

مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (٦) لسنة ٢٠١٨
بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى الأخص المادة (١٥) منه،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القرار رقم (١) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في
القطاع العقاري،
وعلى القرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري،
وعلى القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن تحديد الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات
والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قانون تنظيم القطاع العقاري،
وعلى القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بإنشاء سجل المطورين،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في
قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وكل من القرار رقم
(١) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري، والقرار
رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

نطاق سريان القرار

مادة (٢)

تُطبَّق أحكام هذا القرار على جميع أنشطة المطور العقارية المرخصة من المؤسسة، ما لم
تُقرّر المؤسسة إعفاء نشاط عقاري تحدده بما يتلاءم مع ظروف ومتطلبات كل نشاط عقاري.

واجبات والتزامات المطور تجاه المؤسسة

مادة (٣)

يجب على المطور الالتزام تجاه المؤسسة بالآتي:

- ١ - تنفيذ أنشطة القطاع العقاري بنزاهة وحُسن نية.
- ٢ - الاحتفاظ بسجلات التراخيص الصادرة لمشاريع التطوير العقاري بما تحويه من اسم المشروع وموقعة والخدّمات المقدّمة، والمرافق الملحقة به، وعدد الوحدّات العقارية وحجمها، ونسبة البيع بالمشروع، وذلك لمدة سبع سنوات.
- ٣ - إبقاء المؤسسة مطلّعة على المراحل المنجزة في مشروع التطوير العقاري، وإبلاغها بأيّ سبب قد يؤدّي إلى تأخير موعد إنجازه بالطريقة التي تحددها المؤسسة.
- ٤ - تزويد المؤسسة بجدول المبيعات الشهرية في نهاية كل شهر بالشكل الذي تحدده.
- ٥ - تقديم تقرير شامل للمؤسسة عن المبيعات في نهاية كل سنة مالية.
- ٦ - تقديم تقرير شامل للمؤسسة عند انتهاء المشروع يتضمن كل تصرفات بيّع الوحدّات العقارية، وأسماء المشترين، مع مراعاة تغيير أسماء المشترين إذا تمت أكثر من عملية بيع في المراحل الأولى لإنشاء المشروع وحتى تسليم هذه الوحدّات.

ضوابط التصرف في مشروع التطوير العقاري

مادة (٤)

- يُحظر على المطور التصرف في مشروع التطوير العقاري دون إذن كتابي من المؤسسة، وبعد استيفاء الشروط الآتية:
- ١ - نقل ترخيص المشروع باسم المالك الجديد المرخص له.
 - ٢ - إخطار جميع المشترين كتابة بالتصرف في المشروع.
 - ٣ - بيان التزامات المالك الجديد تجاه المشترين.
 - ٤ - عدم وجود عيوب هيكلية ظاهرة في الجزء الذي تم بناؤه بالفعل.
 - ٥ - أن لا يؤثر هذا التصرف على حقوق المشترين.

التزامات المطور تجاه المشترين والغير

مادة (٥)

يجب على المطور الالتزام تجاه المشترين والغير بتقديم معلومات صحيحة ودقيقة، ويُحظر عليه تقديم وعود كاذبة أو مضلّة، وعلى الأخص في الحملات التسويقية أو الإعلانية لمشاريع التطوير العقاري.

مادة (٦)

لا يجوز للمطوّر، دون عذر مقبول لدى المؤسسة، أن يرفض تسليم العقد النهائي للوحدة العقارية إلى المشتري، ويجب عليه الامتثال لجميع الأحكام المنصوص عليها في القرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

مادة (٧)

يجب على المطوّر تقديم بيان الإفصاح للمشتري قبل إبرام عقد البيع على الخريطة.

مادة (٨)

يُحظر على المطوّر تغيير المواصفات المتفق عليها مع المشتري في عقد البيع. وفي حالة إجراء تغييرات ضرورية على هذه المواصفات لأسباب فنية أو نتيجة لطبيعة الأعمال، يجب عليه استبدال أية مادة، أو عمل أية تشطيبات بمواد وتشطيبات بذات القيمة والجودة المماثلة، وإخطار المشتري بأية تغييرات من هذا النوع في أقرب وقت.

مادة (٩)

على المطوّر أن يُبقيَ مشتري الوحدة العقارية مُطلِعاً على المراحل المنجزة من المشروع، وإبلاغه بأيّ سبب قد يؤدي إلى تأخير موعد إنجازه، مع تحديد الموعد الجديد للتسليم.

تسليم وتسجيل الوحدة العقارية**مادة (١٠)**

لا يجوز للمطوّر عند اكتمال المشروع العقاري الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري، حال قيام المشتري بسداد كامل الثمن وفقاً لبنود عقد البيع، حتى وإن ترتبت للمطوّر في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى. وفي حال إخفاق المطوّر في تسجيل الوحدة باسم المشتري لأيّ سبب بعد سداد المشتري كامل الثمن، يجوز للمؤسسة بناءً على طلب المشتري تسجيل الوحدة العقارية باسمه.

مادة (١١)

يجب على المطوّر أن يلتزم بتسليم الوحدة العقارية إلى المشتري بالمساحة المتفق عليها في

العقد، وأن تكون صالحة للاستعمال وخالية من العيوب الظاهرة.

التعويض عن تعديل مساحة الوحدة العقارية

مادة (١٢)

يكون للمطور المطالبة بالتعويض عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بزيادة الثمن المتفق عليه عند التعاقد بنسبة تساوي نسبة الزيادة في المساحة، أو بنقصان الثمن بذات النسبة متى كانت الزيادة أو النقصان بنسبة تجاوز (٥٪) إلى (١٠٪). ويحظر عليه المطالبة بالتعويض إذا قلت النسبة عن (٥٪).

مادة (١٣)

للمشتري الخيار في اتخاذ أي من الإجراءات التالية حال وجود زيادة أو نقصان في مساحة الوحدة العقارية بنسبة تجاوز (١٠٪):

- ١ - فسخ العقد.
- ٢ - سداد ثمن المساحة الزائدة وفقاً للسعر المتفق عليه عند التعاقد.
- ٣ - تخفيض ثمن المساحة الناقصة وفقاً للسعر المتفق عليه عند التعاقد.

تعارض المصالح

مادة (١٤)

يلتزم المطور عند مزاولة الأنشطة العقارية بالإفصاح إلى المشتري والمؤسسة كتابةً عن وجود أي تعارض للمصالح يتعلق بنشاطه.

مادة (١٥)

يُحظر على المطور إبرام أية عقود لمدة تجاوز ثلاث سنوات مع أية شركة تابعة له، أو التعاقد مع أية شركة بسعر غير تنافسي مع سعر السوق، إذا كان من شأن ذلك أن يؤثر على نسبة الاشتراكات السنوية للملاك.

الأحكام الختامية

مادة (١٦)

للمؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لضمان التزام المطور بواجباته

والتزاماته وفقاً لأحكام القانون والقرارات المنفذة له.

مادة (١٧)

على المطورين توفيق أوضاعهم وفقاً لأحكام هذا القرار خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل به.

مادة (١٨)

لرئيس التنفيذي صلاحية إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

مادة (١٩)

على الرئيس التنفيذي تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

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

صدر بتاريخ: ٢٠ ذي القعدة ١٤٣٩هـ
الموافق: ٢ أغسطس ٢٠١٨م