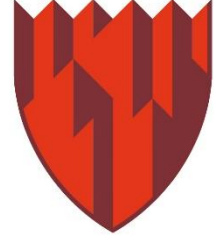


مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

مؤسسة التنظيم العقاري
Real Estate Regulatory Authority



إرشادات مؤسسة التنظيم العقاري
بشأن حسابات الضمان لمشاريع البيع على الخريطة



المحتوى

1. متطلبات حساب الضمان بموجب القانون..... 3
2. متى يجب إنشاء حساب ضمان لمشروع تطوير عقاري..... 3
3. الهدف من إنشاء حساب الضمان..... 3
4. عقد حساب الضمان..... 4
5. المبلغ المودع في حساب الضمان..... 4
- 5.1 تثمين قيمة الأرض لغرض حساب الضمان..... 4
6. أدوات مالية..... 5
7. إنشاء حساب ضمان قبل التقدم بطلب للحصول على رخصة مشروع تطوير عقاري..... 5
8. أمناء حساب الضمان..... 5
9. حساب الضمان للمشاريع ذات الاستخدامات المتعددة..... 5
10. استلام المدفوعات من المشترين بموجب عقود البيع على الخريطة..... 6
11. سجل مدفوعات المشترين لوحدات مشاريع البيع على الخريطة..... 6
12. تمويل القرض أو الرهن..... 7
13. المدفوعات من حساب الضمان..... 7
14. عملية الموافقة على المدفوعات..... 9
15. سداد القروض ودفع تكلفة الأرض..... 9
16. دفع أرباح المشروع..... 9
17. إرشادات إنتقالية للمشاريع التي تم بدءها قبل تاريخ 1 مارس 2018..... 10
- 17.1. المشاريع التي تم ترخيصها من قبل المركز البلدي الشامل..... 10
- 17.2. المشاريع التي لم يتم ترخيصها من قبل المركز البلدي الشامل قبل تاريخ 1 مارس 2018..... 10
18. الإرشادات والإستفسارات..... 10



1 متطلبات حساب الضمان بموجب القانون

ينص القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري ("القانون") على قيام مطور مشروع البيع على الخريطة بإنشاء حساب ضمان لكل مشروع بيع على الخريطة. هناك قراران بشأن تنفيذ القانون الخاص بحسابات الضمان وهما كالآتي:

- أ. قرار رقم (19) لسنة 2018 بتنظيم مزاولة نشاط أمين حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة المرخص له من قبل مصرف البحرين المركزي.
- ب. قرار رقم (3) لسنة 2018 بشأن حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة وهو القرار الذي يحدد القواعد الخاصة بتشغيل حسابات الضمان.

توفر هذه الإرشادات توجيهات رسمية لمطوري مشاريع البيع على الخريطة حول كيفية تشغيل حسابات الضمان وفقاً للقانون وسياسة مؤسسة التنظيم العقاري.

أثناء حساب الضمان مرخصين ومنظمين من قبل مصرف البحرين المركزي وبحسب المادة رقم (5) من قرار مصرف البحرين المركزي رقم (19) لسنة 2018 يجب على أمناء حساب الضمان إتباع هذه الإرشادات عند اللزوم.

القرارات والإرشادات التوجيهية هي السياسة التي يضعها مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري وسيتم تحديثها من وقت لآخر لتعكس أي تغييرات في السياسة. وستتوفر أحدث نسخة من الإرشادات على الموقع الإلكتروني لمؤسسة التنظيم العقاري.

2 متى يجب إنشاء حساب ضمان لمشروع تطوير عقاري

يشترط القانون أن يتم ترخيص كل مشروع بيع على الخريطة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وأن يخصص لكل مشروع حساب ضمان منفصل.

عندما يتم تنفيذ المشروع على مراحل أو عندما يتكون المشروع من أكثر من مبنى واحد، بإمكان المطور إنشاء حساب ضمان منفصل لكل مرحلة من مراحل المشروع أو لكل مبنى.

3 الهدف من إنشاء حساب الضمان

الهدف الرئيسي من حساب الضمان هو حصر جميع المدفوعات والأرصدة المتعلقة بمشروع البيع على الخريطة. يقلل هذا الحصر من إمكانية عدم إكمال المشروع من خلال ضمان إيداع جميع أموال المشروع مباشرة في حساب الضمان بالإضافة إلى عدم إمكانية استخدام حساب الضمان لمصاريف غير معتمدة.

ويجب على المطور أو مسوق المشروع إيداع الحد الأدنى في حساب الضمان وهو بنسبة 20% من قيمة المشروع.



4 عقد حساب الضمان

يجب أن يتم إنشاء كل حساب ضمان من خلال عقد لإدارة الحساب ويتم توقيعه من قبل المطور العقاري وأمين حساب الضمان ويجب أن يكون متوافقاً مع الإطار القانوني لحسابات الضمان الخاصة بمشاريع البيع على الخريطة.

يجب تقديم عقد حساب ضمان إلى مؤسسة التنظيم العقاري.

5 المبلغ المودع في حساب الضمان

يجب إيداع الحد الأدنى في حساب الضمان لكل مشروع بيع على الخريطة، يضمن هذا المبلغ استثمار المطور بنسبة 20% كحد أدنى في المشروع.

يجب إيداع المبلغ في حساب الضمان قبل أن تصدر مؤسسة التنظيم العقاري رخصة مشروع بيع على الخريطة.

يتم حساب مبلغ الضمان على النحو التالي:

$$\text{قيمة المشروع (قيمة الأرض + قيمة البناء)} \times 20\%$$

تتم عملية إيداع المبالغ في حساب الضمان على مراحل إكمال بناء المشروع:

مرحلة البناء	النسبة من 20% من مبلغ حساب الضمان	إجمالي قيمة المشروع
0%	5/1	4%
20%	5/1	8%
40%	5/1	12%
60%	5/1	16%
80%	5/1	20%

ملاحظة: يجب إيداع أول مبلغ في حساب الضمان قبل إصدار رخصة مشروع البيع على الخريطة

5.1 تأمين قيمة الأرض لغرض حساب الضمان

يتم حساب قيمة الأرض على أساس قيمة السوق المفتوح للمساحة الكلية للأرض ضمن المشروع المرخص. إذا كان المشروع عبارة عن مشروع ضمن مخطط مشروع رئيسي، فإن قيمة الأرض متصلة بالمشروع الفرعي.

قيمة السوق المفتوح تعني القيمة التي سيتم دفعها بين مشترٍ وبائع مستقلين عن بعضهم البعض لجزء من الأرض في المشروع. يجب أن يستند التقييم إلى القيمة الحالية للأرض، بشرط أن يكون قد حصل عليها المطور. قد لا تصل الخدمات للمشروع بحيث لا توجد بنية تحتية في موقع المشروع أو قد تصلها الخدمات حيث توجد بنية تحتية للمرافق العامة والطرق إلى موقع المشروع.



إذا تم الحصول على الأرض من قبل المطور بقيمة السوق المفتوح خلال سنتين قبل الحصول على الترخيص، يجب أن تكون قيمة الأرض هي القيمة التي دفعها المطور. إذا تم الحصول عليها قبل أكثر من سنتين، عندئذ يجب تثمينها من قبل مئمن معتمد.

أيضاً يجب التثمين إذا تم نقل الأرض إلى شركة التطوير في معاملة بين طرفين غير مستقلين.

6 أدوات مالية

ستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بإصدار إرشادات حول إستخدام بوليصات التأمين أو الضمانات البنكية لتحل محل إيداع مبلغ الضمان (بنسبة 20%) في حساب الضمان.

7 إنشاء حساب ضمان قبل التقدم بطلب للحصول على رخصة مشروع تطوير عقاري

يجب إنشاء حساب ضمان قبل التقدم بطلب للحصول على رخصة مشروع تطوير عقاري من مؤسسة التنظيم العقاري:

ويجب أن يتضمن طلب الحصول على الترخيص ما يلي:

- رسالة من أمين حساب الضمان وتشمل:
 - اسم أمين حساب الضمان
 - اسم ورقم حساب الضمان
 - تعليمات الدفع التي سيتم تقديمها للمشتريين
 - قيمة مبلغ الضمان الذي تم إيداعه من قبل المطور
- نسخة من عقد حساب الضمان
- العملية المقترحة لدفع نسبة 20% على مراحل في حساب الضمان

8 أمناء حساب الضمان

أمناء حساب الضمان هم بنوك تجارية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي ومدرجين لدى مؤسسة التنظيم العقاري كأمناء حسابات الضمان.

تحفظ مؤسسة التنظيم العقاري بسجل لأمناء حسابات الضمان.

9 حساب الضمان للمشاريع ذات الإستخدامات المتعددة

إذا كان المشروع ذو إستخدامات متعددة ويتكون من مشروع بيع على الخريطة بالإضافة إلى مشروع تجاري آخر، فيجب عندئذ إنشاء حساب ضمان لمشروع البيع على الخريطة ضمن المشروع.

لن يسمح بدفع تكاليف الجانب التجاري من المشروع من حساب ضمان المشروع.

يجب أن يرفق المطور الخطة المالية للمشروع مع إستمارة طلب الرخصة، على أن توضح الخطة المالية تقسيم تكاليف المشروع بين مشروع البيع على الخريطة والمشروع التجاري الآخر.



10 استلام المدفوعات من المشتريين بموجب عقود البيع على الخريطة

يجب أن يتم إيداع جميع المدفوعات من قبل المشتريين مباشرة في حساب الضمان سواء كانت إيداعات أو المدفوعات التي تتم بموجب العقد بحسب مراحل المشروع.

يجب أن تحتوي جميع العقود وطلبات الدفع على تعليمات الدفع الخاصة بحساب الضمان الخاص بالمشروع.

لا يجوز للوسطاء العقاريين الذين يبيعون مشاريع بيع على الخريطة نيابة عن المطور دفع أموال المشتريين في حساب الوسيط.

بموجب قرار مؤسسة التنظيم العقاري رقم (2) يجب أن تكون جميع مدفوعات المشتريين مرتبطة بمراحل بناء المشروع.

مرحلة الدفع	مرحلة البناء	المبلغ الذي يجب دفعه من قبل المشتري
مبلغ الحجز	توقيع العقد	لحد نسبة 10%
مرحلة الدفع الأولى	مرحلة البناء بنسبة 20%	بنسبة 20% من سعر البيع ناقص مبلغ الحجز
مرحلة الدفع الثانية	مرحلة البناء بنسبة 40%	لحد نسبة 40% من سعر البيع
مرحلة الدفع الثالثة	مرحلة البناء بنسبة 60%	لحد نسبة 60% من سعر البيع
مرحلة الدفع الرابعة	مرحلة البناء بنسبة 80%	لحد نسبة 80% من سعر البيع
مرحلة الدفع الخامسة	إكمال البناء	لحد نسبة 100% من سعر البيع ناقص أي مبلغ تم الاتفاق على حجزه

بعد الانتهاء من مراحل بناء المشروع المحددة أعلاه، يجب على المطور تقديم شهادة لمؤسسة التنظيم العقاري بنسبة مرحلة إكمال المشروع على أن تعد وتوقع من قبل مهندس المشروع وستقوم مؤسسة التنظيم العقاري بعد ذلك بإصدار تصريح تطلب فيه من المشتري الدفع للمرحلة التالية على أن تتوافق مع مرحلة إكمال البناء.

11 سجل مدفوعات المشتريين لوحدات مشاريع البيع على الخريطة

أ. يجب على أمناء حساب الضمان إنشاء سجل لقيود جميع المدفوعات الواردة من كل مشتري لكل وحدة عقارية.

ب. يجب على أمناء حساب الضمان تقديم كشف حساب لكل مشتري للمدفوعات التي تم إستلامها لوحدته العقارية كل ستة (6) أشهر على الأقل سواء من خلال نسخ إلكترونية أو ورقية.

ج. يحق لمشتري الوحدات العقارية وفي أي وقت تطلب كشف حساب بجميع المدفوعات التي تم دفعها لأمين حساب الضمان.



د. عند رهن وحدة عقارية في مشروع بيع على الخريطة لبنك، بإمكان البنك سداد المدفوعات إلى أمين حساب الضمان لتلك الوحدة العقارية. يحق لكل من المشتري والبنك طلب كشف حساب للمدفوعات المتعلقة بهذه الوحدة العقارية.

12 تمويل القرض أو الرهن

يجب أن تكون وثيقة ملكية الأرض ملكاً للمطور العقاري عند تقديم طلب الحصول على الترخيص ومن غير أي رهون عقارية.

عندما يتم رهن المشروع أو الأرض لتمويل إنشاء المشروع، يجب إيداع حصيلة القروض من البنوك أو الجهات الممولة للمشروع مباشرة من البنك في حساب الضمان.

13 المدفوعات من حساب الضمان

يجب أن تحدد الخطة المالية المقدمة مع طلب ترخيص المشروع تكاليف البناء والمشروع التي يعتمزم المطور دفعها من حساب الضمان

عند توقع وجود تكاليف أخرى مختلفة عن تكاليف المشروع الإعتيادية المذكورة أدناه، يجب على المطور ذكر هذه التكاليف في طلب رخصة المشروع للحصول على الموافقة من مؤسسة التنظيم العقاري.

تكاليف المشروع المسموح بها:

أ. تكاليف البناء أو المقاول

- I. جدول مدفوعات المقاول الرئيسي أو أي مقاول آخر المتعلق بالمشروع بشكل مباشر. يجب أن يتم الدفع للمقاولين وفقاً لعقد البناء.
- II. عندما يكون هناك مقاولين متعددين يعملون في مشروع واحد، يجب أن يتم دفع تكاليف كل مقاول من حساب الضمان.
- III. تكاليف المواد التي يتكبدها المطور بشكل مباشر وليس من خلال عقد المقاول الرئيسي.
- IV. تكاليف رسوم العقد التي يتكبدها المطور بشكل مباشر وليس من خلال عقد المقاول الرئيسي.
- V. تكاليف البنية التحتية للمشروع مثل الطرق والمرافق والخدمات التي يتم دفع تكاليفها مباشرة إلى مقاول طرف ثالث أو شركة مرافق.
- VI. تكاليف البنية التحتية المتكبدة بعد ترخيص المشروع والمتعلقة بالمشروع بشكل مباشر مثل الطرق والمرافق والخدمات التي يتم دفعها من قبل المطور.
- VII. حصة تكاليف البنية التحتية المتعلقة بالمشروع بشكل مباشر مثل الطرق والمرافق والخدمات التي يتم دفع تكاليفها للمطور الرئيسي، يسمح بها شريطة إدراج التكاليف ضمن الخطة المالية وتم تكبدها بعد تاريخ بدء عملية ترخيص المشروع. يجب على المطور الرئيسي توفير جدول تكاليف البنية التحتية التي يتم إعادة إصدار فواتير لها.
- VIII. رسوم إيصال الخدمات التي يتم دفعها لشركات المرافق.



ب. مصاريف المشروع شاملة للتكاليف المتعلقة بالمشروع مثل رسوم الإدارة الاستشارية للمشروع والهندسة ورسوم التفتيش والشهادات ورسوم حساب الضمان وتكاليف التسويق والإدارة وغيرها من المصروفات المتعلقة بالمشروع.

ج. تكاليف التسويق والإدارة لحد نسبة 10% من قيمة بناء المشروع. وبالإمكان زيادة حد تكاليف التسويق والإدارة إلى نسبة 15% من قيمة الإنشاء لحالات إستثنائية وفقاً لتقدير مؤسسة التنظيم العقاري بحسب كل حالة.

التكاليف التالية مسموح بها ويجب شملها ضمن تكاليف التسويق والإدارة البالغة نسبة 10%:

- أ. رسوم وعمولات بيع وحدات مشاريع البيع على الخريطة.
- ب. تكاليف تسويق المخطط الرئيسي من قبل المطور الرئيسي وسوف تشكل جزء من تكاليف تسويق المشروع.
- ج. تكاليف الإعلان والتسويق، بما في ذلك الإعلانات والمعارض والفعاليات المتعلقة بتسويق بدء المشروع وتكاليف التسويق الأخرى.
- د. لا يُسمح بتكاليف ترفيحية إلا كجزء من فعاليات تسويق بدء المشروع.
- هـ. يجب أن تكون رسوم حساب الضمان ضمن التكلفة الإدارية للمشروع ويمكن سدادها من حساب الضمان.
- و. تشكل أي فواتير لإدارة المشروع جزء من تكلفة التسويق والإدارة البالغة نسبة 10%.

تكاليف المشروع المشتركة

د. تكاليف بناء المشروع المشتركة بين مشروعين مرخصين أو أكثر ضمن نفس المشروع الرئيسي، بإمكان المطور تقسيم هذه التكاليف بين المشاريع بما يتناسب مع حصة كل مشروع من التكاليف.

يجب أن تكون كل حصة من التكلفة الإجمالية عبارة عن تكلفة مستحقة الدفع لحساب الضمان الخاص بالمشروع، بشرط ألا يتم دفع أكثر من نسبة 100% من إجمالي التكلفة خارج المشروع.

في حالة دفع التكاليف من جانب المطور الرئيسي وإستحقاقها من قبل مشروع فرعي، لا يجوز للمطور الرئيسي وضع أي نسبة أرباح.

هـ. عندما يكون المطور والمقاول طرفين متصلين، يجب على الشركة الاستشارية التي توافق على التكاليف التأكد بأن التكاليف متوافقة مع أسعار السوق قبل التكاليف بالسداد. وإذا كانت التكاليف أعلى من أسعار السوق، فسيفتصر الدفع من حساب الضمان على القيمة المتوافقة مع سعر السوق للأعمال التي تم القيام بها.

ف. إذا كان المشروع ذو إستخدامات متعددة، مثال: مشروع بيع على الخريطة سكني وتجاري أو فندق. بالإمكان دفع التكاليف المتعلقة بمشروع البيع على الخريطة فقط من حساب الضمان. يجب على المطور الاتفاق مع مؤسسة التنظيم العقاري أثناء عملية الترخيص بالتقسيم الصحيح لتكاليف المشروع بين مشروع البيع على الخريطة والمشروع الأخر.

قد يختار المطور إيداع مبالغ في حساب الضمان مقابل تكاليف غير مسموح بها وذلك بعد أخذ الموافقة من مؤسسة التنظيم العقاري، ومن ثم بإمكانه دفع القيمة الإجمالية للتكاليف المسموح بها وغير المسموح بها من حساب الضمان.



ملاحظة: يجب على المطور إيداع المبالغ مقابل التكاليف غير المسموح بها قبل عملية الدفع للمورد. وعليه لا يجوز للمطور إيداع المبالغ في حساب الضمان بعد الدفع للمورد.

14 عملية الموافقة على المدفوعات

- أ. يجب أن تتم عملية الدفع للمورد مباشرة من حساب الضمان إلى المورد.
- ب. يجب أن تتضمن تعليمات الدفع ما يلي:
 - أ. تعليمات موقعة من قبل المطور والمهندس الاستشاري للمشروع
 - ب. نسخ من الفواتير الواجب سدادها
 - ج. العقود والوثائق التي تبين قيمة المدفوعات التي يجب سدادها
 - د. نسخة من بيان المهندس الاستشاري لمرحلة إكمال بناء المشروع (ذات الصلة بالمدفوعات)
 - هـ. إقرار من المهندس الاستشاري بتسليم الخدمات التي تم الإتفاق عليها وفقاً للعقد (ذات الصلة بالمدفوعات)

15 سداد القروض ودفع تكلفة الأرض

- لا يستطيع المطور استخدام الأموال في حساب الضمان لدفع ثمن أرض المشروع.
- لا يستطيع المطور سداد القروض أو الرهن العقاري للمشروع من حساب الضمان، إلا إذا تم إيداع حصة القرض في حساب الضمان عند بداية إستلام القرض؛ أو عند الآتي:
- أ. إكمال الجدول الزمني للبناء بنسبة 100%
 - ب. بإمكان المطور أن يبرهن لمؤسسة التنظيم العقاري بأن الأموال كافية لتغطية جميع تكاليف البناء المستقبلية مع الحفاظ على نسبة 5% لضمان إصلاح عيوب المشروع بعد سداد القرض.
- يجب أخذ الموافقة من مؤسسة التنظيم العقاري لسداد القرض أو الرهن العقاري من حساب الضمان.

16 دفع أرباح المشروع

- يجوز للمطور سحب ما يصل إلى نسبة 50% من أرباح المشروع من حساب الضمان بعد أخذ الموافقة من مؤسسة التنظيم العقاري، شريطة أن يتم تحقيق التالي بعد سحب الأرباح:
- أ. إكمال المشروع بنسبة 60% على الأقل
 - ب. وجود أموال كافية في حساب الضمان بعد سحب الأرباح لسداد ما يلي:
 - أ. التكاليف المتبقية للبناء
 - ب. مبلغ الضمان، على أن يشمل نسبة 5% لضمان إصلاح عيوب المشروع



17 إرشادات إنتقالية للمشاريع التي تم بدءها قبل تاريخ 1 مارس 2018

17.1 المشاريع التي تم ترخيصها من قبل المركز البلدي الشامل

يجب على جميع المشاريع المرخصة من قبل المركز البلدي الشامل قبل تاريخ 1 مارس 2018 الإستمرار على ترتيبات حساب الضمان الحالية التي تم إعتمادها.

17.2 المشاريع التي لم يتم ترخيصها من قبل المركز البلدي الشامل قبل تاريخ 1 مارس 2018

يجب على أي مشروع قد بدأ قبل تاريخ 1 مارس 2018 ولم يتم ترخيصه من قبل المركز البلدي الشامل فتح حساب ضمان. يجب فتح حساب ضمان للتمكن من الحصول على رخصة إعلان لبيع وحدات مشروع البيع على الخريطة.

يجب إيداع المبالغ التالية في حساب الضمان قبل إستلام ترخيص المشروع:

أ. مبلغ الضمان المتوافق مع مرحلة إكمال المشروع

ب. المبلغ الإجمالي لجميع مدفوعات المشتري التي تم إيداعها فيما لوحدات مشروع البيع على الخريطة؛ ناقص المبلغ الإجمالي لتكاليف البناء والتطوير حتى الآن

ج. في حالة إكمال المشروع بنسبة أكثر من 50% ، بإمكان المطور تحويل المبلغ المطلوب لإكمال البناء والإحتفاظ بنسبة 5% لإصلاح عيوب المشروع

د. يجب أن تكون جميع المبالغ معتمدة من قبل شركة استشارية ومتوافقة مع الخطة المالية للمشروع

18 الإرشادات والإستفسارات

• لأي إستفسارات تتعلق بتشغيل حسابات الضمان يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى:

escrow@rera.gov.bh

• أو الإتصال بقسم حساب الضمان في مؤسسة التنظيم العقاري على الرقم التالي:

+973 17 566 777

