

مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (٣) لسنة ٢٠١٨

بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد التنسيق مع مصرف البحرين المركزي،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي

مادة (١)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
القانون: قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧.
مشروع التطوير العقاري أو المشروع: مشروع البيع على الخريطة المرخص به وفقاً لأحكام القانون.

المصرف: مصرف البحرين المركزي.

القيمة الإنشائية: كلفة جميع أعمال إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع التطوير العقاري كما هي محددة في عقود إنشاء المشروع والمعتمدة من قبل المهندس الاستشاري.

قيمة الأرض: قيمة الأرض التي تشكل جزءاً من مشروع التطوير العقاري كما حددها المُنمّن.

القيمة التقديرية للمشروع: مجموع قيمة الأرض والقيمة الإنشائية.

ضمان البيع على الخريطة: إيداع نقدي في حساب الضمان أو أية أداة مالية من الأدوات المالية المحددة بالمادة (٥) من هذا القرار، والتي تهدف إلى حماية المدفوعات المقدمة من قبل المشتريين.

قيمة الضمان : مبالغ نقدية أو أداة مالية تساوي نسبة معينة من القيمة التقديرية للمشروع. المشتري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي اشترى أو امتلك أي حق عقاري على وحدة عقارية على الخريطة.

الدفعات المرحلية: مبلغ العربون أو الدفوعات النقدية التي يدفعها المشتري في حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري وفقاً للعقد المبرم مع المطور.

المهندس الاستشاري: مهندس استشاري مرخص له من قبل مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

الممول: البنوك أو الشركات أو المؤسسات المرخص لها بمزاولة أنشطة التمويل، والتي تمويل مشروعات التطوير العقاري.

مادة (٢)

نطاق سريان القرار

تطبق أحكام هذا القرار على مشاريع التطوير العقاري التي يتم فيها البيع على الخريطة.

مادة (٣)

فتح حساب الضمان

يُنشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع تطوير عقاري باتفاق كتابي بين المطور وأمين حساب الضمان يودع فيه قيمة الضمان، وتحتسب هذه القيمة بحسب كل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع، ومبلغ القرض في حالة قيام المطور برهن مشروع التطوير للحصول على قرض من الممول، وكافة المبالغ المقدمة من المطور والمودعين.

مادة (٤)

تعدد حسابات الضمان

استثناءً من حكم المادة (٣) من هذا القرار، يجوز للمطور فتح أكثر من حساب ضمان لمشروع التطوير العقاري في حالة تنفيذ المشروع على مراحل متعددة، بحيث يكون لكل مرحلة حساب ضمان مستقل يُنشأ باتفاق منفصل بين المطور وأمين حساب الضمان.

مادة (٥)

ضمان البيع على الخريطة

- أ - تكون قيمة الضمان بما يساوي نسبة ٢٠٪ من القيمة التقديرية للمشروع.
- ب - على المطور إيداع قيمة الضمان بإحدى الطرق الآتية:
 - ١- إيداع نقدي في حساب الضمان، ويكون السداد دفعة واحدة أو على دفعات حسب

- مراحل إنشاء المشروع.
- ٢ - ضمان بنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى المصرف يغطي كامل قيمة الضمان.
- ٣ - بوليصة تأمين تغطي كامل قيمة الضمان صادرة عن إحدى شركات التأمين المرخص لها بالمملكة.
- ٤ - أية أداة مالية أخرى تراها أية مؤسسة مالية مرخصة لدى المصرف، شريطة موافقة المؤسسة على تلك الأداة.
- ويشترط في الأدوات المالية المشار إليها في البنود ٢ و٣ و٤ من الفقرة (ب) من هذه المادة أن تكون صادرة باسم المؤسسة ولصالح المشتريين في مشروع التطوير العقاري، ويستمر نفاذها حتى إنجاز المشروع وإصدار شهادة الإنجاز.

مادة (٦)

اعتماد أمين حساب الضمان

- أ - يُعتمد أمين حساب الضمان لدى المؤسسة بموجب طلب وفقاً للنموذج المعتمد لديها، على أن ترفق بالطلب المستندات الآتية:
- ١ - نماذج توقيع الأفراد المخولين لدى أمين حساب الضمان بإعطاء تعليمات تتعلق بالتعاملات المتعلقة بحساب الضمان.
- ٢ - أية مستندات أو معلومات أخرى تطلبها المؤسسة.
- ب - تُصدر المؤسسة بعد التأكد من توفر كافة المتطلبات، شهادة اعتماد أمين حساب الضمان، تبيّن فيها اسم وعنوان أمين حساب الضمان وتاريخ الاعتماد. ولا يتم قيد أمين الحساب في سجل أسماء حساب الضمان إلا بعد الحصول على هذه الشهادة.

مادة (٧)

إلغاء اعتماد أمين الحساب

- للمؤسسة إلغاء اعتماد أمين حساب الضمان إذا تبين مخالفته لأحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك إذا لم يتم بالتوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها أو آثارها فوراً، أو خلال فترة زمنية تحددها المؤسسة تبدأ من تاريخ إشعاره بالمخالفة.

المادة (٨)

سجل أسماء حساب الضمان

- أ - يُنشأ سجل يسمى (سجل أسماء حساب الضمان لمشروعات البيع على الخريطة)، ويكون

عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني، وتقيّد فيه البيانات الآتية:

- ١ - اسم أمين حساب الضمان.
 - ٢ - العنوان.
 - ٣ - مسنّول وأرقام الاتصال.
 - ٤ - البريد الإلكتروني.
 - ٥ - أية بيانات أخرى تراها المؤسسة.
- ب- على المؤسسة إتاحة المعلومات المقيدة بسجل أمناء حساب الضمان للجمهور، وذلك للاطلاع عن طريق نشر السجل على الموقع الإلكتروني للمؤسسة، أو بإرسال نسخة منه بناءً على طلب مقدّم للمؤسسة.

المادة (٩)

توقّف أو تعثر المشروع

على أمين حساب الضمان التوقّف عن صرف أيّ من المبالغ المودعة في حساب الضمان، وذلك في حال إخطاره من قبل المؤسسة بتوقّف أو تعثر المطوّر مؤقتاً أو نهائياً عن تنفيذ مشروع التطوير العقاري لأيّ سبب من الأسباب.

المادة (١٠)

ضمان حُسن تنفيذ إصلاح العيوب

أ - يحتفظ أمين حساب الضمان بنسبة (٥ %) من القيمة الإنشائية للمشروع بعد حصول المطوّر على شهادة الإنجاز لضمان حُسن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع، ولا تصرف تلك النسبة إلى المطوّر إلا بعد انقضاء مدة اثني عشر شهراً تبدأ من تاريخ تسليم آخر وحدة للمشتريين، وذلك كله بعد موافقة المؤسسة.

ب - تسري أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة على المشاريع القائمة قبل صدور هذا القرار والتي لم يتم تسليم جميع الوحدات العقارية بها، وإصدار شهادات الملكية للمستفيدين.

المادة (١١)

الإيداع في حساب الضمان

أ - على المطوّر إيداع كافة المبالغ المتعلقة بإنشاء وتنفيذ مشروع التطوير العقاري مباشرة في

حساب الضمان الخاص بالمشروع.

- ب - على مموّل مشروع التطوير العقاري إيداع كافة مبالغ التمويل مباشرة في حساب الضمان الخاص بالمشروع.
- ج - على المشتري إيداع جميع المدفوعات الخاصة بالوحدات العقارية مباشرة في حساب الضمان الخاص بالمشروع.
- د - على الوسيط العقاري المرخّص له إيداع جميع المدفوعات الخاصة بالمشتري في حساب الضمان الخاص بالمشروع.

مادة (١٢)

الصرف من حساب الضمان

- أ - تخصّص الأموال المودعة في حساب الضمان حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع التطوير العقاري، وعلى الأخص الآتي:
- ١ - تكاليف البنية التحتية كالمرافق والطرق والصرف الصحي والمياه وغيرها.
 - ٢ - أتعاب المهندس الاستشاري ومصاريف التسويق والمبيعات والمصاريف الأخرى المتعلقة بمشروع التطوير العقاري.
- ب - لا يجوز دَفْع قيمة أرض مشروع التطوير العقاري من الأموال المودعة في حساب الضمان.
- ج - يجوز للمطوّر في حال وجود نفقات تتصل بكلفة البنية التحتية تتعلق بأكثر من مشروع تطوير عقاري تقع ضمن مشروع رئيسي واحد، توزيع النفقات بين المشاريع وسداد التكاليف من حسابات ضمان مختلفة، وذلك بعد موافقة المؤسسة.
- د - لأمين حساب الضمان دفع المبالغ المستحقة للمقاول أو مزوّد الخدمات والمتعلقة بإنشاء وتنفيذ مشروع التطوير العقاري إليهم مباشرة من الحساب، شريطة تسلّم أمين الحساب لأمر الدفع الموافق عليه من قبل المطوّر والمهندس الاستشاري المعيّن في المشروع.

مادة (١٣)

المصروفات الإدارية والتسويقية

- أ - لا يجوز لأمين حساب الضمان الصرف من حساب الضمان بما يزيد على نسبة ١٠٪ من القيمة الإنشائية لمشروع التطوير العقاري لحساب المصاريف الإدارية والتسويقية للمشروع.
- ب - للمؤسسة في الظروف الاستثنائية التي تقدّرها وبناءً على طلب من المطوّر زيادة المصاريف

- الإدارية والتسويقية إلى نسبة ١٥٪ من القيمة الإنشائية للمشروع كحد أقصى.
- ج - في تطبيق أحكام هذه المادة تُعتبر العمولة المستحقة للوسطاء جزءاً من المصاريف التسويقية للمشروع، وتُصرف من حساب الضمان شريطة تحقق الآتي:
- ١ - أن يكون الوسيط مُرخَّصاً له من المؤسسة.
 - ٢ - إيداع المشتري لنسبة (١٠٪) على الأقل من ثمن الوحدة العقارية المباعة في حساب الضمان.
 - ٣ - تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في سجل قيد البيع على الخريطة.

مادة (١٤)

سداد القروض والرُّهون التمويلية

يجوز للمطوّر وبعد موافقة المؤسسة سداد القروض أو الرُّهون التمويلية الخاصة بمشروع التطوير العقاري من حساب الضمان الخاص بالمشروع، شريطة إثبات المطوّر توفر مبالغ مالية تزيد على المبالغ المخصّصة لتنفيذ كامل أعمال إنشاء المشروع، وقيمة ضمان حسن تنفيذ إصلاح العيوب.

مادة (١٥)

صرف دفعة من الأرباح

يجوز للمطوّر وبعد موافقة المؤسسة صرف ما لا يزيد على (٥٠٪) من مبلغ الأرباح من حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري، شريطة تحقق الآتي:

- ١ - تحقيق نسبة إنجاز للمشروع لا تقل عن ٦٠٪ من مشروع التطوير العقاري.
- ٢ - وجود مبالغ مالية في حساب الضمان تزيد على المبالغ المقرّرة لتكلفة أعمال الإنشاء المتبقية بالمشروع وقيمة ضمان حُسن تنفيذ إصلاح العيوب.

مادة (١٦)

الحصول على فوائد على مبالغ حساب الضمان

يجوز لأمين حساب الضمان أن يدفع إلى المطور فوائد بنكية أو أرباحاً على الأموال المودعة في حساب الضمان، شريطة عدم تقييد المبالغ المودعة في الحساب، وعدم التأخر في سداد المستحقات لتغطية تكاليف تنفيذ مشروع التطوير العقاري.

مادة (١٧)

التحقيق من مراحل الإنجاز

يلتزم المهندس الاستشاري المعين لمشروع التطوير العقاري بالتحقق من مراحل الإنجاز التي تم تحقيقها للتأكيد على استحقاق الدفعات المرحلية من خلال شهادة حالة الإنجاز التي يقدمها للمؤسسة وأمين حساب الضمان بعد اعتمادها منه، والتي توضح نسبة ما تم إنجازه بالمشروع بالنسبة لكامل أعمال تنفيذ المشروع.

المادة (١٨)

تدقيق حسابات الضمان

أ - يلتزم المطور بتزويد المؤسسة بتقرير مالي سنوي مُعدّ بمعرفة أحد مدققي الحسابات المقيدين بسجل مدققي الحسابات عن مشروع التطوير العقاري، مبيّن فيه كافة الإيرادات والتكاليف وفقاً للنموذج المعتمد من قبل المؤسسة.

ب - يلتزم المطور وأمين حساب الضمان بتزويد المؤسسة بأية تقارير مالية بخصوص مشروع التطوير العقاري تطلبها المؤسسة في أي وقت.

مادة (١٩)

الاطلاع على بيانات حساب الضمان

أ - للمشتريين الحق في الاطلاع على بيانات حساب الضمان الخاصة بهم، والحصول على إفادات بتلك البيانات من أمين حساب الضمان.

ب - على أمين حساب الضمان تزويد المطور والمؤسسة ببيانات وكشوفات شهرية عن كافة الأمور المتعلقة بحساب الضمان.

المادة (٢٠)

توفيق الأوضاع

أ - يلتزم المطور الذي تسلّم أموالاً من المودعين قبل سريان هذا القرار أن يقدم إلى المؤسسة كشفاً مالياً مُعداً بمعرفة مدقق حسابات مقيّد بسجل مدققي الحسابات تقيّد فيه كافة الأموال المُتسلّمة من المشتريين والمبالغ المالية التي تم إنفاقها على المشروع، كما يلتزم بفتح حساب ضمان للمشروع وإيداع المبالغ المتبقية أو قيمة الضمان (أيهما أعلى) في الحساب خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون.

ب - يلتزم المطور المرخص له بمشروع تطوير عقاري أن يوفّق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القرار خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون.

المادة (٢١)

على الرئيس التنفيذي تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ نشره في
الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري
سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ٨ رمضان ١٤٣٩هـ

الموافق: ٢٤ مايو ٢٠١٨م