

## قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري.  
بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ ،  
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،  
وعلى القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن تحديد الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات  
والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قانون تنظيم القطاع العقاري،  
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،  
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

### قرر الآتي:

#### الفصل الأول

#### أحكام عامة

#### الفرع الأول

#### مادة (١)

#### تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة  
في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، ويكون للكلمات  
والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:  
القانون: قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،  
مشروع التطوير العقاري أو المشروع: المشروع الذي يعتزم فيه المطور بيع الوحدات العقارية  
على الخريطة، وأعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء.  
الترخيص: الموافقة النهائية المكتوبة الصادرة عن المؤسسة بالترخيص لمشروع التطوير  
العقاري.

المهندس الاستشاري: مهندس استشاري مرخص له من قبل مجلس تنظيم مزاولة المهن  
الهندسية.

المشروع القائم: مشروع التطوير العقاري القائم قبل العمل بالقانون.

الرخصة السابقة: الموافقة النهائية المكتوبة الصادرة بموجب القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤  
في شأن التطوير العقاري.

سجلات مشاريع التطوير العقاري: سجل قيد البيع على الخريطة، وسجل أعمال مشاريع  
التطوير العقاري.

سجل قيد مشاريع البيع على الخريطة: السجل المنشأ بموجب المادة (١٩) من القانون.

سجل قيد أعمال مشاريع تطوير العقارات: السجل المنشأ بموجب الفرع الرابع من الفصل الثاني من هذا القرار لقيد أعمال مشاريع تطوير العقارات.  
بيان الإفصاح: البيانات والوثائق التي يجب أن تقدم للمشتري قبل ٧ أيام على الأقل من الدخول في عقد البيع.  
رخصة إعلان البحث الميداني: موافقة كتابية مؤقتة صادرة عن المؤسسة تسمح بإجراء بحث ميداني لمشروع التطوير العقاري قبل إصدار الترخيص.  
رسالة اهتمام: رسالة كتابية صادرة عن شخص يبدي رغبته الجادة في التعاقد على وحدة أو أكثر من وحدات مشروع التطوير العقاري.  
المشتري المهتم: الشخص الطبيعي أو الاعتباري صاحب رسالة الاهتمام.  
عقد حجز: اتفاق مكتوب بين المطور والمشتري المهتم بغرض حجز وحدة عقارية للمشتري قبل الدخول في عقد بيع نهائي.

### الفرع الثاني

#### نطاق سريان القرار

#### مادة (٢)

- ١- مشاريع البيع على الخريطة.
- ٢- أعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء.

### الفصل الثاني

#### التراخيص

#### الفرع الأول

#### سلطة إصدار الترخيص

#### مادة (٣)

تتولى المؤسسة إصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري في المملكة.

#### مادة (٤)

لا يجوز للمطور البدء في مشروع التطوير العقاري، أو الاعلان عنه إلا بعد الحصول على ترخيص من المؤسسة، وقيده في السجل المعد لذلك.

### الفرع الثاني

#### طلب الترخيص

#### مادة (٥)

يقدم المطور طلب الحصول على الترخيص إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقة به البيانات والمستندات الآتية:

- ١- وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها خالية من أية حقوق عينية، أو موافقة أصحاب الحق العيني

- على تنفيذ المشروع وبيع وحداته.
- ٢- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة.
- ٣- نسخة من المخطط الرئيسي.
- ٤- نسخة من النظام الرئيسي مبينة فيه مراحل تنفيذ وإنجاز المشروع وأية ترتيبات أو تقسيم للمشروع.
- ٥- ترخيص البناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.
- ٦- نسخة من الاتفاقات المبرمة بين المطورين، ذات الصلة بالمشروع.
- ٧- ما يفيد التأشير بالمشروع في صحيفة الأرض بالسجل العقاري.
- ٨- برنامج تفصيلي بالأعمال الإنشائية والمعمارية وأعمال الخدمات المتعلقة بمشروع التطوير.
- ٩- كتاب من مهندس استشاري بتحديد القيمة التقديرية للمشروع، ومدة إنجازه.
- ١٠- نسخة من نموذج عقد بيع وحدات المشروع.
- ١١- شهادة من أمين حساب الضمان تفيد فتح حساب الضمان، وتحتوي على بيانات الحساب.
- ١٢- البيانات الرئيسية المتعلقة بطرق تمويل المشروع وفقاً للنموذج المعد من المؤسسة.
- ١٣- رخصة المطور.
- ١٤- ما يفيد سداد الرسم المقرر.
- ١٥- أية بيانات أو مستندات أخرى تطلبها المؤسسة.

### الفرع الثالث

#### إصدار الترخيص

##### مادة (٦)

تقوم المؤسسة بدراسة طلب الترخيص بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مرفقاً به المستندات كاملة .

وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب.

ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

##### مادة (٧)

تكون الرخصة سارية طوال الفترة المحددة من قبل المهندس الاستشاري، وللمؤسسة بناء

على طلب مقدم من المطور مد الترخيص.

#### الفرع الرابع

#### سجلات قيد مشاريع التطوير العقاري

##### مادة (٨)

مع مراعاة أحكام المادة (١٩) من القانون يكون قيد البيانات المتعلقة بمشاريع البيع على الخريطة في سجل قيد مشاريع البيع على الخريطة طبقاً لأحكام هذا القرار .  
وينشأ بالمؤسسة سجل يسمى (سجل قيد أعمال مشاريع تطوير العقارات) ، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تقيد فيه البيانات المتعلقة بأعمال مشاريع تطوير العقارات طبقاً لأحكام هذا القرار.

##### مادة (٩)

تقيد في سجلات مشاريع التطوير العقاري والبيانات والمعلومات المتعلقة بها وعلى الأخص ما يلي:

- ١- بيانات الترخيص.
  - ٢- البيانات المتعلقة بمطور المشروع، والمطور الفرعي إن وجد، وحقوقه والتزاماته تجاه المطور الرئيسي والتي من شأنها أن تؤثر في حقوق والتزامات المشتريين.
  - ٣- البيانات والخطط والمواصفات والتصاميم والرسوم المتعلقة بالمشروع .
  - ٤- أي توجيه أو تقييد أو اشتراط أو تدبير أو عقوبة صادرة من المؤسسة أو أية جهة مختصة تتعلق بالمشروع.
  - ٥- البيانات والتفاصيل المتعلقة بحساب الضمان أو أية ضمانات مالية أو طرق تمويلية تتعلق بالمشروع.
  - ٦- الحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة على المشروع، وما قد يطرأ عليه من تغيير أو على ملكيته أو على المطورين القائمين به أو غير ذلك من مسائل.
- ويجب على المؤسسة أن تخطر المطور بأي تعديل على البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروعه والمقيدة في السجل وذلك خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام عمل.  
ويجب على المطور إخطار المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، بأية بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير دقيقة مقيدة في السجل وذلك خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ علمه بذلك.
- يكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من البيانات والمعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

### الفصل الثالث

#### رهن مشاريع التطوير العقاري والتصرف فيها

##### الفرع الأول

#### رهن مشروع التطوير العقاري

##### مادة (١٠)

- يحظر على المطور رهن المشروع إلا بغرض الحصول على قرض من مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي بشرط أن يتعهد المطور ومموله بالآتي:
- ١- إخطار أي مشتري بالرهن كتابة، والنص عليه في عقد البيع.
  - ٢- رفع إشارة الرهن العقاري عن سند ملكية أي وحدة عقارية قام المشتري بسداد كامل ثمنها وأودعه في حساب الضمان.
  - ٣- إيداع مبلغ التمويل بالكامل مباشرة في حساب الضمان.

##### الفرع الثاني

#### التصرف في كامل المشروع

##### مادة (١١)

- يحظر على المطور القيام بأي تصرف يتعلق بكامل المشروع دون الحصول على إذن كتابي من قبل الرئيس التنفيذي للمؤسسة.

### الفصل الرابع

#### الإعلان

##### الفرع الأول

#### الإعلان عن البحث الميداني

##### مادة (١٢)

- يجوز للمطور قبل حصوله على رخصة المشروع، أن يطلب من المؤسسة رخصة إعلان بحث ميداني وفقاً للنموذج المعد لذلك، على أن يكون مصحوباً بالبيانات والمستندات الآتية:
- ١- المخطط الرئيسي المعتمد.
  - ٢- تفاصيل رخصة المطور.
  - ٣- وصف المشروع، ويشمل الآتي:
    - أ - استخدام الأرض.
    - ب - ارتفاع البناء.
    - ج - المراحل المتوقعة للبناء.
    - د - المرافق المتوقع توفرها.
  - ٤- وصف المشروع بالحملة الاعلانية المزمع تنفيذها ووسائل الإعلام المستخدمة بالشكل المعتمد

من قبل المؤسسة.

#### مادة (١٣)

تقوم المؤسسة بدراسة طلب ترخيص إعلان البحث الميداني بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال ٥ أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب مرفقاً به المستندات كاملة .

وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب. ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

#### مادة (١٤)

تنتهي رخصة إعلان البحث الميداني تلقائياً بانقضاء تسعة أشهر من تاريخ إصدارها، أو بصدور رخصة الإعلان أيهما أقرب.

ويجوز للمؤسسة بناء على طلب المطور مد مدة رخصة إعلان البحث الميداني على أن يقدم قبل انتهائه بشهر على الأقل، وعلى المؤسسة البت في الطلب خلال خمسة أيام من تاريخ تقديمه.

#### مادة (١٥)

تدون أحكام وشروط إعلان البحث الميداني على جميع المواد الإعلانية الخاصة بالمشروع بما في ذلك شعار المؤسسة ورقم رخصة إعلان البحث الميداني.

#### الفرع الثاني رسالة الاهتمام

#### مادة (١٦)

يجب على المشتري المهتم دفع مبلغ ألف دينار بحريني عند توقيع رسالة الاهتمام، ويسترد هذا المبلغ كاملاً عند العدول عنها.

#### مادة (١٧)

إذا حصل المطور على الترخيص خلال مدة رسالة الاهتمام وجب عليه أن يخطر المشتري المهتم بذلك خلال أربعة عشر يوماً التالية لصدوره. وللمشتري المهتم أن يبرم عقد حجز خلال شهرين من تاريخ إخطاره بصدور الترخيص.

## مادة (١٨)

تُحدد مدة رسالة الاهتمام باتفاق الطرفين، وللمشتري المهتم العدول عن رسالة الاهتمام بموجب إخطار كتابي إلى المطور خلال المدة المتفق عليها. ويجب على المطور في حالة عدوله عن الاستمرار في تنفيذ مشروع التطوير العقاري رد جميع المبالغ المحصلة من المشتريين المهتمين.

## مادة (١٩)

يحظر إبرام عقد البيع خلال مدة رسالة الاهتمام إلا بعد الحصول على الترخيص.

## مادة (٢٠)

إذا عجز المطور عن رد مبلغ رسالة الاهتمام يكون للمؤسسة الحق في اتخاذ أي من الإجراءات الآتية:

- ١- إلغاء رخصة المطور.
- ٢- رفض طلب تجديد رخصة المطور.
- ٣- رفض إصدار أي ترخيص له حتى لو تشارك مع مقدم الطلب الجديد أو كان ضمن أغلبية المساهمين في مشروع تطوير عقاري.

## الفرع الثالث

## الترخيص الإعلاني

## مادة (٢١)

يحظر على المطور أو المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية وبأية وسيلة إعلانية بما في ذلك الجرائد والمواقع الإلكترونية أو المشاركة في المعارض داخل المملكة أو خارجها، للترويج لبيع وحدات المشروع دون الحصول على ترخيص بذلك من المؤسسة.

## مادة (٢٢)

يُقدم طلب الترخيص الإعلاني إلى المؤسسة مرفقا به البيانات والمستندات الآتية:

- ١- اسم المشروع والموقع، ورقم ترخيص المشروع.
- ٢- كافة التفاصيل المتعلقة بالمطور ومعلومات ترخيصه.
- ٣- وصف الخطة الإعلانية المزمع القيام بها، ووسائل الإعلام المستخدمة بالشكل الذي توافق عليه المؤسسة.
- ٤- الرخصة أو أي موافقة أخرى مطلوبة بموجب أي قانون آخر في المملكة.

٥- خطاب من أمين حساب الضمان يفيد إنشاء حساب ضمان.

٦- أية بيانات أو مستندات أخرى تطلبها المؤسسة.

#### مادة (٢٣)

تدون أحكام وشروط الإعلان على الرخصة الإعلانية بما في ذلك شرط عرض شعار المؤسسة ورقم رخصة الإعلان على جميع المواد الإعلانية الخاصة بالمشروع.

#### مادة (٢٤)

تقوم المؤسسة بدراسة طلب الترخيص الإعلاني بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال ٥ أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب مرفقا به المستندات كاملة .

وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسيباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب. ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

### الفرع الرابع

#### عقد الحجز بموجب رخصة الإعلان

#### مادة (٢٥)

يجب على المطور الذي حصل على رخصة إعلان أن يبرم عقد حجز مع المشتري المهتم الذي يرغب في التعاقد خلال شهرين من تاريخ الحصول على ترخيص الإعلان على أن يخطر المشتري المهتم خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ حصوله على الترخيص بالإعلان. ولا يجوز إبرام عقد الحجز مع المشتريين المهتمين إلا بعد انقضاء المدة المشار إليها في الفترة السابقة.

#### مادة (٢٦)

تحدد مدة عقد الحجز باتفاق الطرفين بشرط ألا تقل المدة عن سبعة أيام، ويجوز للحاجز خلالها العدول عن العقد.

#### مادة (٢٧)

يجب على الحاجز عند توقيع عقد الحجز دفع مبلغ تأمين بنسبة ١٪ من سعر البيع المعلن، ويدخل في مبلغ التأمين مبلغ رسالة الاهتمام.



## مادة (٢٨)

في حالة عدول الحاجز عن عقد الحجز، أو انتهاء مدته فإنه يسترد مبلغ التأمين مخصوماً منه مصاريف إدارية بحد أقصى مائتي دينار بحريني لصالح المطور.

## الفصل الرابع

## أحكام وبيانات عقد بيع المشروع

## الفرع الأول

## أحكام عقد البيع

## مادة (٢٩)

يحظر إبرام عقد البيع إلا بعد مضي سبعة أيام من استلام الحاجز بيان الإفصاح، وتطبق على العقد الأحكام المقررة بعقد البيع.

## مادة (٣٠)

تعتبر التزامات المطور الواردة في بيان الإفصاح جزءاً لا يتجزأ من العقد.

## مادة (٣١)

يلتزم المشتري بسداد نسبة ١٠٪ من المبلغ المتفق عليه عند توقيع العقد، ويدخل في هذه النسبة مبلغ عقد الحجز.

## الفرع الثاني

## بيانات عقد البيع

## مادة (٣٢)

يجب أن يتضمن عقد البيع، البيانات الآتية:

- ١- اسم وعنوان المشتري، والمطور ورقم رخصته.
- ٢- اسم المشروع والموقع ورقم ترخيص المشروع.
- ٣- تاريخ إنجاز المطور للوحدة وتسليمها للمشتري.
- ٤- عدد الوحدات العقارية ووصفها ومواصفاتها بما في ذلك أبعاد الوحدة والحقوق المرتبطة، وكذا المواقف والحقوق الخاصة في الأجزاء المشتركة.
- ٥- جميع تفاصيل العقار المشترك.

ويعتبر باطلاً كل عقد لم يتضمن أي بيان من هذه البيانات.

## مادة (٣٣)

للمؤسسة الحق في إصدار نموذج عقد بيع المشروع، والمبادئ التوجيهية بشأن تسجيل شهادة إتمام المشروع أو الوحدة العقارية، ومستندات بدء الجمعية العامة لاتحاد الملاك.

#### مادة (٣٤)

يجب على المطور تسجيل عقد البيع، ودفع الرسم المقرر إلى المؤسسة، وتقوم المؤسسة بالترتيب لتسجيل العقد في سجل البيع لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ويجوز للمطور أن يطالب المشتري برسوم التسجيل مالم يتفق على خلاف ذلك.

#### الفرع الثالث

#### بيان الإفصاح

#### مادة (٣٥)

يجب أن ترفق بعقود الحجز المبرمة بعد إصدار الترخيص البيانات والمستندات الآتية:

- ١- مسودة عقد المشروع للوحدة العقارية.
- ٢- النظام الرئيسي المتضمن النسبة المئوية للحصة الشائعة للمشتري في الأجزاء المشتركة.
- ٣- النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ٤- بيان يحدد الميزانية الإرشادية لمصروفات الصيانة للعامين التاليين لإتمام الوحدة العقارية، والإدارة المحتملة للأجزاء المشتركة وفقاً للنظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ٥- نسخ من المستندات التي يعدها المطور بشأن تقييد حقي الاستعمال والاستغلال لمشتري الوحدة العقارية.
- ٦- أية بيانات مطلوبة من قبل أية جهة حكومية.
- ٧- أية تفاصيل أخرى تطلبها المؤسسة.

#### الفرع الرابع

#### التسليم

#### مادة (٣٦)

يجب على المطور إخطار المشتري بخطاب مسجل بتاريخ تسليم الوحدة العقارية ويلتزم بالتسليم في هذا التاريخ. ويقوم المشتري بالتوقيع على إقرار يفيد تسلّم الوحدة العقارية وفقاً للمواصفات وعقد البيع.

#### مادة (٣٧)

للمشتري الحق في معاينة الوحدة العقارية قبل تسلمها.

## الفرع الخامس

## خطة الدفع

## مادة (٣٨)

يحدد عقد البيع إجمالي سعر الوحدة العقارية، والمدفوعات المرحلية المرتبطة بتقديم العمل ونسبة إنجاز المشروع بشرط ألا تتجاوز المدفوعات المرحلية جدول الدفع الآتي:

مراحل تقدم العمل	نسبة الإنجاز	نسبة سداد الدفعات
١	مستوى الانشاء صفر عند وقت إبرام العقد الملزم	دفعة مبدئية ١٠٪
٢	إتمام ٢٠٪	٢٠٪
٣	إتمام ٤٠٪	٤٠٪
٤	إتمام ٦٠٪	٦٠٪
٥	إتمام ٨٠٪	٨٠٪
٦	التسليم	١٠٠٪

## مادة (٣٩)

يجب على المطور قبل طلب دفعة مرحلية، أن يزود المشتري والمؤسسة بتقرير مرحلي مُعد من قبل مهندس استشاري يبين النسبة المئوية لإنجاز المشروع. وعند موافقة المؤسسة على المدفوعات المرحلية يجب على المشتري سداد الدفعة المطلوبة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالموافقة.

## الفرع السادس

## الإخلال بالعقد

## مادة (٤٠)

إذا أُخل المشتري بالتزاماته وجب على المطور إخطاره كتابيا بخطاب مسجل بالوفاء بها خلال تسعين يوماً من تاريخ الإخطار، وإلا جاز له إنهاء العقد والاحتفاظ بنسبة ١٠٪ من المبلغ المدفوع، دون المساس بحقه في التعويض عن الأضرار.

## مادة (٤١)

يجوز للمشتري إنهاء عقد البيع إذا أُخل المطور بالتزامه في تسليم الوحدة خلال الستة أشهر التالية لموعد التسليم، بعد إخطار المطور وأمين حساب الضمان بخطاب مسجل بطلب تسليم الوحدة وفوات تسعين يوماً، مع عدم الإخلال بحق المشتري في التعويض عن الأضرار، ويحق له استرداد جميع الأموال المدفوعة للمطور بموجب العقد.

### الفرع السابع

#### التصرف في الوحدة العقارية من قبل المشتري قبل التسليم

##### مادة (٤٢)

يجب على المشتري إذا رغب في التصرف في وحدته العقارية قبل استلامها أن يدفع للمطور مصروفات إدارية بنسبة ١٪ من قيمة الوحدة وبما لا يتجاوز خمسمائة دينار بحريني. وتسري على هذا التصرف الأحكام الواردة بشأن عقد البيع في هذا القرار.

### الفرع الثامن

##### مادة (٤٣)

تطبق أحكام عقد البيع الواردة في القانون المدني فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القرار.

### الفصل الخامس

#### التدابير التي يجوز اتخاذها عند ثبوت المخالفة

##### مادة (٤٤)

لا يجوز للمرخص له أن يقوم بأي عمل أو نشاط مخالف للغرض الذي مُنح الترخيص له من أجله، وفي حالة مخالفة ذلك، يجوز للمؤسسة اتخاذ التدابير المنصوص عليها في القانون.

### الفصل السادس

#### الأحكام الانتقالية

##### الفرع الأول

#### توفيق الأوضاع

##### مادة (٤٥)

على كل شخص طبيعي أو اعتباري حاصل على رخصة سابقة توفيق أوضاعه طبقاً لأحكام هذا القرار خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون.

#### ترخيص بديل لمشروع قائم

##### مادة (٤٦)

يجب على المطور الذي بدء في تنفيذ مشروع قائم ولديه رخصة سابقة سارية المفعول أن يقدم طلباً بترخيص بديل - معفي من الرسوم - للفترة المتبقية من الترخيص السابق، وفقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقة به المستندات الآتية:

١- خطة الإنشاء موضحة المستوى الحالي للإنشاء وجدول إتمام وتسليم الوحدات العقارية.

٢- خطة تمويل تبين كيفية تمويل موازنة الإنشاء.

٣- شهادة من أمين حساب الضمان تفيد فتح حساب الضمان، وتحتوي على بيانات الحساب، ومستوى تمويل حساب الضمان.

٤- ملخص جدول المبيعات مدرج به جميع الوحدات العقارية والوضع الحالي لمبيعات الوحدات،

وأسماء المشتريين، ونسبة المبالغ المدفوعة لكل وحدة.

٥- الرخصة السابقة.

٦- إقرار يتضمن تفوض المؤسسة في الحصول على جميع المستندات التي قُدمت للحصول على الترخيص السابق.

٧- أية بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

#### مادة (٤٧)

يجب على المطور أن يرفق مع الطلب جميع عقود بيع الوحدات المباعة، لترتيب تسجيل عقود البيع في السجل المعد لذلك لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وللمطور أن يسترد هذه الرسوم من المشتري، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

#### مادة (٤٨)

عند موافقة المؤسسة على طلب الحصول على ترخيص بديل تقوم بالآتي:

١- تسجيل جميع المستندات المرفقة بطلب الترخيص السابق في سجل مشروع التطوير.

٢- إلغاء الرخصة السابقة.

٣- إصدار رخصة بديلة للمطور للمدة المتبقية من الرخصة السابقة غير منتهية الصلاحية.

#### مادة (٤٩)

تقوم المؤسسة بدراسة الطلب بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وتُصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مرفقاً به المستندات كاملة . وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب. ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

#### مادة (٥٠)

يجب على المطور الذي يحصل على الرخصة البديلة أن يلتزم بترتيبات ومبادئ حساب الضمان.

### الفرع الثالث

#### ترخيص تطوير انتقالي لمشروع قائم

#### مادة (٥١)

يجب على المطور الذي يتولى مشروع قائم ولا يمتلك رخصة أن يتقدم بطلب الحصول

- على رخصة تطوير انتقالية لمشروع قائم، أو يتقدم بطلب الحصول على رخصة تطوير وفقاً للضوابط الواردة في هذا القرار، ويرفق بالطلب المستندات الآتية:
- ١- وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها خالية من أية حقوق عينية، أو موافقة أصحاب الحق العيني في المشروع.
  - ٢- موافقة لتنفيذ المخطط الرئيسي للمشروع ورخص البناء.
  - ٣- تعهد من قبل المطور الرئيسي أو الفرعي حسب نوع المشروع بإنهاء الإنشاءات خلال مدة الرخصة
  - ٤- كتاب من مهندس استشاري بتحديد القيمة التقديرية للمشروع،
  - ٥- تعهد من قبل المطور باستمرارية ملكية البناء والمساحات المبينة في الخطط الهندسية والمملوكة بالاشتراك.
  - ٦- نسخة من نموذج عقد البيع المزمع استخدامه لبيع الوحدات.
  - ٧- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة.
  - ٨- البيانات الرئيسية المتعلقة بطرق تمويل المشروع وفقاً للنموذج المعد من المؤسسة.
  - ٩- شهادة من أمين حساب الضمان تفيد فتح حساب الضمان، وتحتوي على بيانات الحساب.
  - ١٠- ما يفيد خبرة المطور، والقدرة المالية والسلوكية لتولي المشروع.
  - ١١- خطة الإنشاء وتظهر المستوى الحالي للإنشاء وجدول الإتمام والتسليم.
  - ١٢- ملخص جدول المبيعات يدرج جميع الوحدات العقارية والوضع الحالي لمبيعات الوحدات العقارية، وتفصيل المشترين ونسبة ما تم دفعه بخصوص الوحدات العقارية.

#### مادة (٥٢)

يجب على المطور أن يرفق مع الطلب جميع عقود البيع وما يفيد سداد الرسوم للمؤسسة.

#### مادة (٥٣)

يجب على المطور الذي يحصل على رخصة التطوير الانتقالي أن يلتزم بترتيبات ومبادئ الضمان المؤقتة للمؤسسة.

#### مادة (٥٤)

تقوم المؤسسة بدراسة الطلب بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مرفقاً به المستندات كاملة . وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويُعتَبَر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب.

ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص

عليها في القانون.

### الفرع الثالث

#### ترخيص إعلان المدة الانتقالية

##### مادة (٥٥)

- يجوز للمطور الذي يتولى مشروع قائم ولا يمتلك رخصة أن يتقدم بطلب الحصول على رخصة إعلان لفترة انتقالية، ويرفق بالطلب المستندات الآتية:
- ١- ترخيص المطور.
  - ٢- شهادة من أمين حساب الضمان تفيد فتح حساب الضمان، وتحتوي على بيانات الحساب.
  - ٣- رخصة البناء لمشروع التطوير المقترح.

##### مادة (٥٦)

- يكون للمطور خلال مدة رخصة الإعلان الانتقالية الحق في الآتي:
- ١- الإعلان عن المشروع بشرط عرض رقم رخصة الإعلان الانتقالية وشعار المؤسسة على جميع المواد الإعلانية.
  - ٢- إبرام عقود الحجز مع المشتريين المهتمين، لمدة لا تتجاوز فترة صلاحية الإعلان الانتقالي.
  - ٣- استلام رسوم الحجز من المشتريين المهتمين وإيداعها في حساب الضمان.

##### مادة (٥٧)

تقوم المؤسسة بدراسة الطلب بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال ٥ أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب مرفقاً به المستندات كاملة . وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب. ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

##### مادة (٥٨)

تنتهي صلاحية جميع تراخيص الإعلان الانتقالية تلقائياً في ١ سبتمبر ٢٠١٨.

##### مادة (٥٩)

تسري أحكام عقد الحجز بموجب رخصة الإعلان على عقود الحجز المبرمة بناء على ترخيص إعلان انتقالي.

**الفرع الخامس  
المشروعات المتعثرة**

**مادة (٦٠)**

يجوز للمؤسسة رفض طلب الترخيص إذا تبين لها أن المشروع لم يعد قيد التنفيذ لتأخر البناء لمدة ١٢ شهراً عن جدول الإنشاء، أو كان محلاً لنزاع بين المطور والمشتريين.

**الفرع السادس  
أحكام ختامية**

**مادة (٦١)**

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار.

**مادة (٦٢)**

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

**رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري  
سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة**

صدر بتاريخ: ١٣ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ  
الموافق: ١ مارس ٢٠١٨م