

قواعد
عمل تنظيم
البيع أو التأجير
على الخارطة

وافي

البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

قواعد عمل تنظيم حساب الضمان



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

هاتف: 920004831 wafi@housing.gov.sa



wafi__sa wafi.housing.sa

قواعد عمل تنظيم حساب الضمان

أحكام عامة

المادة (١):

يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها:

اللجنة: لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الضوابط: الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤.

القواعد: القواعد الصادرة عن اللجنة لتنظيم عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

النشاط: بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، مهما كان غرضها، سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها، والتي يتسلم فيها المطور مبالغ من المستفيدين أو الممولين للمشروع.

المشروع: أعمال تشييد الأبنية أو تطوير الأراضي بهدف بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.
الوحدة العقارية: الجزء المفرد من المشروع، ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.

المطور: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور رئيس للمشروع.

المطور الفرعي: الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، بموجب اتفاق مع المطور الرئيس.

المستفيد: مشتري أو مستأجر الوحدة العقارية.

الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

المكتب الاستشاري: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له بأعمال الاستشارات الهندسية.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين والممولين للمشروع.

أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

وثيقة الصرف: وثيقة يصممها المطور بالتنسيق مع أمين الحساب ويتم بموجبها الصرف من حساب الضمان على إنشاء المشروع.

المادة (٢):

- ١- تهدف هذه القواعد إلى تنظيم حساب الضمان في مشاريع بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.
- ٢- لا تخل هذه القواعد بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة.

الفصل الثاني

حساب الضمان

المادة (٣):

- ١- ينشأ حساب ضمان باسم كل مشروع، ويكون للحساب رقم موحد يعد مرجعًا للإيداع، بموجب اتفاق كتابي بين المطور - أو القائم بالمشروع - وأمين الحساب؛ لتنظيم الأمور المالية للمشروع، وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين وفقًا لقواعد فتح الحسابات في البنوك والقواعد العامة لتشغيلها، وأحكام الضوابط والقواعد.
- ٢- إذا كان المشروع مكونًا من عدة مشاريع تنتهي في مراحل مختلفة، فيجب على المطور فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة.
- ٣- يمكن استثناء شرط فتح حساب الضمان لبعض المشاريع بناء على قرار مسبب من اللجنة.

المادة (٤):

يجب أن تتضمن اتفاقية حساب الضمان الشروط والمعايير الآتية:

- ١- التزامات أمين الحساب الواردة في المادة (٦).
- ٢- التزام المطور بعدم تسلم أي مبالغ من المودعين، وأن تودع المبالغ من قبلهم مباشرة في حساب الضمان.
- ٣- المعايير التي يجب تحققها قبل دفع أي مبالغ إلى المطور من حساب الضمان، بما في ذلك المبالغ المستحقة وفق أحكام الضوابط والقواعد.
- ٤- شروط إدارة حساب ضمان المشروع من قبل أمين الحساب، وصلاحياته في الصرف من حساب الضمان إلى المطور.

- ٥- وضع شرط يقضي بربط دفعات الصرف من حساب الضمان بنسب الإنجاز الفعلي لأعمال المشروع التي تحتسب وفقاً للجدول الزمني المعتمد.

المادة (٥):

ليس للمطور الاعتماد الكلي على أموال المستفيدين في إنشاء المشروع، وللجنة إصدار قرار بتحديد النسبة المئوية المطلوب إنجازها من المشروع؛ قبل الصرف من أموال المستفيدين المودعة في حساب الضمان.

الفصل الثالث

أمين الحساب

المادة (٦):

على أمين الحساب الالتزام بما يلي:

- ١- عدم تفعيل حساب الضمان إلا بعد صدور الترخيص للمشروع.
- ٢- عدم الحجز على حسابات المشروع لصالحه أو لصالح دائني المطور.
- ٣- عدم إسناد مهامه في الاتفاق بينه وبين المطور لطرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب.
- ٤- تزويد اللجنة بكتشوفات دورية ربع سنوية لحساب الضمان، أو في أي وقت تراه اللجنة ضرورياً.
- ٥- عدم إغلاق حساب الضمان بالاتفاق مع المطور إلا بعد موافقة اللجنة.

المادة (٧):

- ١- تخطر اللجنة أمين الحساب عند ارتكابه أي مخالفة لأحكام الضوابط والقواعد أو شروط وأحكام اتفاقية حساب الضمان، مع منحه مهلة لتصحيحها، ويجب على أمين الحساب تصحيح المخالفة خلال المدة المحددة له.
- ٢- للجنة طلب تغيير أمين الحساب نتيجة ارتكابه للمخالفات أو عدم تصحيحها، ولها عدم اعتماده أميناً لحساب ضمان أي مشروع لاحق.

المادة (٨):

- ١- يودع المستفيدون المبالغ الخاصة بالمشروع في حساب الضمان الخاص بالمشروع، بأي وسيلة إيداع مقبولة لدى البنوك عدا النقد.

- ٢- في حال حصول المطور على تمويل بضمان المشروع وأصوله، فيجب إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان الخاص بالمشروع.
- ٣- يجب على أمين الحساب إعطاء رقم مرجع لكل عملية إيداع، ويجب ذكر رقم الوحدة العقارية، ورقم المشروع وفقاً للتفاصيل المذكورة في عقد المطور مع المستفيد.
- ٤- يجب على أمين الحساب عدم الصرف من حساب الضمان إلا بموجب وثيقة الصرف.
- ٥- على المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري تحديد المفوض من قبل كل منهما للمصادقة على وثيقة الصرف، وتزويد أمين الحساب واللجنة بنسخة من توقيعاتهم.
- ٦- يخصص حساب الضمان لتغطية مصاريف المشروع الإنشائية، وتصرف الدفعات بموجب وثيقة الصرف في ضوء أحكام اتفاقية حساب الضمان.
- ٧- مع مراعاة المادة (٥)؛ للمطور السحب من حساب الضمان لتغطية مصاريف المشروع غير الإنشائية مثل المصاريف الإدارية والتسويقية بما لا يزيد على ٢٠% من قيمة الوحدات العقارية التي تم التعاقد عليها، على ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان ما نسبته ٢٠% من التكلفة الإجمالية للمشروع.
- ٨- مع مراعاة المادة (٥)؛ للمطور بعد موافقة اللجنة سحب الأرباح المتعلقة بالمشروع بناء على تقرير المكتب الاستشاري عما تم إنجازه والتكلفة التقديرية لاستكمال باقي المشروع، وتقرير المحاسب القانوني عن ملائمة إمكانية السحب من حساب الضمان، ومقارنته بالمركز المالي لحساب الضمان وفقاً للتكلفة التقديرية لاستكمال المشروع.
- ٩- يجب على المطور تزويد أمين الحساب بتفاصيل الوحدات العقارية التي تم التعاقد عليها وأسعار الوحدات.
- ١٠- يجب أن يدار حساب الضمان في ضوء أنظمة مؤسسة النقد العربي السعودي.

المادة (٩):

- ١- يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بمبلغ يعادل ٥% من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات ضماناً لحسن تنفيذ المشروع، والتي تصرف في إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع، ولا يجوز صرف المبلغ المذكور إلى المطور إلا بعد موافقة اللجنة أو انقضاء سنة من تاريخ تسليم المطور للمشروع والإفراغ للمشتريين، وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة.
- ٢- للجنة تمديد مدة الاحتفاظ بالضمان في حال وجود مخالفات من المطور قائمة أو منظورة.
- ٣- للجنة الموافقة على طلب المطور بسحب مبلغ ضمان حسن التنفيذ إذا قدم ضمانات تقبلها اللجنة تغطي قدر المبلغ المسحوب.

الفصل الثالث

المحاسب القانوني

المادة (١٠):

يشترط في المحاسب القانوني ما يأتي:

- ١- أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- ٢- أن يجتاز برنامج تأهيل المحاسبين المقرر من اللجنة.

المادة (١١):

يجب على المحاسب القانوني أن يؤدي عمله في المشاريع، وفقاً لقواعد المهنة، وما تصدره اللجنة فيما يتعلق بإشرافه على حساب الضمان، وتتركز مهامه في الآتي:

- ١- مراجعة وتدقيق المستندات المالية اللازمة لعمليات الصرف على المشروع.
- ٢- متابعة وتدقيق البيانات المالية الخاصة بقيم الوحدات العقارية المتعاقد عليها، والتأكد من أنها أودعت في حساب الضمان.
- ٣- اعتماد صرف أي مبالغ وفقاً لما ورد في المادة (٨).
- ٤- التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
- ٥- تقديم تقارير دورية ربع سنوية للجنة عن العمليات المالية والمحاسبية لحساب الضمان، وقائمة المركز المالي للمشروع، وأوجه الصرف من حساب الضمان مرافقاً بها المستندات اللازمة، أو عند طلب اللجنة.
- ٦- تسجيل توقيعه لدى أمين الحساب أو من يفوضه أمين الحساب باعتماد توقيعه على وثيقة الصرف، ومطابقته لدى أمين الحساب حال الصرف.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة (١٢):

للجنة تعديل أي حكم من أحكام هذه القواعد ولا تكون التعديلات سارية إلا بعد نشرها.

المادة (١٣):

يعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.