

## وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤

في شأن التطوير العقاري

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤،

وعلى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٦٦) لسنة ٢٠١٤ بشأن تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة،

وعلى المرسوم رقم (٦٨) لسنة ٢٠١٢ بإعادة تنظيم وزارة شئون البلديات والتخطيط العمراني،

وعلى المرسوم رقم (٦) لسنة ٢٠١٥ بتسمية الوزير المختص والوزارة المختصة والجهة

المختصة بتطبيق القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري،

وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشئون البلديات،

قرر الآتي:

## المادة الأولى

يُعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري،

المرفقة لهذا القرار.

## المادة الثانية

يُلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة التنفيذية المرفقة لهذا القرار.

## المادة الثالثة

على وكيل الوزارة لشئون البلديات والمعنيين - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار واللائحة

المرفقة له، ويُعمل به واللائحة المرفقة له من اليوم التالي لتاريخ نشرهما في الجريدة الرسمية.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

عصام بن عبدالله خلف

صدر في: ١٥ رجب ١٤٣٦ هـ

الموافق: ٤ مايو ٢٠١٥ م

## اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤

### في شأن التطوير العقاري

#### مادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

- ١- المملكة: مملكة البحرين.
- ٢- الوزارة: الوزارة المعنية بشئون البلديات والتخطيط العمراني.
- ٣- الوزير: الوزير المعني بشئون البلديات والتخطيط العمراني.
- ٤- القانون: القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.
- ٥- الإدارة المختصة: الإدارة المعنية بإصدار التراخيص بالمركز البلدي الشامل.
- ٦- اللجنة: لجنة منازعات التطوير العقاري.
- ٧- مشروع التطوير العقاري: أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها وفقاً لأحكام هذا القانون أياً كانت طبيعتها (بنية أساسية أو تشييد المباني) أو أغراضها (تجارية، صناعية، سكنية خاصة أو عامة) أو طرق تمويلها (كالبيع على الخريطة أو التأجير المنتهي بالتمليك أو المساطحة أو البناء والتشغيل وإعادة الملكية) أو القائم بها (شخص طبيعي أو اعتباري).
- ٨- المطور الرئيسي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة.
- ٩- المطور الفرعي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره.
- ١٠- طالب الترخيص: المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.
- ١١- الخريطة: رسم هندسي للوحدات العقارية المزمع إنشاؤها يوضح موقعها وحدودها ومساحتها والمواصفات اللازمة لتعيينها بشكل مفصل ناف للجهة.
- ١٢- البيع على الخريطة: بيع الوحدات العقارية المفرزة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.
- ١٣- الوحدة العقارية: عقار أو جزء مفرز منه له حدود ومساحة معينة ولو كان على الخريطة، يعرضه المطور للبيع، وقد يشمل الأرض والبناء القائم عليها.
- ١٤- السجل: سجل قيد مشاريع التطوير العقاري والمطورين لدى الإدارة المختصة.
- ١٥- حساب المشروع: حساب مصري باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين يخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.

- ١٦- أمين حساب المشروع: أحد المصارف المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي يتولى إدارة حساب المشروع.
- ١٧- شهادة الانجاز: شهادة تصدرها الإدارة المختصة بالاتفاق مع أمين الحساب تفيد بانتهاء المطور من مشروع التطوير العقاري وتسليم الوحدات المباعة للمشتريين مطابقة للمواصفات.
- ١٨- المودعون: أصحاب الحصص النقدية مثل المطور، الممول، المشتري والمصرف أو المؤسسة المالية الدائنة للمشروع.
- ١٩- الشخص الاعتباري: مجموعة من الأشخاص أو الأموال تسعى لتحقيق غرض معين ويعترف لها القانون بالشخصية القانونية أياً كانت عامة أو خاصة.

#### مادة (٢)

لا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له من الإدارة المختصة، ومقيداً في السجل.

#### مادة (٣)

يشترط في طالب الترخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري الشروط الآتية:

- ١- أن يكون كامل الأهلية.
- ٢- أن يكون محمود السيرة حسن السمعة.
- ٣- ألا يكون قد حكم عليه بحكم نهائي في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره.
- ٤- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي.
- ٥- أن يكون مقيداً في السجل التجاري.
- ٦- إذا كان طالب الترخيص أجنبياً، تراعى في منحه الترخيص الأحكام والقواعد المنظمة لتملك غير البحرينيين للعقارات والأراضي والأحكام المنظمة لعملهم في المملكة.

#### مادة (٤)

يُقدم طلب الحصول على ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري على النموذج المعد لهذا الغرض إلى الإدارة المختصة يدوياً أو إلكترونياً، مرفقاً به المستندات المؤيدة للطلب وما يفيد سداد الرسم المقرر.

تبت الإدارة المختصة في طلب الترخيص خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه مستوفياً الشروط المطلوبة، ويعتبر فوات هذه المدة دون رد رفضاً ضمناً للطلب، وإذا رفضت الإدارة المختصة الطلب صراحة فيجب أن يكون بقرار مسبب، ولا يجوز لمن رفض طلبه التقدم بطلب جديد إلا بعد زوال أسباب الرفض.

#### مادة (٥)

يكون الترخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة بذات الشروط و الإجراءات.

#### مادة (٦)

ينشأ بالإدارة المختصة سجل يسمى (سجل قيد مشاريع التطوير العقاري والمطورين) يُقيد فيه المطورون المرخص لهم بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ومشاريع التطوير العقاري، والحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة عليها وما قد يطرأ عليها من تغيير أو على ملكيتها أو على المطورين القائمين بها.

#### مادة (٧)

يشترط للقيد في السجل ما يلي:

- ١- تقديم ما يفيد حصول المطور على الترخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري.
- ٢- إيصال بسداد الرسم المقرر.

#### مادة (٨)

يقدم طلب القيد في السجل على النموذج المعد لهذا الغرض، إلى الإدارة المختصة يدوياً أو إلكترونياً، مرفقاً به المستندات المؤيدة له. ويعطى طالب القيد إيصالاً باستلام الطلب ومرفقاته، وتتولى الإدارة المختصة إجراءات القيد في السجل.

#### مادة (٩)

تمنح الإدارة المختصة المطور المرخص له بعد قيده في السجل شهادة تفيد صلاحيته لمزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة متضمنة الاسم والجنسية ورقم وتاريخ بدء الترخيص وانتهائه ورقم القيد في السجل. ولا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور حاصلاً على الشهادة المشار إليها.

#### مادة (١٠)

لا يجوز للمطور البدء في تنفيذ مشروع التطوير العقاري إلا بعد الانتهاء من المخطط الرئيسي للمشروع والحصول على ترخيص التطوير من الإدارة المختصة.

#### مادة (١١)

أ) يُقدم المطور طلب الحصول على ترخيص التطوير على النموذج المعد لهذا الغرض إلى الإدارة المختصة يدوياً أو إلكترونياً، مرفقاً به المستندات الآتية:

- ١- وثيقة ملكية العقار أو ما يقوم مقامها باسم مشروع التطوير المزمع إنشاؤه خالية من أية حقوق عينية أو بموافقة أصحاب الحق العيني على البدء في تنفيذ المشروع وبيع وحداته.
  - ٢- ترخيص تنفيذ المخطط الرئيسي للمشروع وترخيص البناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.
  - ٣- تعهد كل من المطور الرئيسي والفرعي بالبدء في تنفيذ مشروع التطوير خلال المدة المحددة في الترخيص حال وجودهما معاً.
  - ٤- كتاب من مهندس استشاري بتحديد القيمة التقديرية لمشروع التطوير معتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.
  - ٥- تعهد من المطور ببقاء ملكية الأماكن والمساحات المحددة في المخططات الهندسية المعتمدة على الشيوخ.
  - ٦- الموافقة المسبقة على دفان الأرض المقام عليها مشروع التطوير العقاري حسب الأحوال.
  - ٧- أنموذج عقد البيع بين المطور والمشتري الصادر بتحديد بياناته قرار من الوزير طبقاً للمادة (١٤) من القانون.
  - ٨- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة.
  - ٩- كتاب من أمين حساب المشروع باسم مشروع التطوير يفيد إيداع المطور ٢٠٪ من القيمة التقديرية للمشروع، وتحتسب قيمة الأرض من هذه النسبة.
  - ١٠- تقرير مالي معتمد من مدقق حسابات يؤكد الكفاءة المالية للمطور الرئيسي والفرعي.
  - ١١- دراسة جدوى المشروع المرخص له به موضعاً بها مراحل التنفيذ الفني.
  - ١٢- أن يكون لدى القائم على تنفيذ مشروع التطوير خبرة في مجال أعمال التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.
  - ١٣- الرسومات المعمارية المقدمة للبلدية المختصة موضحة لمكونات المشروع بالألوان.
  - ١٤- أية مستندات أخرى تطلبها الإدارة المختصة وفقاً لطبيعة كل مشروع.
- ب) يكون من يصدر ترخيص التطوير باسمه مسئولاً عن سلامة المستندات المقدمة للحصول على ترخيص.

#### مادة (١٢)

- أ) تتولى الإدارة المختصة البت في طلب ترخيص التطوير خلال ستين يوماً عمل من تاريخ تقديمه، وإذا رأت تلك الإدارة استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات عليها، تخطر طالب الترخيص بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال مدة لا تزيد على عشرين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

ب) للوزير بقرار مسبب، بناءً على طلب الإدارة المختصة، مَدَّ المدة المذكورة في الفقرة السابقة لمدة ثلاثين يوماً في حالة عدم تمكن تلك الإدارة من البت في الطلب، وذلك قبل انقضاء مدة الستين يوماً.

ج) يعتبر انقضاء المدد المشار إليها في الفقرتين السابقتين دون البت في الطلب الذي استوفى الشروط المذكورة في المادة (٣) من هذه اللائحة بمثابة موافقة على الترخيص، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إخطار الإدارة المختصة بعزمه على البدء في تنفيذ المشروع وفقاً لجميع الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة.

#### مادة (١٣)

تُصدر الإدارة المختصة، بعد استيفاء الرسم المقرر، ترخيصاً بالتطوير، لا تتجاوز مدته ثلاث سنوات لكل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع وفقاً لطبيعة كل مشروع.

#### مادة (١٤)

تعد الإدارة المختصة سجلاً يسمى (سجل أمناء حساب مشروع التطوير العقاري) تقيد فيه أسماء أمناء حساب المشروع لكل مشروع تطوير عقاري قيد التنفيذ، وفقاً للاتفاق الكتابي بين المطور وأمين حساب المشروع.

#### مادة (١٥)

على المطور المرخص له التقدم بطلب القيد في سجل أمناء حساب المشروع إلى الإدارة المختصة، مرفقاً به نسخة من الاتفاق الكتابي بينه وبين أمين حساب المشروع، وما يفيد سداد الرسم، على أن يتضمن الطلب اسم أمين حساب المشروع، اسم المشروع وتاريخ البدء في التنفيذ.

#### مادة (١٦)

على أمين حساب المشروع تزويد الإدارة المختصة بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب المشروع، ولها أن تطلب في أي وقت من أمين حساب المشروع تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف أو البيانات.

#### مادة (١٧)

يكون لكل مشروع تطوير عقاري حساب مشروع مستقل فيه يُنشأ باتفاق كتابي بين المطور وأمين حساب المشروع باسم كل مشروع يودع فيه مبلغ (٢٠٪) من القيمة التقديرية للمشروع بما فيها قيمة الأرض وتحتسب هذه النسبة بحسب كل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع، ومبلغ القرض في حالة قيام المطور برهن مشروع التطوير للحصول على قرض من المصارف أو المؤسسات أو شركات التمويل، وكافة المبالغ المقدمة من المطور والمودعين.

## مادة (١٨)

في حالة إيداع المشتري لمبالغ الدفعات المستحقة عليه عن الوحدات العقارية في حساب مشروع التطوير لدى أمين حساب المشروع، يلتزم المطور بأن يمنح المشتري إيصالاً يفيد سداده للمبالغ المستحقة عليه.

## مادة (١٩)

ما لم يتم الاتفاق بين المطور والمشتري بشأن تحديد نسب الدفعات الخاصة بمراحل تقدم العمل في الوحدة محل التعاقد بالشكل الذي يحقق الاستفادة الكاملة بها، يتم تحديدها بحسب نسبة الإنجاز وذلك على النحو الآتي:

مراحل تقدم العمل	نسبة الإنجاز	نسبة سداد الدفعات
١	لا تتجاوز ٢٠٪	لا تزيد على ٢٠٪ من قيمة البيع
٢	لا تتجاوز ٤٠٪	لا تزيد على ٤٠٪ من قيمة البيع
٣	لا تتجاوز ٦٠٪	لا تزيد على ٦٠٪ من قيمة البيع
٤	لا تتجاوز ٨٠٪	لا تزيد على ٨٠٪ من قيمة البيع
٥	لا تتجاوز ١٠٠٪	لا تزيد على ١٠٠٪ من قيمة البيع

## مادة (٢٠)

يلتزم المطور بتنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للمستندات التي مُنحَ الترخيص على أساسها، ولا يجوز إدخال تعديل فيه إلا في حالة الضرورة وبموافقة الإدارة المختصة.

## مادة (٢١)

يلتزم المطور بتسليم الوحدة محل التعاقد للمشتري على الطبيعة، مع نسخة من الخرائط الهندسية حسبما تم تنفيذه، مرفقاً بها شهادة إنجاز من الإدارة المختصة بإنهاء مشروع التطوير مطابقاً للمواصفات المرخص بها أو المتفق عليها، وفقاً لاعتماد استشاري المشروع. ويصدر الوزير المختص قراراً بتحديد آلية إصدار شهادة الإنجاز.

## مادة (٢٢)

أ- على المطور أن يقوم بإخطار المشتري بخطاب مسجل يعلم الوصول لاستلام الوحدات محل التعاقد في الموعد المحدد في الإخطار.

ب- يقوم المطور بتسليم المشتري للوحدات المباعة في الموعد المحدد بموجب محضر استلام موقع عليه من قبل المشتري، ويعد توقيعه بمثابة إقرار باستلام الوحدة مطابقة للمواصفات المرخص بها أو المتفق عليها، ويلتزم المشتري بتقديم نسخة من محضر الاستلام للإدارة المعنية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

ج- إذا تخلف المشتري عن الحضور في الموعد المحدد في الإخطار، يقوم المطور بإخطاره بموعد آخر للتسليم، وإذا لم يحضر المشتري في الموعد المحدد للمرة الثانية يعتبر المطور قد قام باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسليم الوحدة محل التعاقد في الموعد المحدد وتخطر الإدارة المختصة.

#### مادة (٢٣)

إذا تأخر المطور عن تسليم الوحدة محل التعاقد عن الموعد المتفق عليه في العقد دون مبرر أو عذر مقبول يجوز للمشتري بعد إخطار المطور وأمين حساب المشروع بكتاب مسجل بعلم الوصول ومرور تسعين يوماً من الإخطار أن يطلب من اللجنة فسخ العقد والتعويض إن كان له مقتضى.

#### مادة (٢٤)

يعتبر المطور متوقفاً مؤقتاً عن تنفيذ مشروع التطوير في حالة توقفه عن استكمال المشروع لأي سبب من الأسباب لمدة سنة كاملة من بداية تنفيذ المشروع. وللإدارة المختصة بعد أخذ رأي أمين حساب المشروع اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال إلى أصحابها.

#### مادة (٢٥)

يعتبر المطور متوقفاً نهائياً عن تنفيذ مشروع التطوير إذا استمر المطور متوقفاً عن استكمال المشروع لأكثر من سنة كاملة بعد البدء في تنفيذ المشروع رغم اتخاذ الإدارة المختصة للتدابير اللازمة لاستمرار تنفيذ المشروع. وللإدارة المختصة أن تطلب من اللجنة الحكم بتنفيذ المشروع بمعرفة أحد المطورين على حساب المطور أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين.

#### مادة (٢٦)

يجب تحرير إبرام عقود بيع الوحدات على الخريطة في مشروع التطوير العقاري وفقاً للنموذج الذي تقره الإدارة المختصة. ويقع باطلاً أي عقد بيع يُبرم قبل الحصول على ترخيص التطوير.

#### مادة (٢٧)

يحتفظ أمين حساب المشروع بنسبة (٥%) من القيمة الإنشائية للمشروع بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تُصرف تلك النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ الحصول على هذه الشهادة.



**مادة (٢٨)**

لا يجوز إجراء المطور أي تعديل على ما هو مقيّد في أحد السجلات المنصوص عليها في هذه اللائحة إلا بعد الحصول على موافقة من الإدارة المختصة.

**مادة (٢٩)**

لذوي الشأن التظلم من القرارات الصادرة تنفيذاً لأحكام القانون وهذه اللائحة لدى الوزير، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرار بكتاب مسجل بعلم الوصول.