

قرار وزارى

رقم ٢٠٠٨/٣٩

بإصدار قواعد ونظم العقارات لمشروع الموج مسقط

استنادا إلى المرسوم السلطانى رقم ٢٠٠٧/٩ بشأن مشروع الموج مسقط ،
وإلى المرسوم السلطانى رقم ٢٠٠٦/١٢ بشأن نظام تملك العقارات فى المجمعات السياحية
المتكاملة ،
وإلى تنظيم تملك مواطنى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار فى الدول
الأعضاء الصادر بالمرسوم السلطانى رقم ٢٠٠٤/٢١ ،
وإلى نظام السجل العقارى الصادر بالمرسوم السلطانى رقم ٩٨/٢ ،
وإلى اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات فى المجمعات السياحية المتكاملة الصادر
بالقرار الوزارى رقم ٢٠٠٧/١٩١ ،
وإلى اتفاقية التطوير الموقعة بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٠ بين حكومة سلطنة عمان ممثلة بوزارة
السياحة وشركة الموج مسقط (ش.م.ع.م) ،
وإلى موافقة وزارة الإسكان بالكتاب رقم و س / م و / ١ / ١٨ / ١٠٧٧ / ٢٠٠٨ المؤرخ
فى ٨ شوال ١٤٢٩هـ الموافق ٨ أكتوبر ٢٠٠٨م ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقرر

المادة الأولى : يعمل فى شأن العقارات بمشروع الموج مسقط بالقواعد والنظم
المرفقة .

المادة الثانية : ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى
لتاريخ نشره .

صدر فى : ١٩ شوال ١٤٢٩هـ

الموافق : ١٩ أكتوبر ٢٠٠٨م

د . راجحة بنت عبد الأمير بن علي

وزيرة السياحة

نشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية رقم (٨٧٤)

الصادرة فى ١/١١/٢٠٠٨م

قواعد ونظم العقارات بمشروع الموج مسقط

الفصل الأول

التعريفات والأحكام العامة

المادة (١) : يكون للكلمات والعبارات الواردة بهذه اللائحة ذات المعنى المنصوص عليه باتفاقية التطوير المشار إليها ، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعنى

المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

١- الوزارة : وزارة الإسكان .

٢- السلطة المختصة : وزارة السياحة .

٣- الجهة المعنية بالتخطيط : الوحدة الإدارية التابعة للوزارة والتي

أناط بها القانون اعتماد تقسيمات

الأراضي المعدة للبناء وفقا للتشريعات

المعمول بها فى هذا الشأن .

٤- الرسم المساحى : رسومات وبيان يعده المطور وتعتمده

الوزارة يوضح رقم ومساحة الأرض

أو الوحدة العقارية وأبعادها ، ونسبة

واشترطات البناء عليها ، وإحداثياتها

وأطوال أضلاعها .

٥- التقسيم : تقسيم أرض المشروع أفقيا أو رأسيا

وفقا لخطة تنظيم التطوير ، ويتضمن

بصفة خاصة تحديد المناطق العامة

والمنافذ والطرق والخدمات وعدد القطع

الفرعية ومساحة ورقم كل قطعة منها .

٦- اعتماد التقسيم : موافقة صادرة من الوزارة تفيد أن

التقسيم الذى تم إعداده من قبل المطور

مطابق لخطة تنظيم التطوير .

٧- مسمى التقسيم : خطة تقسيم مشروع الموج مسقط .

٨ - المطور : شركة الموج مسقط ش.م.ع.م أو من

يخلفونه أو من يقومون مقامه .

٩ - الحساب المصرفي : حساب يفتحه المطور الذي يرغب في

بيع الوحدات العقارية بالمشروع بنظام

الدفعات لدى أحد المصارف المحلية

المعتمدة بالسلطنة تودع فيه المبالغ

التي يتم تحصيلها من المشتريين باسم

المشروع .

١٠ - الاستمارة : الاستمارة المعدة لغرض تملك

غير العمانيين للعقارات في المجمعات

السياحية المتكاملة .

١١ - شهادة إنجاز الأعمال : الوثيقة التي يصدرها المطور ويعتمدها

استشاري المشروع والتي تحدد حجم

الأعمال المنجزة بكل وحدة عقارية .

١٢ - التدقيق : مراجعة التكاليف والنسبة المنفذة كل

عام بواسطة مكتب تدقيق عالمي مستقل

يعينه المطور لذلك الغرض .

١٣ - الضوابط المحلية : القواعد التي تنظم العلاقة بين المطور

وملاك الوحدات العقارية وغيرهم

داخل المشروع والتي يعدها المطور

بالتنسيق مع اتحاد الملاك وفقا للنظم

الواردة في اتفاقية التطوير .

١٤ - الملاك : مجموعة الملاك المشتركين في ملكية

عقار مكون من عدة طوابق (الشقق) أو

في ملكية مجموعة وحدات عقارية بجدران

جانبية مشتركة (البيوت المدمجة) .

١٥- اتحاد الملاك : مجموعة من ملاك الوحدات العقارية

يتم اختيارهم بأغلبية ملاك الوحدات العقارية ، وذلك لإدارة العقار المملوك لهم جميعا وفقا للضوابط الواردة فى اتفاقية التطوير .

١٦- سند الملكى : الوثيقة التى تصدرها الوزارة وتثبت

حق من صدرت باسمه فى ملكية الوحدة العقارية الواردة بها وفقا لعقد البيع الخاص بها ونظام السجل العقارى .

١٧- التكلفة : المبلغ الذى يرصده المطور لكل عام

مالى لتغطية كافة المصاريف الإدارية والمصاريف الأخرى كالصيانة ونظافة وإصلاح واستبدال وإجراء التحسينات اللازمة لمناطق الاستخدام العام بالمشروع .

١٨- النسبة : مقدار المبلغ الذى يتحمله المالك من

التكلفة ، والتي يحددها المطور من وقت لأخر بطريقة تحقق العدل والمساواة بين ملاك الوحدات العقارية .

١٩- الرسم السنوى : المبلغ الذى يدفعه المالك محسوبا على

أساس تطبيق النسبة التى تخص الوحدة العقارية التى يملكها من التكلفة مقابل الخدمات التى يقوم بها المطور .

٢٠- الوحدة العقارية : قطعة الأرض أو الوحدة المبنية بالمشروع .

٢١- مواصفات الوحدة العقارية : مواصفات البناء والتشطيب التى اتفق

عليها المطور والمشتري فى عقد البيع .

٢٢- منطقة الاستخدام العام : المنطقة التي خصصت فى خطة تنظيم

التطوير لانتفاع ملاك الوحدات

العقارية وغيرهم ومنها على سبيل المثال :

الطرق والمنافذ والحدائق والشاطئ .

٢٣- حق الاستخدام العام : الحق المقرر للمالك فى استعمال منطقة

الاستخدام العام مع غيره بما فيهم المطور .

٢٤- عقد البيع : الاتفاق الذى يتم بين المطور والمشتري

وبموجبه تنتقل ملكية الوحدة العقارية

إلى المشتري بعد تسجيلها بالسجل

العقارى .

٢٥- الدفعة المستحقة : مقدار المبلغ الذى يدفعه المشتري إلى

المطور من ثمن الوحدة العقارية وفقا

لعقد البيع ، ويحسب على أساس نسبة

إنجاز الأعمال أو حسب ما يتفق عليه

الطرفين بعقد البيع .

٢٦- غرامة التأخير : مبلغ مالى يتفق عليه المطور والمشتري

نظير تأخير المطور فى إكمال الوحدة

العقارية أو عدم سداد المشتري للمبالغ

المستحقة عليه فى التاريخ المحدد لها

كما هو منصوص عليه فى عقد البيع .

٢٧- خطة تنظيم التطوير : الخطة الصادرة من وزارة السياحة

بموجب القرار الوزارى رقم ٢٠٠٧/٣٦ .

٢٨- المشـ _____ ترى : كل من اشترى وحدة عقارية ولم

يستكمل إجراءات تسجيلها .

٢٩ - ٢١ _____الك : كل من يشتري وحدة عقارية واستكمل

إجراءات تسجيلها باسمه بالسجل

العقارى بعد سداد الرسوم المقررة قانونا .

المادة (٢) : يقدم المطور مخطط التطوير للمشروع والمعتمد حسب خطة تنظيم

التطوير ، إضافة إلى الرسومات المساحية للوزارة لاعتمادها ، ولا يجوز

تعديل هذا المخطط إلا وفقا لخطة تنظيم التطوير ، على أن يتضمن

المخططات الفرعية والقطع الرئيسية والفرعية وأن تكون القطع مرقمة

ومسلسلة وفقا للرسم المساحى المعتمد . ولا يجوز بيع أية وحدة عقارية

بالمشروع إلا بعد اعتماد مخطط التطوير والرسومات المساحية للأرض

أو الوحدة العقارية .

المادة (٣) : يعد المطور الضوابط المحلية بما يتفق وكافة التشريعات والنظم المعمول

بها ، وتتضمن هذه الضوابط حقوق والتزامات المطور وملاك الوحدات

العقارية واتحاد الملاك ، ولكل مالك أن يحصل على نسخة منها ، ويجوز

تعديلها بالتشاور مع اتحاد الملاك . ويلتزم ملاك الوحدات العقارية

وأسرهم وذويهم والمقيمين بالمشروع وجميع رواده بالضوابط المحلية

المشار إليها .

المادة (٤) : تكون ملكية منطقة الاستخدام العام على الشيوع لملاك الوحدات العقارية

المخصصة لهم أو حسبما هو منصوص عليه فى عقد البيع .

المادة (٥) : تنقل ملكية الوحدة العقارية محملة بجميع حقوق الارتفاق المقررة عليها

وفقا لما يتفق عليه بعقد البيع .

المادة (٦) : يلتزم المطور بإخطار السلطة المختصة عن نيته ببيع أكثر من وحدة

عقارية دفعة واحدة لأول مرة فى قطاع معين ، وذلك قبل أسبوعين على

الأقل من إجراء البيع على أن يشار فى الإخطار إلى نوعية ومكان وتاريخ

وزمن البيع .

المادة (٧) : يلتزم المطور بفتح حساب مصرفى فى أحد المصارف المحلية المعتمدة

تودع فيه المبالغ التى يتم تحصيلها من المشتريين من ثمن الوحدات التى

يحصلون عليها ، وذلك للإنفاق منها على المشروع .

المادة (٨) : يلتزم المطور بتنفيذ البناء بحسب المواصفات المتفق عليها فى عقد البيع ، وأن يسلم المشتري نسخة من الرسومات المعمارية الخاصة بالوحدة العقارية حسب ما تم الاتفاق عليه فى عقد البيع .

المادة (٩) : يقدم المطور نموذج من عقد البيع الحالى للوحدات العقارية إلى السلطة المختصة للإطلاع عليه ، وأية تعديلات جوهرية من قبل المطور يجب أن تكون بالتشاور مع السلطة المختصة .

المادة (١٠) : يجوز للمطور والمشتري أن يتفقا فى عقد البيع على التزام كل من يخل منهما بالأحكام المتعلقة بالبيع فى هذه القواعد والنظم أو بشروط عقد البيع بدفع غرامة التأخير التى يتفق عليها فى العقد دون أن يخل ذلك بحقه فى مقاضاة الآخر .

المادة (١١) : يعين المطور مكتب تدقيق عالمى مستقل تكون مهمته تدقيق حسابات المطور ومراجعتها بحسب الأصول المحاسبية المقررة فى هذا الشأن .

المادة (١٢) : يلتزم مالك الوحدة العقارية بدفع الرسم السنوى الذى يقوم المطور بتحصيله سنويا من الملاك ، ويحدد عقد البيع نسبة وطريقة تحصيل الرسم السنوى بما يتماشى مع أفضل الممارسات الدولية .

المادة (١٣) : لا يجوز التصرف بأى حال من الأحوال فى العقار العام ، ولا يجوز لاتحاد الملاك أن يضيف إليه مساحات جديدة إلا بموافقة المطور والوزارة والسلطة المختصة .

المادة (١٤) : يلتزم المطور أو المالك بتسجيل الوحدات العقارية المكتملة بالسجل العقارى وسداد الرسوم المقررة ، وذلك طبقا لعقد البيع .

المادة (١٥) : يلتزم المطور بما يأتى :

أ - تقديم استمارة طلب تملك وحدة عقارية بالمشروع إلى الوزارة قبل توقيع عقد البيع مع المشتري غير العمانى .

ب - تسليم الوحدة العقارية إلى المشتري خلال ٢٤ شهرا بالنسبة للفلل والبيوت المدمجة وخلال ٣٦ شهرا بالنسبة للشقق ، وذلك كله من تاريخ توقيع عقد البيع .

ج - نيابة عن ملاك الوحدات العقارية وبعد الاتفاق معهم بالتأمين على كافة الوحدات العقارية بالمشروع ضد كافة أنواع المخاطر .

د - استخدام المبالغ المتحصلة من التأمين في إعادة تأهيل وإصلاح المباني التي تكون قد لحق بها أضرار وإعادتها إلى الاستخدام بحالة مقبولة .
هـ - تنفيذ القرارات التي تصدر إليه من السلطات العامة بالسلطنة وفقا للتشريعات المعمول بها دون المساس بحقوق المطور الواردة في اتفاقية التطوير والقانون .

و - إخطار السلطة المختصة بالحالات الآتية :

- وفاة أى مالك وحدة عقارية فور علمه بحدوث الوفاة .
- قيام مالك الوحدة العقارية ببيع وحدته العقارية ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ موافقته على البيع .

المادة (١٦) : يلتزم مشتري أو مالك الوحدة العقارية بما يأتى :

أ - سداد الدفعات المستحقة عليه بموجب عقد البيع فى المواعيد المتفق عليها .

ب - الالتزام بالضوابط المحلية المطبقة داخل المشروع .

ج - الالتزام بالنظام العام والآداب وعدم الإخلال بهما أو مخالفتهما .

د - الانتفاع بالوحدة المملوكة له دون المساس بحقوق مالكى الوحدات العقارية الآخرين أو الانتقاص من حقوق الارتفاق المترتبة على وحدته لصالح وحداتهم العقارية .

هـ - استخدام الوحدة العقارية للغرض المخصص لها بحسب المتفق عليه فى عقد البيع .

و - الحصول على موافقة المطور على بيع الوحدة العقارية المشتراه .

ز - عدم التصرف فى الوحدة العقارية المملوكة له قبل تسجيلها فى السجل العقارى .

المادة (١٧) : تسرى أحكام القوانين والنظم المعمول بها فى السلطنة ، على كل ما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذه القواعد والنظم .

المادة (١٨) : تعتبر صحيحة التصرفات والإجراءات التي تمت فى شأن مشروع الموج - مسقط ، قبل العمل بهذا القرار وبما لا يتعارض مع بنود اتفاقية التطوير المشار إليه .