

ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية

المادة الأولى:

لغرض تطبيق هذه الضوابط، يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية -أيما وردت فيه- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:
الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المساهمة العقارية: مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

المرخص له: المطور العقاري الحاصل على الترخيص.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.

سجل المساهمين: سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.

الترخيص: ترخيص المساهمة العقارية الصادر من الهيئة.

أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين لمزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة.

الاستشاري الهندسي: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له من الهيئة السعودية للمهندسين بأعمال الاستشارات الهندسية.

المادة الثانية:

تهدف هذه الضوابط إلى تنظيم حساب الضمان في مشاريع المساهمات العقارية وتسري هذه الضوابط على حساب الضمان مع مراعاة ما ورد من أحكام في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية، وتعليمات البنك المركزي السعودي والأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

المادة الثالثة:

- 1- يفتح حساب الضمان (بالريال السعودي) باسم المساهمة العقارية بناء على طلب المرخص له وذلك بعد الحصول على الترخيص.
- 2- يُنشأ حساب ضمان واحد رئيس باسم المساهمة العقارية بموجب اتفاق كتابي بين المرخص له وأمين الحساب؛ لإيداع وإدارة أموال المساهمة العقارية.
- 3- تُفتح حسابات فرعية مرتبطة بالحساب الرئيس الخاص بالمساهمة العقارية وفق الآتي:
 - أ- حساب الاحتياطي لأغراض مواجهة أي مصاريف غير متوقعة للمساهمة العقارية وفق الأحكام المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.
 - ب- حساب الإيرادات لأغراض إيداع الناتج عن عملية بيع أصول المساهمة أو تصفيتها.
 - ج- أي حسابات فرعية أخرى لغرض المشروع، على سبيل المثال: حساب التمويل.
- 4- يجب أن تضمن اتفاقية فتح حساب الضمان بين المرخص له وأمين الحساب التزام المرخص له بعدم الصرف من الحساب إلا للأغراض الخاصة بالمساهمة العقارية المحددة فقط، وشروط وإجراءات الصرف من حساب الضمان بما يتفق مع هذه الضوابط والاتفاقيات أو العقود الموقعة بين المرخص له وكل من أمين الحساب والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني.
- 5- تعهد خطي من المرخص له بالموافقة على تعديل الاتفاقية الموقعة بينه وبين أمين الحساب في حال صدور أو تعديل أي أنظمة أو لوائح أو قرارات ذات علاقة.

المادة الرابعة:

تتم إدارة حساب الضمان الرئيس والحسابات الفرعية وفق الضوابط الآتية:

- 1- يتم الصرف من الحساب الرئيس بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المرخص له إلى أمين الحساب على أن تكون مصادقة من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف، ويسمح باعتماد وثائق الصرف من خلال وسائل التقنية الآمنة.
- 2- يتم الصرف من الحساب الاحتياطي بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المرخص له إلى أمين الحساب على أن تكون مصادقة من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف، مرفقاً بها موافقة جمعية المساهمين.
- 3- يتم الصرف من حساب الإيرادات بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المرخص له إلى أمين الحساب، على أن تكون الوثيقة مبنية على سجل المساهمين ومصادقاً عليها من المحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ المطلوبة، ومرفقاً بها شهادة الانجاز من الاستشاري الهندسي أو ما يفيد بتصفية المساهمة العقارية.
- 4- يكون الإيداع في الحساب الرئيس والفرعي من مؤسسة السوق المالية المعينة لترح شهادات المساهمة أو الممولين أو المشترين أو الناتج من عمليات تصفية المساهمة العقارية بأي وسيلة دفع يقبلها أمين الحساب عدا النقد.
- 5- يقتصر الصرف من حساب الضمان من خلال شيكات أو حوالات فقط.

المادة الخامسة:

- 1- لا يسمح لأمين الحساب بالحجز على حساب الضمان لصالحه أو لصالح دائني المطور، إلا في حال وجود أمر قضائي على المساهمة العقارية.

2- لا يسمح بنقل أي مبالغ مالية من حساب الضمان إلى أي حسابات أخرى، ما عدا الحسابات الفرعية لحساب الضمان المحدد الغرض منها.

3- في حال حصول المرخص له على تمويل لصالح المساهمة العقارية فيجب إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان.

4- لا يسمح بإصدار بطاقات صرف آلي أو بطاقات ائتمان على حساب الضمان.

5- لا يسمح باستخدام الأموال الموجودة في الحساب في أي عمليات استثمارية أو مضاربة أيّاً كان نوعها.

المادة السادسة:

مع مراعاة تعليمات البنك المركزي السعودي، لا يتم إغلاق حساب الضمان من قبل المرخص له بعد انقضاء المساهمة العقارية وإعادة الأموال لمستحقيها إلا بعد موافقة الهيئة العامة للعقار.

المادة السابعة:

تنشر الضوابط ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.