



ملخص نتائج المشاورات مع الجمهور والجهات المعنية بالقطاع العقاري حول مسودة قرار بشأن ترخيص مزاولة نشاط إدارة تشغيل العقارات وإدارة الأجزاء المشتركة ومسودة قرار بشأن قواعد إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

مقدمة

بتاريخ 2 نوفمبر 2022 صدر المرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالرقم (27) لسنة 2017، ومنذ صدور المرسوم بقانون باشرت مؤسسة التنظيم العقاري بإعداد مجموعة من القرارات التنظيمية وأهمها مسودة قرار بشأن تراخيص مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات وإدارة الأجزاء المشتركة و مسودة قرار بشأن تنظيم قواعد إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.

إعداد مسودة القرارات محل المشاورات مع الجمهور

أعدت مؤسسة التنظيم العقاري مسودة القرار بشأن تراخيص مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات وإدارة الأجزاء المشتركة، ومسودة قرار بشأن قواعد إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، وتم عرض هذه المسودات على الإدارة التنفيذية بالمؤسسة لمناقشتها وتم تعديل بعض الأحكام الواردة في مسودة القرارات وأضافه بعض المواد المقترحة وبناءً عليه تم رفع المسودات إلى مجلس إدارة المؤسسة والذي وافق على ما جاء بها من أحكام مع توجيهات بتعديل وإضافه بعض المواد التي تتناسب مع متطلبات السوق العقاري وبما يضمن حقوق المستثمرين والمتعاملين بالقطاع العقاري وبما لا يتعارض مع الخطة الوطنية للقطاع العقاري، وأصدر مجلس



الإدارة توجيه للمعنيين بالمؤسسة بمباشرة إجراءات المشاورات مع الجمهور والجهات المعنية بالقطاع العقاري بناءً على متطلبات القانون القرارات الصادرة تنفيذاً له.

نتائج المشاورات المشاورات مع الجمهور

تنفيذاً لتوجيهات مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري، تم عقد المشاورات مع الجمهور لمدة سبعة أيام ابتداءً من يوم الأربعاء الموافق لتاريخ 9 أغسطس 2023، وأعلنت المؤسسة عن تلك المشاورات من خلال وسائل التواصل الاجتماعي والموقع الرسمي للمؤسسة، واستحدثت المؤسسة صفحة مخصصة لعقد المشاورات مع الجمهور والتي من خلالها تم عقد المشاورات والجهات المعنية بالقطاع العقاري، وقد تلقت المؤسسة عدد من الملاحظات على مسودات القرارات وذلك على النحو التالي:

أولاً: القرار بشأن ترخيص مزاولة نشاط إدارة تشغيل العقارات وإدارة الأجزاء المشتركة

- أ- تمديد مدة الترخيص لجميع الفئات إلى 3 سنوات قابلة للتجديد لنفس المدة.
- ب- تمديد مدة تقديم الشكوى للمؤسسة بمرور 30 يوم عمل من تاريخ الاستلام دون التوصل إلى حل ملائم للشكوى.

ثانياً: وقرار بشأن قواعد إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

- أ- إضافة تعريف لللائحة الأجزاء المشتركة والحساب الاحتياطي.
- ب- إدراج المشاريع القائمة والتي لم يتم فيها تشكيل اتحاد الملاك عند صدور هذا القرار شريطة ان تتم موافقة أغلبية ملاك المشروع. (المقترح قد يتعارض مع أحكام القانون).
- ت- تمديد مدة تقديم الشكوى للمؤسسة بمرور 30 يوم عمل من تاريخ الاستلام دون التوصل إلى حل ملائم للشكوى.



ث- إدراج آلية في حال تملك المطور أو المرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة عدد من الوحدات في المشروع.

ج- توضيح دور المطور / المسؤول في الفترة التي تسبق تسجيل نسبة 30% من الوحدات العقارية في السجل التجاري، وأن يتم زيادة النسبة عند التسجيل إلى 40%.
ح- وضع آلية لإدارة الأجزاء المشتركة قبل تشكيل اللجنة.

وعليه قامت المؤسسة بدراسة كافة الملاحظات التي تلقتها من قبل الجمهور الكريم خلال عقد المشاورات وتم اقتراح تضمين بعض المقترحات، وبناءً على ما تقدم ستبدأ المؤسسة بمباشرة إجراءات نشر القرارات بالجريدة الرسمية بعد إتباع الإجراءات اللازمة حسب القوانين والقرارات المعمول بها بمملكة البحرين.