مرســـوم ســـلطاني

رقـم ٢٠١٨/٣٠

بإصدار نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ،
وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ ،
وعلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ،
وعلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ،
وعلى القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/١١٤ ،
وعلى نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنـــا بمـــا هـــو آت

المـادة الأولـــى

يعمل بأحكام نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري ، المرفق .

المـادة الثانيـــة

يصدر وزير الإسكان - بعد التنسيق مع وزارة السياحة والبنك المركزي العماني - اللائحة والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام .

المـادة الثالثـــة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد (٦) ستة أشهر من تاريخ نشره .

صدر في : ٣ من ربيع الأول سنة ١٤٤٠هـ
الموافـــق : ١١ من نوفمبـــــر سنة ٢٠١٨م

قابوس بن سعيد
سلطـان عمـــان

نظـام حسـاب الضـمان لمشروعـات التطويـر الـعـقـاري

المـادة (١)

في تطبيق أحكام هذا النظام يكون للكلمات والمصطلحات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

المشـروع :

مشروع التطوير العقاري المخصص للأغراض السكنية ، أو التجارية ، أو السكنية التجارية ، أو الصناعية ، أو السياحية ، سواء المقام ضمن المجمعات السياحية المتكاملة ، أو المشروعات العقارية .

وفي حالة تقسيم المشروع إلى مراحل مختلفة تعتبر كل مرحلة من تلك المراحل بمثابة مشروع مستقل .

حساب الضمـان :

الحساب المصرفي الذي يفتحه المطور باسم المشروع لدى أحد المصارف المرخصة في السلطنة ، ويقوم المشترون أو ممولو المشروع بإيداع الدفعات فيه .

اتفاقية حساب الضمان :

الاتفاقية الموقعة بين المصرف المرخص والمطور ، التي بموجبها يتم فتح حساب الضمان وفقا لأحكام هذا النظام .

الجهة المختصة :

وزارة السياحة فيما يتعلق بمشروعات المجمعات السياحية المتكاملة ، ووزارة الإسكان فيما يتعلق بمشروعات التطوير العقاري الأخرى .

التطويـر العقـاري :

الأعمال التي يرخص للمطور تنفيذها في المشروع من الجهة المختصة .

المطـور :

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المختصة بإنشاء وتطوير وبيع الوحدات العقارية .

السجـل :

السجل المعد في الجهة المختصة لقيد المطورين .

شهادة إنجاز الأعمال :

الوثيقة التي يصدرها المطور ، ويعتمدها استشاري المشروع المعتمد ، التي تبين حجم الأعمال التي أنجزت من المشروع .

الوحدة العقارية :

أي جزء مفرز ، 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 الصناعية ، أو السياحية .

الدفعة :

المبلغ الذي يودعه المشتري أو الممول من ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان ، وفقا للشروط المحددة في عقد البيع .

المستفيد :

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المتعاقد مع المطور لتنفيذ المشروع أو أي جزء منه ، ويشمل ذلك الأعمال الاستشارية أو الإنشائية ، وغيرها الخاصة بالمشروع .

استشاري المشروع :

المكتب الهندسي أو مكتب الاستشارات الهندسية المتعاقد مع المطور للإشراف على تنفيذ المشروع .

تكاليف الإنشاء :

التكلفة الإنشائية للوحدة العقارية ، وتشمل تكلفة البنية الأساسية للمشروع .

اللائحة :

اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

المادة (٢)

تسري أحكام هذا النظام على المطور الذي يقوم ببيع وحدات عقارية قبل أو في أثناء تنفيذ المشروع ، ويستثنى من ذلك المشاريع التي صدر بشأنها مرسوم سلطاني خاص ، والمشاريع الأخرى في حدود ما قامت ببيعه من وحدات عقارية قبل العمل بهذا النظام .

المـادة (٣)

ينظم العقد المبرم بين المطور والمشتري العلاقة بينهما ، وحقوق والتزامات كل منهما ، بما فيها كيفية سداد ثمن الوحدة العقارية المبيعة ، على أن يكون السداد مرتبطا بنسبة إنجاز المشروع أو الوحدة العقارية ، ويجوز النص في العقد على حق المطور في قيمة الدفعة المقدمة أو جزء منها كتعويض عن عدم سداد المشتري باقي دفعات الثمن دون عذر مقبول .

المـادة (٤)

يلتزم المطور بفتح حساب الضمان باسم المشروع في أحد المصارف المرخصة في السلطنة يخصص لإيداع الدفعات ، وإذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور وجب عليه فتح حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع ، وتحدد اتفاقية حساب الضمان شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة بعد حصول المطور على موافقة الجهة المختصة ، ويجب على المطور إيداع نسخة من اتفاقية حساب الضمان وعقد البيع لدى الجهة المختصة .

المـادة (٥)

لا يجوز للمطور رهن أرض المشروع أو أي حق عيني مرتبط بها ما لم يكن ذلك للحصول على تمويل لأغراض بناء المشروع ، على أن تودع تلك المبالغ في حساب الضمان .

المـادة (٦)

يلتزم المطور بصرف الدفعات المودعة في حساب الضمان لتغطية تكاليف الإنشاء ، وفقا للشروط الواردة في هذا النظام وفي اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه ، وفي اتفاقية حساب الضمان التي يتم إبرامها مع المصرف المرخص له بذلك .

المـادة (٧)

أ - يتم السحب من حساب الضمان بموجب طلب يتقدم به المطور للمصرف المرخص يحدد به المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ما تم إنجازه من المشروع واسم المستفيد ، على أن يكون الطلب مصحوبا بشهادة إنجاز الأعمال والمبالغ المستحقة مصدقا عليها من استشاري المشروع ، ويتحمل المطور المسؤولية الناشئة عن السحب من حساب الضمان .

ب - إذا ثبت للجهة المختصة عدم صحة البيانات الواردة في شهادة إنجاز الأعمال ، جاز لها تعيين استشاري آخر بمعرفتها على نفقة المطور لتحديد نسبة ما تم إنجازه من أعمال ، وإبلاغ المصرف المرخص كتابيا بالامتناع عن صرف أي دفعات لاحقة للمطور ، وذلك دون الإخلال بحق الجهة المختصة في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة في مواجهة المطور بشأن أي مبالغ تم سحبها بناء على مستندات أو بيانات غير صحيحة .

المادة (٨)

يلتزم المطور بالاحتفاظ بمبلغ من قيمة مبيعات الوحدات العقارية في المشروع في حساب الضمان لمدة عام من تاريخ تسجيل الوحدات المبيعة باسم المشتري ، وتحدد اللائحة نسبة المبلغ الواجب الاحتفاظ به وشروط وإجراءات صرفه .

المادة (٩)

لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان إلا بناء على حكم ، أو قرار قضائي .

المادة (١٠)

يقوم المصرف المرخص بتزويد المطور بكشف يبين الإيرادات والمدفوعات التي تمت في حساب الضمان ، وذلك بشكل دوري ، ويلتزم المطور بتزويد الجهة المختصة بنسخة من هذا الكشف مع إعلام المشترين للوحدات العقارية بصفة دورية بنسب إنجاز المشروع والمراحل التي وصل إليها وفقا لما تحدده اللائحة ، كما يجوز للجهة المختصة أن تطلب من المطور تزويدها بأي معلومات أو كشوفات ترى الاطلاع عليها وفق اتفاقية حساب الضمان .

المادة (١١)

يجوز للجهة المختصة تعيين مدقق حسابات معتمد لفحص سجلات المطور الخاصة بحساب الضمان وكافة المستندات المتعلقة بالمشروع ، وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة .

المادة (١٢)

تعد الجهة المختصة سجلا خاصا لقيد المطورين المرخص لهم بممارسة التطوير العقاري ، وتحدد اللائحة شروط ومتطلبات الترخيص بممارسة التطوير العقاري ، والقيد في سجل المطورين ، ولا يجوز للمطور ممارسة التطوير العقاري ما لم يكن مقيدا في السجل المشار إليه .

المـادة (١٣)

يلتزم استشاري المشروع - إذا تعثر المشروع لأي سبب من الأسباب - بتقديم تقرير كاف خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ التعثر إلى الجهة المختصة يبين فيه أسباب التعثر ، وعلى الجهة المختصة تسوية الأمر وديا ، أو إحالة الموضوع إلى المحكمة المختصة .

المـادة (١٤)

لا يجوز للمطور الإعلان أو الترويج لبيع الوحدات العقارية بالمشروع إلا بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة وفقا للشروط التي تحددها اللائحة .

المـادة (١٥)

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها في قانون الجزاء العماني ، أو أي قانون آخر ، يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن سنة ، ولا تزيد على (٣) ثلاث سنوات ، وبغرامة لا تقل عن (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني ، ولا تزيد على (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال عماني ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - مزاولة التطوير العقاري بدون ترخيص .

٢ - تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة التطوير العقاري أو تتعلق بالمشروع .

٣ - عرض وحدات عقارية في المشروع بالمخالفة لأحكام هذا النظام أو اللائحة أو القرارات التي تصدر تنفيذا له .

٤ - سحب المطور الدفعات التي تم إيداعها في حساب الضمان من قبل المشترين أو ممولي المشروع بالمخالفة لأحكام هذا النظام أو اللائحة أو القرارات التي تصدر تنفيذا له .

٥ - عدم قيام المطور بتزويد الجهة المختصة بأي من المعلومات أو الكشوفات المشار إليها في المادة (١٠) من هذا النظام .

٦ - تعمد مدقق الحسابات وضع تقرير غير صحيح عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور أو إخفاء وقائع جوهرية في تقريره .

٧ - مصادقة الاستشاري على مستندات غير صحيحة تتعلق بالمشروع مع علمه بذلك .

٨ - تقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة للمصرف المرخص .

٩ - عدم الالتزام بما ورد في المادة (٨) من هذا النظام .

المادة (١٦)

يشطب قيد المطور من سجل المطورين في الحالات الآتية :

١ - إذا أشهر إفلاسه .

٢ - إذا ألغي الترخيص الممنوح له لممارسة التطوير العقاري وفقا لما تحدده اللائحة .

٣ - إذا ارتكب أيا من المخالفات المنصوص عليها في البنود (٢ و٣ و٤ و٥ و٨ و٩) من المادة (١٥) من هذا النظام .