

اتفاقية حساب الضمان

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وبعد:

فقد تم التعاقد في يوم / / هـ - / / م في مدينة بين كل من:

01 الطرف الأول: مصرف الإنماء، وبياناته،

العنوان ص.ب. مدينة ويمثله في توقيع هذه الاتفاقية
المكرم ويشار إليه في هذه الاتفاقية بـ "أمين الحساب".

02 الطرف الثاني: العميل، وبياناته،

صاحب الحساب رقم الحساب ويمثله في توقيع هذه الاتفاقية المكرم
ويشار إليه في هذه الاتفاقية بـ "المطور العقاري".

تمهيد

طبقاً للاتحة التنظيمية لبيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة والصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (536) وتاريخ 4/12/1437 هـ "النظام"، وكذلك قواعد عمل بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الصادرة بقرار لجنة بيع الوحدات العقارية على الخارطة رقم 220/1 وتاريخ 9/3/1439 هـ "القواعد"، فقد تقدم المطور العقاري بطلب فتح حساب مصرفي لدى أمين الحساب، وحيث إن أمين الحساب لديه الإمكانيات التي تتيح له فتح الحساب وتقديم المنتجات والخدمات المتعلقة بالحساب حسب الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات الاختصاص إضافة إلى رغبة المطور العقاري في الاستفادة من هذه الخدمات، فقد اتفق الطرفان وهما بالأهلية المعتمدة شرعاً ونظاماً على إبرام هذه الاتفاقية وفقاً للأحكام والشروط الآتية:
يعد التمهيد أعلاه والتعريفات والملاحق والنماذج المتصلة بالحساب جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

02 التعريفات

يكون للعبارات الواردة في هذه الاتفاقية المعاني الموضحة أمام كل منها:

- 1.2 "حساب الضمان": حساب مصرفي خاص بمشروع بيع الوحدات العقارية على الخارطة توجد فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات المباعة على الخارطة أو من الممولين للمشروع، ويسحب منه لاحتياجات المشروع وفق نصوص "قواعد عمل تنظيم حساب الضمان" الصادرة عن لجنة البيع أو التأجير على الخارطة بوزارة الإسكان يضمن استخدام الأموال للمشروع نفسه حتى إنجازه.
- 2.2 "الوزارة": وزارة الإسكان.
- 3.2 "القواعد": "قواعد عمل تنظيم حساب الضمان" الصادرة من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة بوزارة الإسكان.
- 4.2 "اللجنة": لجنة البيع أو التأجير للوحدات العقارية على الخارطة بوزارة الإسكان.
- 5.2 "المشروع": أعمال تشييد الأبنية والأراضي وتطويرها بهدف بيع أو تأجير أو منح حقوق عقارية لوحداتها المفروزة على الخارطة.
- 6.2 "الوحدة العقارية": الجزء المفروز من المشروع ويدخل في ذلك أجزاء الأرض البيضاء المطورة إذا كان المشروع لتأسيس البنية التحتية.
- 7.2 "المحاسب القانوني": الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة أعمال المحاسبة والمراجعة القانونية من جهة الاختصاص.
- 8.2 "المكتب الاستشاري": المكتب الهندسي الاستشاري المرخص له بمزاولة أعمال الاستشارات الهندسية من جهة الاختصاص.
- 9.2 "صاحب المصلحة": الشخص المفوض من المطور العقاري بالتوقيع على وثيقة الدفع، مصدق من الغرفة التجارية ويتم تزويد اللجنة باسمه ونموذج توقيعه.
- 10.2 "وثيقة الدفع": وثيقة تم تصميمها من المطور بالاتفاق مع أمين الحساب ويكون الصرف بموجبها من حساب الضمان على إنشاء المشروع وفقاً لمتطلبات "قواعد تنظيم حساب الضمان" الصادرة من اللجنة.
- 11.2 "مستندات فتح الحساب": صورة كل من السجل التجاري، وعقد التأسيس الخاص بالمطور العقاري، وعقد المحاسب القانوني، وعقد المكتب الاستشاري، وأي مستندات يراها أمين الحساب ضرورية.

03 المنتجات والخدمات

يقدم أمين الحساب للمطور العقاري المنتجات والخدمات الآتية:

- 1.3 فتح حساب مصرفي لكل مشروع على حدة ويكون لأغراض التدفقات النقدية الخاصة بالمشروع والمصرف عليه.
- 2.3 إمكانية منح تمويل إذا توفرت الشروط والمعايير الائتمانية التي يطلبها أمين الحساب.
- 3.3 أي خدمات ومنتجات أخرى يتم الاتفاق عليها لاحقاً بين أمين الحساب والمطور العقاري دون تعارض مع تعليمات الجهات ذات العلاقة مثل مؤسسة النقد واللجنة.

- 1.4 التزامات أمين الحساب:
التزم أمين الحساب بالآتي:
- 1.1.4 فتح حساب جارٍ يسمى "حساب الضمان" باسم المشروع العقاري، إذا توفرت المستندات اللازمة لذلك من المطور العقاري وبعد مطابقة أصول المستندات بصورها، وهي المستندات الخاصة بكل من المطور العقاري والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني؛ كالاتي:
- 1.1.1.4 السجل التجاري والترخيص من الجهة المختصة بمزاولة النشاط إذا كان النشاط يتطلب ترخيصاً بذلك.
- 2.1.1.4 عقد التأسيس وملحقاته - إن وجدت-.
- 3.1.1.4 صور هويات الملاك الواردة أسماؤهم في عقد التأسيس وتعديلاته، عدا الشركات المساهمة.
- 4.1.1.4 قرار تشكيل مجلس الإدارة، وصور هويات أعضائه.
- 5.1.1.4 قائمة بالأشخاص المفوضين ذوي العلاقة بالحساب، وصور هوياتهم، ونماذج توقيعاتهم.
- 6.1.1.4 تعهد خطي من المطور العقاري بعدم الصرف من الحساب إلا للأغراض الخاصة بالمشروع المحدد فقط، وكذلك تعهد خطي آخر منه بالموافقة على تعديل هذه الاتفاقية؛ حال صدور أو تعديل أي من الأنظمة ذات العلاقة.
- 2.1.4 تودع في الحساب المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المؤجرة أو المبيعة على الخارطة (بشيكات مصدقة أو تحويل الكتروني أو بطاقة ائتمان أو أي وسيلة دفع يقبلها أمين الحساب عدا النقد) كما تودع بالحساب المبالغ المدفوعة من الممولين للمشروع لغرض الصرف على المشروع.
- 3.1.4 هذه الاتفاقية مستوفية للمتطلبات النظامية وعليه فإن حساب الضمان الموضح رقمه في هذه الاتفاقية لن يتم تفعيله إلا بعد صدور الترخيص الخاص بالمشروع من اللجنة؛ والتأكد من صدوره منها.
- 4.1.4 عدم الحجز على المبالغ المودعة في الحساب سواء لصالحه أو لصالح دائني المطور العقاري.
- 5.1.4 تزويد كل من اللجنة، والمحاسب القانوني بكشف حساب ربع سنوي عن حركة حساب الضمان، أو في أي وقت تراه اللجنة ضرورياً.
- 6.1.4 التأكد أولاً يتجاوز مجموع ما يصرفه المطور العقاري من حساب الضمان ما نسبته 20% من التكلفة الإجمالية للمشروع؛ وذلك عند دفع المطور العقاري للمصروفات الإدارية والتسويقية، والمصروفات الأخرى غير الإنشائية للمشروع.
- 7.1.4 الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الإجمالية للتكلفة، ويمكن للمطور العقاري تقديم ضمان بنكي بالنسبة نفسها بعد حصوله على شهادة الإنجاز الصادرة من المكتب الاستشاري الهندسي، ولا يتم الصرف أو الإفراج عن الضمان إلا بعد موافقة اللجنة المختصة بالنظر في الطلبات المقدمة لمزاولة نشاط التطوير العقاري أو انقضاء سنة من تاريخ تسليم المشروع للمطور.
- 8.1.4 تزويد اللجنة أو أي جهة ذات اختصاص بأي بيانات أو تفاصيل تخص الحساب دون أي اعتراض من المطور العقاري.
- 2.4 التزامات المطور العقاري:
التزم المطور العقاري بالآتي:
- 1.2.4 فتح حساب واحد فقط باسم كل مشروع على حدة، ويكون اسم الحساب ("اسم المشروع" - حساب الضمان "اسم المطور العقاري") ولا يستخدم الحساب إلا لأغراض المشروع المحدد فقط.
- 2.2.4 تزويد أمين الحساب بصورة من عقد بيع كل وحدة وبقائمة أسماء المشتريين/ المؤجرين للوحدات العقارية للمشروع وقيمة الوحدات/ مبالغ تأجيرها، وكذلك تزويد أمين الحساب بقائمة ممولي المشروع ومبالغ التمويل، وتكون هذه القوائم مصادقاً عليها من اللجنة.
- 3.2.4 إنشاء سجل لديه لكل مشتري/ مؤجر يتضمن اسمه، ورقم الوحدة العقارية المبيعة/ المؤجرة وقيمتها، والمبلغ المدفوع، والدفعات المسلمة.
- 4.2.4 إنشاء سجل لديه للتدفقات النقدية المسجلة بحساب الضمان لدى أمين الحساب.
- 5.2.4 إنشاء سجل لديه بالمدفوعات الإنشائية للمشروع من حساب الضمان والأساس المستندي الذي بنيت عليه عملية الصرف.
- 6.2.4 إنشاء سجل لديه بالمصروفات الإدارية، أو أي مصروفات أخرى تخص المشروع.
- 7.2.4 المطابقة الشهرية لجميع سجلاته مع كشف الحساب المرسل له من أمين الحساب.
- 8.2.4 إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان حال حصوله على تمويل للمشروع سواء أكان من المصرف أم من غيره.
- 9.2.4 تحديد التكلفة الكلية للمشروع، وكذلك التكلفة الكلية للإنشاءات بموجب خطاب موجه لأمين الحساب ومصادق عليه من قبل المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري.
- 10.2.4 بتطبيق هذه الاتفاقية وجميع الاتفاقيات الموقعة بينه والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني المتضمنة شروط الصرف وإدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة، وأن هذه الاتفاقيات متوافقة مع "قواعد عمل تنظيم حساب الضمان" ويلتزم بتصديق الغرفة التجارية والصناعية عليها.
- 11.2.4 يلتزم المطور العقاري أو من يفوضه وكل من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري بتزويد أمين الحساب بأسماء أصحاب الصلاحيات بالتوقيع على وثيقة الدفع من حساب الضمان ونسخة من توافيقهم لدى أمين الحساب على أن يقوم المطور العقاري بتزويد اللجنة بأسماء أصحاب الصلاحيات بالتوقيع على وثيقة الدفع ونماذج توافيقهم.
- 12.2.4 يجوز للمطور العقاري أن يقوم بالصرف من حساب الضمان للمصاريف الإدارية والتسويقية والمصاريف الأخرى غير الإنشائية للمشروع بنسبة 20% من قيمة الوحدة المبيعة بشرط ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان 20% من التكلفة الكلية للمشروع.
- 13.2.4 عدم تسلم أي مبالغ من المودعين، وأن تودع المبالغ منهم مباشرة في حساب الضمان
- 14.2.4 عدم دفع قيمة أرض المشروع من حساب الضمان.
- 15.2.4 عدم سحب ما يفيض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإنهاء كامل المشروع وخدماته إلا بعد موافقة اللجنة المختصة بالنظر في الطلبات المقدمة لمزاولة نشاط التطوير العقاري.

- 1.5 يتم إصدار دفاتر شيكات لهذا الحساب بناءً على طلب المطور العقاري ولا يسمح بإصدار بطاقات صراف آلي أو بطاقات ائتمانية على الحساب، ويقتصر تقديم خدمة الهاتف المصرفي والإنترنت حال وجودها على الاستفسار عن الأرصدة فقط.
- 2.5 تودع المبالغ المدفوعة من المشترين/ المؤجرين للوحدات العقارية المباعة/ المؤجرة على الخارطة (شيكات مصدقة أو بتحويل إلكتروني أو بطاقة ائتمان أو أي وسيلة قبض يقبلها أمين الحساب) في حساب الضمان كما تودع في الحساب المبالغ المدفوعة من الممولين للمشروع لأجل الصرف على المشروع.
- 3.5 لا يسمح باستخدام الأموال الموجودة في الحساب في أي عمليات استثمارية أو مضاربة أيًا كان نوعها.
- 4.5 لا يجوز نقل أو تحويل أي مبالغ من حساب الضمان إلى أي حساب آخر.
- 5.5 إجراءات الصرف:
- 1.5.5 على المطور العقاري تعيين المخول أو المفوض بالتعامل مع الحساب وتحديد ملاحيات هذا التعامل بموجب خطاب رسمي معتمد من المطور العقاري إلى أمين الحساب.
- 2.5.5 لا يبدأ التعامل على هذا الحساب إلا بعد صدور الترخيص اللازم للمشروع.
- 3.5.5 يتم الصرف من حساب الضمان بموجب وثيقة الدفع الموقعة من صاحب الملاحية، ومصادقة المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري عليها والتي يجب أن تتضمن أوجه الصرف والمبلغ المطلوب وأن يكون متوافقاً مع النسب المحددة كقواعد للصرف والتي ورد ذكرها في الفقرة (4/2/12).
- 4.5.5 يتم الصرف بموجب شيكات موقعة من صاحب الملاحية مرفق بها وثيقة من المطور العقاري مصادقاً عليها من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري، تتضمن أوجه الصرف والمبلغ المطلوب وأن يكون متوافقاً مع النسب المحددة كقواعد للصرف والتي ورد ذكرها في الفقرة (4/2/12).
- 6.5 يجوز للمطور بعد موافقة اللجنة أن يقوم بسحب الفائض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإنهاء المشروع وخدماته بناءً على الآتي:
- 1.6.5 تقديم تقرير فني من الاستشاري عما تم إنجازه والتكلفة التقديرية لاستكمال باقي المشروع.
- 2.6.5 تقديم تقرير من المحاسب القانوني يفيد إتاحة السحب من حساب الضمان.
- 7.5 عند حدوث طارئ أو صدور قرار من اللجنة يترتب عليه عدم إكمال المشروع يتم اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المشترين بالتشاور بين أمين الحساب والمطور العقاري والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة المبالغ المدفوعة للمشترين، ولأمين الحساب صلاحية حجز موجودات الحساب في الحالات الموضحة في الفقرة لحين صدور قرار من اللجنة لبت في مصير المشروع.

- 1.6 تسري الأحكام العامة لاتفاقية "فتح الحساب الجاري" الصادرة من أمين الحساب على هذه الاتفاقية، وفي حال وجود اختلاف أو تعارض في أي من الشروط والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية مع الأحكام العامة لاتفاقية فتح الحساب الجاري فإنه يعتد بالشروط والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية. كما تسري جميع تعهدات وإقرارات العميل الواردة في اتفاقية "فتح الحساب الجاري" على هذه الاتفاقية وتعد جزءاً لا يتجزأ منها.
- 2.6 التزم الطرفان بأحكام النظام والقواعد المشار إليها في التمهيد، وتسري هذه الاتفاقية من تاريخ توقيع الطرفين عليها وإلى حين قيام أي من الطرفين بإنهائها بعد موافقة اللجنة، أو لحين إغلاق حساب الضمان، أو ورود طلب بإنهاء الاتفاقية وإغلاق الحساب أو التصرف فيه من اللجنة أو جهة ذات اختصاص.
- 3.6 للمصرف الحق في تعديل هذه الاتفاقية، وسيقوم بإشعار المطور العقاري وإشعار اللجنة بذلك التعديل بواسطة وسيلة الاتصال المناسبة قبل سريانه، وفي حال عدم تلقي أمين الحساب اعتراضاً منهما خلال [] فيعد ذلك موافقة منهما على هذا التعديل وملزماً للمطور العقاري.
- 4.6 إذا تبين أن أيًا من أحكام هذه الاتفاقية مخالف للنظام المعمول به أو أصبح كذلك بموجب النظام أو حكم قضائي فإن ذلك البطلان يرد على ذلك الحكم أو الشرط ولا يؤثر ذلك على سريان بقية الأحكام والشروط.
- 5.6 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً للشريعة الإسلامية، ووفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- 6.6 كل خلاف ينشأ بين الطرفين إذا لم يمكن حله بالطرق الودية فيما بينهما يكون الفصل فيه من قبل الجهات القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية، في مدينة []
- 7.6 حررت هذه الاتفاقية من ثلاث نسخ أصلية، ويكون النص العربي هو النص المعتمد في تنفيذ الاتفاقية وتفسيره، وقد سلمت بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، على أن تسلم النسخة الثالثة من المطور العقاري إلى اللجنة.

| الطرف الأول | الطرف الثاني |
|------------------|------------------|
| مصرف الإنماء | العميل |
| المصفاة الوظيفية | المصفاة الوظيفية |
| التوقيع | التوقيع |