

## قرار رقم ( ) لسنة 2023

### بشأن قواعد إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017،  
وعلى المرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري  
الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017،  
وعلى المرسوم رقم (69) لسنة 2017 بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،  
وعلى القرار رقم (1) لسنة 2018 بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع  
العقاري،  
وعلى القرار رقم (2) لسنة 2018 بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري،  
وعلى القرار رقم (6) لسنة 2018 بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين،  
قرار رقم ( ) لسنة 2023 بشأن تراخيص مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات  
وإدارة الأجزاء المشتركة،

وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (1)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017 والمرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

**القانون:** قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017، والمرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

**المؤسسة:** مؤسسة التنظيم العقاري.

**الترخيص:** الموافقة المكتوبة الصادرة عن المؤسسة بالسماح بمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.

**الطلب:** الطلب الذي يقدم إلى المؤسسة للحصول على الترخيص.

**المطور:** مطور المشروع العقاري الذي يتقدم بطلب إلى المؤسسة للحصول على الترخيص.

**المرخص له:** من يكلفه أو يستعين به المطور في إدارة الأجزاء المشتركة ويكون حاصلاً على الترخيص.

**لائحة إدارة الأجزاء المشتركة:**

**لجنة الملاك:** لجنة تُشكل من الملاك، عوضاً عن الاتحاد لحماية مصالح الملاك، والإشراف على إدارة المطور للأجزاء المشتركة.

**حساب التشغيل:** الحساب البنكي المخصص لإيداع الرسوم والاشتراكات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة، والنفقات الدورية قصيرة الأجل والمتكبدة في سبيل تشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها.

**الحساب الاحتياطي:**

## **مادة (2)**

### **نطاق التطبيق**

تسري الأحكام المنصوص عليها في هذا القرار على العقارات المشتركة التي يتولى المطور إدارة الأجزاء المشتركة فيها بغير طريق اتحاد الملاك.

## **الفصل الأول**

### **التراخيص**

## **مادة (3)**

### **سلطة إصدار التراخيص**

يحظر مزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بغير طريق اتحاد الملاك إلا بعد الحصول على ترخيص من المؤسسة وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار.

## **مادة (4)**

### **تكليف مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة**

1. للمطور أن يباشر أعمال إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بنفسه أو أن يكلف مرخصاً له بإدارة الأجزاء المشتركة.
2. يجوز للمؤسسة إلزام المطور في حالة مباشرته بنفسه إدارة الأجزاء المشتركة في مشاريع التطوير العقاري الرئيسية أو المركزية بتأسيس شركة لإدارة الأجزاء المشتركة.

3. يكون المطور 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.

### مادة (5) طلب الترخيص

- يتقدم المطور إلى المؤسسة بطلب الحصول على الترخيص قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في العقار المراد إدارة الأجزاء المشتركة به، وفقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقاً به الآتي:
- 1- ترخيص إدارة وتشغيل العقارات بحسب الفئة اللازمة.
  - 2- نسخة من السجل التجاري ساري المفعول.
  - 3- نسخة من الهيكل الإداري للشركة وأسماء المدراء ومن يمثل طالب الترخيص لدى المؤسسة وأسم مسؤول الالتزام لدى الشركة.
  - 4- نسخة من النظام الرئيسي للعقار ولائحة إدارة الأجزاء المشتركة.
  - 5- نسخة من مخطط موقع العقار المراد إدارة أجزائه المشتركة، موضحاً به اسم المشروع ومساحته الإجمالية، والخدمات العامة، والمساحات المشتركة للمشروع، وحدود حق المشتريين في الانتفاع به، والأجزاء المشتركة للعقار المطلوب إدارتها.
  - 6- نسخة من ترخيص مشروع البيع على الخريطة - في حال بيع الوحدات على الخريطة -.
  - 7- نسخة من الاتفاقات المبرمة بين المطورين ذات الصلة بإدارة الأجزاء المشتركة.
  - 8- ما يفيد تكليف مدير عقارات مرخص بإدارة الأجزاء المشتركة - إن وجد -.
  - 9- نسخة من نموذج عقد بيع الوحدات العقارية على أن يتضمن العقد البنود المشار إليها في المادة ( ) من هذا القرار.
  - 10- قائمة بجميع العقارات التي تدار من قبل طالب الترخيص - إن وجدت-.

- 11- نسخة من العقود المبرمة مع موظفين مختصين في كل من المجال الفني، والقانوني، والمالي، ويجوز للمؤسسة أن تصدر تعليمات في هذا الشأن
- 12- ما يفيد سداد الرسم المقرر.
- 13- أية بيانات أو مستندات أخرى تطلبها المؤسسة.

### مادة (6) إصدار الترخيص

- أ - تبت المؤسسة في طلب الترخيص خلال أربعين يوماً من تاريخ تقديمه مستوفياً الشروط المقررة، ويعتبر فوات هذه المدة دون ردٍ رفضاً ضمناً للطلب، وإذا رفضت المؤسسة الطلب صراحة فيجب أن يكون بقرار مسبب، ويجوز التظلم من قرار رفض الطلب وفقاً للضوابط المنصوص عليها بالقانون.
- ب - إذا صدر الترخيص يُحظر على المطور التنازل عنه أو التصرف فيه إلى الغير، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك.

### مادة (7) مدة الترخيص وسريانه

- أ- لمشاريع البيع على الخريطة، يصدر الترخيص مبدئياً قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في عقار مشترك، ومن ثم يبدأ سريان الرخصة من تاريخ إصدار شهادة الإنجاز للمشروع مع موافقة المؤسسة بذلك على أن لا تقل مدة الترخيص عن ثلاث سنوات.
- ب- لمشاريع التطوير العقاري الأخرى، تكون مدة الترخيص ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدوره.

### مادة (8) تجديد الترخيص

## مادة (9) تجديد الترخيص

أ- يُجدد الترخيص بناء على طلب يقدم من المطور خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً قبل تاريخ انتهائه، بذات الإجراءات والشروط المقررة لإصدار الترخيص، ويرفق بالطلب المستندات والبيانات الآتية:

1. طلب التجديد.
2. ما يفيد سداد الرسم المقرر للتجديد.
3. نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري سارية المفعول.
4. تقرير صادر عن مدقق حسابات مرخص له من الجهة المختصة – للفئة (أ)- وذلك وفق المادة ( ) من هذا القرار.
5. قائمة بجميع العقارات المشتركة التي تدار من قبل المطور أو المرخص له -إن وجدت-
6. أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

## المادة (10)

1. يجوز للمؤسسة إيقاع غرامة إجمالية أو تهديدية على المرخص له في حال إنتهاء الرخصة دون تجديدها والاستمرار في ممارسة النشاط وفق المادة ( ) على أن يتم تحديد مبلغ الغرامة الإجمالية أو التهديدية في إستمارة طلب الترخيص أو التجديد أو عبر إصدار التعاميم على المرخص لهم.
2. عند إنتهاء الرخصة دون تجديدها يحظر على المرخص له العمل بنشاط إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك إلا بعد تجديد الرخصة، وفي حال عدم قيام المرخص له بتجديد الرخصة خلال ستة أشهر من تاريخ إنتهاء الرخصة واستمراره في ممارسة

النشاط يتم إلغاء الرخصة نهائياً، ويتوجب على المرخص له تقديم طلب للترخيص طبقاً للمادة ( ) .

### مادة (11) إلغاء الترخيص

أ - يُلغى الترخيص في الحالات الآتية:

- 1- طلب المطور إنهاء الترخيص.
  - 2- فقدان أي شرط من شروط إصدار الترخيص.
  - 3- وفاة المطور إن كان شخصاً طبيعياً.
  - 4 - انقضاء الشركة التجارية، أو تصفيتها، أو اندماجها في غيرها بدون موافقة المؤسسة، أو محو القيد في السجل التجاري للشركة، إن كان المطور شخصاً معنوياً.
  - 5 - إذا ثبت للمؤسسة أن المطور قد حصل على الترخيص بناء على معلومات أو مستندات غير صحيحة.
  - 6- إعفاء المطور من إدارة الأجزاء المشتركة لأي سبب من الأسباب، أو تنحيه عن الإدارة وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون وهذا القرار.
  - 7- بموجب حكم صادر عن المحكمة المختصة.
  - 8- إذا تنازل المطور عن الترخيص أو تصرف فيه للغير.
- ب - في حال إلغاء الترخيص يحظر على المطور مزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة في المشروع، ويجب عليه إخطار لجنة الملاك بإلغاء ترخيصه لتعيين مديراً للاتحاد، أو مرخصاً له آخر لإدارة الأجزاء المشتركة، أو الدعوة لإنشاء اتحاد الملاك.

### مادة (12) إدارة المطور للأجزاء المشتركة

- 1- على المطور مباشرة أعمال إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بنفسه، وله الاستعانة بمرخص له لمعاونته في إدارة الأجزاء المشتركة تحت إدارته وإشرافه، على أن يخطر المؤسسة ولجنة الملاك بأسماء من يستعين بهم في أعمال الإدارة.
- 2- يكون المطور مسئولاً بالتضامن مع المرخص له أو الشركة التي أسسها بغرض إدارة الأجزاء المشتركة عن كافة الالتزامات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها.
- 3- للمؤسسة في حال رأت ضرورة لذلك، إلزام المطور بتأسيس شركة لإدارة الأجزاء المشتركة.

### مادة (13)

#### التزامات المرخص له

يجب على المرخص له الالتزام بالآتي:

1. يلتزم المطور عند إبرام عقود بيع الوحدات العقارية مع المشتريين بأحكام المادة ( ) من هذا القرار.
2. إدراج رقم الترخيص في جميع المواد الإعلانية الخاصة بالوحدات العقارية المراد تسويقها.
3. دفع حصته من الاشتراكات السنوية بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة، لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها.
4. وضع لائحة إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً للنموذج المعد من قبل المؤسسة، متضمنة 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 حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.



5. إنشاء حساب بنكي أو أكثر لإيداع الاشتراكات والعوائد وكافة الموارد المالية الناتجة عن إدارة الأجزاء المشتركة.
6. دعوة الملاك لانتخاب وتشكيل لجنة الملاك طبقاً لأحكام الفصل الثاني من هذا القرار، وفي حال انتهاء مدة اللجنة أو حلها، أو عزل أو استقالة جميع أعضائها، يلتزم المطور بدعوة الملاك لإعادة تشكيل اللجنة.
7. تعيين مدقق حسابات سنوياً عن إدارة المطور للأجزاء المشتركة.
8. يلتزم المطور في حال تكليف مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة بمراقبة أدائه واتخاذ الإجراءات اللازمة التي تكفل حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.
9. مسك السجلات المتعلقة بأعمال إدارة الأجزاء المشتركة، والمراسلات بين المطور ولجنة الملاك، أو بينه وبين المؤسسة، وحفظ بوالص التأمين وكافة العقود المبرمة بشأن إدارة الأجزاء المشتركة، لمدة خمس سنوات على الأقل، وبطريقة تكفل بيان المسائل المالية للإدارة، وما للمطور من حقوق وما عليه من التزامات.
10. تجديد الترخيص قبل انتهائه في المدة المحددة وفقاً لأحكام هذا القرار.
11. عند إعفائه أو تنحيه عن إدارة الأجزاء المشتركة أو تعيين غيره مؤقتاً، يلتزم المطور أن ينقل إلى من توول إليه الإدارة كافة الوثائق والمستندات والعقود اللازمة لإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها والحسابات المصرفية، وغير ذلك من شئون إدارة الأجزاء المشتركة.
12. الإلتزام بكافة أحكام القانون والقرارات التنفيذية والتعاميم والتعليمات والتوجيهات الصادرة عن المؤسسة.
13. الإلتزام بكافة الأحكام والقرارات والتوجيهات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
14. الإلتزام بتأدية أعماله بنزاهة وحسن نية.

15. تسليم مالك الوحدة العقارية الشهادات اللازمة عند رغبته في نقل ملكية الوحدة العقارية.

## مادة (14)

### المحظورات

يحظر على المرخص له القيام بالآتي:

- 1- مزاوله نشاط إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بغير طريق اتحاد الملاك دون ترخيص صادر من المؤسسة أو دون تجديد الترخيص.
- 2- استلام الاشتراكات السنوية قبل تاريخ سريان الترخيص المنصوص عليه في المادة ( ) من هذا القرار، مالم يتم تسليم الوحدات العقارية للملاك قابلة للانتفاع بها وشريطة الحصول على موافقة المؤسسة.
- 3- تقسيم الأجزاء المشتركة أو التصرف فيها أو بيعها أو تغيير طبيعتها.
- 4- القيام بأعمال أو تصرفات مخالفة للقانون أو القرارات التنفيذية أو توجيهات وتعليمات المؤسسة أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة.
- 5- القيام بأي عمل أو نشاط مخالف للغرض الذي منح الترخيص له من أجله.
- 6- لا يجوز للمطور الصرف من حساب التشغيل والحساب الاحتياطي إلا لغرض إدارة الأجزاء المشتركة وإصلاحها وصيانتها، وتغطية المصاريف الإدارية التي يتكبدها المطور.
- 7- تفويض غيره في القيام بالتزاماته المكلف بها بموجب أحكام هذا القرار دون موافقة المؤسسة.
- 8- يحظر على المرخص له تقييد وصول المالك للوحدة، ولمنطقة مواقف السيارات، وتقييد تزويد الخدمات للوحدة، ومنع العضو من إصلاح وصيانة وحدته بغرض إلزام المالك بسداد الاشتراكات والوفاء بالتزاماته الأخرى.
- 9- أية محظورات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس إدارة المؤسسة.

## مادة (15)

### بيانات العقد المبرم مع المشتريين

أ- يجب على المطور المرخص له أن يضمن العقد المبرم مع مشتري الوحدات العقارية البيانات الآتية:

- 1- بيانات الترخيص الصادر من المؤسسة لإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.
  - 2- نسخة من النظام الرئيسي ولائحة إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.
  - 3- بيان التزامات المطور المرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة أو المرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.
  - 4- بيان حقوق وواجبات ملاك الوحدات العقارية.
  - 5- تحديد نسبة الاشتراكات السنوية التقديرية التي يلتزم المالك بسدادها.
  - 6- بيان تفاصيل الأجزاء المشتركة.
  - 7- تحديد مدة إدارة الأجزاء المشتركة.
  - 8- صافي مساحة الوحدة المباعة، وما إذا كانت تشمل نسبة من الأرض أو المباني.
  - 9- الاشتراطات الخاصة في التقسيم الداخلي للوحدة، وخامات التشطيب والألوان التي يتفق عليها بين المطور والمشتري.
  - 10- البريد الإلكتروني للطرفين المعتمد لإرسال كافة المعلومات والمستندات والإخطارات وأمر السداد.
  - 11- كافة المبالغ التي يدفعها المشتري أياً كان نوعها، سواء كانت من الثمن أو المصاريف أو العمولة أو الأتعاب أو الرسوم.
- ب- ويجوز للمؤسسة أن تصدر نماذج للعقود المبرمة مع مشتري الوحدات العقارية.
- 12- جدول بسداد الدفعات حسب مراحل تقدم العمل في المشروع، على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية للقانون.

13- أي بيانات أخرى تحددها المؤسسة .

### مادة (16)

#### تلقي الشكاوى

أ- على المطور تلقي كافة الشكاوى الكتابية والإلكترونية المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة من ملاك الوحدات العقارية ولجنة الملاك، ويجب عليه البت فيها خلال عشرة أيام من تاريخ استلامها، وإذا انتهت هذه المدة دون البت في الشكوى أو دون التوصل إلى حل موضوعها، فإن لمقدم الشكوى وبعد فوات خمسة أيام من انتهاء المدة المشار إليها الحق في تقديم الشكوى لدى المؤسسة.

ب - يجب على المطور إنشاء سجل ورقي أو إلكتروني لتسجيل الشكاوى التي ترد إليه من لجنة الملاك أو من الملاك، ويقيد فيه كافة المراسلات والمستندات المتعلقة بالشكاوى ونتائج البت فيها والعمل على حلها.

### مادة (17)

#### أسس تقدير الإشتراكات السنوية

يضع المطور في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة أسس تقدير الإشتراكات السنوية التي سوف تفرض على ملاك الوحدات أو زيادتها على أن يراعي في تقديرها أو زيادتها أن تكون منصفة ومعقولة وألا تزيد عن التكلفة الفعلية مضافاً إليها نسبة لا تتجاوز عن 5% من التكلفة الفعلية كأرباح ومصاريف إدارية.

### مادة (18)

#### التدقيق على التزامات المرخص له

أ- يلتزم المطور والمرخص له أن يعين مدقق على أن يتضمن التقرير التالي:  
1. الجوانب المالية والإدارية المتعلقة بإدارة المطور أو المرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة والأعمال التي قام بها خلال فترة توليه الإدارة.

2. الميزانية المالية والإشترابات التي سوف يتم فرضها على ملاك الوحدات في المشروع وذلك قبل نهائية كل سنة مالية، ويجوز أن تصدر المؤسسة لوائح إرشادية ملزمة على المرخص له في هذا الشأن.

ب - للمؤسسة ولأسباب تُقدّرهما، أن تُصدر قراراً مُسبباً بإلزام المطور بتقديم تقرير من أحد المدققين أو الخبراء يوضح الجوانب المالية والإدارية لأعمال إدارة المطور خلال فترة إدارته للأجزاء المشتركة، على أن يتم تزويد المؤسسة بهذا التقرير خلال ستون يوماً من تاريخ صدور القرار، أو خلال المدة التي تحددها المؤسسة.

ج - يتحمل المطور تكلفة تعيين المدقق المالي أو الخبير المعين لإعداد التقرير المذكور في البند السابق، ويلتزم مُعدّ التقرير بأن يُفصح للمؤسسة عن أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة مع المطور، أو عن وجود أو احتمال وجود ظروف أو ملابسات من شأنها أن تؤدي إلى إثارة شكوك حول حياده أو استقلاله أو تتعارض مع مقتضيات مهمته، فإذا استجبت أيّ من تلك الظروف أو الملابسات أثناء أدائه مهمته وجب على الفور أن يُفصح كتابةً بذلك.

د - في حال تبين من التقرير المذكور وجود أي مخالفات في إدارة المطور، للمؤسسة اتخاذ كافة التدابير المنصوص عليها في القانون.

## مادة (19)

### التزامات ملاك الوحدات العقارية

يلتزم ملاك الوحدات العقارية بالامتثال إلى قواعد وأحكام النظام الرئيسي، وعقد بيع الوحدة العقارية، ولائحة إدارة الأجزاء المشتركة بحسب النموذج الصادر من المؤسسة.

## الفصل الثاني

### لجنة الملاك

## مادة (20)

## نشأة لجنة الملاك

تُنشأ لجنة الملاك عوضاً عن اتحاد الملاك عند تولي المطور إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.

### مادة (21)

#### أعضاء لجنة الملاك

- أ- تتكون لجنة الملاك من عدد من الأعضاء ينتخبوا من بين ملاك وحدات العقار المشترك، والمشتريين في الإيجار المنتهي بالتمليك.
- ب- لا يجوز أن يكون المطور أو المرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة أو أحد أقاربهم حتى الدرجة الرابعة عضواً في اللجنة.

### مادة (22)

#### تشكيل لجنة الملاك

تشكل اللجنة عند تسجيل مالا يقل عن 30% من الوحدات العقارية في السجل العقاري، وتكتسب الشخصية الاعتبارية بمجرد تشكيلها.

### مادة (23)

#### الدعوة للترشح لعضوية اللجنة وحضور اجتماع تشكيلها

- أ- يجب على المرخص له دعوة الملاك لاجتماع يتم فيه انتخاب أعضاء اللجنة خلال مدة لا تتجاوز 45 يوم من تاريخ التسجيل المشار إليه في المادة ( ) من هذا القرار.
- وتوجّه الدعوة عبر البريد المُسجل أو البريد الإلكتروني المحدد في عقد بيع الوحدة العقارية قبل موعد الاجتماع بما لا يقل عن 30 يوماً، على أن تتضمن الدعوة وقت ومكان وتاريخ الاجتماع،

وآلية انعقاده، وإذا تضمنت الدعوة للاجتماع خياراً للأعضاء بالمشاركة بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية، وجب أن تُبيّن الدعوة كافة المعلومات عن كيفية استخدام الأعضاء لتلك الوسائل.

2- إرفاق استمارات الترشح لعضوية اللجنة مع الدعوة المرسلة إلى الملاك، على أن يقفل باب الترشح قبل عشرة أيام من تاريخ الاجتماع.

3- حصر المرشحين من الملاك بعد التحقق من استيفائهم شروط العضوية، وإعداد بياناً بأسمائهم وإرساله إلى باقي الملاك في اليوم الخامس لإقفال باب الترشح، وفي التاريخ ذاته يخطر المطور المؤسسة بوقت ومكان وتاريخ انعقاد الاجتماع.

#### مادة (24)

#### حضور اجتماع تشكيل اللجنة

يكون حضور الاجتماع من جميع الملاك والمشتريين في الإيجار المنتهي بالتمليك.

- للمؤسسة أن تُعيّن مُراقباً محايداً ومعتمداً من قبلها للإشراف على الاجتماع، وعملية التصويت على انتخاب أعضاء اللجنة، على أن يتحمل المطور تكاليف تعيين هذا المراقب.

#### مادة (25)

#### صحة انعقاد الاجتماع

أ - يكون اجتماع تشكيل اللجنة صحيحاً بحضور نسبة (50%) من مُلاك الوحدّات في العقار المشترك سواءً أكان الحضور شخصياً، أم عن طريق وكيل، أو ممثل قانوني، وسواءً أكان التصويت حضورياً أم إلكترونياً.

ب - إذا لم تكتمل نسبة 50% من الملاك خلال ساعة من الموعد المقرّر لبدء انعقاد الاجتماع، يُؤجّل انعقاد الاجتماع لمدة سبعة أيام تُحسب من تاريخ الاجتماع الأول على أن تعقد في ذات الوقت والمكان، ويكون هذا الانعقاد صحيحاً بحضور أيّ عدد من الأعضاء، ويصدر قرار تشكيل اللجنة بأغلبية الأعضاء الحاضرين.

**مادة (26)**  
**انتخاب أعضاء لجنة الملاك**

أ- يكون لكل مالك صوت واحد عن كل وحدة مملوكة له، ولصالح مرشح واحد، وإذا كانت الوحدة مملوكة لأكثر من شخص أو مملوكة لشركة فيكون التصويت من خلال وكيل أو ممثل قانوني عنهم.

ب- تشكل اللجنة من عدد من الأعضاء لا يقل عن خمسة ولا يزيد عن تسعة أعضاء يتم انتخابهم من بين جميع الملاك، بالإضافة إلى ثلاثة أعضاء احتياطيين يُرتبون بأولوية التعيين؛ لاستكمال الأماكن الشاغرة في اللجنة حال خلوها لأي سبب، ويتم تعيين رئيس اللجنة ونائبه وأمين السر في الاجتماع من بين الأعضاء.

ج- إذا تعذر انتخاب أعضاء اللجنة لأي سبب من الأسباب تتولى المؤسسة تعيينهم. ، وتتولى تعيينهم إذا طلب ذلك ملاك الوحدات الذين يملكون ما لا يقل عن 25% من الوحدات العقارية المشتركة.

**مادة (27)**  
**شروط عضوية اللجنة**

أ- يشترط في عضو اللجنة ما يأتي:

1- أن يكون مالك وحدة عقارية واقعة ضمن العقار المشترك، أو المشتري في الإيجار المنتهي بالتملك.

2- ألا يقل عمره عن واحد وعشرين سنة ميلادية إذا كان شخصاً طبيعياً.

3- أن يكون مقيماً في مملكة البحرين.



4- أن يكون عند تاريخ تعيينه ملتزماً بسداد كافة الالتزامات المالية المترتبة على الوحدات المملوكة له.

5- ألا يكون له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عضويته في اللجنة.

ب- تسقط العضوية في لجنة الملاك في حال فقدان أي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها، ويجوز للجنة الملاك اختيار ثلاثة أعضاء احتياطيين لاستكمال المناصب الشاغرة في اللجنة عند خلوها لأي سبب كان.

### مادة (28)

#### إصدار شهادة تسجيل أعضاء لجنة الملاك

أ- خلال خمسة عشر يوماً من صدور قرار تشكيل اللجنة يجب على المرخص له أو رئيس لجنة الملاك تقديم طلب تسجيل أعضاء لجنة الملاك إلى المؤسسة مرفقاً به المستندات الآتية:

- 1- استمارة طلب التسجيل.
- 2- أسماء أعضاء اللجنة، ورئيسها، ونائبه، وأمين السر، وأرقام هواتفهم وبريدهم الإلكتروني.
- 3- قائمة بنتائج التصويت لانتخاب أعضاء اللجنة.
- 4- قائمة بأسماء الحضور لاجتماع تشكيل اللجنة.
- 5- وثائق ملكيات أعضاء اللجنة أو مايقوم مقامها.
- 6- اسم رئيس اللجنة ونائبه وأمين سر اللجنة.
- 7- البريد الإلكتروني المعتمد للتواصل مع اللجنة ورقم الهاتف إن وجد.
- 8- مايفيد سداد الرسم المقرر
- 9- أية مستندات أخرى تطلبها المؤسسة.

تقوم المؤسسة بعد استلام طلب التسجيل بمراجعته والبت فيه خلال عشرة أيام عمل، على أن تصدر المؤسسة شهادة بأسماء أعضاء اللجنة ومدة اللجنة وبيانات التواصل مع الأعضاء.

### **مادة (29)**

#### **مدة اللجنة**

تكون مدة عضوية اللجنة سنتين تبدأ من تاريخ إنتخاب اعضاء اللجنة، ويجوز انتخاب العضو لمدد أخرى.

### **مادة (30)**

#### **اجتماعات اللجنة**

- أ- تجتمع اللجنة بدعوة من الرئيس أو نائبه مرتين على الأقل في السنة الميلادية، ويكون اجتمع، ويجوز أن تجتمع في أي وقت إذا اقتضت الظروف ذلك، ويكون اجتماع اللجنة صحيحاً بحضور أغلبية الأعضاء على أن يكون من بينهم رئيس اللجنة أو نائبه، ويجوز أن يعقد الاجتماع بالوسائل الإلكترونية.
- ب- يكون لكل عضو صوت واحد فقط، وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية الأعضاء الحاضرين، ويرجح الجانب الذي منه الرئيس عند تساوي الأصوات

### **مادة (31)**

#### **استقالة عضو اللجنة**

إذا استقال أحد أعضاء اللجنة أثناء فترة انعقادها حلَّ محله العضو الاحتياطي صاحب الأولوية في التعيين، ولا تكون اللجنة ملزمة بانتخاب عضو جديد بدلاً منه، فإذا كان العضو المستقيل هو الرئيس أو نائبه عُين بدلاً منه من بين الأعضاء.

### **مادة (32)**

#### **عزل أعضاء اللجنة**

أ- يجوز بطلب ما لا يقل عن 25% من الملاك، عزل لجنة الملاك أو أحد أعضائها في الحالات التالية:

- 1- الإخلال الجسيم بالالتزامات المفروضة عليهم بموجب القانون وأحكام هذا القرار.
- 2- فوضى شديدة في إدارة اللجنة.
- 3- حدوث خلافات جوهرية بين الأعضاء.
- 4- أية أسباب أخرى يحددها النظام الرئيسي ولائحة إدارة الأجزاء المشتركة.

### مادة (33)

#### استكمال عدد أعضاء اللجنة

- أ- في حالة عزل أو استقالة أحد الأعضاء أو بعضهم حلّ محله العضو الاحتياطي صاحب الأولوية في التعيين، فإذا نتج عن ذلك نقص عدد الأعضاء عن ثلاثة، يتم انتخاب عضو ثالث وثلاثة أعضاء احتياطيين بأولوية التعيين، بذات الإجراءات المقررة لانتخاب أعضاء اللجنة.
- ب - في حالة استقالة جميع أعضاء لجنة الملاك أو عزلهم، يجب على المطور توجيه الدعوة لجميع الملاك لاجتماع تشكيل اللجنة، وانتخاب أعضاء جدد، وذلك خلال 60 يوم كحد أقصى من تاريخ الاستقالة أو العزل، وبذات الإجراءات المقررة لانتخاب أعضاء اللجنة.

### مادة (34)

#### حل اللجنة

يجوز للمؤسسة حل اللجنة بقرار مسبب، وذلك في الأحوال الآتية:

- 1- عند طلب عدد من الملاك لا تقل نسبتهم عن 25% من عدد الوحدات.
- 2- توافر إحدى حالات العزل المنصوص عليها في المادة ( ) من هذا القرار.

على أن تتشكل لجنة جديدة وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذا القرار وذلك خلال ستين يوماً كحد أقصى من تاريخ حلها.

## مادة (35) صلاحيات وإختصاصات اللجنة

تتولى اللجنة بذل العناية لحماية مصالح الملاك والتحقق من ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة والإشراف على إدارة المطور لها وصيانتها وتشغيلها وإصلاحها ويجوز للجنة القيام بالآتي:

1. تقديم المشورة والمساعدة إلى المطور في أداء مهامه ومسئوليته في إدارة الأجزاء المشتركة.
2. متابعة أداء المطور في إدارة الأجزاء المشتركة وعقد اجتماع معه لمتابعة سير مهامه.
3. الاطلاع على الموازنات والعقود والاتفاقيات التي أبرمها المطور مع الغير لإدارة الأجزاء المشتركة.
4. تقديم أي طلب أو اعتراض إلى المطور عن إدارته للأجزاء المشتركة أو تقدير الاشتراكات السنوية أو أي التزامات مالية أخرى.
5. تلقي الشكاوى والاقتراحات المقدمة من الملاك وشاغلي الوحدات العقارية بشأن إدارة الأجزاء المشتركة أو المسائل التي تدخل في اختصاص اللجنة والعمل على إيجاد الحلول المناسبة.
6. التواصل مع المؤسسة في كافة المسائل المناطة باللجنة بما يكفل تحقيق أغراض إنشائها وتعزيز العلاقة بين لجنة الملاك والمطور.
7. النظر في طلبات تنحي المطور عن إدارة الأجزاء المشتركة، وتعيين مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة في حالة التنحي.
8. تقديم طلب إلى المؤسسة بتعيين جهة مستقلة على نفقة المطور لإعداد تقرير عن كافة الظروف المؤثرة عن إدارة الأجزاء المشتركة والالتزامات الواجب على المطور أدائها قبل التنحي والحقوق والمستحقات الواجب تحصيلها وأية مسائل أخرى تقدرها المؤسسة.

9. التنسيق مع الجهات المعنية في كل ما يتعلق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النواحي المتصلة بالعمار المشترك.

10. إخطار المطور عن أي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعمار المشترك، أو عن أي أضرار أو عيوب في الأجزاء المشتركة تتطلب معالجة طارئة.

### مادة (36)

#### شهادة إبراء الذمة المالية

أ - إذا باع أحد الملاك وحدة عقارية، يلتزم المطور بتزويد المشتري بشهادة مختومة وموقعة تفيد عدم وجود أي مطالبات على الوحدة المباعة، أو تحدد المبالغ المستحقة على الوحدة، باستثناء الوحدات العقارية الملحقة بالوحدات الرئيسية، والتي ليس لها وثيقة ملكية، فإنها تنتقل بين الملاك دون حاجة إلى شهادة براءة الذمة المالية.

ب - لا يتم تسجيل نقل ملكية أي وحدة في جهاز المساحة و التسجيل العقاري إلا بتقديم نسخة من هذه الشهادة، وفي حال وجود أية التزامات مالية على الوحدة العقارية يجوز أن يتوصل البائع والمشتري إلى اتفاق مكتوب بشأن تحديد المسؤول عن سداد أي اشتراكات أو التزامات غير مدفوعة.

### مادة (37)

#### حساب التشغيل والحساب الاحتياطي

يُنشئ المطور حساباً للتشغيل وآخر احتياطياً باسم العمار المشترك. ويكون الحساب مخصصاً لإيداع الاشتراكات والعوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة أو أي موارد مالية منصوص عليها في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة لضمان حسن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة.

## مادة (38) التأمين على الأجزاء المشتركة

أ - على المطور اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأمين العقار المشترك على النحو الآتي:  
تأمين المباني والموجودات والتحسينات الأخرى داخل الأجزاء المشتركة بموجب بوليصة تأمين شامل ضد التلف أو الدمار جرّاء حدوث انفجار أو حريق أو بَرَق أو رياح أو عواصف وذلك مقابل:

- 1- قيمة استبدالها بالكامل.
- 2- التكلفة المقترنة باستبدالها أو بإعادتها إلى وضعها السابق قبل التضرُّر، بما في ذلك تكلفة إزالة الحطام والأتعاب المهنية المستحقة على إعادة البناء.
- ب - التأمين ضد الأضرار التي تلحق بالملكات أو الإصابة الجسدية التي تلحق بالأشخاص، التي تنشأ بسبب إدارة الأجزاء المشتركة.
- ج - التأمين ضد أي مخاطر أخرى منصوص عليها في القانون أو التعليمات الصادرة عن المؤسسة.
- د - يجب على المطور الحصول على تقييم من مهندس أو مُنَمَّن عقاري مُرخص من المؤسسة كل خمس سنوات؛ لضمان تغطية بوليصات التأمين للبنود السابقة على نحو كافٍ.

## مادة (40)

### التزامات المرخص له تجاه لجنة الملاك

- يلتزم المرخص له تجاه لجنة الملاك بالتزامات الآتية:
- 1- التقيد بمخطط موقع العقار، والنظام الرئيسي، ولائحة إدارة الأجزاء المشتركة.
  - 2- تلقي المشورة والمساعدة المقدمة من اللجنة في أداء مهامه ومسئوليته في إدارة الأجزاء المشتركة.

- 3- تزويد اللجنة بالموازنات والعقود والاتفاقيات التي يبرمها مع الغير لإدارة الأجزاء المشتركة.
- 4- استلام طلبات أو اعتراضات لجنة الملاك عن إدارته للأجزاء المشتركة أو تقدير الاشتراكات السنوية أو أي التزامات مالية أخرى.
- 5- النظر في الشكاوى والاقتراحات المقدمة من لجنة الملاك بشأن إدارة الأجزاء المشتركة والعمل على إيجاد الحلول المناسبة.
- 6- حضور ممثل عن المطور اجتماعات لجنة الملاك بطلب من اللجنة.
- 7- البت في طلبات إعادة النظر في تقدير الاشتراكات المقدمة من اللجنة، على أن يكون قرار رفضه مكتوباً ومسبباً تسببياً كافياً ومشفوعاً بكافة التفاصيل والبيانات والوقائع التي أدت إلى رفض الطلب.
- 8- تقديم طلب التنحي عن إدارة الأجزاء المشتركة إلى اللجنة قبل سنة من تاريخ التنحي مالم توافق لجنة الملاك على مدة أقل، ويجب على المطور خلال تلك المدة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتعيين مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة توافق عليه المؤسسة ولجنة الملاك أو إنشاء اتحاد الملاك وفقاً لأحكام القانون والقرارات التنفيذية.

#### مادة (41)

##### إعفاء المطور من إدارة الأجزاء المشتركة

- أ- يجوز للمحكمة المختصة، بناءً على طلب يقدم إليها من لجنة الملاك أو ملاك الوحدات الذين يملكون نسبة (51%) من الوحدات العقارية المشتركة، أن تعفي المطور من إدارة الأجزاء المشتركة في الأحوال الآتية:
  1. افتقاره للكفاءة اللازمة أو عجزه عن أداء مهامه وواجباته أو عدم بذله للعناية اللازمة.
  2. القيام بأعمال أو تصرفات مخالفة للقانون أو القرارات التنفيذية أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة.
  3. الإهمال الجسيم.

أو بناء على طلب ملاك الوحدات في غير الأحوال السابقة

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 (75%) من الوحدات العقارية المشتركة.

ت- في حال صدور حكم بات من المحكمة بإعفاء المطور من إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، يكون لملاك الوحدات الذين يملكون ما لا يقل عن (51%) من الوحدات العقارية المشتركة الموافقة على تعيين مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة أو إنشاء اتحاد الملاك وفقاً لأحكام القانون.

#### مادة (42)

##### التنحي

أ- يجوز للمطور أن يتنحي عن إدارة الأجزاء المشتركة بشرط أن يحصل على موافقة لجنة الملاك قبل سنة من تاريخ التنحي، ما لم توافق لجنة الملاك على مدة أقل. ويجب على المطور خلال تلك المدة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتعيين مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة توافق عليه المؤسسة ولجنة الملاك أو إنشاء اتحاد الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون.

#### مادة (43)

##### التزام المطور بنقل العهدة

في حال تنحي المطور أو إعفائه من إدارة الأجزاء المشتركة، يلتزم بنقل العهدة وكافة الوثائق والمستندات والعقود اللازمة لإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها والحسابات المصرفية، وغير ذلك من شئون إدارة الأجزاء المشتركة إلى من تؤول إليه الإدارة.



**مادة (44)**  
**نشأة اتحاد الملاك بعد الإعفاء أو التنحي**

في حال إعفاء المطور من إدارة الأجزاء المشتركة، أو تنحيه، ونشأة اتحاد الملاك، لا يجوز للجمعية العمومية اتخاذ خيار العودة إلى إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك وفقاً لأحكام الفصل الثالث مكرراً من القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويجوز للجمعية أن تُعيّن مديراً للاتحاد أو أن تعهد إلى مرخص له بمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة لإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بدلاً من الاتحاد وفقاً لأحكام المادة 62 من القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

**مادة (45)**  
**النفاذ**

على الرئيس التنفيذي تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري  
عصام بن عبدالله خلف

صدر بتاريخ: