

تعميم

المحترمون

السادة/

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: تحديث القاعدة رقم (٦-٣-١-٣٠٠) من قواعد الحسابات البنكية.

أشير إلى القاعدة رقم (٦-٣-١-٣٠٠) الخاصة بحساب ضمان التطوير العقاري - مشاريع بيع الوحدات العقارية على الخارطة، الواردة ضمن قواعد الحسابات البنكية، المبلغة بموجب تعميم البنك المركزي رقم (٦٥٦٨١/٦٧) وتاريخ ١٤٤٠/١١/٠١ هـ، كما أشير إلى نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٠ هـ ولانحته التنفيذية وإلى نظام المساهمات العقارية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ ولانحته التنفيذية والتعليمات الصادرة ذات العلاقة، وتماشياً مع مواءمة التطورات التنظيمية.

نفيدكم بأنه تقرر الآتي:

أولاً/ تعديل القاعدة المشار إليها أعلاه لتكون وفق الصيغة المرفقة؛ وذلك على النحو الآتي:

- تعديل متطلبات فتح وإدارة حسابات ضمان مشاريع بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة.
- استحداث فقرة جديدة تنظم فتح وإدارة الحسابات البنكية لحسابات ضمان مشاريع المساهمات العقارية.

ثانياً/ تعديل مصطلح وتعريف " حساب الضمان للتطوير العقاري - مشروع بيع الوحدات العقارية على الخارطة" وإضافة تعريف حساب ضمان مشروع مساهمة العقارية ضمن الباب (الأول) الخاص بالتعاريف، على النحو الآتي:

- "حسابات ضمان مشروع بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة": حساب بنكي لإيداع المبالغ التي دفعها الممولون للمشروع، أو المشترون، أو المستأجرون.
- "حسابات ضمان مشروع المساهمات العقارية": حساب بنكي لإيداع أموال المساهمة العقارية.

للإحاطة والعمل بموجبه اعتباراً من تاريخه،

بريد
وتقبلوا تحياتي،

يزيد بن أحمد آل الشيخ

وكيل المحافظ للرقابة

نطاق التوزيع:

- البنوك والمصارف العاملة بالمملكة.

القاعدة المستحدثة ضمن القاعدة رقم (٦-٣-١-٣٠٠) الخاصة بمتطلبات فتح وإدارة الحسابات البنكية لحسابات ضمان مشاريع التطوير العقاري.

- ٦-٣-١-٣٠٠ / القواعد الخاصة بفتح حسابات ضمان مشاريع التطوير العقاري:
 - ١. تفتح حسابات الضمان الخاصة للمشاريع العقارية (بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة أو المساهمات العقارية) بعد استيفاء المستندات والإجراءات الآتية:
 ١. التعرف والتحقق من المطور العقاري والمكتب الاستشاري/الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني وفق الشكل النظامي لكل منهم.
 ٢. تعهد خطي من المطور العقاري بعدم الصرف من الحساب إلا للأغراض الخاصة بالمشروع وكذلك إيداع مبالغ تمويل المشروع أو عوائده في حساب الضمان.
 ٣. تعهد خطي من المطور العقاري بالموافقة على تعديل اتفاقية حساب الضمان للموائمة مع أي أنظمة أو لوائح أو تعليمات ذات علاقة.
 - الضوابط الخاصة بفتح وإدارة حسابات ضمان مشاريع بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة:
 ١. يتم فتح حساب واحد فقط باسم كل مشروع على حده، ويكون اسم الحساب (مشروع" اسم المشروع" - حساب الضمان ل" اسم المطور العقاري "). ويسمح بفتح حسابات فرعية مرتبطة بالحساب الرئيس الخاص بالمشروع، كالاتي: حساب المصاريف الإدارية والتسويقية، حساب الحفظ، حساب التكاليف الإنشائية، حساب الحوافز، حساب إيداع التمويل.
 ٢. يتم الصرف من حساب ضمان المشروع بموجب وثيقة الصرف المقدمة من المطور العقاري إلى البنك مصادقاً عليها من المكتب الاستشاري والمحاسب القانوني، متضمنةً المبالغ المطلوبة ومبررات صرفها، ويجوز أن تكون وثائق الصرف من خلال وسائل التقنية الآمنة.
 ٣. استثناءً من حكم الفقرة (٢) أعلاه، يجوز الصرف من حساب الضمان بناءً على طلب من الهيئة العامة للعقار، يُبلغ إلى البنك عبر البنك المركزي.
 ٤. يقتصر الصرف من الحساب من خلال شيكات أو حوالات فقط، وتصرف في حدود ما ورد في الفقرتين (٢) و (٣) أعلاه.
 ٥. يكون الإيداع في الحساب من المشتريين أو المستأجرين أو الممولين بأي وسيلة دفع يقبلها البنك دون جواز طلب النقد.

• الضوابط الخاصة بفتح وإدارة حسابات ضمان مشاريع المساهمات العقارية:

1. يتم فتح حساب واحد فقط باسم كل مشروع مساهمة على حده، ويكون اسم الحساب (مشروع) اسم المشروع " – حساب الضمان لـ "المساهمة العقارية"، ويسمح بفتح حسابات فرعية مرتبطة بالحساب الرئيس الخاص بالمساهمة، كالآتي: حساب الاحتياطي، حساب الإيرادات، أي حسابات فرعية أخرى لغرض مشروع المساهمة كحساب التمويل.
2. يتم الصرف من الحساب بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المطور العقاري إلى البنك مصادقاً عليها من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني، متضمنةً المبالغ المطلوبة ومبررات صرفها، ويجوز أن تكون وثائق الصرف من خلال وسائل التقنية الآمنة.
3. يقتصر الصرف من الحساب من خلال شيكات أو حوالات فقط، وتصرف في حدود ما ورد في الفقرة (2) أعلاه.
4. يتم الصرف من الحساب الاحتياطي بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المطور العقاري على أن تكون مصادقة من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف؛ مرفقاً بها موافقة جمعية المساهمين.
5. يتم الصرف من حساب الإيرادات بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المطور العقاري، على أن تكون الوثيقة مبنية على سجل المساهمين ومصادقاً عليها من المحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ المطلوبة، ومرفقاً بها شهادة الإنجاز من الاستشاري أو ما يفيد بتصفية المساهمة العقارية.
6. يكون الإيداع في الحساب الرئيس والفرعي من مؤسسة السوق المالية المعنية لطرح شهادات المساهمة أو الممولين أو المشترين أو الناتج عن عمليات تصفية المساهمة العقارية بأي وسيلة ولا يجوز طلب النقد.

• أحكام عامة:

1. على البنك عدم تفعيل حساب الضمان للمشروع العقاري إلا بعد تقديم الترخيص الصادر من "الهيئة" لمزاولة مشروع بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة أو لطرح المساهمة العقارية.
2. قصر استخدام الحسابات الفرعية للمشروع على استقبال عمليات الإيداع والحوالات من حساب الضمان الرئيس وإليه.
3. لا يسمح بنقل أي مبالغ مالية من حساب الضمان إلى أي حسابات أخرى، ما عدا الحسابات الفرعية لحساب الضمان المحدد الغرض منها.
4. يتم إصدار دفاتر شيكات لهذا الحساب بناءً على طلب المطور العقاري، ولا يسمح بإصدار بطاقات صرف آلي أو بطاقات ائتمان على الحساب.
5. لا يسمح للبنك بالحجز على الحساب لصالحه أو لصالح دائني المطور العقاري.
6. على البنك عدم إغلاق حساب الضمان للمشروع إلا بعد استيفاء موافقة الهيئة، وذلك دون إخلال بما ورد في تعليمات البنك المركزي والاتفاقيات المبرمة.

انتهى،