

المملكة العربية السعودية  
المركز الوطني للوثائق والمحفوظات

**اللائحة التنفيذية لنظام  
المشاركة بالوقت في الوحدات المقارية السياحية**

صدرت بقرار وزير الداخلية رقم ( ٢ / ١٩٧٩ ) وتاريخ  
١٤٢٨ / ٥ / ٦ هـ

ونشرت بجريدة أم القرى في العدد رقم ( ٤٢٤٠ ) وتاريخ  
١٤٢٩ / ٦ / ٢ هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٢/١٩٧٩  
التاريخ : ١٤٢٨/٥/٦ هـ  
المرفقات : مسودة

الهيئة العليا  
للسياحة  
رئيس مجلس الإدارة

## ( قرار )

إن رئيس مجلس إدارة الهيئة العليا للسياحة .  
بناءً على الفقرة رقم ( ٥ ) من المادة ( الثانية عشرة ) من نظام المشاركة بالوقت في  
الوحدات العقارية السياحية الصادرة بالمرسوم الملكي  
رقم ( م / ٥٢ ) وتاريخ ٢٠/٨/١٤٢٧ هـ .  
وبعد الاطلاع على نص النظام المذكور وعلى مشروع اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة  
بالوقت في الوحدات العقارية السياحية المقدم من الأمانة العامة للهيئة العليا للسياحة .

يقرر ما يلي :

أولاً : الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية  
السياحية بالصيغة المرفقة بهذا القرار .

ثانياً : يعمل بهذا القرار من يوم صدوره .

والله الموفق ،،،

نايف بن عبدالعزيز

التوقيع

وزير الداخلية

رئيس مجلس إدارة الهيئة العليا للسياحة

## الباب الأول

### التعريفات

#### ( المادة الأولى )

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية ، المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك .

- ١ - الأمين العام : أمين عام الهيئة العليا للسياحة .<sup>(١)</sup>
- ٢ - النظام : نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية .
- ٣ - الوحدات العقارية السياحية : الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحي . بما في ذلك الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مكة المكرمة والمدينة المنورة .
- ٤ - النشاط : نشاط المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية .
- ٥ - الوحدة : عقار أو جزء من عقار مقسم وقت إشغالها السنوي إلى فترات كل فترة يمكن بيعها بموجب عقد مشاركة بالوقت .
- ٦ - مسؤول الصرف : شخص معنوي مؤهل ومعتمد من الهيئة يتولى مسؤولية إيداع المبالغ التي يدفعها المشتري أو من يمثله خلال معاملات يغطيها نظام المشاركة بالوقت للعقارات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت التي تحت الإنشاء أو التي سيتم إنشاؤها ، وتنظيم صرف هذه المبالغ تحت إشراف الهيئة العليا للسياحة<sup>(٢)</sup>.

(١) - أصبحت الهيئة العامة للسياحة والآثار بموجب تنظيمها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ( ٧٨ ) وتاريخ ١٦/٣/١٤٢٩هـ .

(٢) - الهيئة العامة للسياحة والآثار .

- ٧ - الإعلان : اتصال يكون الهدف منه الترويج لبيع وحدة عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت أو الدعوة لحضور عرض مرئي لهذا الهدف ، ويعد من صور الإعلان ما يلي :
- أ - المنشورات ، والكتيبات ، والبرامج الدعائية الإذاعية والتلفزيونية .
- ب - وسائل الاتصال المباشرة سواء عن طريق شبكة المعلومات العالمية ( الإنترنت ) أو الهاتف أو الناسوخ .
- ج - إرسال الدعوة عبر البريد .
- ٨ - التسويق : السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وفقاً للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة ، والهدية ، والجائزة .
- ٩ - وكيل التسويق : شخص طبيعي أو معنوي يتعاقد معه البائع باعتباره وكيلاً عنه في أعمال التسويق لعقاره المخصص للمشاركة بالوقت .
- ١٠ - السجل : ملف أو مدونة للبيانات التفصيلية عن النشاط والبائعين والمشتريين والعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية والمخصصة لهذا النشاط .
- ١١ - الحصة الزمنية : فترة زمنية محددة يملك المشتري خلالها حق الانتفاع بوحدة عقارية سياحية وفقاً للنظام بموجب عقد بينه وبين البائع .
- ١٢ - الإدارة : هي شركة أو مؤسسة أو غيرها ممن يقوم بإدارة وتشغيل وصيانة العقار بالنيابة عن البائع .
- ١٣ - تبادل الوحدات : هي برامج تنفذها شركات مرخص لها تقوم بتجهيز وتشغيل خدمة تبادل الإجازة بتحديد عدد من الوحدات العقارية السياحية في بلدان مختلفة والخاضعة لنظام المشاركة بالوقت في مجموعة واحدة بغرض تبادل الحصص الزمنية بين الأعضاء المشتركين في برنامج التبادل .
- ١٤ - الترخيص : وثيقة تصدرها الهيئة تخول البائع أو وكيله ممارسة النشاط أو التسويق له .
- ١٥ - الإشعار : خطاب مكتوب يرسله المشتري للبائع لإشعاره رسمياً برغبته إلغاء العقد أو الانسحاب منه وفق الأحكام المنصوص عليها في النظام ولائحته التنفيذية .

( ١١ )

اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

١٦ - الإنذار : خطاب مكتوب توجهه الهيئة/البائع لتصحيح مخالفة ما للنظام ولائحته التنفيذية خلال مدة محددة .

١٧ - مستند العقار : مستند مكتوب ومؤرخ ، توضح فيه جميع البيانات والمعلومات حول البائع والعقار ومخطط المشاركة بالوقت مع الخدمات المقدمة لنظام المشاركة بالوقت ، ويجب أن يكون المستند معتمداً من الهيئة العليا للسياحة .<sup>(١)</sup>

---

(١) - الهيئة العامة للسياحة والآثار .

## الباب الثاني

### متطلبات التسجيل والترخيص

#### ( المادة الثانية )

#### السجل :

- يعد سجل عام في الهيئة يسمى ( سجل نشاط المشاركة بالوقت ) ، يشمل البيانات المتعلقة بالنشاط على أن يكون من بينها :-
- طلبات التسجيل والترخيص للنشاط .
  - معلومات عن البائع والمشتري .
  - العقارات الواقعة في المملكة والمخصصة لنظام المشاركة بالوقت .
  - بيانات الرخص الصادرة .
  - تحديث بيانات التراخيص .

#### ( المادة الثالثة )

#### شروط الحصول على ترخيص لمزاولة النشاط :

- ١ - أن يكون لدى مقدم الطلب سجل تجاري .
- ٢ - أن يكون مقدم الطلب مالكا للأرض المقام عليها العقار أو مستأجراً لها لمدة لا تقل عن عشرين سنة ، مع التأشير على أصل الصك من كتابة العدل والإشارة في سجله وضبطه إلى أن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت ، وأنه لا يجوز بيع تلك الوحدات إلا بناء على خطاب موافقة من الهيئة .

- ٣ - الحصول على الرخص النظامية اللازمة الصادرة من الجهات المختصة .
- ٤ - ألا تقل عدد الوحدات المخصصة للبيع وفق النظام عن أربعين وحدة في موقع واحد .
- ٥ - أن توفر في الوحدات العقارية السياحية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربع نجوم بالنسبة للفنادق ( للشقق الفندقية ) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة حسب التصنيف المعتمد في المملكة .
- ٦ - تسديد المقابل المالي لدراسة طلب الترخيص والمقابل المالي للترخيص .
- ٧ - تقديم الضمانات المنصوص عليها في المادة ( السابعة والعشرين ) من هذه اللائحة .
- ٨ - التعاقد مع إدارة مؤهلة فنيا ، ويجوز أن يتولى البائع إدارة النشاط متى كان مؤهلاً لذلك .
- ٩ - تعيين مسؤول صرف للعقارات المراد تسويقها تحت الإنشاء أو التي سيتم إنشاؤها مستقبلاً وفق الضوابط الواردة في المادة ( السابعة عشرة ) من هذه اللائحة .
- ١٠ - التأمين على العقار لدى شركة مرخص لها داخل المملكة ويشمل التأمين على الطرف الثالث على الأقل ، ضد كافة المخاطر بما فيها المخاطر الطبيعية .

### ( المادة الرابعة )

#### إجراءات الترخيص لمزاولة النشاط

- أولاً : طلب الترخيص لمزاولة النشاط .
- على كل من يرغب الحصول على ترخيص لمزاولة النشاط تعبئة نموذج طلب الترخيص المعتمد من الهيئة ، مع إرفاق الوثائق التالية :
- ١ - الموافقة على تأمين العقار لدى شركة مرخص لها داخل المملكة بحيث يشمل التأمين على الطرف الثالث على الأقل ، ضد كافة المخاطر بما فيها المخاطر الطبيعية .

- ٢ - تعهد خطي بتقديم الضمانات المنصوص عليها في المادة ( السابعة والعشرين ) من هذه اللائحة .
- ٣ - مستند تسديد المقابل المالي المطلوب لدراسة طلب الترخيص .
- ٤ - صورة من صك الأرض تثبت ملكيته للأرض مع إحضار أصل الصك المؤشر عليه من كتابة العدل أن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت ، وأنه لا يجوز بيع تلك الوحدات إلا بناء على خطاب موافقة من الهيئة .
- ٥ - أن ينص في عقد الإيجار على أن الغرض منه ممارسة النشاط .
- ٦ - تقديم سندات تثبت أحقية استخدام الأرض ، والرخص اللازمة ، صادرة من جهات الاختصاص .
- ثانياً : دراسة الطلب في الهيئة وإصدار الترخيص .
- ١ - تقوم الهيئة بدراسة الطلب ، ولها الاستعانة بمن تراه من القطاع العام لتقييم الطلب وزيارة الموقع والاطلاع على المعلومات ذات الصلة ، وتصدر الهيئة قرارها المبدئي .
- ٢ - يقوم طالب الترخيص بعد صدور موافقة الهيئة المبدئية باستكمال شروط الترخيص الواردة في المادة السابقة ، ومنها التأمين على العقار وتوفير الضمانات المطلوبة والتعاقد مع الإدارة ، وتوقيع عقد مع مسؤول الصرف ( إذا كان المشروع تحت الإنشاء ) ، وتسديد المقابل المالي/للترخيص وتقديم كافة الوثائق التي تثبت ذلك .
- ٣ - تراجع الهيئة الوثائق المقدمة من طالب الترخيص وتصدر ترخيص ممارسة النشاط .

## ( المادة الخامسة )

### مدة الترخيص وتحديث بياناته

- ١ - تحدد الهيئة مدة الترخيص بما لا يتجاوز ( ٣٠ ) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد على أن يراعى فيه العمر الافتراضي للعقار وعقد إيجار الأرض والعقود المحددة للانتفاع بنشاط المشاركة بالوقت أقصى ، ويجب على المرخص له تحديث بيانات ترخيصه كل ثلاث سنوات وفقاً للنموذج المعد لذلك ، مع الالتزام بما يلي :
- ٢ - تقديم طلب تحديث الترخيص قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية المدة اللازمة للتحديث ، ويتحمل البائع كافة ما يترتب على تأخره في طلب التحديث .
- ٣ - يرفق بطلب التحديث كافة المستندات المحددة في النموذج ، مع وثيقة تثبت تسديد المقابل المالي للتحديث .
- ٤ - يرفق بطلب التحديث معلومات تفصيلية عن أية تغييرات ( إن وجدت ) استجرت على العقار أو العقود المبرمة مع المشتريين .

## ( المادة السادسة )

### تجديد التراخيص

- تجدد الهيئة ترخيص مزاولة النشاط لمدة أو مدد أخرى لا تتجاوز كل منها عشر سنوات - متى كان المرخص له مستوفياً الشروط التي صدر بموجبها الترخيص - ، على أن يسدد المرخص له المقابل المالي لتجديد الترخيص .

## ( المادة السابعة )

## إجراءات إلغاء التراخيص

- التقدم بطلب إلغاء الترخيص إلى الهيئة العليا للسياحة (١).
- الإعلان في إحدى الجرائد السعودية أن من لديه أية مطالبة ضد المرخص له أن يتقدم للهيئة بشكواه خلال فترة لا تزيد على شهر .
- تقديم تعهد خطي بأنه قد تمت تسوية جميع الحقوق التي عليه سواء للمشتريين أو الشركات .
- لا يتم صرف الضمان المالي إلا بعد ثلاثة أشهر من تاريخ إنهاء الترخيص .

## ( المادة الثامنة )

## شروط الترخيص لتسويق وحدات داخل المملكة

- لا يجوز التسويق أو الإعلان عن بيع الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة بالوقت التي تقع داخل المملكة إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقاً للضوابط التالية :
- ١ - أن يكون لدى البائع ترخيص لمزاولة النشاط .
  - ٢ - أن يكون لدى مقدم طلب التسويق سجل تجاري .
  - ٣ - تقديم بيان بعدد الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت ، موضحاً به المدينة ، الموقع ، المساحة ، وصف المحتويات والتجهيزات ، عدد الحصص الزمنية ، الثمن المقدر لها وكيفية سداده .
  - ٤ - تقديم الضمانات المنصوص عليها في هذه اللائحة .
  - ٥ - تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في الوقت ، موضحاً بها حقوق والتزامات الطرفين بما يتفق مع أحكام النظام .

(١) - الهيئة العامة للسياحة والآثار .

- ٦ - بيان طريقة إدارة الوحدات وخدمات ما بعد البيع والرسوم المستحقة .
- ٧ - تقديم شهادة عضوية الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت في إحدى برامج التبادل المعتمدة في الداخل والخارج إن وجدت .
- ٨ - تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع ، والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع ، والتوقيع على العقود وقبض الثمن بعد اعتمادها من الهيئة .
- ٩ - أن يكون البائع مسؤولاً بالتضامن مع المسوق عن حقوق المشتريين ، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بين البائع والمسوق .
- ١٠ - التعهد بتمكين الهيئة من مراجعة أي مستند يتعلق بالمشروع عند طلبه .
- ١١ - سداد المقابل المالي للترخيص بالتسويق .

### ( المادة التاسعة )

#### شروط الترخيص لتسويق وحدات خارج المملكة

- لا يجوز التسويق أو الإعلان داخل المملكة عن بيع الوحدات العقارية السياحية التي تقع خارج المملكة بنظام المشاركة بالوقت إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقاً للضوابط التالية :
- ١ - التزام طالب الترخيص بكافة الشروط المطلوبة للتسويق بالوقت في المملكة .
  - ٢ - أن تشمل البيانات المقدمة من طالب الترخيص عدد الوحدات المراد تسويقها في المملكة بنظام المشاركة بالوقت ، الدولة ، المدينة ، الموقع ، المساحة ، وصف المحتويات والتجهيزات ، عدد الحصص الزمنية ، الثمن المقدر لها وكيفية سداده ، الرسوم والضرائب ( إن وجدت ) .

- ٣ - تقديم المستندات التي تثبت ملكية البائع للعقار ، ونسخة من الترخيص الصادر له لممارسة نشاط المشاركة بالوقت .
- ٤ - أن تكون جميع المستندات المقدمة صادرة من الجهات الرسمية في دولة المقر ومصادق عليها من سفارتها في المملكة .
- ٥ - تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت ، موضحاً بها حقوق والتزامات الطرفين مع إيضاح الإجراءات المتبعة لبيع تلك الوحدات للمشتريين وإجراءات تسجيلها وما يترتب على ذلك حسب الأنظمة المتبعة في دولة المقر .
- ٦ - تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع ، والتوقيع على العقود وقبض الثمن - معتمدة من جهة الاختصاص في دولة المقر ، ومصادق عليها من سفارة دولة المقر في المملكة .
- ٧ - أن ترفق بالوثائق والمستندات المحررة بغير اللغة العربية ترجمة لها إلى اللغة العربية من أحد مكاتب الترجمة المعتمدة بالمملكة .

### ( المادة العاشرة )

#### إصدار ترخيص التسويق

تدرس الهيئة طلب الترخيص بالتسويق خلال ستين يوماً من تاريخ اكتمال تقديم الوثائق والبيانات المطلوبة بموجب هذه اللائحة ، وتصدر ترخيص التسويق لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة .

## ( المادة الحادية عشرة )

## نقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة بالوقت

- ١ - يقدم البائع أو وكيله الشرعي طلب نقل الملكية إلى الهيئة ، مع الوثائق الأولية لنقل الملكية ، ويجب أن يشمل الطلب ما يلي :
  - رقم الترخيص الصادر من الهيئة .
  - اسم الشخص المراد نقل الملكية له / وبياناته الشخصية .
  - التاريخ المتوقع لنقل الملكية مع الاتفاقية المبرمة بين الطرفين ، بما يضمن نقل كافة مسؤوليات البائع إلى المالك الجديد .
  - نسخة من الإعلان في الصحف الرسمية أو إحدى الصحف اليومية برغبة البائع نقل ملكية العقار .
  - تعهد من المالك الجديد بتحمل كافة التزامات البائع .
  - يقدم المالك الجديد الضمانات المنصوص عليها في هذه اللائحة .
- ٢ - بعد مراجعة الطلب والتحقق من توافر الشروط المطلوبة في المالك الجديد ، تصدر الهيئة خطاباً لكتابة العدل يتضمن موافقتها على نقل ملكية العقار مع بقاء التأشير على صك الملكية وعلى سجله لدى كتابة العدل بأن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت ، وأنه لا يجوز بيع تلك الوحدات إلا بناء على خطاب من الهيئة .
- ٣ - بعد تقديم المالك الجديد لصك التملك مؤشر عليه وفقاً للفقرة ( ٢ ) أعلاه تصدر الهيئة له ترخيصاً جديداً للمدة المتبقية من مدة ترخيص سلفه ، ويجوز أن يكون الترخيص لمدة أطول بعد دفع المقابل المالي لذلك وتوافر كافة الشروط المطلوبة مع توثيق هذه العملية في السجل .
- ٤ - يقوم المالك الجديد بعد ترخيص الهيئة له كبائع بإبلاغ كافة المشتريين بذلك ، بموجب خطابات توجه إلى عناوينهم المسجلة بالعقد بواسطة البريد المسجل ويرسل نسخة من هذه الخطابات للهيئة . وتعد هذه الخطابات ملحقاً للعقود المبرمة مع المشتريين .

## الباب الثالث

### مستند للعقار

#### ( المادة الثانية عشرة )

##### المستند :

- يعد البائع مستنداً مكتوباً ومؤرخاً ، يوضح بالتفصيل جميع المعلومات حول البائع والعقار ومخطط المشاركة بالوقت بحيث يشمل على الأقل البيانات الآتية :
- ١ - اسم البائع ، ورقم سجله التجاري .
  - ٢ - اسم الإدارة المشغلة للعقار ، ورقم السجل التجاري للجهة المشغلة .
  - ٣ - موقع وعنوان وحدات المشاركة بالوقت ، والاسم التجاري للعقار .
  - ٤ - رقم الترخيص .
  - ٥ - معلومات مفصلة عن جميع الوحدات المخصصة للبيع بنظام المشاركة بالوقت ، شاملة المساحة وعدد الغرف والخدمات الموفرة داخل الوحدة وتفاصيل الأثاث في كل وحدة ، مع توضيح للمرافق والخدمات العامة الموفرة لخدمة العقار ، والمشتريين المستهدفين في هذا المشروع بشكل عام .
  - ٦ - قائمة الأسعار توضح المبلغ المطلوب عن كل وحدة من وحدات المشاركة بالوقت وطريقة الدفع .
  - ٧ - إذا كان البائع مشتركاً في برنامج تبادل الوحدات فيجب توضيح المعلومات المتعلقة بهذا البرنامج بما في ذلك اسم وعنوان مقدم البرنامج وكيفية الاشتراك فيه .
  - ٨ - إذا كان التسويق لعقار تحت الإنشاء أو لم يبدأ تشغيله بعد ، فيجب أن يحدد المستند الموعد المتوقع لبدء الاستفادة من الوحدات .

(٢١) اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

- ٩ - تفاصيل الترتيبات المالية مع مسؤول الصرف إذا كان هناك إمكانية توقيع اتفاقيات آجلة مع طرف ثالث ، أو سيتم تحصيل مبالغ مقدمة من المشتريين قبل بدء التشغيل .
- ١٠ - وصف لنظام الصيانة والمبالغ المتوقع تحصيلها من المشتريين للصيانة سنويا .
- ١١ - وصف لنظام الحجز ، أو التنازل عن الانتفاع بالعقار أو استخدامه في أحد أنظمة التبادل المتاحة .
- ١٢ - أن يصاغ المستند باللغة العربية ولا يمنع ذلك من ترجمته إلى لغات أخرى .

( المادة الثالثة عشرة )

يقدم البائع المستند للهيئة لمراجعته واعتماده ، بعد تسديد المقابل المالي لذلك ، وعلى الهيئة اعتماد المستند واستلام كافة المعلومات المطلوبة للمستند أو إبلاغ البائع برفض المستند مع توضيح الأسباب ، وبيان التعديلات المطلوبة .

( المادة الرابعة عشرة )

إذا التزم البائع بتقديم المستند مرة أخرى بعد تعديله خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه بملاحظات الهيئة ، تقوم الهيئة بمراجعة المستند واعتماده بناءً على الطلب الأصلي ، وفي حال تأخر البائع عن تلك المدة ، فإن عليه التقدم بطلب مستقل ، مع دفع المقابل المالي للطلب الجديد .

**( المادة الخامسة عشرة )**

يجب على البائع أن يقدم مستند العقار المعتمد من الهيئة إلى من يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت .

**( المادة السادسة عشرة )**

على البائع أن يبلغ الهيئة بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في المستند ، للحصول على اعتماد الهيئة لتلك التعديلات .

## الباب الرابع

### التزامات البائع

#### ( المادة السابعة عشرة )

- دون الإخلال بالالتزامات الأخرى للبائع التي وردت في النظام واللائحة فإن على البائع الالتزام بما يلي :-
- ١ - الاحتفاظ في سجلات العقار بنسخة من كافة عقود الوحدات التي تم بيعها بنظام المشاركة بالوقت طوال مدة سريان العقد ، وإنشاء سجل داخلي يثبت فيه بياناً مفصلاً للمشتريين ، يتضمن على الأقل اسم المشتري ، وجنسيته وعنوانه ، وأرقام هواتفه في الداخل والخارج ، ورقم العقد الموقع ، والحصة الزمنية المخصصة للمشتري ورقم الوحدة المتعاقد عليها وتزويد الجهات الأمنية بالمعلومات اللازمة عن طريق الربط الآلي .
  - ٢ - تقديم الخدمات الأساسية للمشتريين وفقاً لما ورد في الترخيص والعقود المبرمة معهم طوال مدة إقامتهم ، وتمكينهم من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على العقد . مع التزام البائع بمتابعة جدولة المواعيد للوحدات المتعاقد عليها حسب ما تم الاتفاق عليه مع المشتريين لهذه الوحدات . وعليه تسليم الوحدات للمشتريين حسب التواريخ المحددة في عقودهم ، وهي مجهزة ومؤثثة بالكامل بالصفة التي تم التعاقد على أساسها ويكون مسؤولاً عن ضبط النظام في العقار الذي بحوزته ، وتوفير وسائل السلامة ، والحماية الأمنية .
  - ٣ - إعادة ترميم الوحدات أو إعادة التأثيث في المدد المتعارف عليها ، وفقاً للمعايير المعتمدة من الجهات المعنية ، بما يضمن المحافظة على مستوى التصنيف المرخص على أساسه .

- ٤ - استخدام مبالغ الصيانة والإدارة التي يحصلها من المشترين في صيانة وإدارة العقار .
- ٥ - وضع لائحة داخلية تنظم سير العمل فيما يتعلق بوحدة نظام المشاركة بالوقت ، مع حفظ سجل كامل بجميع معلومات الموظفين لديه وأية جهات أخرى لها علاقة بالعقار أو العقد .

### ( المادة الثامنة عشرة )

- إذا كانت العقارات المراد تسويقها تحت الإنشاء أو سيتم إنشاؤها ، فيجب على البائع تعيين مسؤول للصرف وفق الضوابط الآتية :
- ١ - أن يكون مسؤول الصرف مستقلاً عن البائع والمسوق ولا تربطه بهما علاقة قرابة أو مصلحة مالية عدا تنظيم الصرف على المشروع ، وأن يكون معتمداً من الهيئة .
- ٢ - يجب على البائع أو المسوق متابعة مسؤول الصرف ، من خلال حساب لدى أحد البنوك السعودية تودع فيه جميع المبالغ الواردة من المشترين أو من يمثلهم ، وعلى البائع أو المسوق تزويد الهيئة بأية معلومات يتم طلبها عن العمليات في هذا الحساب ، كما يخضع هذا الحساب للمراقبة من قبل الهيئة .
- ٣ - يجب على البائع توقيع عقد مع مسؤول الصرف يتضمن التالي :
- ١ - أن يتم صرف الأموال على تنفيذ العقار من حساب العهد أو الودائع من قبل مسؤول الصرف حسب/نسب إنجاز تنفيذ العقار وخطة تنفيذ العقار المعتمدة من الهيئة .
- ب - في حال انسحاب المشتري أو إلغائه للعقد بناء على نصوص النظام ولائحته التنفيذية يجب على مسؤول الصرف إعادة المبالغ المدفوعة لصالح هذا العقد للمشتري مباشرة أو للبائع في حال قيامه بتسديدها للمشتري بعد موافقة الهيئة .

- ج - لا يتحمل مسؤول الصرف مسؤولية تجاه أية التزامات أو امتيازات يقدمها أو يعد بها البائع أو أحد وكلاء التسويق لأي مشترٍ .
- د - يكون مسؤول الصرف مسؤولاً عن أية دفعة يتم صرفها من قبله دون التأكد من استحقاقها .
- هـ - في حال وجود نزاع بشأن حساب العهد والودائع ، فإن على مسؤول الصرف الاحتفاظ بجميع المستحقات في الحساب ، حتى يتلقى توجيهات مكتوبة متفق عليها وموقعة من كافة الأطراف ، بما فيها الهيئة ، أو صدور حكم قضائي بعد رفع دعوى من طرف على آخر .

## الباب الخامس

### ضوابط ومعايير الإدارة

#### ( المادة التاسعة عشرة )

- إذا لم تتوفر المؤهلات الفنية للبائع لإدارة وحدات المشاركة بالوقت ، فيجب على البائع أن يتعاقد مع شركة أو مؤسسة لإدارة هذه الوحدات نيابة عنه ، بشرط أن يتم التعاقد وفقاً للضوابط والمعايير التالية :
- ١ - أن تكون المنشأة مؤهلة في مجال إدارة الوحدات العقارية السياحية .
  - ٢ - أن يكون لديها سجل تجاري .
  - ٣ - أن يتوفر لديها الموارد البشرية المدربة في مجال الإدارة والتشغيل والصيانة للوحدات العقارية/السياحية بشكل عام والوحدات المخصصة لنظام المشاركة بالوقت بشكل خاص .

#### ( المادة العشرون )

لا يعفي توقيع العقد بين البائع والشركة أو المؤسسة التي تتولى الإدارة البائع من مسؤولياته القانونية الواردة في هذه اللائحة ، ويمكن له وضع مواد في العقد توضح التزامات الشركة القانونية أمامه .

## الباب السادس

### عقد المشاركة بالوقت وشروطه

#### ( المادة الحادية والعشرون )

##### شروط عقد المشاركة بالوقت

- أولاً : يجب أن تتضمن عقود المشاركة بالوقت على الأقل الشروط التالية فيها :-
- ١ - يجب أن يكون العقد والوثائق الملحقة به مكتوبة باللغة العربية ، ولا يمنع ذلك من ترجمتها إلى لغات أخرى على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة .
  - ٢ - يعد مستند العقار جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت .
  - ٣ - يجب أن يشتمل العقد على كافة المعلومات عن الوحدات المتفق على بيعها وتفاصيل حقوق وواجبات الطرفين والمبالغ المستحقة وتواريخها ، وبحيث يشتمل العقد على المعلومات التالية على الأقل :
    - ٣-١ التاريخ والمقر الذي تم فيه توقيع العقد بين الطرفين .
    - ٣-٢ اسم البائع وعنوانه ومقره الرئيس ومعلومات سجله التجاري وعنوانه وأرقام هواتفه ، وتوقيعه وختمه على العقد وكافة مرفقاته .
    - ٣-٣ اسم ممثل البائع ( الوكيل الشرعي ) وعنوانه وأرقام هواتفه ، في حال وجود ممثل للبائع .
    - ٣-٤ اسم المشتري وعنوانه وأرقام هواتفه وهويته .
    - ٣-٥ مكان وعنوان العقار ، بالإضافة لرقم وتاريخ ترخيص المشاركة بالوقت .
    - ٣-٦ يرفق بالعقد مخطط يوضح موقع الوحدة ضمن العقار ورقمها .
    - ٣-٧ عدد الأسابيع المتفق عليها ، ورقم الأسبوع من أسابيع السنة وعدد الأشخاص المسموح لهم باستخدام الوحدة . وفي حالة زيادة العدد عن المسموح به للوحدة يحق للمالك تحصيل رسوم إضافية .

- ٨-٣ وصف لمساحة الوحدة ومكوناتها ، ونوعية التشطيبات والخدمات التي تشتمل عليها ووصف نوع ومستوى الأثاث .
- ٩-٣ الموعد المحدد/للاستفادة من الوحدة إذا كانت تحت الإنشاء عند توقيع العقد ، مع تحديد الضمانات التي تضمن حق المشتري إذا لم يلتزم البائع بالموعد المحدد .
- ١٠-٣ المرافق والخدمات الملحقه بالعقار والتي يحق للمشتري الاستفادة منها ، مثل المسابح والملاعب ومواقف السيارات ، مع وضع أية شروط أو ضوابط محددة لاستخدامها .
- ١١-٣ المبلغ الذي يلزم المشتري دفعه مقابل أعمال الصيانة السنوية وإيضاح مقدار الزيادة السنوية إن وجدت وكذلك تحديد الشروط المرتبطة باستخدام المشتري للمرافق العامة ( الكهرباء / الماء / الهاتف / الصرف الصحي / التخلص من النفايات ) .
- ١٢-٣ القواعد الإرشادية لإدارة العقار وصيانته وترميمه .
- ١٣-٣ تحديد مدة الانتفاع بحق المشاركة بالوقت ، مع تاريخ بدء أحقية المشتري بممارسة حقه التعاقدية .
- ١٤-٣ المبلغ الذي يدفعه المشتري لممارسة حقه في العقد سواء للوحدات المتعاقد عليها أو للخدمات العامة ، مع أية مصاريف أخرى .
- ١٥-٣ إمكانية الانضمام لبرنامج تبادل معتمد ، مع توضيح التزامات المشتري للانضمام .
- ١٦-٣ ضوابط السماح لنقل حق المشتري في العقد .
- ١٧-٣ توضيح عبارة بخط واضح وكبير تبين أحقية المشتري في الانسحاب من العقد دون إبداء أي سبب خلال عشرة أيام من تاريخ توقيعه ، وكذلك حق المشتري في إلغاء العقد حسب ما نصت عليه المادة ( الثانية والعشرون ) من هذه اللائحة ، دون تحمل المشتري أي من التكاليف التي دفعها البائع أو أية نفقات أخرى متعلقة بهذا العقد ، بحيث تكون هذه العبارة قبل الحيز المخصص في العقد لتوقيع المشتري مباشرة .

- ١٨-٣ الإجراء المترتب على عدم التزام المشتري بدفع الرسوم المستحقة عليه سواءً المتعلقة بقيمة الوحدة أو رسوم الإدارة والصيانة السنوية .
- ١٩-٣ فقرة واضحة تبين عدم أحقية البائع بفرض أية مصاريف أو التزامات على المشتري خلاف المحددة في العقد .
- ٢٠-٣ إجراءات وضوابط استبدال المدة المحددة بمدة أخرى مماثلة خلال الموسم أو موسم آخر وفي نفس الوحدة أو في وحدة/أخرى من نفس النموذج المتعاقد عليه وفقاً لشروط العقد .
- ٢١-٣ نص يوضح تحمل المشتري أية تكاليف تترتب عن أي إضرار في محتويات الوحدة ناتجة عن إهمال أو سوء استعمال حسب القيمة المتفق عليها بين الطرفين بناءً على بيان استلام محتويات الوحدة الموقع من قبل المشتري عند استلامه للوحدة من البائع .
- ٢٢-٣ تحديد المعايير التي يتم على أساسها إعادة الترميم والتأثيث للوحدات ، أو العقار بشكل عام .
- ٢٣-٣ توضيح حق المشتري في بيع حقه في العقد أو التنازل عنه لغيره أو هبته أو الوصية به وكذلك حق انتقال حقه إلى ورثته بعد وفاته ، بعد استكمال الإجراءات المترتبة على ذلك .
- ٢٤-٣ نص يوضح أنه لا يجوز للبائع اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز له أثناءها الانسحاب من العقد أو إلغاؤه .
- ٤ - يحرر العقد من ثلاث نسخ نسختان للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة لإيداعها في السجل بعد دفع رسم التسجيل خلال فترة ( ٥ ) خمسة أيام من تاريخ توقيع العقد ، علماً بأن أية إضافة أو كشط أو تغيير في بيان أو شروط العقد غير موقع عليها من الطرفين ولم تبلغ الهيئة لا يعتد به .
- ٥ - لا يحق للبائع توقيع عقود أكثر من عدد الوحدات السياحية المرخصة مضروباً في عدد الفترات الزمنية المتاحة سنوياً ، بعد إبقاء فترات معينة للصيانة لا يتم إدخالها ضمن تلك العقود .

- ٦ - لا يجوز للبائع أو المسوق أن يبرم عقد مشاركة بالوقت لوحدة تقع في مكة المكرمة أو المدينة المنورة تتجاوز إجمالي مدة حق الانتفاع بالمشاركة بالوقت عن سنتين ، بما يتماشى مع ما ورد في المادة ( الخامسة ) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .<sup>(١)</sup>
- ٧ - للعقارات الموجودة في مكة المكرمة والمدينة المنورة ، يجب أن لا يتجاوز عدد عقود المشاركة بالوقت المبرمة مع مشتري واحد نسبة ( ٣٠ ٪ ) من عدد الوحدات العقارية السياحية في العقار .
- ثانياً : للبائع أن يتضمن عقود المشاركة بالوقت شروطاً توضح التزامات المشتري على ألا تتعارض مع ما ورد في النظام واللائحة التنفيذية .

### ( المادة الثانية والعشرون )

#### الانسحاب من العقد

- ١ - دون إخلال بأي حق يكتسبه المشتري بموجب الأنظمة فيما يتعلق ببطلان العقود ، فإن للمشتري الحق في الآتي :
- أ - الانسحاب من العقد دون إبداء أي سبب ، وذلك خلال عشرة أيام تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة ، فإن كان اليوم العاشر عطلة رسمية ، فتمتد الفترة إلى أول يوم عمل يليها ، ويكون حق الانسحاب مكفوفاً للمشتري حتى منتصف الليل لليوم العاشر من التوقيع في البلد الذي وقع فيه العقد .
- ب - إلغاء عقد المشاركة بالوقت خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة ، وذلك إذا لم يشمل العقد المعلومات المحددة في المادة ( الثانية عشرة ) من هذه اللائحة عند توقيع العقد أو الوثيقة ، وإذا قدمت تلك المعلومات خلال تلك الأشهر

(١) - صدر المرسوم الملكي رقم ( م / ١٥ ) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ بالموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .

- الثلاثة ، فتبدأ فترة انسحاب المشتري المنصوص عليها في الفقرة ( أ ) من هذه المادة من تاريخ تقديم المعلومات .
- ج - الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت دون إبداء أي سبب خلال الأيام العشرة التالية لمضي الأشهر الثلاثة المنصوص عليها في الفقرة ( ب ) من هذه المادة ، إذا لم تقدم المعلومات المحددة في المادة ( الثانية عشرة ) من هذه اللائحة خلال فترة الأشهر الثلاثة المشار إليها .
- ٢ - يتولى المشتري إبلاغ البائع عن إلغاء العقد أو انسحابه منه بإرسال إشعار خطي بواسطة البريد المسجل على عنوان البائع المسجل في المستند أو العقد . ويعد الإشعار قد قدم خلال المدة المسموح بها إن كان تاريخ إرساله يسبق انقضاء تلك المدة .
- ٣ - ينتقل حق المشتري في عقد المشاركة بالوقت إلى ورثته بعد وفاته ، كما أن للمشتري بيع حقه في عقد المشاركة بالوقت ، أو التنازل عنه لغيره ، أو هبته ، أو الوصية به ، وغير ذلك من الحقوق المتعلقة بالعقد .
- ٤ - إذا غطيت قيمة عقد المشاركة بالوقت كلياً أو جزئياً بأجل يمنحه البائع للمشتري أو يمنحه للمشتري طرف ثالث - وفق اتفاقية آجلة بين الطرف الثالث والبائع - وانسحب المشتري من العقد أو ألغاه وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه المادة ، فيعد ذلك إلغاء للاتفاقية الآجلة ، دون أي التزام أو تبعة على المشتري . وتحدد الهيئة الإجراءات المنظمة لذلك عن طريق قرار يصدر من رئيس مجلس إدارة الهيئة .

## الباب السابع

### التزامات المشتري

#### ( المادة الثالثة والعشرون )

يلتزم المشتري باستعمال الوحدة للسكن/استعمالاً مشروعاً وفقاً لأنظمة المملكة ، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد ، ويتعهد باحترام خصوصية وراحة السكان المجاورين .

#### ( المادة الرابعة والعشرون )

يحق للمشتري استلام الوحدة حال وصوله خلال الحصة الزمنية المحددة له ، وفقاً للعقد ، وعليه استلام كافة موجودات الوحدة بشكل رسمي والتأكد من صلاحيتها ، والتوقيع على قائمة الموجودات والأسعار المحددة لها وفي حال حدوث أي ضرر أو إتلاف أو ضياع لأي من تلك الموجودات ، نتيجة إهمال أو تعمد ، فإن المشتري يلتزم بدفع التعويض اللازم ، حسب القائمة الموقعة من الطرفين .

#### ( المادة الخامسة والعشرون )

يجب على المشتري أن يبلغ البائع خطياً إذا رغب بيع حقه في عقد المشاركة بالوقت أو التنازل عنه لغيره أو هبته أو الوصية به أو غير ذلك من الحقوق المتعلقة بالعقد .

**( المادة السادسة والعشرون ) /**

لا يجوز للمشتري إجراء أية تعديلات بالوحدة التي ينتفع بها أثناء الفترة المحددة له بأي شكل من الأشكال ، إلا بعد موافقة البائع والمشتريين الآخرين لنفس الوحدة .

## الباب الثامن

### الضمانات

#### ( المادة السابعة والعشرون )

يجب على كل من البائع والمسوق تقديم الضمانات المطلوبة للحصول على التراخيص من الهيئة وذلك وفقاً لنوعية الترخيص المراد استخراجها لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت وذلك على النحو الآتي :

أولاً : الضمانات المطلوبة لإصدار ترخيص ممارسة نشاط المشاركة بالوقت :

- ١ - يؤشر على صك الملكية من كتابة العدل وعلى سجله أن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت ، ولا يجوز بيعه إلا بموجب خطاب من الهيئة بعدم الممانعة في بيع العقار .
- ٢ - يقدم البائع لعقار داخل أو خارج المملكة ضماناً بنكياً من أحد البنوك المعتمدة في المملكة باسم الهيئة يكون قابلاً للصرف ساري المفعول طوال مدة الرخصة بمعدل خمسة وعشرين ألف ريال لكل وحدة مخصصة لهذا النشاط ، ولا يتم الإفراج عن الضمان إلا بخطاب من الهيئة ، وبعد مضي فترة ( ٤ ) سنوات من بدء تشغيل الوحدات بشكل فعلي ، بحيث يتم الإفراج عن الضمان بالمدة المتبقية من الترخيص بتخفيضه بشكل تدريجي سنوياً .

ثانياً : الضمانات المطلوبة لإصدار ترخيص تسويق :

- ١ - يقدم طالب ترخيص التسويق ضماناً بنكياً من أحد البنوك المعتمدة في المملكة باسم الهيئة يكون قابلاً للصرف وساري المفعول طوال مدة الرخصة بقيمة نصف مليون ريال سعودي ، ويتم تجديد الضمان قبل كل تجديد للترخيص ولا يتم الإفراج عن الضمان إلا بخطاب من الهيئة .

(٣٥)

اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

## الباب التاسع

### التسويق

#### ( المادة الثامنة والعشرون )

##### ضوابط التسويق

- ١ - لا يحق لأي بائع مباشرة أو من خلال وكيل التسويق ، التسويق للعقار إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة .
- ٢ - يشمل التسويق كل وسائل التسويق والإعلان المعروفة .
- ٣ - لا يحق لأي مسوق استخدام شعارات الهيئة أو أية جهة حكومية أخرى ، ولا يجب أن توجي برامجه التسويقية أنها موجهة من الهيئة أو أية جهة حكومية أخرى ، وعليه أن يوضح في كل برامجه أنها تخص منشآت خاصة مرخص لها من الهيئة لممارسة النشاط .
- ٤ - يلتزم وكيل التسويق بكافة الأنظمة والتعليمات الصادرة داخل المملكة لتنظيم الأعمال الإعلانية والدعائية .
- ٥ - لا يحق لوكيل التسويق افتتاح أي مكتب فرعي للتسويق إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة وموافقة على الموقع ، مع التزامه بشروط الجهات المعنية الأخرى ، على أن يضع لوحة على كل مركز تسويق توضح اسم النشاط ، مع اسم المسوق المرخص له ، ويمكن إضافة اسم البائع أو العقار .
- ٦ - يجب تضمين جميع المواد التسويقية وبشكل واضح وصريح بأن لكل مشتر حسب النظام الحق في إلغاء العقد والانسحاب منه حسب ما تنص عليه هذه اللائحة .
- ٧ - على وكيل التسويق تقديم المستند المعتمد لأي مشتر ، والتأكد من اطلاق المشتري عليه قبل إبرامه للعقد .

(٣٦) اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

- ٨ - في حال التسويق لعقار خارج المملكة ، فإن على المسوق تقديم المعلومات التفصيلية اللازمة للمشتري ، والتي تم تقديمها واعتمادها من الهيئة .
- ٩ - تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع ، والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق والتي تمنحه حق طرح تلك الوحدات للبيع ، والتوقيع على العقود وقبض الثمن - مصدق عليها من جهات الاختصاص في المملكة .
- ١٠ - أن يكون نظام المشاركة بالوقت مصرح به في الدولة التي تقع المنشأة بها إذا كان التسويق لوحدات خارج المملكة .
- ١١ - إبراز رخصة التسويق الصادرة من قبل الهيئة عند عملية التسويق في الأماكن العامة والأسواق .
- ١٢ - أن يقدم المسوق تعهدا بتنفيذ شروط العقد المبرم مع المشتري ومطابقة الوحدات والمرافق والخدمات محل العقد للمخططات والشروط التي تم على أساسها توقيع العقد .
- ١٣ - أن يقدم المسوق تعهدا بتسليم المشتري عقد بيع مسجل أمام الجهات الرسمية المختصة في دولة المقر خلال ثلاثة أشهر من تحرير العقد الابتدائي .
- ١٤ - التعهد من قبل المسوق خلال عملية التسويق بالابتعاد عن أساليب الضغط والإلحاح المبالغ فيها في البيع لنظام المشاركة بالوقت وكذلك إعطاء الوعود البراقة للمشتري والتي لا تتفق مع الواقع ولا مع ما سوف يواجهه المشتري .
- ١٥ - التعهد من قبل المسوق على ضمان صحة المعلومات التي يقدمها للمشتري خلال عملية التسويق .

## الباب العاشر

### ضبط المخالفات

#### ( المادة التاسعة والعشرون )

##### مسؤولية ضبط المخالفات

- ١ - تتم متابعة أداء المرخص لهم ، وكل من يمارس نشاط بيع أو تسويق الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة بالوقت وضبط المخالفات عن طريق موظفين يصدر بتعيينهم قرار من الأمين العام لضبط المخالفات .
- ٢ - يحق لموظفي ضبط المخالفات متابعة أي عقار أو مكتب تسويق لعقار يمارس النشاط والدخول لأية وحدة مخصصة للاستخدام ضمن هذا النظام ، كما يحق لهم الاطلاع على أية وثائق أو مستندات تخص الترخيص وفي أي وقت تراه الهيئة مناسباً والحصول على المعلومات التي يطلبونها .
- ٣ - لا يحق لأي من المرخص لهم ، أو من يمارس هذا النشاط الامتناع عن تقديم المعلومات المطلوبة منهم ، أو منع موظفي ضبط المخالفات من الدخول للوحدات المخصصة .
- ٤ - لا يحق لموظفي ضبط المخالفات دخول وحدات مستخدمة إلا بعد أخذ الإذن من شاغلي الوحدة .
- ٥ - لا يعفي التفتيش الذي تقوم به الهيئة أياً من المرخصين من أي تفتيش يقع تحت مسؤولية جهات أخرى ، يخول لها نظامها التفتيش على مثل هذه العقارات أو الأنشطة التجارية .

## ( المادة الثلاثون )

## آلية ضبط المخالفات

- ١ - بعد استكمال عملية المتابعة والرقابة يقوم موظفوا ضبط المخالفات بإعداد تقرير ضبط المخالفات على النموذج المعد لذلك .
- ٢ - يوقع موظف ضبط المخالفات على تقرير ضبط المخالفة ، ويطلب من المسؤول عن إدارة العقار أو النشاط أو من يفوضه التوقيع على تقرير الضبط .
- ٣ - إذا امتنع مسؤول إدارة العقار أو النشاط أو من يفوضه عن التوقيع على التقرير ، يتم توثيق رفضه التوقيع من قبل موظف الهيئة في التقرير ويكتب اسم الشخص الذي رفض التوقيع وعلاقته بالعقار أو النشاط .
- ٤ - ترفع محاضر ضبط المخالفات من قبل مدير عام الإدارة المختصة إلى لجنة التحقيق والفصل في المخالفات في الهيئة . للتحقيق والفصل فيها .

(٣٩)

اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

## الباب الحادي عشر

### التحقيق والفصل في المخالفات

#### ( المادة الحادية والثلاثون )

تختص لجان التحقيق والفصل في المخالفات التي يصدر بتشكيلها قرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة بالنظر في مخالفات أحكام النظام<sup>(١)</sup> ، وإيقاع العقوبات المترتبة على المخالفات وفق ما هو منصوص عليه بالنظام ، وتعتمد قرارات اللجنة من الأمين العام .

#### ( المادة الثانية والثلاثون )

تتعقد لجنة التحقيق والفصل في المخالفات بحضور غالبية أعضائها ويكون انعقاد اللجنة في المقر الرئيس للهيئة أو في أي مقر آخر تراه اللجنة ، وتصدر قراراتها بالأغلبية .

#### ( المادة الثالثة والثلاثون )

تقوم اللجنة بوضع إجراءات عملها ، ويتم اعتماد هذه الإجراءات من الأمين العام .

(١) - صدر قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للسياحة والآثار رقم ( ٢ / ٢٣٤٤ ) وتاريخ ١٤٢٨/٥/٢٧هـ بتشكيل لجنة التحقيق والفصل في مخالفات أحكام نظام المشاركة بالوقت بالوحدات العقارية السياحية .

## ( المادة الرابعة والثلاثون )

يجب ألا يكون لأي عضو في اللجنة أية علاقة مالية أو مصلحة مع أي شخص يرتكب مخالفة للنظام ، وعند النظر في أي موضوع يكون لأي عضو من أعضاء اللجنة علاقة به أو مصلحة فيجب عليه التنحي وعدم مشاركة اللجنة في نظر ذلك الموضوع .

## ( المادة الخامسة والثلاثون )

يصدر الأمين العام قراراً بتشكيل أمانة سر للجنة مكونة من أمين سر وعدد من الموظفين الذين يقومون بالمساندة الفنية والإدارية لأعمال اللجنة .  
ومن مهام أمانة السر ما يلي :

- ١ - كتابة محاضر اللجنة وتنظيم اجتماعاتها ، واستقبال المراجعين .
- ٢ - التنسيق بين اللجنة وذوي الشأن من داخل الهيئة أو خارجها ، بما في ذلك مواعيد الجلسات والتبليغ بها وبقراراتها .
- ٣ - أعمال النسخ وحفظ الدعاوى والملفات والقرارات الصادرة من اللجنة وحكم ديوان المظالم المتعلق بها .
- ٤ - أمين السر مخاطبة الجهات الإدارية ، فيما يكلفه فيه رئيس اللجنة .

**( المادة السادسة والثلاثون )**

يتم تحديد المكافآت الشهرية لأعضاء اللجنة ورئيسها بقرار من مجلس إدارة الهيئة .

**( المادة السابعة والثلاثون )**

للجنة بكامل هيئتها أن تنتقل لمعينة محل المخالفة أو أن تنتدب أحد أعضائها أو من تراه لذلك .

**( المادة الثامنة والثلاثون )**

يجوز للجنة الاستئناس برأي من تراه من المختصين والخبراء أو من موظفي الهيئة فيما يعرض عليها من مخالفات لهذا النظام ، دون أن يكون له حق التصويت .

**( المادة التاسعة والثلاثون )**

يجوز التظلم من قرار اللجنة أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ الإبلاغ بقرار العقوبة بعد اعتماده .

**( المادة الأربعون )**

يكتسب قرار العقوبة المعتمد من الأمين العام الصفة النهائية ويكون واجب النفاذ إذا مضت المدة المحددة للتظلم دون تقديمه ، أو إذا صدر حكم من ديوان المظالم يؤيد قرار اللجنة .

**( المادة الحادية والأربعون )**

لا يخل قرار لجنة التحقيق والفصل في المخالفات بحق المتضرر في طلب التعويض أمام الجهة القضائية المختصة عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفة أحكام هذا النظام .