

وزارة التراث والسياحة

قرار وزاري

رقم ٢٠٢٥/٤٨٤/٢/١/١١٥٢

بإصدار لائحة قواعد ونظم العقارات في منتجع جبل السيفة

استنادا إلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ في شأن نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة،

وإلى القرار الوزاري رقم ٢٠٠٧/١٩١ بإصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

تقرر

المادة الأولى

يعمل في شأن قواعد ونظم العقارات في منتجع جبل السيفة، بأحكام اللائحة المرفقة.

المادة الثانية

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة، أو يتعارض مع أحكامها.

المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في: ٢٢ / ٣ / ١٤٤٧ هـ

الموافق: ١٥ / ٩ / ٢٠٢٥ م

سالم بن محمد المحروقي

وزير التراث والسياحة

لائحة قواعد ونظم العقارات في منتجع جبل السيفة

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

١ - الوزارة؛

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

٢ - السلطة المختصة؛

وزارة التراث والسياحة.

٣ - المشروع؛

منتجع جبل السيفة.

٤ - المطور؛

الشركة المسند إليها تطوير المشروع أو من يقوم مقامها أو من يخلفها وفقاً لاتفاقية التطوير المعتمدة.

٥ - اتفاقية التطوير المعتمدة؛

اتفاقية موقعة بين حكومة سلطنة عمان والمطور، تنظم العلاقة بينهما وتحدد حقوق والتزامات كل منهما.

٦ - الوحدة؛

أي جزء مفرد، له رسم مساحي مستقل، سواء أكان على الخريطة أم في طور الإنشاء، ويشمل قطعة الأرض المعدة للبناء أو المبنى المخصص للأغراض السكنية، أو التجارية، أو السكنية التجارية، أو السياحية أو الصناعية.

٧ - الرسم المساحي؛

الرسم والبيان الذي يعده المطور وتعتمده الوزارة، يوضح رقم ومساحة الأرض أو الوحدة وأبعادها، ونسبة واشتراطات البناء عليها، وإحداثياتها وأطوال أضلاعها.

٨ - جمعية الملاك :

مجموعة الملاك المشتركين في ملكية عقار مكون من عدة طوابق (الشقق)، أو في ملكية مجموعة وحدات بجدران جانبية مشتركة (البيوت المدمجة).

٩ - اتحاد الملاك :

مجموعة من جمعيات الملاك الذين يتم اختيارهم من أغلبية ملاك الوحدات العقارية، ويتولى إدارة المناطق المشتركة وفقا للنظام الأساسي المعتمد من الوزارة.

١٠ - عقد البيع :

الاتفاق الذي يتم بين المطور والمشتري، وبموجبه تنتقل ملكية الوحدة إلى المشتري بعد الوفاء بجميع التزاماته وتسجيلها في السجل العقاري.

١١ - الضوابط المحلية :

القواعد التي يتم اعتمادها في الوزارة، وتنظم العلاقة بين المطور وملاك الوحدات العقارية وغيرهم داخل المشروع، والتي يعدها المطور وفقا للنظم الواردة في اتفاقية التطوير المعتمدة.

١٢ - المنطقة المشتركة :

المنطقة المشتركة بين الملاك على الشيوخ التي خصصت من قبل المطور لانتفاع ملاك الوحدات، المحددة في عقد البيع وفقا لاتفاقية التطوير المعتمدة.

١٣ - الرسم السنوي للخدمات العامة :

المبلغ الذي يدفعه المالك للاستفادة من المناطق المشتركة والمناطق العامة، والذي يحدده المطور سنويا والمنصوص عليه في اتفاقية الخدمات العامة الملحقه بعقد البيع.

المادة (٢)

تنقل ملكية الوحدة محملة بجميع الحقوق والالتزامات المقررة عليها وفقا لعقد البيع.

المادة (٣)

تسري القوانين والنظم المعمول بها في سلطنة عمان على كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة.

الفصل الثاني

التزامات المطور

وفقا للمدة المنصوص عليها في اتفاقية التطوير المعتمدة

المادة (٤)

يلتزم المطور بتقديم المخطط العام والرسم المساحي، وتقسيم أرض المشروع أفقيا أو رأسيا وتحديد المناطق المشتركة والمناطق العامة والمنافذ والطرق والخدمات، وعدد القطع الفرعية ومساحة ورقم كل قطعة منها إلى كل من السلطة المختصة والوزارة، للاعتماد.

المادة (٥)

لا يجوز للمطور بيع أي وحدة في المشروع إلا بعد موافقة الوزارة والسلطة المختصة.

المادة (٦)

يلتزم المطور باستكمال كافة الإجراءات اللازمة لغرض تملك غير العمانيين في المشروع وفقا للأحكام المنظمة لذلك.

المادة (٧)

يلتزم المطور بإعداد الضوابط المحلية على أن تتضمن حقوق والتزامات المطور وملاك الوحدات، وذلك وفقا لأفضل الممارسات الممكنة، بما يتفق وكافة التشريعات والنظم المعمول بها. ولكل مالك الحق في الحصول على نسخة منها، ويجب على الملاك وجميع ذويهم وزائريهم والمقيمين في المشروع سواء بصفة دائمة أو مؤقتة التقيد بها.

وفي جميع الأحوال، يجوز للمطور تعديل الضوابط المحلية متى رأى أن مصلحة المشروع تقتضي ذلك بالتنسيق مع اتحاد الملاك.

المادة (٨)

يلتزم المطور بتنفيذ البناء بحسب المواصفات المتفق عليها في عقد البيع، مع مراعاة اشتراطات البناء التي تحددها الوزارة، على أن يسلم للمشتري نسخة من الرسومات المعمارية الخاصة بالوحدة حسب ما تم الاتفاق عليه في عقد البيع.

المادة (٩)

يلتزم المطور بتقديم نموذج من عقد البيع الحالي للوحدات العقارية إلى السلطة المختصة للاطلاع عليه، وأي تعديلات جوهرية من قبل المطور يجب أن تكون بالتشاور مع السلطة المختصة.

المادة (١٠)

يجب على المطور أن يضمن في عقد البيع التزام كل من يخل بالأحكام المنصوص عليها في عقد البيع بدفع غرامة التأخير والتعويض، وذلك دون الإخلال بحق أي منهما في فسخ العقد أو بمقاضاة الآخر.

المادة (١١)

يلتزم المطور بتعيين مكتب تدقيق مستقل ليتولى تدقيق الحسابات الخاصة بالتكاليف والرسم السنوي للخدمات العامة ومراجعتها بحسب الأصول المحاسبية المقررة في هذا الشأن. وفي جميع الأحوال، يجب على المطور موافاة الوزارة سنوياً بنسخة من تقرير التدقيق.

المادة (١٢)

يجب على المطور فتح حساب ضمان عقاري باسم المشروع لدى أحد المصارف المرخصة في سلطنة عمان، على أن يلتزم المشترون أو ممولو المشروع بإيداع الدفعات فيه وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.

المادة (١٣)

يلتزم المطور في كل مرحلة بإصدار وثيقة شهادة إنجاز الأعمال، بعد اعتمادها من استشاري المشروع المعتمد، شريطة أن تتضمن بياناً بحجم الأعمال التي أنجزت من المشروع.

المادة (١٤)

يجب على المطور إصدار وثيقة تسمى النظام الأساسي بعد اعتمادها من الوزارة، تتضمن شروط وأحكام تأسيس وتشغيل وتنظيم جمعية الملاك، واتحاد الملاك، والمنطقة المشتركة، ويلتزم المالك بأحكامها.

المادة (١٥)

يلتزم المطور بتسجيل الوحدات المباعة في السجل العقاري باسم المشتري بعد سداد المشتري للرسوم المقررة، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك طبقاً لعقد البيع والقوانين والنظم المعمول بها.

المادة (١٦)

يلتزم المطور بتسليم الوحدة إلى المشتري خلال المدة المحددة في عقد البيع.

المادة (١٧)

يلتزم المطور نيابة عن ملاك الوحدات العقارية بالتأمين على جميع الوحدات في المشروع ضد كافة أنواع المخاطر، على أن يتم تحصيل رسوم ومصاريف التأمين من الملاك بشكل منفصل عن الرسم السنوي للخدمات العامة.

المادة (١٨)

يلتزم المطور باستخدام المبالغ المتحصلة من التأمين والمنصوص عليها في المادة (١٧) من هذه اللائحة في إعادة تأهيل وإصلاح المباني التي تكون قد لحق بها أضرار وإعادتها إلى الاستخدام بحالة مقبولة.

المادة (١٩)

يلتزم المطور بإخطار السلطة المختصة في الحالات الآتية:

- ١ - وفاة أي مالك وحدة فور علمه بحدوث الوفاة.
- ٢ - قيام المالك ببيع الوحدة بموجب عقد البيع أو عقد إعادة البيع، بحسب الأحوال.

المادة (٢٠)

يلتزم المطور بإنشاء سجل بيانات مالكي الوحدات في المشروع وتحديثه باستمرار بشكل دوري كل (٦) ستة أشهر.

الفصل الثالث

التزامات المشتري أو المالك

المادة (٢١)

يلتزم المشتري بدفع جميع الدفعات المستحقة في المواعيد المتفق عليها، ويحدد عقد البيع ثمن البيع وآلية الدفع.

المادة (٢٢)

يلتزم المشتري بعدم التصرف في الوحدة المملوكة له قبل تسجيلها في السجل العقاري.

المادة (٢٣)

يلتزم المالك - في نطاق انتفاعه بالوحدة - بالنظام العام والآداب العامة والقوانين والنظم المعمول بها في سلطنة عمان، كما يلتزم باحترام الدين الإسلامي والعادات والتقاليد الخاصة في سلطنة عمان.

المادة (٢٤)

يلتزم المالك بالانتفاع بالوحدة المملوكة له دون الإخلال بحقوق مالكي الوحدات الأخرى، وحقوق الارتفاق المترتبة على وحدته لصالح وحداتهم، وحقوق المطور أو المناطق المشتركة، أو القيام بأي فعل من شأنه الإخلال بالمنظر العام للمشروع، وفي حال الإخلال بذلك، يجوز للمطور إزالة هذا التعدي.

المادة (٢٥)

يلتزم المالك باستخدام الوحدة للغرض المخصص لها بحسب المتفق عليه في عقد البيع والقوانين المعمول بها في سلطنة عمان.

المادة (٢٦)

يلتزم المالك بالمحافظة على الشكل الخارجي للوحدة، وعدم إجراء أي تعديلات إلا بعد الحصول على موافقة المطور، كما يلتزم بالحفاظ على أي مساحة خضراء داخل العقار.

المادة (٢٧)

يلتزم المالك بسداد قيمة الرسم السنوي للخدمات العامة، ويحدد عقد البيع طريقة تحصيل الرسم وفقا للنظام الأساسي المعد من قبل المطور.

المادة (٢٨)

يلتزم المشتري أو المالك بإبلاغ المطور في حال بيع الوحدة العقارية.