

Kingdom of Bahrain مملكة البحرين

مؤسسة التنظيم العقاري
Real Estate Regulatory Authority



دليل المطور العقاري



1	معلومات أساسية للمطور العقاري.....	1
3	التقدم بطلب الحصول على رخصة المطور.....	2
4	2.1 رخصة المطور – الشركة.....	
7	2.2 رخصة المطور – الفرد.....	
8	2.3 نموذج الهيكل التنظيمي للشركة.....	
9	2.4 نموذج خبرة المطور.....	
10	2.5 نموذج لرسالة الملاءة المالية من البنك.....	
10	التقدم بطلب الحصول على رخصة مشروع تطوير عقاري.....	3
10	3.1 أنواع رخص مشاريع التطوير العقاري.....	
12	3.2 التقدم بطلب الحصول على رخصة مشروع البيع على الخريطة.....	
21	3.3 نموذج الرسالة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري.....	
22	3.4 التقدم بطلب الحصول على رخصة إستبدال لمشروع تطوير قائم.....	
27	3.5 التقدم بطلب الحصول على رخصة إنتقالية لمشروع تطوير قائم.....	
33	3.6 نموذج ملخص المبيعات.....	
34	3.7 نموذج خطة البناء.....	
35	4 الخطة التمويلية لمشاريع البيع على الخريطة.....	
35	5 حسابات الضمان لمشاريع البيع على الخريطة.....	
36	6 التقدم بطلب الحصول على رخص الإعلان.....	
36	6.1 مقدمة عن رخص الإعلان.....	
36	6.2 معلومات عامة عن جميع طلبات الحصول على رخص الإعلان.....	
37	6.3 المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الحصول على رخصة إعلان (الملحق 6).....	
38	6.4 المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الحصول على رخصة إعلان ذات مدة إنتقالية (الملحق 7).....	
39	6.5 المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الحصول على رخصة إعلان البحث الميداني (الملحق 8).....	
40	7 نموذج المطور لعقد البيع على الخريطة.....	
40	7.1 المقدمة.....	
41	7.2 القرار رقم (2) لسنة 2018.....	
41	7.3 خطة المدفوعات.....	
42	7.4 يجب أن لا يكون العقد متعارضاً مع الأحكام.....	
44	7.5 التعهد من قبل المطور.....	
44	المرفقات وتفاصيل الإتصال	

1. معلومات أساسية للمطور العقاري

يجب أن يكون المطور العقاري الذي يعتزم بناء وحدات سكنية أو بيع وحدات في مشروع البيع على الخريطة حاصلاً على رخصة للممارسة هذه الأنشطة. تم إصدار الرخص من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، وتشمل الرخص الأنواع الآتية: رخص المطورين العقاريين، رخص مشاريع البيع على الخريطة ورخص الإعلان عن مشاريع البيع على الخريطة في مملكة البحرين.

تتضمن أنواع الرخص الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري ما يلي:

رخص المطورين العقاريين:

رخصة المطور (الشركة)

رخصة المطور (الفرد)

رخص مشاريع التطوير العقاري

رخص المشاريع الجديدة – ويطلق عليها رخصة مشروع البيع على الخريطة

رخصة تحل محل رخصة لمشروع قائم حالياً صادرة من المركز البلدي الشامل بموجب القانون رقم (28)

لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري – ويطلق عليها رخصة الإستبدال لمشروع التطوير العقاري

رخصة لمشروع قائم لا يحمل رخصة صادرة من المركز البلدي الشامل – ويطلق عليها رخصة تطوير ذات

مدة الإنتقالية

ملاحظة: قد لا تحصل جميع المشاريع القائمة على رخصة الإستبدال أو الرخصة الإنتقالية، فإذا تعثر

المشروع مثلاً، أو كان موضع نزاع، فقد يقع ضمن اختصاص لجنة المشاريع المتعثرة.

رخص الإعلان (للمطورين والوسطاء)

رخص إعلان البحث الميداني - بإمكان مطور مشروع جديد الذي يعتزم الحصول على رخصة مشروع بيع

على الخريطة أن يقدم طلباً للحصول على رخصة قصيرة المدى (لمدة 9 شهور) "كإختبار لطلب السوق"

بموجب رخصة إعلان البحث الميداني. يسمح هذا النوع من الرخص للمطور بتوقيع رسالة اهتمام من قبل

المشترين المهتمين.

رخصة الإعلان - يجوز للمطور الذي يمتلك رخصة مشروع تطوير عقاري صادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري أو رخصة إستبدال أو رخصة إنتقالية الحصول على رخصة إعلان طويلة المدى ومما يمكّن المطور بعد إنتهاء صلاحية رخصة إعلان البحث الميداني وإستبدالها برخصة الإعلان من التوقيع على عقد الحجز مع المشترين المحتملين, بإمكان مؤسسة التنظيم العقاري إصدار هذه الرخصة تلقائيًا عند طلب المطور الحصول على رخصة إستبدال (وقد تطلب مؤسسة التنظيم العقاري الحصول على مزيد من المعلومات حول حساب الضمان في ذات الوقت).

رخصة إعلان ذات مدة إنتقالية - عندما تم إنشاء جزء من مشروع تطوير عقاري قائم وبعترم المطور التقدم بطلب للحصول على رخصة مشروع التطوير العقاري الإنتقالية , بإمكانه تقديم طلب للحصول على رخصة إعلان ذات مدة إنتقالية, مما يسمح للمطور الإعلان عن الوحدات العقارية والتوقيع على عقد الحجز مع المشترين المهتمين.

إستثمارات الطلب - تم إرفاق مجموعة كاملة من نماذج إستثمارات الطلب - انظر الملاحق.

المستندات المطلوب إرفاقها مع إستثمارات الطلب: يجب إرفاق جميع المستندات المطلوبة مع إستثمارات الطلب و تفاصيل هذه المستندات متوفرة في نماذج إستثمارات الطلب. تختلف المستندات المطلوبة وفقاً لنوع الرخصة وما إذا كانت الرخصة لفرد أو لشركة. من المهم أن تكون المستندات مستوفاة من قبل مقدم طلب الحصول على الرخصة.

يجب إرفاق جميع المستندات المطلوبة في نسخة إلكترونية أو في صيغة (PDF) أو ما يعادلها. لتسهيل عملية المراجعة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري, يجب أن يكون كل مستند في صيغة (PDF) منفصل ويجب أن يتضمن اسم الملف: اسم المطور, ورقم المستند المرفق كما هو موضح في نموذج إستثمار الطلب.

عملية الحصول على رخصة مطور عقاري - إستثمارات طلب رخص المطورين العقاريين متوفرة عبر الموقع الإلكتروني للمؤسسة. سيكون من الممكن ملء استمارة الطلب, وتحميل المستندات المرفقة

(مستند واحد لكل ملف في صيغة PDF) وإرسال الطلب. سيتم الحصول على الرخصة من مؤسسة التنظيم العقاري في غضون 5 أيام عمل.

عملية الحصول على رخصة مشروع تطوير عقاري ورخصة إعلان - ستكون عملية الطلب للحصول على رخص لمشاريع التطوير العقاري ورخص الإعلان مختلفة قليلاً.

عن طريق الحضور الشخصي في مقر مؤسسة التنظيم العقاري في الطابق العاشر لمبنى جهاز المساحة والتسجيل العقاري - ملء إستمارة الطلب وإرفاق نسخ من جميع المستندات المطلوبة.

تطبق المعلومات أعلاه للمشاركين في المعارض العقارية أيضاً

يجب على الذين يعتزمون عرض وحدات عقارية للبيع لمشاريع البيع على الخريطة في المعارض العقارية الحصول على رخصة مطور عقاري أو أن يكون وسيطاً عقارياً مرخصاً يتعامل مع مطور عقاري مرخص ويجب عليهم الحصول على رخصة الإعلان المناسبة. ويجب عليهم كذلك الحصول على رخص مشاريع التطوير العقاري قبل إبرام عقود بيع ملزمة مع المشتريين المهتمين.

موقع مؤسسة التنظيم العقاري الإلكتروني: www.rera.gov.bh

يوفر الموقع الآتي:

جميع استمارات الطلب

المعلومات والنماذج التوضيحية

بإمكان التقدم بالطلبات الآتية عبر الموقع:

طلب الحصول على رخصة مطور عقاري - للشركة

طلب الحصول على رخصة مطور عقاري - للفرد

طلب الحصول على رخصة وسيط عقاري - شركة وفرد

طلب الحصول على رخصة وكيل مبيعات

تفتتح المؤسسة على أصحاب المصلحة متابعة آخر المستجدات على الموقع الإلكتروني لمؤسسة

التنظيم العقاري حيث سيتم تحديث الإرشادات من وقتٍ لآخر لمعالجة الأمور التي قد تطرأ مع بدء أعمال المؤسسة.

للإستفسار

الرجاء إرسال الإستفسارات على البريد الإلكتروني الآتي: info@rera.gov.bh

2. التقديم بطلب للحصول على رخصة مطور عقاري

يجب على المطورين العقاريين (المطورين الرئيسيين أو الفرعيين) من مزاولة أنشطة تطوير مشاريع البيع على الخريطة وبيع الوحدات العقارية بمشاريع البيع على الخريطة الحصول على ترخيص من مؤسسة التنظيم العقاري. يجب على المطور العقاري الرجوع إلى المادة رقم (13) من القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. تصف الفقرات التالية عملية ملء وإرسال إستمارات الطلب، والحصول على نماذج مؤسسة التنظيم العقاري، إلخ...

2.1 رخصة المطور العقاري - الشركة

إستمارة الطلب - النموذج مبين في الملحق 1.

عملية التقديم بالطلب – بالإمكان ملء الإستمارة وإرسالها عبر الموقع الإلكتروني للمؤسسة ويجب إرفاق جميع المستندات المطلوبة مع إستمارة الطلب. يجب أن يكون كل مستند مرفق في ملف في صيغة PDF منفصل.

رسوم الطلب - الرسوم هي 20 دينار بحريني.

ملء إستمارة الطلب - يجب ملاحظة ما يلي:

تفاصيل الشركة - الرجاء ذكر الآتي:

اسم الشركة الكامل , تفاصيل الاتصال, رقم السجل التجاري, والعنوان.

إذا كان لدى مقدم الطلب رخصة مطور من المركز البلدي الشامل, يرجى ذكر جميع تفاصيل الرخصة.

بيانات الشخص المخول له من قبل مقدم الطلب - الرجاء ذكر:
تفاصيل الاتصال الكاملة للشخص المخول له ملء إستمارة الطلب؛
تفاصيل وعنوان البريد الإلكتروني لمسؤول الإلتزام ومكافحة غسيل الأموال.

المستندات المطلوب إرفاقها مع إستمارة طلب رخصة مطور عقاري
يجب إستخدام ملف في صيغة PDF منفصل لكل مستند مرفق، يجب أن يكون اسم الملف كما يلي:
"(اسم المطور) - المستند 1"؛ "(اسم المطور) - المستند 2" وما إلى ذلك.

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	نسخة من شهادة السجل التجاري مع نشاط التطوير العقاري المطلوب	يجب أن تتضمن الشهادة النشاط العقاري. سوف تطلب مؤسسة التنظيم العقاري من مقدم الطلب مستخرج السجل التجاري من وزارة الصناعة والتجارة والسياحة والذي سيوضح عدم تسجيل أي مخالفات، يجب أن يكون تاريخ المخالفة أقل من أسبوع.
2	الهيكل التنظيمي للشركة وفقاً للإرشادات	نموذج عن هيكل الشركة موضح في الموقع الإلكتروني
3	شهادة حسن سيرة وسلوك الصادرة من وزارة الداخلية تشمل جميع المدراء	يجب أن لا تزيد مدة الشهادة عن أكثر من 3 أشهر من تاريخ التقدم بالطلب.
4	البيانات المالية المدققة لشركة التطوير أو المجموعة الأم لمدة ثلاث سنوات	ينصح إرفاقه في ملف PDF واحد.
5	رسالة ملاءة مالية من بنك الشركة الرئيسي	بإمكان توفير ذلك عن طريق رسالة من البنك.

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
6	بيان عن مشاريع التطوير التي تم القيام بها في السنوات الخمس الأخيرة (النوع: تجاري / سكني / صناعي إلخ... عدد الوحدات التي تم إنشاؤها) وفقاً للإرشادات	يشار إلى نموذج لهذا الجدول في الفقرة 2.4. بإمكان المطور استخدام هذا النموذج، مع تحديد ما يلي: - اسم مشروع التطوير - فترة المشروع (تاريخ إنتهاء المشروع المتوقع) - نوع المشروع - سكني , تجاري, كلاهما, إلخ...
7	ما يفيد سداد الرسوم	إذا كان الدفع عبر الموقع الإلكتروني، فسيتم إصدار الإيصال أوتوماتيكياً. إذا كان الدفع شخصياً، ينبغي إرفاق نسخة من الإيصال
8	نسخة من البطاقة الذكية للمخول له / جواز السفر	نسخة في صيغة PDF
9	مستند يفيد بتحويل الممثل لملء إستمارة الطلب	عن طريق توكيل رسمي أو رسالة تصرح للممثل باستكمال إستمارة الطلب. يجب أن تقوم الرسالة بتحديد الممثل بشكل خاص لغرض ملء إستمارة الطلب.

إقرار:

- تتضمن إستمارة الطلب إقرار يجب إكماله من قبل الممثل المخول على النحو التالي:
- إقرار بصحة جميع المعلومات الموجودة في إستمارة الطلب
 - ستقوم الشركة بإخطار مؤسسة التنظيم العقاري على الفور عن أي تغييرات تطرأ على حالة الشركة مما قد يؤدي إلى تغيير أي من المعلومات في سجل المطور.
 - لم يحكم بإشهار إفلاس أحد مدراء الشركة من قبل المحكمة المختصة في مملكة البحرين في الوقت الحالي.

- تقرر الشركة بالالتزام بالإرشادات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري حول تعارض المصالح
- تقرر الشركة بالالتزام بقانون رقم (4) لسنة 2001 بشأن حظر غسل الأموال

2.2 رخصة المطور - الفرد

- استمارة الطلب - النموذج موضح في الملحق 2.
- رسوم الطلب - الرسوم هي 20 دينار بحريني.
- عملية التقدم بالطلب - بالإمكان ملء الإستمارة وإرسالها عبر الموقع الإلكتروني يجب إرفاق جميع المستندات المطلوبة مع إستمارة الطلب يجب أن يكون كل مستند مرفق في ملف في صيغة PDF منفصل.
- ملء إستمارة الطلب - يجب ملاحظة ما يلي:

تفاصيل المطور:

- الاسم الكامل، العنوان وتفاصيل الاتصال لمقدم الطلب.
- رقم السجل التجاري؛
- الرقم الشخصي / جواز السفر
- إذا كان لدى مقدم الطلب رخصة مطور من المركز البلدي الشامل، يرجى ذكر تفاصيل الرخصة.

المستندات المطلوبة

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	ما يفيد إستلام الرسوم	إذا كان الدفع عبر الإنترنت , فسيتم إصدار الإيصال أوتوماتيكياً.
2	نسخة من شهادة السجل التجاري	نسخة PDF في ملف منفصل
3	نسخة من البطاقة الذكية أو جواز السفر	نسخة PDF في ملف منفصل
4	شهادة حسن سيرة وسلوك صادرة من وزارة الداخلية تشمل جميع المدراء	يجب أن لا يكون تاريخ الشهادة أكثر من 3 أشهر من تاريخ التقدم بالطلب.

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
5	بيان عن مشاريع التطوير التي تم القيام بها في السنوات الخمس الأخيرة (النوع: تجاري / سكني / صناعي إلخ... عدد الوحدات التي تم إنشاؤها) – إن وجد.	يجب على مقدم الطلب إثبات خبرته كمطور خلال السنوات الخمس الماضية عن طريق رسالة تحدد التالي: - اسم مشروع التطوير - فترة المشروع - نوع المشروع - سكني , تجاري, كلاهما, إلخ... عدد الوحدات أو ما يعادلها قيمة المشروع التقريبية انظر النموذج في الفقرة 2.4

إقرار:

- تتضمن إستمارة الطلب إقرار يجب إكماله من قبل مقدم الطلب على النحو التالي:
- إقرار بصحة جميع المعلومات الموجودة في إستمارة الطلب
 - إخطار مؤسسة التنظيم العقاري على الفور عن أي تغييرات تطرأ على حالة مقدم الطلب مما قد يؤدي إلى تغيير أي من المعلومات في سجل المطور.
 - الالتزام بالإرشادات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري حول تعارض المصالح
 - لم يحكم بإفلاس مقدم الطلب من قبل محكمة مختصة في مملكة البحرين في الوقت الحالي.
 - الإلتزام بقانون رقم(4) لسنة 2001 بشأن حظر غسل الأموال.

2.3 نموذج الهيكل التنظيمي للشركة

يجب على مقدم الطلب إرفاق مستند يحدد المعلومات المتعلقة بالشركة , الهيكل التنظيمي للشركة , تفاصيل الشركة الأم إن وجدت, أسماء المدراء, المدققين, بنك الشركة.

2.4 نموذج لخبرة المطور في مجال التطوير العقاري

قائمة مشاريع التطوير العقاري (للسنوات الخمس الماضية) - إن وجدت، أو منذ أن باشر المطور أعمال التطوير العقاري

النوع	العنوان	المواصفات	مشروع التطوير العقاري

أقر بأن المعلومات الواردة ذكرها في هذه القائمة صحيحة وحقيقية بتاريخ إستمارة الطلب، وأوافق على إطار مؤسسة التنظيم العقاري بأي تغيير في المعلومات خلال 30 يومًا من تاريخ التغيير.

(الاسم والمسمى الوظيفي لمقدم الطلب / الممثل المخوّل له)

2.5 نموذج لرسالة الملاءة المالية من البنك

رسالة تتضمن شعار البنك

(يجب أن تحتوي على العنوان الكامل ورقم الهاتف)

التاريخ:

إلى: مؤسسة التنظيم العقاري

نقر بأن (اسم العميل) (العنوان الكامل) هو عميل لدينا وان وضعه المالي جيد، وبرأينا بإمكانه الوفاء بالتزاماته التجارية المعتادة وأنه شخص / شركة موثوق به.
(الاسم) عميل لدى هذا البنك منذ (عدد) سنوات الماضية. خلال هذه الفترة (الاسم) فتح حساب (نوع الحساب) وكانت جميع حساباته في وضع جيد.

وتفضلوا بقبول فائق الشكر والتقدير،

(توقيع موظف البنك)

3. التقدم بطلب للحصول على رخصة لمشروع تطوير عقاري

3.1 أنواع رخص مشاريع التطوير العقاري

توفر مؤسسة التنظيم العقاري ثلاث رخص لمشاريع التطوير العقاري وفقاً للمادتين (18) و(20) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري والقرار رقم (2) لسنة 2018 بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري. إذا كان المطور يقوم بتمويل ذاتي لمشروع البناء أو بتمويل مختلف عن بيع وحدات مشاريع البيع على الخريطة، فلا يجب عليه الحصول على رخصة.

- رخص مشاريع التطوير العقاري الجديدة - وتسمى رخصة مشروع البيع على الخريطة، المشاريع الجديدة بشكل عام هي تلك التي يبدأ إنشائها بعد 1 مارس 2018. يجب أن تتوافق هذه المشاريع مع جميع القرارات الصادرة بموجب قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. سيكون للمشاريع القائمة رخصة مختلفة أكثر توافقاً مع متطلبات قانون رقم (28) لسنة 2014 الملغي.

- إستبدال رخصة مشروع قائم صادرة من المركز البلدي الشامل تحت قانون رقم (28) لسنة 2014 - وتسمى رخصة الإستبدال لمشروع التطوير العقاري. وهي ملائمة لمشاريع البيع على الخريطة قيد الإنشاء المرخصة من قبل المركز البلدي الشامل. يجب أن تكون هذه الرخصة سارية المفعول ويجب أن تكون رخص طلب البناء المطلوبة سارية المفعول أو يتم تجديدها. وبما ان المطورون قد دفعوا رسوماً مقابل الرخصة من المركز البلدي الشامل فلن يتم تحصيل أي رسوم من مؤسسة التنظيم العقاري مقابل رخصة الاستبدال وسيتم إصدارها للفترة المتبقية حتى تاريخ إنتهاء الرخصة من المركز البلدي الشامل وستكون المتطلبات على هذه المشاريع مماثلة لتلك المطبقة بموجب قانون رقم (28) لسنة 2014 الملغي، كما هو موضح في الفقرة 3.4.

- رخصة لمشروع قائم لم تصدر له رخصة من المركز البلدي الشامل - وتسمى رخصة التطوير العقاري ذات مدة الإنتقالية. وهي ملائمة للمشاريع القائمة حالياً من دون رخصة صادرة من المركز البلدي الشامل ولتسهيل عملية وضع هذه المشاريع في إطار تنظيمي، لن تطلب مؤسسة التنظيم العقاري سوى المستندات التي كان من المفترض إرفاقها مع طلب الرخصة بموجب قانون رقم (28) لسنة 2014 الملغي. يجب التمييز بين المشاريع القائمة حالياً والتي ستقام وفقاً لمتطلبات لقانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري من خلال إصدار رخصة تحمل اسماً مختلفاً.

ملاحظة: : قد لا تحصل جميع المشاريع القائمة على رخص. فإذا المشروع تعثر، أو كان موضع نزاع، فقد يقع ضمن اختصاص لجنة المشاريع المتعثرة. سيطلب من مقدم الطلب إخطار مؤسسة التنظيم العقاري بجميع المنازعات القائمة، بحيث يمكن لمؤسسة التنظيم العقاري التأكد من أن المشروع مؤهل للحصول على رخصة.

3.2 التقدم بطلب للحصول على رخصة مشروع البيع على الخريطة

استمارة الطلب

تتوفر إستمارة طلب الحصول على رخصة مشروع البيع على الخريطة في الملحق رقم 3. ويتم استخدام نفس الاستمارة من قبل الشركات والأفراد. بإمكان مقدم الطلب الفردي تعديل الإستمارة بالشكل المناسب.

رسوم الطلب

سيتم دفع الرسوم وفقاً للجدول التالي:

#	قيمة المشروع بالدينار البحريني	الرسوم بالدينار البحريني
1	0 - 999,999	5,000
2	1,000,000 – 2,999,999	10,000
3	3,000,000 – 6,999,999	20,000
4	7,000,000 – 9,999,999	30,000
5	10,000,000 upwards	50,000

ملاحظة: قيمة المشروع هو مجموع قيمة الأرض وقيمة الإنشاء

عملية التقدم بالحصول على رخصة

بالإمكان الحصول على استمارة الطلب عبر الموقع الإلكتروني، تحميلها، ملؤها، توقيعها، ومسحها ضوئياً!

بالإمكان التقدم لطلب الرخصة عن طريق الحضور الشخصي في مقر مؤسسة التنظيم العقاري في الطابق العاشر في مبنى جهاز المساحة والتسجيل العقاري – ملء إستمارة الطلب وإرفاق نسخ من جميع المستندات المطلوبة في في صيغة PDF منفصل لكل مستند وسيطلب موظفي المؤسسة من مقدم الطلب نسخ ورقية أيضاً.

ملء إستمارة الطلب:

اسم مقدم الطلب / الشركة والعنوان وتفاصيل الاتصال ؛

تفاصيل شهادة السجل التجاري

رقم رخصة المطور العقاري

تفاصيل الممثل المخول له [عند ملؤها من قبل شركة أو بموجب توكيل رسمي] – الرجاء ذكر

الاسم والعنوان وتفاصيل الاتصال لمقدم الطلب المخول له؛

تفاصيل البطاقة الشخصية / جواز السفر

تفاصيل حساب الضمان:

اسم البنك؛

رقم الحساب

تفاصيل الأرض التي يقام عليها مشروع التطوير:

عدد الأراضي،

مساحة الأراضي،

رقم وثيقة الملكية

أرقام القضية المقدمة

تفاصيل المشروع:

اسم المشروع؛

عنوان المشروع

رقم رخصة البناء

مدة البناء؛

عدد الوحدات.

عدد إتحادات الملاك - إذا المشروع سينتج عنه أكثر من إتحاد ملك واحد. يجب إنشاء إتحاد الملاك عندما ينوي المطور تحويل ملكية الأجزاء المشتركة إلى إتحاد الملاك. إذا كان المطور ينوي الاحتفاظ بملكية الأجزاء المشتركة , فيجب عليه إرفاق رسالة تحدد الهيكلية الإدارية المراد بها.

إذا استدعى إنشاء تسلسل هرمي لإتحادات الملاك للمشروع [حيث سيتم إنشاء إتحاد ملك رئيسي أو مركزي] ضع علامة صح عند نعم, سيتم تطبيق ذلك للمشاريع الكبيرة, ستوفر مؤسسة التنظيم العقاري إرشادات لتلك المشاريع في وقت قريب. تساعد هذه المعلومات على تقييم المؤسسة لإستمارة الطلب, مثال: قد تتطلب بيان عن المخطط الرئيسي أو المجمع الرئيسي أو التأشير في صحيفة الأرض المملوكة للمطور الرئيسي.

المستندات المطلوب إرفاقها مع إستمارة طلب الحصول على رخصة مشروع البيع على الخريطة

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	وثيقة الملكية	يجب إرفاق وثيقة الملكية أو نسخة من كل صفحة من وثيقة الملكية. إذا كانت وثيقة الملكية مع أحد البنوك, فيإمكان البنك إعطاء نسخة من الوثيقة لمؤسسة التنظيم العقاري وستأكد المؤسسة من وجود الوثيقة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
2	موافقة الملاك على الحقوق القانونية المنصوص عليها في وثيقة الملكية	إذا كانت الوثيقة مرهونة بكامل الحقوق القانونية لشخص آخر , فيجب الحصول على رسالة موافقة من ذلك الشخص. في حالة وجود رهن عقاري, يجب الحصول على رسالة من البنك يحدد فيها مبلغ القرض. إذا لم يكن المطور مقدم الطلب هو المالك المسجل, فيجب الحصول على موافقة المالك

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		المسجل على طلب الحصول على الرخصة والمشروع، ويجب تفسير سبب كون المطور ليس المالك (أمثلة: تم تسجيل البنك على الوثيقة؛ يقوم المطور بشراء الأرض من المطور الرئيسي ولم يكتمل البيع بعد).
3	المخططات المعمارية والهندسية المعتمدة	كما تمت الموافقة عليها وختمها من قبل شؤون البلديات
4	المخطط الرئيسي المعتمد (إن وجد)	إذا كانت طبيعة المشروع تتطلب مخطط رئيسي، يرجى تقديم نسخة من المخطط الرئيسي الذي صدرت الموافقة عليه من التخطيط العمراني. هذا المخطط الرئيسي المشار إليه في المادة رقم (20) أ (7) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. هو عموماً في شكل خريطة توضح تفاصيل استخدام الأرض لبناء المشروع
5	النظام الرئيسي / اللوائح التنفيذية مبيئياً مراحل تنفيذ وإنجاز المشروع وتقسيماته الفرعية	هذا هو النظام الرئيسي المشار إليه في المادة رقم 20 أ (3) والمادة 51 أ من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. يستخدم المطورون بشكل عام أسماء مختلفة لهذا النظام مثل بيان اتحاد الملاك أو بيان المجمع. المحتوى أهم من العنوان. سيشمل بشكل عام مراحل تنفيذ المشروع، البناء، الجدول الزمني للبناء، ترتيبات تقسيم المشروع، والشروط والأحكام التي تنظم وتدير العقار المشترك.

الملاحظات	المستندات المطلوبة	#
<p>أنظر أيضاً المادة 48 أ، 48 ب والمادة 54 التي تنص بأن لكل مالك حصة من الأجزاء المشتركة وفقاً للنسب المبينة في النظام الرئيسي.</p> <p>ملاحظة: يجب أن يتضمن هذا المستند قائمة بجميع الوحدات في المشروع، مساحة كل وحدة، المساحة الكلية، والنسب المخصصة لكل وحدة، ووصف للمنهجية المستخدمة لحساب النسب وتخصيصها.</p> <p>يجب أن يؤكد المستند أن جميع الأجزاء المشتركة ستكون مملوكة لأعضاء إتحاد الملاك. إذا كان المطور يعتزم الاحتفاظ بملكية الأجزاء المشتركة، فيجب إتخاذ هيكل إداري مختلف أنسب بدلاً من إتحاد الملاك.</p> <p>ملاحظة: أنه بموجب المادة 48 ب، إذا اقتصر العقار المشترك على جزء من المشروع، وتم إعداد نظام لإدارة المبنى، فيجب حينئذ تقديم ذلك أيضاً.</p>		
<p>يجب على المطور إعداد النظام الأساسي وتقديم نسخة منه. وهذا يتطلب عنصراً من التخطيط المسبق ومرتبطة بشكل عام بمشاريع البيع على الخريطة. وتجدر الإشارة بأن سيكون لإتحاد الملاك الصلاحية في</p>	النظام الأساسي لإتحاد الملاك	6

الملاحظات	المستندات المطلوبة	#
<p>الاجتماع العام الأول لمراجعة وتحديث النظام الأساسي.</p> <p>ملاحظة: قبل سنة 2017 , تم إعداد النظام الأساسي من قبل الملاك بعد إنجاز المشروع. يسمح القانون الجديد للمطور بوضع مسودة النظام الأساسي لإتحاد الملاك وإرفاقه مع إستمارة طلب الحصول على رخصة مشروع التطوير.</p> <p>قد تقوم مؤسسة التنظيم العقاري بإعداد بنود موحدة في قرار قادم ويمكن اعتمادها بواسطة المطور.</p>		
<p>نسخة من رخصة البناء الصادرة عن شؤون البلديات مع المرفقات</p>	<p>رخصة البناء</p>	<p>7</p>
<p>ستكون هذه العقود مهمة إذا كان مشروع التطوير مشروعاً فرعياً ضمن مشروع تطوير رئيسي.</p> <p>جميع العقود المبرمة من أجل تسجيل جميع الشروط المتعلقة بالمشاريع الفرعية.</p> <p>ملاحظة: في حال وجود هذه العقود, سوف تطلب مؤسسة التنظيم العقاري رسالة من المطور الرئيسي يطلب فيها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري قيد هذه العقود في صحيفة أرض المطور الرئيسي.</p> <p>كما تنص المادة 21 ب من القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري.</p>	<p>نسخة من العقود المبرمة بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي (إن وجدت)</p>	<p>8</p>

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
9	مستند من مكتب إستشاري هندسي معتمدة يوضح الأعمال المطلوبة لتنفيذ البنية التحتية ومرافق المشروع من أجل انجاز المخطط الرئيسي	إذا كان هناك مشروع تطوير رئيسي (انظر التعريف في قرار مشروع البيع على الخريطة) ويوجد خطة للبنية التحتية والمرافق العامة أو الخطة الرئيسية كما هو موضح في المادة 20 أ (7) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري، سيكون بشكل عام في شكل مخطط يحدد الممرات التي تصل جميع المرافق في مشروع، إلخ..
10	برنامج تفصيلي للأعمال الهيكلية والمعمارية وأعمال الخدمات التي يتطلبها المشروع ، والذي أعده المكتب الإستشاري الهندسي.	انظر المادة 20 أ (8) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري؛ قد تكون هذه المعلومات في مستند منفصل أو في النظام الرئيسي. إذا كانت في النظام الرئيسي، يجب على المطور إرفاق رسالة تفيد بأن هذه المعلومات منصوص عليها في النظام الرئيسي
11	رسالة وتقرير تقييم المشروع من المكتب الإستشاري الهندسي مرفق مع تقرير من قبل خبراء آخرين يحدد تكاليف البناء وقيمة الأرض بالتفصيل	أنظر المادة 20 أ (9) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري، يجب أن تشير رسالة المهندس الإستشاري بوضوح إلى تفاصيل رخصته الصادرة من مجلس تنظيم مزاولة المهنة الهندسية. يجب أن تشير الرسالة إلى قيمة الأرض والبناء. ليس لدى المؤسسة إعتراض على اضافة تقييم المهندسين بتقييمات إضافية للمكونات الفرعية للمشروع. هذا نتيجة

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		للمشاريع ذات الطبيعة الخاصة المتزايدة في مملكة البحرين
12	نسخة من نموذج عقد البيع على الخريطة الذي سيتم استخدامه لجميع مشاريع البيع على الخريطة	نسخة من نموذج عقد البيع على الخريطة الذي سيتم استخدامه لجميع مشاريع البيع على الخريطة. يجب على المطورين الذين يقومون بإعداد العقود الموحدة أن يكونوا على علم بأن قرار رقم (2) لسنة 2018 بشأن مشاريع التطوير العقاري يغير إجراءات البيع على الخريطة وبالتالي يجب تعديل العقد ليتوافق مع القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري والقرار. هناك المزيد من التفاصيل حول نموذج عقد البيع على الخريطة في الفقرة 7.
13	رسالة من أمين حساب الضمان تحدد تفاصيل حساب الضمان	تفاصيل متطلبات حساب الضمان متوفرة في الموقع الإلكتروني.
14	مستند من الشركة يحدد سلطة ممثليها لملء إستمارة الطلب	تحويل أو توكيل رسمي يخول ممثل الشركة لملء إستمارة الطلب. يجب أن يذكر اسم المشروع وممثل الشركة بالاسم وصلاحيات الممثل.
15	نسخة من خطة الطوارئ المقدمة إلى وزارة العمل وفقاً للمادة 167 من قانون العمل رقم (36) لسنة 2012	المعلومات المتعلقة بالإلتزام بخطة الطوارئ لحماية المنشآت والعاملين فيها عند وقوع أية كارثة. يجب أن يكون المطورين على علم بهذه المتطلبات.
16	الطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري التأشير في صحيفة الأرض بموجب المادة رقم 21 من القانون	تجنباً لقيام المطور بزيارات متعددة إلى مقر مؤسسة التنظيم العقاري وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		وفقاً للمادة 2 (2) (د) من قرار مشروع البيع على الخريطة بموجب قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري، بإمكان الشركة إرسال رسالة تطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري التأشير في صحيفة الأرض بموجب المادة رقم 21 من القانون. وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهذا الشأن، ويلغي هذا النهج خطوة من عملية طلب الرخصة. نموذج للرسالة متوفر في الفقرة 3.3.
17	الطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري إنشاء سجل البيع على الخريطة	يجب على الشركة توفير رسالة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري تطلب إنشاء سجل البيع على الخريطة المشار إليه في المادة 27 من القانون من أجل قيد عقد البيع على الخريطة. وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهذا الشأن. نموذج للرسالة متوفر في الفقرة 3.3.
18	الخطة التمويلية المتوافقة مع إرشادات مؤسسة التنظيم العقاري	أنظر النموذج في الموقع الإلكتروني
19	شهادة من مدقق الحسابات تؤكد الملاءة المالية لإنجاز المشروع.	إثبات من قبل جهات معتمدة على القدرة والملاءة المالية للمطور، خطة التمويل توضح قدرة المطور المالية على إنجاز المشروع.
20	نسخة من رخصة المطور العقاري	نسخة من الرخصة الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري من أجل تسريع الإجراءات،

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		وقد يحذف هذا المتطلب عندما يكون بالإمكان قيدها عبر الموقع الإلكتروني للمؤسسة في وقت لاحق.
21	البطاقة الذكية للممثل المخول له / جواز السفر	نسخة من المستندات التي تؤكد هوية الممثل المخول له

إقرار:

تتضمن إستمارة الطلب إقرار يجب إكماله من قبل مقدم الطلب على النحو التالي:

- إقرار بصحة جميع المعلومات الموجودة في إستمارة الطلب
- إخطار مؤسسة التنظيم العقاري على الفور عن أي تغييرات تطرأ على حالة مقدم الطلب مما قد يؤدي إلى تغيير أي من المعلومات في سجل المطور
- الالتزام بالإرشادات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري حول تعارض المصالح
- الإلتزام بقانون رقم (4) لسنة 2001 بشأن حظر غسل الأموال

3.3 نموذج الرسالة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري

الموضوع : رسالة طلب تأشير في صحيفة العقار و فتح سجل قيد البيع على الخريطة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري

بناءً على المادة (21) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري و القرارات المنظمة له و التي نصت على وجوبه التأشير في صحيفة العقار

و بناءً على المادة (27) من القانون ذاته بشأن سجل قيد البيع على الخريطة بالجهاز

يتقدم المطور أو من ينوب عنه بطلب التأشير في صحيفة العقار و إنشاء سجل قيد البيع على الخريطة للمشروع.

المعلومات المطلوبة

أسم المشروع
أسم المطور
رقم رخصة المطور
عنوان و موقع المشروع
رقم مقدمة الوثيقة
توقيع صاحب الأرض او المطور الرئيسي

3.4 التقدم بطلب للحصول على رخصة الإستبدال لمشروع التطوير العقاري

استمارة الطلب

بالإمكان الحصول على نموذج إستمارة طلب الحصول على رخصة الإستبدال في الملحق رقم 4, ويتم إستخدام نفس الإستمارة من قبل الشركات والأفراد. بإمكان مقدم الطلب الفردي تعديل الإستمارة بالشكل المناسب.

رسوم الطلب

الرسم كما هو مبين في الفقرة 3.2

عملية التقدم بالحصول على الرخصة

بالإمكان الحصول على استمارة الطلب عبر الموقع الإلكتروني, تحميلها, ملؤها, توقيعها, ومسحها ضوئياً!

ممکن بعد ذلك إرسال استمارة الطلب عبر البريد الإلكتروني، وإرفاق نسخ من جميع المستندات المطلوبة في ملف منفصل لكل مستند.

أو عن طريق الحضور الشخصي في مقر مؤسسة التنظيم العقاري في الطابق العاشر في مبنى جهاز المساحة والتسجيل العقاري – ملء إستمارة الطلب وإرفاق نسخ من جميع المستندات المطلوبة في ملف PDF منفصل لكل مستند.

ملء إستمارة الطلب:

اسم مقدم الطلب / الشركة والعنوان وتفاصيل الاتصال ؛

تفاصيل شهادة السجل التجاري

رقم رخصة المطور العقاري

تفاصيل الممثل المخول له [عند ملؤها من قبل شركة أو بموجب توكيل رسمي] – الرجاء ذكر

الاسم والعنوان وتفاصيل الاتصال لمقدم الطلب المخول له؛

تفاصيل البطاقة الشخصية / جواز السفر

تفاصيل حساب الضمان:

اسم البنك؛

رقم الحساب

تفاصيل الأرض التي يتم إنشائها عليها مشروع التطوير:

عدد الأراضي،

مساحة الأراضي،

رقم وثيقة الملكية

أرقام القضية المقدمة

تفاصيل المشروع:

اسم المشروع؛

عنوان المشروع

رقم رخصة البناء

مدة البناء؛

عدد الوحدات.

المستندات المطلوب إرفاقها مع إستمارة طلب الحصول على رخصة الإستبدال

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	الرخصة الحالية	نسخة من الرخصة الصادرة من المركز البلدي الشامل سارية المفعول.
2	الطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري التأشير في صحيفة الأرض بموجب المادة رقم (21) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري.	تجنباً لقيام المطور بزيارات متعددة إلى مقر مؤسسة التنظيم العقاري وجهاز المساحة والتسجيل العقاري. وفقاً للمادة 2 (2) (د) من قرار مشروع البيع على الخريطة بموجب قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري، بإمكان الشركة إرسال رسالة طلب لجهاز المساحة والتسجيل العقاري التأشير في صحيفة الأرض بموجب المادة رقم (21) من القانون ذاته. وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهذا الشأن، بإمكان المطور

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		إستخدام نموذج الرسالة في الفقرة 3.3.
3	قائمة المبيعات المتوافقة مع إرشادات مؤسسة التنظيم العقاري شاملة بيانات المشترين الحاليين للوحدات العقارية.	النموذج في الفقرة 3.5. هذا المستند ذو أهمية حيث سيتم استخدامه من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري لتحديث سجل البيع على الخريطة بموجب المادة رقم (27) من القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. ولهذا السبب , يجب على المطور تسجيل بيانات جميع المشترين بالكامل. إذا كان للشقة عدة مشترين, فيجب أن يتم ذكر بياناتهم جميعاً. يجب تحديد تفاصيل الاتصال الكاملة بحيث يمكن تقديم المستندات المطلوبة لإتحاد الملاك. يجب أيضاً تحديد تفاصيل الاتصال في إستمارة الطلب ودفع الرسوم إلى مؤسسة التنظيم العقاري وستنسق المؤسسة عملية القيد مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري (أنظر الفقرة 8 أدناه).
4	خطة البناء, ملخص حالة البناء والجدول الزمني لإنجاز المشروع	أنظر نموذج خطة البناء في الفقرة 3.6.
5	الخطة التمويلية, تحديد كيفية تمويل المشروع (قد تحتاج مؤسسة التنظيم العقاري في وقت لاحق إلى تقرير مالي حديث ومصدق من قبل مدقق يؤكد الملاءة المالية لإنجاز التطوير)	نموذج الخطة التمويلية متوفر على موقع المؤسسة الإلكتروني.
6	مستند من الشركة تخول ممثل الشركة لملاء استثماره الطلب	تحويل أو توكيل رسمي يخول ممثل لملاء استثماره الطلب

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
7	بيان يصف النزاعات التي قد تؤثر على المشروع (إن وجدت)	المشاريع المتعثرة أو المشاريع موضع نزاع التي تقع تحت اختصاص لجنة المشاريع المتعثرة يجب أن لا تكون ضمن طلب الحصول على رخصة. يجب أن يشير المطور إلى طبيعة ومدّة وأطراف النزاع حتى تتمكن مؤسسة التنظيم العقاري من تحديد ما إذا كان المشروع ملائماً للترخيص.
8	نسخة من عقد البيع على الخريطة الحالي بين المطور والمشتري يحال من قبل مؤسسة التنظيم العقاري لقيده لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري (رسوم قيد العقد المستحقة الدفع لمؤسسة التنظيم العقاري هي 100 دينار بحريني لكل عقد)	إذا أبرم المطور عقود بيع لوحدات في مشروع بيع على الخريطة غير مكتمل، يجب أن يتم قيدها في سجل البيع على الخريطة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب المادة (27) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. يجب على المطور إرفاق نسخ من جميع العقود مع إستمارة الطلب بالإضافة إلى الرسوم. انظر الفقرة 3 أعلاه.
9	الطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري إنشاء سجل قيد البيع على الخريطة	يجب على الشركة توفير رسالة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري تطلب إنشاء سجل البيع على الخريطة المشار إليه في المادة رقم (27) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري من أجل قيد عقد البيع على الخريطة. وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهذا الشأن. بإمكان المطور استخدام نموذج الرسالة في الفقرة 3.3

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
10	في حالة انتهاء صلاحية أي من رخص البناء أو موافقة أو ترخيص مهم آخر مع الطلب الرخصة السابق، يجب توفير تجديد لهذه الرخص/الموافقات	يجب أن تكون الرخص ذات الصلة من شؤون البلديات ذات الصلة حديثة وسارية.

3.5 التقدم بطلب للحصول على رخصة إنتقاله لمشروع التطوير العقاري

استمارة الطلب

بالإمكان الحصول على نموذج إستمارة طلب الحصول على رخصة إنتقالية في الملحق رقم 5، ويتم إستخدام نفس الإستمارة من قبل الشركات والأفراد. بإمكان مقدم الطلب الفردي تعديل الإستمارة بالشكل المناسب.

رسوم الطلب

الرسم كما هو مبين في الفقرة 3.2

عملية التقدم بالحصول على الرخصة

بالإمكان الحصول على استمارة الطلب عبر الموقع الإلكتروني، تحميلها، ملؤها، توقيعها، ومسحها ضوئياً؛

يمكن بعد ذلك إرسال استمارة الطلب عبر البريد الإلكتروني. يجب إرفاق نسخ من جميع المستندات المطلوبة في ملف منفصل لكل مستند.

أو عن طريق الحضور الشخصي في مقر مؤسسة التنظيم العقاري في الطابق العاشر في مبنى جهاز المساحة والتسجيل العقاري – ملء إستمارة الطلب، يجب إرفاق نسخ من جميع المستندات المطلوبة في ملف منفصل لكل مستند.

ملء إستمارة الطلب:

اسم مقدم الطلب / الشركة والعنوان وتفاصيل الاتصال ؛

تفاصيل شهادة السجل التجاري

رقم رخصة المطور العقاري

تفاصيل ممثل الشركة المخول له [عند ملؤها من قبل شركة أو بموجب توكيل رسمي] – الرجاء ذكر

الاسم والعنوان وتفاصيل الاتصال لمقدم الطلب المخول له؛

تفاصيل البطاقة الشخصية / جواز السفر

تفاصيل حساب الضمان:

اسم البنك؛

رقم الحساب

تفاصيل الأرض التي يتم تطويرها:

عدد الأراضي،

مساحة الأراضي،

رقم وثيقة الملكية

أرقام القضية المقدمة

تفاصيل المشروع:

اسم المشروع؛

عنوان المشروع

رقم رخصة البناء

مدة البناء؛

عدد الوحدات.

عدد إتحادات الملاك - إذا المشروع سينتج عنه إنشاء أكثر من إتحاد ملاك واحد

إذا استدعى إنشاء تسلسل هرمي لإتحادات الملاك للمشروع [حيث سيتم إنشاء إتحاد ملاك رئيسي أو مركزي] ضع علامة صح عند نعم، سيتم تطبيق ذلك للمشاريع الكبيرة، ستوفر مؤسسة التنظيم العقاري إرشادات لتلك المشاريع في وقت قريب. تساعد هذه المعلومات على تقييم المؤسسة لإستمارة الطلب، مثال: قد تتطلب بيان عن المخطط الرئيسي أو المجمع الرئيسي.

المستندات المطلوب إرفاقها مع إستمارة طلب الحصول على رخصة إنتقالية

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	وثيقة الملكية	يجب إرفاق وثيقة الملكية أو نسخة من كل صفحة من وثيقة الملكية. إذا كانت وثيقة الملكية مع أحد البنوك، فبإمكان البنك إعطاء نسخة من الوثيقة لمؤسسة التنظيم العقاري وستأكد المؤسسة من وجود الوثيقة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
2	موافقة الملاك على الحقوق القانونية المنصوص عليها في وثيقة الملكية	إذا كانت الوثيقة مرهونة بكامل الحقوق القانونية لشخص آخر، فيجب الحصول على رسالة موافقة من ذلك الشخص. في حالة وجود رهن عقاري، يجب الحصول على رسالة من البنك يحدد فيها مبلغ القرض، بالإضافة إلى مدة القرض والمبلغ المستحق. إذا لم

الملاحظات	المستندات المطلوبة	#
<p>يكن المطور مقدم الطلب هو المالك المسجل, فيجب الحصول على موافقة المالك المسجل على طلب الحصول على الرخصة والمشروع, ويجب تفسير سبب كون المطور ليس المالك (أمثلة: تم تسجيل البنك على الوثيقة; يقوم المطور بشراء الأرض من المطور الرئيسي ولم يكتمل البيع بعد).</p>		
<p>إذا كانت طبيعة المشروع تتطلب مخطط رئيسي, يرجى تقديم نسخة من المخطط الرئيسي كما تمت الموافقة عليه. هذه المخطط الرئيسي المشار إليه في المادة رقم (20) أ (7) من قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري. هو عموماً في شكل خريطة توضح تفاصيل استخدام الأرض لبناء المشروع</p>	<p>المخطط الرئيسي المعتمد (إن وجد)</p>	<p>3</p>
<p>نسخة من رخصة البناء الصادرة عن شؤون البلديات مع المرفقات</p>	<p>رخصة البناء</p>	<p>4</p>
<p>بموجب قانون رقم (28) لسنة 2014 , رسالة تحدد هذا الالتزام من قبل المطور الرئيسي والمطور الفرعي</p>	<p>تعهد من قبل المطور الرئيسي والمطور الفرعي لبدء المشروع في المدة المحددة في الرخصة</p>	<p>5</p>
<p>أنظر المادة 20 أ (9) من القانون, يجب أن تشير رسالة المهندس الإستشاري بوضوح إلى تفاصيل رخصته الصادرة من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية. يجب أن تشير الرسالة إلى قيمة الأرض والبناء. ليس لدى المؤسسة إعتراض على اضافة تقييم المهندسين بتقييمات إضافية</p>	<p>رسالة وتقرير تقييم المشروع من المكتب الإستشاري الهندسي مرفق مع تقرير من قبل خبراء آخرين يحدد تكاليف البناء وقيمة الأرض بالتفصيل</p>	<p>6</p>

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		للمكونات الفرعية للمشروع. هذا نتيجة للمشاريع ذات الطبيعة الخاصة المتزايدة في مملكة البحرين
7	تعهد من قبل المطور بالإحتفاظ على ملكية المشروع	رسالة تتضمن تعهد بالإحتفاظ على ملكية المشروع كما هو مطلوب في إستمارة طلب الحصول على رخصة بموجب قانون رقم (28) لسنة 2014.
8	نسخة من نموذج عقد البيع على الخريطة	نموذج عقد, كما هو مطلوب في إستمارة طلب الحصول على رخصة بموجب قانون رقم (28) لسنة 2014, وبما أنه قد تم إعداد نموذج العقد قبل صدور قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري, بالإمكان الإستمرار في استخدام نموذج العقد الأصلي ويجب إرفاقه مع إستمارة الطلب.
9	المخططات المعمارية والهندسية المعتمدة	كما تمت الموافقة عليها وختمها من قبل شؤون البلديات
10	الخطة التمويلية المتوافقة مع إرشادات مؤسسة التنظيم العقاري	أنظر النموذج لذلك عبر الموقع الإلكتروني
11	شهادة من مدقق الحسابات تؤكد الملاءة المالية لإنجاز المشروع.	الإثبات من قبل جهات خارجية معتمدة على القدرة والملاءة المالية للمطور, خطة التمويل توضح قدرة المطور المالية على إنجاز المشروع.
12	رسالة من أمين حساب الضمان تحدد تفاصيل حساب الضمان	تفاصيل حساب الضمان متوفر في الموقع الإلكتروني
13	مستند من الشركة يحدد سلطة ممثليها لملاء إستمارة الطلب	تحويل أو توكيل رسمي يخول ممثل لملاء إستمارة الطلب

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
14	قائمة المبيعات المتوافقة مع إرشادات مؤسسة التنظيم العقاري شاملة المشتريين الحاليين للوحدات العقارية.	النموذج في الفقرة 3.5.
15	خطة البناء, ملخص حالة البناء والجدول الزمني لإنجاز المشروع	أنظر نموذج خطة البناء في الفقرة 3.6.
16	الطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري التأشير في صحيفة الأرض بموجب المادة رقم 21 من القانون	تجنباً لقيام المطور بزيارات متعددة إلى مقر مؤسسة التنظيم العقاري وجهاز المساحة والتسجيل العقاري. ووفقاً لقرار جهاز المساحة والتسجيل العقاري رقم (1) لسنة 2018 بشأن إنشاء سجل قيد البيع على الخريطة, بإمكان الشركة إرسال رسالة تطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري التأشير في صحيفة الأرض بموجب المادة رقم 21 من القانون, وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهذا الشأن, ويلغي هذا النهج خطوة من عملية طلب الرخصة.
17	الطلب من جهاز المساحة والتسجيل العقاري إنشاء سجل البيع على الخريطة	يجب على الشركة توفير رسالة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري تطلب إنشاء سجل البيع على الخريطة المشار إليه في المادة 27 من القانون من أجل قيد عقد البيع على الخريطة وقرار جهاز المساحة والسجل العقاري رقم (1) لسنة 2018 بشأن إنشاء سجل قيد البيع على الخريطة. وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
		العقاري بهذا الشأن.
18	رخصة الطبقات الأولية الصادرة عن شؤون البلديات مرفق مع المخططات المعمارية التي تبين مكونات المشروع بالألوان	بالإمكان الحصول على هذه الرخصة من شؤون البلديات في نفس وقت الحصول على رخصة البناء. وبالإشارة إلى الممارسة القائمة في اللائحة التنفيذية الملغاة للقانون رقم 28 بشأن التطوير العقاري، المادة 11 (13)، بشأن المخططات المعمارية التي تحدد مكونات المشروع بالألوان. ويجب توفير مخطط للوحدات والأجزاء المشتركة. ملاحظة: قد يطلب جهاز المساحة والتسجيل العقاري مخطط "لموقع المشروع" محددًا المتطلبات الآنف ذكرها وقد يصدر إرشادات في هذا الشأن في وقت لاحق.

3.6 نموذج قائمة المبيعات

رقم الوحدة	المالك الحالي	الرقم الشخصي	العنوان	السعر	تطور مراحل سداد المدفوعات	إرفاق العقد
الوحدة رقم 1	أسماء الملاك الكاملة	الرقم الشخصي	بيانات الإتصال الكاملة والبريد الإلكتروني		نسبة المدفوعات التي تم سدادها إلى المطور بتاريخ إستمارة	إرفاق العقد

رقم الوحدة	المالك الحالي	الرقم الشخصي	العنوان	السعر	تطور مراحل المدفوعات	إرفاق العقد
					طلب الرخصة	
الوحدة رقم 2	لم يتم بيعها					
الوحدة رقم 3						

3.7 نموذج خطة البناء

#	المتطلبات	المعلومات
1	اسم مشروع التطوير	
2	موقع المشروع	
3	المراحل التي تم إنجازها	
4	المراحل التي لم يتم إنجازها، بالإضافة إلى تاريخ البدء والإنجاز المتوقع	
5	تفاصيل البناء	
6	تفاصيل خدمات الصيانة	
7	تفاصيل المرافق والأجزاء المشتركة	

4. الخطة التمويلية لمشاريع البيع على الخريطة

الخطة التمويلية مهمة ليتسنى لمؤسسة التنظيم العقاري تقييم قدرة المطور المالية على إنجاز المشروع. النموذج متوفر في موقع المؤسسة الإلكتروني ويمكن إتباعه لإعداد الخطة المالية.

تتكون الخطة التمويلية من عدد من المستندات؛

ملء نموذج الخطة التمويلية بالشكل المحدد من قبل مؤسسة التنظيم العقاري

البحوث التسويقية لدعم خطة البيع المتوقعة

نسبة الودعات التي سيتم بيعها على الخريطة قبل البدء في المشروع

تفاصيل أي قرض للتمويل بما في ذلك القروض الملزم والقروض غير الملزم بها

رسائل من البنوك تؤكد القروض

تفاصيل الاستثمار في الأسهم (أموال المطور الخاصة) التي سيتم استثمارها في المشروع

رسالة من المطور يضمن فيها بأنه سيتم استثمار أموال الأسهم في المشروع

شهادة تتضمن الخطة التمويلية من قبل مدققي حسابات شركة التطوير

النموذج متوفر على موقع المؤسسة الإلكتروني

5. حسابات الضمان لمشاريع البيع على الخريطة

بموجب قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري يجب على مطور مشروع البيع على

الخريطة فتح حساب ضمان

قرار مؤسسة التنظيم العقاري بشأن حساب ضمان البيع على الخريطة هو الذي يحدد القواعد والأنظمة

المتعلقة بتشغيل حساب الضمان بموجب القانون.

المعلومات المتعلقة بحسابات الضمان ، بما في ذلك فتح الحساب ، وحساب مبلغ الضمان ، وتقييم أرض

المشروع، متوفرة في الموقع الإلكتروني

6. التقديم للحصول على رخصة إعلان

6.1 مقدمة عن رخص الإعلان

رخصة إعلان: يجب أن يكون للمطوّر (أو الوسيط العقاري) رخصة إعلان للإعلان عن وبيع وحدات البيع على الخريطة لكل مشروع تطوير جديد.

رخصة إعلان ذات مدة إنتقالية: تصل مدة هذه الرخصة إلى 6 أشهر (متوفرة لمدة محددة من 1 مارس إلى 31 أغسطس 2018) تصدر لمطوري العقارات المرخص لهم الذين لديهم مشاريع تحت الإنشاء وحملة إعلانية جارية

رخصة إعلان البحث الميداني: رخصة لمدة تصل إلى 9 أشهر تسمح للمطوّر العقاري المرخص ببدء اقتراح مشروع تطوير جديد للبحث والإعلان واختبار السوق قبل الالتزام بمشروع التطوير بإمكان المطوّر تحويل وسيط عقاري مرخص للتقدم بطلب الحصول على رخصة الإعلان وبالتالي بإمكان المطور أو الوسيط ملء إستمارة الطلب

6.2 معلومات عامة عن جميع طلبات الحصول على رخص الإعلان

استمارة الطلب - الاستمارات متوفرة في الملحق 6-8

الرسوم - لا يتم دفع أي رسوم

عملية التقديم بطلب الحصول على رخصة - الإستمارات متوفرة على موقع المؤسسة الإلكتروني، وستوفر قريباً إستمارات ذكية يمكن ملؤها على الموقع الإلكتروني وطبعتها للتوقيع والمسح الضوئي مؤسسة التنظيم العقاري عبر البريد الإلكتروني وإرفاق جميع المستندات المطلوبة، وإرسالها إلى

6.3 المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الحصول على رخص الإعلان (الملحق 6) – كالتالي أدناه:

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	وصف المشروع (بما في ذلك عدد المباني / طبقات المباني / عدد إتحدات الملاك / استخدامات الأراضي / عدد الوحدات)	عند التقدم بطلب الحصول على رخصة إعلان، يجب أن يكون المطور يحمل رخصة مشروع تطوير عقاري أو قيد الحصول على الرخصة. ولذلك يجب أن تكون جميع المعلومات التفصيلية متوفرة في سجل مشروع البيع على الخريطة. وينبغي توفير وصف موجز للمشروع الذي سيتم الإعلان عنه.
2	خطة الإعلان (نسخة من المواد التسويقية / الإعلانية / الترويجية)	بالإمكان إرفاقها كرسالة ويجب أن تشير الخطة إلى وسائل الإعلام التي ستستخدم للإعلان عن وحدات البيع على الخريطة. توفير نسخة من جميع مواد التسويق، الترويج والإعلان ستمكن مؤسسة التنظيم العقاري من فهم طبيعة الحملة الإعلانية. إذا تم إعداد حملات إعلانية متعددة من قبل مقدمي طلبات مختلفين ستمكن مؤسسة التنظيم العقاري من تقييمها.
3	رسالة من أمين حساب الضمان تتضمن تفاصيل حساب الضمان	من المهم أن يؤكد المطور أن حساب الضمان قد تم تمويله قبل الحصول على رخصة الإعلان، تسمح هذه الرخصة بإبرام العقود الملزمة ووضع الخطة المالية المناسبة. بالإمكان إيداع المدفوعات في حساب الضمان.

إقرار:

تتضمن الإستمارة إقرار كالتالي:

- إقرار بصحة جميع المعلومات الموجودة في إستمارة الطلب
- ستقوم الشركة بإخطار مؤسسة التنظيم العقاري على الفور عن أي تغييرات تطرأ على حالة الشركة مما قد يؤدي إلى تغيير أي من المعلومات في سجل المطور.
- توافق الشركة على وضع شعار مؤسسة التنظيم العقاري ورقم رخصة الإعلان على جميع موادها الإعلانية.
- توافق الشركة على الالتزام بالإرشادات والشروط المتعلقة بالإعلان وتوفير جميع بيانات الإفصاح إلى المشتريين.

6.4 المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الحصول على رخص الإعلان ذات مدة إنتقالية (الملحق 7) – كالتالي أدناه:

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	رخصة البناء والمستندات المطلوب إرفاقها	عند طلب الحصول على الرخصة سيكون هناك مشروع بيع على الخريطة قائم، سيتطلب من المطور توفير معلومات عن المشروع بما في ذلك رخصة البناء والمخططات الهندسية والمعمارية التي تم الموافقة عليها.
2	وصف المشروع (بما في ذلك عدد المباني / طبقات المباني / عدد إتحدات الملاك / استخدامات الأراضي / عدد الوحدات)	عند التقدم بطلب الحصول على رخصة إعلان، يجب أن يكون المطور يحمل رخصة مشروع تطوير عقاري أو قيد الحصول على الرخصة. ولذلك يجب أن تكون جميع المعلومات التفصيلية متوفرة في سجل مشروع البيع على الخريطة. وينبغي توفير وصف موجز للمشروع الذي سيتم الإعلان عنه.

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
3	خطة الإعلان (نسخة من المواد التسويقية / الإعلانية / الترويجية)	يجب أن تشير الخطة إلى وسائل الإعلام التي ستستخدم للإعلان عن وحدات البيع على الخريطة. توفير نسخة من جميع مواد التسويق، الترويج والإعلان يتمكن مؤسسة التنظيم العقاري من فهم طبيعة الحملة الإعلانية. إذا تم إعداد حملات إعلانية متعددة من قبل مقدمي طلبات مختلفين ستمكن مؤسسة التنظيم العقاري من تقييمها، وللتأكد من عدم وجود حملات إعلانية متداخلة.
4	رسالة من أمين حساب الضمان تتضمن تفاصيل حساب الضمان	من المهم أن يؤكد المطور أن حساب الضمان قد تم تمويله قبل الحصول على رخصة الإعلان، تسمح هذه الرخصة بإبرام العقود الملزمة ووضع الخطة المالية المناسبة. بالإمكان إيداع المدفوعات في حساب الضمان.

6.5 المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الحصول على رخص إعلان البحث الميداني (الملحق 8) – كالتالي أدناه:

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
1	المخطط الرئيسي وجميع المخططات التي تم الموافقة عليها من قبل التخطيط العمراني	يجب إرفاقه إن كان متوفراً، بالإضافة إلى رخصة البناء، فيجب إرفاقها مع المخططات المعتمدة. بالإضافة إلى التنظيم الرئيسي الذي يصف مراحل تطور وإدارة المشروع.

#	المستندات المطلوبة	الملاحظات
2	وصف المشروع (بما في ذلك عدد المباني / طبقات المباني / عدد إتحدات الملاك / استخدامات الأراضي / عدد الوحدات)	عند التقدم بطلب الحصول على رخصة إعلان، يجب أن يكون المطور يحمل رخصة مشروع تطوير عقاري أو قيد الحصول على الرخصة. ولذلك يجب أن تكون جميع المعلومات التفصيلية متوفرة في سجل مشروع البيع على الخريطة. وينبغي توفير وصف موجز للمشروع الذي سيتم الإعلان عنه.
3	خطة الإعلان (نسخة من المواد التسويقية / الإعلان / الترويجية)	يجب أن تشير الخطة إلى وسائل الإعلام التي ستستخدم للإعلان عن وحدات البيع على الخريطة. توفير نسخة من جميع مواد التسويق، الترويج والإعلان ستمكن مؤسسة التنظيم العقاري من فهم طبيعة الحملة الإعلانوية. إذا تم إعداد حملات إعلانوية متعددة من قبل مقدمي طلبات مختلفين ستمكن مؤسسة التنظيم العقاري من تقييمها وللتأكد من عدم وجود حملات إعلانوية متداخلة.

7. نموذج المطور لعقد البيع على الخريطة

7.1 المقدمة

طلب الحصول على رخصة مشروع البيع على الخريطة يجب أن يتضمن نموذج عقد البيع الذي يعترزم المطور استخدامه لبيع وحدات المشروع. المعلومات أدناه تحدد ما يجب أن يتضمنه نموذج عقد البيع للإلتزام بقانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري والقرار رقم (2) لسنة 2018 بشأن مشاريع التطوير العقاري.

7.2 القرار رقم (2) لسنة 2018

الأحكام الأساسية المطلوب ذكرها في جميع عقود البيع على الخريطة كالتالي:

1- اسم وعنوان المشتري والمطور

2- رقم رخصة المطور

3- اسم وموقع ورقم رخصة مشروع التطوير (يتم ذكر هذه المعلومات حال توفرها)

4- التاريخ المتوقع لكامل الوحدة والتاريخ المتوقع لتسليم الوحدة إلى المشتري ؛

5- مواصفات الوحدة، بما في ذلك:

أ. مساحة الوحدة

ب. الحقوق المرتبطة (مثل أي حقوق مرتبطة بالطرق والمسارات، أو أي حقوق لاستخدام أجزاء من مشروع التطوير، على سبيل المثال: برك السباحة أو النادي الصحي)

ج. أي حقوق لاستخدام مواقف السيارات

د. أي حقوق خاصة بتلك الوحدة فيما يتعلق بالعمارة المشترك

6- جميع تفاصيل الأجزاء المشتركة في المشروع

7- يجب اتباع خطة المدفوعات الموضحة في النموذج أدناه

8- يجب إيداع المدفوعات المحددة في العقد في حساب الضمان

سترفض مؤسسة التنظيم العقاري أي عقد لا يحتوي على الأحكام المذكور أعلاه.

7.3 خطة المدفوعات

يجب أن يحدد عقد البيع سعر الشراء الإجمالي للوحدة ويحدد الجدول أدناه المدفوعات التي يجب إيداعها عند إنجاز كل نسبة مئوية من المشروع. يجب ألا تتجاوز المبالغ المدفوعة لكل نسبة من إنجاز المشروع المبالغ المبينة في الجدول التالي:

قيمة المدفوعات القصوى	نسبة الإنجاز
الإيداع المبدئي بنسبة 10%	نسبة صفر عند توقيع عقد البيع
20%	إنجاز بنسبة 20%
40%	إنجاز بنسبة 40%
60%	إنجاز بنسبة 60%
80%	إنجاز بنسبة 80%
100%	التسليم

يجب أن يقدم المطور تقرير إلى مؤسسة التنظيم العقاري والبائع يحدد فيه نسبة إنجاز المشروع, يجب أن توافق مؤسسة التنظيم العقاري على هذا التقرير وبعدها يكون للمشتري 10 أيام فقط لدفع القسط المحدد للمطور.

7.4 يجب ألا يكون العقد متعارضاً مع الأحكام القانونية

يجب على المطور مراعاة التالي:

أحكام الإخلال بعقد البيع

عندما يخل المشتري بحكم من أحكام عقد البيع ولا يعمل على إصلاح الخلل في غضون 90 يوماً بعد إخطاره من قبل المطور, فإنه يجوز للمطور إلغاء عقد البيع والاحتفاظ بالإيداع بقيمة 10%.

العيوب والصيانة

بموجب القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري، على المطور الإلتزام بإدارة وصيانة الوحدات لمدة عامين بعد الإنتهاء من المشروع. يسمح للمطور فرض رسوم إدارية بنسبة 5% من التكاليف الفعلية للإدارة والصيانة.

المطور مسؤول عن عيوب الأجزاء الهيكلية في العقار المشترك لمدة 10 سنوات بعد الإنتهاء من المشروع.

المطور مسؤول عن إصلاح / إستبدال التركيبات والتجهيزات ذات العيوب في العقار المشترك لمدة سنة من الحصول على شهادة إنجاز المشروع ما لم يتم الإتفاق على مدة أطول.

التصرف من قبل المشتري

عندما يرغب المشتري في بيع وحدة عقارية قبل تاريخ التسليم، فعليه دفع رسوم إدارية للمطور وهي بنسبة 1% من سعر الشراء وتصل إلى 500 دينار بحريني كحد أقصى.

وعلى المشتري الحصول على موافقة المطور على هذا البيع.

التسليم

عندما يفشل المطور في تسليم الوحدة خلال 6 أشهر من التاريخ المحدد في العقد، على المشتري إخطار المطور كتابياً بتسليم الوحدة خلال 90 يوم وإلا للمشتري الحق في إنهاء العقد وإسترجاع كافة الأموال المدفوعة للمطور بموجب عقد البيع.

معاينة المشتري للوحدة

من حق المشتري معاينة وحدته العقارية قبل التسليم.

تغيير التصميم

لا يجوز للمطور تعديل التصميم الهيكلية والهندسية ومواصفات الوحدة إذا ما كان هذا التعديل جوهرياً، ويجوز إدخال التعديلات الجوهريّة (بعد إثبات وجودها) في الظروف الغير متوقعة أو لأسباب طارئة

وبموافقة مؤسسة التنظيم العقاري، وذلك دون الإخلال بحق المشتري في التعويض أو إنقاص الثمن بقدر ما نقص من مساحة أو قيمة وحدته العقارية أو منفعتها.

عقد الحجز

عند توقيع عقد البيع يلتزم المشتري بسداد نسبة 10% من المبلغ المتفق عليه عند توقيع العقد ويدخل في هذه النسبة مبلغ عقد الحجز.

7.5 لتعهد من قبل المطور

عندما يتم التقدم بطلب الحصول على رخصة تطوير وبعض أجزاء النموذج غير مستوفاة، بإمكان مؤسسة التنظيم العقاري قبول تعهد من المطور بإكمال النموذج قبل التقدم للحصول على رخصة الإعلان.

المرفقات

جميع المرفقات متوفرة على موقع مؤسسة التنظيم العقاري الإلكتروني:

www.rera.gov.bh

تفاصيل الاتصال

البريد الإلكتروني: info@rera.gov.bh

الموقع الإلكتروني: www.rera.gov.bh

لليستفسار عبر الهاتف: +973 1756 6777