



الأراضي البيضاء
والعقارات الشاغرة

الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية لتطوير الأراضي الخاضعة لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

الضوابط الفنية لتحديد المدة الإضافية

لتطوير الأراضي الخاضعة لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

تمهيد

صدرت هذه الضوابط بناء على قرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4700484669) وتاريخ 1447/07/01هـ والموافق عليها بموجب محضر اللجنة الوزارية رقم (17) وتاريخ 1447/06/02هـ، وذلك لتحديد المدة الإضافية المشار إليها في المادة (الثامنة) في الفقرة (3) من اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء الصادرة بموجب قرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4700121073/1) وتاريخ 1447/02/19هـ والموافق عليها بموجب محضر اللجنة الوزارية رقم (16) وتاريخ 1447/02/18هـ «يجوز منح المكلف مدة إضافية تقدرها اللجنة -المشكلة بناء على المادة (الثالثة) من اللائحة- لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها حسب مساحة الأرض وطبيعتها، وإذا لم ينجز التطوير خلال تلك المدة فتستحصل الرسوم المستحقة عنها، وفق ضوابط تصدر بقرار من الوزير بعد موافقة اللجنة الوزارية».

أولاً: التعريفات

يكون للعبارات والمصطلحات الواردة في نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، واللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء، المعاني المبينة فيها، ويكون للعبارات والمصطلحات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها، وذلك كله ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

أ- المدة الإضافية: المدة الممنوحة للمكلف بعد انتهاء مدة استحقاق الرسم لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها.

ب- الموافقة على اعتماد المخطط (مخطط الاعتماد الأولي): الموافقة على الفكرة التخطيطية للأرض بمكوناتها المختلفة (الفكرة التصميمية، أنظمة واشتراطات البناء، النسب التخطيطية، تقسيم الأرض الخام) للسماح بالبدء في تنفيذ البنية التحتية.

ت- رخصة تطوير شامل: رخصة تصدرها الجهات المختصة للسماح لمالك/ملاك الأرض للعمل على تطوير الأرض وبنائها، ويتم الاعتماد النهائي بعد اكتمال تنفيذ كامل المباني وشبكات البنية التحتية للمشروع.

ث- المسارات المحدثة: مسارات اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية الخاصة، المضافة بقرار البلديات والإسكان رقم (3128) وتاريخ 1441/1/6هـ وتعديلاته، وذلك من خلال الاعتماد الابتدائي والإفراغ المتدرج أو الاعتماد الابتدائي والنهائي قبل التنفيذ والإفراغ المتدرج بعد التنفيذ، أو الاعتماد الابتدائي والنهائي وبيع جميع القطع قبل التنفيذ.

ج- الترخيص الإنشائي (رخصة البناء): وثيقة تنظيمية تصدر من الأمانة/ البلدية، وفق المتطلبات والاشتراطات والأنظمة لدى الوزارة.

د- رخصة بيع مشروعات عقارية على الخارطة: رخصة صادرة وفق الأحكام النظامية المنصوص عليها في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية.

هـ- ترخيص مساهمة عقارية: رخصة صادرة وفق الأحكام النظامية المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

و- اللجنة: لجنة التقدير ومنح مهل التطوير المشكلة بناء على المادة (الثالثة) من اللائحة التنفيذية.

ز- إتمام: مركز خدمات المطورين العقاريين.

ثانياً: نطاق تطبيق هذه الضوابط:

تطبق أحكام هذه الضوابط على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم إذا كان التطوير للبنية التحتية، أو كان التطوير للبنية التحتية والفوقية، أو الاعتماد بأحد المسارات المحدثة، أو بناء الأرض المطورة أو كان قد صدر للأرض رخصة بيع مشروع عقاري على الخارطة أو ترخيص مساهمة عقارية.

ثالثاً: شروط منح المدة الإضافية:

يشترط لمنح المكلف مدة إضافية لتطوير الأرض أو بنائها ما يلي:

1. تقديم طلب منح مدة إضافية للتطوير أو البناء لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء للفاخرة المطلوب تمديدها.
2. تقديم مستند ساري المفعول من الموافقة على اعتماد المخطط للأرض الخام أو الترخيص الإنشائي (رخصة بناء) أو رخصة تطوير شامل أو اعتماد نهائي وفق المسارات المحدثة أو رخصة بيع مشروع عقاري على الخارطة أو ترخيص مساهمة عقارية، على أن يكون تاريخ المستند موافقاً لسنة الفاتورة المطلوب تمديدها أو صادراً قبل ذلك.
3. تقديم جدول زمني من مكتب هندسي معتمد يوضح المدد اللازمة لإنجاز المشروع إذا كانت المدة الإضافية المطلوبة أكثر من ستة أشهر، وذلك فيما عدا مشاريع البيع على الخارطة أو المساهمات العقارية.

رابعاً: أحكام المدد اللازمة لإنجاز تطوير الأرض أو بنائها:

1. تقدر اللجنة المدة اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها وفقاً لمساحتها وتضاريسها وعدد الأدوار ومساحات البناء والجدول الزمني لإنجاز المشروع.
2. إذا كانت المدة الإضافية تتجاوز أربع سنوات فيشترط على المكلف أن يتقدم بتقرير إضافي من مكتب هندسي تتوفر فيه الشروط التالية:
أ- الحصول على شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن "بلدي"، على أن تتضمن (إدارة المشروعات الإنشائية-الاستشارات الهندسية والمعمارية-الاستشارات الهندسية للتخطيط الحضري).
ب- أن تكون درجة التصنيف الأولى أو الثانية.
3. للجنة أن تطلب بيانات أو دراسات إضافية من المكلف للنظر في طلبه.
4. تحيل اللجنة طلبات المدة الإضافية التي تتجاوز ثلاث سنوات إلى مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام) لمراجعة المستندات المقدمة من المكلف، بما في ذلك الجداول الزمنية الصادرة عن المكاتب الهندسية، والتحقق من مدى واقعيتها وقابليتها للتنفيذ، ويرفع توصيته إلى اللجنة قبل البت في الطلب.
5. يقوم مركز إتمام باقتراح جدولاً استرشادي للمدد اللازمة للتطوير بحسب نوع المشروع، توافق عليه اللجنة، ويعتمد من الوزير.
6. إذا قبلت اللجنة طلب المكلف للمدة الإضافية، فلها منح مدة مماثلة لبقية المكلفين لذات الأرض إذا انطبقت عليهم الشروط.
7. تمدد الفواتير بشكل تلقائي والتي تصدر خلال المدة الإضافية بحيث تنتهي بنهاية الفاتورة الممددة.
8. يقدم المكلف تقرير من المكتب الهندسي المشرف على المشروع كل ستة أشهر، يوضح نسبة الإنجاز الفعلي للمشروع، وللجنة إلغاء المدة الإضافية في حال تخلف المكلف عن تقديمه خلال ستين يوماً.
9. للجنة إلغاء المدة الإضافية في حال ثبوت تقصير المكلف أو عدم جديته في التنفيذ، إذا انخفضت نسبة الإنجاز أكثر من 15%، وللجنة منح المكلف مهلة تصحيحية واحدة لمدة لا تتجاوز 180 يوماً.
10. إذا كان طلب المدة الإضافية بموجب رخصة بيع مشروع عقاري على الخارطة أو ترخيص مساهمة عقارية، فيمكن للجنة الاكتفاء بالتقارير الصادرة من الجهة المختصة وفق أحكام نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ونظام المساهمات العقارية.
11. تصدر اللجنة قراراتها بشأن تحديد المدة الإضافية وفق قواعد وإجراءات عملها الصادرة بقرار من الوزير.

خامساً: أحكام عامة:

1. لا يخل منح مدة إضافية للمكلف من صدور الرسم بشكل سنوي، ويحق للمكلف الاعتراض وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة ولوائحه التنفيذية.
2. يطالب المكلف الممنوح مدة إضافية للتطوير أو البناء بسداد الرسوم بعد انتهاء المدة الإضافية الممنوحة له أو إلغائها وفق الفقرة (8) والفقرة (9) من المادة (رابعاً) أعلاه في حال عدم إتمامه لتطوير الأرض أو بنائها ووفقاً لما نصت عليه اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء.
3. عند رغبة المكلف بيع الأرض خلال المدة الإضافية وقبل اكتمال التطوير، تنقضي المدة الإضافية وعلى المكلف سداد قيمة الرسوم على الأرض قبل نقل ملكيتها.
4. يبلغ المكلف بالمدة الإضافية بعد اعتمادها، وتحتسب المدة من تاريخ نهاية الفاتورة الممددة.
5. في حال عدم إنجاز المشروع عند انتهاء المدة الإضافية فتستحصل الرسوم المستحقة عن المدة النظامية والمدة الإضافية.
6. تصدر هذه الضوابط بقرار من وزير البلديات والإسكان بعد موافقة اللجنة الوزارية عليها.
7. تنشر هذه الضوابط في الموقع الإلكتروني لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء، ويعمل بها من تاريخ نشرها.



الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing