

قرار رقم () لسنة 2022
بتعديل بعض أحكام القرار رقم (3) لسنة 2018
بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017،
وعلى المرسوم رقم (69) لسنة 2017 بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القرار رقم (3) لسنة 2018 بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة،
وبعد التنسيق مع مصرف البحرين المركزي
وبعد عقد المشاورات مع الجمهور والجهات المعنية بالقطاع العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُستبدل نص المادة رقم (1) من القرار رقم (3) لسنة 2018 بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة، بالنص الآتي:

مادة (1)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كلٍ منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

القانون: قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

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 محدّدة في عقود إنشاء المشروع والمعتمّدة من قِبَل المهندس الاستشاري.

ضمان البيع على الخريطة: إيداع نقدي في حساب الضمان أو أية أداة مالية من الأدوات المالية المحدّدة بالمادة (5) من هذا القرار، والتي تهدف إلى حماية المدفوعات المقدّمة من قِبَل المشترين.

قيمة الضمان: مبالغ نقدية أو أداة مالية تساوي نسبة معينة من القيمة الإنشائية 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 مُرخص له من قِبَل مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.
الممول: البنوك أو الشركات أو المؤسسات المرخص لها بمزاولة أنشطة التمويل، والتي تمول مشروعات التطوير العقاري.

المادة الثانية

يُستبدل نص المادة رقم (5) من القرار رقم (3) لسنة 2018 بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة، بالنص الآتي:

مادة (5)

ضمان البيع على الخريطة

- (أ) تكون قيمة الضمان بما يساوي نسبة 20% من القيمة الإنشائية للمشروع.
- (ب) على المطور إيداع قيمة الضمان بإحدى الطرق الآتية:
- (1) إيداع كامل مبلغ الضمان نقداً في حساب الضمان وعلى دفعه واحدة قبل الحصول على الترخيص.
 - (2) ضمان بنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى المصرف يغطي كامل قيمة الضمان.
 - (3) بوليصة تأمين تغطي كامل قيمة الضمان صادرة عن إحدى شركات التأمين المرخص لها بالمملكة، على أن يتم تجديد بوليصة التأمين قبل ستين يوماً من تاريخ انتهائها، وفي حالة عدم التجديد خلال الفترة المذكورة يتم صرف قيمة البوليصة بناء على طلب المؤسسة وإيداعها بحساب الضمان.
 - (4) 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 2 و3 و4 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.

المادة الثالثة

يُستبدل بنص المادة رقم (12) من القرار رقم (3) لسنة 2018 بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة، النص الآتي:

مادة (12)

الصرف من حساب الضمان

- أ) تخصص الأموال المودعة في حساب الضمان حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع التطوير العقاري، وعلى الأخص الآتي:
- 1) تكاليف البنية التحتية كالمرافق والطرق والصرف الصحي والمياه وغيرها.
 - 2) أتعاب المهندس الاستشاري ومصاريف التسويق والمبيعات والمصاريف الأخرى المتعلقة بمشروع التطوير العقاري.
- ب) لا يجوز دفع قيمة أرض مشروع التطوير العقاري من الأموال المودعة في حساب الضمان.
- ج) لا يسمح للمطور بالصرف من أموال المشترين إلا بعد استكمال المرحلة الأولى من الأعمال الإنشائية للمشروع وهي مرحلة أعمال الأساسات التوتدية وذلك على نفقته الخاصة.
- د) بعد استكمال مرحلة الأساسات التوتدية و الحصول على الترخيص، يجوز للمطور الصرف من حساب الضمان الخاص بالمشروع بما في ذلك قيمة الضمان على ألا يقل المبلغ المودع في حساب الضمان في كل الاحوال عن 5% من القيمة الإنشائية للمشروع.
- هـ) يجوز للمطور 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.
- و) لأمين حساب الضمان دفع المبالغ المستحقة للمقاول أو مزودي الخدمات والمتعلقة بإنشاء وتنفيذ مشروع التطوير العقاري إليهم مباشرة من الحساب، شريطة تسلّم أمين الحساب لأمر الدفع الموافق عليه من قبل المطور والمهندس الاستشاري المعيّن في المشروع.

المادة الرابعة

تضاف مادة جديدة برقم (21) بشأن التدابير إلى القرار رقم (3) لسنة 2018 بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة، نصها الآتي:

التدابير

مادة (21)

للمؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة لضمان إلتزام المطورين العقاريين بأحكام هذا القرار.

المادة الخامسة

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القرار.

المادة السادسة

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