

مرسوم سلطاني

رقم ٢٠١٨/٣٠

بإصدار نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ،
وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ ،
وعلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ،
وعلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ،
وعلى القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/١١٤ ،
وعلى نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني
رقم ٢٠٠٦/١٢ ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل بأحكام نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري ، المرفق .

المادة الثانية

يصدر وزير الإسكان - بعد التنسيق مع وزارة السياحة والبنك المركزي العماني - اللائحة
والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام .

المادة الثالثة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد (٦) ستة أشهر من تاريخ نشره .

صدر في : ٣ من ربيع الأول سنة ١٤٤٠هـ

الموافق : ١١ من نوفمبر سنة ٢٠١٨م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا النظام يكون للكلمات والمصطلحات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ،
ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

المشروع :

مشروع التطوير العقاري المخصص للأغراض السكنية ، أو التجارية ، أو السكنية التجارية ،
أو الصناعية ، أو السياحية ، سواء المقام ضمن المجمعات السياحية المتكاملة ، أو المشروعات
العقارية .

وفي حالة تقسيم المشروع إلى مراحل مختلفة تعتبر كل مرحلة من تلك المراحل بمثابة
مشروع مستقل .

حساب الضمان :

الحساب المصرفي الذي يفتحه المطور باسم المشروع لدى أحد المصارف المرخصة
في السلطنة ، ويقوم المشترون أو ممولو المشروع بإيداع الدفعات فيه .

اتفاقية حساب الضمان :

الاتفاقية الموقعة بين المصرف المرخص والمطور ، التي بموجبها يتم فتح حساب الضمان
وفقاً لأحكام هذا النظام .

الجهة المختصة :

وزارة السياحة فيما يتعلق بمشروعات المجمعات السياحية المتكاملة ، ووزارة الإسكان فيما
يتعلق بمشروعات التطوير العقاري الأخرى .

التطوير العقاري :

الأعمال التي يرخص للمطور تنفيذها في المشروع من الجهة المختصة .

المطور :

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المختصة بإنشاء وتطوير وبيع
الوحدات العقارية .

السجل :

السجل المعد في الجهة المختصة لقيود المطورين .

شهادة إنجاز الأعمال :

الوثيقة التي يصدرها المطور ، ويعتمدها استشاري المشروع المعتمد ، التي تبين حجم الأعمال التي أنجزت من المشروع .

الوحدة العقارية :

أي جزء مفرز ، له رسم مساحي مستقل ، سواء أكان على الخريطة أم في طور الإنشاء ، ويشمل قطعة الأرض المعدة للبناء أو المبنى المخصص للأغراض السكنية ، أو التجارية ، أو السكنية التجارية ، أو الصناعية ، أو السياحية .

الدفعة :

المبلغ الذي يودعه المشتري أو الممول من ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان ، وفقا للشروط المحددة في عقد البيع .

المستفيد :

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المتعاقد مع المطور لتنفيذ المشروع أو أي جزء منه ، ويشمل ذلك الأعمال الاستشارية أو الإنشائية ، وغيرها الخاصة بالمشروع .

استشاري المشروع :

المكتب الهندسي أو مكتب الاستشارات الهندسية المتعاقد مع المطور للإشراف على تنفيذ المشروع .

تكاليف الإنشاء :

التكلفة الإنشائية للوحدة العقارية ، وتشمل تكلفة البنية الأساسية للمشروع .

اللائحة :

اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

المادة (٢)

تسري أحكام هذا النظام على المطور الذي يقوم ببيع وحدات عقارية قبل أو في أثناء تنفيذ المشروع ، ويستثنى من ذلك المشاريع التي صدر بشأنها مرسوم سلطاني خاص ، والمشاريع الأخرى في حدود ما قامت ببيعه من وحدات عقارية قبل العمل بهذا النظام .

المادة (٣)

ينظم العقد المبرم بين المطور والمشتري العلاقة بينهما ، وحقوق والتزامات كل منهما ، بما فيها كيفية سداد ثمن الوحدة العقارية المباعة ، على أن يكون السداد مرتبطا بنسبة إنجاز المشروع أو الوحدة العقارية ، ويجوز النص في العقد على حق المطور في قيمة الدفعة المقدمة أو جزء منها كتعويض عن عدم سداد المشتري باقي دفعات الثمن دون عذر مقبول .

المادة (٤)

يلتزم المطور بفتح حساب الضمان باسم المشروع في أحد المصارف المرخصة في السلطنة يخصص لإيداع الدفعات ، وإذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور وجب عليه فتح حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع ، وتحدد اتفاقية حساب الضمان شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة بعد حصول المطور على موافقة الجهة المختصة ، ويجب على المطور إيداع نسخة من اتفاقية حساب الضمان وعقد البيع لدى الجهة المختصة .

المادة (٥)

لا يجوز للمطور رهن أرض المشروع أو أي حق عيني مرتبط بها ما لم يكن ذلك للحصول على تمويل لأغراض بناء المشروع ، على أن تودع تلك المبالغ في حساب الضمان .

المادة (٦)

يلتزم المطور بصرف الدفعات المودعة في حساب الضمان لتغطية تكاليف الإنشاء ، وفقا للشروط الواردة في هذا النظام وفي اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه ، وفي اتفاقية حساب الضمان التي يتم إبرامها مع المصرف المرخص له بذلك .

المادة (٧)

أ - يتم السحب من حساب الضمان بموجب طلب يتقدم به المطور للمصرف المرخص يحدد به المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ما تم إنجازه من المشروع واسم المستفيد ، على أن يكون الطلب مصحوبا بشهادة إنجاز الأعمال والمبالغ المستحقة مصدقا عليها من استشاري المشروع ، ويتحمل المطور المسؤولية الناشئة عن السحب من حساب الضمان .

ب - إذا ثبت للجهة المختصة عدم صحة البيانات الواردة في شهادة إنجاز الأعمال ، جاز لها تعيين استشاري آخر بمعرفتها على نفقة المطور لتحديد نسبة ما تم إنجازه من أعمال ، وإبلاغ المصرف المرخص كتابيا بالامتناع عن صرف أي دفعات لاحقة للمطور ، وذلك دون الإخلال بحق الجهة المختصة في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة في مواجهة المطور بشأن أي مبالغ تم سحبها بناء على مستندات أو بيانات غير صحيحة .

المادة (٨)

يلتزم المطور بالاحتفاظ بمبلغ من قيمة مبيعات الوحدات العقارية في المشروع في حساب الضمان لمدة عام من تاريخ تسجيل الوحدات المباعة باسم المشتري ، وتحدد اللائحة نسبة المبلغ الواجب الاحتفاظ به وشروط وإجراءات صرفه .

المادة (٩)

لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان إلا بناء على حكم ، أو قرار قضائي .

المادة (١٠)

يقوم المصرف المرخص بتزويد المطور بكشف يبين الإيرادات والمدفوعات التي تمت في حساب الضمان ، وذلك بشكل دوري ، ويلتزم المطور بتزويد الجهة المختصة بنسخة من هذا الكشف مع إعلام المشتريين للوحدات العقارية بصفة دورية بنسب إنجاز المشروع والمراحل التي وصل إليها وفقا لما تحدده اللائحة ، كما يجوز للجهة المختصة أن تطلب من المطور تزويدها بأي معلومات أو كشوفات ترى الاطلاع عليها وفق اتفاقية حساب الضمان .

المادة (١١)

يجوز للجهة المختصة تعيين مدقق حسابات معتمد لفحص سجلات المطور الخاصة بحساب الضمان وكافة المستندات المتعلقة بالمشروع ، وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة .

المادة (١٢)

تعد الجهة المختصة سجلا خاصا لقيد المطورين المرخص لهم بممارسة التطوير العقاري ، وتحدد اللائحة شروط ومتطلبات الترخيص بممارسة التطوير العقاري ، والقيود في سجل المطورين ، ولا يجوز للمطور ممارسة التطوير العقاري ما لم يكن مقيدا في السجل المشار إليه .

المادة (١٣)

يلتزم استشاري المشروع - إذا تعثر المشروع لأي سبب من الأسباب - بتقديم تقرير كاف خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ التعثر إلى الجهة المختصة يبين فيه أسباب التعثر، وعلى الجهة المختصة تسوية الأمر ودياً، أو إحالة الموضوع إلى المحكمة المختصة .

المادة (١٤)

لا يجوز للمطور الإعلان أو الترويج لبيع الوحدات العقارية بالمشروع إلا بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة .

المادة (١٥)

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها في قانون الجزاء العماني، أو أي قانون آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن سنة، ولا تزيد على (٣) ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني، ولا تزيد على (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

- ١ - مزاوله التطوير العقاري بدون ترخيص .
- ٢ - تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة التطوير العقاري أو تتعلق بالمشروع .
- ٣ - عرض وحدات عقارية في المشروع بالمخالفة لأحكام هذا النظام أو اللائحة أو القرارات التي تصدر تنفيذاً له .
- ٤ - سحب المطور الدفعات التي تم إيداعها في حساب الضمان من قبل المشتريين أو ممولي المشروع بالمخالفة لأحكام هذا النظام أو اللائحة أو القرارات التي تصدر تنفيذاً له .
- ٥ - عدم قيام المطور بتزويد الجهة المختصة بأي من المعلومات أو الكشوفات المشار إليها في المادة (١٠) من هذا النظام .
- ٦ - تعمد مدقق الحسابات وضع تقرير غير صحيح عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور أو إخفاء وقائع جوهرية في تقريره .

- ٧ - مصادقة الاستشاري على مستندات غير صحيحة تتعلق بالمشروع مع علمه بذلك .
- ٨ - تقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة للمصرف المرخص .
- ٩ - عدم الالتزام بما ورد في المادة (٨) من هذا النظام .

المادة (١٦)

يشطب قيد المطور من سجل المطورين في الحالات الآتية :

- ١ - إذا أشهر إفلاسه .
- ٢ - إذا ألغي الترخيص الممنوح له لممارسة التطوير العقاري وفقا لما تحدده اللائحة .
- ٣ - إذا ارتكب أيا من المخالفات المنصوص عليها في البنود (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٨ و ٩) من المادة (١٥) من هذا النظام .