

مرسوم بقانون رقم (٤١) لسنة ٢٠٢٢
بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري
الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.
بعد الاطلاع على الدستور، وعلى الأخص المادة (٣٨) منه،
وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى قانون الخطابات والمعاملات الإلكترونية الصادر بالقانون رقم (٥٤) لسنة ٢٠١٨،
المعدل بالقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢١،
وبناءً على عرض رئيس مجلس الوزراء،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

المادة الأولى

يُستبدل بنصوص المواد (٣)، (١١) الفقرة (أ) البندين (٢) و(٣)، (٥٥)، (٦٢) الفقرتين (د) و(هـ)، (٦٧) الفقرة (أ)، (٦٨) الفقرة (ب) من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، النصوص الآتية:

مادة (٣): إنشاء المؤسسة

تُنشأ مؤسسة تسمى (مؤسسة التنظيم العقاري) تكون لها الشخصية الاعتبارية وتُلحق بالجهاز. ويصدر مرسوم بتنظيم المؤسسة وتشكيل مجلس إدارتها وتحديد اختصاصاته، وأداة تعيين الرئيس التنفيذي وتحديد اختصاصاته، وكافة المسائل المتعلقة بالمؤسسة. ويُشترط في تشكيل مجلس الإدارة أن يضم ممثلين عن القطاع العقاري والمرخص لهم بموجب القانون، ولا يجوز أن يكون الوزير ضمن تشكيل المجلس.

مادة (١١) الفقرة (أ) البندين (٢) و(٣):

٢- توقيع غرامة تهديدية تُحتسب على أساس يومي لحمل المخالف على التوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها أو آثارها، وذلك بما لا يجاوز ألف دينار بحريني يومياً عند ارتكابه المخالفة لأول مرة وألفي دينار بحريني يومياً في حالة ارتكابه أية مخالفة أخرى خلال ثلاث سنوات من تاريخ إصدار قراره في حقه عن المخالفة السابقة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع الغرامة التهديدية خمسين ألف دينار بحريني.

٣- توقيع غرامة إجمالية بما لا يجاوز مائتي ألف دينار بحريني، وفي حالة تعلق المخالفة بمشروع تطوير عقاري، يجوز أن تكون الغرامة بواقع نسبة لا تجاوز (٢٪) من القيمة التقديرية للمشروع.

مادة (٥٥): تقسيم الأجزاء المشتركة والتصرف فيها

لا يجوز بأي حال من الأحوال تقسيم الأجزاء المشتركة أو التَّصَرُّف فيها أو بيعها أو تغيير طبيعتها.

ويجوز للمؤسسة وُضِعَ أنظمة تكفل استمرار تشغيل خَدَمَات البنية التحتية وخدمات المرافق بالأجزاء المشتركة على أكمل وجه، بما في ذلك إلزام المطور بتأسيس شركة لتملك خَدَمَات البنية التحتية وخدمات المرافق المملوكة له.

مادة (٦٢) الفقرتان (د) و(هـ):

د- يجوز للجمعية العمومية لاتحاد المُلَّاك أن تعيّن مديراً للاتحاد أو أن تعهد إلى مرخّص له بمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة (٧٠ مكرراً ١) من هذا القانون لإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بدلاً من الاتحاد. ويحدد قرار الجمعية مهام المدير أو المرخّص له وصلاحياته ومدة إدارته للأجزاء المشتركة.

ولمجلس الإدارة أن يصدر قراراً بتحديد المشاريع العقارية التي يجب فيها تعيين مدير لإدارة اتحاد المُلَّاك أو أن يُعهد لمرخّص له بإدارة الأجزاء المشتركة. وينظم القرار القواعد والشروط الواجب مراعاتها في مدير الاتحاد أو المرخّص له بإدارة الأجزاء المشتركة، بما في ذلك الأحوال التي يجوز فيها تعيين مدير غير متفرغ والشروط الواجب توافرها فيه.

هـ- مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا الفصل، يُصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة باتحاد المُلَّاك وذلك بمراعاة طبيعة العقارات المشتركة، وبما يكفل حماية أقلية المُلَّاك من سيطرة مالك أو مطور يملك نسبة مؤثرة من الوحدّات العقارية المشتركة على قرارات الجمعية العمومية. ويحدد مجلس الإدارة قواعد تحديد النسبة المؤثرة وفقاً لأنواع العقارات المشتركة وطبيعتها وما إذا كانت الأجزاء المشتركة مركزية أو رئيسية أو فرعية.

مادة (٦٧) فقرة (أ):

أ- يلتزم كل مالك وحدة من مالكي وحدّات العقار المشترك، والمطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدّات العقارية غير المبّيعَة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتحدّد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكّلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك وطبيعة استخدام الوحدة، وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة.

مادة (٦٨) فقرة (ب):

ب- إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة بحسب الأحوال، كان لمن يتولى إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة أن يُصدر قراراً بإلزامه بالسداد خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانها بالقرار بطرق الإعلان التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة بما في ذلك الإعلان بالوسائل الإلكترونية. ولمالك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة. وعند تحضُّن القرار من الطعن عليه يجوز حجبة وقوة السند التنفيذي، ويجوز لمن يتولى إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي محكمة التنفيذ.

المادة الثانية

تُضاف إلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ مادتان جديدتان برقمي (٦٧ مكرراً) و(٦٧ مكرراً ١) نصهما الآتي:

مادة (٦٧ مكرراً): نظام السداد الإلكتروني للاشتراكات السنوية

يجوز للمؤسسة، بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، أن تضع نظاماً إلكترونياً لسداد الاشتراكات السنوية وإخطار المالك في حالة التأخر عن السداد في الآجال المحددة. ويجوز لمن يتولى إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة الاشتراك في ذلك النظام بعد سداد المقابل الذي يصدر بتحديدته قرار من مجلس الإدارة.

وفي حالة امتناع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراك السنوي، جاز لمن يتولى إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة استخراج ما يفيد ذلك من النظام ويكون بمثابة السند التنفيذي بعد ختمه من قبل المؤسسة.

مادة (٦٧ مكرراً ١): تعيين من يدير الأجزاء المشتركة مؤقتاً

يجوز للمؤسسة، بقرار مسبب، تعيين مجلس إدارة لاتحاد الملاك أو مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة أو مدير للاتحاد، وذلك لإدارة الأجزاء المشتركة بشكل مؤقت في أي من الأحوال الآتية:

- ١- ارتكاب من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة مخالفات جسيمة لأحكام القانون.
- ٢- تعرُّض إدارة الأجزاء المشتركة لأوضاع مالية وإدارية سيئة.
- ٣- عدم قيام من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة بواجباته في إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها.

- ٤- إذا قَدَّمَ رئيس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد استقالتهم أو فقدَ مجلس إدارة الاتحاد نصابه القانوني.
- ٥- عدم انعقاد الجمعية العمومية للاتحاد لانتخاب مجلس إدارته خلال المهلة التي حدَّتها المؤسسة.
- ٦- عدم وجود مَنْ يتولى إدارة الأجزاء المشتركة القائمة.

المادة الثالثة

يُضاف إلى الباب الثالث من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ فصل جديد، هو الفصل الثالث مكرر بعنوان (إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد المُلأك)، ويشمل المواد الآتية:

مادة (٧٠ مكرراً): الترخيص للمطوّر بإدارة الأجزاء المشتركة

أ- يجوز أن يتولى المطوّر إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بغير طريق اتحاد المُلأك بناءً على ترخيص بذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يجب على المطوّر أن يقدم طلبه للحصول على الترخيص بإدارة الأجزاء المشتركة قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في عقار مشترك، وأن يرفق فيه مخطط الموقع والنظام الرئيسي ولائحة إدارة الأجزاء المشتركة وأي مستندات أو معلومات أو بيانات أخرى يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (٧٠ مكرراً ١): إدارة المطوّر للأجزاء المشتركة

أ- للمطوّر أن يباشر أعمال إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بنفسه أو أن يكلف مرخصاً له بإدارة الأجزاء المشتركة.

ب- يجوز للمؤسسة إلزام المطوّر في حالة مباشرته بنفسه إدارة الأجزاء المشتركة في مشاريع التطوير العقاري الرئيسية أو المركزية بتأسيس شركة لإدارة الأجزاء المشتركة.

ج- يكون المطوّر مسؤولاً بالتضامن مع المرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة بالنيابة عنه أو الشركة التي أسسها بغرض إدارة الأجزاء المشتركة عن كافة التزاماته المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها.

د- مع مراعاة أحكام المادة (٤٦) من هذا القانون، يُصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بالترخيص لمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة من خلال مرخص له، بما في ذلك تنظيم فئات الترخيص حسب أنواع العقارات المشتركة وطبيعتها وما إذا كانت الأجزاء المشتركة مركزية أو رئيسية أو فرعية.

مادة (٧٠ مكرراً ٢): لائحة إدارة الأجزاء المشتركة

أ- يضع المطور لائحة إدارة الأجزاء المشتركة متضمنةً كافة القواعد والأحكام المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بتدابير السلامة والأمن وكيفية استغلال الأجزاء المشتركة وأسس تقدير الاشتراكات السنوية وزيادتها وغير ذلك من الأحكام التي تكفل حُسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.

ب- يضع مجلس الإدارة نموذجاً أو أكثر للائحة إدارة الأجزاء المشتركة بحسب أنواع العقارات المشتركة وطبيعتها وما إذا كانت الأجزاء المشتركة مركزية أو رئيسية أو فرعية، كما يجوز له أن يُصدر قراراً بتحديد الأحكام والالتزامات التي يجب أن تتضمنها اللائحة أو الأحكام التي لا يجوز للمطور إدراجها في اللائحة.

مادة (٧٠ مكرراً ٣): إنشاء لجنة المُلاك واختصاصاتها

أ- تُنشأ لجنة مُلاك عَوْضاً عن اتحاد المُلاك إذا تولّى المطور إدارة الأجزاء المشتركة طبقاً لأحكام هذا الفصل، ويتم اختيار أعضائها من مالكي وحدات العقار المشترك، بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك. ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم إجراءات وقواعد وأحكام تشكيل لجنة المُلاك واختصاصاتها وشروط العضوية ومدتها وعدد أعضائها وإجراءات وقواعد عملها واجتماعاتها وأية مسائل أخرى.

ب- على لجنة المُلاك بذل الجهد المعقول الذي تقتضيه ظروف الحال لحماية مصالح المُلاك والتَّحَقُّق من ضمان حُسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة والإشراف على إدارة المطور لها وصيانتها وتشغيلها وإصلاحها، ويجوز للجنة القيام بالآتي:

١- تقديم المشورة والمساعدة إلى المطور في أداء مهامه ومسئوليته في إدارة الأجزاء المشتركة.

٢- متابعة أداء المطور في إدارة الأجزاء المشتركة وعقد اجتماع معه لمتابعة سير مهامه.

٣- الاطلاع على الموازنات والعقود والاتفاقيات التي أبرمها المطور مع الغير لإدارة الأجزاء المشتركة.

٤- تقديم أي طلب أو اعتراض إلى المطور عن إدارته للأجزاء المشتركة أو تقدير الاشتراكات السنوية أو أي التزامات مالية أخرى.

٥- تلقّي الشكاوى والاقتراحات المقدمة من المُلاك وشاغلي الوحدات العقارية بشأن إدارة الأجزاء المشتركة أو المسائل التي تدخل في اختصاص اللجنة والعمل على إيجاد الحلول المناسبة.

٦- التواصل مع المؤسسة في كافة المسائل المناطة باللجنة بما يكفل تحقيق أغراض إنشائها وتعزيز العلاقة بين لجنة المُلاك والمطور.

٧- أية اختصاصات يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

ج- تتولى المؤسسة تعيين أعضاء لجنة المُلاك عند تعذر اختيارهم من المُلاك لأي سبب من الأسباب، كما تتولى تعيينهم إذا طلب ذلك مُلاك الوحدات الذين يملكون ما لا يقل عن (٢٥٪) من الوحدات العقارية المشتركة.

مادة (٧٠ مكرراً ٤): سداد الاشتراكات السنوية

أ- يضع المطور في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة أسس تقدير الاشتراكات السنوية أو زيادتها على أن يراعى في تقديرها أو زيادتها أن تكون منصفة ومعقولة وألا تزيد عن التكلفة الفعلية مضافاً إليها نسبة يصدر بتحديد قرار من مجلس الإدارة كأرباح ومصاريف إدارية، ويراعى في تقديرها أن تكون مناسبة لقيمة تكاليف إدارة الأجزاء المشتركة السنوية أو الدورية وجودتها واستدامة الانتفاع بها. ويجوز لمجلس الإدارة أن يحدد الاعتبارات الواجب مراعاتها عند تقدير الاشتراكات أو زيادتها أو تقرير اشتراك لتغطية مصاريف غير متوقعة نتيجة أسباب طارئة، بما يكفل الموازنة بين مصالح مُلاك العقارات والمطور ويحد من الارتفاع غير المبرر للاشتراكات السنوية ويراعى التضخم الذي طرأ على تكلفة إدارة الأجزاء المشتركة أو إصلاحها.

ب- يكون سداد اشتراك مُلاك الوحدات العقارية بنسبة المساحة التي تشكلها وحدات المُلاك من المساحة الإجمالية للأجزاء المشتركة وطبيعة استخدام الوحدة أو بناءً على أي معايير أخرى تنص عليها لائحة إدارة الأجزاء المشتركة، كما يلتزم المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية.

ج- يجوز للمطور وضع نظام خاص لضمان امتثال الأعضاء لالتزامهم بسداد الاشتراكات والوفاء بالتزاماتهم الأخرى، بما في ذلك إجراء خصومات للمُلاك الذين يسددون اشتراكاتهم في موعد استحقاقها أو تنظيم جزاءات إدارية ومالية على المالك المتأخر عن سداد اشتراكاته أو غيرها من التزاماته المالية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها، بمعدل لا يزيد على (١٠٪) سنوياً من هذه الاشتراكات أو الالتزامات المالية، شريطة إخطاره بوجوب سداد تلك الاشتراكات أو الالتزامات المالية المتأخرة.

د- إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام هذا الفصل أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة جاز إلزامه بالسداد طبقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (٦٨) من هذا القانون.

مادة (٧٠ مكرراً ٥): طلب إعادة النظر في تقدير الاشتراكات

أ- يجوز للجنة المُلاك أن تطلب من المطور إعادة النظر في تقدير الاشتراكات إذا تبين لها عدم وفاء المطور بالتزاماته في إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة أو وجود تفاوت بين التزامات المطور والاشتراكات المسددة. ويجب على المطور البت في طلب إعادة النظر في تقدير الاشتراكات، ويكون قرار رفضه مكتوباً ومسبباً تسبباً كافياً

ومشفوعاً بكافة التفاصيل والبيانات والوقائع التي أدت إلى رفض الطلب.

ب- يجوز للمؤسسة بناءً على طلب لجنة الملاك أن تعيّن جهة مستقلة، على نفقة المطور، لإعادة النظر في تقدير الاشتراكات إذا وجدت أسباباً مقنعة تبرّر ذلك.

مادة (٧٠ مكرراً ٦): إنشاء حساب لإيداع الاشتراكات

أ- يجب على المطور إنشاء حساب أو أكثر لإيداع الاشتراكات والعوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة أو أي موارد مالية منصوص عليها في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة، وذلك لضمان حسن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة وفقاً للقواعد والأحكام التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

ب- لا يجوز الصرف من حساب إيداع الاشتراكات لإدارة الأجزاء المشتركة، كما لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور، ولا يدخل الحساب في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

ج- على المطور أن يعيّن سنوياً مدقق حسابات عن إدارته للأجزاء المشتركة.

مادة (٧٠ مكرراً ٧): سجلات المطور ذات الصلة بإدارة الأجزاء المشتركة

يجب على المطور أن يمسك السجلات المتعلقة بأعماله في إدارة الأجزاء المشتركة وبطريقة تكفل بيان المسائل المالية للإدارة، وما له من حقوق وما عليه من التزامات وبالأخص المراسلات مع لجنة الملاك، والملاك، وبوالص التأمين، والعقود المبرمة لإدارة الأجزاء المشتركة.

مادة (٧٠ مكرراً ٨): إعفاء المطور من إدارة الأجزاء المشتركة

أ- يجوز للمحكمة المختصة، بناءً على طلب يقدم إليها من لجنة الملاك أو ملاك الوحدات الذين يملكون نسبة من الوحدات العقارية المشتركة التي يصدر بتحديدتها قرار من المؤسسة، أن تعفي المطور من إدارة الأجزاء المشتركة في الأحوال الآتية:

١- افتقاره للكفاءة اللازمة أو عجزه عن أداء مهامه وواجباته أو عدم بذله للعناية اللازمة.

٢- القيام بأعمال أو تصرفات مخالفة للقانون أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة.

٣- الإهمال الجسيم.

ب- للمحكمة أن تعفي المطور من إدارة الأجزاء المشتركة في غير الأحوال المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وذلك بناءً على طلب يقدم إليها من ملاك الوحدات الذين يملكون ما لا يقل عن (٧٥٪) من الوحدات العقارية المشتركة.

مادة (٧٠ مكرراً ٩): تنحّي المطوّر عن إدارة الأجزاء المشتركة

يجوز للمطوّر أن يتنحى عن إدارة الأجزاء المشتركة بشرط أن يحصل على موافقة لجنة الملاك قبل سنة من التنحّي، ما لم توافق لجنة الملاك على مدة أقل. ويجب على المطوّر خلال تلك المدة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتعيين مرخّص له بإدارة الأجزاء المشتركة توافّق عليه المؤسسة ولجنة الملاك أو إنشاء اتحاد الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون. ويجوز للمؤسسة بناءً على طلب لجنة الملاك أن تعيّن جهة مستقلة، على نفقة المطوّر، لإعداد تقرير عن كافة الظروف المؤثّرة على إدارة الأجزاء المشتركة والالتزامات الواجب على المطوّر أدائها قبل التنحّي والحقوق والمستحقات الواجب تحصيلها وأية مسائل أخرى تقدّرها المؤسسة.

مادة (٧٠ مكرراً ١٠): نقل العهدة

يجب على المطوّر عند إعفائه أو تنحّيه عن إدارة الأجزاء المشتركة أو تعيين غيره مؤقتاً طبقاً لأحكام المادة (٦٧ مكرراً ١) من هذا القانون، أن ينقل إلى من تؤوّل إليه الإدارة كافة الوثائق والمستندات والعقود اللازمة لإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها والحسابات المصرفية وغير ذلك من شؤون إدارة الأجزاء المشتركة.

مادة (٧٠ مكرراً ١١): إصدار القرارات التنفيذية

يُصدر مجلس الإدارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا الفصل.

المادة الرابعة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كلُّ فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

رئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: ٨ ربيع الآخر ١٤٤٤هـ
الموافق: ٢ نوفمبر ٢٠٢٢م