

مصرف البحرين المركزي

قرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٥

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،

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،

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) مشروع التطوير العقاري: أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها وفقاً لأحكام هذا القانون أياً كانت طبيعتها (بنية أساسية أو تشييد المباني) أو أغراضها (تجارية، صناعية، سكنية خاصة أو عامة) أو طرق تمويلها (كالبيع على الخريطة أو التأجير المنتهي بالتمليك أو المساطحة أو البناء والتشغيل وإعادة الملكية) أو القائم بها (شخص طبيعي أو اعتباري).

(٢) المطور الرئيسي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة.

(٣) المطور الفرعي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره.

(٤) حساب المشروع: حساب مصرفي بإسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين يخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.

- (٥) أمين حساب المشروع: أحد البنوك المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي يتولى إدارة حساب المشروع.
- (٦) 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 وفقاً للضوابط المنصوص عليها في قانون التطوير العقاري وهذا القرار، ومصرف البحرين المركزي وضع ضوابط أخرى إذا دعت الحاجة لذلك.

مادة (٣)

يشترط 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 ومن قبل موظفين ذوي خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات في إدارة الحسابات المصرفية بشتى أنواعها.

مادة (٤)

يتم تعيين أمين حساب مشروع التطوير العقاري بموجب اتفاق كتابي بين المطور وأمين حساب المشروع لإنشاء حساب للمشروع تودع فيه كافة المبالغ المقدمة من المطور والمودعين. ويخطر أمين حساب المشروع مصرف البحرين المركزي بنسخة من الاتفاق الكتابي المشار إليه.

مادة (٥)

يلتزم أمين حساب المشروع بما يلي:

- (١) عدم تقديم خدمات مالية أخرى لمشروع التطوير العقاري.
- (٢) عدم رهن حساب مشروع التطوير العقاري لأي سبب من الأسباب.
- (٣) عدم إسناد أو تحويل الأعمال الخاصة به كأمين حساب الواردة في الاتفاق بينه وبين المطور لطرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب.

- (٤) 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.
- (٥) تزويد الإدارة المعنية بإصدار التراخيص بالمركز البلدي الشامل بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب المشروع، وأي معلومات أو بيانات تطلبها لضرورة الاطلاع عليها، مع مراعاة حكم الفقرة (ب) من المادة (٦) من القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.
- (٦) تقديم كشف حساب إلى المطور في حالة إنهاء الاتفاق أو إغلاق حساب المشروع لأي سبب من الأسباب قبل الانتهاء من تنفيذ المشروع.

مادة (٦)

- يعتمد أمين حساب المشروع في إجراءات الإيداع والصرف من حساب المشروع ذات الإجراءات المتبعة بشأن الإيداع والصرف من الحساب الجاري.
- ويودع في حساب المشروع مبلغ (٢٠٪) من القيمة التقديرية للمشروع وتحتسب قيمة الأرض من هذه النسبة، ويراعى عند حساب نسبة ال (٢٠٪) اعتبار كل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع مشروعاً مستقلاً في ذاته، أخذاً في الاعتبار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.
- ويودع المطور نسبة ال (٢٠٪) المشار إليها، ومبلغ القرض في حالة قيامه برهن مشروع التطوير العقاري للحصول على قرض من البنوك أو المؤسسات أو شركات التمويل، وكافة المبالغ المقدمة من المطور والمودعين.
- ولا يتم الصرف من حساب المشروع إلا بعد اعتماد المهندس الاستشاري للمشروع.

مادة (٧)

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

مادة (٨)

- في حالة اتفاق المطور وأمين حساب المشروع على نسبة رسوم إدارة حساب المشروع وآلية سداد يجب أن يخطر أمين الحساب المودعين بها.

مادة (٩)

تنشأ بمصرف البحرين المركزي قاعدة بيانات تتضمن أسماء أمناء الحسابات ومشاريع التطوير العقاري التي يتولون إدارتها وذلك بالتنسيق مع الإدارة المعنية بإصدار التراخيص بالمركز البلدي الشامل.

مادة (١٠)

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: ٨ شعبان ١٤٣٦هـ

الموافق: ٢٦ مايو ٢٠١٥م