

مصرف البحرين المركزي

قرار رقم (١٩) لسنة ٢٠١٨

بتنظيم مزاولة نشاط أمين حساب ضمان مشاريع البيع على الخريطة

محافظ مصرف البحرين المركزي:

بعد الاطلاع على قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم

(٦٤) لسنة ٢٠٠٦، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري،

وعلى القرار رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٦ في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع

التطوير العقاري،

وعلى القرار رقم (٣) لسنة ٢٠١٨ بشأن حساب ضمان مشروعات البيع على الخريطة،

وبعد الاتفاق مع مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

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.

المصرف: مصرف البحرين المركزي.

المهندس الاستشاري: المهندس الاستشاري المعتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن

الهندسية والمُعَيَّن للإشراف على مشروع البيع على الخريطة.

قرار حساب الضمان: هو القرار الصادر من المؤسسة بشأن مشروعات البيع على الخريطة.

مادة (٢)

يتولى أمين حساب الضمان إدارة الحساب وفقاً للضوابط الواردة في هذا القرار، والضوابط

المنصوص عليها في القانون، وقرار حساب الضمان، وللمصرف وضع توجيهات إضافية في

مجلّد التوجيهات في شأن تنظيم الخدمات المالية التي يُقدمها أمين الحساب لمشاريع التطوير العقاري.

مادة (٣)

شروط أمين حساب الضمان

يُشترط في أمين حساب الضمان ما يأتي:

- (١) أن يكون أحد بنوك التجزئة المرخص لها من قبل المصرف.
- (٢) أن يتم إدارة حساب الضمان من قبل مكاتب البنك في المملكة.
- (٣) أن يكون مقيداً بسجل أمناء الحساب لدى المؤسسة.

مادة (٤)

طريقة التعيين

يُعين أمين حساب الضمان بموجب اتفاق كتابي بينه وبين المطور لإنشاء حساب مستقل باسم كل مشروع من مشاريع البيع على الخريطة، ويُخطر أمين حساب الضمان كل من المصرف والمؤسسة بهذا الاتفاق.

ويجوز أن تسري اتفاقية حساب الضمان على أكثر من مشروع تطوير عقاري شريطة أن يُنشأ حساب مستقل باسم كل مشروع.

ويجوز للمطور تغيير أمين حساب الضمان إلى أمين حساب ضمان آخر مُقيد في سجل أمناء حساب الضمان، شريطة الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة، ويجب أن يُخطر كل من أمين حساب الضمان السابق والحالي المصرف بذلك.

مادة (٥)

الالتزامات والمسؤوليات

يلتزم أمين حساب الضمان بالآتي:

- (١) تزويد المؤسسة بكشوف تفصيلية شهرية بإيرادات ومدفوعات الحساب الخاص بالمشروع، وأية معلومات أو بيانات تطلبها لضرورة الاطلاع عليها.
- (٢) تقديم كشف حساب إلى المطور في حالة إنهاء الاتفاق أو إغلاق الحساب لأي سبب من الأسباب قبل الانتهاء من تنفيذ المشروع.
- (٣) تنظيم كشوفات الحساب بحيث تُبين رقم الوحدة واسم المستفيد من الوحدة العقارية وثمان الشراء وكافة المبالغ المدفوعة من قبل كل مستفيد.

- ٤) القواعد الإرشادية التي تعدها المؤسسة لإدارة الحساب.
- ٥) التعليمات الصادرة عن المؤسسة بوقف صرف أي مبالغ من الحساب، حال مخالفة المطور لأحكام القانون أو هذا القرار أو تعليمات المؤسسة.

مادة (٦)

يُحظر على أمين حساب الضمان ما يأتي:

- ١) الصرف من الحساب إلا بعد اعتماد المهندس الاستشاري للمشروع.
- ٢) رهن الحساب لأي سبب من الأسباب.
- ٣) إسناد أو تحويل الأعمال الخاصة به كأمين الحساب الواردة في الاتفاق بينه وبين المطور لطرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب.
- ٤) السماح بالاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة بسجلاته أو سجلات إدارة المشروع إلا للمودعين وفي حدود البيانات والمعلومات الخاصة بكل مودع فقط، أو تنفيذاً لأمر قضائي أو بناءً على طلب من النيابة العامة.
- ٥) إجراء المقاصة على المبالغ المودعة في الحساب بصفته دائن للمطور.
- ٦) استثمار الأموال المودعة في الحساب بأي شكل من الأشكال، أو وضعها كوديعة بنكية أو القيام بما من شأنه تشجيع المطور على التأخير في تنفيذ المشروع بهدف حصوله على فوائد بنكية أو أرباح أعلى.
- ٧) إغلاق الحساب قبل الحصول على موافقة المؤسسة.

مادة (٧)

لا يُسأل أمين الحساب عن الأضرار الناشئة عن أي إجراء أو فعل أو امتناع من قبل المطور أو المهندس الاستشاري، أو عن الأضرار الناشئة عن العلاقة بين المطور وأي من المودعين.

مادة (٨)

يجوز لأمين الحساب تقديم خدمات مالية لمشروع التطوير العقاري وللمشتريين أو للراغبين في شراء وحدة سكنية بشرط عدم وضع قيود على الحساب في حالة نشوء خلاف مع المطور وعدم إجراء أي تقاص على الحساب مقابل مديونية المطور ويتعين الإشارة إلى ذلك في اتفاق فتح الحساب.

مادة (٩)

الإيداع والصرف

يُودَع في الحساب ما يلي:

- ١) الودائع المالية المحددة بقرار من مجلس إدارة المؤسسة بنسبة من القيمة التقديرية للمشروع المقدّرة بمعرفة المهندس الاستشاري وتحتسب هذه النسبة بحسب كل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع على النحو المبين بقرار حساب الضمان.
- ٢) مبلغ أي تمويل يحصل عليه المطوّر من البنوك أو المؤسسات أو شركات التمويل في حال قيامه برهن مشروع التطوير العقاري.
- ٣) كافة المبالغ المقدمة من المطوّر والمودعين.

مادة (١٠)

يُراعى في شأن الإيداع والصرف لدي أمين الحساب القواعد المعتمدة للإيداع والصرف الواردة بقرار الحساب.

مادة (١١)

يُراعى في شأن حساب ضمان المشاريع القائمة قبل صدور هذا القرار الاستمرار في إدارة الحساب وفقاً للاتفاق المبرم بين المطوّر وأمين الحساب، مع تزويد المطوّر والمؤسسة ببيانات وكشوفات شهرية عن كافة ما يتعلق بحساب الضمان.

مادة (١٢)

يلغى القرار رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٦ في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري.

مادة (١٣)

على الإدارات المعنية بالمصرف - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

محافظ مصرف البحرين المركزي

رشيد محمد المعراج

صدر بتاريخ: ٨ رمضان ١٤٣٩هـ

الموافق: ٢٤ مايو ٢٠١٨م