

وزارة التراث والسياحة

قرار وزاري

رقم ٢٠٢٥/٥٨٦/٢/١/١١٥٢

بإصدار لائحة قواعد ونظم العقارات في خليج مسقط

استناداً إلى قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٥/٧٩،
وإلى نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني
رقم ٢٠٠٦/١٢،
وإلى اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادرة
بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٧/١٩١،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

تقرر

المادة الأولى

يعمل في شأن قواعد ونظم العقارات في خليج مسقط 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: ٢٠ / ٦ / ١٤٤٧ هـ

الموافق: ١١ / ١٢ / ٢٠٢٥ م

سالم بن محمد المحروقي

وزير التراث والسياحة

لائحة قواعد ونظم العقارات في خليج مسقط

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؛

خليج مسقط.

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 في شأن المشروع، تنظم العلاقة بينهما وتحدد حقوق والتزامات كل منهما.

٦ - الوحدة؛

أي جزء مفرز من المشروع، 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.

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 :

الجمعية التي تؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في العقار المشترك والمتنفعين بها، لغرض ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة، وإدارتها وصيانتها.

٩ - عقد البيع :

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

١٠ - 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.

١١ - المنطقة المشتركة :

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

١٢ - 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.

١٣ - المشتري :

كل من اشترى وحدة في المشروع ولم يستكمل إجراءات تسجيلها.

١٤ - المالك :

كل من تملك وحدة في المشروع واستكمل إجراءات تسجيل ملكيتها في السجل العقاري بعد سداد الرسوم المقررة قانونا.

المادة (٢)

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 (٣)

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 (٤)

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

المادة (٥)

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

المادة (٦)

يلتزم المطور بإعداد الضوابط المحلية على أن تتضمن حقوق والتزامات المطور وملاك الوحدات، وذلك وفقا لأفضل الممارسات الممكنة، بما يتفق مع اتفاقية التطوير المعتمدة 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 أم مؤقتة التقيد بها.

وفي جميع الأحوال، يجوز للمطور تعديل الضوابط المحلية متى رأى أن مصلحة المشروع تقتضي ذلك، شريطة اعتمادها من الوزارة.

المادة (٧)

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 (٨)

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

المادة (٩)

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 فسخ العقد أو اللجوء للقضاء.

المادة (١٠)

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 سنويا بنسخة من تقرير التدقيق.

المادة (١١)

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 وفقا للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.

المادة (١٢)

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 (١٣)

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

المادة (١٤)

يلتزم المطور بتسجيل الوحدات المباعة في السجل العقاري باسم المالك بعد سداد الرسوم المقررة.

المادة (١٥)

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

المادة (١٦)

تنقل ملكية الوحدة محملة بجميع الحقوق والالتزامات المقررة عليها وفقاً لعقد 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 لحقت 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 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 بعد التنسيق مع جهات الاختصاص.

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 وغرامات التخلف عن السداد، وفقا للنظام الأساسي المعد من قبل المطور.

المادة (٢٨)

يلتزم المشتري أو المالك بإخطار المطور في حال بيع الوحدة العقارية، والالتزام بالإجراءات الإدارية للمطور وسداد أي رسوم أو متأخرات قبل إتمام البيع.