

مصرف البحرين المركزي

قرار رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٦

في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري

محافظ مصرف البحرين المركزي:

بعد الاطلاع على قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٦، والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٥، وعلى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري، وعلى المرسوم رقم (٦) لسنة ٢٠١٥ بتسمية الوزير المختص والوزارة المختصة والجهة المختصة بتطبيق القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري، وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري الصادرة بالقرار رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥، وعلى القرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

- في تطبيق أحكام هذا القرار، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
- ١- القانون: القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.
 - ٢- مشروع التطوير العقاري: أعمال تطوير العقارات وبيع الوحدات العقارية على الخريطة المرخص بها وفقاً لأحكام القانون.
 - ٣- المطور الرئيسي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة.
 - ٤- المطور الفرعي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه به المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما لتطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره.
 - ٥- البيع على الخريطة: بيع الوحدات العقارية المفردة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.

- ٦- حساب المشروع: حساب مصري في باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين يخصص لبناء وتنفيذ المشروع.
- ٧- أمين حساب المشروع: أحد البنوك المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي بتولي إدارة حساب المشروع.
- ٨- المهندس الاستشاري: المهندس الاستشاري المعتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية والمعين للإشراف على مشروع التطوير العقاري.
- ٩- المودعون: أصحاب الحصص النقدية مثل المطور، الممول، المشتري والبنك أو المؤسسة المالية الدائنة للمشروع.

مادة (٢)

يتولى أمين حساب المشروع إدارة حساب مشروع التطوير العقاري في حالة البيع على الخريطة وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون وهذا القرار، ومصرف البحرين المركزي وضع توجيهات أخرى في مجلد التوجيهات إذا دعت الحاجة لذلك.

مادة (٣)

يُشترط في أمين حساب المشروع ما يلي:

- ١- أن يكون أحد بنوك التجزئة المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي.
- ٢- أن تتم إدارة حساب المشروع من قبل مكاتب البنك في المملكة.

مادة (٤)

يتم تعيين أمين حساب مشروع التطوير العقاري بموجب اتفاق كتابي بين المطور الرئيسي وأمين حساب المشروع لإنشاء حساب مستقل باسم كل مشروع من مشاريع التطوير العقاري، ويخطر أمين حساب المشروع مصرف البحرين المركزي بهذا الاتفاق الكتابي.

مادة (٥)

يلتزم أمين حساب المشروع بما يلي:

- ١- عدم رهن حساب مشروع التطوير العقاري لأي سبب من الأسباب.
- ٢- عدم إسناد أو تحويل الأعمال الخاصة به كأمين حساب الواردة في الاتفاق بينه وبين المطور الرئيسي

- لطرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب.
- ٢- عدم السماح بالاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة بالسجلات لدى أمين حساب المشروع أو إدارة المشروع إلا للمودعين ضمن حدود البيانات والمعلومات الخاصة بكل مودع فقط، أو تنفيذاً لأمر قضائي أو بناءً على طلب من النيابة العامة.
- ٤- تزويد الإدارة المعنية بإصدار التراخيص بالمركز البلدي الشامل بكشوف فصلية بإيرادات ومدفوعات حساب المشروع، وأية معلومات أو بيانات تطلبها لضرورة الاطلاع عليها، مع مراعاة حكم الفقرة (ب) من المادة (٦) من القانون.
- ٥- تقديم كشف حساب إلى المطور الرئيسي في حالة إنهاء الاتفاق أو إغلاق حساب المشروع لأي سبب من الأسباب قبل الانتهاء من تنفيذ المشروع.
- ٦- يحتفظ بنسبة (٥%) من القيمة الانشائية للمشروع بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف هذه النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ الحصول على هذه الشهادة. ويجوز لأمين حساب المشروع تقديم خدمات مالية أخرى لمشروع التطوير العقاري أو المشتريين بمراعاة التوجيهات التي تصدر في مجلد التوجيهات في هذا الشأن.

مادة (٦)

يودع في حساب المشروع ما يلي:

- ١- مبلغ (٢٠%) من القيمة التقديرية للمشروع - بما فيها قيمة الأرض - المقدرة بمعرفة المهندس الاستشاري، ويراعى عند حساب هذه النسبة اعتبار كل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع مشروعاً مستقلاً في ذاته.
- ٢- مبلغ أي تمويل يحصل عليه المطور الرئيسي من البنوك أو المؤسسات أو شركات التمويل في حال قيامه برهن مشروع التطوير العقاري.
- ٣- كافة المبالغ المقدمة من المطور والمودعين.
- تُعتمد في شأن إجراءات الإيداع والصراف من حساب المشروع ذات الإجراءات المعتمدة للإيداع والصراف لدى أمين حساب المشروع، ولا يتم الصراف من حساب المشروع إلا بعد اعتماد المهندس الاستشاري للمشروع.
- ولا يُسأل أمين حساب المشروع عن الأضرار الناشئة عن أي إجراء أو فعل أو امتناع من قبل المطور الرئيسي أو المطور الفرعي أو المهندس الاستشاري، أو عن الأضرار الناشئة عن العلاقة بين المطور الرئيسي أو المطور الفرعي وأي من المودعين.

مادة (٧)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٤) من هذا القرار، في حالة اتفاق المطور الرئيسي وأمين حساب المشروع على تغيير أمين الحساب، يجب أن يخطر أمين حساب المشروع مصرف البحرين المركزي بذلك.

مادة (٨)

يُلغى القرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري.

مادة (٩)

على الإدارات المعنية بمصرف البحرين المركزي - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

محافظ مصرف البحرين المركزي

رشيد محمد المعراج

صدر بتاريخ: ١٤ رمضان ١٤٣٧هـ

الموافق: ١٩ يونيو ٢٠١٦م