

المملكة العربية السعودية
اللائحة التنفيذية
لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات
العقارية السياحية

Kingdom of Saudi Arabia Tourism
Realestate Timeshare



بناء على قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة
العامة للسياحة والآثار
رقم (٢/١٩٧٩) وتاريخ ٥/٠٥/١٤٢٨هـ

Issued upon resolution No. (2/1979)
dated 6/5/1428H corresponding to
23/5/2007G by the Chairman of
SCTA's BoD



الهيئة العامة للسياحة والآثار
General Commission for Tourism & Antiquities
Kingdom of Saudi Arabia



الهيئة العامة للسياحة والآثار
General Commission for Tourism & Antiquities
Kingdom of Saudi Arabia

٤	التقديم
٧	الباب الأول: التعريفات
٨	الباب الثاني: اشتراطات التراخيص والتسجيل وإجراءات
٨	١. السجل
٩	٢. شروط ترخيص مزاولة النشاط
٩	٣. إجراءات الترخيص لمزاولة النشاط
١٠	٤. مدة الترخيص وتحديث بياناته
١١	٥. شروط الترخيص لتسويق وحدات داخل المملكة
١١	٦. شروط الترخيص لتسويق وحدات خارج المملكة
١٢	٧. إصدار ترخيص التسويق
١٢	٨. نقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة بالوقت
١٣	الباب الثالث: مستند العقار
١٤	الباب الرابع: التزامات البائع
١٦	الباب الخامس: ضوابط ومعايير الإدارة
١٦	الباب السادس: العقد
٢٠	الباب السابع: التزامات المشتري
٢٠	الباب الثامن: الضمانات
٢١	الباب التاسع: التسويق (ضوابط التسويق)
٢٣	الباب العاشر: ضبط المخالفات
٢٤	الباب الحادي عشر: التحقيق والفصل في المخالفات

أولاً: مقدمة

يعد نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية من المنتجات السياحية الجديدة ، وقد انتشر بصورة كبيرة وسريعة في السنوات الأخيرة ، يحقق نظام المشاركة بالوقت اليوم نجاحاً عالمياً ويعتبر أحد أسرع القطاعات نمواً على مستوى العالم في صناعة الضيافة. وتعتمد فكرة النظام على توزيع تكاليف الإنشاء والتأثيث والإدارة والتشغيل والصيانة الدورية على أكثر من منافع واحد، وهو يوفر خيارات مكانية وزمانية للسياح ، كما يساعد على تحسين الجودة في المنشآت السياحية.

ثانياً: الآثار الإيجابية لنظام المشاركة بالوقت:

1. استغلال الوحدات السياحية على مدار العام، مما يؤدي إلى تحقيق نسب إشغال عالية.
2. زيادة عدد السياح والليالي السياحية مما يزيد من فرص الاستثمار.
3. توزيع تكاليف الإنشاء والتجهيز والتأثيث والإدارة والتشغيل على أكثر من منافع واحد بما يحقق فائدة مزدوجة وذلك بتخفيض التكلفة على السائح، بما يلائم إمكانيات شرائح المجتمع المختلفة، وتخفيف الأعباء الاستثمارية الخاصة بالتشييد والتحميل على المرافق الأساسية.
4. تخفيف حدة التكدس الناجم عن الحركة الموسمية للسياح، حيث يحفز السياح على اختيار فترات مختلفة نتيجة اختلاف السعر المعروض لكل فترة، في نفس الوحدة.
5. يجنب السائح احتمالات ارتفاع أسعار العقارات ومن ثم ارتفاع قيمة الإيجارات، حيث يدفع بسعر اليوم ويستفيد لمدة قد تصل إلى (٢٥) سنة أو أكثر.
6. يساهم بشكل فاعل في تنمية القطاعات الخدمية المرتبطة بالقطاع السياحي، مما يفتح مجالات متعددة لتوفير فرص عمل للشباب في مختلف التخصصات الإدارية والمالية والفنية.
7. يجنب السائح الكثير من المشقة وضيق الوقت في البحث كل عام عن مكان ملائم لإقامته، لا سيما أثناء مواسم العطلات التي تنصف بالازدحام وارتفاع الأسعار.
8. تتيح أنظمة التبادل في هذا النظام إمكانية تبديل الوحدة المكانية والزمانية في مدينة أو دولة أخرى دون دفع أي تكاليف إضافية، مما يعطي المرونة للسائح في قضاء إجازته.
9. إمكانية توفير تمويل ذاتي للمشاريع من خلال تسويق المشروع قبل تنفيذه على المشتريين، وهذا يقلل من المبالغ المستثمرة في المشروع بالمقارنة مع أنظمة التمويل التقليدية.

ثالثاً: النظام في المملكة :

عندما ظهرت الحاجة والفرصة لنمو النظام في المملكة سارعت الدولة إلى إصدار نظام يؤطر

هذه الصناعة، وكان للهيئة العامة للسياحة والآثار دور فاعل في كافة مراحل إعداد وتطوير واعتماد نظام المشاركة بالوقت ولائحته التنفيذية وقد صدر النظام بالمرسوم الملكي الكريم رقم (٥٢/م) وتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٢٧هـ، ثم صدرت اللائحة التنفيذية بقرار صاحب السمو الملكي رئيس مجلس إدارة الهيئة برقم ٢/١٩٧٩ وتاريخ ٠٦/٠٥/١٤٢٨هـ.

رابعاً: أهم ملامح نظام المشاركة بالوقت :

1. تستند فكرة النظام إلى نظرية الإجارة « بيع المنفعة » حيث يقوم البائع (المرخص له) ببيع حق الانتفاع من وحدة عقارية محددة لمدة معلومة من السنة وللسنوات محددة للمستفيد، بما لا يقل عن ثلاث سنوات، ويبقى دور البائع مستمراً في الإشراف وإدارة الوحدة.
2. منح النظام الهيئة صلاحية مطلقة في الإشراف على هذا النشاط، وخول مجلس إدارتها بإصدار اللائحة التنفيذية.
3. يغطي النظام كافة عقود المشاركة بالوقت التي تبرم داخل المملكة (سواء كان العقار داخل المملكة أو خارجها)، كما يغطي العقود المبرمة خارج المملكة لعقارات داخل المملكة.
4. ركز النظام على حماية المنتفعين، ومنها إعطاء المشتري حق الانسحاب من العقد دون إبداء أي سبب خلال عشرة أيام من تاريخ توقيع العقد، أو الانسحاب خلال ثلاثة أشهر إذا اتضح وجود معلومات غير صحيحة في مستند العقار الذي يطلع عليه المشتري قبل توقيع العقد.
5. منح النظام حق استخدام الوحدة من قبل المشتري نفسه، كما أتاح له بيع حقه في عقد المشاركة بالوقت أو التنازل عنه لغيره، أو هبته، أو الوصية به، كما ينتقل حقه إلى ورثته بعد وفاته.
6. وضع النظام غرامات مالية تصل إلى (٥٠٠,٠٠٠ ريال) كحد أقصى على المخالفين لهذا النظام، مع بعض الغرامات الأخرى مثل إيقاف الترخيص أو إلغائه.
7. نص النظام على أن تنشئ الهيئة سجلاً للنشاط يشتمل على بيانات تفصيلية عن العقود وأطرافها والعقارات محل هذه العقود الموجودة داخل المملكة.
8. أعطى النظام مهلة سنة للممارسين الحاليين لهذا النشاط لتعديل أوضاعهم، بما يتواءم مع النظام المعتمد.
9. منح النظام الهيئة أحقية تقاضي مقابل مالي عن الخدمات التي تقدمها بموجب أحكام هذا النظام، بعد صدور قرار بذلك من مجلس الوزراء.

الباب الأول: التعريفات

المادة الأولى: التعريفات

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

١. الأمين العام: أمين عام الهيئة العامة للسياحة والآثار.
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. مسئول 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 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:
 - (١) المنشورات، والكتيبات، والبرامج الدعائية الإذاعية والتلفزيونية.
 - (٢) وسائل الاتصال المباشرة سواء عن طريق الشبكة العنكبوتية والهاتف أو الناسوخ.
 - (٣) 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 المخصصة لهذا النشاط.

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 للضادق (لشقق 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 فنياً، 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 الثامنة 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 تشمل التأمين على الطرف الثالث على الأقل، ضد كافة المخاطر بما فيها المخاطر الطبيعية.
 ٢. تعهد خطي بتقديم الضمانات المنصوص عليها في المادة السادسة والعشرون 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 من الهيئة.
 ٥. أن ينص في عقد الإيجار أن الغرض منه ممارسة النشاط.
 ٦. تقديم سندات تثبت أحقية استخدام الأرض، والرخص اللازمة، صادرة من جهات الاختصاص.

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 و تشغيل 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. لإشعار: خطاب مكتوب يرسله المشتري للبائع لإشعاره رسمياً برغبته إلغاء العقد أو الانسحاب منه وفق الأحكام المنصوص عليها في النظام ولائحته التنفيذية.
١٦. الإنذار: خطاب مكتوب توجهه الهيئة للبائع لتصحيح مخالفة ما للنظام ولائحته التنفيذية خلال مدة محددة.
١٧. مستند العقار: هو مستند مكتوب ومؤرخ، موضح فيه جميع البيانات والمعلومات حول البائع والعقار ومخطط المشاركة بالوقت مع الخدمات المقدمة لنظام المشاركة بالوقت، ويجب أن يكون معتمداً من 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.

- 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:

- 1- أن يكون لدى البائع ترخيص لمزاولة النشاط .
- 2- أن يكون لدى مقدم طلب التسويق سجل تجاري.
- 3- تقديم بيان بعدد الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت، موضحاً به المدينة، الموقع، المساحة، وصف المحتويات والتجهيزات، عدد الحصص الزمنية، الثمن المقدر لها وكيفية سداه.
- 4- تقديم الضمانات المنصوص عليها في هذه اللائحة .
- 5- تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في الوقت، موضحاً بها حقوق والتزامات الطرفين بما يتفق مع أحكام النظام.
- 6- بيان طريقة إدارة الوحدات وخدمات ما بعد البيع والرسوم المستحقة.
- 7- تقديم شهادة عضوية الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت في إحدى برامج التبادل المعتمدة في الداخل والخارج إن وجدت.
- 8- 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.
- 9- أن يكون البائع مسئولاً بالتضامن مع المسوق عن حقوق المشتريين، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بين البائع والمسوق .
- 10- التعهد بتمكين الهيئة من مراجعة أي مستند يتعلق بالمشروع حين طلبه.
- 11- سداد المقابل المالي للتسويق 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:

1. التزام طالب الترخيص بكافة الشروط المطلوبة للتسويق بالوحدات الواقعة داخل المملكة.
2. 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

ثانياً : دراسة الطلب في الهيئة وإصدار الترخيص

1. تقوم الهيئة بدراسة الطلب، ولها الاستعانة بمن تراه من القطاع العام لتقييم الطلب وزيارة الموقع والاطلاع على المعلومات ذات الصلة، وتصدر الهيئة قرارها المبدئي.
2. 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)، و تسديد المقابل المالي للترخيص وتقديم كافة الوثائق التي تثبت ذلك.
3. تراجع الهيئة الوثائق المقدمة من طالب الترخيص وتصدر ترخيص ممارسة النشاط.

المادة الخامسة : مدة الترخيص وتحديث بياناته

- 1- تحدد الهيئة مدة الترخيص قابلة للتجديد على أن يراعى فيه العمر الافتراضي للعقار و عقد إيجار الأرض والعقود المحددة للانتفاع بنشاط المشاركة بالوقت على أن لا يتجاوز ٣٠ سنة كحد أقصى، ويجب على المرخص له تحديث بيانات ترخيصه كل ثلاث سنوات وفقاً للنموذج المعد لذلك، مع الالتزام بما يلي:
- 2- تقديم طلب تحديث الترخيص قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية المدة اللازمة للتحديث، ويتحمل البائع كافة ما يترتب على تأخره في طلب التحديث.
- 3- يرفق بطلب التحديث كافة المستندات المحددة في النموذج، مع وثيقة تثبت تسديد المقابل المالي للتحديث.
- 4- يرفق بطلب التحديث معلومات تفصيلية عن أية تغييرات (إن وجدت) استجبت 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 لترخيص إلى الهيئة العامة للسياحة والآثار.
- الإعلان في إحدى الجرائد السعودية أن من لديه أية مطالبات ضد المرخص له أن يتقدم للهيئة بشكواه خلال فترة لا تزيد عن شهر.
- تقديم تعهد خطي بأنه قد تمت تسوية جميع الحقوق التي عليه سواء للمشتريين أو الشركات.

الزمنية، الثمن المقدر لها وكيفية سداه، 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 و مصادق عليها من سفارتها في المملكة.
٥. تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في الوقت، 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، مع بياناته.
 - 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 مؤشراً 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 العقار

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 بالأسعار 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

لبداء الاستفادة من الوحدات.

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 سنوياً.
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، أما إذا 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

٣. 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 المشتريين 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 المشتريين 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.
 - ٢- في حال انسحاب المشتري أو إلغاءه للعقد بناءً على نصوص النظام ولائحته التنفيذية يجب على مسؤول الصرف إعادة المبالغ المدفوعة لصالح هذا العقد للمشتري مباشرة أو للبائع في حال قيامه بتسديدها

- 3- 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:
- 3-1 التاريخ والمقر الذي تم فيه توقيع العقد بين الطرفين.
- 3-2 اسم البائع وعنوانه ومقره الرئيس ومعلومات سجله التجاري وعنوانه وأرقام هواتفه، وتوقيعه وختمه على العقد وكافه مرفقاته.
- 3-3 اسم ممثل البائع (الوكيل الشرعي) وعنوانه وأرقام هواتفه، في حال وجود ممثل للبائع.
- 3-4 اسم المشتري وعنوانه وأرقام هواتفه وهويته.
- 3-5 مكان وعنوان العقار، بالإضافة لرقم وتاريخ ترخيص المشاركة بالوقت.
- 3-6 يرفق بالعقد مخطط يوضح موقع الوحدة ضمن العقار ورقمها.
- 3-7 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.
- 3-8 وصف لمساحة الوحدة ومكوناتها، ونوعية التشطيبات والخدمات التي تشمل عليها ووصف نوع ومستوى الأثاث.
- 3-9 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.
- 3-10 المرافق والخدمات الملحقة بالعقار والتي يحق للمشتري الاستفادة منها، مثل المسابح والملاعب ومواقف السيارات، مع وضع أية شروط أو ضوابط محددة لاستخدامها.
- 3-11 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).
- 3-12 القواعد الإرشادية لإدارة العقار وصيانته وترميمه.
- 3-13 تحديد مدة الانتفاع بحق المشاركة بالوقت، مع تاريخ بدء أحقية المشتري بممارسة حقه التعاقدية.
- 3-14 المبلغ الذي يدفعه المشتري لممارسة حقه في العقد سواء للوحدات المتعاقد عليها أو للخدمات العامة، مع أية مصاريف أخرى.
- 3-15 إمكانية الانضمام لبرنامج تبادل معتمد، مع توضيح التزامات المشتري للانضمام.
- 3-16 ضوابط السماح لنقل حق المشتري في العقد.
- 3-17 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

للمشتري بعد موافقة الهيئة.

- 3- لا يتحمل مسؤول الصرف مسؤولية تجاه أية التزامات أو امتيازات يقدمها أو يعد بها البائع أو أحد وكلاء التسويق لأي مشتر.
- 4- يكون مسؤول الصرف مسؤولاً عن أية دفعة يتم صرفها من قبله دون التأكد من استحقاقها.
- 5- في حال وجود نزاع بشأن حساب العهد والودائع، فإن على مسؤول الصرف الاحتفاظ بجميع المستحقات في الحساب، حتى يتلقى توجيهات مكتوبة متفق عليها وموقعه 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:
- 1- أن تكون المنشأة مؤهلة في مجال إدارة الوحدات العقارية السياحية.
- 2- أن يكون لديها سجل تجاري.
- 3- أن تتوفر 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 :-
- 1- يجب أن يكون العقد والوثائق الملحقة به مكتوبة باللغة العربية، ولا ينع ذلك من ترجمتها إلى لغات أخرى على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة.
- 2- يعد مستند العقار جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت.

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.

٣-١٨ إجراء المترتب على عدم التزام المشتري بدفع الرسوم المستحقة عليه سواء المتعلقة بقيمة الوحدة أو رسوم الإدارة والصيانة السنوية.

٣-١٩ فقرة واضحة تبين عدم أحقية البائع بفرض أية مصاريف أو التزامات على المشتري خلاف المحددة في العقد.

٣-٢٠ 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.

٣-٢١ 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.

٣-٢٢ تحديد المعايير التي يتم على أساسها إعادة الترميم والتأثيث للوحدات، أو العقار بشكل عام.

٣-٢٣ 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.

٣-٢٤ نص يوضح أنه لا يجوز للبائع اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز له أنسحابها 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 مضمراً في عدد الفترات الزمنية المتاحة سنوياً، بعد إبقاء فترات معينه 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.

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 يضمن 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 مكفولاً 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 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 إلغاه وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه المادة، فيعد ذلك إلغاءً 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 ببيع 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 لساري 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.

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 توحى ببرامجه 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 مشترٍ حسب النظام الحق في إلغاء العقد والانسحاب منه حسب ما تنص عليه هذه اللائحة.
- ٧- على وكيل التسويق تقديم المستند المعتمد لأي مشترٍ، والتأكد من إطلاع المشتري عليه قبل إبرامه للعقد.

- 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 تعهداً بتنفيذ شروط العقد المبرم مع المشتري ومطابقة الوحدات والمرافق والخدمات محل العقد للمخططات والشروط التي تم على أساسها توقيع العقد.
- ١٣- أن يقدم المسوق تعهداً 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.

٥. لا يعفى 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 المخالفة 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.

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، وإيقاع العقوبات المترتبة على المخالفات وفق ما هو منصوص عليه بالنظام، وتعتمد قرارات اللجنة من الأمين العام.

المادة الثانية والثلاثون:

تنعقد 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.

المادة الرابعة والثلاثون:

يجب ألا يكون لأي عضو في اللجنة أية علاقة مالية أو مصلحة مع أي شخص يرتكب مخالفة للنظام،

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 مستخدمه إلا بعد أخذ الإذن من شاغلي الوحدة.

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 بالمساعدة الفنية والإدارية لأعمال اللجنة.

ومن مهام أمانة السر ما يلي:

1. كتابة محاضر اللجنة وتنظيم اجتماعاتها، واستقبال المراجعين.
2. التنسيق بين اللجنة وذوي الشأن من داخل الهيئة أو خارجها، بما في ذلك مواعيد الجلسات والتبليغ بها وبقراراتها.
3. أعمال النسخ وحفظ الدعاوى والملفات والقرارات الصادرة من اللجنة وحكم ديوان المظالم المتعلق بها.
4. لأمين 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 لمعاينة 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 قرار 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 القرار اللجنة.

المادة الحادية والأربعون:

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

«والله ولي التوفيق»

لمزيد من المعلومات يرجى الدخول لموقع الهيئة الإلكتروني:

www.scta.gov.sa





Chapter 11: Investigation & Resolution of Violations

Article 31:

The investigation and resolution committee which shall be formed upon a resolution issued by the Chairman of the SCTA Board of Directors, shall be responsible for resolving violations of this Charter and to impose the corresponding penalties as stated in this Charter. The resolutions of this committee shall be approved by the Secretary General.

Article 32:

The meeting of the investigation and resolution committee shall be held, with the presence of majority of its members, at the SCTA headquarters or at any other location agreed upon by the committee. The committee's resolutions shall be issued unanimously.

Article 33:

The investigation committee shall define its working procedures to be approved and adopted by the Secretary General.

Article 34:

Members of the committee shall not have any financial benefits or interests with the violators. If such a situation occurs, the committee member involved shall abstain in the investigation and resolution of the case.

Article 35:

The SG shall issue a resolution for the formation of a Secretariat composed of a secretary and a number of employees who shall provide technical and administrative support services.

This Secretariat shall undertake to perform the following tasks:

1. Writing reports, organizing meetings, and receiving visitors.
2. Coordinating between the committee and the concerned parties in or outside the SCTA. This shall include the schedule of sessions, and reporting information and resolutions.
3. Copying, filing, and archiving claims, folders, and resolutions issued by the committee and the rulings of the Board of Grievance.
4. The secretary may contact the administrative authorities regarding the assigned tasks by the committee's Chairman.

Article 36:

Monthly allowances for the members of the committee and its Chairman shall be allocated and paid upon a resolution issued by the Chairman of the SCTA's BoD.

Article 37:

The entire committee shall have the right to visit the location of the violating party for investigation, or delegate one of its members whom it sees capable for this task.

Article 38:

The committee shall have the right to seek the opinion of whomever it considers qualified whether they be experts or SCTA employees, with respect to violations of this Charter. This expert of SCTA employee shall have no right to vote.

Article 39:

The violator shall have the right to object to the committee's resolution and lodge an appeal to the Board of Grievance within sixty (60) days from receipt of the Resolution on the imposition of penalty.

Article 40:

The Resolution of the committee, approved by the Secretary General shall be deemed final and executory if the appeal period has lapsed or if a ruling confirming the committee's resolution is issued by the Board of Grievances.

Article 41:

The committee's resolution shall be without prejudice to the violator's right to institute an action for compensation before the concerned judicial bodies for the damage caused to him as a result of violation of the provisions of this charter.

For further information, please visit the SCTA's official website:
www.scta.gov.sa

Chapter 10: Inspection

Article 29: Responsibilities in Inspection

- 1- Official inspectors assigned by an order from the Secretary General shall be in charge of monitoring the activities of licensees or all of those selling and marketing tourism timeshare units.
- 2- The SCTA inspectors shall be authorized to inspect any real estate or licensed marketing agency practicing the business. They also have the right to enter and inspect premises specified for use according to this Charter, review any relevant documents and records at any time the SCTA desires to obtain the needed information.
- 3- All licensees shall not refuse SCTA inspectors from entering the timeshare units and from providing the required information.
- 4- Inspectors shall not enter occupied units unless they have permission from the occupants.
- 5- Inspections conducted by the SCTA shall not cancel the inspections of other official bodies authorized to inspect such properties or commercial activities.

Article 30: Violation Report

- 1- After completing the inspection process, the inspectors shall prepare a violation report by filling in the specific form.
- 2- The SCTA's inspectors shall sign the report, and request the signature of the manager of the real estate or his authorized representative.
- 3- If the manager of the real estate or his authorized representative refused to sign the report, then this refusal shall be noted in the report stating the name and position of the manager.
- 4- The violation reports shall be submitted by the general manager of the concerned department to the investigation and resolution committee at the SCTA to investigate and resolve the issue.

6- All marketing materials should noticeably clarify that any purchaser has the right to legally reconsider and withdraw from the contract in accordance with this Charter.

7- The marketing agent shall provide the approved document to any purchaser, and ensure that the purchaser has reviewed it prior to signing the contract.

8- In the case of marketing for a real estate outside the Kingdom, the marketing agent shall provide the purchaser with detailed information as presented and approved by the SCTA.

9- The marketing agent shall submit all agreements made between the marketing agent and the vendor as well as the authorizations issued from the owner to the marketing agent for providing those specific units for sale, for signing the contract and collecting the money. All agreements and authorizations should be certified by the concerned bodies in the Kingdom.

10- The Timeshare Law must be legally enforced in the country where the property is located in the case of marketing for timeshare units outside the Kingdom.

11- The marketing agent shall display the marketing license issued by the SCTA when marketing in public places and malls.

12- The marketing agent shall submit an undertaking to execute the conditions of the contract signed with the purchaser, and the compatibility of the units, facilities and services stated in the contract with the plans and conditions agreed upon

13- The marketing agent shall provide the purchaser with a valid contract of sale recorded with the authorities of the country where the property is located within three (3) months from issuance of the preliminary contract.

14- The marketing agent shall undertake, during the marketing process, to avoid annoying methods such as exerting pressure and irritating people to sell timeshare properties, and shall also avoid giving attractive promises that do not match the reality or what the purchaser will receive.

15- The marketing agent shall undertake to provide the purchaser with correct information during the entire marketing process.

party - upon a deferred agreement between the third party and the vendor- and the purchaser withdrew or cancelled the contract according to this article, then the deferred agreement shall be cancelled without any further expenses or obligations on the purchaser. The SCTA shall state the rules and regulations for this item in a Resolution to be issued by its Chairman.

Chapter 7: Obligations of the Purchaser

Article 23:

The purchaser shall utilize the unit for accommodation rightfully and shall respect the Kingdom's laws and regulations. He shall also use it in a good manner respecting the neighbour's comfort and privacy.

Article 24:

The purchaser shall receive the unit on the date specified in the contract and immediately upon his arrival. He shall officially receive the furniture and fixtures of the unit and check that they are in good condition before signing the inventory and pricing list. If any of these furnitures or fixtures are damaged or lost intentionally or due to negligence, the purchaser shall pay the agreed upon compensations as stated in the signed contract.

Article 25:

The purchaser shall submit a written notification to the vendor if he wishes to sell, transfer, yield, or bequeath his share of the real-estate or any other rights agreed upon in the contract.

Article 26:

The purchaser shall not perform any kind of alterations on the unit during the agreed upon period unless with the approval of the vendor and other purchasers of the same unit.

Chapter 8: Guarantees

Article 27:

The vendor or the marketing agent shall provide the guarantees required to obtain licenses from the SCTA based on the type of the required license according to the following:

First - Required Guarantees for the Real-estate License:

1- The ownership deed and register shall be notarized by a Notary Public in that the real-estate property includes timeshare units, and shall not be sold without the written approval of SCTA.

2- The vendor selling a timeshare unit in the Kingdom or abroad shall provide a current bank guarantee issued by an accredited bank in Saudi Arabia in favor of SCTA. This guarantee shall be valid for the entire licensing period, with a value of Saudi Riyals Twenty Five Thousand (SR 25,000) for each timeshare unit. The guarantee shall not be encashed without a written notification from SCTA. After 4 years from the actual operation date, the guarantee shall be gradually encashed throughout the remaining period of the license.

Second - Required Guarantees for the Marketing License:

1- The marketing license applicant shall provide a bank guarantee with a value of Saudi Riyals Five Hundred Thousand (SR500,000) issued by an accredited bank in Saudi Arabia in favor of SCTA. The guarantee shall be valid for the entire licensing period, and shall be renewed every time the license is renewed. This guarantee shall not be encashed without a written notification from the SCTA.

Chapter 9: Marketing

Article 28: Marketing Regulations

1- Any vendor or marketing agent shall not market a timeshare real-estate unit unless licensed by the SCTA.

2- Marketing shall include all common marketing and publication means.

3- The marketing agent shall not utilize the logos of the SCTA or any other public body. The marketing campaigns shall not appear to be directed by the SCTA or any other public body. He shall clarify in all his marketing campaigns that they are directed by a private entity authorized by the SCTA.

4- The marketing agent shall abide by the marketing and advertisement laws and regulations of Saudi Arabia.

5- The marketing agent shall not be authorized to open any branch for marketing unless licensed by the SCTA, and obtained approval for the location, in addition to complying with all other regulations issued by other concerned bodies. The marketing agent shall install a sign board on each branch stating the field of the activity and the name of the licensed marketing agent. It is also possible to add the name the vendor or the real-estate.

to withdraw from the contract within (10) days of signing the contract without providing any justifications or paying any fees. Also, it should state the purchaser's right to withdraw from the contract in accordance to the provisions of Article 22 of this Charter; the purchaser is not obligated to pay any expenses paid by the vendor or any other expenses related to this contract. This phrase should be written exactly before the space specified for the purchaser's signature.

3.18 The action to be taken if the purchaser fails to pay the amounts due, whether the fees concerning the unit itself or management and annual maintenance.

3.19 A clear clause stating that the vendor shall not impose any additional expenses or payments on the purchaser aside of what have been agreed upon in the contract.

3.20 Measures and conditions for exchanging the agreed upon timeshare period with another equivalent period within the same season or any other season or for any other unit of the same specification in accordance with the provisions of the contract.

3.21 A clear statement stating that the purchaser shall pay for any expenses caused by negligence or misuse of the unit's contents based on the agreed upon costs. This shall be in accordance with the inventory signed by the purchaser upon handing over the unit.

3.22 The criteria for the restoration and furnishing the units in particular and the real estate in general

3.23 The purchaser's right to sell, waive or endow his share of the contract to another party, and his right to assign his share by will to his heirs upon his death after fulfilling all the necessary procedures.

3.24 A statement stating that the vendor shall not impose any deposits on the purchaser before the end of the period that enables the purchaser to cancel or withdraw from the contract.

4. The contract shall be issued in three (3) copies, one copy each for the vendor and the purchaser and one copy for the SCTA. The SCTA's copy shall be submitted to the SCTA to be endorsed in the Register upon payment of the registration fees within five days of signing the contract. Any alteration or correction or addition in the contract or its provisions shall not be taken into account if not signed by both parties and approved by the SCTA.

5. The number of contracts to be signed by the vendor shall not exceed the number of licensed timeshare units times the number of annual timeshare periods. Maintenance period shall not be included in these contracts.

6. The vendor or marketing agent shall have no right to sign a timeshare

contract for a unit located in Makkah or Madinah for a period exceeding 2 years in accordance with Article 5 of the Real Estate Ownership and Investment Law for Non-Saudis.

7. For the real estates located in Makkah and Madinah, the number of timeshare contracts signed with one purchaser shall not exceed 30% of the total number of tourism units in the real estate.

Second: the vendor may include in the contract the terms stating the purchaser's obligations provided that they do not violate the Law and this Executive Charter.

Article 22: Withdrawal from the Contract

1- Without prejudice to the purchaser's rights related to the cancellation of contracts, the purchaser shall have the right to:

(a) Withdraw from the timeshare contract within 10 days from signing the contract by both parties, or any other preliminary binding agreement. If the tenth day is an official holiday, the period shall be extended to the next following business day. The right to withdraw from the contract shall be valid until 12:00 o'clock midnight of the tenth day in the country where the contract was signed.

(b) Cancel the timeshare contract within 3 months starting from signing the contract or any other preliminary agreement provided that the contract does not include the information stated in Article 12 of this Charter upon signing the contract or document. If such information was provided within the specified 3 months, the withdrawal period stated in paragraph (a) of this article shall start from the date the information was provided.

(c) Withdraw from the timeshare contract without justification within 10 days following the 3 months specified in paragraph (b) of this article, if the information stated in Article 12 of this Charter is not provided within the specified 3-month period.

2- The purchaser shall notify the vendor of his cancellation or withdrawal from the contract by sending a written notification through registered mail to address stated in document or contract. The notification shall be deemed acceptable if submitted prior to the end of that period.

3- The purchaser shall have the right to sell, waive, or endow his share of the contract to another party; assign it by will to his heirs upon his death, and any other rights concerning this contract.

4- If the timeshare contract value is partially or totally covered in deferred payments paid by the vendor to the purchaser or to the purchaser from a third

approved and signed by all parties, including the SCTA; or until a court order is issued after a lawsuit has been filed by one party against the other.

Chapter 5: Management Standards & Criteria

Article 19:

If the vendor lacks the technical qualifications to manage the timeshare real estate units, he shall contact a management company or organization to manage these units on his behalf, provided that the contract shall be in accordance with the following terms and conditions:

1. The establishment shall be specialized in the management of real estate.
2. It shall have a Commercial Registration.
3. It should have the human resources qualified to manage, operate and maintain the tourism real-estate units in general and the timeshare units in particular.

Article 20:

The contract between the vendor and the management company shall not release the vendor from his obligations as specified in this Charter. He may stipulate additional articles in the contract to define the management company's legal liabilities before him.

Chapter 6: Timeshare Contract Conditions

Article 21: Timeshare Contract Conditions:

First: The Timeshare contracts shall include at least the following conditions:

1. The contract and attached documents shall be written in Arabic, and may be translated into other languages, provided that the Arabic text shall be the one binding.
2. The real-estate ownership deed shall be an integral part of the Timeshare contract.
3. The contract shall include detailed information of timeshare units that have been agreed upon to be sold, details about rights and obligations of both parties, amount of money due for payment and their dates. The contract shall at least include the following information:
 - 3.1 The date and place where the contract was signed by the parties.
 - 3.2 The name, location, address, headquarters, commercial register, and the

contact numbers of the vendor; in addition to his signature and stamp on the contract and attached documents.

3.3 The name, address, and contact numbers of the vendor's representative (authorized representative), in case there is a vendor representative.

3.4 The name, address, contact numbers, and the identity of the purchaser.

3.5. The location and address of the timeshare unit, and the number and date of Timeshare license.

3.6 A map shall be attached to the contract to clarify the unit's location and number.

3.7 The number of weeks agreed upon, the number of weeks within the year, and the number of guests allowed to using the unit. If the number of guests exceeded the allowed limit, the owner has the right to request additional fees.

3.8 A detailed description of the unit's space, components, type of finishing, services, and the type and standard of furniture.

3.9 The agreed upon date for handing over the unit if it was under construction when signing the contract and the guarantees provided to the purchaser in case the vendor did not meet he agreed upon date.

3.10 The facilities and services associated with the real estate provided for the benefit of the purchaser such as pools, playgrounds and car parking. Any conditions for use must be mentioned.

3.11 The fees that shall be paid by the purchaser in return for annual maintenance services, the amount of annual interest if any, and the conditions for the use of public utilities (electricity, water, phone, sewerage system, and waste disposal).

3.12 The guidelines for management, maintenance and restoration of the real estate.

3.13 Define the period of time to use the timeshare, and identify the start date for the purchaser to exercise his right under the contract.

3.14 The amount of money paid by the purchaser in order to exercise his rights based on the contract or public services, and any other expenses.

3.15 The possibility of subscribing to an approved timeshare exchange program and the obligations of the purchaser in such a case.

3.16 The conditions for the transfer of the purchaser's right in the contract.

3.17 A clear and apparent statement stating that the purchaser has the right

receiving all the required information, or to notify the vendor of its rejection of the document stating the reasons and required amendments.

Article 14:

If the vendor submits the document after amendments within (30) days from receipt of SCTA's notification, SCTA shall review the document and approve it in accordance with the original application. If the vendor failed to meet the deadline, he shall submit a new application and to pay the required fees.

Article 15:

The vendor shall present the real estate document as approved by the SCTA to whoever may request information regarding the timeshare real-estate unit.

Article 16:

The vendor shall notify SCTA of any changes on the information provided in the document in order to obtain the SCTA's approval of these changes.

Chapter 4: Obligations of the Vendor

Article 17:

Without prejudice to the vendor's obligations under the Timeshare Law and the Charter; the vendor is obligated to:

1. Keep copies of the contracts of the timeshare real-estate units that have been sold under the Timeshare Law provided that the contracts are still valid. The vendor shall also develop an internal register containing detailed information of all purchasers, including the purchaser's name, nationality, address, contact numbers in the Kingdom and abroad, number of the signed contracts, the timeshare period allocated for the purchaser, and the number of contracted real estate units. Security officials shall be provided with the required information through the internet.

2. Provide basic services for the purchasers during their stay to enable them to exercise their rights in accordance with the license and the contract. The vendor shall also monitor the scheduling system for the reservation of contracted units in accordance with the agreements with the purchasers. The vendor shall hand over the contracted units to their purchasers on the dates set in the contracts. The units shall be fully equipped in accordance with the details mentioned in the contract. The vendor shall have control of the property and shall be responsible for providing safety and security measures.

3. Restore or refurbish the units within the agreed upon periods, in conformity with the standards approved by the concerned bodies to ensure the sustainability of the original classification level.

4. Expend the maintenance and management fees he collected from the purchasers to maintain and manage the units.

5. Develop an internal regulation for organizing the work flow in the timeshare units. The vendor shall also keep a register containing information details of the employees and any other real-estate or contract related entity.

Article 18:

If the real-estate units to be marketed are under construction or will still be constructed, the vendor shall assign a financial officer according to the following:

1. The financial officer must be independent from the vendor or marketing agent and are not related by blood, and shall not derive any financial benefits between and among them except for organizing the budget for the project. The financial officer shall be approved by the SCTA.

2. The vendor or marketing agent shall monitor the financial officer an account with a Saudi bank where all amounts collected from purchasers or their representatives are deposited. The vendor or marketing agent shall provide the SCTA with any information required concerning the procedures taken in this account, which shall be monitored by the SCTA.

3. The vendor shall sign a contract with the financial officer stating the following:

a. The financial officer shall be responsible for withdrawing the money deposited in the account for the development and construction of the real estate unit based on the percentage of progress in the construction, and the construction plan approved by the SCTA.

b. In the event of the purchaser's withdrawal or cancellation of the purchasing contract, based on the Law and its Executive Charter, the financial officer shall return the payments directly to the purchaser or to the vendor in case the vendor has paid the purchaser after SCTA's approval.

c. The financial officer shall not be responsible for any promises or commitments made by the vendor or the marketing agent to any purchaser.

d. The financial officer shall be responsible for any payment made by him without ascertaining the recipient's entitlement to receive this payment.

e. If there are conflicts regarding the account or the deposits, the financial officer shall keep all payments in the account until he receives a written instruction

Chapter 3: Deed

Article 10: Issuance of Marketing License

The SCTA shall examine the application for a marketing license within 60 days from the date of submission of all the required documents in accordance to this Charter. Thereafter, it shall issue the marketing license with a validity period of not more than 3 years which may be renewed for a similar period.

Article 11: Transfer of Ownership of the Timeshare Real Estate

1- The vendor or his authorized representative shall submit to SCTA a written request to transfer ownership together with the supporting documents evidencing the transfer. The application for transfer shall include the following information:

- a. License number issued by the SCTA.
- b. Name and personal circumstances of the new owner.
- c. The expected date of transfer of ownership along with the agreement signed between the two parties, including the assignment of all the responsibilities of the vendor to the new owner.
- d. A copy of the advertisement in the Official Gazette or in one of the newspaper dailies announcing the desire of the vendor to transfer his ownership over the real estate.
- e. An undertaking by the new owner to assume all the obligations of the vendor.
- f. The new owner shall submit all the guarantees required in this Charter.

2- After reviewing the application for transfer and ascertaining that the new owner has met all the requirements, the SCTA shall issue a statement to the Notary Public stating its approval on the transfer of ownership of the real-estate. However, it should still be annotated on the title deed that the real-estate includes some timeshare units which cannot be sold without the written approval of SCTA.

3- After the new owner has submitted the ownership deed marked in accordance with paragraph 2 above, the SCTA shall issue a new license for the remaining period of the prior owner's license. The license may be issued for a longer period of time provided that all fees have been paid, and all the conditions have been fulfilled. This process shall be entered in the Register.

4- After having been licensed as the new vendor by SCTA, the new owner shall send announcement of this change to all purchasers to their respective addresses as mentioned in the contract via registered mail with a copy thereof to the SCTA. These letters shall form as integral part of the contracts signed with the purchasers.

Article 12: Document

The vendor shall provide a written and dated document, which shall accurately clarify in details the information related to the vendor, real-estate and timeshare plan, and shall include at least the following information:

1. The name of the vendor and his Commercial Registration Number.
2. The name of the management company and its Commercial Registration Number.
3. The name, address and commercial title of the timeshare.
4. The License Number.
5. Detailed information of all timeshare units marked for sale under the Timeshare Law, including but not limited to, the area, number of rooms, services and furniture provided in each unit, in addition to information regarding utilities available to serve the property and the targeted purchasers in general.
6. List of prices and rates of each unit and the method of payment.
7. If the vendor is a member of a timeshare exchange program, the name, address, and subscription details of that program shall be mentioned.
8. If the real-estate is under construction or awaiting operation, the expected date of operation shall be stated.
9. The financial arrangements with the financial officer, whether for signing contracts with a third party or collecting deposits paid by the purchasers prior to operation.
10. Details on the maintenance system, and the annual maintenance fees to be paid by the purchasers.
11. Details on the system of booking, or waiver, or subscription in timeshare exchange program.
12. The document must be written in Arabic, and may be translated into other languages.

Article 13:

The vendor shall submit the document to the SCTA for review and approval, after payment of the required fees. The SCTA shall approve the document upon

Article 5: License Duration and Renewal

- 1- The SCTA shall fix the license period to not more than 30 renewable years and to take into consideration the number of years of existence of the real estate, the lease and timeshare contracts. The licensee shall renew his license every three years in accordance with the form prepared for that purpose.
- 2- The licensee shall submit a renewal application at least 3 months prior to the expiry of the three-year period. The licensee shall bear all the consequences of his action for late renewal application.
- 3- The licensee shall submit all documents specified in the form and shall be attached to the renewal application, along with a document confirming the payment of update fees.
- 4- The licensee shall submit information on any changes, if any, to the real estate or to the contracts signed with purchasers, which shall be attached to the renewal application.

Article 6: Renewal of License

The SCTA shall renew the license for a period or periods not exceeding 10 years provided that the licensee has complied with all the requirements for license renewal and settled the required fees.

Article 7: License Cancellation Procedures

- ✦ The licensee shall submit a cancellation request to the SCTA.
- ✦ The licensee shall advertise in one of the Saudi newspapers to the effect that whoever has a claim against the licensee shall submit his claim to the SCTA within one month.
- ✦ The licensee shall submit a written declaration to the effect that all claims against the purchasers or companies have been settled.
- ✦ The financial guarantee shall not be paid until after the lapse of three months from the date of cancellation of the license.

Article 8: License Requirements to Market Units in KSA

Tourism real estate units located in the KSA may not be sold or marketed under the Timeshare Law unless they are registered and licensed by the SCTA according to the following:

1. The vendor must be a holder of license to practice the activity.
2. The marketing agent must have a commercial registration.
3. The applicant shall submit a statement stating the number of timeshare units to be marketed in the Kingdom under the Timeshare Law, specifying the city, location, area, description of the contents and facilities, the number of timeshare periods, estimated rate and means of payment.
4. The applicant shall submit the guarantees stated in this Charter.
5. The applicant shall submit the contract forms for the timeshare units to be marketed based on the Timeshare Law, defining the rights and obligations of

both parties in accordance with the provisions of this Charter.

6. The applicant shall submit documents stating management methodologies, after sale services, and fees.
7. The vendor shall submit a certificate of membership for the timeshare units to one of the authorized local or international timeshare exchange programs, if any.
8. The vendor shall submit the agreements to be signed by the purchaser and the marketing agent; and the mandate issued by the vendor to the marketing agent authorizing him to market those timeshare unit, sign the contracts, and to collect payments, after obtaining the approval of the SCTA.
9. The vendor and the marketing agent shall be responsible for providing the purchasers their rights; and this must be stated in the contracts signed between the vendor and marketing agent.
10. The applicant shall undertake to provide SCTA for its review, with any documents concerning the project, upon SCTA's request.
11. The applicant shall settle all the fees required for the issuance of a marketing license.

Article 9: License Requirements to Market Units outside of KSA

Tourism real estate units located outside of the Kingdom may not be sold or marketed under the Timeshare Law, unless registered and licensed by the SCTA according to the following:

1. The applicant shall fulfill all the licensing requirements for marketing real estate units in the Kingdom.
2. The applicant shall submit a statement which shall include the number of units to be marketed in the Kingdom under Timeshare Law, identifying the country, city, location, area, description of the contents and facilities, number of timeshare periods, estimated rates, taxes, if any, and means of payments.
3. The vendor shall submit documents to prove ownership of the real-estate, and a copy of the license issued to practice the timeshare activity.
4. All the submitted documents shall be issued through the official authorities of the concerned country, and authenticated by its embassy in the Kingdom.
5. The applicant shall submit the contract forms of the timeshare units to be marketed under the Timeshare Law, stating the rights and obligations of both parties. In addition to clarify the procedures to be observed to sell those units to the purchasers, the registration procedures and other actions required by the regulations of the concerned country.
6. The applicant shall submit the agreements signed between the marketing agent and the vendor, and the mandates issued by the vendor to the marketing agent granting him the right to sell those real estate units, sign the contracts, and collect payments after obtaining the approval of the concerned authorities in that country. Ratification shall be done at the concerned country's embassy in the Kingdom.
7. Certified Arabic translation of the documents and papers written in a language other than, Arabic must be issued by a licensed translation office in the Kingdom.

13. **Timeshare Exchange Programs:** Programs prepared by companies that are legally licensed to supply and operate the exchange holiday service by selecting a number of timeshare tourism real estate units in different countries, which are subject to Timeshare Law, and organizing them in one group to exchange timeshare periods between participants of the exchange program.

14. **License:** A document issued by the SCTA which authorizes the vendor or his agent to perform this practice or market the activity.

15. **Notification:** A written letter issued by the purchaser to the vendor for the purpose of officially notifying him of contract cancellation or withdrawal in accordance with the provisions of the Timeshare Law and its Executive Charter.

16. **Warning Notification:** A written letter issued by the SCTA to the vendor for the purpose of notifying him of a violation of the Timeshare Law and its Executive Charter during a certain period of time.

17. **Deed:** A written and dated document stating all data and information related to the vendor, the real-estate, and the timeshare program. The document shall be approved by the SCTA.

Chapter Two: Registration & Licensing Procedures

Article 2: The Register

A general register shall be prepared at the SCTA called Timeshare Register and shall contain information related to timeshare as follows:

- ✦ Registration and licensing applications
- ✦ Date and information on the Vendor and the Purchaser
- ✦ Timeshare real estate units located in the Kingdom
- ✦ Data on Issued licenses
- ✦ Updated licenses data

Article 3: Licensing & Registration Requirements

1. The applicant shall have a Commercial Registration
2. The applicant shall be the owner of the land on which the property is built for a period of not less than twenty years. The title deed shall be signed by the Notary Public, and marked in writing that the property contains units that shall not be sold without the written approval of the SCTA.
3. The applicant shall have the required licenses of other concerned parties.
4. The number of timeshare units in a single location shall not be less than 40 units.
5. Tourism real-estate units shall provide basic hotel services not less than a four-star standards for hotel apartments or or first-class for the furnished units according to the classification adopted by the Kingdom.
6. The applicant shall pay the required fees for reviewing the application and

issuing the license.

7. The applicant shall provide the guarantees stated in article 27 of this Charter.

8. The applicant shall contract a qualified management company to operate the activity; the vendor may manage the company if qualified.

9. The applicant shall assign a chasing official for standing or under construction real estate properties he so wish to market in accordance with Article 18 of this Charter.

10. The applicant must provide an insurance policy covering the real estate and third party against all risks including natural disasters. The insurance policy must be issued by a company licensed by the government.

Article 4: Licensing Procedures

First: Licensing Application

Any person wishing to obtain a license to practice the activity shall complete the licensing application form approved by the SCTA, and shall provide the following documents:

1. An insurance policy covering the real-estate and the third party at least, against all risks including natural disasters. The insurance must be issued from a company licensed by the government.
2. A written undertaking to provide all the guarantees stated in Article 27 of this Charter.
3. A payment receipt for the review of the license application.
4. A copy of the real state title deed and the original deed notarized by the Notary Public, and marked in writing that the property contains units which shall not be sold without the written approval of the SCTA.
5. The lease contract shall state that the purpose of this contract is to practice the timeshare activity.
6. Provide documents proving the rights to utilize the land and that the required licenses are provided by the concerned parties.

Second: Review of Applications and Issuance of License by SCTA:

1. The SCTA shall review the application and may request the application to be reviewed by other concerned parties of the public sector, inspect the location, and review the relevant information; the SCTA shall then issue its preliminary approval.
2. After SCTA's preliminary approval, the applicant shall complete the licensing provisions stated in the previous article. These include the real-estate insurance, providing the required guarantees, management contract, chasing official contract (if the project is under construction), and payment receipt. The applicant must submit all the documentation proving that every requirement has been duly complied with.
3. The SCTA shall review the documents provided by the applicant and shall issue a license to practice the activity.

6. The Law has set fines that reach a maximum of Five Hundred Thousand Riyals (SR 500,000) for violators, in addition to other penalties, such as suspension or cancellation of license.
7. The Law requires that the SCTA shall establish a register of timeshare activities including detailed information on the timeshare contracts, the parties and the related real-estate situated in the Kingdom.
8. The Law has granted those who are already engaged in the timeshare business a one year notice to modify their terms in pursuance to the approved Law.
9. The Law granted the SCTA the right to receive financial returns for the services it provides upon a Resolution by the Council of Ministers issued for this matter.

Fifth: Timeshare Executive Charter

Chapter One: Definitions

Article 1: Definitions

The following explanations refer to phrases and expressions stated throughout this Law, unless otherwise stated

1. Secretary General: The Secretary General of the General Commission for Tourism & Antiquities.
2. Law: The Timeshare Law for tourism real-estate units.
3. Tourism Real-estate Units: Hotels, furnished apartments, resorts and other units related to tourism accommodation; including tourism real-estate units located in Makkah and Madinah.
4. Activity: The timeshare activity in the tourism real-estate units.
5. Unit: Any real-estate or part of a real-estate property the annual occupancy of which is divided into periods, and each period could be sold based on a Timeshare Contract.
6. Financial Officer: A qualified person approved by the SCTA to deposit the money paid by the purchaser or his representative throughout the timeshare process related to real-estate timeshares which are under construction or those to be constructed. In addition to being responsible for disbursing those amounts under the supervision of the SCTA.
7. Advertisement: A means of communication for the purpose of promoting to sell a tourism real-estate unit through, timeshare or for the purpose of inviting others to attend a presentation for the same purpose. The following tools are used:
 - a. Brochures, pamphlets, TV and radio advertising programs.
 - b. Direct means of communication via the internet, telephone or fax.
 - c. A sent invitation via direct mail.
8. Marketing: An act of convincing others to purchase a timeshare real-estate unit for one or more periods in accordance with the Timeshare Law using approved marketing methodologies including competition, gifts, and prizes.
9. Marketing Agent: A person or legal entity who is authorized as an agent for marketing the vendor's timeshare real-estate units based on a signed contract with the vendor.
10. Register: a documentation of detailed data related to the activity, vendors, purchasers, and real-estate units located in the Kingdom for this activity.
11. Timeshare Period: a specified period of time during which the purchaser shall have the right to use a tourism real-estate unit based on a contract signed with the vendor.
12. Management Company: a company or an establishment responsible for the management, operation and maintenance of the real-estate units on behalf of the vendor.

Introduction

First: Introduction

Timeshare is a new tourism product that has become widely spread in the few past years. Today, timeshare is a successful business around the globe, and is considered one of the fastest growing sectors in the world's hospitality industry. The concept of this law is based on the distribution of the costs of development, furnishing, management, operation and regular maintenance over more than one beneficiary. It also provides tourists with a variety of locations and seasons, and improves the quality of tourism facilities.

Second: Positive Impacts of Timeshare

1. Utilizes tourism accommodation units around the year which grants high occupancy rates.
2. Increases numbers of visitors and lengths of stay which correspondingly increases investment opportunities.
3. Distributes the costs of development, furnishing, management, operation and maintenance over more than one beneficiary. This doubles the benefits as it reduces the costs on the tourist which suits all segments of society, in addition to minimizing the investment burdens related to construction and expansion of the main facilities.
4. Reduces the overload caused by seasonality by providing different promotions for the same unit depending on the time of the year. This motivates the tourists to choose different times of the year to spend their holidays.
5. Protects tourists from a possible increase in the prices of real-estate and therefore from the rents since the tourists pay in the current price and benefit from the unit for a period of 25 years or more.
6. Contributes effectively in developing the tourism-related service sectors, which provides the youth with various job opportunities in different administrative, financial, and technical fields.
7. Saves tourists from spending time and effort in searching for a suitable accommodation every year, especially during the holiday seasons when accommodations are packed and prices are high.
8. The exchange regulations of this law allow tourists to exchange their units

(time or place) for units in another city or country at no extra charges, thus providing tourists with a great deal of flexibility.

9. Possibility to provide self-financing for the projects by marketing them among purchasers ahead of development. This reduces the amount of money invested in such projects compared to the traditional financing schemes.

Third: Timeshare Law in Saudi Arabia

When the need and opportunity arise for this law in the Kingdom, the Government swiftly took the step towards developing the Timeshare Law. The Saudi Commission for Tourism & Antiquities played an active role in all the phases of preparing, developing, and approving the Timeshare Law and its Executive Charter. The Timeshare Law was issued by the Royal Decree No. M/52 dated 20/08/1427H (corresponding to September 13, 2006). The Executive Charter was issued by Resolution No. 2/1979 dated 06/05/1428H (corresponding to May 23, 2007) by HRH, the Chairman of SCTA's Board of Directors.

Fourth: Key Features

1. The concept is based on the theory of lease «selling utility» whereby the vendor (the licensee) sells the usufruct of a specific real estate unit for a specified period of the year and for a specific number of years to a beneficiary, of not less than three years. The vendor's role to manage and supervise the unit remains.
2. The Law has granted the SCTA absolute power to supervise this activity, and the Chairman of the BoD shall issue the Executive Charter.
3. The Law covers all timeshare contracts entered into in the Kingdom, whether the property is in the Kingdom or abroad. It also covers contracts signed outside the Kingdom for properties located in the Kingdom.
4. The Law focused on the protection of beneficiaries, including the purchaser's right to withdraw from the contract without giving any reason within 10 days from the date of signing the contract. The purchaser may also withdraw within 3 months if the complete information is not included in the deed provided to the purchaser prior to signing the contract.
5. The Law grants the purchaser the right to use the unit, and sell his share in the timeshare contract, relinquish, endow it to others or include in the will his or her right in the timeshare contract.

INDEX

Introduction	4
Chapter One: Definitions	7
Chapter Two: Registration & Licensing Procedures	8
Register	8
Licensing & Registration Requirements	8
Licensing Procedure	9
License Duration and Renewal	10
Renewal of License	10
License Cancellation Procedures	10
License Requirements to Market Units in KSA	10
License Requirements to Market Units outside of KSA	11
Issuance of Marketing License	12
Transfer of Ownership of the Timeshare Real Estate	12
Chapter 3: Deed	13
Chapter 4: Obligations of the Vendor	14
Chapter 5: Management Standards & Criteria	16
Chapter 6: Timeshare Contract Conditions	16
Chapter 7: Obligations of the Purchaser	20
Chapter 8: Guarantees	20
Chapter 9: Marketing	21
Chapter 10: Inspection	23
Chapter 11: Investigation & Resolution of Violations	24