وزارة الإسكـــان

قـــرار وزاري

رقـم ٢٠١٩/٧٢

بإصـدار اللائحـة التنفيذيـة

لنظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري

استنادا إلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ ،

وإلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ،

وإلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ،

وإلى القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/١١٤ ،

وإلى نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ ،

وإلى نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٣٠ ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة ،

تقـــرر

المـادة الأولـــى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لنظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري ، المرفقة .

المـادة الثانيـــة

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

المـادة الثالثـــة

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

صـدر في : ١٨ من ذي القعدة ١٤٤٠هـ

الموافـــق : ٢١ من يوليـــــو ٢٠١٩م

سيف بن محمد بن سيف الشبيبي

وزيـر الإسكـــــان

اللائحة التنفيذية لنظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الواردة فيها المعنى ذاته المنصوص عليه في نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري .

المادة (٢)

يشترط لحصول المطور على ترخيص لممارسة التطوير العقاري من الجهة المختصة ، ما يأتي :

أ - أن تكون لديه القدرة والملاءة المالية .

ب - أن يكون مقيدا في السجل التجاري .

ج - أن يكون لديه مقر معلوم لممارسة نشاطه .

د - سداد الرسوم المقررة .

هـ - تقديم أي مستندات أو بيانات تطلبها الجهة المختصة .

ويكون الترخيص لمدة (٣) ثلاث سنوات قابلة للتجديد بالشروط ذاتها ، على أن يقدم طلب التجديد خلال (٣٠) ثلاثين يوما قبل انتهاء الترخيص .

المادة (٣)

تتولى الجهة المختصة دراسة طلب ترخيص ممارسة التطوير العقاري ، والبت فيه خلال (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ تقديمه ، مستوفيا كافة المستندات والبيانات المحددة في المادة (٢) من هذه اللائحة ، ولا ينظر في الطلبات غير المستوفية لهذه المستندات والبيانات .

ويخطر مقدم الطلب كتابيا بنتيجة فحص طلبه ، ويعتبر فوات مدة دراسة الطلب دون رد بمثابة رفض ضمني لطلب الترخيص .

ويجوز لمقدم الطلب التظلم من قرار الرفض إلى رئيس الجهة المختصة خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره ، أو من تاريخ انقضاء المدة المشار إليها ، ويعد القرار الصادر في التظلم نهائيا .

المـادة (٤)

تعد الجهة المختصة سجلا خاصا يقيد فيه المطورون المرخص لهم ممارسة التطوير العقاري .

المـادة (٥)

يلغى ترخيص ممارسة التطوير العقاري في الحالات الآتية :

أ - فقد أي شرط من شروط الترخيص الواردة في المادة (٢) من هذه اللائحة .

ب - إذا أخفق المطور في إنجاز (٢) مشروعين متتاليين للتطوير العقاري .

ج - إذا ثبت عدم صحة أي من المستندات أو البيانات التي ترتب عليها الحصول على الترخيص .

المـادة (٦)

يلتزم المطور ، بعد الحصول على ترخيص مشروع التطوير العقاري ، بفتح حساب ضمان باسم المشروع ، يكون مخصصا لأغراض إنشاء وتطوير المشروع طبقا للاتفاقية الموقعة بين المصرف المرخص ، والمطور .

المـادة (٧)

يجب على المطور عند تقديم طلب لفتح حساب الضمان إلى المصرف المرخص أن يرفق بطلبه المستندات الآتية :

أ - نسخة من السجل التجاري .

ب - نسخة من ترخيص المشروع الصادر من الجهة المختصة .

ج - خطاب عدم ممانعة من فتح حساب الضمان للمشروع صادرا من الجهة المختصة .

د - صورة من سند الملكية للأرض أو عقد الانتفاع محل المشروع ، والرسم المساحي لها .

هـ - نسخة من العقد المبرم بين المطور ، والمستفيد .

و - نسخة من دراسة جدوى اقتصادية للمشروع .

ز - نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري .

ح - أي مستندات أو بيانات أخرى يطلبها المصرف .

المـادة (٨)

يجب على المطور ، والمصرف المرخص إبرام اتفاقية لحساب الضمان باسم المشروع ، ويجب أن تتضمن الاتفاقية البنود الآتية :

أ - إلزام المطور بتوجيه المشترين ، وممولي المشروع بإيداع الدفعات في حساب الضمان .

ب - المستندات الواجب تقديمها قبل صرف أي مبالغ إلى المطور من حساب الضمان .

ج - طريقة توزيع رصيد الحساب في حال إلغاء المشروع .

د - إدارة حساب الضمان من قبل المصرف المرخص وسلطاته وصلاحياته في الدفع من الحساب للمطور .

هـ - ربط دفعات المشترين بنسب الإنجاز الفعلي لأعمال التشييد ، والبناء .

و - عدم إغلاق حساب الضمان إلا بعد موافقة الجهة المختصة .

ز - ما يجيز للجهة المختصة إبلاغ المصرف المرخص كتابيا بالامتناع عن صرف أي دفعات لاحقة من حساب الضمان من تاريخ تسلم المصرف للكتاب المشار إليه .

ح - أي بنود أخرى يتم الاتفاق عليها .

المـادة (٩)

يجب على المصرف المرخص الاحتفاظ في حساب الضمان بنسبة (٥٪) خمسة بالمائة من قيمة بيع الوحدة العقارية في المشروع ، ويجوز صرف المبلغ المشار إليه للمطور بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري ، بعد تقديم شهادة موقعة من مالك الوحدة العقارية ، واستشاري المشروع ، تبين عدم وجود أي عيوب بناء في الوحدة العقارية .

المـادة (١٠)

يلتزم المصرف المرخص بتزويد المطور بكشف يتضمن الإيرادات والمدفوعات التي تمت في حساب الضمان ، ويلتزم المطور بتزويد الجهة المختصة بنسخة من هذا الكشف ، وذلك كل (٣) ثلاثة أشهر .

المـادة (١١)

يجوز للجهة المختصة تعيين مدقق حسابات معتمد لكل مشروع ، على نفقة المطور تكون مهمته فحص سجلات المطور الخاصة بحساب الضمان ، وكافة المستندات المتعلقة بالمشروع ، وذلك وفقا للشروط الآتية :

أ - أن يكون مقيدا في السجل التجاري .

ب - ألا تقل مدة خبرته عن (٣) ثلاث سنوات .

المـادة (١٢)

يلتزم المطور قبل البدء في المشروع أن يقدم إلى الجهة المختصة جدولا بمراحل التنفيذ ، ونسب إنجازها ، والبرنامج الزمني المرتبط بها ، على أن يكون معتمدا من استشاري المشروع .

المـادة (١٣)

لا يجوز للمطور الإعلان أو الترويج لبيع الوحدات العقارية في المشروع إلا بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة ، شريطة تقديم الآتي :

أ - ما يفيد قيام المطور بفتح حساب الضمان لدى أحد المصارف المرخصة .

ب - كشف يتضمن عدد الوحدات العقارية المشتمل عليها المشروع ، والبيانات المتعلقة بها ، ومنها الموقع ، والمساحة .

ج - ما يفيد بأن المبالغ المودعة في حساب الضمان لا تقل عن (٢٠٪) عشرين بالمائة من التكلفة الإجمالية للمشروع ، ويدخل في حساب هذه النسبة قيمة أرض المشروع المملوكة للمطور ، أو ما أنجزه من أعمال بناء .

المـادة (١٤)

لا يجوز الصرف من المبالغ المودعة في حساب الضمان لأغراض الإعلان والترويج للمشروع بما يزيد على (٣٪) ثلاثة بالمائة من هذه المبالغ .

المـادة (١٥)

لا يجوز للمطور التنازل عن الترخيص الممنوح للمشروع لطرف آخر إلا بعد موافقة الجهة المختصة .

المـادة (١٦)

يعد المطور نموذج عقد بيع الوحدات العقارية فـي المشـروع ، على أن يعتمـد مـن الجهـة المختصة ، ويجب أن يتضمن الآتي :

أ - اسم المطور ، وعنوانه .

ب - اسم المشروع الذي تقع فيه الوحدة محل التعاقد .

ج - بيانات الوحدة ، ومساحتها الإجمالية ، ونصيبها من مساحة الأرض ، والأجزاء المشتركة ، مع إرفاق رسم مساحي يوضح ذلك .

د - مكونات التقسيم الداخلي للوحدة ، ونوع التشطيب والديكورات ، ونوعية الأبواب والنوافذ ، والمرافق الصحية والكهربائية وغير ذلك من التجهيزات .

هـ - ثمن الوحدة ، وأي مبالغ أخرى يتم الاتفاق عليها .

و - جدولا يوضح سداد الدفعات حسب نسبة إنجاز المشروع ، أو الوحدة العقارية .

ز - حـق المطـور فـي التعويض في حال عدم قيام المشتري بسداد الدفعات حسب الجدول المتفق عليه في العقد أو التأخر في السداد .

ح - حق المشتري في التعويض في حال تأخر المطور عن البدء بالمشروع ، أو توقفه عن التنفيذ ، أو تأخره في التنفيذ دون أي عذر مقبول .

ط - أي شروط أخرى يتم الاتفاق عليها .

المـادة (١٧)

يجب على المشتري إيداع الدفعات المالية المتعلقة بشـراء الوحـدة العقاريـة فـي حساب الضمان وفقا لجدول سداد الدفعات حسب نسب إنجاز المشروع ، ويلتزم المطور بتزويد المشترين بنسب إنجاز المشروع ، ومراحله كل (٣) ثلاثة أشهر .

المـادة (١٨)

يجب على المطور تزويد المصرف المرخص بأسعار الوحدات العقارية التي تم بيعها ، وبكافة التفاصيل المتعلقة بها .

المـادة (١٩)

يجب علـى المصرف المرخص تحديد رقم مرجع لكل وحدة عقارية في حساب الضمان ، محددا فيه رقم الوحدة العقارية .

المـادة (٢٠)

مـع عـدم الإخـلال بحكـم المـادة (٩) مـن هذه اللائحة ، يحق للمطور سحب كافة المبالغ من حساب الضمان بعد إنجاز المشروع بالكامل ، شريطـة تقديـم تقريـر مـن استشـاري المشروع معتمد من الجهة المختصة .

المـادة (٢١)

يلتـزم المطـور بتسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري خلال (٦) ستـة أشهـر مـن تاريـخ تحرير شهادة إتمام البناء للمشروع من البلدية المختصة .

المـادة (٢٢)

يلتزم المطور بتسجيل تعاملات حساب الضمـان ، والاحتـفاظ بهـا ، وبكافة السجلات الخاصة بالمشروع لمدة (٥) خمس سنوات اعتبارا من تاريخ إقفال حساب الضمان ، ويجب عليه تسليم الجهة المختصة نسخة من هذه السجلات بناء على إخطار كتابي صادر منها .