم المستندات المؤيدة لذلك، وأن يشتمل الطلب على عدد الأقساط المقترحة، وقيمة كل قسط، وأي دفعات مقدمة. وعلى الهيئة دراسة الطلب والرد على المكلف خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ استلام طلب التقسيط ب. لا تزيد مدة التقسيط على عدد السنوات المستحق عنها الالتزام.

٢- للهيئة اعتبار قرار التقسيط لاغياً في حالة التوقف عن سداد قسطين متتاليين، أو ثلاثة أقساط غير متتالية خلال فترة التقسيط، أو إذا تبين للهيئة أن مستحقات الزكاة معرضة للضياع. ويخطر المكلف بإلغاء التقسيط بخطاب من الهيئة أو بإشعار آلي، وفي هذه الحالة يجب فوراً على المكلف سداد ما يستحق عليه بالكامل.

٣- للمحافظ أو من يفوضه صلاحية تقسيط المبالغ المستحقة على المكلف وتحديد مواعيد الأقساط وقيمة القسط، وكذلك زيادة مدة التقسيط بما لا يزيد على ضعف عدد السنوات المستحق عنها الالتزام، وكذلك حق إلغاء التقسيط متى تبين للهيئة أن مستحقات الزكاة معرضة للضياع.

### المادة الثامنة والعشرون:

١- تعد المستحقات الزكوية نهائية وواجبة الأداء في الحالات الآتية:

أ. موافقة المكلف على ربط الهيئة.

ب. انقضاء الموعد النظامي للمكلف الذي قدم إقراره ولم يؤد المبالغ المستحقة عليه.

ج. انقضاء الموعد النظامي للاعتراض على الربط دون اعتراض المكلف، أو بعد أول شطب للاعتراض، أو بعد صدور قرار نهائي من لجنة الفصل، أو بعد صدور قرار من اللجنة الاستئنافية وفقاً لما جاء في المادة السادسة والعشرين من اللائحة.

٢- إذا لم يسدد المكلف الزكاة الواجبة عليه وفقاً للمواعيد المحددة نظاماً؛ جاز للهيئة الحجز على أمواله المنقولة وغير المنقولة الجائر حجزها نظاماً، وفقاً للضوابط التي تحددها هذه المادة، وعلى الجهات الحكومية والخاصة تنفيذ تعليمات الهيئة في هذا الخصوص.

٣- يطالب المكلف الذي عليه مستحقات زكوية نهائية بضرورة أدائها خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ المطالبة بها، وتعد مطالبة أولى، تليها مطالبة ثانية بضرورة الأداء خلال ثلاثين (٣٠) يوماً أخرى.

٤- إذا لم يتجاوب المكلف مع مطالبتي الأداء الأولى والثانية: يخطر ببدء الهيئة في إجراءات الحجز على أمواله المنقولة وغير المنقولة الجائر حجزها نظاماً ما لم يتم الأداء خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ الإخطار ببدء إجراءات الحجز.

٥- تزود مؤسسة النقد العربي السعودي بنسخة من إخطار الحجز لإيقاف أي سحبات من أرصدة المكلف البنكية في حدود القيمة المستحقة عليه.

٦- توقع الهيئة الحجز على ممتلكات المكلف المنقولة وغير المنقولة بوسيلة أو أكثر من الوسائل الآتية:

أ. الكتابة لمؤسسة النقد العربي السعودي، وهيئة السوق المالية، وغيرها من الجهات ذات العلاقة حسب ما تراه الهيئة مناسبة للحجز على أصول المكلف وأمواله التي في البنوك والمصارف العاملة في المملكة في حدود القيمة المستحقة وتوريدها لحساب الهيئة عند الطلب.

ب. الكتابة للهيئة العامة للجمارك للحجز على استيرادات المكلف في حدود القيمة المستحقة عليه.

ج. الكتابة لوزارة المالية للحجز على أي مبالغ لديها تخص المكلف في حدود القيمة المستحقة عليه.

د. الكتابة لوزارة العدل لإيقاف أي تصرف للمكلف بممتلكاته غير المنقولة.

٧- لا يقع الحجز على قيمة النفقات الشهرية الملزم بها المكلف لموظفيه أو غيرهم بما فيها مصاريف المعيشة بموجب الأنظمة واللوائح والقواعد السارية ذات الصلة، وتحدد قيمة تلك النفقات من واقع المعلومات المتوفرة لدى الهيئة.

٨- يتعين على كل من قام بالحجز المطلوب تسليم الأصل المدجوز لديه إلى الهيئة عند طلبها، ويشمل هذا أي مبلغ يكون من قام بالحجز مديناً به للمكلف في تاريخ تسلم الإبلاغ بالحجز أو بعده.

٩- المكلف الذي لا يلتزم بأحكام الفقرات (١٠،٨،٦) من هذه المادة، يلزم بأداء مبلغ للهيئة يساوي قيمة الممتلكات التي كانت بحوزته بما لا يتجاوز المبلغ الذي تم الحجز من أجله.

١٠- يتم الحجز على ما للمدين لدى الغير من أموال شخصية منقولة وغير منقولة، للشخص

الطبيعي المدين بالزكاة والمتعلقة بنشاطه في حدود المديونية، وينطبق ذلك على الشخص الطبيعي إذا كان شريكاً متضامناً في شركة أشخاص أو في شركة توصية بالأسهم. ويستثنى من الحجز الأدوات التي يستخدمها المكلف في ممارسة أعماله ومتعلقاته وأثاثه الشخصي بحد أعلى لا يتجاوز ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال.

١١- يتم التنفيذ على أموال المكلف المنقولة وغير المنقولة وبيعها بما يكفي لتسديد المستحق الزكوي بعد انتهاء إجراءات الحجز وانتهاء مدد الإنذار وفقاً للإجراءات النظامية النافذة، وبمراعاة الآتي:

أ. أن تقوم الهيئة أو الجهة المختصة ببيع الممتلكات المدجوزة.

ب. أن تسمح الهيئة للمكلف بتقديم قائمة بالممتلكات التي يرغب في استثنائها من عملية البيع إذا كانت قيمة بيع ممتلكاته الأخرى تغطي المستحقات التي عليه للهيئة.



ج. أن تُسدد من حصيلة البيع مصروفات الحجز والبيع، ثم مستحقات الزكاة، ويعاد أي مبلغ متبق للمكلف فوراً.

د. يعلق بيع ممتلكات المكلف خلال فترة المراجعة الإدارية أو القضائية للربط الذي تم على أساسه الحجز، ما عدا الممتلكات المعرضة للتلف، والممتلكات التي يطلب المكلف من الهيئة بيعها.

١٢- يحق للهيئة - بناءً على الأمر السامي رقم (١٦١٤٥) وتاريخ ١/٤/١٤٣٧هـ - التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لحرمان المكلف من الدخول في المنافسات الحكومية، أو استقدام أي عمالة، أو إصدار وتجديد سجلات ورخص العمل التي تمكنه من ممارسة النشاط.

١٣- إذا توفي صاحب المنشأة الفردية وعليه مستحقات زكوية للهيئة لم تسدد في حينها، فيجب تحصيل تلك المستحقات قبل توزيع التركة، فإن وزعت التركة قبل تحصيل تلك المستحقات فتُحصل من الورثة أو الموصي لهم كل بحسب نصيبه منها.

١٤- تبلغ الهيئة - فور تحصيلها المبالغ المستحقة لها- الجهات الحكومية المعنية لتتولى إيقاف الإجراءات المتخذة في حق المكلف.

١٥- تبلغ الهيئة المكلف بجميع الإجراءات المتخذة في حقه بناءً على هذه المادة.  
المادة التاسعة والعشرون:

١- إذا تبين أن المكلف دفع للهيئة مبلغاً زائداً عن الزكاة المستحقة عليه بموجب اللائحة فيعد ذلك المبلغ تعجلاً منه لزكاة لاحقة، ويرحل إلى حساب المكلف للأعوام الزكوية اللاحقة ما لم يطلب المكلف من الهيئة استرداده خلال خمس سنوات من تاريخ دفعه لذلك المبلغ.

٢- على الهيئة دراسة طلب المكلف والتحقق من وجود مبالغ مدفوعة بالزيادة من قبله وإنهاء ذلك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ ثبوت حق المكلف في الاسترداد وبعد طلبه له.

٣- لا يُنظر إلى أي طلب رد مبالغ مسددة بالزيادة إذا كانت هناك إقرارات لم تُقدم للهيئة، وكذلك في حالات الاعتراض أو الاستئناف إلا بعد صدور حكم نهائي يؤكد استحقاق المكلف لهذه المبالغ، وترد المبالغ الزائدة للمكلف بعد صدور الحكم النهائي لصالحه.

٤- يجوز للمكلف أن يطلب ترحيل المبالغ المسددة بالزيادة لسداد أي مستحقات أخرى متوجبة عليه لدى الهيئة سواء زكوية أو ضريبية، ويعد تاريخ طلب المكلف بالترحيل هو التاريخ المثبت لواقعة دفع هذه المستحقات.



## الفصل التاسع: أحكام ختامية

### المادة الثلاثون:

تكون المخاطبات والإخطارات الموجهة من الهيئة للمكلف منتجة لآثارها النظامية إذا تمت عن طريق الوسائل المعتمدة لدى الهيئة، التي تشمل -على سبيل المثال لا الحصر - : البوابة الإلكترونية للهيئة، ورسائل الجوال، والبريد الإلكتروني، والبريد المسجل، أو أي وسيلة أخرى تقرها الهيئة، وتكون المخاطبات والإخطارات من المكلف للهيئة منتجة لآثارها النظامية إذا تمت عن طريق البوابة الإلكترونية للهيئة أو أي وسيلة معتمدة أخرى تحددها الهيئة عند عدم إمكانية تقديمها عن طريق البوابة الإلكترونية.

### المادة الحادية والثلاثون:

يتعين على المكلف - عند التوقف عن النشاط - أن يقدم إلى الهيئة إشعاراً خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ التوقف، وإلا حُوسب عن عام زكوي كامل.

### المادة الثانية والثلاثون:

يُعد المكلف متوقفة عن النشاط لأغراض التصفية بمجرد افتتاح إجراء تصفيته الذي يترتب عليه توقف نشاطه، وعلى المصفي إشعار الهيئة ببدء إجراءات التصفية، وتقديم الإقرارات في مواعيدها النظامية لحين انتهاء التصفية، وتسديد المبالغ الزكوية المستحقة للهيئة.

### المادة الثالثة والثلاثون:

للهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية وغير الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام اللائحة، وعلى جميع الجهات الحكومية وشبه الحكومية والشركات التي تساهم فيها الدولة والهيئات المهنية تزويد الهيئة بالمعلومات التي تطلبها لأغراض تطبيق أحكام اللائحة.



## اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٢هـ.

### اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية

#### المادة الأولى:

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت بهذه اللائحة المعاني الموضحة أمام كل منها، مالم يقتضي السياق خلاف ذلك:

اللائحة: اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

الوزارة: وزارة المالية.

الوزير: وزير المالية.

الهيئة: الهيئة العامة للزكاة والدخل.

المحافظ: محافظ الهيئة العامة للزكاة والدخل.

الضريبة: المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري.

التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل الملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والايجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن ٥٠ عام.

التوثيق: مجموعة الإجراءات التي تكفل إثبات الحق على وجه يصح الاحتجاج به، وفقاً لأحكام نظام التوثيق ولأئحته، ويعد بمثابة التوثيق لأغراض الضريبة أي عقد أو اتفاق أو تنازل يتم بموجبه إبرام التصرف، وذلك عند عدم تطبيق إجراء التوثيق الرسمي للتصرف.

المحركات غير الرسمية: هي تلك المحركات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات خارج نطاق التوثيق الرسمي النظامي.

#### المادة الثانية:

تفرض ضريبة بنسبة قدرها (٥%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق.

## المادة الثالثة:

أ- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً- كلاً مما يلي:

١- التصرف في العقار في حالات قسمة الشركة أو توزيعها.

٢- التصرف بدون مقابل في العقار لوقف ذري «أهلي»، أو خيرى، أو جمعية خيرية مرخصة، وذلك عند إثبات الوقف ابتداءً ولا يشمل ذلك التصرفات التي تتم لأغراض الإدارة.

٣- التصرف في العقار لجهة حكومية أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام، ويقصد بالنفع العام لأغراض هذه الفقرة الجهات والمؤسسات التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية.

٤- التصرف في العقار من جهة حكومية بصفتها سلطة عامة خارج إطار النشاط الاقتصادي أو الاستثماري أو التجاري.

٥- التصرف في العقار بصورة قسرية في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة أو وضع اليد المؤقت على العقار.

٦- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يجاوز ربع تركة الموصي.

٧- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان ما لم يتم التنفيذ على العقار محل الضمان أو الائتمان وذلك بنقله بشكل دائم للممول أو للغير.

٨- التصرف في العقار قبل تاريخ سريان هذه اللائحة وذلك تنفيذاً لعقود التجارة بغرض التملك وعقود الايجار التمويلي.

٩- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.

١٠- تقديم العقار كحصة عينية من قبل أي شخص في رأسمال الشركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

١١- التصرف في العقار إذا كان 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 بالمملكة، وبشرط المعاملة بالمثل.

١٢- التوريد العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه- في حال تم توثيقه لاحقاً بعد سريان الضريبة- شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة وبنود التعاقد الخاضع لضريبة القيمة المضافة.



١٣- أي حالات أخرى يصدر بموجبها قرار من الوزير.

ب- لا تخضع المعاملة للضريبة إلا مرة واحدة، وذلك في الحالات التي يتحقق فيها وحدة أطراف التصرف والعقار والقيمة، وللهيئة صلاحية تحديد الصور والحالات التي تنطبق عليها هذه الفقرة بحسب الأحوال.

#### المادة الرابعة:

تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف-على ألا تتضمن قيمة العقار لأغراض احتساب الضريبة هامش الربح الضمني في حالات التمويل

من الجهات المرخصة نظاماً، وتفرض على التصرف العقاري بما في ذلك العقارات المنجزة أو التي لا زالت قيد الإنجاز أو على الخارطة ويجب سداد الضريبة المستحقة عنها، وفقاً للآتي:

أ- يكون موعد سداد الضريبة المستحقة في أو قبل تاريخ توثيق التصرف، ويكون موعد سداد الضريبة على سبيل المثال لا الحصر كالتالي:

م	نوع التصرف	موعد السداد
١	بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد نظاماً	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
٢	توثيق هبة عقار غير مستثنى	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
٣	عقود الإجارة المنتهية بالتملك وعقود الإيجار التمويلي	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
٤	حقوق الانتفاع طويلة الأمد	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
٥	توثيق بيع عقار بالمزاد العلني، سواء كان البيع تجاري أو تنفيذ جبري	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
٦	التنازل عن حقوق الانتفاع سواء الإيجارية المنتهية بالتملك، أو طويلة الأمد	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق ويعد بمثابة التوثيق توقيع عقد التنازل في حال عدم تطبيق إجراء التوثيق

٧	بيع عقار على الخارطة	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ توثيق عقد البيع، ويعد بمثابة التوثيق توقيع العقد أو اتفاقية البيع في حال عدم تطبيق إجراء التوثيق
---	----------------------	---

ب- تسدد الضريبة في الحالات التي لا يشملها إجراء التوثيق الرسمي لدى الجهة الإدارية المختصة أو الموثق المعتمد -التصرف المثبت بمحركات غير رسمية - خلال ٣٠ ثلاثين يوماً تقويمياً من تاريخ العقد أو الاتفاق النهائي لواقعة التصرف، ويتم إيقاع غرامة التأخر في السداد تجاوز هذه المدة، ويجوز إثبات تاريخ التصرف بكافة الوسائل والقرائن الدالة عليه.

ج- لأغراض تطبيق أحكام هذه اللائحة يحق للهيئة أن تعتد بالتصرفات الصورية أو المستترة بما يحقق مقتضيات تحصيل الضريبة بشكل عادل.

د- للمحافظ اقتراح أية تعديلات على الحالات الموضحة بالفقرة «أ» من هذه المادة، واقتراح أية استثناءات بموجب الفقرة الثالثة عشرة من المادة الثالثة من هذه اللائحة، وتعتمد بقرار من الوزير.

#### المادة الخامسة:

تستوفي الضريبة عن التصرفات العقارية وفقاً لما يلي:

- ١- تستوفي الضريبة المستحقة من المُتصرف ويلتزم بسدادها وأية التزامات أخرى قد تنشأ عنها.
- ٢- يجوز للأطراف الاتفاق فيما بينهم على خلاف ما ورد بالفقرة (١) من هذه المادة، ويبقى المُتصرف ملزماً أمام الهيئة بالسداد.
- ٣- دون إخلال بالأحكام الواردة بالفقرتين (٢،١) من هذه المادة، يعد المتصرف والتصرف له مسؤولين بالتضامن عن أية التزامات ضريبية تستحق بموجب هذه اللائحة، ويحق للهيئة الرجوع عليهما مجتمعين أو منفردين بحسب الأحوال.

#### المادة السادسة:

الغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي:

- ١- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها.
- ٢- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تُقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة.



### المادة السابعة:

يجب على الولي، الوصي، القيم، الوكيل، الناظر المصفي، الحارس القضائي، أمين التفليسة الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، الهيئة العامة للأوقاف الالتزام بأحكام هذه اللائحة عند التصرف نيابة عن الغير.

### المادة الثامنة:

دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفين أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية:

أ. يعاقب كل من يقوم بارتكاب المخالفات التي تعد في حكم التهرب من ضريبة التصرفات العقارية والموضحة بالمادة التاسعة من اللائحة بغرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها.

ب. يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام هذه اللائحة بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف ريال ولا تزيد عن قيمة الضريبة المستحقة.

ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (0%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها.

### المادة التاسعة:

يعد في حكم التهرب من سداد الضريبة القيام بأي مما يلي - ما لم يُثبت المخالف عكس ذلك:

١- تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.

٢- اللجوء إلى أية حيلة أو ترتيب أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.

٣- أي إجراء أو فعل آخر يترتب عليه عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.

٤- يعاقب بذات العقوبات المشار إليها في هذه المادة أي شخص يساعد أو يشترك مع الشخص المخالف في التهرب من سداد الضريبة.

ويتولى الموظفون اللذين يصدر بتحديدهم قرار من المحافظ الرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام هذه اللائحة ولهم جميع الصلاحيات اللازمة لأداء مهماتهم في سبيل إثبات الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذه اللائحة، ويتم إيقاع العقوبة بقرار من المحافظ أو من يفوضه بذلك.

## المادة العاشرة:

تطبق الهيئة وموظفيها وأية أطراف أخرى في شأن المعلومات المتعلقة بالضريبة، وحق طلب أي معلومات لأغراض هذه اللائحة ما يلي من أحكام:

- 1- يجب على موظفي الهيئة الالتزام بالأحكام المتعلقة بسرية المعلومات الضريبية الخاصة بتطبيق هذه الضريبة على نحو مماثل للالتزامات الواجبة عليهم في مختلف أحكام ولوائح الأنظمة الضريبية.
- 2- للهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام هذه اللائحة، وعلى جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أية معلومات تطلبها لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم، كما يحق للهيئة طلب أية معلومات لها صلة بالضريبة ويتم الاحتفاظ بها لدى طرف ثالث، سواء كان هذا الطرف جهات حكومية أو مؤسسات مالية أو جهات إشرافية.

## المادة الحادية عشرة:

يصدر المحافظ القرارات والضوابط والإجراءات اللازمة لتطبيق هذه اللائحة، ومن ذلك على سبيل المثال ما يلي:

- 1- إجراءات فحص وتقييم الضريبة وإشعار الخاضع لها بنتيجة القرار وآلية السداد.
- 2- ضوابط حفظ المستندات والسجلات الواجب مسكها لأغراض الضريبة والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك.
- 3- إجراءات رد الضريبة المسددة بالزيادة وأية ضوابط تتعلق برد الضريبة وتقسيطها.
- 4- النماذج والإشعارات والوسائل الإلكترونية اللازمة لتطبيق أية التزامات أو إجراءات تتعلق بأحكام هذه الضريبة.

## المادة الثانية عشرة:

لأغراض تحصيل الضريبة تطبق الأحكام الآتية

- 1- إذا لم يتم سداد المبالغ المستحقة بصورة نهائية بموجب هذه اللائحة فللهيئة أن تشعر المدين بوجود سدادها خلال (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ الإشعار سواء من خلال استخدام الوسائل الإلكترونية أو أية وسيلة نظامية أخرى، وإذا لم يسدد المدين هذه المستحقات فيتم إنذاره نهائياً بالسداد خلال (١٥) خمسة عشرة يوم عمل، فإن انقضت هذه المدة ولم يسدد ما عليه يتم اتخاذ إجراء الحجز على أمواله في حدود المستحقات محل المطالبة بطلب يقدم للجهة القضائية المختصة.
- 2- تزود مؤسسة النقد العربي السعودي بنسخة من إخطار الحجز ويتم إيقاع الحجز بمخاطبة كافة



الجهات والهيئات الحكومية بحسب ما تراه الهيئة مناسبة، وذلك للحجز على أصول أي شخص وأمواله المنقولة أو غير المنقولة ممن ينطبق عليهم هذا الإجراء، ويجوز للهيئة وفقاً لتقديرها قبول بيع أية أصول للمحجوز عليه لسداد ما عليه من مستحقات.

٣- على أي شخص، بما في ذلك البنوك والمؤسسات المالية عدم السماح بأية سحبات أو دفعات من حساب المحجوز عليه بعد تسلم إشعار الحجز على المدين من قبل الهيئة، ويستثنى من ذلك النفقات الشخصية والضرورية المقررة بموجب الأنظمة.

#### المادة الثالثة عشرة:

يجوز لمن صدر بشأنه قرار من الهيئة الاعتراض عليه وفقاً لما تقضى به قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

#### المادة الرابعة عشرة:

تشكل بالهيئة لجنة بقرار من الوزير يرأسها المحافظ تختص بمراجعة وتقييم كافة المتطلبات النظامية والفنية اللازمة لتطبيق أحكام هذه الضريبة واللائحة، ولها في سبيل ذلك ما يلي:

١- اقتراح التوصيات اللازمة للمعالجات والحالات التي تتطلب اتخاذ أي إجراء نظامي والتي قد تنشأ عن تطبيق الضريبة واللائحة.

٢- طلب استصدار القرارات التنفيذية اللازمة من الوزير ونشرها وفقاً للنظام.

٣- التنسيق مع الجهات الحكومية وغير الحكومية لتطبيق الضريبة بكفاءة عالية.

٤- وضع معايير التناسب بين المخالفة والعقوبة للأفعال والممارسات التي تتم بالمخالفة للفقرة (ب) من المادة الثامنة من اللائحة.

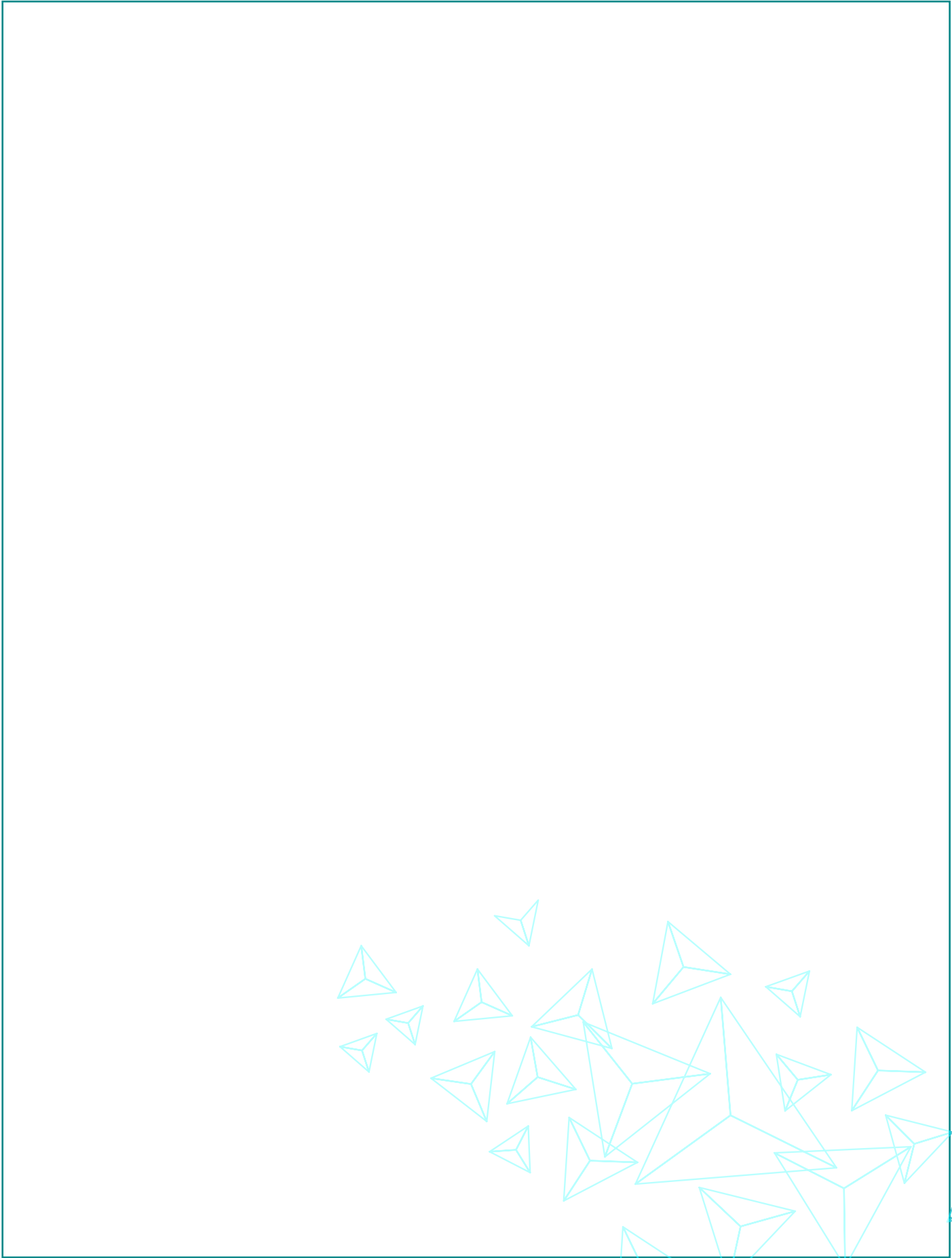
٥- وضع ضوابط الإعفاء والتخفيض من العقوبة المنصوص عليها بالفقرة (ج) من المادة الثامنة من اللائحة.

٦- أية مهام أخرى تكلف بها من الوزير.

#### المادة الخامسة عشرة:

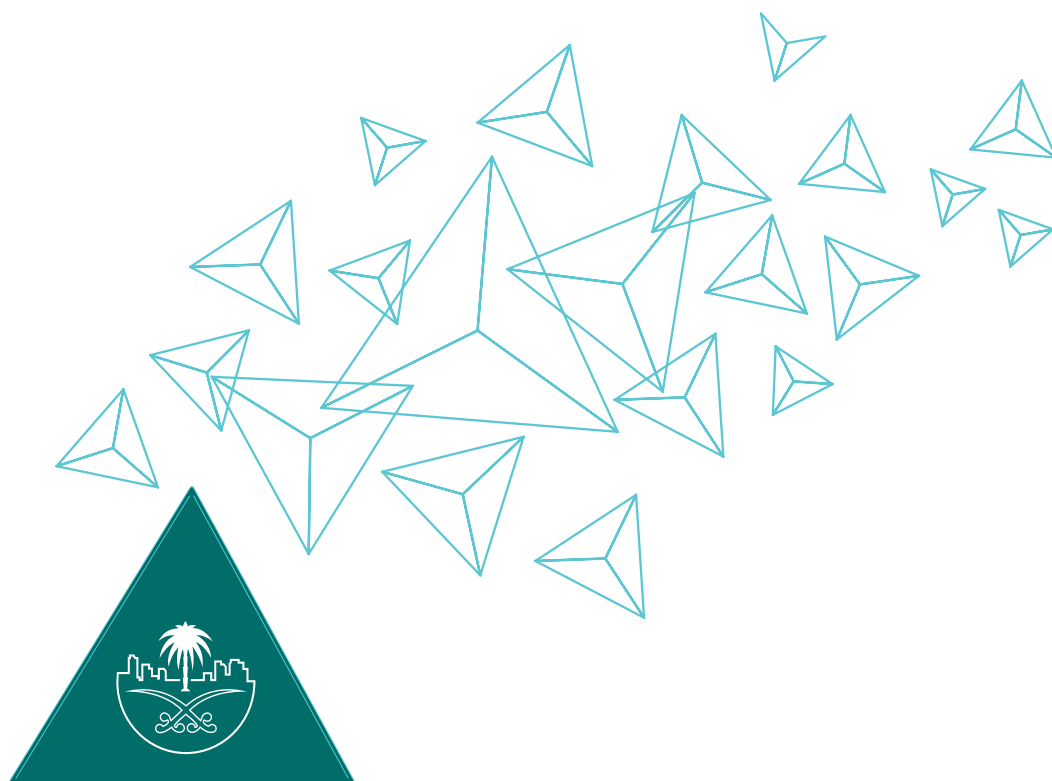
تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها اعتباراً من تاريخ ١٧/٢/١٤٤٢هـ الموافق ٤/١٠/٢٠٢٠م.







## التشريعات المتعلقة بـ



٨٩٨

### التشريعات المتعلقة بشركة المياه الوطنية

٩٠٠

النظام الأساس لشركة المياه والكهرباء القابضة

٩١٢

إحلال عبارة وزارة البيئة والمياه والزراعة

٩١٣

مرسوم ملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٣/٢/١٤٢١هـ

٩١٣

الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

٩١٤

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ بتاريخ ١١/٢/١٤٢١هـ

٩١٤

الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

٩١٥

نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعداد استخدامها

٩٢٤

اللائحة التنفيذية لنظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

٩٦٥

قرار مجلس الوزراء رقم ٧٦٣ بتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٠هـ

٩٦٥

المقابل المالي لإيصال المياه إلى القطاعات الحكومية والتجارية والصناعية



## النظام الأساس لشركة المياه والكهرباء القابضة

النظام الأساس لشركة المياه والكهرباء القابضة  
(شركة مساهمة سعودية)  
الفصل الأول: تأسيس الشركة

### المادة الأولى:

تؤسس - بموجب هذا النظام وأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢هـ، وتعدديلاته - شركة مساهمة سعودية تسمى (شركة المياه والكهرباء - القابضة) ويشار إليها في هذا النظام بكلمة (الشركة).

### المادة الثانية : اسم الشركة :

اسم الشركة (شركة المياه والكهرباء القابضة ) ، شركة مساهمة سعودية .

### المادة الثالثة : أهداف الشركة :

الإستثمار في مشاريع إنتاج المياه والكهرباء التي يملكها أو يشارك في ملكيتها صندوق الإستثمارات العامة وإدارة هذه الإستثمارات والقيام بكافة النشاطات والتصرفات المتصلة أو المتعلقة بذلك .  
ولتحقيق أغراضها يحق للشركة القيام - لحسابها أو لحساب الغير - بجميع النشاطات الصناعية المتصلة بما تقدم ذكره، بما في ذلك ملكية الأصول المادية والمعنوية وتطويرها واستخدامها وصيانتها وبيعها وشراؤها وتأجيرها .  
وتمارس الشركة نشاطها على أسس تجارية ، وبمقصد الربح ، وفقاً لما تقوم به الشركات الخاصة .

### المادة الرابعة : المشاركة مع الغير :

يجوز للشركة أن تؤسس وتمتلك شركات بمفردها ، وأن تكون لها مصلحة، أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها، ويجوز لها أيضاً أن تمتلك الأسهم أو الحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج فيها أو تشتريها . ويجوز لها كذلك أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع أي شركة أخرى .  
وتتمتع الشركة - والشركات التي تؤسسها أو تشارك فيها ، بجميع الإعفاءات والإمتيازات المنصوص عليها في الأنظمة السارية في المملكة .

#### المادة الخامسة : مركز الشركة الرئيس :

يقع مركز الشركة الرئيس في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية ، ويجوز لمجلس الإدارة أن يشيء فروعاً أو مكاتب أو وكالات للشركة داخل المملكة أو خارجها، ولا يجوز نقل المركز الرئيس إلى أي مدينة أخرى إلا بقرار من الجمعية العمومية غير العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة .

#### المادة السادسة: مدة الشركة :

تعد الشركة قائمة نظاماً من تاريخ المرسوم الملكي المرخص بتأسيسها ، ومدتها تسعون وتسعون (٩٩) سنة بحسب التقويم الميلادي وتتمتع بالشخصية المعنوية وبالذمة المالية المستقلة وبالأهلية الكاملة لتحقيق أغراضها. ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العمومية غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة (١) على الأقل.

#### الفصل الثاني: رأس المال والأسهم

#### المادة السابعة : رأس مال الشركة :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة على مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) سهم نقدي اسمي عادي متساوية القيمة وقيمة كل منها عشرة (١٠) ريالاً. وقد اكتتب صندوق الإستثمارات العامة في المملكة (المساهم المؤسس) بجميع أسهم الشركة، ودفعت قيمتها بالكامل وأودع المبلغ لدى أحد البنوك المرخص لها في المملكة باسم الشركة تحت التأسيس بموجب شهادة إيداع.

#### المادة الثامنة: السندات والصكوك:

يجوز للشركة أن تصدر بالقروض التي تعقدها صكوكاً أو سندات للتداول وغير قابلة للتجزئة بقيمة متساوية ، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.

#### المادة التاسعة : الأسهم:

تكون أسهم الشركة إسمية ، ولا يجوز أن تصدر الأسهم بأقل من قيمتها الاسمية ، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة ، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة إلى الإحتياطي النظامي ولو بلغ حدة الأقصى . ويكون السهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة ، فإذا ملكه أشخاص عديدون، وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتصلة بالسهم ، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الإلتزامات الناشئة من ملكية السهم.



### المادة العاشرة: تداول الأسهم:

الأسهم قابلة للتداول بحسب الأنظمة ، ويؤشر على شهادات الأسهم بما يده على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة شركة مساهمة .

### المادة الحادية عشرة : سجل المساهمين:

تداول الأسهم الإسمية بالقيود في سجل للمساهمين يتضمن أسماءهم وجنسياتهم ومهنتهم وأماكن إقامتهم وعناوينهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها ، ويؤشر في هذا القيد على الأسهم. ولا يعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ القيد في السجل المذكور، أو استكمال إجراءات نقل الملكية عن طريق النظام الآلي لمعلومات الأسهم. ويترتب على الإكتتاب في الأسهم وإمتلاكها قبول المساهم لنظام الشركة والتزامه بالقرارات التي تصدرها جمعيات المساهمين وفقاً لأحكام هذا النظام، سواءً أكان حاضراً أم غائباً، وسواءً أكان موافقاً على هذه القرارات أم مخالفاً لها.

### المادة الثانية عشر: شهادات الأسهم:

قبل طرح أسهم الشركة في أي اكتتاب عام، تصدر الشركة شهادات للأسهم، بحيث تكون ذات أرقام متسلسلة وموقعاً عليها من رئيس مجلس إدارة الشركة أو من يفوضه من أعضاء المجلس ، وتختتم بخاتم الشركة. وتتضمن شهادة السهم على الأخص رقم المرسوم الملكي القاضي بالترخيص بتأسيسها وتاريخه ، وقيمة رأس المال ، وعدد الأسهم الموزع عليها ، وقيمة اليهم الإسمية ، والمبلغ المدفوع منها ، وغرض الشركة بإختصار ، ومركزها الرئيس، ومدتها.

### المادة الثالثة عشرة : زيادة رأس المال:

يجوز للجمعية العمومية غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة مرة أو عدة مرات بإصدار أسهم جديدة بالقيمة الإسمية للأسهم الأصلية ، بشرط أن يكون رأس المال الأصلي قد دفع كاملاً، ويعين القرار طريقة زيادة رأس المال. ويكون للمساهمين

أولوية الإكتتاب في الأسهم الجديدة النقدية . ويعمل المساهمين بأولويتهم بالنشر في جريدة يومية أو بإشعار بوساطة البريد المسجل يتناول قرار زيادة رأس المال وشروط الإكتتاب ، ويبيدي المساهمون رغبتهم في استعمال حقهم في الأولوية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ النشر المشار إليه أو تسلمهم الإشعار بالبريد المسجل . وتوزع تلك الأسهم على المساهمين الأصليين الذين طلبوا الإكتتاب بنسبة ما يملكون من أسهم أصلية ، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة. ويوزع الباقي على المساهمين الأصليين الذين طلبوا أكثر من نصيبهم بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية ، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة . وي طرح ما يتبقى من الأسهم الجديدة للإكتتاب العام.

### المادة الرابعة عشرة : تخفيض رأس المال:

يجوز بقرار من الجمعية العمومية غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال الشركة بناءً على أسباب مقبولة تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - إذا زاد رأس مال الشركة بناءً على أسباب مقبولة تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - إذا زاد رأس مال الشركة على حاجتها أو إذا منيت بخسائر، ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراقب الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وأثر التخفيض في هذه الالتزامات، ويبين القرار طريقة هذا التخفيض. وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها مركز الشركة الرئيس. فإذا اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً، أو أن تقدم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان أجلاً.

### الفصل الثالث: إدارة الشركة

#### المادة الخامسة عشرة : تكوين مجلس الإدارة :

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء تعينهم الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويجوز دائماً إعادة تعيينهم . وتبدأ مدة أول مجلس إدارة - الذي يعينه مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة - من تاريخ المرسوم الملكي الصادر بإعلان تأسيس الشركة. ويجب أن يكون عضو مجلس الإدارة مالكاً لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها الإسمية عن عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتودع هذه الأسهم في أحد البنوك المرخص لها لهذا الغرض. وتخصص هذه الأسهم لضمان مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة ، وتكوين غير قابلة للتداول إلى أن تنقضي المدة المحددة لسماع دعوى المسؤولية المنصوص عليها في المادة (٧٦) من نظام الشركات أو إلى أن يفصل في الدعوى المذكورة . وإذا لم يقدم عضو مجلس الإدارة أسهم الضمان في الميعاد المحدد لذلك بطلت عضويته. ولا تسري أحكام هذه الفقرة على أعضاء مجلس الإدارة المعيّنين في المدة التي يمتلك المساهم المؤسس جميع أسهم الشركة.



### المادة السادسة عشرة: شغور العضوية :

تنتهي عضوية المجلس بإنهاء مدة العضو أو بإنهاء صلاحية عضوية العضو وفقاً لأحكام الأنظمة والتعليمات السارية في المملكة. وإذا شغل مركز أحد أعضاء المجلس جاز لمجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة أن يعين عضواً في المركز الشاغر. ويجوز للجمعية العامة العادية أن تعزل أعضاء المجلس أو أحدهم قبل انتهاء المدة.

### المادة السابعة عشرة: صلاحيات مجلس الإدارة:

مع مراعاة الإختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة بما في ذلك صلاحية التعاقد والدخول في الإلتزامات والإرتباط باسم الشركة ونيابة عنها، وكذلك القيام بجميع التصرفات التي تكون ضرورية لتحقيق أغراض الشركة. ويجوز لمجلس الإدارة عقد القروض وتقديم الضمانات المصاحبة لذلك مع الجهات الحكومية ومؤسسات التمويل التجارية وغير التجارية (بما في ذلك المساهم المؤسس)، ويصرف النظر عن مدة تلك القروض، بشرط ألا يتجاوز القرض مدة الشركة. وبإستثناء ما نص عليه صراحة بخلاف ذلك في هذا النظام، يجوز للمجلس تفويض بعض سلطاته وصلاحياته إلى واحد أو أكثر من أعضائه أو من غير أعضائه.

### المادة الثامنة عشر: مكافأة مجلس الإدارة:

يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بوصفهم أعضاء مجلس إدارة، طبقاً للشروط والأحكام التي تحددها الجمعية العامة العادية من حين إلى آخر، ووفقاً للقرارات والتعليمات الرسمية الصادرة في هذا الشأن. ويشتمل تقرير مجلس الإدارة الذي تقدمه إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من رواتب وبدل حضور ومصروفات وعلاوات وغير ذلك من مزايا. ويشتمل التقرير كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس نظير وصفهم موظفين أو إداريين في الشركة أو نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارية سبق أن وافقت عليها الجمعية العامة للشركة.

### المادة التاسعة عشر: رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ومسؤولو الشركة والسكرتير:

تعين الجمعية العامة العادية رئيس مجلس الإدارة، ويعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذياً للشركة من غير أعضائه بقرار يحدد فيه مسؤولياته ومكافأته. ويوقع رئيس مجلس الإدارة - أو من يمثله - على القرارات التي يصدرها مجلس الإدارة. ووفقاً لما يقرره مجلس الإدارة، يكون لرئيس المجلس أو من يعينه أو منهما (أو أي من أعضاء



مجلس الإدارة المفوضين بذلك) الصلاحيات الآتية:

(١) تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام الجهات القضائية والإدارات الحكومية وكتاب العدل والمحاكم العامة والإدارية وهيئات تسوية الخلافات ولجان التحكيم وإدارة الحقوق المدنية وإدارات الشركة وغرف التجارة والصناعة وجميع الشركات والمؤسسات، وإصدار الوكالات، وتعيين الوكلاء والمحامين وعزلهم، وإقامة الشكاوى، وتقديم الدفوع، والترافع، وقبول التسوية، والإقرار، والتحكيم، وقبول القرارات ورفضها نيابة عن الشركة.

(٢) توقيع جميع أنواع الإتفاقيات والعقود والشهادات والمستندات بما في ذلك عقود تأسيس الشركات التي تشارك فيها الشركة، وتعديل جميع ما ذكر ألاه، وتوقيع قرارات التصفية، وأي عقد أو صك أو إفادة أمام إدارات كتابة العدل في غيرها من الإدارات الرسمية، وإتفاقيات القروض، والضمانات والرمون مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومية والبنوك التجارية والمؤسسات المالية، وعقود الإيجار، وإنهاء جميع ما سبق.

(٣) تحصيل المستحقات، وتسوية الإلتزامات نيابة عن الشركة، والشراء والبيع، وصياغة التحويلات وقبولها، والتسلم والتسليم، والإيجار والتأجير، وتحصيل المدفوعات وتقديمها والمشاركة في العطاءات.

(٤) فتح الحسابات البنكية وحسابات الإئتمان، وإيداع المبالغ المالية في تلك الحسابات وسحبها، وإصدار المستندات والشيكات وجميع الأدوات القابلة للتداول، والتوظيف، والتعاقد مع الغير، وتعيين الموظفين والعمال وتحديث رواتبهم ومكافاتهم وعزلهم، وطلب التأشيرات للموظفين والعمال الأجانب، ومنح تصاريح الإقامة وتأشيرات العمل، وتحويل الكفالة وأنهاؤها.

ويعين مجلس الإدارة سكرتيراً، سواء من بين أعضائه أو من غيرهم، ويحدد مهماته ومكافأته. وتتضمن مهمات السكرتير تسجيل محاضر إجتماعات مجلس الإدارة، وتدوين القرارات الصادرة في هذه الإجتماعات، وحفظها في سجل خاص لهذا الغرض، يحتفظ به السكرتير.

ويعين مجلس الإدارة مسؤولي الشركة الآخرين بناء على اقتراح الرئيس التنفيذي. ويحدده المجلس مكافأته ومهماته وشروط عملهم. وتشمل مهمات كل مسؤول من مسؤولي الشركة تصريف المهمات المرتبطة بأي من وظائف مسؤولي الشركة، وتصريف أي مهمة أخرى قد يفوضه بها مجلس الإدارة من حين إلى آخر.

ولا تتجاوز مدة خدمة رئيس مجلس الإدارة والسكرتير - إذا كان السكرتير عضواً في المجلس - عن مدة عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز دائماً إعادة تعيينهم.

ويجوز للمجلس أن يشكل من بين أعضائه أو من غيرهم لجنة أو أكثر يفوض إليها بعض صلاحياته أو يعهد إليها مراقبة أعمال الشركة.



### المادة العشرون: اجتماعات المجلس:

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسته ثلاث (٣) مرات في السنة على الأقل، وتكون الدعوة كتابية، وتسلم باليد أو ترسل بالبريد المسجل أو الفاكس أو البريد الإلكتروني، وذلك قبل أربعة عشر يوماً من التاريخ المحدد للاجتماع، ما لم يتفق أعضاء المجلس على خلاف ذلك، وتتضمن الدعوة جدول الأعمال. ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك اثنان من الأعضاء، ويجوز لأي عضو أن يتنازل (عن نفسه) كتابياً عن أي اشتراط في شأن الإشعارات الكتابية. ويعد أي تنازل كتابي بأثر رجعي عن الإشعار، موقفاً من العضو المعني، معادلاً لإشعار قدم إلى ذلك العضو. ويعد حضور أي عضو في أي اجتماع للمجلس تنازلاً عن الإشعار (عن ذلك العضو) بذلك الاجتماع.

المادة الحادية والعشرون: النصاب القانوني وتمثيل الغير:

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره ثلاثة من أعضائه على الأقل بأنفسهم أو بالإنابة. وفي حالة إنابة عضو مجلس الإدارة عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس يتعين أن تكون الإنابة وفقاً للضوابط الآتية:

(أ) لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور الاجتماع.

(ب) أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة، ويرسل إشعار بذلك إلى سكرتير المجلس قبل الاجتماع المعني.

(ت) لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت في شأنها. وتصدر جميع قرارات مجلس الإدارة بالإلحائية البسيطة للأعضاء الحاضرين أو الممثلين في الاجتماع من المؤهلين بالتصويت على القرار المعني. وليس لرئيس مجلس الإدارة صوت مرجع عند تساوي الأصوات. ويجوز لأي عضو المشاركة في أي اجتماع للمجلس عن طريق الهاتف أو فيديو المؤتمرات أو بأي طريقة إلكترونية أخرى يمكن من خلالها لجميع الأعضاء الإتصال ببعضهم بصورة آنية، وتشكل المشاركة على ذلك النحو حضوراً للاجتماع. ويجوز التخاض القرارات دون اجتماع المجلس إذا اعتمد جميع الأعضاء ذلك القرار كتابياً. وترسل الموافقات الكتابية على اتخاذ ذلك القرار دون اجتماع - إضافة إلى مسجل القرارات المتخذة. إلى سكرتير مجلس الإدارة لتضمينها في السجل الخاص بذلك.

المادة الثانية والعشرون: محاضر الاجتماعات:

تثبت مداوات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر تمرر على جميع أعضاء المجلس، وفي حال الموافقة عليها، يوقعها رئيس المجلس والسكرتير، وتدون هذه المحاضر في سجل خاص بذلك يوقعه رئيس المجلس والسكرتير، وتدون هذه المحاضر في سجل خاص بذلك يوقعه رئيس المجلس والسكرتير.

المادة الثالثة والعشرون: تعرض المصالح:

لا يجوز لرئيس المجلس أو أي من أعضائه أن يكون له أي مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة

في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة . ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة المشاركة في أي عمل أو مشروع من شأنه أن ينافس أعمال الشركة بشكل مباشر.  
المادة الرابعة والعشرون:

لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يفشي إلى الغير ما وفق عليه من أسرار الشركة بسبب مباشرته لإدارتها.

#### المادة الخامسة والعشرون:

تلتزم الشركة بالأعمال التي يجريها مجلس الإدارة في حدود اختصاصاته ، ولا يجوز لها أن تقدم قرضاً تقديماً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة ، أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم مع الغير .

#### الفصل الرابع: جمعيات المساهمين

#### المادة السادسة والعشرون: تكوين الجمعية العامة:

تنعقد الجمعية العامة في مدينة الرياض بالمملكة ، وتتكون من جميع المساهمين . واستثناءً من ذلك ، ومادام صندوق الإستثمارات العامة مالكاً لجميع أسهم الشركة ، تتكون الجمعية العامة العادية وغير العادية من مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة. ويمكن لكل عضو من أعضاء مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة أن يفوض خطياً عضواً آخر لحضور الجمعية العامة العادية وغير العادية نيابة عنه.

#### المادة السابعة والعشرون: صلاحيات الجمعية العامة العادية :

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية ، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة ، وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة التالية لإنتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

#### المادة الثامنة والعشرون: صلاحيات الجمعية العامة غير العادية :

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس . ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بالشروط والأوضاع المقررة للجمعية العامة العادية .

#### المادة التاسعة والعشرون: دعوة الجمعيات العامة:

تنعقد الجمعيات العامة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة . وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إذا طلب ذلك مراقب الحسابات . وتوجه الدعوة إلى المساهمين لحضور



الجمعية بخطابات مسجلة قبل الموعد المحدد للإنعقاد بخمسة وعشرين يوماً على الأقل. وتشتمل الدعوة على جدول الأعمال. على أنه مادام أن الأسهم مملوكة للمساهم المؤسس، فيجوز الإكتفاء بتوجيه الدعوة إلى المساهمين لحضور الجمعية بخطابات مسجلة .

#### المادة الثلاثون: إثبات الحضور:

يجر عند انعقاد الجمعية كشف بأسماء الحاضرين بالإضافة أو بالإنبابة.

#### المادة الحادية والثلاثون: النصاب القانوني للجمعية العامة العادية :

لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا بحضور ما يزيد على نصل أعضاء مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة بالإصالة أو بالإنبابة .

#### المادة الثانية والثلاثون: النصاب القانوني للجمعية العامة غير العادية :

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا بحضور ما يزيد على نصف أعضاء مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة.

#### المادة الثالثة والثلاثون: حق التصويت:

يكون لكل عضو في مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة صوت واحد في أي اجتماع للجمعية العامة العدية أو غير العادية .

#### المادة الرابعة والثلاثون : أغلبية الأصوات:

تصدر قرارات الجمعية العامة المادية بأغلبية الأصوات الحاضرة أو الممثلة. وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأصوات الحاضرة أو الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة رأس المال أو تخفيضه أو بإطالة مدة الشركة ، أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها أو بإدماجها في شركة أو في مؤسسة أخرى ، فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأصوات الحاضرة أو الممثلة في الاجتماع.

#### المادة الخامسة والثلاثون: حقوق المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة :

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات، ويجب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. وإذا رأي المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية ويكون قرارها في هذا الشأن نافذاً.

## المادة السادسة والثلاثون: تسيير أعمال الجمعية العامة:

برأس الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة في حالة غيابه. ويعين رئيس الاجتماع سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات، ويحرر بإجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو الوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع . وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وسكرتيرها وجامع الأصوات.

## الفصل الخامس : مراقب الحسابات

### المادة السابعة والثلاثون: تعيين مراقب الحسابات:

يكون للشركة مراقب الحسابات أو أكثر من بينه المراقبين المصرح لهم بالعمل في المملكة ، تعينه الجمعية العامة سنوياً ، وتحدده أتعابه ، ويجوز لها إعادة تعيينه . وعين مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة أول مراقب للحسابات.

## المادة الثامنة والثلاثون: ألاطلاع على السجلات:

لمراقب الحسابات في كل وقت حق الإطلاع على دفاتر الشركة ومسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله أن يطلب البيانات والإيضاحات التي يرمى ضرورة الحصول عليها ، وله أيضاً أن يتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها.

## المادة التاسعة والثلاثون : تقرير المراقب:

على مراقب الحسابات أن يقدم إلى الجمعية العامة السنوية تقريراً يضمنه موقف الشركة من تمكنه من الحصول على البيانات والإيضاحات التي طلبها ، وما يكون قد كشفه من مخالفات لأحكام نظام الشركات وأحكام هذا النظام ، ورأيه في مدى مطابقة حسابات الشركة للواقع.

## الفصل السادس: حسابات لاشركة وتوزيع الأرباح

### المادة الأربعين: السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، على أن السنة المالية الأولى للشركة تبدأ من تاريخ المرسوم الملكي المرخص بتأسيس الشركة وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة التالية .



### المادة الحادية والأربعون: ميزانية الشركة :

يعد مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية جرداً لقيمة أصول الشركة وخصومها في التاريخ المذكور. ويعد كذلك ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية والطريقة التي يقترحها لتوزيع الأرباح الصافية، وذلك قبل انعقاد الجمعية العامة العادية بستين يوماً على الأقل. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراقب الحسابات قبل الموعد المقرر لإنعقاد الجمعية بخمسة وخمسين يوماً على الأقل. ويوقع رئيس مجلس الإدارة الوثائق المشار إليها وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المقرر لإنعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين يوماً على الأقل.

### المادة الثانية والأربعون: توزيع الأرباح:

بعد خصم جميع النفقات العامة وغيرها من التكاليف، يجب تخصيص أرباح السنة المالية الصافية للشركة وفق الترتيب التالي:

- (أ) يجب تحنيط أربعة في المائة (٤٪) من تلك الأرباح لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة المادية وقف هذا التجريب متى بلغ الإحتياطي المذكور (٢٠٪) من رأس مال الشركة.
- (ب) يجوز للجمعية العامة العادية - بناء على اقتراح مجلس الإدارة - تجريب نسبة من الأرباح لتكوين احتياطات اتفاقية أخرى تستعمل بحسب ما تراه الجمعية العامة العادية.
- (ج) يوزع الباقي من الأرباح على المساهم المؤسس، ما لم يقرر المساهم تطوين احتياطات أخرى أو ترحيل المتبقي أو استبقائه إلى السنة المالية التالية.

### المادة الثالثة والأربعون : خسائر الشركة :

(أ) مع مراعاة الفقرة (ب) من هذه المادة، إذا تكبدت الشركة خسائر يجوز ترحيلها إلى السنة المالية التالية فلا يوزع أي ربح إلا بعد تعويض الخسائر كلها.

(ب) إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع رأس المال، وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية، للنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل أجلها المعين في المادة (السادسة) من هذا النظام، وينشر قرار الجمعية في جميع الأحوال في الجريدة الرسمية.

### الفصل السابع: حل الشركة وتصفيتها

### المادة الرابع والأربعون :

عند إنتهاء مدة الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل المجدد، تقرر الجمعية العامة غير العادية - بناء على اقتراح مجلس الإدارة - طريق التصفية وتعين مصفياً (أو أكثر)، وتحدد صلاحياته وأتعابه، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بإنقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة

الشركة إلى أن يعين المصفي . وتبقي لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفي.

### الباب الثامن : أحكام ختامية

المادة الخامسة والأربعون:

تطبق أحكام نظام الشركات على كل ما لم يرد في شأنه نص في هذا النظام.

المادة السادسة والأربعون:

يودع هذا النظام ، وينشر طبقاً لأحكام نظام الشركات .



## إحلال عبارة وزارة البيئة والمياه والزراعة

قرار رقم : (260)

وتاريخ: 1438/5/2هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع المعاملة الواردة من الديوان الملكي رقم 00٠٢0 وتاريخ 14٤٣٧/١١/١٤هـ ، المشتملة على برقية معالي رئيس هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رقم ٣١٤٦ وتاريخ 14٤٣٧/١١/٤هـ في شأن قيام الهيئة بإستكمال الإجراءات اللازمة ومراجعة الأنظمة والتنظيمات والأوامر والقرارات التي تأثرت بما ورد في الأمر الملكي رقم (أ/١٣٣) وتاريخ 14٤٣٧/٧/٣٠هـ من بنود ، ومنها البند (أولاً) في شأن إلغاء وزارة المياه والكهرباء، والبند (ثالثاً) في شأن تعديل اسم وزارة البترول والثروة المعدنية، والبند (رابعاً) في شأن تعديل اسم وزارة الزراعة ، وما يرتبط بها من أحكام.

وبعد الإطلاع على الأمر الملكي رقم (أ/١٣٣) وتاريخ 14٤٣٧/٧/٢٠هـ.

وبعد الإطلاع على الفقرة (٢) من المادة (٢٤) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) وتاريخ 14٤١٤/٣/٣هـ.

وبعد الإطلاع على المذكرة رقم (٩٨٨) وتاريخ 14٤٣٧/١١/٤هـ ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٤٠٩) وتاريخ 14٤٣٨/٤/١٧هـ.

### يقرر ما يلي:

أولاً: إحلال عبارة وزارة البيئة والمياه والزراعة وعبارة وزير البيئة والمياه والزراعة محل عبارة وزارة المياه والكهرباء وعبارة وزير المياه والكهرباء أينما وردتا في الأنظمة والتنظيمات والمراسيم والأوامر والقرارات واللوائح والتعليمات، وذلك في كل ما يتصل بنشاط المياه.

ثانياً: إحلال عبارة وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية محل عبارة وزارة المياه والكهرباء وإحلال عبارة وزير الطاقة والصناعة والثروة المعدنية محل عبارة وزير المياه والكهرباء وإحلال عبارة وزير الطاقة والصناعة والثروة المعدنية محل عبارة وزير المياه والكهرباء أينما وردتا في الأنظمة والتنظيمات والمراسيم والأوامر والقرارات واللوائح والتعليمات ، وذلك في كل ما يتصل بنشاط الكهرباء .

ثالثاً: تشكيل لجنة من وزارة البيئة والمياه والزراعة ووزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية للنظر في أي إشكال قد يطرأ - فيما يتعلق بالإختصاصات المنقولة إلى كل منهما من وزارة المياه والكهرباء (الملغاة) - ومعالجته ، وترفع اللجنة عما يتطلب اتخاذ إجراء في شأنه.

رئيس مجلس الوزراء



مرسوم ملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٣/٢/١٤٢١هـ  
الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

الرقم: م/٦

التاريخ: ١٣/٢/١٤٢١هـ

بمعون الله تعالى :

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة السبعين من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم أ/٩٠ وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبناءً على المادة العشرين من نظام مجلس الوزراء الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) وتاريخ ٣/٣/١٤١٤هـ.

وبناءً على المادتين السابعة عشرة والثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٣٧/٣٣) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٠هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١١/٢/١٤٢١هـ.

رسمنا بما هو آتبي:

أولاً: الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها؛ بالصيغة المرفقة بهذا  
ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ مرسومنا هذا،

فهد بن عبدالعزيز



## قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ بتاريخ ١١/٢/١٤٢١هـ الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

قرار رقم (42)  
وتاريخ 1421/2/11هـ

### إن مجلس الوزارة

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ١٥٠٩٧/٧/١٠ ر وتاريخ ١٠/١٠/١٤٢٠هـ المشتملة على خطاب معالي وزير الزراعة والمياه والنيابة رقم ٦٨٨٢/٢/٣ وتاريخ ٢٨/١/١٤١٦هـ بشأن طلب الموافقة على مشروع نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها.  
وبعد الإطلاع على المحضر المعد في هيئة الخبراء رقم (١١٨) وتاريخ ١/٧/١٤١٩هـ .  
وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٣٣/٣٧) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٠هـ.  
وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦٢٠) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٢٠هـ.

### يقرر ما يلي:

١. الموافقة على نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها بالصيغة المرفقة بهاذا. وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا.
٢. تمنح الجهات القائمة التي لديها محطات لمعالجة مياه الصرف الصحي عند صدور هذا النظام فترة انتقالية مدتها خمس سنوات تبدأ من تاريخ العمل بالنظام المشار إليه، لتتمكن من إجراء معالجة مياه الصرف الصحي طبقاً للمعايير القياسية الواردة في هذا النظام ولوائحه.
٣. يتم التنسيق بين كل من وزارة المالية والإقتصاد الوطني ووزارة الشؤون البلدية والقروية لدعم الإمكانيات المادية التي من شأنها تأهيل محطات المعالجة التابعة لمصالح المياه والصرف الصحي لتقديم المعالجة الثلاثية .
٤. يتم التنسيق بين كل من وزارة المالية والإقتصاد الوطني، ووزارة الزراعة والمياه لدعم الإمكانيات المادية من أجل تنفيذ مشاريع الاستفادة من مياه الصرف الصحي المعالجة في أغراض الري والزراعة.
٥. على وزارة الزراعة والمياه، ووزارة الشؤون البلدية والقروية إصدار اللوائح التنفيذية اللازمة لهذا النظام خلال سنة من تاريخ صدوره .

رئيس مجلس الوزراء

## نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعداد استخدامها

### نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعداد استخدامها

#### المادة الأولى:

يهدف هذا النظام إلى التوصل إلى مستويات مقبولة للتخلص من مختلف أنواع مياه الصرف الصحي في شبكة الصرف الصحي العامة، إضافة إلى تحقيق مستويات آمنة لإعدادة استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في مجالات الري الزراعي، وري الحدائق العامة، والأماكن الترويحية، وتغذية المياه الجوفية مستقبلاً، وفي التبريد، والأغراض الصناعية، وأية استخدامات أخرى؛ وذلك لتأمين درجة كافية من حماية الصحة من الآثار الضارة الناجمة عن التلوث وانتقال الأمراض، من خلال التحكم في نوعية مياه الصرف الصحي المعالجة، وتنظيم مراقبة محطات معالجة مياه الصرف الصحي، إضافة إلى ضمان الاستفادة القصوى من المياه المعالجة باعتبارها أحد المصادر غير التقليدية للمياه بما يتفق مع المعايير القياسية الموضحة في هذا النظام ولوائح التنفيذ.

#### المادة الثانية:

يقصد بالعقارات الآتية المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يدل النص على خلاف ذلك:

1. الري المقيد: ري جميع أنواع المحاصيل بإستئثار الخضروات والنباتات التي تلامس ثمرتها المياه المعالجة سواء كانت تؤكل طازجة أو مطبوخة، وكما هو موضح في اللائحة التنفيذية.
2. الري غير المقيد: ري جميع أنواع المحاصيل بدون إستثناء.
3. المنكشف الصخري: هو جزء من المتكون الجيولوجي تظهر صخورة فوق سطح الأرض.
4. المعالجة الثنائية: هي مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق المعالجة الحيوية المنهية بالترسيب والتطهير. ويمكن استخدام المياه الناجمة عنها في الري المقيد.
5. المعالجة الثلاثية: هي مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق المعالجة الحيوية المنهية بالترشيح والتطهير وأي عمليات أخرى. ويمكن استخدام المياه الناتجة عنها في الري غير المقيد.
6. المعالجة الحيوية: هي عمليات المعالجة التي تهدف إلى تنشيط البكتيريا في مياه الصرف الصحي؛ لإنقاص تركيز المواد العضوية فيها.
7. المادة الملوثة: هي أي مادة فيزيائية، أو كيميائية، أو عضوية، أو إشعاعية موجودة في مياه الصرف الصحي، وتعمل على تدني نوعية المياه، أو تشكل خطورة عند الاستفادة من هذه المياه.
8. النفايات غير المنزلية: هي مياه الصرف الناجمة عن الأنشطة الصناعية، أو الطبية، أو العلمية



- ، أو التجارية التي تختلف عن مياه الصرف الصحي المنزلية .
٩. أقصى مستوى للمادة الملوثة : هو الحد الأقصى لمستوى المادة الملوثة المسموح بوجودها في مياه الصرف الصحي ، وفقاً للمعايير القياسية المحددة .
١٠. شركة الصرف الصحي العامة : هي شبكة الصرف الصحي التي تتولى إدارتها مصلحة حكومية أو مؤسسة عامة .
١١. مياه الصرف الصحي: هي المياه الحاملة للفضلات والنفايات التي مصدرها المساكن والمباني التجارية والحكومية والمؤسسات والمصانع ، وأي كمية من المياه الجوفية والسطحية التي يمكن أن تتسرب إلى شبكة مياه الصرف الصحي العامة .
١٢. مياه الصرف الصحي المعالجة : هي المياه الخارجة من محطة معالجة مياه الصرف الصحي بعد معالجتها بطريقة سليمة طبقاً للمعايير القياسية لنوعية مياه الصرف الصحي المعالجة حسب الغرض من استخدامها.
١٣. مرافق مياه الصرف الصحي: هي المنشآت والمعدات التي يتطلبها جمع مياه الصرف الصحي، ونقلها ، ومعالجتها .
١٤. الحقن المباشر: هو ضخ مياه الصرف الصحي المعالجة إلى طبقات الأرض .
١٥. المياه غير الملوثة : هي مياه ذات نوعية مساوية أو تفوق المعايير المحددة لمياه الصرف الصحي المعالجة ، أو هي المياه التي لا تقل عن المستويات القياسية لنوعية المياه التي ستصب فيها (أي المستقبل).
١٦. الحمأة : هي المواد المترسبة الناتجة من معالجة مياه الصرف الصحي .
١٧. أنبوب صرف المبنى : هو امتداد غرفة التفريش النهائية للمبنى نحو شبكة مياه الصرف الصحي العامة .
١٨. خزان التحليل : هو خزان يحفر في باطن الأرض ؛ لاستيعاب مياه الصرف الصحي وفق شروط فنية معينة .
١٩. المخرج الطبيعي: هو أي مصب لصرف مياه الأمطار والسيول أو مياه الصرف الصحي المعالجة لتتدفق في مجرى مائي ، أو واد ، أو بركة ، أو خندق ، أو بحيرة، أو أي وسط آخر للمياه الجوفية أو السطحية .
٢٠. الترخيص « الموافقة الخطية الصادرة من الجهة المختصة .
٢١. الجهة المختصة : هي واحدة أو أكثر من الجهات الآتية ، وفق ما يقتضيه السياق:
- أ. وزارة الزراعة والمياه.
- ب. وزارة الشؤون البلدية والقروية (مصالح المياه والصرف الصحي).

- ت. جهات أخرى يحددها مجلس الوزارة .  
٢٢. الشخص : أي شخص طبيعي أو معنوي .

#### المادة الثالثة :

١. في حالة عدم توافر شبكة الصرف الصحي العامة فإنه يجب على المالك توصيل أنبوب صرف المبنى إلى خزان تحليل خاص به، وتوصيلة فرعية أخرى مغلقة للربط بشبكة الصرف الصحي العامة.
٢. يجب على أصحاب المجمعات الكبيرة إنشاء محطة معالجة خاصة ، وذلك بعد الحصول على ترخيص بذلك من مصلحة المياه والصرف الصحي أو البلديات . وتحدد اللائحة التنفيذية حجم هذه المجمعات ، والشروط والمواصفات الفنية التي يجب أن تتوافر في محطة المعالجة والشبكات التابعة لها .
٣. يلتزم صاحب المجمع بتشغيل وصيانة المرافق الخاصة بالتخلص من مياه الصرف الصحي الخارجة من مجمعة بطريقة صحية دائمة على نفقته الخاصة وطبقاً للأصول الفنية .

#### المادة الرابعة :

تلتزم الجهات الحكومية والخاصة بما في ذلك المؤسسات التجارية والصناعية ، قبل تصريف مياه الصرف الصحي غير المطابقة للمواصفات ، بإجراء معالجة مسبقة لمياه الصرف الصحي على نفقتها ، وذلك قبيل تصريفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة ، بحيث تتطابق مع المعايير القياسية للنوعية الموضحة في هذا النظام ولوائح التنفيذية .

#### المادة الخامسة :

في حالة توافر محطة معالجة لدى جهة ما فيجب أن تكون معايير تشغيلها وصيانتها حسب أحكام اللوائح التنفيذية لهذا النظام ، كما يجب تأمين جميع المعلومات التي تحتاج إليها الجهات المختصة تطبيقاً لأحكام هذا النظام ولوائح التنفيذية .

#### المادة السادسة :

يجب ألا يتعدى تركيز الملوثات في مياه الصرف الصحي المعالجة المستويات القموى للتلوث حسبما هو موضح في اللوائح التنفيذية لهذا النظام.



### المادة السابعة :

١. تتولى الجهات المسؤولة عن محطات معالجة مياه الصرف الصحي مسؤولية تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة إذا لم تكن تتمشي مع متطلبات هذا النظام، وبعد إجراء التنسيق اللازم بين كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه .

٢. إذا كانت المياه الخارجة من محطات معالجة مياه الصرف الصحي لا تتمشي مع متطلبات هذا النظام ولوائحه التنفيذية، ولا يمكن قبولها في الشبكة العامة أو الإستخدامات الخاصة، فيجب على الجهة المالكة لتلك المحطات التوقف حتى تتمكن من تحسين نوعية المياه المعالجة لتكون مطابقة لمتطلبات النظام ولوائحه التنفيذية، أو حسبما هو موضح في الفقرة (١) من هذه المادة .

### المادة الثامنة :

يحظر على أي شخص إلحاق أي ضرر بمرافق الصرف الصحي، أو أن يصرف أي نوع من المياه، أو الفضلات، أو المواد التي تؤدي إلى إعاقة عملية معالجة مياه الصرف الصحي.

### المادة التاسعة :

للمراقبين المعتمدين التابعين لمصالح المياه والصرف الصحي، أو البلديات الذين يحملون بطاقات شخصية تثبت صفتهم الرسمية، الحق في أن يدخلوا مواقع تجميع مياه الصرف الصحي في المنشآت العامة أو الخاصة؛ بقصد التفتيش، والمراقبة، والقياس، وأخذ العينات، والإختبارات المتعلقة بالتصريف بما يتفق مع هذا النظام ولوائحه التنفيذية .

### المادة العاشرة :

فيما عدا ما تحتاجه وزارة الشؤون البلدية والقروية لأغراض التشجير داخل المدن، يجب الحصول على تخريف من وزارة الزراعة والمياه لإستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة الخارجة من محطات المعالجة الخاصة، أو العامة، وفقاً لما تحدده اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

### المادة الحادية عشرة :

يشترط في مياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً - التي يراد استعمالها لأغراض الري غير المقيّد - أن تكون موافقة للمعايير القياسية التي توضحها اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

#### المادة الثانية عشرة:

يشترط في مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً - التي يراد استعمالها لأغراض الري المقيّد - أن تكون موافقة للمعايير القياسية الموضحة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

#### المادة الثالثة عشرة :

يجب الكشف المستمر والتفتيش الدائم من قبل وزارة الزراعة والمياه على المزروعات المروية بمياه الصرف الصحي المعالجة .

#### المادة الرابعة عشرة :

لا يجوز لأصحاب المزارع المستفيد من مياه الصرف الصحي المعالجة أن يقوموا بتوصيل هذه المياه إلى مزارع أخرى دون موافقة الجهة المختصة سواء كان بتوصيلات مؤقتة أو دائمة. كما لا يجوز لهم إعطاء هذه المياه لغيرهم سواء بثمن أو بغير ثمن .

#### المادة الخامسة عشرة :

لا يجوز استخدام مياه الصرف الصحي غير المعالجة أو المياه الملوثة بشكل عام في الري أو الزراعة بجميع أنواعها .

ولا يجوز زراعة الخضروات أو ما يلامس ثمرة سطح التربة إلا بعد الحصول على تصريح من وزارة الزراعة والمياه مبني على تحليل للمياه من وزارة الصحة أو وزارة الشؤون البلدية والقروية أو أي جهة أخرى معتمدة من قبل وزارة الصحة يثبت خلوها من التلوث وتوضح اللوائح التنفيذية كيفية ذلك .

#### المادة السادسة عشرة :

توضح اللوائح التنفيذية لهذا النظام ما يجب توافره في أنظمة الري التي تستخدم مياه الصرف الصحي المعالجة .

#### المادة السابعة عشرة :

يجب ألا تقل نوعية مياه الصرف الصحي المعالجة المراد استعمالها في مختلف مجالات الأنشطة الترفيهية وتربية الأسماك عن المعايير النوعية المحددة للمالحة الثلاثية الموضحة باللوائح التنفيذية لهذا النظام، ويجب إجراء معالجة إضافية على نفقة الجهة المستفيدة لإزالة النتروجين والفسفور، للحد من الطحالب لتأمين بيئة مائية صالحة وملائمة لحياة الأسماك.



### المادة الثامنة عشرة :

يجوز استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الصناعة وفقاً للمعايير القياسية الموضحة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام ، ويستثنى من ذلك صناعة المواد الغذائية .

### المادة التاسعة عشرة :

في حالة توقف محطة المعالجة لا يجوز تصريف مياه الصرف الصحي غير المعالجة أو المعالجة التي لا تتوافق مع المعايير القياسية الموضحة في اللوائح التنفيذية لهذا النظام، في مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية أو المجاري المائية . كما لا يجوز طمر مخلفات الصرف الصحي في هذه المناطق ، ويجب التنسيق مع وزارة الزراعة والمياه لإيجاد حل بديل للتصريف .

### المادة العشرون:

1. يتم التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة من محطات المعالجة التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية في الأراضي ، أو مجاري الوديان ، والمجاري الطبيعية بعد إجراء التنسيق اللازم بين وزارة الزراعة والمياه ووزارة الشؤون البلدية والقروية .

2. يتم التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة في الأراضي الفضاء ، أو مجاري الوديان ، والمجاري الطبيعية بعد الحصول على تصريح كتابي من وزارة الزراعة والمياه ؛ مبني على جودة على تصريح كتابي من وزارة الزراعة والمياه ؛ مبني على جودته المياه المعالجة والتكوينات الجيولوجية لأماكن التخلص ، ووفقاً للوائح التنفيذية لهذا النظام.

### المادة الحادية والعشرون :

يجب الحصول على تصريح كتابي من وزارة الزراعة والمياه قبل إجراء الحقن المباشر لمياه الصرف الصحي المعالجة إلى باطن الأرض، وبعد التأكد من مطابقتها تلك المياه للمعايير الفنية المعروفة علمياً.

### المادة الثانية والعشرون:

في حالة تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة إلى البحار يجب اتباع المواصفات الوطنية لحماية البيئة ، ولا يجوز تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة إلى المسطحات المائية مثل السدود .



#### المادة الثالثة والعشرون:

يمنع استخدام الحمأة للأغراض الزراعية في المنطشفات الصخرية للطبقات المائية ، كما يمنع التخلص من الحمأة في البحار أو المسطحات المائية .

#### المادة الرابعة والعشرون:

يمكن الإستفادة من الحمأة في الزراعة ، وينبغي أن تكون نوعيتها جافة ، ومثبتة ، ولا تقل عن معايير النوعية التي تحددها اللوائح التنفيذية لهذا النظام.

#### المادة الخامسة والعشرون:

للمراقبين المعتمدين التابعين لوزارة الزراعة والمياه، الذين يحملون بطاقات شخصية تثبت صفتهم الرسمية ، الحق في أن يدهلوا المزارع التي تستعمل مياه الصرف الصحي المعالجة، بغرض المراقبة والتفتيش وأخذ القياسات والعينات للتأكد من تنفيذ أحكام هذا النظام ولوائحه.

#### المادة السادسة والعشرون:

للمفتشين والموظفين المعتمدين التابعين لوزارة الزراعة والمياه ، الحق في أخذ القياسات والعينات من المياه المعالجة الخارجة من حدود محطات معالجة مياه الصرف الصحي .

#### المادة السابعة والعشرون :

تتولى وزارة الزراعة والمياه مراقبة تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة من أجل إعادة استخدامها ، كما تقوم محطات معالجة مياه الصرف الصحي بتزويد وزارة الزراعة والمياه شهرياً بنتيجة البيانات التي تتولى جمعها في حالة طلب الوزارة ذلك .

#### المادة الثامنة والعشرون:

تقوم الجهة المختصة بتنفيذ أحكام هذا النظام بإعداد وإصدار مواصفة قياسية سعودية خاصة بضوابط خصائص مياه الصرف الصحي المعالجة بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة . وإلى أن يتحقق ذلك يتم إجراء جميع القياسات الخاصة بضوابط خصائص هذه المياه طبقاً لأحدث طريقة من الوسائل القياسية العالمية لإختبارات المياه ومياه الصرف الصحي .



### المادة التاسعة والعشرون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد تنص عليها أنظمة أخرى ، يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه التنفيذية وفقاً لما يأتي :

١. غرامة مالية لا تقل عن ألف ريال ولا تزيد على خمسين ألف ريال، مع إزالة موضوع المخالفة وإصلاح ما تلف بسببها على نفقة المخالف، وأخذ التعهد اللازم بعدم تكرار مخالفة أحكام هذا النظام.

٢. في حالة تكرار المخالفة لأحكام هذا النظام تشدد العقوبة ، ويجوز قفل مياه الصرف الصحي المعالجة عن المخالفة لمدة لا تزيد على ستة أشهر .

### المادة الثلاثون:

للجهة المختصة قفل مياه الصرف الصحي المعالجة عن المخالف إذا لم يقوم بتسديد الغرامة المالية المقررة - بعد أن يكون قرار العقوبة نهائياً حتى يتم السداد .

### المادة حادية والثلاثون:

١. تكون لجنة في وزارة الزراعة والمياه ولجنة في وزارة الشؤون البلدية والقروية ، كل لجنة مكونة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم من ذوي الخبرة الشرعية أو النظامية، للنظر في توقيع العقوبة المنصوص عليها في هذا النظام ولوائحه التنفيذية على من يخالف أحكامه ، ويعتمد قرار العقوبة من الوزير المختص .

٢. يحق لمن صدر ضده قرار العقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه .

### المادة الثانية والثلاثون:

يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية ووزير الزراعة والمياه كل فيما يخصه اللوائح التنفيذية لهذا النظام ، بعد إجراء التنسيق اللازم بينهما .

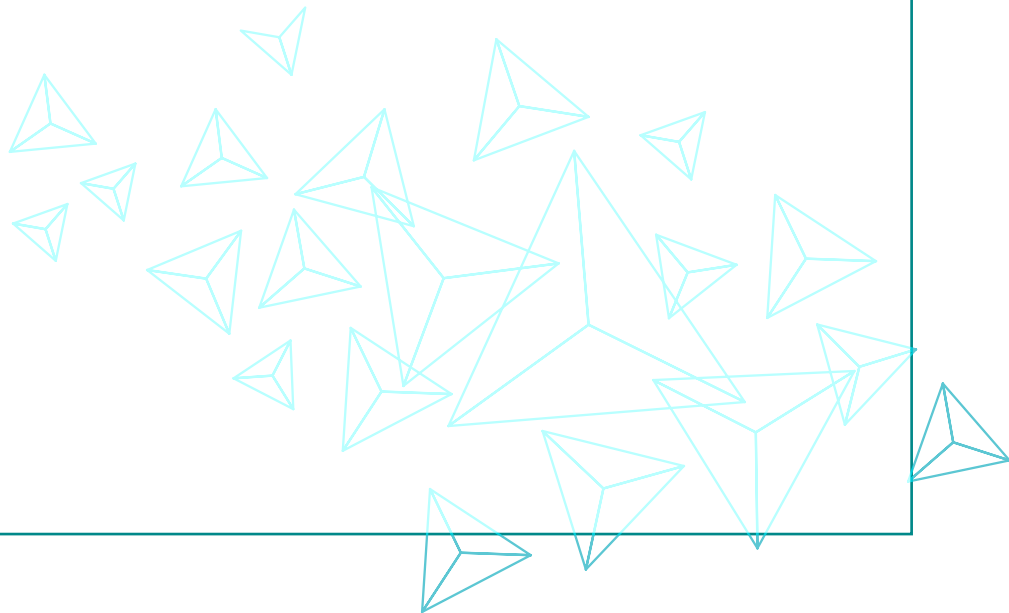
### المادة الثالثة والثلاثون :

يتم تنفيذ هذا النظام ولوائحه التنفيذية من قبل كل من وزارة الزراعة والمياه ، ووزارة الشؤون البلدية والقروية ، وتشكل لجنة من الوزارتين لإجراء التنسيق اللازم للإشراف على تنفيذ هذا النظام ولوائح التنفيذية .



## المادة الرابعة والثلاثون:

يُنشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره .





## اللائحة التنفيذية لنظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها

### الفصل لأول عام

#### المادة الأولى التعريف والمصطلحات

يقصد بالعبارات والمصطلحات التالية المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يدل النص على خلاف ذلك:  
النظام:

نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ١٤٢٢/٢/١٣هـ.

الترخيص أو التصريح

الموافقة الخطية الصادرة من الجهة المختصة .

الجهة المختصة:

واحدة أو أكثر من الجهات الحكومية التالية وفق ما يقتضيه السياق :

وزارة المياه والكهرباء.

وزارة الزراعة.

وزارة الشؤون البلدية والقروية.

وزارة التجارة والصناعة.

الوزير المختص:

وزير الجهة المختصة.

صاحب الترخيص:

الشخص الذي يحصل على الترخيص من الجهة المختصة لتنفيذ عملية أو عمليات ذات علاقة بالصرف الصحي أو تصريفها أو إعادة استخدامها .

الشخص:

أي شخص طبيعي أو معنوي

المالك:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص المسجلة باسمه الأرض أو المبنى أو المشروع بصفته مالكا أو وكيلًا عنه أو مستثمرا مستفيدا .

المستفيد:

شخص أو مقاول أو منشأة خاصة أو حكومية تستفيد من مياه الصرف الصحي المعالجة .

المراقب:

ممثّل للجهة المختصة.

مياه الصرف الصحي:

المياه الحاملة للفضلات التي مصدرها المساكن والمباني التجارية والحكومية والمؤسسات والمصانع .

الحمأة:

المواد المترسبة الناتجة من معالجة مياه الصرف الصحي .

الحمأة المعالجة تقليدياً:

الحمأة المثبتة والمعالجة بالهضم وإزالة المياه.

شبكة الصرف الصحي العامة.

شبكة الصرف الصحي التي تتولى إدارتها مصلحة حكومية أو مؤسسة عامة،

شبكة الصرف الصحي الخاصة:

شبكة الصرف الصحي التي يتولى إدارتها المالك.

المجمعات الكبيرة:

المجمعات السكنية، أو الصناعية، أو التجارية، أو المشتركة، أو المدن العسكرية، أو المدن الجامعية، أو

أي منشآت تؤدي نشاطات عامة أو خاصة، سواء كانت حكومية أو أهلية ويزيد عدد سكانها عن ٢٠٠٠

نسمة، أو يزيد التدفق الناتج عنها عن ٥٠٠ م٣ يوميا .

مرافق مياه الصرف الصحي:

المنشآت والمعدات التي يتطلبها جمع مياه الصرف الصحي ونقلها ومعالجتها.

وحدات موازنة التدفق:

خزانات تنشأ لغرض تجميع مياه الصرف الصحي ومرفها بصورة منتظمة من ناحية الكمية والنوعية

لشبكة الصرف الصحي العامة.

غرفة التوصيل:

آخر غرفة تفتيش في شبكة الصرف الصحي الخاصة بالمبنى

أنبوب صرف المبني:



امتداد غرفة التوصيل للمبنى نحو شبكة مياه الصرف الصحي العامة.

خزان التخلل (البياره):

خزان يحفر في باطن الأرض لاستيعاب مياه الصرف الصحي وفق شروط فنية معينة .

خزان التجميع:

خزان مصمت غير نفاذ من الخرسانة أو (الطابوق) المصمت أو الألياف الزجاجية أو من أي مادة مقاومة للرشح أو التسرب .

صهاريج النضح:

مركبة مزودة بخزان محكم مخصصة و معتمدة من قبل الجهة المختصة لسحب ونقل المخلفات السائلة .

نقاط التفريغ:

مواقع متصلة مع شبكة الصرف الصحي العامة المخصصة لتفريغ المخلفات السائلة التي تنقل بواسطة صهاريج النضح من خزانات التخلل أو التجميع والمرخص بتصريفها إلى الشبكة.

النفايات غير المنزلية:

المخلفات أو مياه الصرف الناجمة عن الأنشطة الصناعية أو الطبية أو العلمية أو التجارية التي تختلف عن مياه الصرف الصحي المنزلية .

مصائد الدهون:

وحدات ذات تصميم هندسي خاص متصلة بتمديدات الصرف الصحي الداخلية في المطابخ التجارية، والمطاعم، والمصانع الغذائية، والفنادق وغيرها وتعمل على فصل زيوت وشحوم الطعام من المخلفات السائلة قبل صرفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة أو إلى خزانات التخلل أو التجميع.

مصائد الزيوت:

وحدات ذات تصميم هندسي خاص تستخدم لفصل الزيوت والشحوم الناتجة من محطات غسل وتشحيم السيارات من مياه الصرف قبل صرفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة أو خزانات التخلل أو التجميع .

محطة معالجة مياه الصرف الصحي:

المرفق الذي يتكون من الأجهزة والمعدات والمنشآت اللازمة لمعالجة مياه الصرف الصحي.

محطة معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة:

محطة معالجة مياه الصرف الصحي التي تخدم المجمعات الكبيرة أو ما في حكمها وتدار وتشغل بواسطة المالك

وحدة المعالجة الخاصة:

وحدة المعالجة التي تنشأ بالمزارع لتحسين نوعية مياه الصرف الصحي المعالجة، أو مياه الآبار الملوثة، لاستخدام ناتجها في أغراض الري.

مياه الصرف الصحي المعالجة:

المياه الخارجة من محطة معالجة مياه الصرف الصحي بعد معالجتها بطريقة سليمة طبقاً للمعايير القياسية لنوعية مياه الصرف الصحي المعالجة حسب الغرض من استخدامها.

المعايير :

القيم القياسية لتحديد المكونات الطبيعية والكيميائية والحيوية التي تحدد على أساسها نوعية هذه المياه.

الخواص:

الصفات الطبيعية والكيميائية والحيوية لمياه الصرف الصحي ( الخام والمعالجة) والحماة .

متطلب الأوكسجين الكيموديوي ( $BOD_5$ ):

معياري قياسي لتحديد الطلب الكيميائي الحيوي على الأوكسجين.

متطلب الأوكسجين الكيميائي (COD):

معياري قياسي لتحديد الطلب الكيميائي على الأوكسجين.

المواد الصلبة العالقة (TSS):

معياري قياسي للمواد العالقة بالماء يمكن إزالتها عن طريق الترشيح المخبري.

الرقم الأكثر احتمالاً (MPN):

معياري قياسي للعدد الأكثر احتمالاً للبكتيريا الحية الموجودة بمياه الصرف الصحي

المعالجة الأولية

مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق الترسيب فقط .

المعالجة الثانوية :

مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق المعالجة الحيوية المنتهية بالترسيب والتطهير ويمكن استخدام المياه الناتجة عنها في الري المقيد.

المعالجة الثلاثية :

مستوى المعالجة التي يمكن التوصل إليها عن طريق المعالجة الحيوية المنتهية بالترشيح والتطهير أو أي عمليات أخرى، ويمكن استخدام المياه الناتجة عنها في الري غير المقيد .



المعالجة الحيوية :

عمليات المعالجة التي تهدف إلى تنشيط البكتيريا في مياه الصرف الصحي، لإنقاص تركيز المواد العضوية فيه.

المياه غير الملوثة :

مياه ذات نوعية مساوية أو تفوق المعايير المحددة لمياه الصرف الصحي المعالجة، أو المياه التي لا تقل عن المستويات القياسية لنوعية المياه التي ستصب فيها ( أي المستقبلية ) .

المادة الملوثة :

أي مادة فيزيائية أو كيميائية أو عضوية أو إشعاعية موجودة في مياه الصرف الصحي وتعمل على تدني نوعية المياه، أو تشكل خطورة عند الاستفادة منها.

المواد الضارة

هي المواد التي لها تأثير ضار على شبكات الصرف الصحي أو محطات المعالجة أو أنظمة المعالجة.

أقصى مستوى للمادة الملوثة :

الحد الأقصى لمستوى المادة الملوثة المسموح بوجودها في مياه الصرف الصحي وفقاً للمعايير القياسية المحددة بهذه اللائحة .

نقطة التغذية:

مخرج مياه الصرف الصحي المعالجة المغذي للمستفيد .

طرق الري:

الطرق المستخدمة لري المزروعات .

الري غير المقيد:

ري جميع أنواع المحاصيل بدون استثناء .

الري المقيد:

ري جميع أنواع المحاصيل باستثناء الخضراوات، والمحاصيل الدزنية، والنباتات التي تلامس ثمرتها المياه المعالجة، سواء كانت تؤكل طازجة أو مطبوخة

المزروعات البلدية :

الأشجار والشجيرات والمسطحات الخضراء التي تزرع بالشوارع، والحدائق، والأماكن الترويحية، والطرق السريعة .

شبكة تصريف مياه السيول والأمطار:



الأنابيب الخاصة بنقل مياه الأمطار أو السيول، أو المياه السطحية، أو الجوفية الواردة إليها، ونقلها إلى مجاري السيول والوديان التي تكون لها مسارات معزولة عن شبكة مياه الصرف الصحي.  
المخرج الطبيعي:

أي مصب لصرف مياه الأمطار والسيول، أو مياه الصرف الصحي المعالجة، لتتدفق في مجرى مائي، أو واد، أو بركة، أو خندق، أو بحيرة، أو أي وسط آخر للمياه السطحية أو الجوفية.  
المنكشف الصخري:

جزء من المتكون الجيولوجي تظهر صخوره فوق سطح الأرض.  
الحقن المباشر:

ضخ مياه الصرف الصحي المعالجة إلى طبقات الأرض .

لجنة توقيع العقود:

لجنة النظر في توقيع العقود طبقا للمادة ( الحادية والثلاثين) من النظام .

## المادة الثانية

### تطبيق اللائحة

تختص هذه اللائحة بالضوابط والشروط الفنية لمياه الصرف الصحي ومعالجتها وإعادة استخدامها وفقا للمادة الخامسة من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ وتاريخ ١١/٢/١٤٢١هـ والمادة (الثانية والثلاثين) من نظام مياه الصرف الصحي المعالجة وإعادة استخدامها والأمر السامي رقم ٧/ب/٣٠٢١٩٤ وتاريخ ٤/٧/١٤٢٤هـ

## المادة الثالثة

### الأهداف العامة

- (١-٣) تحديد أساليب ومستويات مقبولة للتخلص من مياه الصرف الصحي.
- (٢-٣) وضع معايير لتحقيق مستويات آمنة لإعادة استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة.
- (٣-٣) حماية الصحة العامة من الآثار الضارة الناجمة عن التلوث بمياه الصرف الصحي .
- (٤-٣) الاستفادة القصوى من المياه المعالجة باعتبارها أحد المصادر غير التقليدية للمياه .
- (٥-٣) مراقبة نوعية مياه الصرف الصحي المعالجة
- (٦-٣) مراقبة محطات معالجة مياه الصرف الصحي .



الفصل الثاني  
التراخيص واشتراطات اللائحة  
المادة الرابعة  
التراخيص

- (١-٤) تقوم الجهات المختصة بإصدار الضوابط اللازمة لمنح التراخيص الصادرة من قبلها.  
(٢-٤) ترخيص استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ومياه الآبار

١-٢-٤:	يجب الحصول على موافقة وزارة المياه والكهرباء لاستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة أو الاستفادة من الحمأة الخارجة من محطات المعالجة العامة أو الخاص.
٢-٢-٤:	يجب الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة لتحديد أنواع المزروعات، وطرق الري، والمحاصيل المراد زراعتها مستقبلاً، داخل المزارع المستفيدة من مياه الصرف الصحي المعالجة، لأغراض الري المقيد، سواء كان ذلك عن طريق شبكة التوزيع، أو أي مجرى تجري فيه هذه المياه.
٣-٢-٤:	يجب الحصول على ترخيص من وزارة المياه والكهرباء لاستخدام مياه الآبار السطحية التي تقع ضمن النطاق العمراني للمدن والتجمعات القروية أو التي يشتبه في تلوثها بمياه الصرف الصحي حسب الشروط التالية:
	أ) على المس فيد إجراء تحاليل لمياه الآبار في مختبرات معتمدة من وزارة المياه والكهرباء.
	ب) على المستفيد الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة لاستخدام مياه البئر للري إذا كانت نتائج التحاليل تتجاوز الحدود القصوى للتلوث وفقاً للمعايير القياسية الواردة في هذه اللائحة بجدول رقم (٣) مع الالتزام بالشروط الخاصة بذلك الموضحة بهذه اللائحة.
	ج) إذا تجاوز مستوى تلوث مياه البئر الحدود المسموح بها للري المقيد، ورجب المستفيد استخدام هذه المياه، فعليه إنشاء وحدة معالجة مناسبة، وعلى نفقته الخاصة، بعد الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة، ويشترط في هذه الحالة أن تكون المياه بعد المعالجة مطابقة للمعايير القياسية الواردة بهذه اللائحة.

يجب الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة بإنشاء وحدة معالجة مناسبة لمياه البئر إذا تجاوز مستوى التلوث الحدود المسموح بها للري غير المقيد، ورغب المستفيد استخدام هذه المياه في ري محاصيل تتطلب نوعية عالية من الجودة. ويشترط في هذه الحالة أن تكون المياه بعد المعالجة مطابقة للمعايير القياسية الواردة بالجدول رقم (٣) من هذه اللائحة.	٤-٢-٤:
---	--------

#### (٣-٤) الترخيص بإنشاء شبكة صرف صحي أو محطة معالجة خاصة

على الجهات المالكة للمجمعات الكبيرة سواء كانت حكومية، أو أهلية، أو مطوّرة لمنطقة سكنية، أو راغبة في إنشاء شبكة صرف صحي أو محطة معالجة اتباع ما يلي :	٤-٣-١:
أ. الحصول على ترخيص من وزارة المياه والكهرباء بإنشاء شبكة أو محطة معالجة لمياه الصرف الصحي.	
ب. تقديم التصميم الابتدائي، و التصميم النهائي، و أخذ الموافقة عليها.	
ج. أخذ الترخيص النهائي بعد التنفيذ والتشغيل، ويجب عدم إخلاء طرف الجهة المصممة والمنفذة قبل الحصول على الترخيص النهائي.	

٣-٤-٢: الحصول على ترخيص لجميع محطات المعالجة التي أنشئت قبل هذا النظام من وزارة المياه والكهرباء.

#### (٤-٤) الترخيص بإنشاء خزان تحلل أو خزان تجميع

يجب الحصول على ترخيص من وزارة الشؤون البلدية و لقروية لإنشاء خزان تحلل أو تجميع لمياه الصرف الصحي.	٤-٤-١:
--	--------

٤-٤-٢: يمنع إنشاء خزان تحلل لمياه الصرف الصحي للمجمعات الكبيرة.

#### (٥-٤) الترخيص بنقل مياه الصرف الصحي

يجب الحصول على ترخيص لصهاريج النضح من الجهة المختصة لنقل مياه الصرف الصحي.



## المادة الخامسة الاشتراطات العامة

### (١-٥) التخلص من مياه الصرف الصحي

يحظر التخلص من مياه الصرف الصحي في الآبار، أو البحار، أو مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، أو قنوات الري، أو المصارف الزراعية، أو المجاري المائية، أو السدود.

### (٢-٥) التخلص من الحمأة

يحظر التخلص من الحمأة في الآبار، أو البحار، أو المسطحات المائية، أو السدود، أو الوديان، أو قنوات الري، أو المصارف الزراعية و يجب التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لتحديد الأماكن المناسبة للتخلص من الحمأة.

### (٣-٥) تصريف مياه الصرف الصحي إلى الشبكة العامة

١-٣-٥:	يجب على المالك ( باستثناء ملاك المجمعات الكبيرة )، عند توفر شبكات الصرف الصحي العامة ، التوصليل عل يها، وفقا للنظم المعمول بها، كما أن له إنشاء محطة خاصة لمعالجة مياه الصرف الصحي، وإعادة استخدام المياه المعالجة.
٢-٣-٥:	يحظر تصريف أي مخلفات سائلة إلى شبكة الصرف الصحي العامة إذا كانت تتجاوز الحدود القصوى للمعايير المحددة في الجدول رقم (١)
٣-٣-٥:	يلتزم المالك أو وكيله قبل الشروع بالبناء بالتقدم لوزارة المياه والكهرباء لتحديد مخرج أنبوب صرف المبنى أو المنشأة.
٤-٣-٥:	يلتزم المالك أو وكيله بتقديم طلب لوزارة المياه والكهرباء يتض من كافة المخططات والمواصفات ، و أي معلومت ذات علاقة لتوصيل مخرج أنبوب صرف المبنى ، أو المنشآت الخاصة أو العامة ، بشبكة الصرف الصحي العامة.

يحظر تصريف مياه الأمطار، أو المياه الجوفية، أو مياه المصارف الزراعية، وما في حكمها، أو المياه الناتجة من مواقع الإنشاءات، إلى الشبكة العامة، إلا بتصريح من وزارة المياه والكهرباء يحدد وسائل وطرق التصريف.	0-3-0:
تلتزم الجهات الحكومية، والخاصة، و المؤسسات التجارية، قبل تصريف مياه صرف صحي ذات نوعية لا تطابق الحدود المسموح بها لتصريفها، إلى شبكة الصرف الصحي العامة حسب الجدول رقم (أ) بإجراء معالجة مسبقة لهذه المياه.	٦-٣-0:
إن صُرِّفت مياه صرف صحي لها خصائص ترمى وزارة المياه والكهرباء أن لها تأثيراً ضاراً بمرافق مياه الصرف الصحي فإن للوزارة الحق في رفضها أو إلزام المالك بمعالجتها لدرجة مقبولة، أو التحكم في كمية تصريفها، مع ضرورة توفير المطائد الخاصة لكل من الأجسام الصلبة أو الزيوت والشحوم وإن رأت ذلك.	٧-٣-0:
كون المالك مسؤولاً عن تشغيل وصيانة مرافق المعالجة الأولية أو وحدات موازنة التدفق لمياه الصرف الصحي من أجل تحقيق التشغيل الفعال.	٨-٣-0:
لوزارة المياه والكهرباء الحق في مطالبة مالكي مرافق المعالجة الأولية أو وحدات موازنة التدفق بتأمين كافة المعلومات المطلوبة.	٩-٣-0:
يحظر تصريف المياه المحتوية على المواد المذكورة أدناه إلى شبكة مياه الصرف الصحي العامة:	١٠-٣-0:
أ. السوائل الصناعية أو المواد القابلة للاشتعال أو الانفجار. ب. المخلفات الصلبة الصناعية، أو المنزلية، مثل الرماد والزجاج والمعادنية وخلافه. ج. المياه التي تحتوي على هيدروكربونات أو مبيدات حشرية أو زراعية. د. أي مواد ضاره أو مشتعلة أو سامه وما في حكمها. ه. الزيوت أو الشحوم أو مخلفات البناء. و. النفايات الطبية الناتجة عن المستشفيات ومراكز الأبحاث والمختبرات وبقايا عينات التحاليل وما في حكمها. ز. المواد المشعة. ح. رجيع محطات تحلية مياه الشرب. ط. ناتج المسالخ أو مدابغ الجلود أو مخلفات المصانع	



يجب أن توفر مصانع الزيوت ومحطات غسيل السيارات ، والمطاعم والمطابخ، وما في حكمها، مصائد لفصل الزيوت عن مياه الصرف قبل تصريفها إلى شبكة مياه الصرف الصحي العامة ، وعلى المالك صيانتها ومتابعة عملها، بما يحقق الغرض منها بعد أخذ الترخيص اللازم من وزارة المياه والكهرباء.	0-3-11:
--	---------

(0-0) التخلص من مياه الصرف الصحي في المناطق غير المخدومة بالشبكة العامة

يجب على مالك الوحدات السكنية المفردة إنشاء خزان تحلل ، مع عمل توصيله فرعية أخرى مغلقة للربط بشبكة الصرف الصحي العامة مستقبلاً.	0-0-1:
يجب على مالكي المجمعات السكنية أو التجارية التي يقل استهلاكها عن (0٠٠) متر مكعب يومياً من المياه إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي الناتج عن مجتمعاتهم، وجعلها صالحة لإعداد الاستخدام، وإن لم يرغبوا في ذلك فعليهم إنشاء خزان تجميع.	0-0-2:
على المالك تنفيذ خزان تحلل لمياه الصرف الصحي أو خزان التجميع حسب المخططات والمواصفات المحددة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ولها الحق في الإشراف على الأعمال الإنشائية و التركيبات، اللازمة خلال مراحل التنفيذ .	0-0-3:
يلتزم المالك بسحب مياه الصرف الصحي من خزان التحلل قبل طفحها، أو خزان التجميع قبل امتلائه ، بواسطة صهاريج النضح ، على نفقته ، وصرف المياه إلى نقاط تفريغ مياه الصرف الصحي المعتمدة. على أن تكون تلك المخلفات ضمن المواصفات المقررة لنوعية المخلفات السائلة المصروح بتصريفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة .	0-0-4:
لوزارة المياه والكهرباء الحق في أخذ عينات من محتويات صهاريج النضح الخاصة بنقل المخلفات السائلة عند نقاط التفريغ، لإجراء الفحوصات المخبرية اللازمة لها للتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية الواردة بهذه اللائحة .	0-0-0:

(0-0) التخلص من مياه الصرف الصحي الناتجة عن المجمعات الكبيرة

يجب على مالكي لمجمعات إنشاء محطات لمعالجة مياه الصرف الصحي الناتجة عن منشاتهم، وجعلها صالحة لإعادة الاستخدام بعد الحصول على ترخيص من وزارة المياه والكهرباء.	0-0-1:
يجب على المالك إعادة استخدام المياه المعالجة الناتجة عن محطة المعالجة الخاصة أو التخلص منها.	0-0-2:

#### (1-0) التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة

يمكن التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة المطابقة للمعايير الموضحة في الجدول رقم (٢) في الأراضي الفضاء، أو مجاري الوديان، أو المصارف الزراعية، بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة.	:1-1-0
عند تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة في البحار يجب التقييد - بالمواصفات الوطنية لحماية البيئة.	:٢-1-0
عند الضرورة القصوى يمكن التخلص من مياه الصرف الصحي المعالجة التي لا تتوافق مع المعايير الواردة في هذه اللائحة في الأراضي الفضاء، أو مجاري الوديان، بعد الحصول على تصريح من وزارة المياه والكهرباء.	:٣-1-0
يحظر تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة في الآبار أو مصادر مياه الشرب.	:٤-1-0

#### المادة السادسة

#### الاشتراطات الخاصة

#### (1-1) استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للري الزراعي

يجب أن تكون مياه الصرف الصحي المعالجة المعاد استخد امها في الري الزراعي مطابقة للمعايير القياسية و الشروط الموضحة في هذه اللائحة.	:1-1-1
يجب إجراء تحليل للخواص الفيزيائية والكيميائية للتربة بالمزارع المستفيدة من مياه الصرف الصحي المعالجة في مختبرات وزارة الزراعة أو أحد المختبرات المعتمدة لديها لرصد وتقييم أثار استخدام هذه المياه على التربة .	:٢-1-1
يحظر وصل أو ربط أنابيب مياه الصرف الصحي المعالجة بأنابيب شبكة الآبار داخل المزارع.	:٣-1-1



يُحظر فتح نقاط التغذية بمياه الصرف الصحي المعالجة للموزارع إلا من قبل أشخاص معتمدين من قبل وزارة الزراعة.	٦-١-٤:
ينبغي تمييز أنابيب مياه الصرف الصحي المعالجة عن غيرها من الأنابيب باستخدام لون محدد أو أشرطة تحذير واضحة.	
على المستفيد من مياه الصرف الصحي المعالجة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع تكوّن المستنقع، ومنع تكاثر لذباب والبعوض والحشرات الأخرى، وإن تكوّن مستنقع فعلى المستفيد رشه وردمه خلال ثلاثة أيام.	٦-١-٦:
يجب أن يتوفر في كل نظام ري يستخدم مياه الصرف الصحي المعالجة وكافة شبكات نقل هذه المياه لوحات مثبتة في أماكن تحددها الجهة المختصة مكتوب عليها: ” تحذير – مياه صرف صحي معالجة – للري فقط .”	٦-١-٧:

#### (٢-٦) استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للري غير المقيد

يجب أن تكون مياه الصرف الصحي المعالجة المستخدمة للري غير المقيد مطابقة للمعايير القياسية الخاصة بمياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً، والموضحة في هذه اللائحة بالجدول رقم (٣) وجدول رقم (٤).

#### (٣-٦) استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد

يجب أن تكون مياه الصرف الصحي المعالجة المستخدمة للري المقيد مطابقة للمعايير القياسية الخاصة بمياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً الموضحة في هذه اللائحة بالجدول رقم (٢) وجدول رقم (٤).	٦-٣-٢:
يجب أن تكون الحقول المروية بمياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد مفصولة تماماً عن آبار وخزانات مياه الشرب العامة بمسافة لا تقل عن (٥٠) متراً.	٦-٣-٣:



<p>إن رغب المستخدم أن يس تخدم مياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد في زراعة أص ناف تتطلب نوعية أعلى من المياه المعالجة فعليه إقامة وحدة معالجة خاصة، على نفقته ، لتحسين مستوى نوعية المياه حسب الشروط التالية:</p> <p>الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة .</p> <p>أن تتماشى نوعية المياه المنتجة مع المعايير القياسية للري غير المقيد.</p> <p>أن يتولى صاحب الوحدة، على نفقته ، فحص نوعية المياه بأحد المختبرات المعتدة حسب طلب وزارة الزراعة، مع الإحتفاظ بسجل لنوعية المياه بالموقع للإطلاع عليه عند الطلب.</p>	
<p>لوزارة الزراعة الحق في أخذ عينات من المياه الناتجة من الوحدة وتحليلها للتأكد من مطابقتها للمعايير القياسية المعمول بها في هذه اللائحة.</p>	
<p>إن رغب المستخدم في استخدام مياه الآبار في زراعة محاصيل الخضار داخل المزرعة المستفيدة من مياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد فعليه اتخاذ الإجراءات التالية :</p>	<p>٦-٣-٤:</p>



<p>أ. الحصول على ترخيص حسب المادة (٤-٢-٢) من هذه اللائحة.</p> <p>ب. إيجاد فاصل لا يقل عن (١٥) متراً بين حقول الخضار بجميع أنواعها والحقول المروية بمياه الصرف الصحي المعالجة مع وجود مصرف زراعي ذي عمق مناسب.</p> <p>ج. تخصيص قنوات لنقل مياه الآبار ، أو ما في حكمها لري حقول الخضار، وأخرى منفصلة لنقل مياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد، مع عدم وجود أي اتصال بينهما.</p> <p>د. يمنع مرور القنوات المفتوحة المخصصة لنقل مياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد ، سواء كانت ترابية أو اسمنتية، بحقول الخضار أو بقربها، وأن لا تقل المسافة بين هذه القنوات وحقول الخضار عن (١٥) متراً.</p> <p>هـ. يمنع استخدام القنوات المفتوحة لنقل مياه الآبار أو أي مياه مخصصة للري غير المقيد ، لري حقول الخضار ، إذا كانت تخترق أو تقع بالقرب من حقول مروية بمياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد ، وأن لا تقل المسافة بين هذه القنوات وأية حقول مروية ، أو قنوات أو مخارج لمياه الصرف الصحي المعالجة عن (١٥) متراً.</p> <p>و. يمنع وجود مخارج لمياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد في حقول الخضار.</p>	
<p>يحظر استخدام طرق الري بالرش للمخاصيل الحقلية والأعلاف بمياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيد إن كان هنالك أشجار مثمرة أو خضار على مسافة أقل من (٦٠) متراً من الحقل المروي.</p>	<p>١-٣-٥:</p>
<p>عند استخدام طرق الري بالرش يجب ترك مسافة آمنة لا تقل عن (٦٠) متراً في الأماكن التي يرتادها الجمهور، مع إيقاف الري عند هبوب الرياح.</p>	<p>١-٣-٦:</p>

المادة السابعة

استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للأغراض البلدية

(١-٧)	يجب الحصول على تصريح لري المزروعات البلدية باس تخدام مياه الصرف الصحي المعالجة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .
(٢-٧)	يجب أن تكون مياه الصرف الصحي المعالجة والمخصصة لري الحدائق العامة، والمتنزهات ، وملاعب الأطفال ، وغيرها من الأماكن التي يرتادها الجمهور معالجة ثلاثياً، ومطابقة للمعايير الواردة في الجدول رقم (٣). على أن يتم الري في غير أوقات ارتياد الجمهور لهذه الأماكن.
(٣-٧)	يجب أن لا تقل مياه الصرف الصحي المعالجة والمخصصة لري الأحزمة الخضراء، وجزر الشوارع ، والتشجير في الأماكن التي لا يرتادها الجمهور عن المعالجة الثلاثية المطابقة للمعايير الواردة في الجدول رقم (٣)
(٤-٧)	يمكن استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً والمطابقة للمعايير الواردة في الجدول رقم(٣) في تغذية صناديق الطرد ، وغسيل الشوارع، والممرات، وإطفاء الحريق بعد الحصول على ترخيص من وزارة المياه والكهرباء.

#### المادة الثامنة

#### استخدام الحمأة في الزراعة

(١-٨)	يجب تسجيل الحمأة المعالجة والمراد استخدامها في الزراعة حسب نظام الاتجار بالأسمدة و المخصبات الزراعية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٤) وتاريخ ٨/٢/١٤٢٣هـ، وقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٣٥) وتاريخ ٢/٢/١٤٢٣هـ.
(٨٠٢)	يجب الحصول على ترخيص باستخدام الحمأة المعالجة في الزراعة من وزارة الزراعة.
(٣-٨)	يجب إجراء تحليل للخواص الفيزيائية والكيميائية للتربة بالمزرعة قبل استخدام الحمأة، وأن تحلل في مختبرات وزارة الزراعة، أو أحد المختبرات المعتمدة مع تكرار التحليل للعناصر الكيميائية الثقيلة بصفة دورية .

(٤-٨)	يجب أن لا يتجاوز تركيز المعادن الثقيلة في الحمأة المعالجة مستوى التركيز المبين في الجدول رقم (٦).
-------	---



يجب أن لا يتجاوز تركيز المعادن الثقيلة في التربة بعد إضافة الحمأة الحدود القصوى المبينة في الجدول رقم (٦)	(٥-٨)
تستخدم الحمأة المعالجة حرارياً أو ما يكافئها في الزراعة بدون قيود إن خلت من الملوثات الحيوية كالسلامونيلا، وعصيات القولون البرازية، وبويضات الديدان المعوية .	
يحظر استخدام الحمأة المعالجة تقليدياً والمطابقة للجدول رقم (٧) في الحالات التالية : أ. في التربة أثناء نمو الخضار أو جني الفاكهة القريبة من الأرض . ب. خلال الأشهر الستة السابقة على جني الخضار أو الفاكهة التي تنمو ملاصقة للتربة مباشرة والتي تؤكل طازجة. ج. في التربة التي يقل فيها الأس الهيدروجيني عن (٧= pH) كما يحظر العربي أو حصاد الأعلاف خلال فترة لا تقل عن ثلاثة أسابيع من نثر الحمأة.	(٧-٨)
يجب اتباع الشروط التالية عند إضافة الحمأة عند تجاوز الحدود الموضحة في الجدول رقم (٧): أ. يجب أن تكون هناك فترة لا تقل عن تسعة أشهر لدخول الجمهور للأماكن العامة كالحدائق والمنتزهات من تاريخ إضافة الحمأة . ب. يجب إضافة الحمأة قبل شهر من جمع الثمار للأشجار المثمرة . ج. يحظر زراعة الخضار قل (١٤) شهراً من إضافة الحمأة. د. يحظر زراعة المحاصيل الدرنية كالجزر والبطاطس قبل (٣٤) شهراً من إضافة الحمأة.	(٨-٨)

### المادة التاسعة

#### استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة لتربية الأسماك

يجب الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة لاستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة لتربية الأسماك

### المادة العاشرة

#### استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للحقن إلى الطبقات المائية

يجب الحصول على ترخيص من وزارة المياه والكهرباء لحقن مياه الصرف الصحي المعالجة إلى باطن الأرض .

### المادة الحادية عشرة

#### استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الصناعة

يجب الحصول على ترخيص من وزارة التجارة والصناعة لاستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الأغراض الصناعية.	(١-١١)
تحدد وزارة التجارة والصناعة نوعية المياه المعالجة حسب الغرض من الاستخدام.	(٢-١١)
يمنع استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الصناعات الغذائية .	(٣-١١)

### المادة الثانية عشرة

#### استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للأغراض الترفيهية

يجب الحصول على ترخيص من الجهة المختصة باستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للأغراض الترفيهية .



### المادة الثالثة عشرة أنظمة الري

مع عدم الإخلال بالإشتراطات العامة الموضحة بالمادة (١-٥) من هذه اللائحة يجب الإلتزام بإختيار طرق الري لكل حالة حسب ما يلي:

(١-١٣) الري غير المقيد:

يمكن استخدام كافة طرق الري.

### المادة الرابعة عشرة محطات معالجة مياه الصرف الصحي

(١-١٤) محطات معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة

١-١٤-١:	على الجهات الحكومية المسئولة عن الترخيص وإقامة المجمعات إحالة الطلبات إلى وزارة المياه والكهرباء لتحديد الحاجة لإنشاء محطة معالجة أو عدمه، وإيضاح ذلك في رخصة البناء .
١-١٤-٢:	تحدد وزارة المياه والكهرباء الشروط والمواصفات الفنية لتصميم محطات المعالجة الخاصة، وإصدار الترخيص اللازم، على أن تكون المياه المنتجة مناسبة للاستخدام.
١-١٤-٣:	تحدد نوعية المعالجة حسب الغرض من الاستخدام.
١-١٤-٤:	يلتزم أصحاب محطات المعالجة الخاصة بتشغيلها وفق أسس علمية وفنية حسب التعليمات الواردة في كتيبات التشغيل والصيانة، مع المحافظة على كفاءة المعالجة، وجودة المياه المنتجة، وإن لم تستوعب محطة مياه الصرف الصحي الواردة إليها فيجب على المالك توسعة طاقة المحطة حتى تفي بالغرض المطلوب وفقاً لتعليمات وزارة المياه والكهرباء .
	لا يجوز لمالك محطات المعالجة الخاصة بيع المياه المعالجة، أو نقلها للغير بدون موافقة وزارة المياه والكهرباء.
	على الجهة المشغلة لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة إجراء التحاليل والفحوصات الدورية في مختبرات معتمدة لدى وزارة المياه والكهرباء، التأكد من جودة ونوعية المياه المنتجة، ومطابقتها للمواصفات كما هو موضح أدناه:
	محتوى الأوكسجين الحيوي (BOD <sub>5</sub> ) مرة واحدة أسبوعياً.
	محتوى الأوكسجين الكيميائي (COD): مرة واحدة أسبوعياً.
	المواد الصلبة العالقة (TSS): مرة واحدة أسبوعياً.

المواد الذائبة الكلية (TDS): مرة واحدة أسبوعياً.	
درجة الحموضة (pH): مرة واحدة أسبوعياً.	
عصيات القولون البرازي (FC): مرة واحدة أسبوعياً.	
بويضات الديدان المعوية : مرة واحدة أسبوعياً.	
المعادن الثقيلة المذكورة في الجدولين رقم (٢) ورقم (٣) : مرة واحدة سنوياً.	
لوزارة المياه الكهرباء الحق في طلب إجراء تحاليل إضافية عند الضرورة من الجهة المشغلة لمحطات المعالجة.	٧-١-١٤:
على الجهة المشغلة لمحطات المعالجة الاحتفاظ بسجلات كاملة للتحاليل لمدة عام .	٨-١-١٤:

#### (٢-١٤) محطات الصرف الصحي العامة

يلتزم مشغل المحطة بتشغيلها وصيانتها بشكل ملائم لضمان إنتاج مياه معالجة مطابقة للمعايير الواردة في هذه اللائحة ومناسبة لإعادة الاستخدام.	١-٢-١٤:
على مشغل المحطة إجراء تسجيل يومي لمجريات العمل في المحطة وتسجيل القراءات اللازمة للمعدات لبيان حالتها التشغيلية .	٢-٢-١٤:
على الجهة المشغلة لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي إجراء التحاليل والفحوصات الدورية في مختبرات معتمدة لدى وزارة المياه والكهرباء للتأكد من جودة ونوعية المياه المنتجة ومطابقتها للمواصفات كما هو موضح أدناه :	٣-٢-١٤:
محتوى الأوكسجين الحيوي ( $BOD_5$ ): مرتين أسبوعياً.	
محتوى الأوكسجين الكيميائي (COD): مرتين أسبوعياً.	
المواد الصلبة العالقة (TSS): مرتين أسبوعياً.	
المواد الذائبة الكلية (TDS): مرتين أسبوعياً.	
درجة الحموضة (pH): مرتين أسبوعياً.	
الأمونيا ( $N-NH_3$ ): مرتين أسبوعياً.	
النترات ( $NO_3$ ): مرتين أسبوعياً.	
عصيات القولون البرازي (FC): مرتين أسبوعياً.	
بويضات الديدان المعوية : مرة واحدة أسبوعياً .	



المعادن الثقيلة المذكورة في الجدولين رقم (٢) و (٣): مرة واحدة كل ستة شهور.	
ويراعى تكرار إجراء التحاليل عند الحاجة .	
الإحتفاظ بسجلات المحطة لمدة لا تقل عن (٣) ثلاث سنوات ، وبسجلات التدفق والتحاليل المخبرية لمياه الصرف الخام بشكل مستمر، والإحتفاظ بسجلات التحاليل المخبرية الأخرى لمدة لا تقل عن (٥) خمس سنوات.	٤-٢-١٤:

### الفصل الثالث

#### الخواص والمعايير

#### المادة الخامسة عشرة

#### خواص ومعايير مياه الصرف الصحي الخام الداخلة إلى الشبكة العامة

ومحطات المعالجة:

يجب أن تكون الخواص الطبيعية والكيميائية لمياه الصرف الصحي المصروفة إلى شبكة الصرف الصحي العامة في حدود المستويات الموضحة في الجدول رقم (١) المرفق باللائحة.	١-١٥
---	------

#### المادة السادسة عشرة

#### خواص ومعايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة

(١-١٦) خصائص ومعايير مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً

أن تكون مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً مطابقة للمعايير القياسية الموضحة في الجدول رقم (٢) المرفق باللائحة.

(٢-١٦) خصائص ومعايير مياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً

يشترط في مياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً أن تكون مطابقة للمعايير القياسية الموضحة في الجدول رقم (٣) المرفق باللائحة .



## المادة السابعة عشرة

### معايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة للأغراض الزراعية

(١٧-١) معايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الأغراض الزراعية للري المقيد :

لاستخدام المياه المعالجة ثنائيًا في أغراض الري المقيد يراعى الالتزام بالخصائص والمعايير الواردة في الجدول رقم (٢) الخاصة بمياه الصرف الصحي المعالجة ثنائيًا مضافًا إليها المعايير التي تراها وزارة الزراعة والموضحة في الجدول رقم (٤) المرفق باللائحة .

ويمكن استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائيًا التي يزيد تركيز الأملاح الذائبة الكلية فيها عن الحدود المشار إليها في الجدول رقم (٤) من هذه اللائحة عند توفر إمكانية خلطها بمياه ذات محتوى ملحي أقل، أو استخدامها في ري محاصيل مقاومة للملوحة.

كما انه يمكن استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائيًا إذا زاد عدد البويضات الحية للديدان المعوية عن بويضة حية واحدة ( عدد/ لتر) إذا أمكن اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية العاملين في المزارع والمستهلكين.

(١٧-٢) معايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الأغراض الزراعية للري غير المقيد :

لاستخدام المياه المعالجة ثلاثيًا في أغراض الري غير المقيد يراعى الالتزام بالخصائص والمعايير الواردة في الجدول رقم (٣) الخاصة بمياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثيًا مضافًا إليها المعيار التي تراها وزارة الزراعة والموضح في الجدول رقم (٥) المرفق باللائحة . ويمكن استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثيًا التي يزيد تركيز الأملاح الذائبة الكلية فيها عن الحدود المشار إليها في الجدول رقم (٥) من هذه اللائحة عند توفر إمكانية خلطها بمياه ذات محتوى ملحي أقل، أو استخدامها في ري محاصيل مقاومة للملوحة .

(١٧-٣) معايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ببحيرات التهوية في الأغراض الزراعية للري المقيد :

إن عولجت مياه الصرف الصحي بواسطة بحيرات التهوية ( الطبيعية أو الميكانيكية ) فإن المياه الناتجة عنها تعامل حسب معايير المعالجة الثلاثية باستثناء الحدود القصوى لمتطلب الأوكسجين الكيموديوي والمواد العالقة الكلية ومتطلب الأوكسجين الكيميائي بسبب احتواء هذه المياه على الطحالب التي تعمل على زيادة تركيز هذه المعايير في المياه المعالجة ، وتستخدم المياه الناتجة عنها في ري محاصيل الأعلاف والمحاصيل الحقلية .



## المادة الثامنة عشرة خصائص ومعايير استخدام الحمأة في الزراعة

أن تكون الحمأة المستخدمة للزراعة مطابقة للمعايير القياسية الموضحة في الجدولين رقم (٦) و رقم (٧) المرفقين باللائحة

### الفصل الرابع الرقابة والتفتيش المادة التاسعة عشرة مهام المراقبين

١-١٩	للمراقبين التابعين لوزارة المياه والكهرباء دخول المباني التي تقدم خدمات عامة للجمهور مثل (المطاعم ومغاسل السيارات والفنادق ... الخ) بقصد التفتيش والمراقبة وأخذ العينات المتعلقة بالتصريف.
(٢-١٩)	للمراقبين التابعين لوزارة المياه والكهرباء الحصول على معلومات تتعلق بالعمليات الصناعية ذات الأثر المباشر على نوع ومصدر التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العامة.
(٣-١٩)	للمراقبين التابعين لوزارة المياه والكهرباء دخول المجمعات السكنية الخاصة الأهلية والحكومية بغرض التفتيش والمراقبة لمحطات الصرف الصحي الموجودة فيها سواء كانت قائمة أو تحت الإنشاء.
(٤-١٩)	للمراقبين التابعين لوزارة المياه والكهرباء الحصول على معلومات تتعلق بمحطة الصرف الصحي الخاصة والاطلاع على الأوراق والمستندات الخاصة بالمحطة ونظام تشغيلها وصيانتها.
(٥-١٩)	لوزارة المياه والكهرباء أخذ القياسات و العينات من المياه المعالجة الناتجة من محطات مياه الصرف الصحي الخاصة.

للمراقبين التابعين لوزارة المياه والكهرباء أخذ عينات من محتويات صهاريج النضح الخاصة بنقل المخلفات السائلة التي يسمح بتصريفها إلى شبكة الصرف الصحي العامة عند نقاط التفريغ لإجراء الفحوصات المخبرية اللازمة عليها للتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية الواردة بهذه اللائحة.	(٦-١٩)
لوزارة الزراعة القيام بالكشف على التربة و المحاصيل والمزروعات المروية بمياه الصرف الصحي المعالجة.	(٧-١٩)
لوزارة الزراعة القيام بالكشف عن أي أنابيب ظاهرة أو مدفونة أو آبار عند الشك في مخالفة المستفيد أحكام هذه اللائحة.	(٨-١٩)

للمراقبين التابعين لوزارة الزراعة الدخول إلى المزارع المستفيدة من مياه الصرف الصحي المعالجة ، ولا يجوز لصاحب المزرعة أو من ينوب عنه منعهم من ذلك.	(٩-١٩)
لوزارة الزراعة إغلاق وحدة المعالجة الخاصة عند تجاوز نوعية المياه الناتجة منها المعايير القياسية الموضحة في هذه اللائحة ، مع إتلاف محاصيل الخضار إن وجدت.	(١٠-١٩)



### المادة العشرون أخذ العينات و إجراء التحاليل

(١٠-١٩)	كافة القياسات والاختبارات والتحليل الخاصة بضوابط خصائص مياه الصرف الصحي ، والحماة المشار إليها بهذا النظام ، تُجرى طبقاً لأحدث طرق القياس لاختبارات مياه الصرف الصحي التي تصدرها هيئة المواصفات والمقاييس السعودية، و إلى ذلك الحين تُطبَّق طرق التحاليل العلمية المدرجة في المرجع التالي: Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater
	تجمع عينات مياه الصرف الصحي المعالجة عند المخرج النهائي لمحطة المعالجة ويُحصل عليها بوسائل مقبولة.

### المادة الواحدة و العشرون

#### اشتراطات السلامة للعاملين بالمواقع التي تستخدم مياه الصرف الصحي المعالجة

(١-٢١)	على المستفيد من مياه الصرف الصحي المعالجة للري المقيّد توفير اشتراطات السلامة التالية للعاملين بالمزارع :
٢-١-٢١:	استخدام قفازات وأحذية مناسبة ذات رقبة عالية لمنع التلامس مع المياه.
٢-١-٢١:	التطعيم ضد الكوليرا و التيفوئيد والتهاب الكبد الوبائي من النوع.
٣-١-٢١:	الكشف الطبي الدوري (مرة كل سنة) لدى المراكز التي تحددها وزارة الصحة.
٤-١-٢١:	توفير مكان نظيف به مياه نقيه لفترات الراحة و الأكل أثناء العمل.

## الفصل الخامس المخالفات والعقوبات

دون إخلال بما ورد بالمواد (التاسعة والعشرين) و(الثلاثين) و (الواحدة والثلاثين) من نظام مياه الصرف الصحي المعالجة ، وإعادة استخدامه ، تضبط المخالفات وتقدر العقوبات وتطبق على المخالفين لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه التنفيذية وفقا للمواد (الثانية والعشرون) و (الثالثة والعشرون) و (الرابعة والعشرون) من أحكام هذه اللائحة .

### المادة الثانية والعشرون ضبط المخالفات

تضبط المخالفات وفقا لإجراءات ضبط و إثبات مخالفة نظام حماية المرافق العامة، والتحقيق فيها المعتمدة بقرار سمو وزير الداخلية رقم (٩٤) في ١٤٠٧/١/٥هـ المعمم برقم ٥/٦٢ / في ١٤٠٧/١/١٣هـ والوارد في ملحق رقم (١).	١-٢٢
تشكل لجنة أو أكثر لضبط المخالفات في الجهة المختصة ويرفع محضر بالمخالفات للوزير المختص أو من يفوضه لاعتماده وإصدار قرار بالعقوبة.	(٢-٢٢)



### المادة الثالثة والعشرون تقدير العقوبات

يلزم مرتكب المخالفة بدفع الغرامة المالية ، وإزالة موضوع المخالفة، وإصلاح ما تلف بسببها على نفقته والتعهد بعدم تكرار المخالفة .	(١-٢٣)
على الجهات المختصة أن تراعي عند تقديرها التعويض المشار إليه العناصر الآتية	(٢-٢٣)
أ. قيمة إصلاح التلف ، وإعادة الشيء إلى أصله ، ورفع الأضرار الناتجة عن المخالفة . ب. قيمة المنافع التي حصل عليها المخالف بشكل غير مشروع . ج. قيمة المنفعة التي فقدها المرفق ، أو كافة الأضرار التي تكبدها المرفق بما في ذلك قيمة المياه المستخدمة أو المهذرة .	
إذا لم يتم المخالف بتصحيح الوضع ، وإزالة أسباب المخالفة ، خلال المدة المحددة له من قبل الجهة المختصة ، فإنه يكون لها بموجب أحكام هذه اللائحة اتخاذ ما يلزم من إجراءات ، وتدابير ، لتصحيح الوضع على نفقة المخالف، مع إلزامه بسداد كافة النفقات المترتبة على ذلك ، مضافاً إليها المصاريف الإدارية التي تحددها الجهة المختصة .	(٣-٢٣)
للجهة المختصة حق تقدير الغرامة على المخالفات أو التعديلات التي لم ترد في هذه اللائحة ، بشرط أن تكون في حدود المخالفات المنصوص عليها في نظام مياه الصرف الصحي وإعادة استخدامها، وألا يتجاوز مقدار الغرامة الحد الأقصى للمخالفة بالنظام المذكور ، وأن يصادق عليها من قبل الوزير المختص أو من ينيبه .	(٤-٢٣)

## المادة الرابعة والعشرون تحديد الغرامات والعقوبات

تحدد الغرامات والعقوبات حسب الجدول رقم (٨) المرفق باللائحة

## الفصل السادس أحكام عامة المادة الخامسة والعشرون تعديل وتفسير اللائحة

يختص وزير المياه والكهرباء بتفسير أو تعديل أي مادة من مواد هذه اللائحة وفق ما تقتضيه المصلحة العامة بعد التنسيق مع وزارتي الشؤون البلدية والقروية والزراعة، وإصدار القرارات اللازمة لذلك

## المادة السادسة والعشرون أحكام ختامية

(١-٢٦)	تحل هذه اللائحة محل لوائح الإشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي الغير معالجة (الخام)، والإشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي بالمجمعات الكبيرة (الحكومية والأهلية)، والإشتراطات الفنية لاستخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في التشجير وري المزروعات البلدية الصادرة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (١٦٨٢٠) وتاريخ ٢٢/٣/١٤٢٣هـ، ويلغى كل ما يتعارض معها من أحكام.
(٢-٢٦)	تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، يعمل بها بعد (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ نشرها.
(٣-٢٦)	يعد النظر في أحكام هذه اللائحة بعد (٥) خمس سنوات من تاريخ العمل بهذه اللائحة.



الجدول

جدول رقم (١)

خواص ومعايير مياه الصرف الصحي الخام الداخلة إلى الشبكة العامة ومحطات المعالجة

الخواص	أقصى مستويات التلوث ملجم / لتر
الخواص الطبيعية	
المواد الطافية	خالية
المواد الصلبة العالقة TSS	٦٠
الأس الهيدروجيني pH	٩-٦
درجة الحرارة	٥٠ درجة مئوية
الخواص الكيميائية	
متطلب الأكسجين الكيموديوي BOD <sub>٥</sub>	٥٠
متطلب الأكسجين الكيميائي COD	١٠٠
الكربون العضوي الكلي TOC	٤٠
الزيوت و الشحوم Oil & Greece	١٠٠
الفينول Phenol	٥
المنظفات Detergets	١٥
المبيدات Pesticides	خالية
الكلوريدات Cl <sub>٥</sub>	١٠٠
الكبريتات (SO <sub>٤</sub> )	١٠٠
القلوية (Alkalinity as CaCO <sub>٣</sub> )	٢٠٠
الأمونيا (N- NH <sub>٣</sub> )	٨٠
الفوسفات (PO <sub>٤</sub> )	٢٥
الخواص	أقصى مستويات التلوث ملجم / لتر



٠,١	الزرنيخ As	الخواص الكيميائية (العناصر الثقيلة)
١,٢	الكروم الكلي Cr	
٠,٠0	السيانيد Cn	
٠,٠0	الزئبق Hg	
٢,٦	الزنك Zn	
0,٠	المنجنيز Mn	
٠,0	السيلينيوم Se	
٢,٠	البورون B	
٠,٠٢	الكاديوم Cd	
١,٢	النحاس Cu	
١,٠	الرصاص Pb	
٢,٠	النيكل Ni	
١,٠	الباريوم Ba	
٠,0	الموليبيدينوم Mo	
١,٠	الفانديوم V	

جدول رقم (٢)

أقصى مستويات التلوث لمياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً		
الخواص	أقصى مستويات التلوث ملجم / لتر	
الخواص الطبيعية	المواد الطافية	خالية
	المواد الصلبة العالقة TSS	٤٠
	الأس الهيدروجيني pH	٨,٤-٦
الخواص الكيميائية العضوية	الأكسجين الحيوي المستهلك BOD <sub>٥</sub>	٤٠
	العكارة Turbidity	0,٠٠ وحدة عكارة
	الزيوت و الشحوم Oil & Greese	لا يوجد
	الفينول Phenols	٠,٠٢
الخواص الجراثومية	عدد عصيات القولون البرازية	١٠٠٠ خلية / ١٠٠ ملتر
خواص المركبات الكيميائية	النترات N-NO <sub>٣</sub>	١٠,٠
	الأمونيا (N - NH <sub>٣</sub> )	0,٠



0,٠	الألومنيوم Al	الخواص الكيميائية
٠,١	الزرنيخ As	
٠,١	البيريليوم Be	
٠,٧0	البورون B	
٠,١	الكاديوم Cd	
٠,0 (+)	الكلورين الحر Cl <sub>٢</sub>	
٠,١	الكروم Cr	
٠,٠0	الكوبالت Co	
٠,٤	النحاس Cu	
١	الفلوريد F	
0,٠	الحديد Fe	
٠,١	الرصاص Pb	
٢,0	اللايثيوم Li	
٠,٢	المنجنيز Mn	
٠,٠١	الزئبق Hg	

أقصى مستويات التلوث لمياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً		
أقصى مستويات التلوث ملجم / لتر	الخواص	
٠,١	الموليبيدينوم Mo	
٠,٢	النيكل Ni	
٠,٢	السيالينيوم Se	
٠,١	الفانديوم V	
٤,٠	الزنك Zn	

يجب ألا يزيد المعدل الشهري للأكسجين المستهلك ( $BOD_5$ ) وتركيزات المواد الصلبة العالقة عن ٤٠ ملجم/لتر وعدد عصيات القولون البرازية عن ١٠٠٠ خلية / ١٠٠ مللتر. دون تأثير على الأسس التصميمية لمحطات المعالجة، بحيث لا تتجاوز الحدود الصوى الموضحة بالجدول.

### جدول رقم (3)

أقصى مستويات التلوث لمياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً		
أقصى مستويات التلوث ملجم / لتر	الخواص	
خالية	المواد الطافية	الخواص الطبيعية
١٠ (أ)	المواد الصلبة العالقة TSS	
٨,٤-٦	الأس الهيدروجيني pH	
١٠ (أ)	الأكسجين الحيوي المستهلك $BOD_5$	الخواص الكيميائية العضوية
0,٠٠ وحدة عكارة	العكارة Turbidity	
لا يوجد	الزيوت و الشحوم Oil & Grease	
٠,٠٢	فينول Phenol	الخواص الجرثومية
٢,٢ (ب) (عدد/١٠٠ مل)	عدد عصيات القولون البرازية	
١ بيضة حية (عدد / لتر)	عدد بويضات الديدان المعوية	
١٠,٠	النترات $N-NO_3$	
0,٠	الأمونيا ( $N-NH_3$ )	



الخواص الكيميائية	الخواص الكيميائية	الخواص الكيميائية
الألومنيوم Al	0,0	
الزرنيخ As	0,1	
البيريليوم Be	0,1	
البورون B	0,70	
الكادميوم Cd	0,1	
الكلورين الحر Cl <sub>2</sub>	0,0 (+)	
الكروم Cr	0,1	
الكوبالت Co	0,0	
النحاس Cu	0,4	
الفلوريد F	1	
الحديد Fe	0,0	
الرصاص Pb	0,1	
الليثيوم Li	2,0	
المنجنيز Mn	0,2	
الزئبق Hg	0,01	

أقصى مستويات التلوث لمياه الصرف الصحي المعالجة ثلاثياً		
الخواص	أقصى مستويات التلوث ملجم / لتر	الخواص
الموليبيدنيوم Mo	0,1	
النيكل Ni	0,2	
السيلينيوم Se	0,2	
الفانديوم V	0,1	
الزنك Zn	4,0	

(أ-1) المعدل الشهري لكل من TSS, BOD<sub>5</sub> لا يزيد عن 10 ملج/لتر.

(أ-2) المعدل الأسبوعي لكل من TSS, BOD<sub>5</sub> لا يزيد عن 10 ملج/لتر.

(ب) تعتبر مياه الصرف الصحي المعالجة مطهرة بدرجة غير معدية وكافية لإستخدامها في الري غير المقيد إذا لم يزد الرقم الأعلى المحتمل MPN لعصيات القولون البرازية عن 2,2 عدد لكل 100 مللتر (أو مايكافئها من طرق القياس الأخرى) وفقاً لما تحدده نتائج الإختبار الجرثومي خلال أسبوع كما لا تزيد عن 23 لكل 100 مللتر في أي عينة (أو مايكافئها من طرق القياس الأخرى).  
(+) لا يقل عن 0,2 ملجم/لتر في حالة استخدام الكلور في التطهير.

#### جدول رقم (4)

معايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الأغراض الزراعية للري المقيد

الحد الأقصى المسموح به	الخواص
٢٥٠٠ جزء في المليون	التركيز الكلي للأملاح الذائبة TDS
١ بويضة حية (عدد/لتر)	عدد البويضات الحية للديدان المعوية



جدول رقم (5)

معايير استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الأغراض الزراعية للري غير المقيد

الخاصية	الحد الأقصى المسموح به
التركيز الكلي للأملاح الذائبة TDS	٢٥٠٠ جزء في المليون

جدول رقم (٦)

المعايير الكيميائية لاستخدام الحمأة في الزراعة

العنصر	تركيز العنصر في الحمأة		حدود تحميل التربة
	التركيز الحرج	الحد التراكمي	
	ملجم/كجم	ملجم/كجم	الحد السنوي (ملجم/كجم)
الرصاص Pb	٨٤٠	٣٠٠	١٥
الزئبق Hg	٥٧	١٧	٠,٨٥
الزنك Zn	٧٥٠٠	٢٨٠٠	١٢٥
السيلينيوم Se	١٠٠	١٠٠	٥
الكاديوم Cd	٨٥	٣٩	١٠٩
الكروم Cr	٣٠٠٠	٣٠٠٠	١٥٠
الموليبدنيوم Mo	٧٥	---	---
النحاس Cu	٤٣٠٠	١٥٠٠	٧٥
النيكل Ni	٤٢٠	٤٢٠	٢١

جدول رقم (٧) المعايير الحيوية لاستخدام الحمأة في الزراعة

المسبب	الحدود العليا للمسبب	الوحدة
السالمونيلا	٣	عدد/٤ جم من المادة الجافة
العصيات القولونية البرازين	١٠٠٠	عدد/١ جم من المادة الجافة
بويضات الديدان المعوية	١	بيضة/٤ جم من المادة الجافة

جدول رقم (8)  
الغرامات والعقوبات

م	المخالفة	مقدار الغرامة	الإجراءات المتخذة
١	استخدام مياه أقل جودة من المعايير المحددة في هذه اللائحة لغرض زراعة أصناف لا تتناسب مع هذه المعايير أو استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً في ري الخضار أو الدرنات أو النباتات الأخرى الملامسة ثمرتها للمياه.	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)	إتلاف المزروعات موضوع المخالفة في الحال على نفقة المخالف .
٢	إيصال مياه الصرف الصحي المعالجة من المزرعة المستفيدة إلى مزارع أخرى بدون علم الجهة المختصة سواء بتوصيلات مؤقتة أو دائمة.	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	إزالة التوصيلات في الحال على نفقة المخالف
٣	إنشاء نقاط تعبئة لإيصال مياه الصرف الصحي المعالجة للغير سواء بثمن أو بغير ثمن بدون ترخيص من الجهة المختصة .	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)	إزالة المخالفة في الحال على نفقة المخالف
٤	تكرار تسرب مياه الصرف الصحي المعالجة بعد الإنذار من مزرعة المستفيد إلى المزارع المجاورة أو إلى الطرقات والشوارع المحيطة بمزرعته .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)	رش وردم المستنقع إن وجد خلال ثلاثة أيام على نفقة المخالف
٥	ربط شبكة الري بمياه الصرف الصحي المعالجة ثنائياً بشبكة مياه الآبار	٢,٠٠٠ ريال (ألفان ريال)	مع إزالة أسباب المخالفة
٦	ترك مسافة فاصلة تقل عن ( ٥٠ ) م ما بين المساحات المروية بمياه صرف الصحي المعالجة ثنائياً والآبار وخزانات مياه الشرب العامة	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	



إيقاف مياه الري عن المزرعة لسماح بالتفتيش ولجنة ما تراه مناسباً لتمكينها من التفتيش	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)	منع المراقبين من الدخول للمزرعة والقيام بالكشف والتفتيش على المزروعات والتربة المروية بمياه صرف صحي معالجة .
---	-----------------------	--

م	المخالفة	مقدار الغرامة	الإجراءات المتخذة
٨	استخدام مياه الصرف الصحي الخام أو الحمأة غير المعالجة في الأغراض الزراعية.	٢٥٠٠٠ ريال (خمسة وعشرون ألف ريال)	إتلاف المحاصيل.
٩	عدم وضع علامات أو لوحات تحذيرية لأنظمة الري بمياه الصرف الصحي المعالجة .	١٠٠٠ ريال (ألف ريال)	
١٠	استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة في الزراعة بدون الحصول على تصريح من وزارة الزراعة .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	
١١	استخدام الحمأة المعالجة في الزراعة بدون تصريح من وزارة الزراعة	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	
١٢	تصريف مياه الصرف الصحي الخام في قنوات الري أو المصارف الزراعية.	٢٥,٠٠٠ ريال (خمسة وعشرون ألف ريال)	
١٣	تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة في قنوات الري أو المصارف الزراعية دون الحصول على ترخيص كتابي من الجهة المختصة .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	إيقاف التصريف إلى حين الحصول على ترخيص .
١٤	الاستفادة من المياه بالتعدي على غرفة العداد أو نقاط التغذية لمياه الصرف الصحي المعالجة بالفتح.	١٠٠٠ ريال (ألف ريال)	
١٥	التعدي على غرفة العداد أو نقاط التغذية بمياه الصرف الصحي المعالجة بالكسر أو الإتلاف عمداً .	٢٠٠٠ ريال (ألفان ريال)	



١٦	الاعتداء على خطوط الري الرئيسية أو ملحقاتها بإنشاء توصيلات دائمة ومؤقتة بغرض الاستفادة من الخدمة .	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)
١٧	الاعتداء على خطوط الري الفرعية أو ملحقاتها بإنشاء توصيلات دائمة أو مؤقتة.	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)
١٨	إحداث كسر أو إتلاف في الخطوط الرئيسية لشبكة مياه الري أو ملحقاتها.	٨,٠٠٠ ريال (ثمانية آلاف ريال)
م	المخالفة	مقدار الغرامة
١٩	إحداث كسر أو إتلاف في الخطوط الفرعية لشبكة مياه الري أو ملحقاتها.	٣,٠٠٠ ريال (ثلاثة آلاف ريال)
٢٠	حدث كسر أو إتلاف في توصيلات المزارع الخاصة بمياه الري أو ملحقاتها .	٢,٠٠٠ ريال (ألفان ريال)
٢١	التخلص من مياه الصرف الصحي الخام في الآبار .	٥٠,٠٠٠ ريال (خمسون ألف ريال)
٢٢	تصريف مياه الصرف الصحي الخام في مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات الحاملة للمياه أو المجاري المائية أو الوديان أو السدود.	٢٥,٠٠٠ ريال (خمسة وعشرون ألف ريال)
٢٣	تصريف مياه الصرف الصحي الخام في الأراضي الفضاء بدون ترخيص من الجهة المختصة .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)
٢٤	تفريغ محتويات صهاريج النضح المحتوية على مياه صرف صحي خام مطابقة للمعايير في الوديان، أو المجاري المائية، أو السدود، أو الأراضي الفضاء .	٣,٠٠٠ ريال (ثلاث آلاف ريال)
٢٥	تصريف مياه الصرف الصحي المعالجة في الأراضي الفضاء، أو مجاري الوديان، دون الحصول على ترخيص كتابي من الجهة المختصة .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)
٢٦	تصريف مياه صرف صحي مخالفة للمواصفات المعتمدة في جدول رقم (١) بهذه اللائحة إلى شبكة الصرف الصحي العامة .	٢٠,٠٠٠ ريال (وعشرون ألف ريال)
٢٧	تصريف مياه الأمطار أو أية مياه سطحية أو جوفية إلى شبكة الصرف الصحي العامة بدون الحصول على تصريح كتابي من الجهة المختصة.	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)

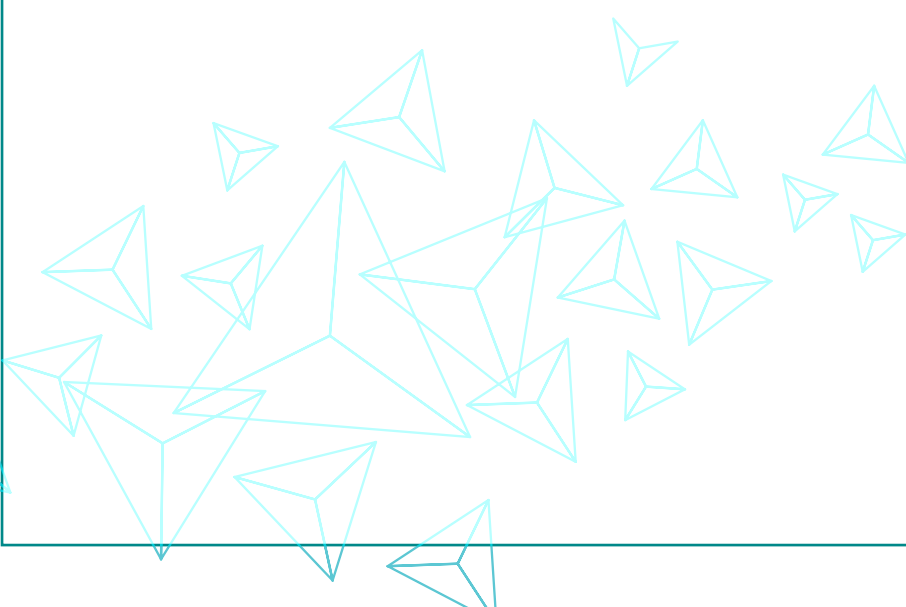


٢٨	تصريف الزيوت والشحوم، أو المواد الصلبة، أو أي مواد تحتوي على الهيدروكربونات، أو المبيدات الحشرية، أو الزراعية، أو السوائل الصناعية، أو المواد المشعة، أو مخلفات المستشفيات الملوثة، أو بقايا عينات التحاليل وما في حكمها .	٣٠,٠٠٠ ريال (ثلاثون ألف ريال)	
م	المخالفة	مقدار الغرامة	الإجراءات المتخذة
٢٩	تسرب مياه الصرف الصحي من الصهاريج في الشارع أثناء سحبها أو نقلها .	١٠٠٠ ريال (ألف ريال) لكل مرة.	إيقاف الصهرج لحين إصلاح التسرب
٣٠	إقامة خزان تحلل أو تجميع مياه الصرف الصحي بدون ترخيص.	٢,٠٠٠ ريال (ألفان ريال)	الإلزام بأخذ ترخيص من الجهة المختصة.
٣١	إنشاء خزان تحلل في المجمعات الكبيرة .	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)	ردم الحفر الامتصاصية بإشراف الجهة المختصة .
٣٢	عدم إنشاء خزان تجميع في حاله عدم الرغبة في إنشاء محطة معالجة خاصة .	٣,٠٠٠ ريال (ثلاثة آلاف ريال)	أخذ تعهد بإنشاء خزان تجميع .
٣٣	عدم إنشاء محطة معالجة مياه صرف صحي خاصة رغم اشتراط ذلك في فسخ البناء .	٥٠,٠٠٠ ريال (خمسون ألف ريال)	مع إلزامه بإنشاء المحطة خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر.
٣٤	إنشاء محطة معالجة مياه صرف صحي خاصة بدون ترخيص .	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)	الإلزام بأخذ ترخيص للمحطة بعد مطابقتها للمواصفات .
٣٥	عدم تشغيل محطة معالجة خاصة بعد اكتمال المجمع أو المنشأة وتشغيلهما.	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)	إلزامه بتشغيل المحطة خلال مدة شهر .
٣٦	عدم التزام مالك محطة معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة أو مقاول التشغيل بمتطلبات التشغيل، وإنتاج مياه معالجة غير مطابقة للمواصفات المطلوبة، بعد إنذاره وإعطائه مهلة ( ٧ أيام ) لتصويب الوضع .	١٠,٠٠٠ ريال (عشرة آلاف ريال)	نقل المياه غير المطابقة للمواصفات لأماكن تحددتها الجهة المختصة على حساب المخالف
م	المخالفة	مقدار الغرامة	الإجراءات المتخذة

٣٧	إخلاء طرف المقاول المنفذ لمحطة معالجة مياه الصرف الصحي الخاصة قبل الحصول على موافقة خطية من الجهة المختصة .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	
٣٨			
٣٩	عدم إجراء التحاليل والفحوصات الدورية .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال أسبوعياً)	جراء التحاليل على نفقته .
٤٠	عدم الاحتفاظ بسجلات كاملة للتحاليل لمدة عام .	٧,٠٠٠ ريال (سبعة آلاف ريال)	
٤١	إيقاف تشغيل محطة معالجة بدون موافقة الجهة المختصة .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال) يومياً	الإلزام بتشغيل المحطة .
٤٢	منع المراقبين التابعين لوزارة المياه والكهرباء من الدخول والكشف على محطات المعالجة الخاصة .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال) في كل مرة	في حالة التكرار يحال الموضوع للشرطة .
٤٣	مخالفة صهرنج نقل المخلفات السائلة للاشتراطات التي تحددها الجهة المختصة .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)	
٤٤	قيام ناقل مخلفات الصرف الصحي بإعطاء بيانات مخالفة أو مضللة عن مصدر المخلفات التي يتم جلبها للتصريف في شبكة الصرف الصحي العامة .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	يلغى التصريح نهائياً عند المخالفة للمرة الثالثة .
٤٥	عدم إنشاء أو إلغاء مصيدة الزيوت والشحوم في الأنشطة التي تتطلب ذلك مثل البوفيهات ومحلات ذبح الدواجن، و المطاعم، و المطابخ، و قة صور الأفراج، ومغاسل السيارات وخلافها .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	إغلاق المنشأة لحين تصويب الوضع .
٤٦	الإهمال في صيانة أو تنظيف مصيدة الرمال .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)	
م	المخالفة	مقدار الغرامة	الإجراءات المتخذة
٤٧	تسرب الزيوت والشحوم من مصائد الزيوت والشحوم المقامة في البوفيهات ومحلات ذبح الدواجن والمطاعم الصغيرة .	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)	
٤٨	تسرب الزيوت والشحوم من مصائد الزيوت والشحوم المقامة في المطاعم الكبيرة، والمطابخ و قة صور الأفراج، ومغاسل السيارات .	٢,٠٠٠ ريال (ألفان ريال)	
٤٩	التسبب في انسداد شبكة الصرف الصحي .	٥,٠٠٠ ريال (خمسة آلاف ريال)	



0٠	عدم الالتزام بشروط ترخيص مصيدة الزيوت.	١,٠٠٠ ريال (ألف ريال)
0١	الشروع في تفريغ مواد تحتوي على زيوت أو أي مواد يمنع صرفها على الشبكة .	٢,٠٠٠ ريال (ألفان ريال)
0٢	بيع المياه المعالجة من محطات المعالجة الخاصة، أو نقلها للغير بدون موافقة وزارة المياه والكهرباء .	٨,٠٠٠ ريال (ثمانية آلاف ريال)



## قرار مجلس الوزراء رقم ٧٦٣ بتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٠هـ المقابل المالي لإيصال المياه إلى القطاعات الحكومية والتجارية والصناعية

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٦٠٣١٩ وتاريخ ١٠/١١/١٤٤١هـ ، المشتملة على برقية معالي وزير البيئة والمياه والزراعة رقم ٣٠٤/٣٠/١٤٣٨هـ وتاريخ ٦/١١/١٤٤١هـ في شأن المقترح المتعلقة بالمقابل المالي لإيصال المياه والصرف الصحي.

وبعد الإطلاع على نظام مصالح المياه والصرف الصحي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ٢٣/٦/١٣٩١هـ وتعديلاته.

وبعد الإطلاع على لائحة تحديد قيمة استهلاك المياه والإرتفاق بالصرف الصحي وتكاليف إيصال الشبكتين ، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٨١١) وتاريخ ٢٨/٧/١٣٩٢هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٣) وتاريخ ٢٨/١/١٤١٦هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٤) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٢٦هـ.

وبعد الإطلاع على المذكرات رقم (١١٥) وتاريخ ١٥/٢/١٤٤١هـ ، ورقم (٢٤٢) وتاريخ ١/٤/١٤٤١هـ ، ورقم (٤٥٤) وتاريخ ١٢/٦/١٤٤١هـ ، ورقم (١٠٨٤) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٤١هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الإطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٧-٤١/د) وتاريخ ٢٥/١١/١٤٤١هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٨٠١٥) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٤١هـ.

### يقرر ما يلي :

أولاً: ١- يكون المقابل المالي لإيصال المياه إلى القطاعات الحكومية والتجارية والصناعية على النحو الآتي:

المقابل المالي	قطر التوصيلة
20,000 ريال	20-25 ملم
25,000 ريال	32-40 ملم
وفقاً لتكاليف التنفيذ الفعلية	أكبر من 40 ملم

٢. يكون المقابل المالي لإيصال الصرف الصحي إلى القطاعات الحكومية والتجارية والصناعية على النحو الآتي:

المقابل المالي	قطر التوصيلة
30,000 ريال	150 ملم
35,000 ريال	200 ملم
وفقاً لتكاليف التنفيذ الفعلية	أكبر من 200 ملم



ثانياً: يستمر تطبيق المقابل المالي - المعمول به قبل صدور هذا القرار - لإيصال المياه أو الصرف الصحي إلى القطاع السكني. ولمن يرغب من المستفيدين من هذا القطاع في الإستعجال لإيصال الخدمة فيكون المقابل المالي على النحو الآتي:

لإيصال المياه:

المقابل المالي للأرض التي مساحتها أكبر من 350 م <sup>2</sup>	المقابل المالي للأرض التي مساحتها 350م <sup>2</sup> فما دون	قطر التوصيلة
20 ريال لكل م <sup>2</sup> إضافي ، بعد أقصى 15,000 ريال	3,000 ريال	25-20 ملم
25 ريالاً لكل م <sup>2</sup> إضافي ، بعد أقصى 25,000 ريال	5,000 ريال	40-32 ملم
	وفقاً لتكاليف التنفيذ الفعلية	أكبر من 40 ملم

ويضاف إلى المقابل المالي (١,٠٠٠) ريال عن كل وحدة إضافية على الوحدة الأساس.

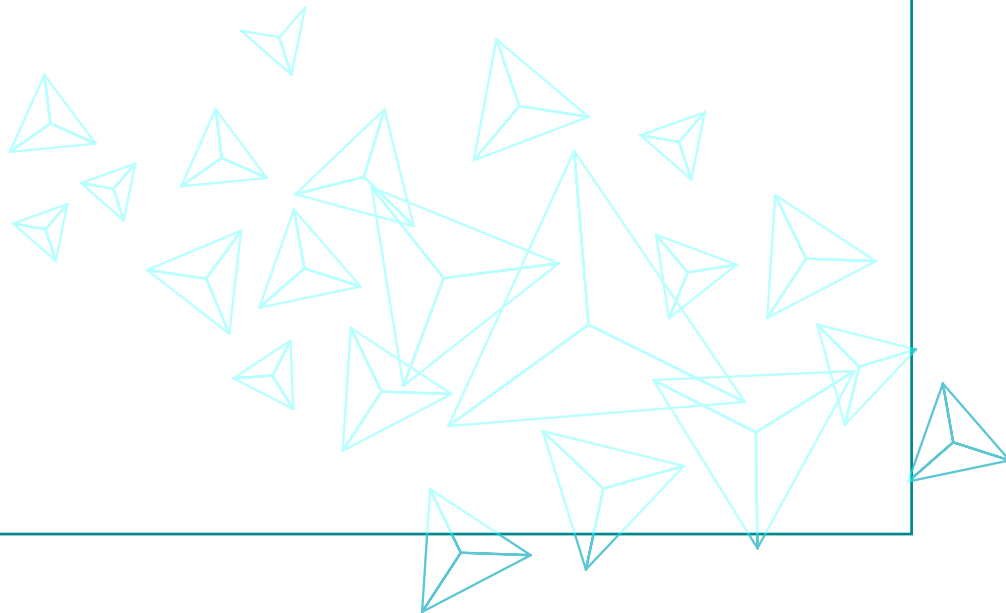
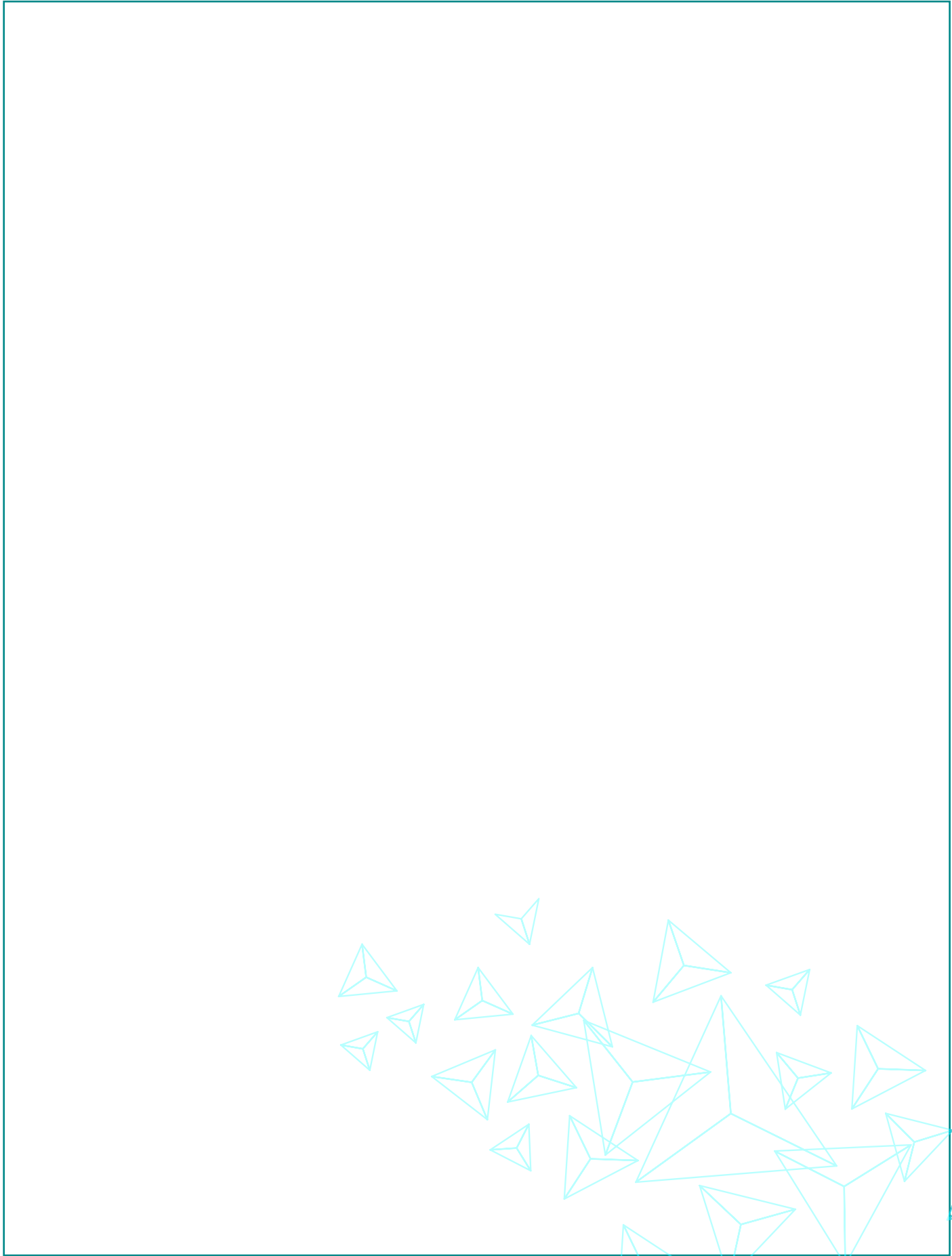
لإيصال الصرف الصحي:

المقابل المالي للأرض التي مساحتها أكبر من 350 م <sup>2</sup>	المقابل المالي للأرض التي مساحتها 350م <sup>2</sup> فما دون	قطر التوصيلة
30 ريالاً لكل م <sup>2</sup> إضافي ، بعد أقصى 20,000 ريال	5,000 ريال	150ملم
35 ريالاً لكل م <sup>2</sup> إضافي ، بعد أقصى 30,000 ريال	6,000 ريال	200 ملم
	وفقاً لتكاليف التنفيذ الفعلية	أكبر من 200 ملم

ويضاف إلى المقابل المالي (١,٠٠٠) ريال عن كل وحدة إضافية على الوحدة الأساس. ويضع معالي وزير البيئة والمياه والزراعة المعايير اللازمة لما ورد في هذا البند.

ثالثاً: يبدأ تطبيق هذا القرار إعتباراً من تاريخ صدوره.

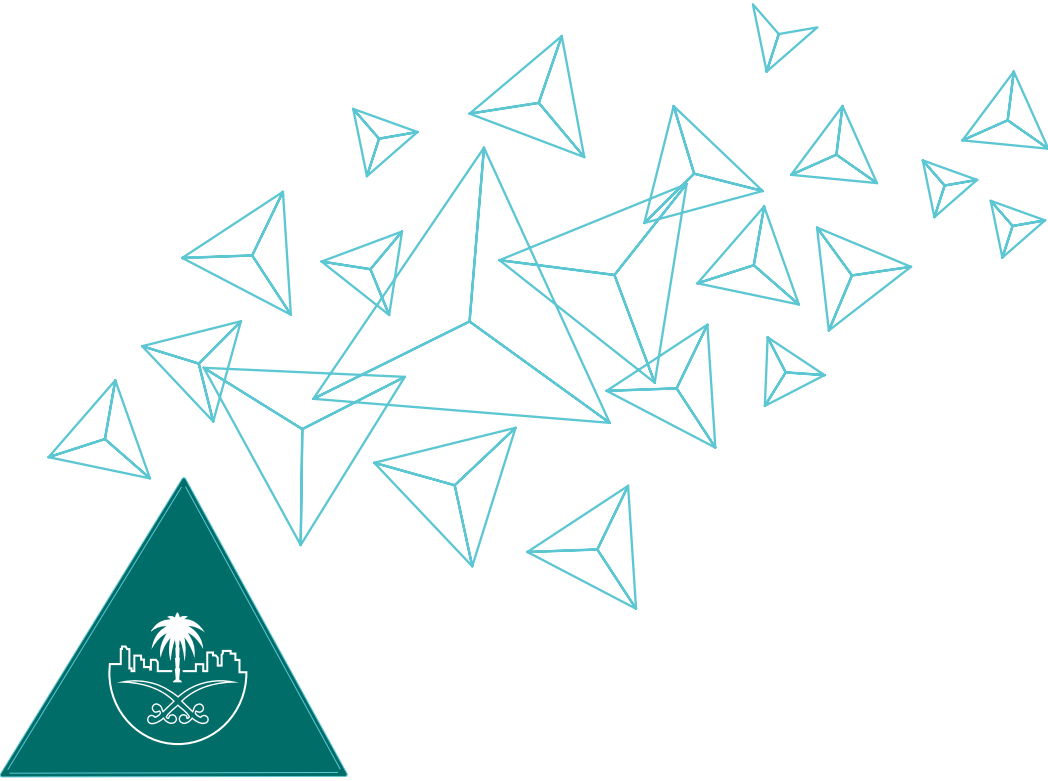
رئيس مجلس الوزراء





الهيئة العامة لعقارات الدولة  
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

## التشريعات المتعلقة بـ







٩٦٨

## التشريعات المتعلقة بالهيئة العامة لعقارات الدولة

٩٧٠

قرار مجلس الوزراء رقم ٤٦٧ بتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٠هـ

٩٧٠

تسجيل جميع صكوك ملكية العقارات التي تملكها الدولة باسم (عقارات الدولة)

٩٧٢

العمل باللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي

٩٧٣

اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

٩٨٣

قرار مجلس الوزراء رقم ٢٢٤٣٥ بتاريخ ١٤٢٧/٥/٧هـ



## قرار مجلس الوزراء رقم ٤٦٧ بتاريخ ٢٠/٧/١٤٣٨هـ تسجيل جميع صكوك ملكية العقارات التي تملكها الدولة باسم (عقارات الدولة)

قرار قم (467)  
وتاريخ: 1438/7/20هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٢٠٩١ وتاريخ ١١/٥/١٤٣٨هـ ، المشتملة على مذكرة صاحب السمو الملكي ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٢٨٥٢) وتاريخ ٢٧/٤/١٤٣٨هـ ، المتضمنة طلب سموه الموافقة على ما رأته لجنة أراضي الدولة في توصيتها رقم (٤) وتاريخ ١/٤/١٤٣٨هـ من أن يكون تسجيل ملكية عقارات الدولة وإفراغها وفق الترتيبات التنظيمية المذكورة في تلك التوصية .

وبعد الإطلاع على نظام التسجيل العيني للعقار ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٩٨٣) وتاريخ ١٥/١/١٣٩٦هـ.

وبعد الإطلاع على توصية لجنة أراضي الدولة رقم (٤) وتاريخ ١/٤/١٤٣٨هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٨٠٢) وتاريخ ١/٧/١٤٣٨هـ.

يقرر ما يلي :

أولاً: تسجل جميع صكوك ملكية العقارات التي تملكها الدولة باسم (عقارات الدولة) .

ثانياً: يكون تسجيل عقارات الدولة وفقاً لما يأتي :

١. إذا كان لدى الجهة الحكومية نص نظامي يمنحها حق تملك العقار والتصرف فيه ، فيحدد في الصك اسم الجهة والقطاع الداخل في نشاطها ، وتتولى وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) - بناءً على طلب الجهة - إنهاء إجراءات الإفرغ وقبوله . وذلك دون إخلال بحق أي جهة بالتصرف في عقاراتها بموجب النظام .

٢. تزود مصلحة أملاك الدولة الجهة الحكومية التي لديها نص نظامي يمنحها حق تملك العقار والتصرف فيه بأصل صك العقار من أجل التصرف فيه إذا طلبت الجهة ذلك ، وذلك دون إخلال بما ورد في الفقرة (١) من هذا البند .

ثالثاً: على جميع الجهات الحكومية - بالتنسيق مع وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) ووزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية - مراجعة ما لديها من عقارات مسجلة باسم أملاك الدولة أو أي جهة حكومية أخرى ، وإتخاذ ما يلزم من إجراءات في شأنها ، وفقاً لما ورد في هذا القرار .

رابعاً: على مصلحة أملاك الدولة وضع قاعدة بيانات تقنية تحوي جميع المعولمات المتعلقة بعقارات الدولة .

خامساً: لا يسري ما ورد في هذا القرار على العقارات المملوكة لصندوق الإستثمارات العامة .

سادساً: لا يخل ما ورد في الفقرة (٢) من البند (ثانياً) بالأحكام ذات الصلة في نظام التسجيل العيني للعقار .

رئيس مجلس الوزراء



## العمل باللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي

إن وزير التجارة والإستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة ،  
وبناءً على الصلاحيات المخولة له،  
بعد الإطلاع على نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٣)  
وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٨هـ.  
وبناءً على المادة الخامسة عشر من نظام تطبيق كود البناء السعودي.

يعتمد تنفيذ ما يلي :

أولاً: العمل باللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي. بالصيغة المرفقة بهذا القرار .  
ثانياً: تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها إعتباراً من تاريخ نشرها .

والله ولي التوفيق ،،

وزير التجارة والإستثمار  
رئيس مجلس إدارة الهيئة

د. ماجد بن عبدالله القصبي

## اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

### الفصل الأول التعريفات

#### المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمامها ما لم يتفرض السياق خلاف ذلك:

الوزارة: وزارة الشؤون البلدية والقروية .

الوزير : وزير الشؤون البلدية والقوية .

الجهاز البلدي: الأمانة أو البلدية .

الهيئة : الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة

اللجنة الوطنية : اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

الجهة المختصة بالوزارة : الوحدة المركزية لكود البناء السعودي بنزارة الشؤون البلدية والقروية.

الكود: كود البناء السعودي، وهو مجموعة الإشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة .

المتطلبات: تفاصيل التصميم وطرق التنفيذ والتشييد وتحديد المواصفات القياسية ، وتعد الأساس والمرجع في تطبيق الكود.

الإشتراطات: إجراءات وضوابط تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية ومتطلباتها للمباني والمنشآت، وتعد جزءاً لا يتجزأ من المتطلبات.

النظام: نزام تطبيق كود البناء السعودي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي.

لائحة تصنيف المخالفات: لائحة تصنيف مخالفات الكود وتحديد العقوبات المقررة لكل مخالفة .

لجنة النظر: لجنة النظر في مخالفات كود البناء السعودي.

البناء / المبنى: ما يشيد معمارياً ويجهز للإستخدام والإشغال، وورد له تصنيف في الكود.

المصمم: الشخص الطبيعي أو الإعتباري المرخص له من الجهة المعنية ، الذي يتعاقد معه المالك لعمل الدراسات والتصاميم بما يباي إحتياجاته وطلباته وفق الكود.

المشرف : الشخص الطبيعي أو الإعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف. الذي يتعاقد معه المالك للقيام بالإشراف على التنفيذ وفق التراخيص والمخططات المعتمدة .



المنفذ (المقاول) : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بممارسة أنشطة أعمال البناء، التي يتعاقد معه المالد لتنفيذ البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

المفتش: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له والمعتمد من الجهة المختصة للقيام بأعمال التفتيش على المباني وفق الكود.

رخص البناء: إذن مكتوب يصدره الجهاز البلدي ، وفق أحكام نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية .

شهادة الإشغال: إذن بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقتة المبنى للكود.

رخصة الممارسة: تصريح مهني تصدره الجهة المعنية للأشخاص الطبيعيين والإعتباريين لممارسة أعمال الدراسات التصاميم، أو التنفيذ أو الإشراف ، أو التفتيش ، وفق الكود.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية المعنية وفقاً لإختصاصها بمراقبة تطبيق الكود. وهي: وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ووزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني). ووزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية .

المخالفة : كل تجاوز متعمد أو غير متعمد للكود أو نظام تطبيقه أو لوائحه .

المخالفة الخطرة : كل مخالفة للكود يترتب على عدم المبادرة بإزالتها أو تصحيحها تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر أو تتسبب بشكل مباشر في الإضرار بصحة الإنسان أو البيئة .

الخدمات العامة : الكهرباء والهاتف والماء والصرف الصحي.

## الفصل الثاني

### هدف ونطاق تطبيق الكود

#### المادة الثانية :

هدف الكود إلى وضع الحد الأدنى من المتطلبات والإشترطات التي تحقق السلامة والصحة العامة من خلال متانة واستقرار وثبات المباني والمنشآت وتسهيل سبل الوصول وتوفير البيئة الصحية والإضاءة والهوية الكافية ، وترشيد المياه والطاقة وحماية الأرواح والممتلكات من أخطار الحريق والزلازل وغيرها من المخاطر المرتبطة بالمباني.

#### المادة الثالثة :

يتكون الكود من المتطلبات والإشترطات الآتية :

(أ) الإشترطات الإدارية

- (٢) المتطلبات والإشترطات المعمارية .
- (٣) المتطلبات والإشترطات الإنشائية .
- (٤) المتطلبات والإشترطات الكهربائية .
- (٥) المتطلبات والإشترطات الميكانيكية.
- (٦) متطلبات والإشترطات ترشيد المياه والطاقة .
- (٧) المتطلبات والإشترطات الصحية.
- (٨) متطلبات والإشترطات الحماية من الحريق.
- (٩) متطلبات والإشترطات مقاومة الزلازل.
- (١٠) متطلبات والإشترطات المباني القائمة.
- (١١) متطلبات والإشترطات المباني الخضراء.
- (١٢) متطلبات والإشترطات المباني السكنية.
- (١٣) المواصفات القياسية المرجعية.
- (١٤) أي متطلبات أو اشترطات أخرى تصدرها اللجنة الوطنية .

#### المادة الرابعة:

تعتبر متطلبات واشترطات الكود وحدة متكاملة واجبة التطبيق

#### المادة الخامسة :

يطبق الكود ويحظر تطبيق أي كود آخر بتعارض معه على جميع أعمال البناء والتشييد في القطاعين العام والخاص حسب تصنيف المباني، بما في ذلك تصميم البناء وتنفيذه وتشغيله وصيانته وتعديله. وعلى المباني القائمة في حالة ترميمها، أو تغيير استخدامها، أو توسعتها، أو تعديلها، أو إزالتها، إعتباراً من تاريخ نفاذ النظام وفق التدرج الموضح في ملحق مراحل تطبيق المود. وبنهاية مراحل التطبيق يطبق الكود على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

#### المادة السادسة:

تطبق متطلبات واشترطات الكود المتعلقة بالعزل الحراري وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق على جميع أعمال البناء فور سريان النظام، دون النظر في مراحل التدرج المشار إليها في المادة



الخامسة من اللائحة.

#### المادة السابعة:

يكون تطبيق متطلبات واشتراطات الكود على المباني القائمة حسب إمكانية التطبيق ، بتقرير فني من مكتب هندسي معتمد يتضمن الحول الهندسية الممكنة ، ووفقاً للنظام.

#### المادة الثامنة :

تستثنى المباني التاريخية المصنفة من جهة الإختصاص من تطبيق اشتراطات الكود إذا لم تشكل خطراً بهدد الأرواح أو الممتلكات عدا اشتراطات الحماية من الحريق.

### الفصل الثالث

#### مهام الجهات ذات العلاقة وإصدار تراخيص أعمال البناء

#### المادة التاسعة :

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الوزارة والجهاز البلدي فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية :

١. إعداد التقارير المساحية اللازمة وفقاً لمتطلبات المخطط الإرشادي.
٢. مراجعة الوثائق والمستندات والمخططات الهندسية وتدقيقها وإجازتها.
٣. إصدار تراخيص البناء والترميم والتعديل وغيرها .
٤. متابعة تطبيق الكود ومراقبته.
٥. متابعة أعمال التفتيش والإختبارات اللازمة أثناء تنفيذ أعمال البناء.
٦. إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته للكود.
٧. الموافقة على إيصال الخدمات العامة الدائمة والمؤقتة.
٨. حفظ سجلات البناء والمراقبة والتفتيش والضغط والعقوبات.
٩. بناء قاعدة بيانات بالمكاتب الهندسية والمؤسسات والشركات المرخصة بمزاولة أعمال البناء والجهات المعتمدة لتدقيق المخططات والتفتيش على المباني.



### المادة العاشرة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية :

- (١) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بمتطلبات أنظمة الوقاية والحماية من الحريق في كافة مراحل البناء وصيانتها وتشغيلها والتخزين.
- (٢) التنسيق مع الجهات المختصة للتأكد من حصل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين على التأهيل اللازم في مجال متطلبات الوقاية والحماية من الحريق في المباني لممارسة أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ والصيانة والتشغيل.
- (٣) التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفتيش في مجال سلامة المصاعد وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق في المباني.

### المادة الحادية عشرة :

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية :

- (١) التنسيق مع الجهات المختصة لإعداد متطلبات تأهيل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين لممارسة الأعمال الكهربائية .
- (٢) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بالأعمال الكهربائية التي تقع ضمن اختصاصاتها.
- (٣) التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفتيش في مجال الأعمال الكهربائية .

### المادة الثانية عشرة :

تتولى الجهة المختصة بالوزارة مهمة التنسيق لإتمام الربط الآلي بين الأجهزة البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة لإنجاز مهامها التخصصية المتعلقة بتطبيق الكود.

### المادة الثالثة عشرة:

مع مراعاة نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأحدثه التنفيذية لا يتم إصدار رخصة بناء أو ترميم أو تعديل أو إزالة أو تغيير استخدام أو أي ترخيص آخر مماثل إلا بعد التحقق من مطابقة الوثائق والمخططات للكود وإجازتها.



### المادة الرابعة عشرة :

يتعهد طالب الرخصة بالالتزام بالكود. وأن يسند أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين يحملون رخص ممارسة مهنية صادرة من الجهة المعنية . وأن يقدم العقود المبرمة معهم موضحاً بها عناوينهم ووسائل التواصل معهم على أن ينص في تلك العقود صراحة على التزام الممارسين بتنفيذ الأعمال الموكلة إليهم وفق الكود ويتلزم طالب الرخصة بتحديد عنوانه ووسائل التواصل معه وتحديثها حال تغيرها ، وبعد إشعاره عبرها صحياً.

### المادة الخامسة عشرة :

للمالك والمصمم والمشرف والمنفذ التواصل مع الجهاز البلدي حال وجود خلاف حول تطبيق الكود أو تفسير بنوده وعليهم الإبلاغ عن أي مخالفة يرتكبها أحد الأطراف. ولهم التواصل مع الجهاز البلدي أو مع الجهة المختصة بالوزارة حال وجود اقتراحات من شأنها تطوير أو تحسين الكود.

## الفصل الرابع شهادة الإشغال

### المادة السادسة عشرة :

لا يجوز إشغال البناء إلا بعد الحصول على شهادة إشغال من الجهاز البلدي حسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود. وفي حال عدم وجود تصنيف للإشغال المطلوب فيصنف ضمن أقرب مجموعة إليه.

### المادة السابعة عشرة :

مع مراعاة نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأحتة التنفيذية ، يتقدم صاحب الرخصة للجهاز البلدي بعد إتمام البناء بطلب إصدار شهادة الإشغال ويرفق بطلبه التراخيص والمتطلبات اللازمة، وإعتمادات أعمال التفتيش النهائية والإختبارات ، والمخططات حسب التنفيذ.

### المادة الثامنة عشرة :

يجب البت في طلب إصدار شهادة الإشغال بعد التحقق من تطبيق متطلبات واشتراطات الكود خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب. وفي حال رفض الطلب يبلغ طالب الشهادة بأسباب الرفض بطرق الإبلاغ المتبعة نظاماً. ويلزم تضمين شهادة الإشغال البيانات التالية :

- رقم وتاريخ رخصة البناء.
- اسم وعنوان صاحب المبنى.
- عنوان المبنى وإحداثياته ووصفه وتصنيفه.

- اسم الجهاز البلدي.
- نوع الإستخدام والإشغال.
- توفر أنظمة الوقاية والحماية من الحريق من عدمه.
- اسم صاحب الصلاحية وتوقيعه.

#### المادة التاسعة عشرة :

للجهاز البلدي إصدار شهادة إشغال مؤقتة لا تتجاوز مدتها مائة وثمانين يوماً قابلة للتجديد للمباني والمنشآت المؤقتة والموسمية والمهرجانات والفعاليات وسكن العمال في المشاريع الكبيرة عد الحاجة أثناء فترة التنفيذ بشرط أن يتحقق بأن الإشغال سيتم بشكل آمن، ووفقاً للكود.

#### المادة العشرون:

مع مراعاة أي نصوص نظامية خاصة ، لا يسمح بإطلاق الخدمات العامة لأي مبنى خاضع لنظام الكود إلا بموجب شهادة إشغال. وللأجهزة البلدية بقدر الحاجة الإذن بإطلاق الخدمات بشكل مؤقت لغرض اختبار التركيبات والتمديدات أثناء التفتيش ، ووفقاً للكود.

#### المادة الحادية والعشرون:

مع عدم الإخلال بالأنظمة واللوائح المعمول بها يجوز للجهاز البلدي والجهات ذات العلاقة طلب فصل الخدمات العامة عند الحاجة لإزالة خطر مباشر على الأرواح أو الممتلكات. ويشعر المالك أو شاغل المبنى بقرار الفصل. ولا يجوز إعادة الخدمة إلا بعد زوال سبب الفصل.

### الفصل الخامس

#### التفتيش والمراقبة والمتابعة

#### المادة الثانية والعشرون:

للتحقق من تطبيق الكود تتم أعمال التفتيش والإختبارات ومتابعتها وإعتمادها وفق المراحل والأنواع والإجراءات والقواعد المحددة في الكود بشكل متوالي حسب مراحل البناء. ولا يجوز الانتقال من مرحلة إلى أخرى قبل الحصول على موافقة الجهات ذات العلاقة على المراحل السابقة. ولا تتم عملية التفتيش والإختبارات النهائية إلا بعد اكتمال كافة الأعمال المطلوبة المحددة في الرخصة.



### المادة الثالثة والعشرون:

يقوم صاحب الرخصة أو من يمثله بإشعار المتفش عندما يكون العمل جاهزاً للتفتيش حسب مراحل البناء ، ويقوم بتوفير كافة الوثائق والمخططات وما يلزم لأعمال التفتيش والإختبارات المطلوبة .

### المادة الرابعة والعشرون:

يتم ضبط المخالفات وإيقاع العقوبات وفق أحكام لائحة تصنيف مخالفات الكود.

## الفصل السادس

### تحديث كود البناء وتطويره وإعادة إصداره

### المادة الخامسة والعشرون:

تتولى اللجنة الوطنية اقتراح تعديل وتطوير وتحديث الكود. وعلى الجهات ذات العلاقة وكل من يعنيه الأمر تزويد اللجنة مباشرة بالملحوظات التي ترصد أثناء تطبيق الكود والمقترحات لما يلزم تعديله وتحديثه.

### المادة السادسة والعشرون:

تضع اللجنة الوطنية آلية لتلقى ملحوظات تعديل الكود أو تحديثه ودراسة تلك الملحوظات والرفع بما يتم التوصل إليه لوزير التجارة والإستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة لإصدار قرارات التعديل أو التحديث.

### المادة السابعة والعشرون:

تعد اللجنة الوطنية الإرشادات والشروحات العلمية والفنية الخاصة بالكود. وتشارك الجهات المختصة في إعداد مناهج التدريب والتأهيل وخططه وعقد ورش العمل والندوات والمؤتمرات المتعلقة بالكود.

## الفصل السابع أحكام عامة

### المادة الثامنة والعشرون:

للوزارة والجهات ذات العلاقة الإستعانة بالمكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المعتمدة للقيام بمهامها المتعلقة بتطبيق الكود.

### المادة التاسعة والعشرون:

تتولى الجهة المختصة بالوزارة المهام التالية :

- (١) رضع آليات تطبيق الكود ومتابعة تنفيذه من قبل الأمانات والبلديات وتقديم الدعم الفني اللازم لها .
- (٢) عمل الأدلة الإجرائية والنماذج الموحدة اللازمة وآلية التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لتطبيق متطلبات النظام ولأئحته التنفيذية .
- (٣) متابعة تنفيذ القرارات المتعلقة بالكود.
- (٤) الإشراف على الأعمال الإجرائية المتعلقة بتنفيذ الكود ومتابعتها.
- (٥) متابعة إجراءات تشكيل لجان النظر في المخالفات بالتنسيق مع الأمانات .
- (٦) إعداد قواعد عمل لجان النظر في المخالفات وإجرائاتها ومكافأة أعضائها ورفعها لإعتمادها بقرار من الوزير .
- (٧) تلقي الملحوظات والمقترحات على تطبيق الكود وتكوين قاعدة معلومات عنها ونقلها إلى اللجنة الوطنية لدراستها وإفتراح ما يلزم بشأنها .
- (٨) أي مهام أخرى تسند إليها .

### المادة الثلاثون:

يعمل بهذه اللائحة إعتباراً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية



## ملحق مراحل تطبيق الكود

المرحلة الأولى : من تاريخ نفاذ النظام وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٠هـ. ويطبق الكود خلالها على المباني التالية : المباني الحكومية الإدارية. المباني العالية (الابراج – أكثر من ٢٣م)، المستشفيات ، الفنادق.

المرحلة الثانية : من نهاية المرحلة الأولى وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤١هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلة الأولى على المباني التالية : مباني التجمعات (المساجد – المنشآت الرياضية)، المباني التعليمية ، المجمعات التجارية ، أبراج الإتصالات، المباني والمنشآت الصناعية ، المباني أقل من ٢٣ م، المباني عالية الخطورة.

المرحلة الثالثة : من نهاية المرحلة الثانية وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٢هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلتين الأولى والثانية على المباني التالية : مباني التجمعات (صالات الأفراح، صالات السينما، المسارح) مراكز الرعاية الصحية ، الشقق المفروشة الفندقية ، النزل ، المباني السكنية ومباني الخدمات الترفيهية .

المرحلة الرابعة: من نهاية المرحلة الثالثة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٣هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الثلاث على المباني التالية: مباني الأعمال (المطارات البنوك، محطات التلفزيون، البريد).

المرحلة الخامسة : من نهاية المرحلة الرابعة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٤هـ. ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الأربع على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

قرار مجلس الوزراء رقم ٢٢٤٣٥ بتاريخ ١٤٢٧/٥/٧هـ  
توجيهات وأنظمة وتعليمات

رقم الصادر: 22435

تاريخ الصادر: 1427/5/7هـ

المرفقات:

-تعميم-

صاحب السمو الملكي ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية  
نسخة لكل وزارة ومصلحة حكومية وعلى كل جهة إبلاغ الجهات التابعة لها أو المرتبطة بها

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

نشير إلى قراري مجلس الوزراء رقم ٦٨٠ في ١١/٢٥/١٣٨٠هـ ورقم ٩٨٣ في ١٥/١/١٣٩٦هـ بشأن إعطاء الوزارات والدوائر الحكومية قطع الأراضي التي تحتاج إليها، وأن يتم تنظيم الصكوك وإخراجها باسم أملاك الدولة. وإلى الأمر التعميمي رقم ٢/٣٢٥ في ١/٥/١٤٢٣هـ القاضي بعدم بيع أي من الأراضي والمنشآت الحكومية لأي جهة أخرى سواء كانت حكومية أو غير حكومية إلا وفقاً لما تقضي به التعليمات، وعدم المنح أو التنازل عن أي منها لأي من الجهات أو الأفراد إلا بعد الرفع عن ذلك لأخذ التوجيه حياله. وإلى الأمر رقم ٤٨٤٦٣ في ٢٦/١٠/١٤٣٢هـ القاضي بإفراغ الأراضي التي يتم تخصيصها للجهات الحكومية من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية وإصدار الصكوك اللازمة بذلك. كما نشير إلى ما يتم رفعه من قبل الجهات الحكومية بطلب تخصيص أراض لها من أراضي أملاك الدولة أو الأراضي التابعة لوزارة الزراعة.

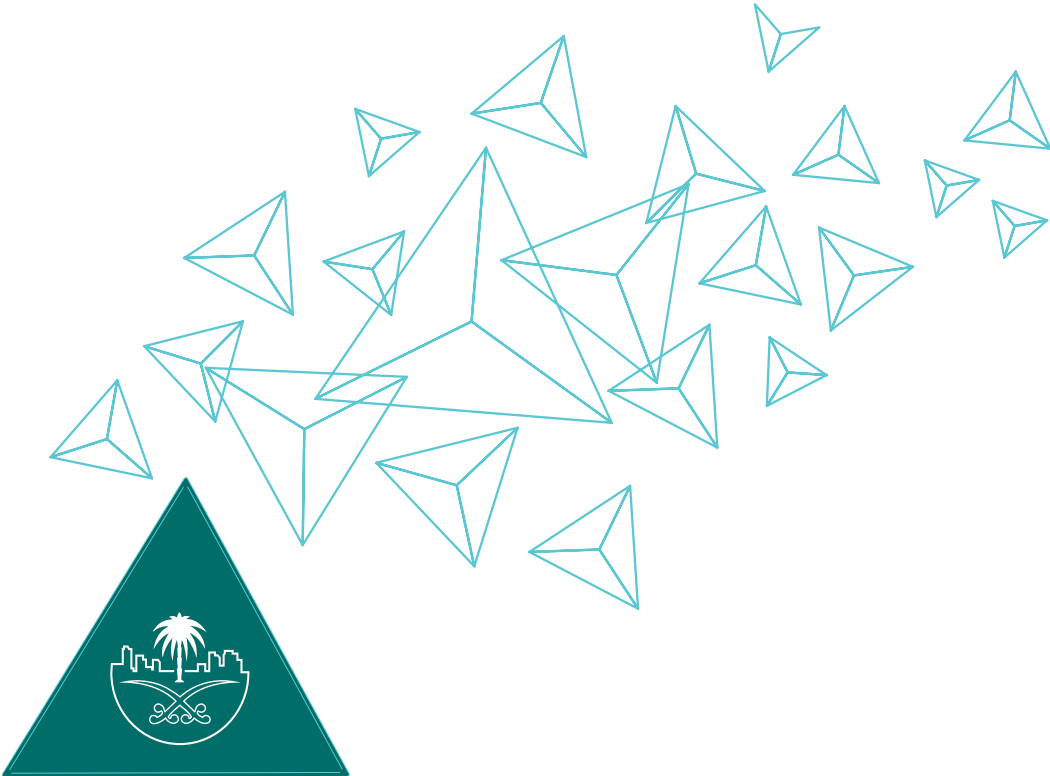
ولتلافي التأخير في تنفيذ المشاريع الحكومية وتحقيقها للمصلحة العامة .

نرغب إليكم أن تتم دراسة تلك الطلبات وألبت فيها من قبل الجهة المعنية وفقاً للأنظمة والتعليمات ، وعلى وزارة العدل إبلاغ كتابات العدل المختصة بإعتماد قرارات كل من وزارة المالية ووزارة الزراعة المتعلقة بتخصيص الأراضي التي تشرف عليها كل منهما للجهات الحكومية ، وإصدار الصكوك اللازمة لذلك باسم أملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة ، وتسلم هذه الصكوك لمصلحة أملاك الدولة في وزارة المالية ، والرفع عما يستوجب إحاطتنا بشأنه.. فأكملوا ما يلزم بموجبه .

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
رئيس مجلس الوزراء



## التشريعات المتعلقة بـ





٩٨٤

## التشريعات المتعلقة بهيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

٩٨٦

قرار وزاري رقم ٣/٥٣٣ بتاريخ ١٤٢٥/٧/١٥ هـ

٩٨٦

الموافقة على اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية بالصيغة المرفقة.

٩٨٧

اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية

٩٩٦

قرار إداري رقم ٢/٩٢ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٢٥ هـ

٩٩٦

الموافقة على تعديل دليل تقديم الخدمة الكهربائية

٩٩٧

قرار إداري رقم ٩ بتاريخ ١٤٤٠/١/٢٤ هـ

٩٩٧

تعديلات على دليل تقديم الخدمة الكهربائية

١٠٠٤

قرار إداري رقم ٢٣ بتاريخ ١٤٤٠/٢/٧ هـ

١٠٠٤

تعديل الفقرة (٣٦-٢) من الدليل

١٠٠٦

قرار إداري رقم (١٢٦) بتاريخ ١٤٤١/٣/٢٨ هـ

١٠٠٦

قواعد وإجراءات الرخص

١٠١٩

قرار إداري رقم (٣١٣) بتاريخ ١٤٤٠/١/٢٠ هـ

١٠١٩

تعديل الفقرة (٢-٣٣)

١٠٢٥

قرار مجلس الوزراء رقم ٥٧٣ بتاريخ ١٤٤١/٩/٥ هـ

١٠٢٥

تقديم خدمات الكهرباء والمياه إلى المستفيدين

١٠٢٦

قرار مجلس الوزراء رقم ٢٧ بتاريخ ١٤٣٧/١/٢٠ هـ

١٠٢٦

تعديل المادة الأولى والسابعة من تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

١٠٢٨

قرار إداري رقم ٤ بتاريخ ١٤٣٥/٢/١ هـ

١٠٢٨

اعتماد البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤ م

١٠٢٩

البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤ م

١٠٣١

قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٤ بتاريخ ١٤٢٧/٥/٤ هـ

١٠٣١

الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

١٠٣٢

تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

١٠٣٢

الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

١٠٤٢

DPS-١ الدليل الإرشادي لتصميم شبكات التوزيع بالمخططات الخاصة (السكنية و السكنية/التجارية)



## قرار وزاري رقم ٣/٥٣٣ بتاريخ ١٥/٨/١٤٢٥ هـ الموافقة على اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية بالصيغة المرفقة.

### إن وزير المياه والكهرباء

بما له من صلاحيات، وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٦٩) وتاريخ ١١/٨/١٤١٩هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (١٧٠) وتاريخ ١٢/٧/١٤٢١هـ، ولائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٣٥) وتاريخ ١٠/٣/١٤٠٠هـ، وبناءً على ما عرضه وكيل الوزارة لشؤون الكهرباء.

وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة.

### يقرر ما يلي:

- أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية بالصيغة المرفقة.
- ثانياً: تُلغى هذه اللائحة كل ما يتعارض معها مما ورد في (لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٣٥) وتاريخ ١٠/٣/١٤٠٠هـ.
- ثالثاً: يتم العمل بهذه اللائحة من تاريخ صدورها (وفي الحالات الجارية تنفيذها يتم تطبيقها على تلك التي لم يتم إطلاق الخدمة الكهربائية لها بعد).
- رابعاً: يتم تحديث هذه اللائحة متى دعت الحاجة بالتنسيق مع هيئة تنظيم الكهرباء الم والإنتاج المزدوج، ومقدمي الخدمة.
- خامساً: تتولى هيئة تنظيم المياه والكهرباء متابعة تنفيذ هذا القرار.
- سادساً: يبلغ قرارنا هذا لمن يلزم لإنفاذ مقتضاه.
- سابعاً: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

وزير المياه والكهرباء

عبد الله بن عبدالرحمن الحصين

## اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية

### اللائحة التنفيذية لإيصال الخدمة الكهربائية

#### المادة الأولى: تعريفات ومصطلحات

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة إلى جانب كل منها ما لم يتضح من صراحة النص أو يقتضي سياق الكلام غير ذلك،

١-١ الوزارة: وزارة المياه والكهرباء.

٢-١ الهيئة: هيئة تنظيم المياه والكهرباء.

٣-١ مقدم الخدمة:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بتوليد الطاقة الكهربائية أو نقلها أو توزيعها أو بعض هذا النشاط وفقاً لأحكام تنظيم الهيئة ولوائحه التنفيذية.

٤-١ المشترك:

هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يشتري الطاقة الكهربائية من مقدم الخدمة، وكل عداد طاقة يمثل مشتركاً.

٥-١ المناطق المخططة:

هي المناطق الواقعة ضمن النطاق العمراني المعتمد أو التي يتم اعتماد مخططات إنشائها من قبل أمانات المدن أو البلديات أو أية جهة مخولة بذلك.

٦-١ المناطق غير المخططة:

هي تلك المناطق التي لا تقع ضمن المناطق المخططة.

٧-١ المناطق المعتمدة لدى مقدم الخدمة (نطاق الشبكة):

هي مناطق مكرمة أو مخططات اعتمدت كهربتها من قبل مقدم الخدمة.

٨-١ تعرفه توصيل الخدمة الكهربائية (التعرفة النظامية):

هي التكلفة التي يستحصلها مقدم الخدمة الكهربائية لقاء توصيل الخدمة الكهربائية إلى طالبها وهي كما وردت في قرار مجلس الوزراء رقم ١٦٩ الصادر بتاريخ ١١/٨/١٤١٩هـ أو تعديلاته اللاحقة.

٩-١ الإضافة:

هي تقديم الخدمة الكهربائية للمساحات الإنشائية المضافة بناءً على ترخيص من البلدية كوحدة مستقلة عن المبنى القائم.



١٠-١ التقوية:

هي زيادة القدرة المخصصة لوحدة قائمة ببناء على طلب المشترك نظراً لزيادة أحماله الفعلية أو إضافة إنشاءات غير مستقلة.

١١-١ التجزئة:

هي تجزئة محدودة القدرة الكهربائية المغذية لميني قائم على عدد من الوحدات المختلفة تبعاً لتعديل و / أو لتجزئة المبنى القائم.

١٢-١ شبكة التوزيع:

جميع التجهيزات والتمديدات التي تعمل على توزيع القدرة الكهربائية من محطات التوزيع إلى المشترك على الجهود اقل من ١١٠ كيلو فولت.

١٣-١ شبكة النقل:

جميع التجهيزات والتمديدات التي تقع بين نظام التوليد وشبكة التوزيع والتي تعمل على جهد ١١٠ كيلو فولت فأكثر.

### المادة الثانية: جهود لتغذية

١-٢ يتم تقديم الخدمة الكهربائية لطالبي التوصيل على جهود التوزيع أساساً طبقاً لما يلي:

١-٢-أ يتم توصيل الخدمة الكهربائية وفقاً للمعايير الفنية المعتمدة من الهيئة.

١-٢-ب يتم توصيل الخدمة الكهربائية بأسلوب حلقي أو شعاعي بموجب ضوابط التخطيط المطبقة من قبل مقدم الخدمة ، فإذا كان موقع المشترك داخل النطاق العمراني المعتمد ونظام التخطيط المطبق بالمنطقة نظام حلقي ، فإن تنفيذ النظام الحلقي من مسؤولية مقدم الخدمة ، أما إذا كان نظام تخطيط الشبكة إشعاعي ، فإن على المشترك تحمل التكاليف الفعلية للنظام الحلقي إذا رغب في تنفيذه عن طريق مقدم الخدمة ، وله الحق في تنفيذ الإضافات اللازمة بمعرفته حسب مواصفات مقدم الخدمة بواسطة مقاول معتمد من المقاولين المؤهلين المعتمدين لدى مقدم الخدمة.

٢-٢ الجهود القياسية للتوزيع:

٢-٢-أ الجهد المنخفض القياسي في المناطق السكنية هو ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت.

٢-٢-ب الجهد المنخفض القياسي في المناطق الصناعية المرخصة عن طريق البلديات هو

٢٢٠ / ٣٨٠ فولت و ١٢٧/٢٢٠ فولت.

٢-٢ ج- الجهد المنخفض القياسي للأغراض التجارية والزراعية ( التي تقع في المناطق المرخصة من وزارة الزراعة ) هو ٣٨٠/٢٢٠ فولت و ٢٢٠/١٢٧ فولت.  
٢-٢ د- الجهد المنخفض القياسي في المدن الصناعية التي قامت بإنشائها الدولة (مثل المدن التابعة لوزارة التجارة والصناعة) هو ٣٨٠/٢٢٠ فولت.  
٣-٢ في حالة طلب جهد مخالف للجهود القياسية (٢٢٠/١٢٧، ٣٨٠/٢٢٠) فإن طالب الخدمة يتحمل تكلفة المحول بالإضافة إلى التعرفة النظامية، وله الحق في تأمين المحول عن طريقه حسب مواصفات مقدم الخدمة وتكون تكاليف التركيب والتشغيل والصيانة من مسؤولية طالب الخدمة.  
٤-٢ في حالة طلب أي من الجهود القياسيين (٢٢٠/١٢٧، ٣٨٠/٢٢٠ فولت) في منطقة يكون الجهد القياسي الآخر هو السائد فيها فيجب أن يكون الحمل المطلوب مقارب لسعة المحول المراد تركيبه وإلا فإن طالب الإيصال يتحمل تكلفة المحول بالإضافة إلى بدلات الإيصال.

#### المادة الثالثة: أسس توصيل الخدمة الكهربائية

١-٣ إذا كانت المنطقة التي يقع بها طالب الخدمة داخل النطاق العمراني فإنه يتم توصيل الخدمة الكهربائية له على الجهد المناسب من الجهود القياسية ويحاسب بموجب تعرفة توصيل الخدمة الكهربائية المنصوص عليها في الفقرة (٦-٣) من المادة « ثانياً » من قرار مجلس الوزراء رقم (١٦٩) وتاريخ ١١/٨/١٤١٩هـ.

٢-٣ إذا كانت المنطقة التي بها طالب الخدمة تقع خارج النطاق العمراني وداخل نطاق الشبكة فإن مقدم الخدمة يقوم بوضعها في خطه السنوية التوصيل ويتحمل طالب التوصيل التكاليف حسب ما نص عليه قرار مجلس الوزراء رقم ١٦٩، وتاريخ ١١/٨/١٤١٩هـ.

٣-٣ المناطق غير المخططة وغير المعتمدة ضمن خطة مقدم الخدمة

يتم توصيل الخدمة الكهربائية للمناطق غير المخططة والتي لم يتم اعتماد كهربتها من قبل مقدم الخدمة بالتعرفة النظامية حسب خطط سنوية وخمسية يعدها مقدم الخدمة بالتنسيق مع الوزارة ويتم إفادة الأخيرة بما يتم تنفيذه فعلياً لمقارنته بالمخطط، على أن يتم مراعاة المسافة بين الشبكة وموقع طلب الخدمة بحيث تتناقص سنوياً بمقدار يجري تحديده في ضوء

الاعتمادات المالية مع الأخذ في الاعتبار القرار الوزاري رقم ١/٣٤١٨ وتاريخ ١٧/٩/١٤٢٠هـ الصادر من هذه الوزارة.

٤-٣ توصيل الخدمة لمن لا تزيد أحمالهم على ٤٠٠ أمبير

يتم توصيل الخدمة الكهربائية لهذه الفئة بالتعرفة النظامية من خلال إجراء التوسعات في الشبكة



القائمة أو من خلال التمديدات الجديدة من محطات التوزيع الرئيسية والفرعية القائمة والجديدة وفق أنظمة التوزيع الفنية والمعايير المعتمدة، كما لا يمكن إلزامهم بتأمين مواقع لإيواء المحولات.

٥-٣ توصيل الخدمة لمن تزيد أحمالهم على ٤٠٠ أمبير:

إذا تم تقديم طلب الخدمة الكهربائية من هذه الفئة فإن على طالب التوصيل تأمين موقع لإيواء المعدات الكهربائية وفقا لقرار مجلس الوزراء رقم ١٠٢٣ وتاريخ ١٣٩٥/٨/١٧هـ وحسب المتطلبات والمواصفات الفنية المعتمدة، وفي حالة تغذية مشتركين آخرين من هذه المعدات فإن على مقدم الخدمة أن يدفع إيجارا سنويا لصاحب الموقع حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٠٢٣ وتاريخ ١٣٩٥/٨/١٧هـ.

أما في حالة طلب أحمال كبيره فيتم التنسيق مع مقدم الخدمة لتأمين حيز الموقع معدات مقدم الخدمة بما فيها موقع العدادات وأية معدات إضافية تستلزمها عملية الإيصال حسب النظام بما فيه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بحيث تكون جميع تلك المواقع على الحدود الخارجية للمرفق ليقوم مقدم الخدمة بتوريد وتركيب جميع المحولات والمعدات والعدادات والكهربائية وتصبح نقطة الالتقاء هي مخارج كابلات المشترك عند العدادات ويحاسب المشترك بالتعرفة النظامية بموجب سعة العداد لكل وحدة مستقلة.

٦-٣ في الحالات التي يتعذر على طالب التوصيل تأمين مواقع المعدات والعدادات الكهربائية على الحدود الخارجية كأن يطلب تركيبها داخل المرفق ففي هذه الحالة يكون ملزما باستيفاء شروط السلامة، وتأمين مدخل في جميع الأوقات لمنسوبي مقدم الخدمة للقيام بأعمال التشغيل والصيانة لتلك المعدات في الحالات الاعتيادية والطارئة، وفي حالة عدم تمكنه من ذلك يقوم مقدم الخدمة بتمديد الكابلات وتركيب المعدات اللازمة عند الحدود الخارجية للمرفق حيث تنتهي مسؤولية مقدم الخدمة كما يتحمل طالب التوصيل التكاليف اللازمة للتمديدات بعد العدادات داخل مرفقه. وفي

حالة تركيب عدادات الاستهلاك الكهربائي داخل المنشأة من قبل المشترك للوحدات المستقلة حسب الضوابط المعتمدة فإنه يتم تركيب عداد أو أكثر حسب الحاجة عند نقطة الالتقاء بين مقدم الخدمة والمشارك وتتم محاسبة الاستهلاك حسب التعرفة النظامية أو المتفق عليها بين مقدم الخدمة والمشارك للعدادات المستقلة ويتحمل المشترك الفرق في الاستهلاك بين العدادات المستقلة والعداد أو العدادات الرئيسية.

٧-٣ التغذية في أكثر من نقطة في المنشآت المستقلة:

يمكن تغذية المشترك الذي لديه أكثر من منشأة بأكثر من نقطة تغذية ويعتمد ذلك على طبيعة المنشأة وحالة الشبكة الكهربائية بالمنطقة ومدى توفر اشتراطات السلامة في الشبكة الداخلية للمنشأة.

٨-٣ الهجر والمزارع:

يتم توصيل الخدمة الكهربائية للمراكز والهجر المعتمدة من قبل أمانة المنطقة وكذلك المزارع بحسب خطط يعدها مقدم الخدمة بالتنسيق مع الوزارة.

٩-٣ اشتراطات طلبات الإضافة:

١- تعبئة نموذج طلب الخدمة.

٢ - خطاب أو رخصة (فسح) بناء من البلدية محدد فيه عدد الوحدات المضافة.

٣- الكشف الميداني للتأكد من استقلالية الوحدات المضافة.

٤- في حال اختلاف عدد الوحدات على الطبيعة عنها في الترخيص يؤخذ بأيهما أقل.

٥- تتم محاسبة العدادات المضافة بموجب تعرفه التوصيل دون الرجوع إلى سعة العدادات الموجودة أصلاً لدى المشترك.

١٠-٣ اشتراطات طلبات التقوية:

١ - تعبئة نموذج طلب الخدمة.

٢ - سداد آخر فاتورة.

٣ - يكون الإجراء كالتالي:

يحاسب بتعرفة التوصيل النظامية حسب الصيغة التالية:

التكاليف المطلوبة =

(السعة المطلوبة \* تعرفه التوصيل المقابلة لهذه السعة) - (السعة الحالية \* تعرفه التوصيل المقابلة لهذه السعة)

١١-٣ اشتراطات طلبات التجزئة.

١- تعبئة نموذج طلب الخدمة وسداد آخر فاتورة.

٢- خطاب / رخصة بناء من البلدية موضح فيها عدد الوحدات المجزأة.

٣- الكشف الميداني للتأكد من استقلالية الوحدات المجزأة حسب الشروط المعتمدة من البلدية.

٤- في حال اختلاف عدد الوحدات على الطبيعة عنها في الترخيص يؤخذ بأيهما أقل.

٥- أن لا تزيد تكاليف التجزئة عن مجموع بدلات التوصيل للعدادات والمطلوبة للتجزئة محسوبة انفرادياً.

٦- أن لا تقل تكاليف التجزئة عن مبلغ (١٥٠٠) ريال.

٧- يكون الإجراء كالتالي:



تتم محاسبة طلبات التجزئة بموجب الصيغة التالية:  
(مجموع السعة المطلوبة \* تعرفه التوصيل المقابلة لهذا المجموع) - (السعة الحالية المطلوب  
تجزئتها \* تعرفه التوصيل المقابلة لهذه السعة)  
١٢-٣ الأحمال الموصلة بدون عداد:

يتم تحصيل قيمة التعرفة النظامية لعملية التوصيل للأحمال ذات الاستهلاك الثابت مثل كبائن  
الهاتف، آلات البيع، أجهزة الصرف الآلي ... الخ وفقاً لقرار مجلس الوزراء  
رقم ١٦٩ وتاريخ ١٩/٨/١٤١٩هـ وإلى تعميم الوزارة رقم ٢٥/١٨٧٩  
وتاريخ ١٩/٨/١٤١٩هـ.  
١٢-٣ تركيب عداد مؤقت:

يتم تحصيل التكلفة الفعلية من المشترك عند توصيل الخدمة المؤقتة على أن يستثنى من التكلفة  
قيمة توريد وتركيب كابل التغذية أو أية معدة يمكن استخدامها للتوصيل الدائم.  
المادة الرابعة: التعرفة:  
١-٤ تعرفه الاستهلاك:

تتم محاسبة استهلاك الطاقة الكهربائية بموجب القراءة الشهرية للعداد وحسب التعرفة النظامية:  
١-٤ أ- تطبيق التعريفات المخفضة على المرافق المختلفة حسب ما جاء بقرار مجلس الوزراء  
رقم ١٧٠ تاريخ ١٢/٧/١٤٢١هـ أو أية تعديلات

لاحقة كما تتم محاسبة المنشآت الحكومية (مدرسة، مركز صحي، مسجد، ..... الخ) بالتعرفة الحكومية.  
١-٤ ب- المنشأة التي تتمتع بالتعرفة المخفضة يسري هذا التمتع على الأنشطة المساندة لهذه  
المنشأة في نفس الموقع شرط أن تكون عائدة لصاحب المنشأة، ويستثنى من ذلك الوحدات  
السكنية التي لا تشملها التعرفة المخفضة.

١-٤ ج- يطبق على جميع الوحدات السكنية التابعة لأي منشأة أيا كان نوعها أو نشاطها (زراعي،  
صناعي، تجاري ... الخ) ما يطبق على الوحدات السكنية المستقلة شريطة أن يقوم الساكن بهذه  
الوحدة بالسداد مباشرة إلى مقدم الخدمة ويخضع إلى شروط ولوائح تقديم الخدمة وخاصة فيما  
يتعلق بالفصل عند عدم السداد.

٢-٤ تعرفه قراءة وصيانة العداد وإعداد الفاتورة (للسعة المتعاقد عليها):

٢-٤ أ- يتقاضى مقدم الخدمة مبالغ ثابتة تتناسب وسعة القاطع المركب لدى المشترك وذلك مقابل  
قراءة وصيانة العداد وإعداد الفاتورة وذلك على أساس كل فاتورة تصدر المشترك حسب الجدول  
التالي:



التعرفة الشهرية (ريال)	قاطع العداد (أمبير)
١٠	أقل من ٦٠ أمبير
١٠	٦٠ أمبير
١٠	أكثر من ٦٠ أمبير وأقل من ١٠٠ أمبير
١٥	١٠٠ أمبير
١٥	أكثر من ١٠٠ أمبير وأقل من ٢٠٠ أمبير
٢١	٢٠٠ أمبير
٢١	أكثر من ٢٠٠ أمبير وأقل من ٣٠٠ أمبير
٢٢	٣٠٠ أمبير
٢٢	أكثر من ٣٠٠ أمبير وأقل من ٤٠٠ أمبير
٢٥	٤٠٠ أمبير
٣٠	أكثر من ٤٠٠ أمبير

٢-٤ ب- الأحمال الموصلة بدون عداد يتم تحصيل ثلث تعرفه قراءة وصيانة العداد لهذا النوع من التوصيل بعد تحديد الفئة حسب السعة المتعاقد عليها وذلك مقابل إصدار الفاتورة.

٣-٤ تعرفه توصيل الخدمة الكهربائية:

وهي طبقا لما ورد في الفقرة ٦ - ٣ من البند « ثانياً » في قرار مجلس الوزراء رقم ١٦٩ وتاريخ ١١/٨/١٤١٩هـ أو أية تعديلات لاحقة مع تطبيق تعميم الوزارة التوضيحي رقم ١٨٧٨٩ وتاريخ ١٩/٨/١٤١٩هـ

المادة الخامسة - أحكام عامة:

١-٥ يلتزم مقدم الخدمة بتوصيل الخدمة الكهربائية إلى منشأة طالب التوصيل حسب طبيعتها وذلك مقابل الحصول على التعرفة المقررة نظاما لقاطع التيار الكهربائي المركب على العداد المناسب للحمل المتعاقد عليه في المنشأة الذي بموجبه تتم محاسبة استهلاك المنشأة للطاقة الكهربائية بموجب التعرفة مع الأخذ بالاعتبار متابعة المحاسبة وتحصيل مبالغ الاستهلاك أولا بأول وتجنب تراكمها.

٢-٥ لا يؤثر امتداد المنشآت المختلفة أفقيا أو عموديا على طريقة محاسبة بدلات التوصيل التي يجب أن تكون بصورة منفصلة لكل وحدة مستقلة.

٣-٥ - يجب أن يحصل مقدم الخدمة الكهربائية على ما يلي:

أ- المسار اللازم للتمديدات الكهربائية والمساحة اللازمة للتركيبات الكهربائية مثل المحولات، القواطع



والعدادات وذلك حسب طبيعة الأعمال المطلوبة وحسب الأنظمة والضوابط التي تحكم ذلك (مت نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة وقرار مجلس الوزراء رقم ١٠٢٣ وتاريخ ١٧/٨/١٣٩٥هـ، ... الخ).  
ب - حرية الوصول إلى تمديداته وتركيباته على مدار الساعة وفي جميع الأحوال العادية الاضطرارية دون إذن مسبق على أن يتم الاتفاق بين مقدم الخدمة والمشارك على الآلية المناسبة لذلك حسب ما تستدعيه الظروف الأمنية.

٤-٥ يتم التعامل في المجمعات بصورة مستقلة توصيلاً واستهلاكاً لكل وحدة من وحدات المجمع مثل الفله، الشقة العادية، الشقة المفروشة، الفندق، المسجد، المعرض، المستوصف، ورشة، بقالة، ... الخ

٥-٥ يقوم مقدم الخدمة بإشعار طالب التوصيل ضمن تعليمات التقدم بطلب الخدمة بأن التوصيل يخضع لأحكام هذه اللائحة.

٦-٥ يزود طالب الخدمة ببيانات تفصيلية توضح تكاليف التوصيل وكيفية حسابها حسب هذه اللائحة.

٧-٥ يلتزم مقدمي الخدمة بتعديل اللوائح والقرارات والتعليمات والتعاميم الداخلية والمعمول بها لديهم بما يتماشى مع هذه اللائحة.

٨-٥ تختص الهيئة بحل أي خلاف ينشأ من تطبيق هذه اللائحة

٩-٥ في الحالة التي يكون فيها مبلغ فاتورة الاستهلاك يزيد في مستواه عن ٥٠٪ من متوسط الاستهلاك للثلاثة الأشهر المقابلة من السنة الماضية على أن يكون الشهر المقابل الشهر الاستهلاك في منتصفها، فإن هذه الفاتورة تعتبر موضع تدقيق من قبل مقدم الخدمة ولا يحق له فصل الخدمة الكهربائية عن المشترك بسببها إلا بعد التأكد من صحتها.

١٠-٥ في حالة وجود مشكلة في فاتورة الاستهلاك ينتج عنها تقديم المشترك شكوى من هذه الفاتورة فإنه لا يحق لمقدم الخدمة إلزام الشاكي بسدادها إلا بعد إنهاء كافة الإجراءات اللازمة لتسوية المشكلة.

أمثلة محاسبية عامة:

١-١ - مثال على محاسبة طلب التقوية:

مشترك لديه (٥) عدادات كل منها ١٠٠ أمبير ويرغب في تقوية أحدها إلى ٢٠٠ أمبير

التكاليف المطلوبة =  $(٥٧ * ٢٠٠) - (٣٨ * ١٠٠) = ٧٦٠٠$  ريال.

١-ب - أمثلة على محاسبة طلبات التجزئة:

مثال (١): مطلوب تجزئة عداد سعة ٢٠٠ أمبير إلى ثلاثة عدادات.

سعتها: 100، 100، 100 أمبير.

المحاسبة:  $(12.7 \times 350) - (0.7 \times 200) = 10540$  ريال.

مثال (٢) مشترك لديه عداد 100 أمبير ويرغب في تجزئته إلى عدادين وبعد حساب مساحة كل وحدة اتضح أنه يتطلب قواطع (٦٠، ٦٠) أمبير.

$(38 \times 100) - (38 \times 100) = 760$  ريال

وفي هذه الحالة يتم استئصال (100) ريال.

مثال (٣) مشترك لديه عدادين الأول 100 أمبير ويرغب في تجزئته إلى عدادين والثاني 100 أمبير ويرغب في تجزئته إلى ثلاث عدادات وبعد حساب المساحة للوحدتين اتضح أن الأول يتطلب عدادين سعة (100) أمبير والعداد الثاني اتضح أنه يتطلب ثلاثة عدادات سعة (٦٠) أمبير لكل منها.

في هذه الحالة تتم محاسبة كل عداد على حده فبالنسبة للعداد الأول تكون التكلفة كما يلي:

$(0.7 \times 200) - (38 \times 100) = 5700$  ريال.

والعداد الآخر تكون محاسبته كالتالي:  $(38 \times 180) - (38 \times 100) = 3040$  ريال.

١- ج - مثال على محاسبة تعرفه قراءة وصيانة العداد:

مشترك لديه عدادين سعة كل منهما 100 أمبير ويتم تجميع الاستهلاك في فاتورة واحدة فإن تعرفه خدمة العداد تحسب على أساس مجموع ساعات القواطع 200 أمبير وبذلك يتم استئصال مبلغ وقدره 21 ريال عن العدادين وهذا ينطبق على جميع العدادات المجمعة في فاتورة واحدة.  
المراجع:

يشار إلى أن أهم المراجع التي تم الاستناد إليها في وضع هذه اللائحة هي كالتالي:

١- قرار مجلس الوزراء رقم 1023 وتاريخ 17/8/1395هـ.

٢- قرار مجلس الوزراء رقم 169 وتاريخ 11/8/1419هـ.

٣- قرار مجلس الوزراء رقم 170 وتاريخ 12/7/1421هـ.

٤- قرار مجلس الوزراء رقم 273 وتاريخ 7/11/1422هـ.

٥- لائحة قواعد إيصال الخدمة الكهربائية إلى المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 235 وتاريخ 10/3/1400هـ.

٦- التعميم الوزاري رقم 25/18789 وتاريخ 19/8/1419هـ.

والله الموفق،



## قرار إداري رقم ٢/٩٢ بتاريخ ٢٥/٨/١٤٣٥ هـ الموافقة على تعديل دليل تقديم الخدمة الكهربائية

إن محافظ هيئة تنظيم المياه والكهرباء

بناءً على الصلاحيات المخولة له

وبناءً على المادة الرابعة من نظام الكهرباء الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٥٦/م) والتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦ هـ.

وبعد الإطلاع على اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٣/١١/٢٧) والتاريخ ١٥/٤/١٤٢٧ هـ.

وبعد الإطلاع على دليل تقديم الخدمة الكهربائية الصادر بالقرار الإداري ذي الرقم (٤٦/٤٣٠) والتاريخ ١/٧/١٤٣٠ هـ، وتعديله الصادر بالقرار الإداري ذي الرقم (٤٥/٤٣١) والتاريخ ١٥/٣/١٤٣١ هـ.

ولما تقتضيه المصلحة العامة، يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على تعديل دليل تقديم الخدمة الكهربائية الصادر بالقرار الإداري ذي الرقم (٤٦/٤٣٠) والتاريخ ١/٧/١٤٣٠ هـ بالصيغة المرفقة.

ثانياً: يمنح مقدم الخدمة الكهربائية مهلة لمدة سنة هجرية واحدة من تاريخ صدور هذا القرار للتطبيق الأحكام المتعلقة بربط فاتورة الاستهلاك بالمستفيد الفعلي من الخدمة سواء كان مالكة للعقار أو غير مالك.

ثالثاً: نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشره.

رابعاً: يبلغ قرارنا هذا لمن يلزم لإنفاذ مقتضاه.

والله الموفق،

المحافظ

عبدالله بن محمد الشهري

## قرار إداري رقم ٩ بتاريخ ٢٤/١/٤٤٠هـ تعديلات على دليل تقديم الخدمة الكهربائية

إن محافظ هيئة تنظيم المياه والكهرباء.

بموجب الصلاحيات الممنوحة له.

وبناءً على الفقرة (ج) من الفقرة (١) من المادة الرابعة من نظام الكهرباء الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٥٦/م) والتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦هـ

وبناءً على المادة التاسعة عشرة، والمادة التاسعة والثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٣/١١/٢٧) والتاريخ ١٠/٤/١٤٣٦هـ.

وبعد الاطلاع على دليل تقديم الخدمة الكهربائية المعتمد بالقرار الإداري ذي الرقم (٢/٩٢) والتاريخ ٢٥/٨/١٤٣٥هـ (الدليل)، وتعديلاته الصادرة بالقرارات ذي الرقم (٧٥) والتاريخ ١٧/٨/١٤٣٦هـ وذي الرقم (٧٧) والتاريخ ٢٧/٤/١٤٣٨هـ، وذي الرقم (١٠٣) والتاريخ ١٧/٦/١٤٣٩هـ،

وبعد الاطلاع على المذكرة المرفوعة من سعادة رئيس لجنة اللوائح والاتفاقيات المشكلة بموجب القرار الإداري ذي الرقم (١٢١) والتاريخ ١٦/٧/١٤٣٩هـ.

ولما تقتضيه مصلحة العمل.

يقرر ما يلي:

أولاً: تعديل فقرة (الوثائق الرسمية ذات العلاقة بهذا الدليل) الواردة في مقدمة الدليل، ونقل الفقرة (٩) منها إلى الملحق رقم (١)، لتصبح بالنص التالي:

١- نظام الكهرباء الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٥٦/م) والتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦هـ، وتعديله الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٤٥/م) والتاريخ ٦/٧/١٤٣٢هـ، وأي تعديلات تطرأ عليه.

٢- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (١٥/م) والتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

٣- اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة الصادرة بقرار مجلس إدارة هيئة تنظيم المياه والكهرباء ذي الرقم (٣/١١/٢٧) والتاريخ ١٥/٤/١٤٢٧هـ.

٤- اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادرة بقرار مجلس الوزراء ذي الرقم (٥٤) والتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ.

٥- لائحة قواعد الضبط وتقدير تكاليف إصلاح الأضرار والتعويضات وتحديد العقوبات لمخالفات التعدي على مرافق مقدم الخدمة المعتمدة بالقرار الوزاري لوزير المياه والكهرباء ذي الرقم (١/٨٨٦) والتاريخ ٢/١١/١٤٣٣هـ.



- ٦- الكود السعودي لنقل الكهرباء الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٢٨/١٦/٣) والتاريخ ١٤٢٨/٦/١هـ.
- ٧- كود التوزيع الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٢٩/١٨/٤) والتاريخ ١٤٢٩/٥/٢هـ.
- ٨- قرارات التعريف:
- ” (١-٨) قرار مجلس الوزراء ذي الرقم (١٦٩) والتاريخ ١٤١٩/٨/١١هـ وما طرأ عليه من تعديلات بموجب قرار مجلس الوزراء ذي الرقم (١٧٠) والتاريخ ١٤٢١/٧/١٢هـ.
- (٢-٨) قرار مجلس الوزراء ذي الرقم (١٦٦) والتاريخ ١٤٣٩/٣/٢٤هـ.
- (٣-٨) قرار مجلس الوزراء ذي الرقم (١٨٨) والتاريخ ١٤٣٩/٤/١٥هـ.
- (٤-٨) قرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٣٤/٢٨/٣) والتاريخ ١٤٣٤/١/٢٤هـ.
- (٥-٨) قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٥٨) والتاريخ ١٤٣٢/٨/١٠هـ.
- (٦-٨) قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٥٠) والتاريخ ١٤٣٥/٣/١٢هـ.»

ثانياً: تعديل تعريف (الوزارة) الوارد في المادة رقم (١) من الفصل الأول، التعريفات المصطلحات، ليصبح بالنص التالي:

«الوزارة: وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية»

ثالثاً: إضافة تعريف مصطلح (المعايير المضمونة) للمادة رقم (١) من الفصل الأول، التعريفات والمصطلحات، ليصبح بالنص التالي:

« المعايير المضمونة: هي الحدود الدنيا للمستوى الخدمات الكهربائية التي يتوجب على مقدم الخدمة الالتزام بها، وفي حال كانت الخدمات أقل من ذلك الحد، فعلى مقدم الخدمة دفع مبلغ مالي للمستهلك المتأثر حسب دليل المعايير المضمونة المعتمد من الهيئة.»

رابعاً: تعديل الفقرة (١-٢٢) لتصبح بالنص التالي:

- أ. يقوم مقدم الخدمة بإنذار المستهلك من خلال وسائل تبليغ وإشعار المستهلكين الواردة في الملحق رقم (٧)، وذلك قبل بدء إجراءات فصل الخدمة بمدة لا تقل عن ثلاثين (٣٠) يوماً (لا يتم احتساب الإجازات الرسمية للدولة ضمن هذه المدة)، وذلك عندما يبلغ الرصيد السابق غير المسدد (١٠٠٠) ريال أو لم يتم سداد قيمة استهلاك ثلاثة أشهر متتالية أيهما يحدث أولاً.
- ب. يبدأ حساب مدة الانذار لعدم السداد المذكورة في الفقرة (أ) أعلاه من تاريخ يوم (٢٨) من الشهر الميلادي الذي يلي انتهاء المدة المحددة لسداد الفاتورة السابقة المستحقة.

ج. في حال عدم سداد المستهلك المبالغ المتأخرة قبل انقضاء فترة الإنذار المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه، فعلى مقدم الخدمة توجيه إنذار نهائي للمستهلك بفصل الخدمة قبل أربعة (٤) أيام من التاريخ المحدد للفصل من خلال وسائل تبليغ وإشعار المستهلكين الواردة في الملحق رقم (٧).

د. في حال انقضاء فترة الإنذار وعدم السداد، يجوز لمقدم الخدمة فصل الخدمة الكهربائية على أن يتم فصل الخدمة الكهربائية في اليوم المحدد للفصل في فاتورة الاستهلاك.».

#### خامساً: حذف الفقرة (ب) من الفقرة (٢٢-٤-١)، لتصبح بالنص التالي:

«٢٢-٤-١ في حال مغادرة المستهلك المنشأة المفصول عنها الخدمة الكهربائية بسبب عدم سداد فاتورة الاستهلاك وانتقاله إلى منشأة أخرى فيتم ترحيل مديونية استهلاك المنشأة المفصول عنها الخدمة إلى استهلاك المنشأة الجديدة وفقاً للضوابط الآتية:

أ. وجود اتفاقية استهلاك موقعة مع نفس المستهلك للمنشأة المفصول عنها الخدمة والمنشأة الجديدة.

ب. عدم ربط الاستهلاك السكني بباقي فئات الاستهلاك أو أي مديونيات أخرى لا تتعلق بالاستهلاك.

ج. الالتزام بضوابط فصل الخدمة الكهربائية لعدم السداد الواردة في الفقرة (٢٢-١) من هذا الفصل.»

#### سادساً: تعديل الفقرة (٢٥-١) بحذف الفقرة (٢٥-١-٤)، لتصبح بالنص التالي:

«٢٥-١ الإزالة النهائية: إذا تقدم المالك بطلب إزالة العداد نتيجة هدم عقاره يقوم مقدم

الخدمة بإزالة العداد نهائياً حسب الإجراءات الآتية:

٢٥-١-١ التأكيد من عدم وجود أي مستهلك آخر من العداد.

٢٥-١-٢ تقديم تصريح بالهدم.

٢٥-١-٣ تصفية أي مستحقات وإلغاء الاشتراك.

٢٥-١-٤ في حالة تقدم المالك بطلب إيصال جديد للموقع نفسه فإنه يعامل كطالب خدمة جديد ويترتب عليه دفع مقابل الإيصال.

٢٥-١-٥ إذا ترتب على الهدم إزالة محطة توزيع فرعية فيتم التعامل مع الحالة وفق المخطط رقم (٢)، الموضح في الملحق رقم (٨).



سابعاً: تعديل الفقرة (د) من المادة (٣١) لتصبح بالنص التالي:

« د. الآلات الميكانيكية اللازمة للزراعة كمضخات الماء الخاصة بري المزارع، وثلاجات التبريد الواقعة داخل المشروع الزراعي وتعتبر جزءاً من أعماله.»

ثامناً: تعديل مقدمة الفصل السابع (ضوابط حساب الاستهلاك والفوترة) لتصبح بالنص التالي:

« هذا الفصل يتناول مسؤولية مقدم الخدمة في ضمان دقة الاستهلاك وما يرتبط بها من فحص للعدادات وتدقيق لقراءات الاستهلاك، كما يتطرق إلى حساب استهلاك الحالات الخاصة بحساب استهلاك العداد المؤقت للإنشاءات أو المناسبات، ويغطي هذا الفصل أيضاً التعامل مع المشكلات المرتبطة بحساب الاستهلاك والفوترة بالإضافة إلى الأعطال الناتجة عن التوصيلات غير النظامية أو العبث بالعداد، ويختم هذا الفصل بألية معالجة الشكاوى المرتبطة بعدم صحة فاتورة الاستهلاك.»

تاسعاً: تعديل الفقرة (١-٣٤) لتصبح بالنص التالي:

«على المستهلك إشعار مقدم الخدمة بشكل فوري بأي تغيير في فئة الاستهلاك عند قيامه بتغيير النشاط الذي بموجبه قام مقدم الخدمة بتطبيق فئة الاستهلاك على اشتراكه، أو قيامه بإضافة مرافق تختلف عن فئة استهلاكه، وفي حال عدم إبلاغ المستهلك لمقدم الخدمة بذلك فيطبق التالي:

أ. إذا كان التغيير إلى فئة تعريف أقل (لصالح المستهلك):

تطبق فئة الاستهلاك الجديدة من تاريخ إشعار المستهلك المقدم الخدمة بتغيير فئة الاستهلاك.

ب. إذا كان التغيير إلى فئة تعريف أعلى (لصالح مقدم الخدمة):

يتم محاسبة المستهلك من تاريخ وقوع التغيير عند الإثبات، وفي حال تعذر الإثبات، تطبق فئة الاستهلاك الجديدة من تاريخ اكتشاف التغيير، ويتم إشعار المستهلك بذلك.»

عاشراً: حذف الفقرة (١-٣٥) بالكامل، وتعديل المادة (٣٥) لتصبح بالنص التالي:

”المادة (٣٥): تأمين الاستهلاك للخدمة المؤقتة:

يتم حساب مقابل التأمين للعدادات المؤقتة المركبة لأغراض الإنشاء وفقاً للقيمة المحددة في الجدول رقم (٢) من الملحق رقم (٥) لكل (ك. ف. أ.) من سعة القاطع المركب على أن يعاد التأمين بعد إلغاء الخدمة.»



حادي عشر: تعديل الفقرة (١-٣٦) لتصبح بالنص التالي:

” ١-٣٦ يتم إصدار فاتورة الاستهلاك الشهري بعد توفر الخدمة بناء على قراءة الاستهلاك الشهري الحقيقي (ك و س) مُضافاً لها مقابل قراءة وصيانة العداد الموضحة في الجدول رقم (٣) من الملحق رقم (٥)، ويقوم مقدم الخدمة بإصدار وتوزيع فاتورة مستقلة لكل عداد يخدم وحدة مستقلة سواء كانت هذه الوحدة سكنية أو تجارية أو حكومية أو غيرها، على أن يكون تاريخ بدء استحقاق سداد الفواتير يوم (٢٨) من كل شهر ميلادي يلي تاريخ اصدار الفاتورة.“

ثاني عشر: تعديل الفقرة (١-٢-٣٦) لتصبح بالنص التالي:

« ١-٢-٣٦ يتم حساب الاستهلاك وإصدار وتوزيع الفواتير لكل مستهلك شهرية بما لا يتجاوز استهلاك (٣٠) يوماً، وعلى مقدم الخدمة إيصال الفواتير للمستهلكين إلكترونياً أو حسب الوسائل الأخرى المتاحة التي تعتمدها الهيئة.»

ثالث عشر: تعديل الفقرة (١-١-٤٠) لتصبح بالنص التالي:

«١-١-٤٠ يتم التصحيح لمدة لا تتجاوز ستة أشهر لفئة الاستهلاك السكني، ولمدة لا تتجاوز سنة ميلادية واحدة لباقي فئات الاستهلاك الأخرى، وتتم مطالبة المستهلك نفسه بالفروقات، على أن يتم تقسيطها بما لا يتجاوز ١٠٪ شهرياً.»

رابع عشر: تعديل المادة (٤١) لتصبح بالنص التالي:

«في حالة اكتشاف خطأ في قراءة العداد أو تراكم مبالغ مالية على المستهلك لأي سبب مثل عدم إصدار الفواتير أو تراخي مقدم الخدمة في تحصيل مستحقاته، فيتم التعامل مع هذه الحالات وفق أحكام الفقرة (١-١-٤٠) من هذا الدليل لجميع فئات الاستهلاك.»



خامس عشر: تعديل الملحق رقم (١) من الدليل، ليصبح بعنوان (قرارات إصدار وتعديل الدليل) ويكون محتواه بالنص التالي:

- ١- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٤٦-٤٣٠) والتاريخ ١/٧/١٤٣٠هـ.
- ٢- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٤٥-٤٣١) والتاريخ ١٥/٢/١٤٣١هـ.
- ٣- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٧٧-٤٣١) والتاريخ ٢٠/٩/١٤٣١هـ.
- ٤- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٩٢-٢) والتاريخ ٢٥/٨/١٤٣٥هـ.
- ٥- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٧٥) والتاريخ ١٧/٨/١٤٣٦هـ.
- ٦- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (١٠١) والتاريخ ١٤/٤/١٤٣٧هـ.
- ٧- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٧٧) والتاريخ ٢٧/٤/١٤٣٨هـ.
- ٨- قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (١٠٣) والتاريخ ١٧/٦/١٤٣٩هـ.

سادس عشر: تعديل الجدول رقم (٢) من الملحق رقم (٥) بحذف المقابل المالي لتأمين الاستهلاك.

سابع عشر: تعديل الفقرة (٢-١٠) الواردة في نموذج اتفاقية إيصال الخدمة الكهربائية على جهد التوزيع، من الملحق رقم (١٢) لتصبح بالنص التالي:

«٢-١٠ يلتزم طالب الخدمة بسداد المبالغ التي تنشأ على العداد خلال الفترات التي تكون الوحدة فيها خالية من المستهلكين أو في حالة عدم وجود اتفاقية استهلاك موقعه مع مقدم الخدمة، وتسري على طالب الخدمة خلال هذه الفترات جميع بنود اتفاقية الاستهلاك.»

ثامن عشر: إضافة فقرة جديدة (تاسعاً) لنموذج اتفاقية إيصال الخدمة الكهربائية على جهد التوزيع، من الملحق رقم (١٢) لتصبح بالنص التالي:

« تاسعاً: يحق للمستهلك الحصول على تعويض من مقدم الخدمة نتيجة لعدم التزامه بالمعايير المضمونة المعتمدة من الهيئة.»

تاسع عشر: حذف (رقم إيصال التأمين) و (مبلغ التأمين) من جدول نموذج اتفاقية استهلاك الخدمة الكهربائية على جهد التوزيع، الواردة في الملحق رقم (١٣).

عشرون: تعديل الفقرة (٤-٢) من نموذج اتفاقية استهلاك الخدمة الكهربائية على جهد التوزيع، الواردة في الملحق رقم (١٣) لتصبح بالنص التالي:

«٢-٤ يلتزم مقدم الخدمة، بتسجيل الاستهلاك وفقاً لدورة قراءة العداد بما لا يتجاوز استهلاك (٣٠) يوماً، على أن يكون تاريخ بدء استحقاق سداد الفواتير يوم (٢٨) من كل شهر ميلادي، وإيصال الفواتير للمستهلكين إلكترونياً أو حسب

الوسائل الأخرى المتاحة التي تعتمدها الهيئة، ويمكن معرفة أحدث المعلومات عن تلك الوسائل من خلال زيارة موقع مقدم الخدمة على الانترنت أو زيارة أحد فروعها أو الاتصال بأحد مراكز الاتصال لدى مقدم الخدمة.»

حادي وعشرون: حذف البند (سابعاً) من نموذج اتفاقية استهلاك الخدمة الكهربائية على جهد التوزيع، الواردة في الملحق رقم (١٣).

ثاني وعشرون: إضافة فقرة جديدة (عاشرًا) لنموذج اتفاقية استهلاك الخدمة الكهربائية على جهد التوزيع، الواردة في الملحق رقم (١٣) بالنص التالي:

«يحق للمستهلك الحصول على تعويض من مقدم الخدمة نتيجة لعدم التزامه بالمعايير المضمونة المعتمدة من الهيئة.

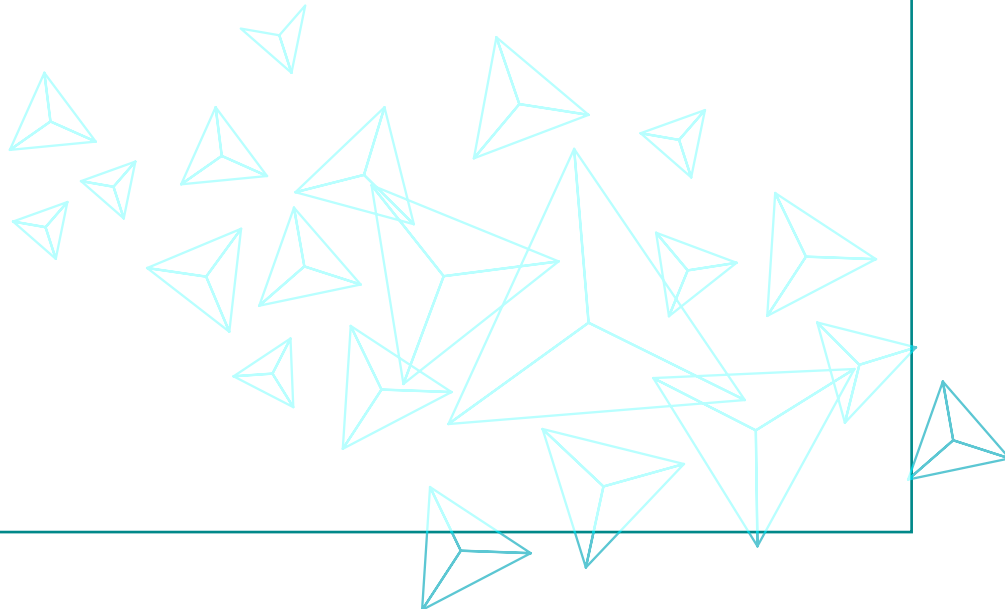
ثالث وعشرون: يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

رابع وعشرون: يُبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذ مقتضاه.

والله الموفق،،،

المحافظ

عبد الله بن محمد الشهري





## قرار إداري رقم ٢٣ بتاريخ ٢٠٧/٢/١٤٤٠هـ تعديل الفقرة (٣٦-٢-٢) من الدليل

إن محافظ هيئة تنظيم المياه والكهرباء.

بموجب الصلاحيات الممنوحة له. وبناء على الفقرة (ج) من الفقرة (١) من المادة الرابعة من نظام الكهرباء الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٥١/م) والتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦هـ. وبناء على الأمر السامي الكريم ذي الرقم (٥١٦٠) والتاريخ ٢٩/١/١٤٤٠هـ. وبناء على المادة التاسعة والثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٣/١١/٢٧) والتاريخ ١٥/٤/١٤٢٧هـ. وبعد الاطلاع على دليل تقديم الخدمة الكهربائية المعتمد بالقرار الإداري ذي الرقم (٢/٩٢) والتاريخ ٢٥/٨/١٤٣٥هـ (الدليل)، وتعديلاته. وبعد الاطلاع على المذكرة المرفوعة من سعادة رئيس لجنة اللوائح والاتفاقيات المشكلة بموجب القرار الإداري ذي الرقم (١٢١) والتاريخ ١٦/٧/١٤٣٩هـ. ولما تقتضيه مصلحة العمل.

يقرر ما يلي:

أولاً: تعديل الفقرة (٣٦-٢-٢) من الدليل، لتصبح بالنص التالي:

يجب على مقدم الخدمة القيام بقراءة العدادات في تواريخ محددة، وعليه أن يضمن حق المستهلك في الاستفادة من نظام الشرائح بغض النظر عن فترات قراءة العدادات، وذلك على النحو التالي:

أ. في حال كانت فترة الاستهلاك أقل من (٣٠) يوماً لسبب يعود لمقدم الخدمة، فإن على مقدم الخدمة ضمان حق المستهلك في الاستفادة من كامل مقدار الشرائح.

ب. في حال كانت فترة الاستهلاك أكثر من (٣٠) يوماً، فإن على مقدم الخدمة زيادة مقدار الشرائح بنفس نسبة الزيادة في عدد الأيام.

مثال:

كمية الاستهلاك في الشريحة =

مقدار الشريحة المعتمد (ك. و. س) \* إجمالي عدد أيام فترة الاستهلاك ٣٠ (يوم)

ج. في حال كانت فترة الاستهلاك أقل من (٣٠) يوماً لسبب لا يعود لمقدم الخدمة، فإن على مقدم الخدمة حساب مقدار الشرائح بنفس نسبة عدد أيام الاستهلاك كما هو موضح في المثال أعلاه.

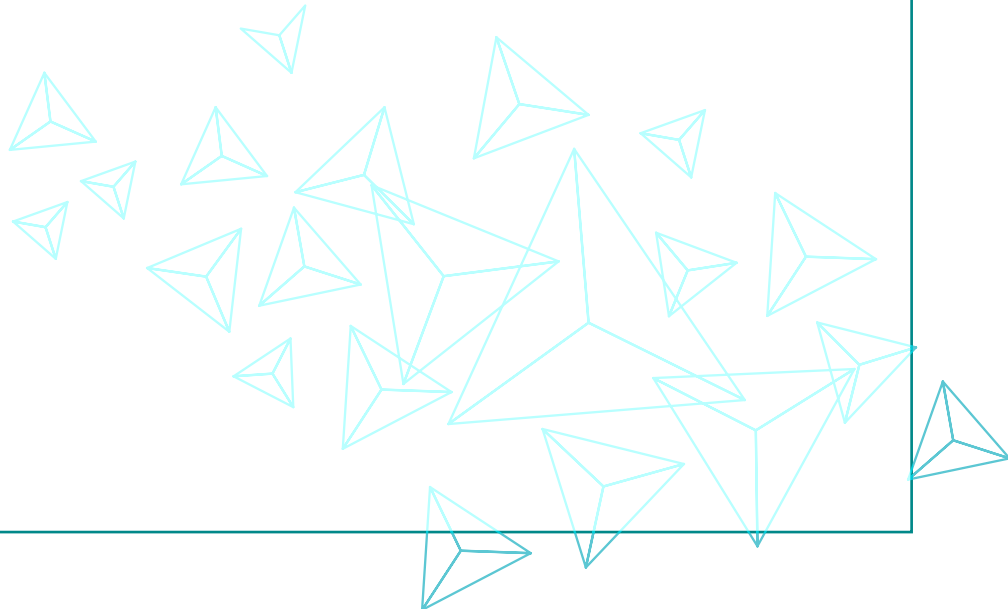
ثانياً: يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

ثالثاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذ مقتضاه.

والله الموفق ،،،

المحافظ

عبد الله بن محمد الشهري





## قرار إداري رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٨/٣/١٤٤١هـ قواعد وإجراءات الرخص

قواعد وإجراءات الرخص  
الصادرة بالقرار الإداري  
رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٨/٣/١٤٤١هـ

الإصدار الثاني

### المادة الأولى: التعريفات:

١-١ يكون للألفاظ والعبارات المعرفة في نظام الكهرباء أو لأحدثه التنفيذية الخاصة بمهام الهيئة أو في تنظيم الهيئة أو في قرار مجلس الوزراء ذي الرقم (٢٧) والتاريخ ٢٠/١/١٤٣٧هـ أو في وثيقة الإطار التنظيمي لتبريد المناطق المعتمدة بقرار مجلس الإدارة ذي الرقم (٣٩/٤٣/٥) والتاريخ ١١/٣/١٤٣٩هـ، المعاني نفسها في هذه القواعد والإجراءات ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

٢-١ الأنشطة الخاضعة للتنظيم:

- ١-٢-١ توليد الكهرباء.
- ٢-٢-١ الإنتاج المزدوج.
- ٣-٢-١ نقل الكهرباء.
- ٤-٢-١ توزيع الكهرباء.
- ٥-٢-١ بيع الكهرباء بالتجزئة.
- ٦-٢-١ المتاجرة بالكهرباء.
- ٧-٢-١ تحلية مياه البحر.
- ٨-٢-١ نقل المياه المحلاة إلى نقاط التوزيع.
- ٩-٢-١ المتاجرة بالمياه المحلاة.
- ١٠-٢-١ تبريد المناطق.
- ١١-٢-١ معالجة مياه الصرف الصحي.
- ١٢-٢-١ المشتري الرئيس للكهرباء.
- ١٣-٢-١ المشتري الرئيس للمياه.

### المادة الثانية: أنواع الوثائق:

١-٢: نماذج طلبات الرخص:

- ١-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة توليد.  
٢-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة إنتاج مزدوج.  
٣-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة توزيع كهرباء.  
٤-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة نقل كهرباء.  
٥-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة متاجرة بالكهرباء.  
٦-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة متاجرة بالمياه المحلاة.  
٧-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة توزيع الكهرباء وبيعها بالتجزئة.  
٨-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة نشاط تحلية مياه البحر.  
٩-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة نشاط نقل المياه المحلاة.  
١٠-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة معالجة صرف صحي.  
١١-١-٢ نموذج طلب الحصول على رخصة نشاط تبريد المناطق.  
١٢-١-٢ نموذج رخصة المشتري الرئيس للكهرباء.  
١٣-١-٢ نموذج رخصة المشتري الرئيس للمياه.

#### ٢-٢ نماذج طلبات التصاريح:

- ١-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح توليد كهرباء.  
٢-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح إنتاج مزدوج.  
٣-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح توزيع كهرباء.  
٤-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح نقل كهرباء.  
٥-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح تحلية مياه البحر.  
٦-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح نقل مياه محلاة.  
٧-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح معالجة صرف صحي.  
٨-٢-٢ نموذج طلب الحصول على تصريح نشاط تبريد المناطق.

#### ٣-٢ نماذج الرخص والتصاريح والإعفاءات:

- ١-٣-٢ نماذج الرخص:



- ١-١-٣-٢ رخصة توليد كهرباء.
- ٢-١-٣-٢ رخصة توليد كهرباء ذاتي.
- ٣-١-٣-٢ رخصة توليد كهرباء متنقل.
- ٤-١-٣-٢ رخصة محطة توليد أو إنتاج مزدوج صغيرة.
- ٥-١-٣-٢ رخصة إنتاج مزدوج ذاتي.
- ٦-١-٣-٢ رخصة الإنتاج المزدوج.
- ٧-١-٣-٢ رخصة توزيع الكهرباء وبيعها بالتجزئة.
- ٨-١-٣-٢ رخصة نقل الكهرباء.
- ٩-١-٣-٢ رخصة المتاجرة بالكهرباء.
- ١٠-١-٣-٢ رخصة المتاجرة بالمياه المحلاة (مؤقتة).
- ١١-١-٣-٢ رخصة تحلية مياه البحر (مؤقتة).
- ١٢-١-٣-٢ رخصة معالجة مياه صرف صحي (مؤقتة).
- ١٣-١-٣-٢ رخصة تبريد المناطق (مؤقتة).
- ١٤-١-٣-٢ رخصة نقل مياه محلاة (مؤقتة).

#### ٢-٣-٢ نماذج التصاريح

- ١-٢-٣-٢ تصريح توليد كهرباء.
- ٢-٢-٣-٢ تصريح إنتاج مزدوج.
- ٣-٢-٣-٢ تصريح توزيع كهرباء.
- ٤-٢-٣-٢ تصريح نقل كهرباء.
- ٥-٢-٣-٢ تصريح تحلية مياه البحر.
- ٦-٢-٣-٢ تصريح معالجة مياه صرف صحي
- ٧-٢-٣-٢ تصريح تبريد المناطق.
- ٨-٢-٣-٢ - ٢ تصريح نقل مياه محلاة.

#### ٣-٣-٢ نماذج الإعفاءات:



- ١-٣-٣-٢ الإعفاء من الحصول على رخصة توليد كهرباء.
- ٢-٣-٣-٢ الإعفاء من الحصول على رخصة نشاط إنتاج مزدوج.
- ٣-٣-٣-٢ الإعفاء من الحصول على رخصة تحلية مياه البحر.
- ٤-٣-٣-٢ الإعفاء من الحصول على رخصة نقل الكهرباء.
- ٥-٣-٣-٢ الإعفاء من الحصول على رخصة توزيع الكهرباء.
- ٦-٣-٣-٢ الإعفاء من الحصول على رخصة معالجة مياه صرف صحي.

#### المادة الثالثة: أحكام توضيحية عامة:

١-٣: يلزم أي شخص يزاول أي نشاط من الأنشطة المشار إليها في الفقرة (٢-١) من هذه الوثيقة أن يكون حاصلًا على رخصة أو إعفاء من الهيئة يخوله مزاوله النشاط، كما يجب على أي شخص يعتزم مزاوله أي نشاط من الأنشطة المشار إليها في الفقرة (٢-١) الحصول على تصريح من الهيئة، وفقاً للتالي:

- ١-١-٣ يجب الحصول على تصريح قبل الشروع في أي أعمال تحضيرية تتعلق بالمشروع بما في ذلك (إعداد الخطط والقيام بالدراسات)، وذلك من أجل التأكد من أن المشروع يتماشى مع خطة الكهرباء أو خطط المياه المعتمدة عدا الأنشطة التالية:
- ١-١-٣-١ أنشطة المتاجرة (شراء الكهرباء بالجملة من مرخص له لأجل بيعها لمرخص له آخر أو لمستهلك كبير، أو استيرادها أو تصديرها من وإلى خارج المملكة).
- ٢-١-٣-١ أنشطة بيع الكهرباء بالتجزئة (بيع الكهرباء بالتجزئة | للمستهلكين).
- ٢-١-٣ يجب الحصول على رخصة قبل البدء في أي من الأعمال الإنشائية للمشروع خلال مدة لا تقل عن (٣٠) يوم عمل قبل تاريخ البدء في الإنشاء.
- ٢-٣: فيما يتعلق بمشاريع توليد الكهرباء أو إنتاج المياه المحلاة أو البخار أو محطات معالجة مياه الصرف الصحي أو محطات التنقية التي يطرحها المشتري الرئيس للكهرباء أو المشتري الرئيس للمياه أو أي جهة أخرى تقوم بأعمال طرح مشابهة لمثل هذه المشاريع سواء كان لغرض المشروع للاستخدام الذاتي أو التجاري، فيجب التالي:
- ١-٢-٣ حصول الجهة المعنية بالطرح على التصريح اللازم من الهيئة لهذه المشاريع قبل طرحها للمستثمرين.
- ٢-٢-٣ يتولى المستثمر الذي ستي عليه المشروع إنهاء إجراءات حصوله على الرخصة اللازمة وفقاً للفقرة (٢٠١٠٣) أعلاه.



٣-٣: فيما يتعلق بمشاريع نقل الكهرباء وتوزيعها فيجب التالي:

٣-٣-١ مشاريع نقل الكهرباء:

تقدم الجهة المعنية للهيئة خططها المستقبلية لنشاط النقل للخمس والعشر سنوات القادمة حسب النماذج التي تعدها الهيئة لهذا الغرض، للحصول على موافقة الهيئة المبدئية على تلك الخطط.

ويكون اعتماد الهيئة لهذه الخطط بمثابة حصول الجهة على تصريح لجميع المشاريع المدرجة ضمن هذه الخطط، على أنه يجب الحصول على موافقة الهيئة على أي تعديل تقترحه الشركة على هذه الخطط مستقبلاً.

٣-٣-٢ مشاريع توزيع الكهرباء:

تقدم الجهة المعنية للهيئة خططها المستقبلية لنشاط التوزيع للخمس والعشر سنوات القادمة حسب النماذج التي تعدها الهيئة لهذا الغرض، للحصول على موافقة الهيئة على تلك الخطط. ويكون اعتماد الهيئة لهذه الخطط بمثابة حصول الجهة على تصريح لجميع المشاريع المدرجة ضمن هذه الخطط، على أنه يجب الحصول على موافقة الهيئة على أي تعديل تقترحه الشركة على هذه الخطط مستقبلاً.

٣-٤-٤ يتم إصدار رخصة مؤقتة أو إعفاء أو تصريح مؤقت لأي نشاط:

٣-٤-١ لم يتم اعتماد النموذج النهائي للرخصة أو التصريح أو الإعفاء الخاص به أ،

٣-٤-٢ لم تتوفر فيه كامل المتطلبات والشروط التي من الممكن استكمالها فيما بعد، وتقضي

طبيعة الطلب الإسراع في إصدار الوثيقة الخاصة به، وفقاً لما تقرره الهيئة في كل حالة على حدة.

٣-٥-٥ تتطلب ممارسة الأنشطة الكهربائية الحصول على إعفاء من الرخصة أو من بعض متطلباتها وفقاً للمادة (السادسة) من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة، إذا تحققت الشروط

التالية:

٣-٥-١-٥ الإعفاء من رخصة التوليد أو الإنتاج المزدوج:

تتطلب مزاوله هذه الأنشطة الكهربائية التقدم للهيئة للحصول على إعفاء من الرخصة أو من بعض متطلباتها إذا تحققت الشروط التالية:

٣-٥-١-١-٥ إذا كانت محطة التوليد التي تقوم بالنشاط الكهربائي غير موصولة بمنظومة نقل أو منظومة

توزيع خلاف المنظومات المعفاة من الرخص بموجب الفقرة (٢-٦) من المادة السادسة من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة.

٢-١-٥-٣ إذا كانت كل الكهرباء أو مخرجات الإنتاج المزدوج المولدة أو المنتجة في محطة التوليد تستهلك (أو في حالة محطة التوليد تحت الإنشاء، يراد استهلاكها) بصورة حصرية من قبل مالك محطة التوليد ومؤسساته المرتبطة.

٣-١-٥-٣ إذا كان المشروع خارج نطاق الشبكة، أو لا يمكن تغذيته من الشبكة العامة للكهرباء، عدا الحالات التي تقدرها الهيئة.

٢-٥-٣ الإعفاء من رخصة نقل الكهرباء أو توزيعها:

تتطلب موازولة هذه الأنشطة الكهربائية التقدم للهيئة للحصول على إعفاء من الرخصة أو من بعض متطلباتها إذا تحقق الشرطان التاليان:

١-٢-٥-٣ إذا كانت خطوط نقل الكهرباء، أو توزيعها، والمرافق المستخدمة للنشاط الكهربائي غير موصلة بأي منظومة نقل أو منظومة توزيع أخرى.

٢-٢-٥-٣ إذا كانت الكهرباء المنقولة تستهلك بصورة حصرية من قبل مالك خطوط الكهرباء والمرافق ومؤسساته المرتبطة.

٣-٥-٣ نطاق الإعفاءات:

لا يلزم الجهات التي لديها وحدات توليد أو إنتاج مزدوج التقدم إلى الهيئة للحصول على الرخص والتصاريح اللازمة، حال توفر الشروط التالية - مجتمعة - فيها:

١-٣-٥-٣ غير موصلة بمنظومة نقل أو منظومة توزيع.

٢-٣-٥-٣ تستهلك جميع مخرجاتها بصورة ذاتية من قبل مالك المحطة.

٣-٣-٥-٣ لا تزيد طاقتها الإنتاجية عن واحد (١) ميغا واط.

٦-٣ مدد الرخص الصادرة من الهيئة:

١-٦-٣ يتم تحديد تاريخ انتهاء مدة الرخصة لكل محطة كهرباء لإنتاج مزدوج / تحلية مياه توريد مناطق / معالجة مياه) وفقاً للتالي:

١-١-٦-٣ يتم الاعتماد على التاريخين الآتين، وفقاً للتفصيل الوارد في الفقرتين (٢-١-٦-٣) و (٣-١-٦-٣) أدناه كأساس في تحديد مدة الرخصة لكل محطة:

أ. تاريخ انتهاء الرخصة: ويكون بانتهاء مدة الرخصة المحددة في الفقرة (٢) من الباب الأول من الرخصة.



ب. العمر الافتراضي للمحطة: ويتم تحديده بانتهاء العمر الافتراضي لآخر وحدة في المحطة يفترض خروجها من الخدمة بناء على انتهاء عمرها الافتراضي.

٣-١-٦-٢ إذا كان العمر الافتراضي للمحطة يتجاوز تاريخ انتهاء الرخصة فيتم اعتماد تاريخ انتهاء الرخصة بمضي المدة المشار إليها في (أ) أعلاه، ولا يعتد بالعمر الافتراضي.

٣-١-٦-٣ إذا كان العمر الافتراضي للمحطة ينتهي قبل طول تاريخ انتهاء الرخصة المشار إليه في الفقرة (أ) أعلاه، فيتم اعتماد تاريخ انتهاء العمر الافتراضي، ولا يُعتد بتاريخ انتهاء الرخصة.

٣-٦-٢ مدد الرخص الصادرة من الهيئة:

م	نوع الرخصة	مدتها
١	رخص توليد الكهرباء / رخصة الإنتاج المزدوج	خمسة وعشرون (٢٥) عاماً ميلادياً
٢	رخصة نقل الكهرباء	خمسة وعشرون (٢٥) عاماً ميلادياً
٣	رخصة توزيع الكهرباء وبيعها بالتجزئة	خمسة وعشرون (٢٥) عاماً ميلادياً
٤	رخصة المتاجرة بالكهرباء	خمسة (٥) أعوام ميلادية.
٥	رخصة توليد الكهرباء من وحدات متنقلة	ثلاثة (٣) أعوام ميلادية.
٦	نتاج مزدوج محطة صغيرة	خمسة وعشرون (٢٥) عاماً ميلادياً
٧	رخصة المشتري الرئيس للكهرباء	خمسة (٥) أعوام ميلادية.

٣-٦-٣ لحين اكتمال الإطار التنظيمي لبعض الأنشطة، يتم إصدار رخصة مؤقتة للأنشطة التالية:

١. المتاجرة بالمياه المحلاة.
٢. تحلية مياه البحر.
٣. نقل المياه المحلاة.
٤. تبريد المناطق.
٥. معالجة مياه صرف صحي.
٦. المشتري الرئيس للمياه.

#### المادة الرابعة: تسليم الوثائق للهيئة:

١-٤ يجب أن ترسل وثائق طلبات الحصول على الرخص أو التصاريح مع مرفقاتها إلى العنوان الرسمي للهيئة سواء كان ذلك مناولةً أو بالبريد، وأن تكون النسخة أصلية وموقعة وموجهة إلى الإدارة العامة للشؤون القانونية والتراخيص بالهيئة، ويمكن أيضاً التقدم للهيئة بهذه الطلبات من خلال موقع الهيئة الإلكتروني.

٢-٤ تقوم الهيئة بإثبات استلام الوثيقة المكتوبة والمسلمة لها مناوله مع إيضاح تاريخ ووقت الاستلام، ويعطي هذا الإثبات إلى الشخص الذي يقوم بتسليم الوثيقة.  
٣-٤ يجب على الشخص الذي يقوم بتسليم الوثائق مناوله الاحتفاظ بإثبات الاستلام لمدة (١٨٠) يوماً، حيث ينبغي تقديمه حال مطالبة الهيئة له بذلك خلال هذه المدة.

#### المادة الخامسة: المواقع الرسمية لتقديم الوثائق:

١-٥ العنوان البريدي الرسمي للهيئة الذي ترسل إليه الوثائق الورقية هو (هيئة تنظيم المياه والكهرباء)، (الإدارة العامة للشؤون القانونية والتراخيص) ٧٩٤٨ طريق الملك فهد الفرعي - المؤتمرات، الرياض ١٢٧١١-٤١٩٩.  
٢-٥ مقر الهيئة الرئيس - الرياض - برج إنسان - طريق الملك فهد الفرعي، حي المؤتمرات، الإدارة العامة للشؤون القانونية والتراخيص.  
٣-٥ يمكن التقدم للهيئة بالطلب من خلال موقع الهيئة الإلكتروني [sa.gov.ecra.www](http://sa.gov.ecra.www)

#### المادة السادسة: رقم الطلب «المعاملة»:

تقوم الهيئة ممثلة بإدارة التراخيص بإعطاء كل طلب تم التقدم به رقم تسلسلي لا يتكرر ويستخدم هذا الرقم في التعرف على الوثائق المقدمة في الطلب.

#### المادة السابعة: تعديل الوثائق:

يجوز للهيئة حسبما تراه مناسباً أن تطلب كتابة تعديل أو حذف الأمور التي ترى وفق تقديرها أنها قد تتسبب في تأخير إنهاء الطلب.

#### المادة الثامنة: المعلومات السرية:

١-٨ مع مراعاة أحكام لائحة حماية المعلومات التجارية السرية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) وتاريخ ١٤٢١/٦/٢٥هـ وتعديلاتها، تكون المعلومات المقدمة للهيئة من خلال إجراء ما أو استجابة لطلب أو قرار من الهيئة مصنفة على أنها معلومات سرية وفقاً لأحكام الفقرة (٧-٤) من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة.  
٢-٨ مع مراعاة أحكام الفقرة (١-٨)، يتم تصنيف المعلومات المقدمة للهيئة على أنها معلومات سرية إذا أشار مقدمها بوضوح إلى سريتها بأن يكتب على الأوراق الخاصة بعبارة واضحة «معلومات سرية» وعلى وجه الخصوص:



١-٢-٨ المعلومات التي تعتبر من الأسرار التجارية.

٢-٢-٨ المعلومات المالية أو التجارية أو العلمية أو الفنية التي تعتبر سرية والتي يتعامل معها الشخص الذي يقدمها دائماً بشكل سري.

٣-٢-٨ المعلومات التي إذا تم الكشف عنها قد تؤدي إلى:

١-٣-٢-٨ خسارة أو مكسب مالي ملموس لأي شخص.

٢-٣-٢-٨ إضعاف الوضع التنافسي لأي شخص.

٣-٣-٢-٨ التأثير على المفاوضات التعاقدية أو أي مفاوضات أخرى خاصة بأي شخص.

### ٣-٨ المعلومات المصنفة على أنها سرية:

١-٣-٨ إذا صنف شخص ما أي معلومات على أنها سرية ولم يغير هذا التصنيف من قبل الهيئة بموجب الأنظمة واللوائح فلا يجوز لأي شخص من المنصوص عليهم في الفقرة (٢-٣-٨) من هذه المادة أن يكشف هذه المعلومات أو أن يسمح بالكشف عنها.

٢-٣-٨ تنطبق الفقرة (١-٣-٨) من هذه المادة على:

١-٢-٣-٨ أي موظف لدى الهيئة أو يعمل لحسابها.

٢-٢-٣-٨ أي شخص يقتضي عمله الاطلاع عن طريق الهيئة على أي من المعلومات السرية المعينة.

### ٤-٨ التزويد بالمعلومات السرية:

إذا اقتضت الحاجة تزويد أي شخص من داخل الهيئة أو خارجها بأي معلومة صنفت على أنها سرية فيلزم اتخاذ الإجراءات التالية:

١-٤-٨ تعبئة النموذج المخصص لذلك بشرط أن يتضمن:

١-١-٤-٨ اشتراط سرية المعلومات.

٢-١-٤-٨ وقت وتاريخ التزويد بها.

٣-١-٤-٨ توقيع صاحب الصلاحية في داخل الهيئة والذي وجه بالتزويد بالمعلومة.

٤-١-٤-٨ توقيع مستلم المعلومة سواء من داخل الهيئة أو خارجها.

## ٥-٨ استلام المعلومات السرية:

١-٥-٨ عند استلام أي معلومات مصنفة على أنها سرية، يجب إتباع ما يلي:

١-١-٥-٨ أن يتم حفظها في مكان منفصل وآمن داخل المقر الرسمي للهيئة.

٢-١-٥-٨ أن يتم السماح فقط لمنسوبي الهيئة ومستشاريها الذين تقتضي طبيعة عملهم الاطلاع على هذه المعلومات السرية.

**٦-٨** إذا طلبت الهيئة من أي شخص تقديم معلومات من النوع المنصوص عليه في المادة (١-٨) لشخص آخر، فإنه يجوز للشخص الذي يقدم هذه المعلومات أن يصفها بالكامل أو أجزاء منها على أنها سرية، وبعد إجراء هذا التصنيف يجوز للشخص الذي يقدم المعلومات المصنفة على أنها سرية حجبها كلها أو جزء منها عن شخص أو أكثر ممن تقدم لهم المعلومات السرية أو مطالبة الشخص الذي طلب المعلومات بالتعامل معها في إطار من السرية عن طريق توقيع اتفاقية «عدم إفشاء» بينهم.

٧-٨ عندما يتم تصنيف معلومات ما على أنها سرية وفقاً للفقرة (٦-٨) من هذه القواعد والإجراءات، فإنه يجوز لأي شخص يعنيه الأمر أن يبدي اعتراضه على هذا التصنيف عن طريق تقديم اعتراض مكتوب إلى الهيئة.

٨-٨ يجب أن تصدر الهيئة قراراً بالإفصاح عن المعلومات السرية بعد الأخذ في الاعتبار آراء الأطراف المعنية بما في ذلك الطرف المسجل الذي قدم المعلومات المصنفة على أنها سرية وأن تكون الهيئة قد رأت:

١-٨-٨ أن الكشف عن هذه المعلومات يحقق المصلحة العامة.

٢-٨-٨ أن المصلحة من كشف هذه المعلومات تفوق أي ضرر يقع على الجهة المقدمة للمعلومات جراء ذلك.

## المادة التاسعة: الصلاحيات:

يتم اعتماد الآتي بقرار من المحافظ:

٩-١ إصدار الرخص والتراخيص والإعفاءات لجميع الأنشطة المنصوص عليها في المادة (الأولى) من هذه الوثيقة.

٩-٢ تنازل المرخص له عن الرخصة إلى الغير أو منحها له أو تأجيرها أو مبادلتها أو نقل ملكية الأصول الأساسية التي قد يترتب على نقلها إخلالاً بنشاط المرخص له أو أيتصرف من التصرفات المشار إليها في المادة السابعة من النظام.

٩-٣ طلبات الاندماج أو الاستحواذ.



- ٤-٩ طلب التعديل على أي رخصة أو تصريح أو إعفاء.  
٥-٩ طلبات تعديل ملحقات الرخص.

### المادة العاشرة: القرارات:

١-١٠ تصدر الهيئة قرارها في أي إجراء منظور أمامها بناء على المعلومات المتوفرة لديها في السجل الوطني للكهرباء أو من خلال ما يتوفر لدى الهيئة من معلومات حصلت عليها بموجب الفقرة (١٠-٢).

٢-١٠ يجوز للهيئة الحصول على معلومات بشأن أي إجراء بعدة طرق بما في ذلك:

١-٢-١٠ الوثائق المحفوظة في السجل الوطني للكهرباء.

٢-٢-١٠ الوثائق ذات العلاقة التي وافقت الهيئة على طلب اعتبارها سرية.

٣-٢-١٠ الوثائق المقدمة بصفة عاجلة.

٤-٢-١٠ طلب المرئيات التي تجريها الهيئة بشرط:

١-٤-٢-١٠ قيام مسؤولي الهيئة بأخذ ملاحظات تفصيلية عند طلب المرئيات.

٢-٤-٢-١٠ وضع تلك الملاحظات في السجل الوطني للكهرباء.

٣-٤-٢-١٠ حصول الجهات ذات العلاقة على الفرصة لتقديم آرائهم حول تلك الملاحظات.

٣-١٠ يجب أن تكون قرارات الهيئة موقعة من قبل المحافظ أو من يفوضه كتابة لهذا الغرض وسوف يتم ترقيم هذه القرارات بالشكل الذي تحدده الهيئة والذي يسمح بسهولة العثور عليها واسترجاعها من موقع الهيئة الرسمي على شبكة الانترنت وتقوم الإدارة القانونية بالهيئة بجمع تلك القرارات وحفظها كجزء من السجل الوطني للكهرباء الذي تم إعداده وفقاً للأحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة.

٤-١٠ تصدر الهيئة قراراتها كتابياً وتشير إجمالاً إلى حقائق الموضوع والأنظمة التي استندت عليها وفي حالة رفض الطلب يجب أن يشتمل القرار على أسباب الرفض.

٥-١٠ يتم الاحتفاظ بقرارات الهيئة في السجل الوطني للكهرباء ونشرها.

٦-١٠ يجوز للهيئة - عند نظر طلب ما- أن تصدر قراراً بصفة مؤقتة بالموافقة على الطلب أو رفضه بشكل كلي أو جزئي وذلك بناءً على السجل الوطني للكهرباء، ويصدر بذلك قرار مؤقت دون الإخلال بحق الهيئة في إصدار قرارها النهائي بعد استكمال نظر الطلب وعندما تصدر الهيئة قراراً مؤقتاً فيمكنها أن تجعل قرارها النهائي ساري المفعول اعتباراً من تاريخ سريان القرار المؤقت.



### المادة الحادية عشرة: إعادة النظر:

١٠-١١ يجوز لأي شخص تأثر سلبياً بقرار الهيئة أن يتقدم إلى الهيئة بطلب إعادة النظر في القرار خلال (١٥) خمسة عشرة يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

٢-١١ يجب أن يوضح طلب إعادة النظر في القرار الأسباب الجوهرية التي يعتقد الشخص بأن هناك شكوكه جوهرية حول صحة القرار إضافة إلى إرفاق جميع المعلومات والوثائق المؤيدة التي تمكن الهيئة من إعادة النظر، ويجوز للهيئة إرسال نسخة من الطلب وكافة الوثائق المرفقة به إلى أي جهة ذات علاقة خلال نفس الفترة الزمنية المحددة في الفقرة (١١- ١) من هذه المادة.

٣-١١ يجوز لأي جهة ذات علاقة بالطلب أن تقدم إجابة على طلب إعادة النظر في القرار ويجب تقديم الإجابة إلى الهيئة ويجوز للهيئة تسليم نسخة منه إلى المتقدم بطلب إعادة النظر في القرار خلال (١٠) عشرة أيام من تاريخ استلام الهيئة للطلب.

٤-١١ يجب على الشخص الذي تقدم بطلب إعادة النظر تقديم رده خلال (١٠) عشرة أيام من تاريخ استلامه لأي إجابة من جهة أخرى.

### المادة الثانية عشرة: الفترة الزمنية:

١٠-١٢ يتم تطبيق القواعد التفسيرية التالية عند حساب الفترة الزمنية:

١٠-١٢ لا يتم حساب اليوم الذي يبدأ فيه سريان المدة الزمنية.

٢-٢-١٢ يتم حساب آخر يوم في الفترة الزمنية ما لم يتزامن مع يومي الجمعة والسبت أو العطلات الرسمية أو اليوم الذي يكون فيه مقر الهيئة الرسمي مغلقة وفي هذه الحالة تمتد الفترة الزمنية حتى نهاية يوم العمل التالي.

٣-١-١٢ عندما تكون الفترة الزمنية المسموح بها أقل من سبعة (٧) أيام لا يتم احتساب أيام الجمعة والسبت والعطلات الرسمية التي تقع ضمن هذه الفترة.

٤-١-١٢ في حالة تحديد الفترة الزمنية بموجب نظام الكهرباء أو لائحته التنفيذية فيجب أن تكون الفترة الزمنية وفقاً لما ورد في النظام أو اللائحة.

٢-١٢ الوثيقة المقرر تسليمها إلى الهيئة في تاريخ محدد يجب تسليمها قبل انتهاء ساعات العمل الرسمية بالهيئة.

٣-١٢ يجوز للهيئة - أثناء نظر الطلب - تمديد الفترة الزمنية المسموح بها لإجراء عمل ما لم تكن الفترة الزمنية محددة بموجب النظام.



### المادة الثالثة عشرة: طلبات تحديث السعات الإنتاجية:

١-١٣ لأغراض حساب المقابل المالي المطلوب من المرخص لهم، تقوم الهيئة بإصدار خطابات إلى المرخص لهم بطلب تحديث بيانات السعات الإنتاجية للأنشطة المرخصة، وذلك قبل بداية السنة المالية للهيئة بستين (٦٠) يوماً على الأكثر.

٢-١٣ يجب على المرخص له التجاوب مع خطابات الهيئة هذه في موعد لا يتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ هذه الخطابات.

٣-١٣ يتم تطبيق الخطوات الإجرائية المنصوص عليها في كل من المادة (٣) والمادة (٣٤) من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة، في حالة عدم تجاوب المرخص له مع طلبات الهيئة في الوقت المحدد.

### المادة الرابعة عشرة: تعديل القواعد الإجرائية:

تقوم الهيئة بمراجعة هذه القواعد والإجراءات بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة، ويتم تعديل هذه القواعد والإجراءات بقرار من المحافظ، ويجوز للهيئة قبل التعديل استطلاع مرئيات الأشخاص المهتمين.

### المادة الخامسة عشرة: طلب مرئيات العموم

١-١٥ يجوز للهيئة طلب مرئيات العموم فيما يتعلق بأي طلب أو موضوع.

٢-١٥ في حالة رغبة الهيئة طلب مرئيات العموم فيجب عليها نشر تفاصيل الطلب أو الموضوع.

٣-١٥ التفاصيل المنشورة حسب الفقرة (٢-١٥) من هذه المادة ستحتوي على أقل تقدير على ما يلي:

١-٣-١٥ طبيعة الموضوع والأمور المطلوب تقديم المرئيات حولها.

٢-٣-١٥ بيان يوضح كيفية تقديم المرئيات المتعلقة بالطلب أو الموضوع.

٣-٣-١٥ الموعد النهائي لاستلام المرئيات.

## قرار إداري رقم (٣١٣) بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٠هـ تعديل الفقرة (٢-٣٣)

إن محافظ هيئة تنظيم المياه والكهرباء.

بموجب الصلاحيات الممنوحة له.

وبناءً على الفقرة (ج) من الفقرة (١) من المادة الرابعة من نظام الكهرباء الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٥٦/م) والتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦هـ

وبناءً على المادة التاسعة عشرة، والمادة التاسعة والثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام الكهرباء الخاصة بمهام الهيئة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة ذي الرقم (٣/١١/٢٧) والتاريخ ١٥/٤/١٤٢٧هـ

وبعد الاطلاع على دليل تقديم الخدمة الكهربائية المعتمد بالقرار الإداري ذي الرقم (٢/٩٢) والتاريخ ٢٥/٨/١٤٣٥هـ (الدليل)، وتعديلاته الصادرة بالقرارات ذي الرقم (٧٥) والتاريخ ١٧/٨/١٤٣٦هـ وذي الرقم (٧٧) والتاريخ ٢٧/٤/١٤٣٨هـ، وذي الرقم (١٠٣) والتاريخ ١٧/٦/١٤٣٩هـ، وذي الرقم (٩) والتاريخ ٢٤/١/١٤٤٠هـ، وذي الرقم (٢٣) والتاريخ ٧/٢/١٤٤٠هـ

وبعد الاطلاع على المذكرة المرفوعة من سعادة رئيس لجنة اللوائح والاتفاقيات المشكلة بموجب القرار الإداري ذي الرقم (١٢١) والتاريخ ١٦/٧/١٤٣٩هـ.  
ولما تقتضيه مصلحة العمل.

يقرر ما يلي:

**أولاً:** تعديل الفقرة (٢-٣٣) لتصبح بالنص التالي:

«٢-٣٣ الفحص الدوري للعدادات ومعايرتها:

على مقدم الخدمة فحص العدادات ومعايرتها مجاناً حسب برامج زمنية محددة لجميع أنواع العدادات المركبة حسب ما هو موضح في الملحق رقم (١٠).»

**ثانياً:** تعديل المادة (٤٠) لتصبح بالنص التالي:

«المادة (٤٠) التعامل مع الأخطاء في حساب الاستهلاك والفوترة:

وفي حال ظهر من نتيجة تدقيق فواتير الاستهلاك أو من خلال نتيجة فحص العدادات أن هناك خطأ في حساب الاستهلاك الحقيقي فيتم التعامل مع الحالة حسب الآتي:



#### ٤-٤٠ عدم دقة العداد:

في حالة تبين بعد الفحص عدم دقة التسجيل (نسبة الدقة تتجاوز الحد المسموح به والمبين في الملحق رقم (١٠)، فيجب على مقدم الخدمة الالتزام بما يلي:

أ. إصلاح الوضع ومعايرة العداد أو تغييره بعداد مماثل سليم فوراً.

ب. يتم حساب الاستهلاك الحقيقي وفقاً للمعادلة التالية:

الاستهلاك الحقيقي = (الاستهلاك خلال فترة العطل \* ١٠٠) / (١٠٠ ± (نسبة الزيادة أو النقص - نسبة الدقة)).

#### ٤-٤٠ أخطاء في معامل الضرب:

في حالة اكتشاف مقدم الخدمة عدم صحة معامل الضرب المستخدم في حساب الاستهلاك، فيجب على مقدم الخدمة الالتزام بما يلي:

أ. فحص العداد فوراً والتأكد من صحة معامل الضرب.

ب. إعادة حساب فواتير المستهلك على أساس معامل الضرب الصحيح.

#### ٤-٤٠ عطل العداد وأخطاء التوصيلات:

في حال ثبت وجود عطل فني في العداد بشكل كلي أو جزئي (باستثناء الحالات المذكورة في الفقرة (٤٠-١ و ٤٠-٢) أعلاه) أو تبين وجود خطأ في التوصيلات المتعلقة به سواء كان الخطأ من تاريخ التركيب أو بعده، لسبب لا يعود للمستهلك فيقوم مقدم الخدمة فوراً بإصلاح العطل أو استبدال العداد بعداد مماثل سليم على حسابه.

#### ٤-٤٠ تصحيح الفواتير بأثر رجعي:

تصحح الفاتورة بأثر رجعي مع تطبيق نظام الشرائح عند حساب الاستهلاك إذا كانت ذات شرائح، وفقاً للآتي:

#### ٤-٤٠ التصحيح لصالح المستهلك:

يتم التصحيح الكامل لفترة الخطأ، وتعاد كامل الفروقات نقداً للمستهلك، وإذا تعدد المستهلكون خلال فترة الخطأ فيعاد لكل منهم نصيبه من هذه الفروقات.

#### ٤-٤٠ التصحيح لصالح مقدم الخدمة:

مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤٠-٥) أدناه، يتم التصحيح لمدة لا تتجاوز ستة أشهر لفئة الاستهلاك السكني، ولمدة لا تتجاوز سنة ميلادية واحدة الباقي فئات الاستهلاك الأخرى، وتتم مطالبة المستهلك الفعلي بالفروقات، على أن يتم تقسيطها بما لا يتجاوز ١٠ شهرياً.

#### ٤-٥ حالات عدم استحقاق مقدم الخدمة المقابل التصحيح:

لا يستحق مقدم الخدمة مقابل التصحيح والتسوية في الحالات التالية:

أ. إذا قصر مقدم الخدمة في التزامه بإجراءات الفحص والمعايرة وفقاً الأحكام الفقرة (٣٣-٢) من هذا الدليل، أو قصر في تقديم ما يثبت فحص ومعايرة العداد. ب. إذا أخفق مقدم الخدمة في إصلاح العداد أو استبداله خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً.

ج. الحالات المذكورة في الفقرة (٤٠-٣) أعلاه»

ثالثاً: تعديل المادة رقم (٤١) لتصبح بالنص التالي:

«المادة (٤١): تقصير مقدم الخدمة في قراءة العدادات وتحصيل مقابل الاستهلاك:

في حالة اكتشاف خطأ في قراءة العداد أو تراكم مبالغ مالية على المستهلك لأي سبب مثل عدم إصدار الفواتير أو تراخي مقدم الخدمة في تحصيل مستحقاته، فيتم التعامل مع هذه

الحالات وفق أحكام الفقرة (٤٠-٤-٢) من هذا الدليل.»

رابعاً: تعديل الفقرة (٤٢-٣) لتصبح بالنص التالي:

«٤٢-٣ إذا لم يتم مقدم الخدمة باستكمال كافة إجراءات ضبط وإثبات المخالفة وفقاً لما نصت عليه أحكام لائحة حماية مرافق مقدمي الخدمة فإن ذلك يعد تقصيراً منه ولا يستحق التصحيح.»

خامساً: تعديل الفقرة (٤٣-١) لتصبح بالنص التالي:

«٤٣-١ التقدم بشكوى قبل تنفيذ فصل الخدمة الكهربائية:

إذا قُدمت الشكوى قبل فصل الخدمة الكهربائية، فإن مقدم الخدمة لا يفصل الخدمة الكهربائية حتى لو حل الموعد المحدد في الإنذار، وعلى مقدم الخدمة مراجعة الفاتورة والتأكد من صحتها ومناسبتها مع الاستهلاكات السابقة ويتم اتباع الإجراء الآتي:

٤٣-١-١ الاستهلاك طبيعي:

بعد قيام مقدم الخدمة بمراجعة الفاتورة والتأكد من صحتها ومناسبتها مع الاستهلاكات السابقة، يتم تزويد المستهلك بنتيجة المراجعة ومطالبته بالسداد، وفي حالة عدم اقتناعه ورغب في إجراء فحص للعداد فإنه يقوم بتسديد مقابل الفحص الموضح في الجدول رقم (٢) من الملحق رقم (٥)، ويتم التعامل مع نتيجة الفحص حسب الآتي:

٤٣-١-١-١ العداد سليم:

إذا ثبت أن العداد سليم يلزم المستهلك بسداد قيمة الفاتورة ولا تعاد له قيمة الفحص، وعلى مقدم الخدمة إشعار المستهلك بأن له الحق في التظلم إلى الهيئة.



### ٢-١-١-٤٣ العداد غير سليم:

إذا ثبت أن العداد غير سليم يتم إتباع الآتي:

أ- إعادة مقابل الفحص للمستهلك.

ب - استبدال العداد على حساب مقدم الخدمة إذا تعذرت معايرته.

ج- تطبيق المادة (٤٠) من هذا الفصل.

### ٢-١-٤٣ الاستهلاك مشكوك فيه:

إذا وجد مقدم الخدمة أن قيمة الفاتورة لا تتناسب مع الاستهلاكات السابقة وخاصة الصادرة في الفترة نفسها من الأعوام السابقة للمستهلك نفسه فيتم فحص العداد على حساب مقدم الخدمة وتطبق المادة (٤٠) من هذا الفصل.

### سادساً: تعديل الفقرة (٢-٤٣) لتصبح بالنص التالي:

”٢-٤٣” التقدم بالشكوى بعد فصل الخدمة الكهربائية:

إذا قُدمت الشكوى بعد فصل الخدمة الكهربائية، فعلى مقدم الخدمة التعامل معها بشكل فوري حسب الآتي:

### ١-٢-٤٣ الاستهلاك طبيعي:

إذا تم التأكد من صحة الفاتورة فإنه يتم إبلاغ المستهلك بذلك ومطالبته بسداد قيمة الفاتورة مضافاً إليها المبلغ المحدد لإعادة الخدمة حسب ما هو موضح في الجدول رقم (٢) من الملحق رقم (0)، وتتم إعادة الخدمة بشكل فوري بعد السداد، وفي حالة عدم اقتناع المستهلك من صحة الفاتورة ورجب في إجراء

فحص للعداد فإنه يقوم بتسديد مقابل الفحص الموضح في الجدول رقم (٢) من الملحق رقم (0)، ويتم التعامل مع نتيجة الفحص حسب الآتي:

### ١-١-٢-٤٣ العداد سليم:

إذا ثبت أن العداد سليم فيخطر المستهلك بالنتيجة ولا تعاد له قيمة الفحص، وعلى مقدم الخدمة إشعار المستهلك بأن له الحق في التظلم إلى الهيئة.

### ٢-١-٢-٤٣ العداد غير سليم:

إذا ثبت أن العداد غير سليم يتم إتباع الآتي:

أ- إعادة مقابل الفحص للمستهلك.

ب - إرجاع المبلغ المحدد لإعادة الخدمة للمستهلك.

ج- استبدال العداد على حساب مقدم الخدمة إذا تعذرت معايرته.

د- تطبيق المادة (٤٠) من هذا الفصل.

٤٣-٢-٢ الاستهلاك مشكوك فيه:

إذا وجد مقدم الخدمة أن قيمة الفاتورة لا تتناسب مع الاستهلاكات السابقة وخاصة الصادرة في الفترة نفسها من الأعوام السابقة للمستهلك نفسه فتتم إعادة الخدمة للمستهلك بشكل فوري بدون مقابل، كما يتم فحص العداد على حساب مقدم الخدمة، ومن ثم تطبيق المادة (٤٠) من هذا الفصل، ويتم ترحيل قيمة الفاتورة بعد تصحيحها إلى فاتورة الشهر الذي يلي الفحص.

سابعاً: تعديل الملحق رقم (١)، المستند النظامي للدليل، ليصبح كالتالي:

« قرارات إصدار وتعديل الدليل

١. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٤٣٠/٤٦) والتاريخ ١/٧/١٤٣٠هـ.
٢. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٤٣١/٤٥) والتاريخ ١٥/٢/١٤٣١هـ.
٣. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٤٣١/٧٧) والتاريخ ٢٠/٩/١٤٣١هـ.
٤. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٢/٩٢) والتاريخ ٢٥/٨/١٤٣٥هـ.
٥. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٧٥) والتاريخ ١٧/٨/١٤٣٦هـ.
٦. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (١٠١) والتاريخ ١٤/٤/١٤٣٧هـ.
٧. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٧٧) والتاريخ ٢٧/٤/١٤٣٧هـ.
٨. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (١٠٣) والتاريخ ١٧/٦/١٤٣٩هـ.
٩. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٩) والتاريخ ٢٤/١/١٤٤٠هـ.
١٠. قرار معالي محافظ الهيئة ذي الرقم (٢٣) والتاريخ ٧/٢/١٤٤٠هـ.

« **ثامناً:** تعديل الجدول رقم (٣) من الملحق رقم (٥) ليصبح كالتالي:

«جدول رقم (٣): تعريف قراءة وصيانة العداد وإعداد الفاتورة»



التعريف الشهرية (ريال)	سعة قاطع العداد (أمبير)	
	أقل من	أكبر من أو يساوي
١٠	١٠٠	٢٠
١٥	٢٠٠	١٠٠
٢١	٣٠٠	٢٠٠
٢٢	٤٠٠	٣٠٠
٢٥	يساوي ٤٠٠	
٣٠	أكثر من ٤٠٠	

**تاسعاً:** تعديل النص الوارد في المخطط رقم (٣)، من الملحق رقم (٨) «يطالب المستهلك المستفيد من العداد باستهلاكه المقدر لسنة واحدة فقط كحد أقصى مع عدم المطالبة بالغرامة» بالنص التالي:

«لا يستحق مقدم الخدمة التصحيح»

**عاشراً:** تعديل عنوان الملحق رقم (١٠)، ليصبح بالنص التالي:

«فحص العدادات ومعايرتها»

**حادي عشر:** تعديل جدول فحص العدادات ومعايرتها من الملحق رقم (١٠)، ليصبح بالنص التالي:

دورة الفحص والمعايرة	نسبة الدقة	نوع العداد
١٠ سنوات	$\pm 2\%$	عداد مباشر
٥ سنوات	$\pm 1\%$	عداد بمحولات تيار (جهد منخفض)
٣ سنوات	$\pm 1\%$	عداد بمحولات تيار ومحول جهد (جهد متوسط)

**ثاني عشر:** يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

**ثالث عشر:** يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذ مقتضاه.

والله الموفق...

محافظ

هيئة تنظيم المياه والكهرباء المالك

عبدالرحمن بن علي المهنا



## قرار مجلس الوزراء رقم ٥٧٣ بتاريخ ١٤٤١/٩/٥هـ تقديم خدمات الكهرباء والمياه إلى المستفيدين

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الدويان الملكي برقم ١٨٤٥٠ وتاريخ ١٤٤٠/٤/٥هـ المشتملة على برقية وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ١٤٣٤١ وتاريخ ١٤٤٠/٣/١٧هـ، في شأن دراسة تقديم وتوصيل خدمات الكهرباء والمياه للمستفيدين دون اشتراط الحصول على شهادة إتمام البناء مع النظر في إمكانية منح صلاحية فصل خدمات المياه والكهرباء عن المباني المخالفة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.

وبعد الإطلاع على نظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦هـ.

وبعد الإطلاع على لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٦هـ.

وبعد الإطلاع على دليل تقديم الخدمة الكهربائية، الصادر بقرار معالي محافظ هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج رقم (٤٣٠/٤٦) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١هـ، وتعديلاته.

وبعد الإطلاع على المحضر رقم (١٠٢٢) وتاريخ ١٤٤١/٨/٢هـ، والمذكرة رقم (٦٩١) وتاريخ ١٤٤١/٩/٣هـ، المعدين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الإطلاع على المحضر المعد في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (م/٤١/٢٩١) وتاريخ ١٤٤١/٩/٣هـ.

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦٢٤٩) وتاريخ ١٤٤١/٩/٤هـ.

### يقرر ما يلي :

أولاً: تقديم خدمات الكهرباء والمياه إلى المستفيدين - بحسب الإجراءات النظامية - دون اشتراط أي شهادة، على أن يتحقق قبل تقديم خدمات الكهرباء من الإلتزام بمتطلبات العزل الحراري إلى حين تطبيق كود البناء السعودي على جميع فئات المباني، وفقاً لنظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦هـ.

ثانياً: إذا خالف المالك أنظمة البناء فتطبق عليه وزارة الشؤون البلدية والقروية ما ورد في لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الغرامات والجزاءات الملحق بها، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٦هـ، وكذلك ما ورد في الفصل الخامس (ضوابط فصل الخدمة الكهربائية وإعادة تأهيلها) (فصل الخدمة الكهربائية بناء على طلب من الجهات الرسمية المختصة) الواردة في دليل تقديم الخدمة الكهربائية، الصادر بقرار معالي محافظ هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج رقم (٤٣٠/٤٦) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١هـ وتعديلاته، وغيرها من العقوبات المنصوص عليها في الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

رئيس مجلس الوزراء



## قرار مجلس الوزراء رقم ٢٧ بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٤هـ تعديل المادة الأولى والسابعة من تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

قرار رقم (27)  
وتاريخ: 1437/1/20هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١٨٤٦٠ وتاريخ ٣/٥/١٤٣٦هـ المشتملة على نسخة من برقية معالي وزير المياه والكهرباء رئيس مجلس إدارة هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج رقم ١/١٠٣٩ وتاريخ ٢٥/٢/١٤٣٦هـ ، في شأن طلب تعديل تنظيم الهيئة وذلك بإضافة نشاط (تبريد المناطق) إلى الأنشطة التي تنظمها .

وبعد الإطلاع على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج، الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٤) وتاريخ ٤/٥/١٤٢٨هـ.

وبعد الإطلاع على المحضر رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٠/١١/١٤٣٦هـ ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الإطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٩٤٦) وتاريخ ١٦/١١/١٤٣٦هـ.

## يقرر

تعديل تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج : الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٤) وتاريخ ١٤٢٨/٥/٤هـ، وفقاً للآتي :

أولاً: تعديل المادة (الأولى) الخاصة بالتعريفات ، وذلك على النحو الآتي:

١. إضافة عبارة وتبريد المناطق إلى نهاية تعريف صناعة الكهرباء وتحتية المياه ، ليصبح التعريف بالنص الآتي :

صناعة الكهرباء وتحتية المياه : الخدمات الكهربائية التي يقوم بها الأشخاص أو يعتزمون القيام بها ، وتشمل إنتاج الطاقة الكهربائية والإنتاج المزدوج، ونقل الطاقة الكهربائية وتوزيعها والمتاجرة بها وتحتية المياه ونقلها إلى نقاط التوزيع والمتاجرة بها ، وتبريد المناطق .

٢. إضافة تعريف عبارة (تبريد المناطق) إلى هذه المادة ، وذلك بالنص الآتي:

تبريد المناطق : الإنتاج المركزي للطاقة الحرارية وتوزيعها باستخدام المياه المبردة أو أي وسيط آخر بواطئة أنابيب معزولة لتبريد الهواء أو تدفئته في المباني والمرافق.

ثانياً: تعديل مقدمة المادة (السابعة) الخاصة باختصاصات مجلس إدارة هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج، وذلك بإضافة عبارة (تبريد المناطق) إليها ، لتصبح مقدمة المادة بالنص الآتي :

المجلس هو السلطة العليا للهيئة ، يشرف على إدارتها وتصريف أمورها ووضع الخطط العامة التي تسير عليها ، ويتابع تنفيذ الأنظمة والتعليمات المتعلقة بالسياسات العامة لقطاع الكهرباء ومشاريع الإنتاج المزدوج وتحتية المياه وتبريد المناطق والخطط المعتمدة لذلك ..

رئيس مجلس الوزراء



## قرار إداري رقم ٤ بتاريخ ١٤٣٥/٢/١هـ اعتماد البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤ م

إن محافظ هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج  
بناء على الصلاحيات المخولة له .  
وبناء على الفقرة (ثالث عشر) من بيان تكاليف استخدام منظومة النقل المعتمد بموجب قرار مجلس  
إدارة الهيئة ذي الرقم (23/27/1) والتاريخ 1433/10/21هـ.  
وبعد الاطلاع على الكود السعودي لنقل الكهرباء .  
وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة .

يقرر ما يلي :

أولاً: اعتماد البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤ م وفق الصيغة المرفقة  
لهذا القرار .

ثانياً: يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٢٩هـ الموافق ٢٠١٤/٠١/٠١م.  
ثالثاً: يبغ هذا القرار لمن يلزم لإنقاذ مقتضاه .

والله الموفق ”

## البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام ٢٠١٤م

### البيان التفصيلي لتكاليف استخدام منظومة النقل لعام 2014م

أولاً: يقصد بالمستخدم حيثما ورد في هذا البيان أي مستهلك مرتبط بمنظومة النقل تتم تغذية حملته أو جزء منه من غير المشتري الرئيس (حالياً وحدة المشتري الرئيس ضمن الشركة السعودية للكهرباء ((القابضة)).

ثانياً: يلتزم المستخدم بتوفير احتياطي سنوي لمنظومة النقل يعادل (11,0٪) من إجمالي القدرة الاسمية المركبة لديه أو المتعاقد عليها ، وفي حال تعذر ذلك فإنه يدفع للمشتري الرئيس مبلغ (٢٨٢,٠٠٠) ريال /م.و./سنة) عن كل وحدة قدرة احتياطية (م.و.) مطلوبة منه لم يلتزم بتوفيرها .

ثالثاً: في حال خروج القدرات الإحتياطية عن الخدمة ، يدفع المستخدم للمشتري الرئيس لكل يوم عن كل وحدة قدرة احتياطية (م.و.) غير متاحة مبلغاً يُحسب كنسبة مئوية من المبلغ الوارد في القرعة (ثانياً) أولاً على النحو الآتي:

١. خروج مجدول معتمد من مشغل منظومة النقل (المشغل): ٢٨٪.

٢. خروج فترة قصيرة للصيانة معتمد من المشغل ٢٨٪.

٣. خروج غير مجدول أو اضطراري بسبب يعود للمستخدم ١٪

رابعاً: يحقق للمشغل اختيار جاهزية القدرات الإحتياطية الملتزم بها وطلب تشغيلها عند الحاجة على أن تكون متوفرة خلال فترة لا تتجاوز ثلاثين (٣٠) دقيقة من وقت طلبها، وفي حال فشل المستخدم في توفير القدرات الإحتياطية المطلوبة يدفع المستخدم للمشتري الرئيس عن كل وحدة قدرة احتياطية (م.و.) لم يتمكن من توفيرها مبلغاً يُحسب كنسبة مئوية من المبلغ الوارد في القرعة (ثانياً) أعلاه على النحو الآتي :

١. فشل في اختيار الجاهزية : ٣٠٪

٢. فشل في طلب التشغيل عند الحاجة ٧٥٪

كما يستمر المستخدم بدفع مقابل الخروج غير المجدول للقدرات الإحتياطية الوارد في القرعة (ثالثاً) أعلاه حتى إعلانه الجاهزية ، على أن لا يتجاوز إجمالي ما يدفعه المستخدم (٣٠٠٪) من المبلغ الوارد في (ثانياً) أعلاه مضروباً في القدرة الإحتياطية المطلوب منه توفيرها .

خامساً: يدفع المستخدم للشركة الوطنية لنقل الكهرباء مقابلاً مالياً لإستخدام منظومة النقل مقداره (١٢٥,٥٠٠) ريال /م.و./سنة) لكل موقع على أساس متوسط ألى ثلاثة أحمال ساعة خلال السنة في ذلك الموقع ، على أن تكون الأحمال المسجلة مفصولة بفترة زمنية لا تقل عن سبعة (٧) أيام.



سادساً: يدفع المستخدم للمشتري الرئيس مقابلًا مالياً يعادل تعريفه للإستهلاك المقررة مخصوماً منها (٢,٦ هلاله / ك . و . س) لك لوحدة طاقة إضافية (ك. و . س). يستوردها من منظومة النقل خلال كل ساعة .

سابعاً: يدفع المشتري الرئيس للمستخدم مقابلًا مالياً لكل وحدة طاقة (ك. و . س) فائضة عن حاجته ويصدرها إلى منظومة النقل لكل ساعة : حسب التسعيرة التالية :

١. أوقات الذروة (مايو – سبتمبر ، السبت – الخميس ، ١٢:٠٠ – ١٧:٠٠): ٥,٥ هلاله/ل.و.س

٢. الأوقات الأخرى : ٢,٧٥ هلاله / ك . و . س

ثامناً: تكون نسبة الطاقة المفقودة من الطاقة المرسله عبر منظومة النقل في كل ساعة (٣,٣٪).

## قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٤ بتاريخ ٤/٥/١٤٢٨هـ الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٥١٨٥٣/ب وتاريخ ١١/٢٠م ١٤٢٧هـ، المشتملة على برقية معالي وزير المياه والكهرباء رئيس مجلس إدارة هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج رقم ١١/١١٤٩ وتاريخ ٨/٧/١٤٢٧هـ ، في شأن مشروع تعديل تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج .

وبعد الاطلاع على الفقرة (٢) من المادة (٢٤) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) وتاريخ ٣/٣/١٤١٤هـ.

وبعد الاطلاع على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٦) وتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٢هـ ، المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (١٦٣) وتاريخ ١٧/٥/١٤٢٥هـ.

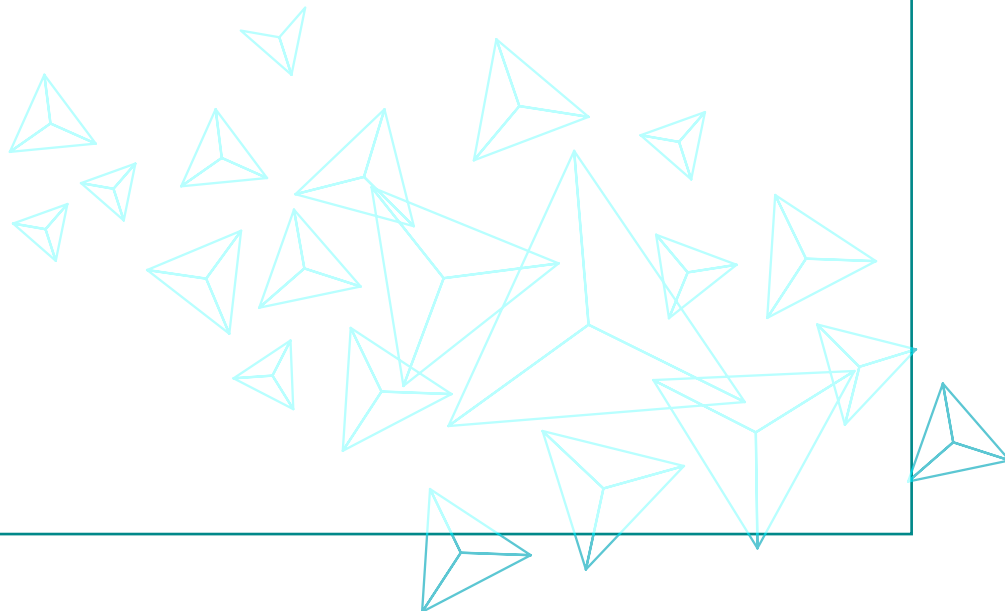
وبعد الاطلاع على نظام الكهرباء ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٦) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦هـ وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٠٩) وتاريخ ٢١/٣/١٤٢٨هـ . المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢٦٣) وتاريخ ١٣/٤/١٤٢٨هـ .

### يقرر

الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج ، بالصيغة المرفقة .

نائب رئيس مجلس الوزراء





## تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج الموافقة على تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

### المادة الأولى :

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية ، أينما وردت في هذا التنظيم – المعاني الموضحة أمامها ، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك .

الوزارة : وزارة المياه والكهرباء .

الوزير : وزير المياه والكهرباء .

الهيئة : هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

المحافظ : محافظة الهيئة

المجلس : مجلس إدارة الهيئة .

النظام : نظام الكهرباء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/01) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٦هـ.

التنظيم : تنظيم هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج

الشخص: الطبيعي أو الاعتباري

صناعة الكهرباء وتحلية المياه : الخدمات الكهربائية التي يقوم بها الأشخاص أو يعتزمون القيام بها ، وتشمل إنتاج الطاقة الكهربائية والإنتاج المزدوج ، ونقل الطاقة الكهربائية وتوزيعها والمتاجرة بها ، وتحلية المياه ونقلها إلى نقاط التوزيع والمتاجرة بها .

الإنتاج المزدوج : الإنتاج المتزامن للكهرباء والمياه المحلاة أو البحار المستخدم في عملية إنتاجية أخرى أو كليهما .

تحلية المياه : إنتاج المياه المحلاة عن طريق معالجة المياه المالحة دون أن يتزامن ذلك مع إنتاج الكهرباء .

النشاط الكهربائي : أي نشاط من الأنشطة الواردة في صناعة الكهرباء وتحلية المياه .

المستهلك : كل شخص يزود بالخدمة الكهربائية لإستهلاكه الخاص .

الرخصة : إذن تمنحه الهيئة للقيام بنشاط كهربائي بموجب النظام ولوائحه التنفيذية أو هذا التنظيم ولوائحه التنفيذية والإجرائية الصادرة من الهيئة .

التصريح: وثيقة تمنحها الهيئة فيما يتصل بأعمال الإعداد (بما في ذلك إعداد الخطط والقيام بالدراسات) قبل الشروع في أعمال إنشاء النشاط الكهربائي .

المرخص له : كل شخص يحمل رخصة سارية المفعول صادرة من الهيئة تصرح له القيام بأي نشاط كهربائي .

المتاجرة : بيع سلعة أو خدمة ضمن النشاط الكهربائي ، أو شراؤها ، أو استيرادها ، أو تصديرها .



التعريفه: المقابل المالي المعتمد لتقديم خدمة أو سلعة ضمن النشاط الكهربائي .  
السعر : المقابل المالي أو العيني المتفق عليه بين شخصية أو أكثر لتقديم خدمة أو سلعة ضمن النشاط الكهربائي .  
سوق الطاقة الكهربائية : الحالة التي يكون فيها بيع الطاقة الكهربائية وشراؤها بالاحتكام إلى عوامل السوق الحر الذي يخضع السعر فيه لقانون العرض والطلب .  
الإعانة البيئية : التكافل المالي بين منطقتين (أو جهتين) أو أكثر.  
اللجنة : لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء المنشأة بموجب المادة الثالثة عشرة من النظام.

#### المادة الثانية :

١. تتمتع هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج بالشخصية الاعتبارية المستقلة وبالاستقلال المالي والإداري ، وتباشر المهمات والاختصاصات المنوطة بها بمقتضى النظام والتنظيم .  
٢. يكون مقر الهيئة في مدينة الرياض ، ويجوز لها إنشاء فروع أو مكاتب داخل المملكة.

#### المادة الثالثة :

تقوم الهيئة بتنظيم صناعة الكهرباء وتحلية المياه والإشراف عليها ومراقبة أدائها والتنسيق فيما بين المؤسسات والجهات ذات العلاقة وفيما بين الأشخاص المرخص لهم لإيجاد الإطار التنظيمي والإجرائي اللازم لضمان مزاولة الأنشطة الكهربائية وتحلية المياه عند مستويات ذات جودة وموثوقية عالية وبأسعار وتعريفات مناسبة ومساندة للتنمية المستدامة .

#### المادة الرابعة :

مع مراعاة المهمات الموكولة إلى الهيئة بموجب النظام ، تتولى الهيئة - في إطار السياسة والخطط العامة للكهرباء - تنظيم صناعة الكهرباء وتحلية المياه في جميع أنحاء المملكة وإصدار القواعد والإجراءات المنظمة لذلك ، ولها على وجه خاص ما يلي :  
١. العمل على الإرتقاء بالخدمات الكهرباء التي تعني بالمستهلك ، وحماية حقوقه ، بما في ذلك حقه في الاختيار بين المتنافسين المرخص لهم بنشاط كهربائي ، وبأسعار تنافسية معقولة مبنية على أسس تجارية تحقق العدالة بين المستهلكين من أجل الحصول على الخدمة الكهربائية بموثوقية .



٢. العمل على تشجيع القطاع الخاص المحلي والدولي على الإسهام والمشاركة والإستثمار في التوسع المنهجي لصناعة الكهرباء وتحلية المياه وتطويرها ، والعمل على حماية الإستثمار وتمكين المستثمر من تحقيق عائد اقتصادي عادل ، مع مراعاة التكاليف ، من خلال هيكله عادلة وواضحة لسعر الكهرباء والتعريفه التي يجري العمل بها حتى إنشاء سوق الطاقة الكهربائية التي تحكمها العوامل التنافسية .
٣. العمل على تهيئة صناعة الكهرباء وتحلية المياه في المملكة للإنتقال التدريجي إلى سوق الطاقة الكهربائية ؛ وإنشاء السوق عندما تهيأ الظروف المناسبة وإدارة سوق الطاقة الكهربائية بعد إنشائه .
٤. ضمان التزام صناعة الكهرباء وتحلية المياه بسياسات الدولة ن وتوجيهاتها ، ومتطلباتها الخاصة بأمن الإمدادات الكهربائية ، والنمو الإقتصادي المستدام ، وخير المجتمع .
٥. العمل على زيادة فرص حصول المستهلكين على الإمدادات الكهربائية ، والعمل على إيصال الخدمات الكهربائية إلى المناطق التي لا تخدمها صناعة الكهرباء وتحلية المياه .
٦. العمل على توفير إمدادات كهربائية مأمونة وموثوقه يمكن الإعتماد عليها وذات كفاية عالية .
٧. العمل على توفير إطار تنظيمي لصناعة الكهرباء وتحلية المياه ، يكون واضحاً ، ومستقراً ، وخالياً من التمييز .
٨. العمل على حماية المصلحة العامة ، وحماية الحقوق والمصالح الخاصة بالمستهلكين والأشخاص المرخص المرخص لهم والمستثمرين في تطوير صناعة الكهرباء وتحلية المياه .
٩. التنسيق مع الجهات والمؤسسات ذات العلاقة للعمل على تهيئة بيئة مناسبة لتشجيع التنافس المشروع ودعمه والحد من الإحتكار في صناعة الكهرباء وتحلية المياه .
١٠. العمل على استكمال تطوير هيكله البنية الأساسية لصناعة الكهرباء وتحلية المياه في المملكة بأسلوب منهجي - يتضمن فصل الأنشطة المختلفة إلى أنشطة للتوليد والنقل والتوزيع والمتاجرة ، تكون مستقلة مالياً وإدارياً - وبتابع عملية عادلة وفاعلة ، تعزز التنافس في صناعة الكهرباء وتحلية المياه ، وترفع من كفاية أدائها المالي والنفسي والإداري .
١١. العمل على ان تكون صناعة الكهرباء وتحلية المياه في المملكة على مستوى عالٍ من حيث أساليب العمل والتقنيات المستخدمة، بما في ذلك تشجيع أعمال البحوث والتطوير في هذا المجال .
١٢. العمل على تحقيق المعايير والمقاييس البيئية المعتمدة في صناعة الكهرباء وتحلية المياه .
١٣. إجراء مراجعة دورية - وفق أسس علمية وفنية - لتكلفة تقديم الخدمة الكهربائية والإنتاج

المزدوج وتحتية المياه - دون إعانة بيئية بين ما ينتج أو يقدم من خدمات - وإعداد تقارير دورية عن ذلك ورفعها إلى مجلس الوزراء .

١٤. إجراء مراجعة دورية لهيكله تعريفية النشاط الكهربائي المقدم للمستهلك وإقتراح التعديل عليها ورفع التوصيات إلى مجلس الوزراء .

١٥. إعداد تقارير دورية عن وضع صناعة الكهرباء وتحتية المياه في جميع أنحاء المملكة شاملة المنجزات والعقبات والتطورات ورفعها إلى مجلس الوزراء .

١٦. دعم نشاطات البحث والتطوير المتعلقة بصناعة الكهرباء وتحتية المياه وصناعة المعدات والتجهيزات المساندة لها ، وذلك في المعاهد المتخصصة والجامعات ، ومؤسسات القطاع الخاص .

١٧. تقديم العون والمشورة إلى مؤسسات الدولة والقطاع الخاص فيما يختص بتنمية قدرات صناعة الكهرباء وتحتية المياه وصناعة المعدات والتجهيزات الكهربائية .

١٨. تكميل المملكة ورعاية مصالحها في العلاقات مع الجهات التنظيمية الخارجية المماثلة للهيئة في المجالات التي تدخل في اختصاصها .

#### المادة الخامسة :

للهيئة في سبيل تحقيق مهماتها القيام بالآتي :

١. إصدار اللوائح التنفيذية والإجرائية لمواد النظام فيما يخص مهماتها ، وإصدار اللوائح التنفيذية والإجرائية للتنظيم ، على أن تشمل تلك اللوائح والإجراءات ما يأتي :

١- القواعد الفنية والبيئية والتشغيلية والاستثمارية والإجرائية.

ب - معايير الأداء التي يجب على الأشخاص المرخص لهم تحقيقها .

ج. القواعد التي تحدد العلاقة بين الأشخاص المرخص لهم وبينهم والمستهلكين .

د. تحديد أنواع الأنشطة الكهربائية وتصنيفها وتحديثها بما يحقق أفضل السبل لتثبيت أسس المنافسة المشروعة والحد من الإحتكار .

هـ. اللوائح اللازمة للرخص والنصاريح شاملة الأسس للمقابل المالي لها والالتزامات .

٢. إتخاذ الإجراءات الضرورية لتوفير مصادر إضافية لتوليد الكهرباء أو الإنتاج المزدوج ونقل الطاقة الكهربائية وتوزيعها في حالة توقع حدوث نقص واضح في إمدادات الطاقة الكهربائية وذلك بناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة .

٣. إتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام والتنظيم لوائهما التنفيذية فيما يخص المهمات المنوطة بها .



٤. مراقبة تنفيذ اللوائح والقواعد المتعلقة بالإدارة والمحاسبة والاستثمار التي يسير عليها المرخص له بموجب أحكام النظام والتنظيم واللوائح التنفيذية لهما .
٥. العمل – بالتنسيق مع الوزارة ووزارة البترول والثروة المعدنية والجهات المختصة الأخرى – على توفير الوقود اللازم لصناعة الكهرباء وتحتية المياه ، والإلتزام بالإستخدام الامثل لمصادر الوقود وأنواعه بما يحقق العائد الأفضل للإقتصاد الوطني ، وإتخاذ خطة طويلة المدى لذلك تشمل بدون حصر الآتي :
- أ. رفع كفاية الإنتاج في صناعة الكهرباء وتحتية المياه واستخدامها .
- ب. الأخذ في الإعتبار المقاييس والمعايير المعتمدة لحماية البيئة .
- ج. تشجيع مشاريع محطات الإنتاج لمزدوج للكهرباء والماء وإعطائها الأولوية في التشغيل .
٦. فرض الحراسة وفقاً لأحكام النظام وبحسب القواعد والإجراءات والضوابط التي تضعها على نشاط أي شخص يقوم بمخالفة أحكام النظام أو التنظيم أو لوائحهما التنفيذية أو القواعد والإجراءات التي تصدرها.
٧. إصدار الرخص والتصاريح اللازمة لأي شخص يصوم بنشاط كهربائي أو يعتزم القيام بنشاط كهربائي ، وتجديدها وتعديلها .
٨. مراقبة أداء المرخص لهم، وإتخاذ الإجراءات لاتي تكفل تقيدهم بشروط الرخص أو التصاريح الممنوحة لهم ، بما في ذلك الشروك الخاصة بنوعية الخدمات ومستواها ، وبما يقبت أسس المنافسة المشروعة والحد من الإحتكار .
٩. إتخاذ الإجراءات الكفيلة بمراعاة المرخص لهم والمستهلكين لمقتضيات المصلحة العامة .
١٠. تعزيز الجهود المتعلقة بمراقبة أداء صناعة الكهرباء وتحتية المياه وفق قواعد العمل والممارسة فيها ، وتبنى معايير قياسية للأداء في شأن الخدمات الداخلة في صناعة الكهرباء وتحتية المياه ، ومراقبة الإلتزام بتلك المعايير .
١١. اقتراح التعديل على النظام بالتنسيق مع الوزارة ، وعلى التنظيم ورفعها بحسب الإجراءات النظامية المقررة .
١٢. وضع القواعد والإجراءات لضبط مخالقات النظام والتنظيم ولوائحهما التنفيذية .
١٣. البت في المسائل والأمور والشكاوي المتعلقة بصناعة الكهرباء وتحتية المياه التي تثيرها الأطراف المعنية ، وبخاصة المستهلكون أو المرخص لهم أو المتعاملون مع المرخص لهم ، والسعي إلى حلها ، وذلك من غير إخلال بمهمات الجهة بحسب النظام .
١٤. التعاون مع الوزارة ومؤسسات الدولة ذات العلاقة والمرخص لهم والجامعات والمعاهد المتخصصة لوضع برنامج شامل وخطة إعلامية لترشيد استهلاك الطاقة الكهربائية .

١٠. أي مهمة أخرى توكل إليها بموجب الأنظمة واللوائح .

#### المادة السادسة :

أولاً: يمون للهيئة مجلس إدارة برئاسة الوزير وعضوية كل من :

المحافظ : ويكون نائباً للرئيس .

ممثل عن وزارة المياه والكهرباء .

ممثل عن وزارة المالية .

ممثل عن وزارة البترول والثروة المعدنية .

ممثل عن وزارة التجارة والصناعة .

ممثل عن وزارة الإقتصاد والتخطيط .

ممثل عن المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة .

خمسة أعضاء يختارون لأشخاصهم بقرار من مجلس الوزراء بناءً على ترشيح الوزير .

فيما عدا الوزير والمحافظ ن يكون تعيين أعضاء المجلس لمدة ثلاث سنوات ، قابلة للتجديد لمدة مماثلة ولمرة واحدة فقط .

ثانياً: تحدد مكافآت حضور جلسات المجلس بقرار من مجلس الوزراء .

#### المادة السابعة :

المجلس هو السلطة العليا للهيئة ، يشرف على إدارتها وتصريف أمورها ووضع الخطط العامة لاتي تسير عليها ، ويتابع تنفيذ الأنظمة والتعليمات المتعلقة بالسياسات العامة لقطاع الكهرباء ومشاريع الإنتاج المزدوج وتحلية المياه والخطط المعتمدة لذلك . وتشمل صلاحيات المجلس جميع الصلاحيات المتعلقة بمهام الهيئة المنصوص عليها في النظام والتنظيم ، كما تشمل أيضاً على سبيل المثال لا الحصر :

١. إقرار الهيكل التنظيمي للهيئة .

٢. إقرار لوائح الهيئة الداخلية والمالية والإدارية ، وتحدد اللوائح شروط التعيين وقواعده ن كما تحدد حقق منسوبي الهيئة وواجباتهم وغير ذلك من الأمور المتعلقة بالخدمة .

٣. إقرار اللائحة التنفيذية للنظام فيما يخص مهام الهيئة واللائحة التنفيذية للتنظيم .

٤. إعتامد اللوائح والإجراءات والقواعد والمعايير الفنية والبيئية والتشغيلية والإجرائية.



0. إقرار خطة عمل الهيئة وخططها التشغيلية في إطار الخطة العامة للدولة .
  1. إقرار مشروع ميزانية الهيئة وحسابها الختامي وتقرير مراجع الحسابات والتقرير السنوي تمهيداً لرفع ذلك بحسب المتطلبات النظامية .
  7. إقرار القواعد المتعلقة بالرخص والنصاريح والخدمات والأعمال التي تقدمها الهيئة ، وتحديد المقابل المالي لها .
  8. إقرار قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها .
  9. إصدار الضوابط الخاصة بفرض الحراسة على نشاط أي شخص يقوم بمخالفة أحكام النظام أو التنظيم أو لوائحهما التنفيذية أو شروط الرخصة .
  10. الموافقة على شراء العقارات وبيعها واستئجارها وتأجيرها لمصلحة الهيئة بما يحقق أغراضها .
  11. تشكيل اللجان وتحويلها الصلاحيات اللازمة لإنجاز المهمات المناطة بها .
- ويجوز للمجلس تفويض بعض المهمات المشار إليها أعلاه إلى من يراه وفق ما يقتضيه سير العمل في الهيئة .

### المادة الثامنة :

1. تعقد اجتماعات المجلس في مقر الهيئة ن ويجوز عند الإقتضاء عقدها في مكان آخر داخل المملكة.
2. يجتمع المجلس أربع مرات في السنة على الأقل بناءً على دعوى من رئيسه ، كما يجتمع كلما اقتضت المصلحة ذلك، ويتعين أن تكون الدعوة مصحوبة بجدول أعمال الاجتماع ، وعلى رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب ذلك أربعة من أعضائه على الأقل ، ويشترط لصحة الاجتماع حضور أغلبية الأعضاء يمن فيهم رئيس المجلس أو نائبة ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند تساوي الاصوات يرجع الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع .
3. تثبت مداوات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الاجتماع والأعضاء الحاضرون ، وتنشر القرارات التي يرى المجلس ضرورة إبلاغها للمرخص لهم أو المستلمين في الجريدة الرسمية وفي أي وسيلة أخرى ترى الهيئة مناسبتها . على ألا يخل هذا النشر بالمصلحة العامة أو بأسرار العمل ، وتبلغ الهيئة هذه القرارات إلى الجهات المعنية بها مباشرة وبالطريقة المناسبة .
4. لا يجوز لعضو المجلس الإمتناع عن التصويت أو تفويض عضو آخر بالتصويت عنه عند غيابه ، ولعضو المجلس المعارض تسجيل إعتراضه وأسباب الإعتراض ضمن محضر إجتماع المجلس .
0. لا يجوز لعضو المجلس أن يفشي شيئاً مما وقف عليه من أسرار الهيئة .

٦. للمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الإستعانة بمعلوماتهم وخبراتهم دون أن يكون لهم حق التصويت .

### المادة التاسعة :

يكون للهيئة محافظ بالمرتبة الممتازة، يعين بأمر ملكي بناء على ترشيح الوزير ، وهو المسؤول التنفيذي عن إدارة الهيئة وتسيير أمورها ، وتتركز مسؤولياته في حدود ما ينص عليه النظام والتنظيم وما يقرره المجلس، ويمارس المحافظ بوجه خاص الصلاحيات والمهام الآتية .

١. الإشراف على منسوبي الهيئة طبقاً للصلاحيات الممنوحة له وما تحدده اللوائح.
٢. إصدار الأوامر بمصروفات الهيئة بموجب الميزانية السنوية المعتمدة .
٣. إقتراح اللوائح المالية والإدارية والفنية للهيئة وعرضها على المجلس والإشراف على تنفيذها بعد إعتادها .
٤. متابعة تنفيذ القرارات الصادرة من المجلس .
٥. تقديم تقارير دورية إلى المجلس عن أعمال الهيئة ومنجزاتها ونشاطاتها .
٦. إقتراح خطط الهيئة وبرامجها وتقديمها إلى المجلس ، ومتابعة تنفيذها بعد موافقة المجلس عليها .
٧. تقديم إقتراحات إلى المجلس وتوصيات في شأن الموضوعات المنصوص عليها في المواد (الرابعة) و (الخامسة) و (السابعة) من هذا التنظيم .
٨. إعداد مشروع ميزانية الهيئة والتقارير السنوي ، والإشراف على إعداد الحساب الختامي ، وعرضها على المجلس .
٩. تمثيل الهيئة أمام الجهات القضائية والإدارية وغيرها .
١٠. إعتاد إصدار الرخص والتصاريح اللازمة لتقديم أي نشاط كهربائي بحسب اللوائح والإجراءات المعتمدة .
١١. إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام ولوائحه التنفيذية (فيما يخص مهمات الهيئة) والتنظيم ولأئحته التنفيذية والقواعد والإجراءات المعتمدة ، بحسب الصلاحيات المفوضة له .
١٢. مباشرة ما تخوله إياه قرارات المجلس والنظم واللوائح الخاصة بالهيئة من اختصاصات. وللمحافظ تفويض بعض صلاحياته ومهامه إلى غيره .



### المادة العاشرة :

يكون للمحافظ نائب أو أكثر يعينون قرار من المجلس بناءً على ترشيح المحافظ. ويتولى نواب المحافظ. ويتولى نواب المحافظ الأعمال والصلاحيات التي يفوضها المحافظ إليها في حدود ما يقضي به النظام والتنظيم، واللوائح والإجراءات المعتمدة الخاصة بالهيئة .

المادة الحادية عشرة :

لا يجوز للمحافظ أن يكون مالكاً أو مساهماً في أي جهة مرخص لها ، كما لا يجوز لأي عضو من أعضاء المجلس ولا لأي من موظفي الهيئة أو مستشاريها أن يكون مديراً أو مسؤولاً أو مالكاً أو شريكاً مؤثراً أو عضو مجلس إدارة أو مستشاراً في أي جهة مرخص لها ن وتوضح اللائحة التنفيذية للتنظيم قواعد الإفصاح وعدم تعارض المصالح .

### المادة الثانية عشرة :

فيما عدا المحافظ ، يسري على جميع منسوبي الهيئة نظام العمل ونظام التأمينات الاجتماعية .

### المادة الثالثة عشرة :

تتألف موارد الهيئة المالية من المصادر الآتية :

- المقابل المالي للرخص والتصاريح التي تصدرها الهيئة .
- المقابل المالي الذي تتقاضاه الهيئة عن الخدمات والأعمال التي تقدمها للمرخص لهم وغيرهم وفقاً للنظام والتنظيم .
- حصيلة الغرامات التي توقع وفقاً للنظام والتنظيم .

### المادة الرابعة عشرة :

تعد أي غرامة أو حق مالي للهيئة لدى الغير ديناً عليه يحصل لمحصلة الهيئة وفقاً لنظام جباية أموال الدولة أو ما تقتضيه شروط الرخص والتصاريح بحسب الإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للتنظيم .

### المادة الخامسة عشرة :

تكون للهيئة ميزانية سنوية مستقلة ن ويتم تحويل الفائض من الموارد المالية التي تتقاضاها الهيئة إلى وزارة المالية بعد اقتطاع جميع النفقات الجارية والرأسمالية وغيرها من المصروفات



التي تحتاجها الهيئة . وتحفظ الهيئة باحتياطي عام يعادل ضعف إجمالي نفقاتها المبيّنة في ميزانياتها السنوية السابقة .

#### المادة السادسة عشرة :

تودع أموال الهيئة في حساب باسمها في مؤسسة النقد العربي السعودي ، ولها فتح حسابات في البنوك المرخص لها بالعمل في المملكة ، وبصرف منها وفق ميزانية الهيئة المعتمدة .

#### المادة السابعة عشرة :

السنة المالية للهيئة هي السنة المالية للدولة :

#### المادة الثامنة عشرة :

مع عدم الإخلال يحق ديوان المراقبة العامة في الرقابة على حسابات الهيئة ن ويعين المجلس مراجع حسابات خارجياً (أو أكثر) من الأشخاص المرخص لهم بالعمل في المملكة ، ويحدد أتعاب (أتعابهم) . وغذا تعدد مراجع الحسابات فإنهم يكونون مسؤولين بالتضامن عن أعمالهم أمام الهيئة ، ويرفع تقرير مراجع الحسابات إلى المجلس ، ويزود ديوان المراقبة العامة بنسخة منه .

#### المادة التاسعة عشرة :

يجل هذا التنظيم محل التنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٦ وتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٢هـ وتعديلاته .

#### المادة العشرون :

تصدر اللائحة التنفيذية للتنظيم خلال مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشرة .

#### المادة الحادية والعشرون:

يعمل بهذا التنظيم من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .



## DPS-10 الدليل الإرشادي لتصميم شبكات التوزيع بالمخططات الخاصة (السكنية و السكنية/التجارية)

### (1) مقدمة :

هذا الدليل يعرض معايير الشركة السعودية للكهرباء لتخطيط وتصميم شبكة التوزيع داخل المخططات الخاصة (السكنية و السكنية/التجارية) لتعطي شرح تفصيلي لمكاتب الاستشارات الهندسية في إعداد دراسة تصميم شبكات التوزيع والتي يتم مراجعتها واعتمادها من قبل الشركة وفق المعايير واللوائح والمواصفات المتبعة في الشركة.

### (2) نطاق عمل الدليل :

هذا الدليل يوصف المعايير والمواصفات القياسية لتصميم الشبكات الكهربائية الأرضية للجهد المتوسط (١٣,٨,٣٣ ك.ف) والجهد المنخفض (٢٣٠/٤٠٠ فوفت) داخل المخططات الخاصة (السكنية و السكنية/التجارية) لمساعدة مهندسي التخطيط ومكاتب الاستشارات الهندسية في إعداد دراسة تصميم شبكة التوزيع لإمداد المخططات الخاصة بالشبكة الكافية لضمان خدمة مرضية في الحدود الاقتصادية والحفاظ على موثوقية مصدر الطاقة والجهد في حدود المواصفات تحت كل الظروف العادية للتشغيل. ويتم العمل بهذا الدليل مع أدلة تخطيط شبكات التوزيع الأخرى (DPS-1, DPS-2, DPS-3, DPS-9).

### (3) تعريفات ومصطلحات عامة :

- (١-٣) الشركة : هي الشركة السعودية للكهرباء
- (٢-٣) المخططات الخاصة : المقصود بها في هذا الدليل هو المخططات السكنية والسكنية/التجارية التي تعود ملكيتها إلى مستثمر أو مستثمرين محددين برقم لوحة معتمد من الأمانة/البلدية وخاص بالمخطط الواحد.
- (٣-٣) محطة النقل المركزية : المحطة التي تقوم بتحويل جهد النقل الفائق إلى جهد النقل العالي.
- (٤-٣) محطة النقل الرئيسية : المحطة التي تقوم بتحويل جهد النقل العالي إلى الجهد المتوسط.
- (٥-٣) محطة التوزيع الرئيسية : المحطة التي تقوم بتحويل الجهد المتوسط إلى جهد متوسط آخر.
- (٦-٣) محطة التوزيع الفرعية : المحطة التي تقوم بتحويل الجهد المتوسط إلى الجهد المنخفض.
- (٧-٣) شبكات التوزيع : تتكون من الكابلات الأرضية والخطوط الهوائية على جهود التوزيع، والمحطات والمعدات والعدادات المرتبطة بها ، ابتداءً بخروجها من مخارج الجهد المتوسط بمحطات النقل وانتهاءً إلى عدادات المشتركين.
- (٨-٣) الوحدة المستقلة : هي إحدى المكونات الداخلية المستقلة للمنشأة وفق أحكام البند رقم ١-٤ من دليل -خدمات المشتركين المعتمد بالشركة. والمقصود بها وحدة المباني ، كل وحدة تستخدم

بمستهلك واحد،

كل مبنى يمكن أن يحتوي على وحده واحده أو وحدات متعددة ، والأصل أن يتم تغذية كل وحدة واحدة

بعداد طاقة واحد طبق اللوائح الشركة.

٩-٣) الحمل الموصل ( Connected Load - CL ) : هو إجمالي أحمال كافة التجهيزات والمعدات الكهربائية الممكن توажدها في الوحدة الواحدة لمنشأة ما (ك.ف.أ) وفقا لقيم القدرة الإسمية (KVA Name Plate Power) لتلك الأجهزة ، ويمكن حسابها بالأحمال المساحية حسب مسطحات البناء للوحدة الواحدة للمنشآت السكنية والتجارية وفق جداول حسابات الأحمال المساحية المذكورة في دليل (٠١-DPS). ويتم حسابها قبل تطبيق أي معامل طلب أو تشتت ويعبر عنها بالفولت أمبير ( KVA ) أو ( MVA ). والهدف من حساب الحمل الموصل للوحدة الواحدة هو تحديد سعة قاطع العداد المناسب لتلك الوحدة.

١٠-٣) معامل الطلب ( Demand Factor – DF ) : هو النسبة بين حمل الطلب (DL) والحمل الموصل ( CL ) لوحددة مبنى المشترك ، وتختلف قيمته حسب طبيعة استخدام مبنى المشترك.

١١-٣) معامل التزامن ( Coincident Factor - CF ) : هو النسبة بين الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لمجموعة

عدادات وحدات المشتركين (يتم تغذيتهم من نفس النقطة وفي نفس الوقت) الى مجموع الأحمال الطلبية

الغير متزامنة (DL) لتلك المجموعة.

١٢-٣) الحمل الطلبي ( Demand Load - DL ) : هو الحمل التخطيطي الأقصى (الغير متزامن) لوحددة مبنى المشترك ، ويتم حسابه بضرب سعة القاطع لعداد تلك الوحدة ( Circuit Breaker Rating ) في معامل الطلب ( Demand Factor ) حسب الأسس المذكورة في دليل (٠١-DPS) ودليل (٠٢-DPS).

١٣-٣) الحمل الطلبي المتزامن ( Coincident Demand Load - CDL ) : هو الحمل التخطيطي الأقصى (المتزامن) للوحدات المتعددة لمبنى المشترك ، ويتم حسابه بضرب إجمالي ساعات القواطع



## لعدادات تلك

الوحدات ( Circuit Breakers Rating ) في معاملات الطلب ( Demand Factor ) ومعاملات التزامن ( Coincident factor ) حسب الأسس المذكورة في دليل ( DPS-1 ) ودليل ( DPS-2 )

١٤-٣ (الجهد المنخفض (LV Low Voltage) فولت. / : هو ذو الجهد الإسمى للنظام ٤٠٠/٢٣٠ فولت.

١٥-٣ (الجهد المتوسط (MV Medium Voltage) : هو ذو الجهد الإسمى للنظام ١٣,٨ و ٣٣ كيلو فولت.

١٦-٣ (هبوط الجهد (VD Voltage Drop) : هي قيمة الاختلاف في الجهد بين نقطه واخرى في نظم الطاقة، بين مصدر التغذية واطراف الشبكة والتي يعبر عنها بنسبة في الجهد الاسمى.

١٧-٣ السعة الآمنة Firm Capacity : السعة الآمنة لأي جزء في شبكة توزيع الجهد المنخفض تكون ٨٠٪ من السعة المقننة للمعدة والتي تشمل ( محطات التوزيع كبائن التوزيع كابلات الجهد المنخفض – الرئيسية والفرعية).

## ٤) حساب مسطح البناء

### ١-٤) تحديد مسطح البناء للقطعة الواحدة

١-٤-١) يتم تحديد مسطح البناء للقطعة الواحدة (سكنية أو سكنية/تجارية) حسب الخطوات التالية :

تحديد مساحة القطعة الواحدة (٢م) بناء على أبعادها (الطول × العرض) الموضحة في خريطة المخطط المعتمدة من الأمانة / البلدية.

تحديد عدد الأدوار وفق المعتمد من الأمانة/البلدية في نظام البناء (يلزم توفيرها من الأمانة/البلدية)

تحديد نسبة بناء الأدوار (من مساحة القطعة الواحدة) وفق المعتمد من الأمانة/البلدية في نظام البناء (يلزم توفيرها من الأمانة/البلدية)

تحديد نسبة البناء للملحق (من مساحة السطح) وفق المعتمد من الأمانة/البلدية في نظام البناء (يلزم توفيرها من الأمانة/البلدية)

يتم حساب مسطح البناء للدور الواحد بالمعادلة التالية

مسطح البناء للدور الواحد (م<sup>٢</sup>) = مساحة القطعة الواحدة × نسبة بناء الأدوار.  
يتم حساب مسطح البناء للملحق بالمعادلة التالية :

مسطح البناء للملحق (م<sup>٢</sup>) = مساحة السطح × نسبة بناء الملحق.  
يتم حساب مسطح البناء للقطعة الواحدة بالمعادلة التالية :

مسطح البناء القطعة الواحد (م<sup>٢</sup>) = (مسطح البناء للدور الواحد × عدد الأدوار) + مسطح البناء للملحق.

مثال رقم (١)

انظر المرفق رقم (٨١) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٤).

-- ٤-١-٢) في الأصل يلزم أن يتم حساب مسطح البناء للقطعة الواحدة للمرافق السكنية والغير سكنية حسب معلومات نظام البناء المعتمد من الأمانة/البلدية ، ويتم مطابقة مالك المخطط بتوفير هذه المعلومات من قبل الأمانة/البلدية على خريطة المخطط المعتمد ، واستثنائياً فقط في حال عدم قيام الأمانة/البلدية بتوفير هذه المعلومات للمرافق الغير سكنية (المراكز التجارية ، المساجد ، المدارس ، أخرى) يتم الأخذ بالمعاملات التالية كحد أدنى لنظام البناء لهذه المرافق وفق الجدول رقم (٨) أدناه ، ويمكن قبول الزيادة عليها من قبل الاستشاري/المكتب الهندسي :

جدول رقم (١)

نوع المنشأة	عدد الأدوار	نسبة البناء
المساجد	٢	%٥٠
المدارس	٣	%٤٠
المراكز التجارية	٢	%٦٠

وفي هذه الحالة الاستثنائية فقط ( للمرافق الغير سكنية) يتم حساب مسطح البناء للقطعة الواحدة حسب

المعادلة التالية:

مسطح البناء للقطعة الواحدة (م<sup>٢</sup>) = مساحة القطعة الواحدة × نسبة البناء × عدد الأدوار

مثال رقم (٢):

انظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٤).

٤-٢) تحديد مسطح البناء للوحدة الواحدة



٤-٢-١) يتم تحديد مسطح البناء للوحدة الواحدة حسب الخطوات التالية :

في الأصل يلزم أن يتم تحديد عدد الوحدات بالقطعة الواحدة حسب معلومات نظام البناء المعتمد من الأمانة/البلدية ، ويتم مطالبة مالك المخطط بتوفير هذه المعلومة من قبل الأمانة/البلدية على خريطة المخطط المعتمد ، واستثنائياً فقط في حال عدم قيام الأمانة/البلدية بتوفير هذه المعلومة يتم الأخذ بالحد الأدنى المتوقع لعدد الوحدات للقطعة الواحدة وفق الجدول رقم (٢) أدناه ، ولا يتم قبول الزيادة عليها من قبل الاستشاري/المكتب الهندسي بدون اعتماد ذلك من الأمانة :

جدول رقم (٢)

نوع المنشأة	نوع المنشأة الحد الأدنى لعدد الوحدات
الفلل	وحدة واحدة
العمائر	عدد (٢) وحدة لكل دور + وحدة الملحق
المحلات التجارية بالعمائر	وحدة واحدة إضافية بالدور الأرضي
مرافق أخرى (المراكز التجارية ، المساجد ، المدارس ، أخرى)	وحدة واحدة

يتم حساب مسطح البناء للوحدة الواحدة بالمعادلة التالية :

مسطح البناء للوحدة الواحدة (م<sup>٢</sup>) = مسطح البناء للقطعة ÷ عدد الوحدات بالقطعة

مسطح البناء للوحدة الواحدة بالأدوار (م<sup>٢</sup>) = مسطح البناء للأدوار ÷ عدد الوحدات

مسطح البناء لوحدية الملحق (م<sup>٢</sup>) = مسطح البناء لدور الملحق ÷ عدد الوحدات

**مثال رقم (٣):**

انظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٤)،

5

حساب الحمل الموصل (Connected Load - CL)

المرجع في حساب الحمل الموصل ( Connected Load - CL ) لكل وحدة من الوحدات في المخطط ( KVA ) هو دليل حسابات الأحمال ( DPS-٠١ ) . ويتم ذلك حسب الخطوات التالية :

١-٥) بالنسبة للمنشآت ذات الأنواع (c٢ , c١) : يتم حساب الحمل الموصل (Connected Load – CL) للوحدة الواحدة (KVA) اعتماداً على مسطح البناء للوحدة الواحدة (m٢) المقابل لها حسب الجداول الإرشادية أرقام (٤,٦) في دليل (٠١-DPS).

٢-٥) بالنسبة للمنشآت ذات الأنواع (من C٣ إلى c١٧) : يتم حساب الحمل الموصل (Connected load) CL للوحدة الواحدة (KVA) اعتماداً على معامل كثافة الحمل (VA/m٢) المحدد بالجدول رقم (٨) في دليل (٠١-DPS) ومسطح البناء للوحدة الواحدة (m٢) ، وفق المعادلة التالية :  
الحمل الموصل (Connected load-CL) للوحدة الواحدة (KVA) =  
= مسطح البناء للوحدة الواحدة (m٢) x معامل كثافة الحمل (VA/M٢) ÷ ١٠٠٠

#### مثال رقم (٤)

انظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٥).  
٣-٥) بالنسبة لإنارة الشوارع : يتم حساب الحمل الموصل ( Connected Load - CL ) لها ( KVA ) اعتماداً على إجمالي سعة القواطع (A) اللازمة لها والتي يلزم تحديدها من قبل الأمانة/البلدية.

٤-٥) بالنسبة للحدائق : يتم حساب الحمل الموصل ( Connected Load - CL ) لها ( KVA ) اعتماداً على إجمالي سعة القواطع (A) اللازمة لها والتي يلزم تحديدها من قبل الأمانة/البلدية. واستثنائياً فقط في حال عدم إمكانية توفير هذه المعلومة من قبل الأمانة/البلدية يتم حساب الحمل الموصل حسب دليل ٠١-DPS.

#### مثال رقم (٥)

انظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٥).

٦) حساب الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load-CDL)

المرجع في حساب الطلبي المتزامن ( Coincident Demand Load - CDL ) لكل قطعة في المخطط (KVA) هو دليل حسابات الأحمال (٠١-DPS) ويتم ذلك حسب الخطوات التالية :



١-٦) بالنسبة لوحدات ذات حل موصل (Connected Load – CL) لا يتجاوز (٨٠٠ أمبير) للوحدة الواحدة (والتي يتم تصميم تغذيتها بقواطع جهد منخفض فرعية).

١-١-٦) يتم تحديد سعة القاطع للوحدة الواحدة بناء على الحمل الموصل للوحدة كالتالي:  
بالنسبة للمنشآت ذات الأنواع (C٢, C١) : يتم تحديد سعة القاطع للوحدة الواحدة اعتماداً على الحمل الموصل للوحدة الواحدة (KVA) حسب الجداول الإرشادية أرقام (٤,٦) في دليل (٠١-DPS).  
بالنسبة للمنشآت ذات الأنواع (من C٣ إلى C٢٩) : يتم تحديد سعة القاطع المناسب للوحدة الواحدة (A) حسب القاطع القياسي الأعلى الأقرب لقيمة الحمل الموصل للوحدة (KVA).  
بالنسبة لإنارة الشوارع : يتم تحديد سعة القواطع من قبل الأمانة/البلدية.  
بالنسبة للحدائق : يتم تحديد سعة القواطع من قبل الأمانة/البلدية. واستثنائياً فقط في حال عدم إمكانية توفير هذه المعلومة من قبل الأمانة/البلدية يتم تحديد سعة القاطع اللازم حسب دليل ٠١-DPS.

٢-١-٦) يتم حساب الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load-CDL) لكامل القطعة الواحدة بناءً على سعات القواطع المحددة بالقطعة حسب المعادلة التالية :

$$CDL = \left( \sum_{i=1}^N CBR_i \times DF_i \right) \times CF(N)$$

راجع دليل ٠١-DPS لمزيد من التفاصيل حول تعريفات المعادلة

### مثال رقم (٦):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) ملحة رقم (٥٥).

### ٢-٦) بالنسبة للوحدات ذات حمل الموصل (Connected Load-CL) أكثر من (٨٠٠ أمبير) للوحدة الواحدة (والتي يتم تصميم تغذيتها بمحطات توزيع خاصة أو لوحات قياس جهد متوسط):

١-٢-٦) يتم حساب الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load-CDL) لكامل القطعة الواحدة بناءً على الأحمال الموصلة لها حسب المعادلة التالية :



$$CDL = \left( \sum_{i=1}^N CL_i \times DF_i \right) \times CF(N)$$

(راجعاً دليل DPS-١٠ لمزيد من التفاصيل حول تعريفات المعادلة)

بالنسبة لمحطات التوزيع الخاصة : يتم تحديد سعة المحطة المناسبة (KVA) حسب السعة القياسية الأعلى الأقرب لقيمة إجمالي الحمل الطلبي التزامن لكامل القطعة الواحدة (KVA).  
بالنسبة للوحات قياس الجهد المتوسط : يتم تحديد قيمة المعايير اللازمة لقاطع الجهد المتوسط (A) بحيث يساوي قيمة إجمالي الحمل الطلبي المتزامن لكامل القطعة الواحدة (KVA).

### مثال رقم (٧)

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صلحة رقم (٥٦).

### 7) تصميم شبكات الجهد المنخفض

المرجع في تصميم شبكة الجهد المنخفض داخل المخطط هو دليل تصميم شبكة الجهد المنخفض الأرضية (DPS-٢٠).

١٠-٧) يتم تصميم كامل شبكات الجهد المنخفض ومحطات التوزيع العامة داخل المخطط وفق ما يلي :

يلزم أن تغطي احتياجات وأحمال جميع قواطع الجهد المنخفض الفرعية (٢٠، ٣٠، ٤٠، ٥٠، ٧٠، ١٠٠، ١٢٥، ١٥٠، ٢٠٠، ٢٥٠، ٣٠٠، ٤٠٠، ٥٠٠، ٦٠٠، ٨٠٠ أمبير) داخل المخطط بدون استثناء مهما كان نوع الاستخدام وطبيعة المنشأة (قطع سكنية / قطع سكنية تجارية / محلات تجارية / حدائق / لوحات إنارة الشوارع / وغيرها).

تكون من نوع (شبكات أرضية ونظام (إشعاعي Radial) ويجهد (٢٣٠/٤٠ فولت).

يتم التصميم واختيار طريقة التغذية (من كابينة توزيع أو مباشر من محطة التوزيع) لقواطع الجهد المنخفض الفرعية وتحديد مقاس كابلات الجهد المنخفض بناء على الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load-CDL) للقطعة الواحدة . حسب الجدول رقم (٣) أدناه:

جدول رقم (٣)



Coincident Demand Load (Amps)		Coincident Demand Load (KVA) for (230/400 V)		Simply Source	No. of outgoing fuses / M C C B s	No. of LV cables to customer	Size of LV cables to customer	Main LV Feeder	
From	To	From	To					No. of Cables to D P	Cable Size
1	108	1	75	DP	1	1	mm2 70	1	300mm2
109	184	76	127	DP	1	1	m70m2 185	1	300mm2
185	216	128	150	DP	2	2	mm2 185	1	300mm2
217	248	150	172	DP	2	2	mm2 185	1	300mm2
1	184	1	127	DP	1	1	mm2 185	Direct Feeder	
185	248	128	172	DP	1	1	mm2 300	Direct Feeder	
249	368	173	255	DP	2	2	mm2 185	Direct Feeder	
369	496	256	344	DP	22		mm2 300	Direct Feeder	

(راجع دليل DPS-٢٠ لمزيد من التفاصيل)

يتم حساب الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load-CDL) على كل عنصر من عناصر شبكة الجهد المنخفض (كابل خدمة ، كابينة توزيع ، مغذي جهد منخفض ، محطة توزيع ) بناءً على سرعات قطع الحمل المنخفض الفرعية المفدأة من ذلك العنصر حسب المعادلة التالية :

$$CDL_{on\ Network\ Element} = \left( \sum_{i=1}^N CBR_i \times DF_i \right) \times CF(N)$$

(راجع دليل DPS-٢٠ لمزيد من التفاصيل حول تعريفات المعادلة )

### مثال رقم (٨)

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صلحة رقم (٥٧)

يتم حساب نسبة التحميل على كل عنصر من عناصر شبكة الجهد المنخفض (كابل خدمة ، كابينة حمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load))

$$Loading\ \% \ on\ Network\ Element = \frac{CDL_{on\ Network\ Element}}{Rating\ of\ Network\ Element} \times 100$$

ذلك العنصر حسب المعادلة التالية :

(راجع دليل DPS-٢٠ لمزيد من التفاصيل حول تعريفات المعادلة)

### مثال رقم (٩):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٧).  
٧-٤) يلزم أن لا تزيد نسبة التحميل على كل عنصر من عناصر شبكة الجهد المنخفض (كابل خدمة، كابينة توزيع، مغذي جهد منخفض، محطة توزيع عامة) عن ٨٠٪ من السعة المقننة (Rating) لذلك العنصر.

٧-٥) يتم حساب نسبة انخفاض الجهد على كابلات الجهد المنخفض (كابل الخدمة من كابينة التوزيع إلى القطعة، مغذي جهد منخفض من محطة التوزيع إلى كابينة التوزيع، كابل مباشر من محطة التوزيع إلى القطعة بناءً على الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load – CDL) على كابل الجهد المنخفض و معامل (K) للكابل وطول الكابل (L) حسب المعادلة التالية :

$$VD \%_{LV\ Cable} = \frac{CDL\ (KVA)\ on\ LV\ Cable \times L_{LV\ Cable}}{K_{LV\ Cable}}$$

(راجع دليل DPS-٢٠ لمزيد من التفاصيل حول تعريفات المعادلة)

### مثال رقم (١٠)

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٧).  
٧-٦) يلزم أن لا تزيد إجمالي نسبة انخفاض الجهد على كابلات الجهد المنخفض من محطة التوزيع إلى القطعة عن ٥٪.

### ٧-٧ - مواقع كبائن التوزيع :

يتم تحديد مواقع كبائن التوزيع بحيث تكون في مركز الأحمال للقطع المخطط تغذيتها منها قدر الإمكان ، وبحيث تكون على الحدود الخارجية لأي قطعة أرض على الشوارع المعتمدة مباشرة ، ويكون موقع تركيبها حسب الحالات التالية:

في حال كانت تغذي قطعة واحدة فقط من أي نوع : فيتم تركيب كابينة التوزيع في الارتداد الأمامي لتلك القطعة.

في حال كانت تغذي قطعة لأحد الخدمات والمفارق الغير سكنية مع قطعة أو أكثر (سكنية أو سكنية/تجارية): فيتم فيم تركيب كابينة التوزيع في الارتداد الأمامي لقطعة الخدمات أو المرفق



الغير سكني.

في حال كانت تغذي أكثر من قطعة واحدة من نوع (سكنية أو سكنية/تجارية) فقط : فيتم تركيب كابينة التوزيع في الارتداد الأمامي بين القطعتين اللتين تكونان في مركز الحمل للقطع المخطط تغذيتها من هذه الكابينة.

٨) تصميم محطات التوزيع العامة ومحطات التوزيع الخاصة ولوحات قياس الجهد المتوسط

### ١-٨ محطات التوزيع العامة:

١-٨-١) يتم استخدامها لتغذية قواطع الجهد المنخفض الفرعية (٢٠، ٣٠، ٤٠، ٥٠، ٧٠، ١٠٠، ١٢٥، ١٥٠، ٢٠٠، ٢٥٠، ٣٠٠، ٤٠٠، ٥٠٠، ٦٠٠، ٨٠٠ أمبير).

١-٨-٢) يتم تحديد سعة محطة التوزيع العامة المناسبة (٥٠٠ ك. ف. أو ١٠٠٠ ك. ف. أ) بناءً على الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لمجموعة قواطع جهد منخفض فرعية يتم تغذيتها من تلك المحطة وبحيث لا تتجاوز نسبة التحميل على المحطة ٨٠٪ من سعتها المقننة .

### مثال رقم (١١):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٨).

### ٣-١-٨ مواقع محطات التوزيع العامة

يتم تحديد مواقع محطات التوزيع العامة بحيث تكون في مركز الأحمال للقطع المخطط تغذيتها منها قدر الإمكان ، وبحيث تكون على الحدود الخارجية لأي قطعة أرض على الشوارع المعتمدة مباشرة ، ويكون موقع تركيبها حسب الحالات التالية :

في حال كانت تغذي قطعة واحدة فقط من أي نوع : فيتم تركيب محطة التوزيع على الحدود الخارجية داخل تلك القطعة.

في حال كانت تغذي قطعة لأحد الخدمات والمرافق الغير سكنية مع قطعة أو أكثر (سكنية أو سكنية/تجارية): فيتم تركيب محطة التوزيع على الحدود الخارجية داخل قطعة الخدمات أو المرفق الغير سكني.

في حال كانت تغذي أكثر من قطعة واحدة من نوع (سكنية أو سكنية/تجارية) فقط : فيتم تركيب محطة التوزيع على الحدود الخارجية بين القطعتين اللتين تكونان في مركز الحمل للقطع المخطط تغذيتها من هذه المحطة.

### ٢-٨ محطات التوزيع الخاصة

**٨-٢-١٠)** يتم استخدامها لتغذية القطع ذات وحدة واحدة وبحمل موصل (Connected Load-CL) أكثر من (٨٠٠ أمبير) ولا يتجاوز حملها الطلبي المتزامن (٤ م.أ. ٠.٥) للقطعة الواحدة .  
٨-٢-٢) يتم تحديد عدد وسعات محطات التوزيع الخاصة (٥٠٠ ك.أ. أو ١٠٠٠ ل.أ. ف.أ) المناسبة لتغذية القطعة الواحدة بناء على الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لذلك القطعة وبحيث لا تتجاوز نسبة التحميل على المحطة ١٠٠٪ من سعتها المقننة.

### مثال رقم (١٢):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٨).

### ٨-٢-٣) مواقع محطات التوزيع الخاصة:

يتم تخصيص موقع محطة التوزيع الخاصة ضمن أرض القطعة المراد تغذيتها منها ، وبحيث تكون على الحدود الخارجية لتلك القطعة على الشوارع المعتمدة مباشرة.

### ٨-٣) لوحات قياس الجهد المتوسط:

**٨-٣-١)** يتم استخدامها لتغذية القطع ذات وحدة واحدة وبحمل طلبي متزامن (Coincident Demand Load-CDL) أكثر من (٤ م.أ. ف.أ) للقطعة الواحدة .

٨-٣-٢) يتم تحديد عدد وسعات لوحات قياس الجهد المتوسط (٤٠٠ أمبير أو ٦٣٠ أمبير) المناسبة لتغذية القطعة الواحدة بناء على الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لتلك القطعة وبحيث لا تتجاوز نسبة التحميل على لوحات قياس الجهد المتوسط ١٠٠٪ من سعتها المقننة.

### مثال رقم (١٣) :

النظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٨) :

٨-٣-٣) مواقع لوحات قياس الجهد المتوسط:

يتم تخصيص موقع لوحة قياس الجهد المتوسط ضمن أرض القطعة المراد تغذيتها منها ، وبحيث تكون على الحدود الخارجية لتلك القطعة على الشوارع المعتمدة مباشرة.



## 9) تصميم شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط

١-٩) طريقة ومعايير تصميم شبكات الجهد المتوسط

يتم تصميم كامل شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط وفق ما يلي :

يلزم أن تغطي احتياجات وأحمال جميع القطع والم ا رفق والخدمات داخل المخطط بدون استثناء مهما كان نوع الاستخدام وطبيعة المنشأة ومهما كان مقدار الحمل (قطع سكنية / قطع سكنية تجارية / قطع تجارية / مساجد / مدارس / حدائق / لوحات إنارة الشوارع / وغيرها)

نوع الشبكة : الأصل أن تكون من نوع (شبكات أرضية). نظام التصميم : يكون نظام (حلقي) (حلقات ثنائية – Single Loops) وهي عبارة عن حلقة جهد متوسط تتكون من مغذي جهد متوسط ومغذي مقابل له بينهما نقطة فتح تشغيلية (Normal Open Point) حسب مخطط الرسم الأحادي الموضح في الشكل رقم (١) ( في مرفقات الدليل).

السعة الآمنة (N-Firm Capacity) لحلقة الجهد المتوسط الواحدة من نوع (حلقة ثنائية – Single Loop) والتي تمثل نسبة التحميل القصوى المسموح بها للحلقة هي (١٠٠٪) من السعة القياسية المصححة لكابل الجهد المتوسط بواقع ٥٠٪ على كل مغذي جهد متوسط. نسبة انخفاض الجهد القصوى المسموح بها من بداية الحلقة داخل المخطط إلى آخر محطة توزيع على الحلقة يجب أن لا تتجاوز (٥٪).

مقاس الكابلات : يتم استخدام كابلات جهد متوسط مقاس ٥٠٠ مم<sup>2</sup> ألومنيوم للجهد ١٣,٨ ك. ف. و كابلات جهد متوسط مقاس ٢٤٠ مم<sup>2</sup> نحاس للجهد ٣٣ ك. ف.

٢-٩) مواصفات كابلات الجهد المتوسط:

السعات القياسية (Direct Buried Cable Rating) لكابلات الجهد المتوسط كما في الجدول رقم (٤) أدناه

جدول رقم (٤)

MV Cable size	Voltage	Direct -Buried Cable Rating	
		(Amp)	(MVA)
3x 500 mm <sup>2</sup> AL1	KV 13.8	380	9
x 240 mm <sup>2</sup> CU 3	33KV	350	20

السعات القياسية (De-rated Capacity) لكابلات الجهد المتوسط بعد أخذ معامل تجاوز الكابلات في نفس الحفر هي كما في الجدول رقم (0) أدناه:

جدول رقم (0)

MV Cable size	Voltage	De-rated Capacity	
		(Amp)	(MVA)
3x 500 mm <sup>2</sup> AL	KV 13.8	320	7.6
x 240 mm <sup>2</sup> CU 3	33KV	290	16.6

الظروف التي تم حساب السعات القياسية المصححة (De-rated Capacity) لكابلات الجهد المتوسط هي كما في الجدول رقم (1) أدناه:

جدول رقم (1)

Ambient Temperature Direct Buried/ Underground Ducted, at depths of one (1) meter and more	.C° 40
Soil Thermal Resistivity, at depths of one (1) meter and more	C.m/w° 2.0
(Burial Depth (to the center of the cable	m 0.65
(Multiple Cables Circuit Spacing (center to center	m 0.30

ثوابت حسابات انخفاض الجهد (معامل K) لكابلات الجهد المتوسط هي كما في الجدول رقم (V) أدناه:

جدول رقم (V)

Cable	Voltage	K
3X 500 mm <sup>2</sup> AL	Voltage	15170
3X 240 mm <sup>2</sup> CU	KV 33	71222

٩-٣) حساب الحمل الطلبي المتزامن (CDL) على مغذيات الجهد المتوسط :

يتم حساب الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load-CDL) على كل حلقة جهد متوسط ثنائية (Single Loop) بناءً على الأحمال الطلبيّة المتزامنة (CDL) المستقلة لجميع المحطات (توزيع عامة، توزيع خاصة ، لوحات قياس جهد متوسط) التي يتم تغذيتها من تلك الحلقة حسب المعادلة التالية :



$$CDL_{on\ MV\ Single\ Loop} = \left( \sum_{i=1}^N CDL_i \right) \times CF_{For\ Substations}$$

### مثال رقم (١٤):

النظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٥٩).  
٩-٤) حساب نسبة التحميل على مغذيات الجهد المتوسط:

يتم حساب نسبة التحميل على كل حلقة جهد متوسط ثنائية (Single Loop) على الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load – CDL) على تلك الحلقة والسعة القياسية المصححة (De-rated Capacity) لكابلات الجهد المتوسط حسب المعادلة التالية :

$$Loading\ \% \ on\ MV\ Single\ Loop = \frac{CDL_{on\ MV\ Single\ Loop}}{Rating\ of\ MV\ Cable} \times 100$$

يلزم أن لا تزيد نسبة التحميل على كل حلقة جهد متوسط ثنائية (Single Loop) عن السعة الآمنة (Firm Capacity) (١-١٠) للحلقة وهي (١٠٠٪) من السعة القياسية المخصصة لكابل الجهد المتوسط .

### مثال رقم (١٥):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٦٠) .

### ٩-٥) حساب نسبة انخفاض الجهد على مغذيات الجهد المتوسط :

(Coincident Der) على كل مقطع (Segment)

$$CDL_{(x, x+1)} = \left( \sum_{i=x+1}^N CDL_i \right) \times CF_{For\ Substations}$$

### حيث:

(x) والمحطة (x+١) ، بحيث أن بداية الحلقة تعتبر (x = ٠) والمحطة الأولى عند بداية الحلقة هي (x) الحمل الطلبي المتزامن على مقطع (Segment) كابل جهد متوسط بين المحطة



المحطة رقم (١) والمحطة الأخيرة الأبعد في نهاية الحلقة هي المحطة رقم (N). حسب الشكل رقم (٢) (مرفقات الدليل).

$Cdi$  = الحمل الطلبي المتأخر من المحسوب للمحطة رقم (i) المغذاة من الحلقة  
 $CF$  for substations = معامل التأخر بين الأحمال القصوى (CDL) للمحطات (توزيع عامة، توزيع خاصة، لوحات قياس جهد متوسط) المغذاة من الحلقة = ٩،٠.

### مثال رقم (١٦)

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٦١).

يتم حساب نسبة انخفاض الجهد على كل مقطع (Segment) كابل جهد متوسط بين محطتين بناءً على الحمل الطلبي المتزامن (CDL) على ذلك المقطع (Segment) وطول ذلك المقطع ومعامل (K) لكابل الجهد المتوسط حسب المعادلة التالية:

$$VD \%_{(x, x+1)} = \frac{CDL (KVA)_{(x, x+1)} \times L_{(x, x+1)}}{K_{MV Cable}}$$

حيث:

$VD\%_{(x, x+1)}$  نسبة انخفاض الجهد على مقطع (Segment) كابل جهد متوسط بين المحطة (x) والمحطة (x+1)، بحيث أن بداية الحلقة تعتبر (x = ٠) والمحطة الأولى عند بداية الحلقة هي المحطة رقم (١) والمحطة الأخيرة الأبعد في نهاية الحلقة هي المحطة رقم (N).

$CDL_{(x, x+1)}$  = الحمل الطلبي المتأخر من على مقطع (Segment) كابل جهد متوسط بين المحطة (x) والمحطة (x+1).

$L_{(x, x+1)}$  طول مقطع (Segment) كابل جهد متوسط بين المحطة (x) والمحطة (x+1).

$K_{MVCable}$  = ثابت حسابات انخفاض الجهد (معامل K) لكابلات الجهد المتوسط حسب الجدول رقم (٧)

### مثال رقم (١٧)

انظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٦١).

يتم حساب إجمالي نسبة انخفاض الجهد من بداية الحلقة داخل المخطط إلى آخر محطة توزيع على الحلقة في كل من الاتجاهين المحتملين لتدفق الطاقة: الاتجاه الأول (من بداية المغذي الأول إلى نهاية الحلقة باتجاه المغذي الثاني) وكذلك الاتجاه الثاني (من بداية المغذي الثاني إلى نهاية الحلقة باتجاه المغذي الأول) (في مرفقات الدليل) وحسب المعادلة التالية:



$$VD \% Total = \left( \sum_{x=0}^N VD \% (x, x+1) \right)$$

### حيث:

total =VD% إجمالي نسبة انخفاض الجهد من بداية الحلقة داخل المخطط إلى آخر محطة توزيع على الحلقة.

N = عدد المحطات (توزيع عامة ، توزيع خاصة ، لوحات قياس جهد متوسط) المغذاة من الحلقة

(x, x +VD% = نسبة انخفاض الجهد على مقطع (segment) كابل جهد متوسط بين المحطة (x) والمحطة (x+1) ، بحيث أن بداية الحلقة تعتبر (x = 0) والمحطة الأولى عند بداية الحلقة هي المحطة رقم (1) والمحطة الأخيرة الأبعد في نهاية الحلقة هي المحطة رقم (N).

يلتزم أن لا تزيد إجمالي نسبة انخفاض الجهد من بداية الحلقة داخل المخطط إلى آخر محطة توزيع على الحلقة ( كلا الإتجاهين) عن 0.5%.

يتم تحديد عدد حلقات الجهد المتوسط الثنائية (Single Loops) اللازمة لتغذية أحمال جميع القطع والمرافق والخدمات داخل المخطط بناء على جميع الضوابط والمعايير السابقة.

### مثال رقم (١٨):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٦٢) .

### ٦-٩ مسارات كابلات الجهد المتوسط:

يتم تمديد كابلات الجهد المتوسط في الشوارع المعتمدة المسفلتة (تحت السفلقة) وليس تحت الأرصفة.

لا يتم تمديد كابلات الجهد المتوسط في ممرات المشاة ، استثنائياً فقط في حال كانت ممرات

المشاة مسفلتة ولا يقل عرضها عن ٦ متر فإنه يمكن التمديد فيها.  
تقليل القطع العرضي للشوارع عند تمديد كابلات الجهد المتوسط قدر الإمكان.  
يتم تخطيط مسارات مغذيات الجهد المتوسط اللازمة للمخطط بحيث تكون بدايات جميع المغذيات (نهايات حلقات الجهد المتوسط الثنائية داخل المخطط) عند نقطة واحدة في طرف المخطط الأقرب لمصدر التغذية والذي يتم تحديده من قبل الشركة.

### 10) طريقة تصميم ربط شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط بشبكة الشركة بشكل تشغيلي مؤقت

نظراً لعدم وجود أحمال فعلية جاهزة للتوصيل عند اطلاق التيار للمخطط وتأخر النمو التدريجي لأحمال المخطط الفعلية بعد كهربته والذي قد يستغرق أكثر من سنة الى عدة سنوات ، يتم تصميم ربط شبكة المخطط بشبكة الشركة بطريقة تشغيلية مؤقتة وليست تخطيطية دائمة للحفاظ على موارد التغذية من محطات النقل والاستفادة المثلى لها. وتكون حسب الحالات أدناه.

#### ١٠-١) في حال كان عدد الحلقات الثنائية المصممة للمخطط (حلقتين أو أكثر):

يتم استخدام الوحدات الحلقية الرئيسية ( Extensible RMU حسب المواصفة المعتمدة رقم ٣٢-SDMS-٠٣) لربط حلقات الجهد المتوسط الثنائية داخل المخطط ، بحيث يتم تصميم خلية قاطع رئيسي (Circuit Breaker -CB) لكل نهاية مغذي ويكون عدد خلايا القواطع المطلوبة بنفس عدد مغذيات الجهد المتوسط اللازمة للمخطط، ويتم تقسيم الخلايا إلى مجموعتين بحيث يتم ربط كل مجموعة مع بعضها البعض لتشكيل قضيب واحد (Extensible Bus-Ex) وبالتالي يتم تكوين قضيبين ( ١ .Ex و ٢ .Ex)، ويتم ربط كل حلقة من الحلقات الثنائية المكونة من مغذيين بهذين القضيبين وذلك من خلال ربط أحد طرفيها (مغذيها) بخلية قاطع بالقضيب الأول (١ .Ext) و ربط الطرف الآخر (المغذي الآخر) بخلية قاطع بالقضيب الثاني (٢.Ex) مع عمل نقطة فتح تشغيلية (Open point – OP) في منتصف الحلقة الثنائية ، ومن ثم يتم ربط خلية مفتاح دخول (Load LBS- Break Switch) بكل قضيب ( ١ .Ex و ٢.Ex) ، ويتم تغذية كل قضيب ( ١ .Ex و ٢.Ex) من مغذي جهد متوسط جديد واحد يتم تمديده من أقرب محطة نقل قائمة ، بحيث يتم ربط المغذي الجديد الأول (F١) بخلية مفتاح دخول (LBS) بالقضيب الأول (١.Ex) والمغذي الجديد الثاني (F٢) بخلية مفتاح دخول (LBS) بالقضيب الثاني (٢.Ex) ، ومن ثم يتم ربط خلية مفتاح دخول ثنائية (Load Break Switch-LBS) بالطرف الثاني من كل قضيب ( ١ .Ex و ٢.Ex) ، ويتم ربط القضيبين ( ١ .Ex و ٢.Ex) ببعضهما من خلال ربط خليتي مفتاح الدخول (LBS) ببعضهما ، وعمل نقطة فتح تشغيلية (Open Point – OP) بينهما ، حسب ارسام الأحادي الموضح في الشكل رقم (٣) (في مرفقات الدليل).

وتكون التغذية من محطة النقل بهذه الطريقة في هذه الحالة تغذية تشغيلية مؤقتة فقط لحين



اكتمال ظهور الأحمال الفعلية على حلقات الجهد المتوسط بالمخطط مستقبلا ، بحيث يتم مراقبة الأحمال عليها وتعزيز تغذيتها مستقبلا حسب الآلية المذكورة في البن رقم (٨٠) من هذا الدليل.

#### ٢-١٠) في حال كان عدد الحلقات الثنائية المصممة للمخطط (حلقة ثنائية واحدة):

يتم استخدام الوحدات الحلقية الرئيسية من نوع Extensible RMU حسب المواصفة المعتمدة رقم ٣٢-SDMS-٠٣) لربط حلقة الجهد المتوسط الثنائية داخل المخطط بحيث يتم تصميم خلية قاطع رئيسي (Circuit Breaker) لكل نهاية مغذي ، ومن ثم يتم ربط خلية دخول (Loan Break Switch) واحدة بكل خلية قاطع رئيسي (Circuit Breaker) ، ومن ثم يتم عمل الآتي :

في حال توفرت إمكانية تغذية كامل الحمل التخطيطي المحسوب لحلقة المخطط (CDL) من حلقة جهد متوسط قائمة مجاورة بدون تجاوز السعة الآمنة للحلقة المجاورة ، يتم ربط خليتي الدخول (نهائية الحلقة الثانية) بالحلقة المجاورة القائمة حسب الرسم الأحادي الموضح في الشكل رقم (٤) (في مرفقات الدليل)، وتكون التغذية بهذه الطريقة في هذه الحالة تغذية تخطيطية دائمة.

في حال لم تتوفر إمكانية تغذية كامل الحمل التخطيطي المحسوب لحلقة المخطط (CDL) من أي حلقة جهد متوسط قائمة مجاورة بدون تجاوز السعة الآمنة للحلقة المجاورة ، يتم ربط خليتي الدخول (نهائيتي الحلقة الثانية) بعد (٢) مغذي جهد متوسط جديد يتم تمديدهما من أقرب محطة نقل قائمة حسب الرسم الأحادي الموضح في الشكل رقم (٥) (في مرفقات الدليل) . وتكون التغذية بهذه الطريقة في هذه الحالة تغذية تخطيطية دائمة.

في حال لم تتوفر إمكانية تغذية كامل الحمل التخطيطي المحسوب لحلقة المخطط (CDL) من أي حلقة جهد متوسط قائمة مجاورة بدون تجاوز السعة الآمنة للحلقة المجاورة ، ولم تتوفر أي خلايا شاغرة بمحطات النقل المجاورة ، يتم ربط خليتي الدخول (نهائيتي الحلقة الثانية) بالحلقة المجاورة القائمة الأقل أحمالا حسب الرسم الأحادي الموضح في الشكل رقم (٦) (في مرفقات الدليل).

وتكون التغذية من حلقة الجهد المتوسط القائمة بهذه الطريقة في هذه الحالة تغذية تشغيلية مؤقتة فقط لحين اكتمال ظهور الأحمال الفعلية على حلقة الجهد المتوسط بالمخطط مستقبلا ، بحيث يتم مراقبة الأحمال عليها وتعزيز تغذيتها مستقبلا حسب الآلية المذكورة في البن رقم (٨٠) من هذا الدليل.

#### ١١) آلية تحديد الحاجة الفنية لموقع محطة نقل داخل المخطط

في حال كانت مساحة المخطط الكلية (خام) أكثر من ٥٢٢ ألف متر مربع أو في حال كان إجمالي الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لكامل المخطط أكبر من ٢٥ م.ف.أ، يتم دراسة مدى الحاجة الفنية لتأمين موقع محطة (نقل مركزية أو نقل رئيسية) داخل المخطط ، بحيث يتم تخصيص موقع محطة

داخل المخطط في حال تحققت أحد الحالات التالية :

### (١-١١) الحالة الأولى:

وجود محطة ( نقل مركزية أو نقل رئيسية) معتمدة ضمن أحد الميزانيات الرسمالية الحالية أو السابقة في نفس النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط ، ولم يتوفر لها موقع أرض حتى تاريخه ، والمخطط يقع ضمن منطقة البحث المحددة لموقع المحطة المعتمدة أو بالقرب منها ومناسب لإنشاء المحطة المعتمدة.

### (٢-١١) الحالة الثانية:

وجود محطة (نقل مركزية أو نقل رئيسية) مطلوبة في نفس النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط ضمن خطة احتياجات محطات النقل خلال الميزانيات الأرسمالية للخمس السنوات القادمة بناءً على خطة توقعات الأحمال ، وليس لدى الشركة موقع أرض يمكن تخصيصه لها حتى تاريخه ، والمخطط يقع ضمن منطقة البحث المحددة لموقع المحطة المطلوبة أو بالقرب منها ومناسب لإنشاء المحطة المطلوبة.

### (٣-١١) الحالة الثالثة:

إدراج (٨٢٪) من إجمالي الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لكامل المخطط بشكل سنوي في دراسة خطة توقعات الأحمال أدى إلى ظهور حاجة إلى محطة (نقل مركزية أو نقل رئيسية) ضمن خطة احتياجات محطات النقل خلال الميزانيات الرأس مالية للخمس السنوات القادمة في نفس النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط ، وليس لدى الشركة موقع أرض يمكن تخصيصه لها حتى تاريخه ، والمخطط يقع ضمن منطقة البحث المحددة لموقع المحطة المطلوبة أو بالقرب منها ومناسب لإنشاء المحطة المطلوبة.

ويتم تطبيق الحالة الثالثة باستخدام النموذج رقم (٦) ( في مرفقات الدليل) و وفق الخطوات التفصيلية الموضحة في القرارات أدناه.

### (١-٣-١١) حساب الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لكامل المخطط:

يتم حساب الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load - CDL) لكامل المخطط بناءً على الأحمال الطلبيّة المتزامنة (CDL) المستقلة لجميع حلقات الجهد المتوسط الثنائية (Single Loop)



أعلاه ، وذلك حسب المعادلة التالية :

$$CDL_{For Plot Plan} = \left( \sum_{i=1}^N CDL_i \right) \times CF_{on MV Single Loop}$$

حيث:

CDLfor plot plan = الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load) لكامل المخطط.  
CDLi = الحمل الطلبي المتزامن المحسوب للحلقة الثنائية (Single Loop) رقم (i) داخل المخطط. = N  
عدد حلقات الجهد المتوسط الثنائية (Single Loop) داخل المخطط.  
CFonMVsingl Loop = معامل التزامن بين أحمال (CDL) حلقات الجهد المتوسط الثنائية (Single Loop) داخل المخطط.  
CFonMVsingl Loop = معامل التزامن بين أحمال بين أحمال (CDL) حلقات الجهد المتوسط الثنائية الجهد المتوسط الثنائية (Single Loop) داخل المخطط = 9 , 0 ;

مثال رقم (١٩):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٦٣).

**٢-٣-١١ إدراج الحمل الطلبي المتزامن (CDL) لكامل المخطط في خطة توقعات الأحمال المستقبلية**

يتم تحديد احتياجات محطات النقل خلال الميزانات الرأسمالية للخمس السنوات القادمة في نفس النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط (من عام قادم ١+N إلى عام ٥+N) بناء على خطة الأحمال المتوقعة المستقبلية للثمانى سنوات القادمة (من عام قادم ١+N إلى عام ٨+N) ، ولتحديد أثر تغذية المخطط على احتياجات محطات النقل يتم إدراج (١٠٪) من إجمالي الحمل الطلبي المتزامن (CDL) المحسوب أعلاه لكامل المخطط بشكل سنوي في دراسة خطة توقعات الأحمال لمدة عشرة سنوات قادمة في النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في الخطة المستقبلية التالية:

$$FL_i = \left( \sum FPL_i \right) + \left( \sum FSL_i \right) + \left( \sum FTL_i \right) + [CDL_{For Plot Plan} \times 10\%]$$

For i = N + 1 , ..... , N + 8

حيث :

(Forecasted Load) = FLi إجمالي الحمل المتوقع على النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i).

FPLi = (Forecasted Peak Load) إجمالي الأحمال القصوى المتوقعة على محطات النقل داخل

النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i)

FSLi = (Forecasted Spot Load) إجمالي أحمال طلبات كبار المشتركين المستقبلية المتوقعة داخل

النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i)

FTLi = (Forecasted Transfer Load) إجمالي مناقلات الأحمال المستقبلية المتوقعة داخل

النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i).

CDLfor plot plan = الحمل الطلبي المتزامن (Coincident Demand Load) لكامل المخطط.

مثال رقم (٢٠):

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية) صلحة رقم (٦٤).

٣-٣-١١ حساب نسبة التحميل المتوقعة للنطاق (ZONE) الواقع بها المخطط للثمانى سنوات القادمة:

يتم حساب نسبة التحميل المتوقعة للنطاق (ZONE) الواقع بها المخطط للثمانى سنوات القادمة (من عام قادم ١+N إلى عام ٨+N) وذلك حسب المعادلة التالية :

**حيث:**

LP%i = (Loading Percentage) نسبة المتوقعة للنطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i)

FLi = (Forecasted Load) إجمالي الحمل المتوقع على النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i)

FFCi = (Forecasted Firm Capacity) إجمالي السعات الآمنة المتوقعة لمحطات النقل داخل النطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في العام (i).

**مثال رقم (٢١):**

انظر المرفق رقم (٨١) في الملاحق (أمثلة حسابية) صفحة رقم (٦٥).

في حال كانت نسبة التحميل المتوقعة للنطاق (ZONE) الواقع بها المخطط في أي عام من



الأعوام المستقبلية (i) للثمانية سنوات القادمة (من عام قادم  $1+N$  إلى عام  $8+N$ ) أكبر من (100%) ، يتم إدراج محطة نقل في خطة احتياجات الميزانية الرأس مالية للعام (i-3) وبالتالي يتم تخصيص موقع تخصيص موقع محطة داخل المخطط في هذه الحالة.

### مثال رقم (٢٢) :

أنظر المرفق رقم (١٨) في الملاحق (أمثلة حسابية).

## ١٢) الطريقة النموذجية لإعداد الدراسة الفنية لتصميم شبكة التوزيع للمخطط الخاص والمستندات والنماذج المطلوب اتباعها من قبل مالك المخطط

### ١٢-١) حسابات المساحات و الأحمال :

يتم عمل حسابات مساحات مسطحات البناء والأحمال الموصلة والأحمال الطليبية المت ا زمنة لجميع القطع داخل المخطط وفق الضوابط والآلية المذكورة في البنود أرقام (٠ و ٥ و ٦) من هذ الدليل وباستخدام النموذج رقم (١) (في مرفقات الدليل) على عدد (٢) نسخة ورقية ونسخة رقمية.

### ١٢-٢) تصميم شبكات الجهد المنخفض:

يتم عمل الحسابات الفنية لتصميم شبكات الجهد المنخفض ومحطات التوزيع داخل المخطط وفق الضوابط والآلية المذكورة في البندين رقم (٧ و ٨) من هذ الدليل وباستخدام النماذج أرقام (٢ و ٣) (في مرفقات الدليل) على عدد (٢) نسخة ورقية ونسخة رقمية.

### ١٢-٣) تصميم شبكات الجهد المتوسط :

يتم عمل الحسابات الفنية لتصميم شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط وفق الضوابط والآلية المذكورة في البند رقم (٩) من هذ الدليل وباستخدام النماذج أرقام (٤ و ٥) (في مرفقات الدليل) على عدد (٢) نسخة ورقية ونسخة رقمية.

### ١٢-٤) المخططات الجغرافية لكامل شبكات التوزيع داخل المخطط :

يتم إعداد المخططات الجغرافية لكامل شبكات الجهد المنخفض ومحطات التوزيع الفرعية العامة والخاصة ولوحات قياس الجهد المتوسط وشبكات الجهد المتوسط داخل المخطط وفق الأشكال



أرقام ( ٧ و ٩ و ١٠ ) ( في مرفقات الدليل) على عدد (٢) نسخة ورقية ونسخة رقمية ، على هيئة ملفات من نوع (ArcMap) في حال كانت إدارة الكهرباء يتوفر بها نظام المعلومات الجغرافية (GIS) ، و على هيئة ملفات من نوع (Autocad) في حال كانت إدارة الكهرباء لا يتوفر بها نظام المعلومات الجغرافية (GIS)، ويلزم أن تكون مطابقة لنظام الإحداثيات الفضائية المستخدم في الشركة.

### **١٢-٥) مخططات الرسم الأحادي لكامل شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط :**

يتم إعداد مخططات الرسم الأحادي لكامل شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط وفق الشكر رقم (٣)

(١٣) آلية المراجعة الفنية للدراسة المقدمة من مالك المخطط

### **١٣-١) حسابات المساحات و الأحمال :**

تقوم إدارة الكهرباء بمراجعة كافة حسابات مساحات مسطحات البناء والأحمال الموصلة والأحمال الطلبية المتزامنة لجميع القطع داخل المخطط او لمعدة من قبل مالك المخطط وفق النموذج رقم (١) (في مرفقات الدليل) وذلك وفق الضوابط والآلية المذكورة في البنود أرقام (٤ و ٥ و ٦) من هذا الدليل وباستخدام النموذج (Check list) رقم (٧) (في المرفقات الدليل) والتأكد مما يلي :

المجموع الحسابي للمساحات الخام (سكني / تجاري) لجميع القطع الموجودة في المخطط مطابق لإجمالي المساحة الخام (سكني / تجاري) المعتمدة من قبل الأمانة/البلدية على خريطة المخطط. جميع حسابات مسطحات البناء للقطع تمت وفق أبعاد القطع ونظام البناء المعتمد من الأمانة/البلدية.

جميع حسابات الأحمال الموصلة لجميع القطع تمت وفق الضوابط المعتمدة.  
جميع حسابات الأحمال الطلبية التزاماته لجميع القطع تمت وفق الضوابط المعتمدة.  
جميع ساعات القواطع تم تحديدها لجميع وحدات القطع وفق الضوابط المعتمدة.  
تم إدراج جميع القطع الموجودة في المخطط المعتمد ضمن دراسة حسابات الأحمال.

### **١٣-٢) تصميم شبكات الجهد المنخفض:**

تقوم إدارة الكهرباء بمراجعة كافة الحسابات الفنية لتصميم شبكات الجهد المنخفض ومحطات



التوزيع داخل المخطط اولمعدة من قبل مالك المخطط وفق النماذج أرقام (٢ و ٣) (في مرفقات الدليل) وذلك وفق الضوابط والآلية المذكورة في البندين رقم (٧ و ٨) من هذ الدليل وباستخدام النموذج (Check list) رقم (٧) ( في مرفقات الدليل) والتأكد مما يلي :

حسابات نسبة انخفاض الجهد على كابلات الجهد المنخفض تمت وفق المعادلات والضوابط المعتمدة لجميع القطع داخل المخطط.

نسبة انخفاض الجهد من أي محطة توزيع إلى أي قطعة مغذاة منها لا تتجاوز (٠٪)

حسابات نسبة التحميل على جميع كبائن التوزيع وكابلات الجهد المنخفض تمت وفق المعادلات والضوابط المعتمدة لجميع القطع داخل المخطط.

نسبة التحميل على جميع كبائن التوزيع وكابلات الجهد المنخفض لا تتجاوز (٨٠٪)

حسابات نسبة التحميل على جميع محطات التوزيع تمت وفق المعادلات والضوابط المعتمدة لجميع القطع داخل المخطط.

نسبة التحميل على جميع محطات التوزيع لا تتجاوز (٨٠٪)

تم إدراج جميع القطع الموجودة في المخطط المعتمد ضمن دراسة تصميم شبكات الجهد المنخفض.

### ٣-١٣) تصميم شبكات الجهد المتوسط :

تقوم إدارة الكهرباء بمراجعة كافة الحسابات الفنية لتصميم شبكات الجهد المتوسط داخل المخطط ولمعدة من قبل مالك المخطط وفق النماذج أرقام (٤ و ٥) (في مرفقات الدليل) وذلك وفق الضوابط والآلية المذكورة في البند رقم (٩) من هذ الدليل وباستخدام النموذج (checklist) رقم (٧) ( في مرفقات دليل) والتأكد مما يلي :

حسابات نسبة انخفاض الجهد على مغذيات وحلقات الجهد المتوسط من بداية الحلقة داخل المخطط إلى آخر محطة توزيع على الحلقة تمت وفق المعادلات والضوابط المعتمدة لجميع القطع داخل المخطط.

إجمالي نسبة انخفاض الجهد من بداية الحلقة داخل المخطط إلى آخر محطة توزيع على الحلقة لا تتجاوز لجميع حلقات الجهد المتوسط داخل المخطط.

حسابات نسبة التحميل على مغذيات وحلقات الجهد المتوسط تمت وفق المعادلات والضوابط المعتمدة لجميع القطع داخل المخطط.

لا تزيد نسبة التحميل على كل حلقة جهد متوسط ثنائية (Single Loop) عن السعة الآمنة (I-N) firm Capacity)) للحلقة وهي (١٠٠٪) من السعة القياسية المصححة لكابل الجهد المتوسط.

تم إدراج جميع القطع الموجودة في المخطط المعتمد ضمن دراسة تصميم شبكات الجهد المتوسط.

#### ١٤) طريقة التعامل المستقبلي مع الربط التشغيلي المؤقت لشبكة المخطط بشبكة الشركة مع نمو أحمال المخطط

تصميم شبكة الجهد المتوسط المطلوب تنفيذها داخل المخطط لتغذية كامل أحماله وفق هذا الدليل هو التصميم التخطيطي الأمثل والدائم لشبكة المخطط، ويلزم المحافظة على ابقاء تصميم الحلقات الثنائية (Single Loops) داخل المخطط حسب الدراسة الفنية النهائية المعتمدة وفق هذا الدليل، حيث روعي في تصميمها كفايتها لتغذية جميع أحمال المخطط عند اكتمال توصيل كافة طلبات المشتركين والخدمات والمرافق بالمخطط مستقبلا والذي يتم بشكل تدريجي عاما بعد عام. بينما طريقة تصميم ربط شبكة الجهد المتوسط داخل المخطط بشبكة الشركة هي طريقة تشغيلية مؤقتة وليست دائمة نظرا لعدم وجود أحمال فعلية جاهزة للتوصيل عند اطلاق التيار للمخطط وتأخر النمو التدريجي لأحمال المخطط الفعلية بعد كهرته والذي قد يستغرق أكثر من سنة الى عدة سنوات، وذلك للحفاظ على موارد مصادر التغذية من محطات النقل والاستفادة المثلى لها وتقليل عدد مغذيات الجهد المتوسط الجديدة اللازمة لإطلاق التيار في المخطط بدون وجود طلبات فعلية للمشاركين.

#### ١٤-١) في حالة مجموعة حلقات (أكثر من حلقة واحدة) تم ربطها بقضبان مؤقتة (Extensible RMU) وتم تغذيتها بتمديد مغذيات جهد متوسط جديدة من محطة نقل مجاورة (حسب البند رقم ١٠-١) أعلاه:

يتم بشكل مستمر دائم مراقبة وقياس حمل المغذيات الجديدة (عدد ٢ مغذي جديد) التي تم تمديدها لتغذية مجموعة الحلقات داخل المخطط، وخصوصا عند تركيب أي محول توزيع جديد لتغذية ما يستجد من طلبات بالمخطط، وفي حال تجاوز حملها للسعة الآمنة (١-N) لها، يلزم دراسة ومراجعة الأحمال الفعلية لمجموعة الحلقات داخل المخطط من واقع الطلبات التي تم التوصيل لها فعليا بالمخطط وعمل (Load Allocation) لتوزيع الحمل الأقصى للمغذي الجديد على مجموعة حلقات المخطط ليتم من خلال الدراسة تحديد الحلقة ذات الحمل الأعلى والتي تحتاج إلى فصلها عن القضبان المؤقتة (Extensible RMU) وتغذيتها بتمديد مغذيات جهد متوسط جديدة (عدد ٢ مغذي) من أقرب محطة نقل قائمة) وبالتالي تحويل تغذية تلك الحلقة ذات الحمل الأعلى من تغذية تشغيلية مؤقتة إلى تغذية تخطيطية دائمة، ويتم الإستمرار في مراقبة حمل المغذيات المغذية لمجموعة حلقات المخطط المتبقية على القضبان المؤقتة (Extensible RMU) وتنفيذ نفس آلية التعزيز أعلاه عند تجاوز حملها للسعة الآمنة (١-N) لها.



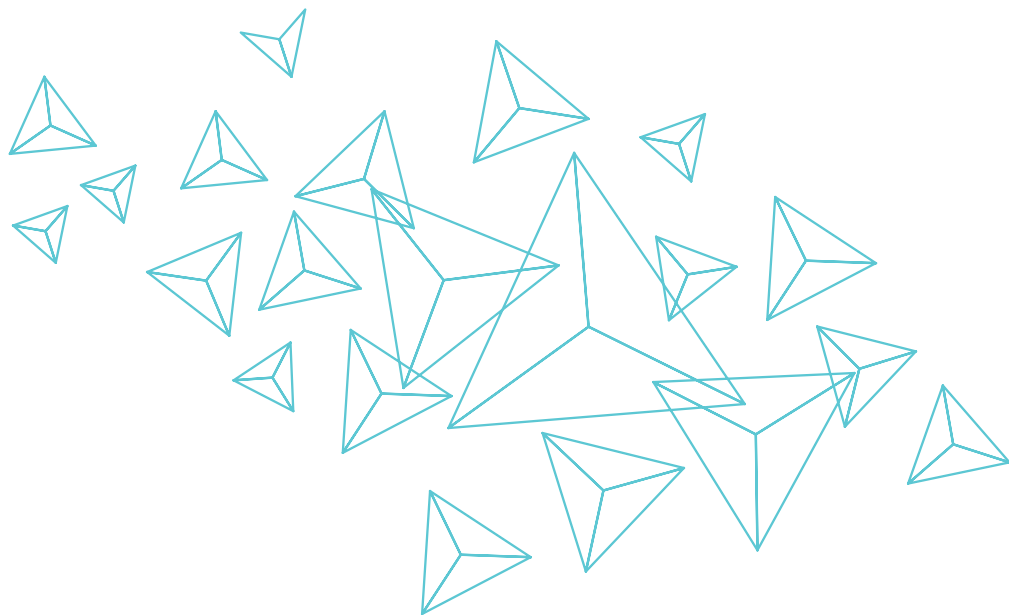
## ٢-١٤) في حالة حلقة واحدة تم ربطها وتغذيتها من حلقة جهد متوسط قائمة بصفة تشغيلية مؤقتة (حسب البند رقم ( ١١٢ ) أعلاه):-

يتم بشكل مستمر دائم مراقبة وقياس حمل حلقة الجهد المتوسط القائمة التي تغذي الحلقة داخل المخطط ،

وخصوصا عند تركيب أي محول توزيع جديد لتغذية ما يستجد من طلبات بالمخطط ، وفي حال تجاوز حملها للسعة الآمنة ( ١-N ) لها ، يلزم فصلها عن القضبان المؤقتة ( Extensible RMU ) وتغذيتها بتمديد مغذيات جهد متوسط جديدة ( عدد ٢ مغذي ( من أقرب محطة نقل قائمة ) وبالتالي تحويل تغذية الحلقة داخل المخطط من تغذية تشغيلية مؤقتة إلى تغذية تخطيطية دائمة).

### ١٥) قائمة الأدلة القياسية للشركة ذات العلاقة :

م	رقم الدليل	اسم الدليل
١	DPS-01	دليل حسابات الأحمال
٢	DPS-02	دليل تصميم شبكة الجهد المنخفض الأرضية
٣	DPS-09	دليل إج اراءات التعامل مع طلبات كهربية المخططات الخاصة
٤		دليل خدمات المشتركين
٧	SDMS	المواصفات المعتمدة لمواد شبكات التوزيع الأرضية
٨	SDCS-2	المواصفات الإنشائية المعتمدة لشبكات التوزيع الأرضية





وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان  
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



[www.housing.gov.sa](http://www.housing.gov.sa)



/SaudiHousing