

معلومات لمشتري الشقق في مشروع بيع على الخريطة

شراء شقة في مشروع بيع على الخريطة يجذب العديد من المشترين، وغالباً ما يوفر المطورين خصومات على سعر الشراء للمشتريين المبدئين. تقدم مؤسسة التنظيم العقاري دعم كبير للمشتريين في مشاريع البيع على الخريطة من خلال وضع نظام للتراخيص.

تود شراء شقة في مشروع بيع على الخريطة وقيل إكمال البناء؟ هناك عدد من التغييرات في القانون الجديد والتي تؤثر عليك كمشتري، تحتاج إلى معرفة المعلومات الآتية:

1. تتطلب المؤسسة أن يكون المطور مرخص قبل توقيع عقود ملزمة مع المشترين

- المطور الذي يعرض الوحدات للبيع يجب أن يكون مرخص من المؤسسة، تستطيع التأكد من كون المطور مرخص أو غير مرخص من خلال موقعنا الإلكتروني الذي يضع قائمة بجميع المطورين المرخصين.
- مشاريع البيع على الخريطة كذلك يجب أن تكون مرخصة من المؤسسة لإضفاء الحماية للمشتريين، اسأل عن نسخة من رخصة المشروع بموافقة من المؤسسة. ستحمل الرخصة اسم المطور والمشروع المعتمد. من دون هذه الرخصة لا يستطيع المطور بيع الوحدات على الخريطة.
- إذا قام الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات بعرض الشقق للبيع، يجب عليهم أيضاً أن يكونوا حاصلين على رخص من المؤسسة. اسأل عن بطاقة الرخصة الصادرة من المؤسسة أو قم بالإطلاع على موقعنا الإلكتروني لقائمة بالوسطاء وكلاء المبيعات المرخصين.

2. رخصة اعلان البحث الميداني تضيف نوع من المرونة للمطورين

تشجع المؤسسة المطورين المرخصين لإختبار فرصهم في السوق بالتقدم إلى رخصة إعلان البحث الميداني للإعلان عن مفهوم المشروع. إذا استجاب عدد من المشترين المحتملين للمفهوم، ستكون لدى المطور ثقة أكبر في البدء بعملية التطوير. المطور المرخص الذي لم يحصل بعد على رخصة المشروع يستطيع أن يعلن عن الشقق باستخدام رسالة الإهتمام.

هذه بعض المعلومات بشأن رسالة الإهتمام:

- يجب أن يكون المطور مرخصاً من المؤسسة وأن يكون حاصلًا على رخصة إعلان البحث الميداني.
- لا يستطيع المطور أن يطلب منك توقيع عقود بيع الزامية في هذه المرحلة تستطيع توقيع رسالة اهتمام فقط تعبر فيها عن اهتمامك بشراء محتمل لوحدة فيما لو حصل المطور على جميع الموافقات المطلوبة.
- قد يطلب منك دفع مقدم يصل إلى 1000 دينار بحريني.
- هذا المبلغ مسترجع بالكامل فيما لو تراجعت عن الشراء. على سبيل المثال، قد تواجه صعوبة في توفير مبلغ الشراء، ليس من الضروري تقديم الأسباب الي أدت إلى التراجع للمطور.

3. خطوتين منفصلتين لعملية الشراء في مشروع مرخص للبيع على الخريطة

إذا كان المطور المرخص يحمل رخصة تطوير المشروع، فهذا يعني أن المطور حاصل على موافقات البلدية والتخطيط المطلوبة للبدء بالإنشاء، يقوم المطور بإتباع الخطوتين الآتيتين لبيع الشقق على الخريطة:

الخطوة الأولى – توقيع عقد حجز

- الحد الأدنى لهذه المدة هو سبعة أيام
- سيطلب منك دفع مقدم 1% من سعر البيع المعلن عنه
- إذا قررت التراجع لأي سبب من الأسباب قبل القيام بالخطوة الثانية ستحصل على استرجاع جزئي للمبلغ. يستطيع المطور الاحتفاظ بمصروفات ادارية تصل الى 200 دينار ويجب أن يتم ارجاع المبلغ المتبقي.



● خلال فترة عقد الحجز، يجب على المطور أن يقدم لك المستندات التي تساعدك في فهم ماتقوم بشرائه. هذا هو السبب الأهم لوجود عقد الحجز وهو أن يقوم المطور بإعطائك 7 أيام على الأقل لقراءة المعلومات التي تتعلق بالشقة وبالعقار المشترك. هذه المعلومات التي ستقوم بإستلامها:

- نسخة من الأجزاء الملائمة من المخططات التي تبين الوحدة في المبنى ومساحتها.
- نسخة من النظام الرئيسي المعتمد من المؤسسة. هذا المستند مهم لذلك ينبغي قراءته جيداً، سيعطيك النظام معلومات حول أية قيود قد تنطبق عليك أو على وحدتك، ومعلومات عن استحقاقات الوحدة.
- بيان للإشترابات السنوية المتوقع دفعها خلال أول سنتين.

الخطوة الثانية – توقيع عقد شراء/بيع ملزم

إذا قمت بدراسة المستندات خلال السبعة أيام، وفهمت حقوقك والتزاماتك كمشتري وأصبحت جاهز لتوقيع عقد شراء إلزامي تنتقل الآن إلى الخطوة الثانية.

- تقوم بتوقيع العقد وقد تدفع مقدم يصل إلى 10% من سعر الشراء ويدخل في هذه النسبة مبلغ عقد الحجز
- ستقوم بالدفع على مراحل بتطور مراحل انشاء المشروع. تكون عادة 20%، 40%، 60%، 80%
- قبل أن يطلب منك المطور القيام بالسداد، عليه أن يقدم لك نسخة من موافقة المؤسسة لعملية السداد القادمة، هذا دلالة على أن عملية الإنشاء مستمرة.
- وفقاً للقانون الجديد، يجب تقديم عقود البيع في سجل البيع على الخريطة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري. يقوم المطور بتسجيله نيابة عنك.
- تستطيع القيام ببيع وحدتك في أي مرحلة من المراحل، سيسألك المطور عن مبالغ إضافية إذا قمت بذلك قبل اكتمال 50% من المبنى- ستقوم بقراءة هذا البند في عقدك. تصرفك في الوحدة يجب ان يتم تسجيله في سجل الجهاز أيضاً.

4. عندما يتم اكمال المبنى

تقوم البلدية بإصدار الموافقة النهائية للمبنى وسيؤكد المطور من توصيلات الماء والكهرباء إلخ...، سيحصل المطور على ثائق الملكية من الجهاز وسيكون مستعداً لطلب الدفعة الأخيرة من المبالغ. إذا كانت مساحة الوحدة تختلف بأكثر من 5% عن عقدك المبدئي، يسمح لك بالحصول ببعض التعويضات. متى ماتم اصدار وثائق الملكية وتم تسجيل الملاك بوصفهم الملاك الرسميين لهذه الوحدات، سيساعد المطور في عملية انشاء اتحاد الملاك وسيُنظم عملية عقد الجمعية العمومية الأولى