

## الضوابط المنظمة لحساب الضمان لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

### المادة الأولى:

- ١ - مع مراعاة أحكام المواد (التاسعة- والعاشر- والحادية عشرة - والثانية عشرة - الثالثة عشرة - والرابعة عشرة) من النظام، ينشأ حساب ضمان (بالريال السعودي) باسم كل مشروع بموجب اتفاقية مكتوبة بين المطور وأمين الحساب، ويكون للحساب رقماً موحداً يعدّ مرجعاً للإيداع.
- ٢ - إذا كان المشروع مكوناً من عدة نطاقات تنتهي في مراحل مختلفة، فيجب على المطور فتح حساب ضمان لكل نطاق على حدة.
- ٣ - يجب أن تضمن اتفاقية فتح حساب الضمان، التزام المطور بعدم الصرف من الحساب إلا للأغراض الخاصة بالمشروع، وشروط وإجراءات الصرف من حساب الضمان بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة والاتفاقيات بين المطور مع أمين الحساب ومع الاستشاري الهندسي ومع المحاسب القانوني.
- ٤ - على المطور والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني تحديد المفوض من قبل كل منهم للمصادقة على وثيقة الصرف، وتزويد أمين الحساب بتوقيعهم.

### المادة الثانية:

تكون إدارة حساب الضمان وفق الضوابط الآتية :

- ١ - تودع المبالغ مباشرة في حساب الضمان.
- ٢ - يتم الصرف من الحساب بموجب وثيقة الصرف المقدمة من المطور إلى أمين الحساب على أن تكون مصادقة من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف، ويجوز الاستناد على وثائق الصرف من خلال وسائل التقنية الآمنة.
- ٣ - يقتصر الصرف من حساب الضمان من خلال شيكات أو حوالات فقط.

## المادة الثالثة:

مع مراعاة تعليمات البنك المركزي السعودي، يلتزم أمين الحساب - لأغراض تنفيذ أحكام النظام واللائحة - بالآتي:

- ١ - تسجيل رقم مرجع لكل عملية إيداع، مذكوراً فيه رقم الوحدة العقارية، ورقم المشروع، بناء على عقد المطور مع المشتري أو المستأجر.
- ٢ - عدم إسناد مهامه المبنية على الاتفاق مع المطور، إلى طرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب.
- ٣ - تزويد الهيئة - عند طلبها - القوائم المالية لحساب الضمان.
- ٤ - عدم إغلاق حساب الضمان بالاتفاق مع المطور إلا بعد موافقة الهيئة.
- ٥ - لا يجوز لأمين الحساب الحجز على حساب الضمان لصالحه أو لصالح دائي المطور العقاري.
- ٦ - عدم إصدار بطاقات صرف آلي أو بطاقات ائتمان على حساب الضمان.

## المادة الرابعة:

يجب على المطور في حال حصوله على مبالغ تمويلية للمشروع بضمان أصوله، الالتزام بالآتي:

- ١ - إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان الخاص بالمشروع.
- ٢ - استخدام مبلغ التمويل لأغراض تطوير المشروع.

## المادة الخامسة:

مع مراعاة المادة الحادية عشرة من النظام يجوز بطلب من الهيئة الصرف من حساب الضمان في

الحالات الآتية:

- ١ - سداد المستحقات المالية للجهات الحكومية.
- ٢ - إعادة المبالغ للمشتريين أو المستأجرين.
- ٣ - صرف مستحقات أطراف المشروع حال استحقاقها وعدم تعاون المطور.
- ٤ - تحويل موجودات حساب الضمان لحساب الضمان للمطور البديل.

## المادة السادسة:

- ١ - لا يجوز للمطور سحب ما يفيض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإنهاء المشروع العقاري؛ إذا كان في أول مشروع مرخص للمطور.
- ٢ - يرفع المطور تقريرًا ماليًا لإنهاء المشروع إلى الهيئة، متضمنًا تكلفة المشروع الفعلية على أن تكون مبنية على عقود مع الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات، ومصادقًا عليها من الاستشاري والمحاسب القانوني.
- ٣ - إذا أجازت الهيئة التقرير؛ أصدرت إذنًا للاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني بالتوقيع على أوامر الصرف للمبالغ الفائضة إلى المطور، ولا يعفي ذلك عن مسؤولية المطور والمكتب الهندسي والمحاسب القانوني في أي مرحلة لاحقة.
- ٤ - للهيئة منع صرف الفائض إذا رأت تأخر المطور في مراحل العمل، أو عند الإخلال بالجودة المتعاقد عليها.
- ٥ - يجوز للهيئة تحديد الصرف بجزء من المبلغ الفائض، وفقًا لتقديرها وملاءة المطور وسجل مشروعاته العقارية السابقة.

## المادة السابعة:

- ١ - مع مراعاة المادة (الرابعة عشرة) من النظام يحظر على المحاسب القانوني صرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان، إذا تبين للاستشاري الهندسي، أو المشتري، أو المستأجر، وجود عيوب في الإنشاءات أو التشطيب، بموجب تقرير من خبير مرخص نظامًا، وتصدر الهيئة قرارًا بإصلاح العيوب.
- ٢ - للهيئة تمديد الاحتفاظ بالمبلغ، أو تطلب تمديد الضمان البنكي -بحسب الأحوال- لمدة (ستة) أشهر، تبدأ بعد صدور شهادة إصلاح العيوب.
- ٣ - إذا أشعرت الهيئة المطور العقاري بالعيوب، ولم يتم البدء بإصلاحها خلال (خمسة أيام) من تاريخ إبلاغه فيجوز للهيئة التصرف بالمبلغ المحجوز لإصلاح العيوب، أو تسهيل مبلغ الضمان البنكي.

يجوز صرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان للمطور قبل انقضاء المدة المحددة في المادة (الرابعة عشرة) من النظام إذا قدم وثيقة تأمين على العيوب الخفية للمباني والإنشاءات معتمدة من البنك المركزي، على ألا تقل مدتها عن مدة (سنة).

#### المادة الثامنة:

تنشر الضوابط في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.

السعودية مننضة استشارات