



النظام الأساسي

بموجب القانون رقم (27) لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري، وعملاً بالقرار رقم (1) لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، فإن مؤسسة التنظيم العقاري توجه إلى أن هذا النموذج هو نموذج النظام الأساسي للعقارات المشتركة.

وذلك بتوجيه من سعادة الشيخ محمد بن خليفة بن عبدالله آل خليفة الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري المؤرخ في 6 - يوليو - 2020.

النظام الأساسي

ملاحظات :

- النظام الأساسي يعتمد على صياغة مواد القرار رقم (1) لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحاد الملاك في العقارات المشتركة، في حال وجود تعارض في الصياغة ترجح الكلمات الواردة في القرار المذكور أعلاه بنسخته العربية.
- التعريفات للمصطلحات المستخدمة في هذا النظام الأساسي واردة في القرار.
- يمكن لإتحاد الملاك أن يعدل أو يضيف بنود إضافية وفقاً للمادة رقم 76 من القرار.
- يجب تزويد المؤسسة بهذه التغييرات ليتم التأشير عليها من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- الإشارات في النظام الأساسي إلى "القانون" يقصد به القانون رقم 27 لسنة 2017 و "القرار" يقصد به إلى القرار رقم 1 لسنة 2020 الذي ينظم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

1- أعضاء الاتحاد (انظر المادة رقم 6 من القرار)

يتكون اتحاد الملاك من مالكي الوحدات بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطور بالنسبة للوحدات غير المببوعة.

ويكون اتحاد الملاك عضواً في اتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي بحسب الأحوال. وفي الحالات التي لا يكون مالكي الوحدات أعضاء في اتحاد الملاك، تكون عضويتهم تابعة للاتحاد الرئيسي أو المركزي بحسب الأحوال.



النظام الأساسي

2- التزامات المطور بعد نشأة الاتحاد (انظر المادة 9 من القرار)

يجب على المطور بعد نشأة الاتحاد وقبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول القيام بالآتي:

- 1- إعداد الخاتم العام للاتحاد، ويجب أن يتضمّن على الآتي:
 - أ- رقم التسجيل المخصّص للاتحاد من قبل المؤسسة.
 - ب- اسم الاتحاد المبيّن في النظام الرئيسي للعقار المشترك، وعبارة (اتحاد الملاك).
- 2- إعداد الميزانية السنوية الأولى للاتحاد، بما في ذلك إنشاء حساب التشغيل والحساب الاحتياطي ضمن الميزانية.
ويجوز للمطور بعد إنشاء الاتحاد وقبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول القيام بالآتي:
 - 1- طرح مناقصة لأية سلع أو خدمات لازمة لتشغيل العقارات المشتركة، شريطة ألا تزيد أية عقود على سنتين، ما لم تكن العقارات المشتركة ضمن برنامج إدارة خاص أو ضمن عقار مشترك.
 - 2- التعاقد نيابة عن الاتحاد في أية عقود ضرورية لتشغيل العقار المشترك، بما في ذلك التعاقد مع مدير الاتحاد.
 - 3- فتح حسابات مصرفية باسم الاتحاد لإيداع الاشتراكات السنوية.

3- نقل العهدة إلى الاتحاد (انظر المادة 10 من القرار)

يجب على المطور عند انتخاب مجلس إدارة الاتحاد أن ينقل إلى عهدة الاتحاد جميع الوثائق المهمة والمتعلقة بتشغيل العقار المشترك، بما في ذلك الآتي:

- 1- رسومات ما بعد التنفيذ.
- 2- بيان بكافة الأصول الثابتة والمنقولة التي سيمتلكها الاتحاد.
- 3- حساب تفصيلي للاشتراكات السنوية التي يتسلّمها نيابة عن الاتحاد.
- 4- نسخ من أية عقود للتشييد والبناء وعقود التصميم وتصاريح البناء وشهادات الموافقة.
- 5- أية ضمانات للإنشاءات يُكلّف بها الاتحاد.
- 6- جميع كتيّبات التعليمات والمفاتيح والرموز والمعلومات المماثلة.
- 7- سجل يُبيّن جميع الوحدات والأعضاء وعناوينهم؛ وأرقام التواصل معهم.
- 8- النسخ الأصلية لجميع مستندات المناقصات والميزانيات وعقود الخدمات والحسابات والإخطارات وجداول الأعمال ومحاضر الاجتماعات والقرارات وغيرها من المستندات التي حرّرها الاتحاد أو أعدت فيما يتعلق به.
- 9- جميع الوثائق الضرورية لنقل صلاحيات تشغيل الحساب المصرفي للاتحاد ضمن إدارة الاتحاد وسيطرته، ومن ضمنها حسابات للاشتراكات السنوية التي يدفعها الأعضاء.
- 10- نُسخ مخططات موقع العقار والنظام الرئيسي للعقار المشترك المسجل لدى الجهاز.
- 11- الخاتم المعتمد.



النظام الأساسي

كما يجب على المطور في أول اجتماع للجمعية العمومية أن يوفر تفاصيل لجميع عقود الخدمات القائمة المبرمة من قبله، والإفصاح عن أية مصالح لديه في هذه العقود، وقائمة بالوحدات التي تخضع لإدارته وتاريخ انتهاء هذا الالتزام، وكذا في حال وجود التزام قائم على المطور في وقت قيام الجمعية العمومية بإدارة الوحدات بموجب المادة (34) من القانون.

4- حفظ المستندات (انظر إلى المادة 11 من القرار)

يجب أن تحفظ المستندات المشار إليها في المادة (10) من هذا القرار بطريقة آمنة في موقع العقار المشترك، مع مراعاة الاحتفاظ بنسخ احتياطية من تلك المستندات، وأن يكون الخاتم العام في عهدة مدير الاتحاد، وإذا لم يكن هناك مدير معين فيكون في عهدة العضو المعين بوصفه أمين سر الاتحاد.

5- صلاحيات الاتحاد (انظر إلى المادة رقم 13 من القرار)

مع عدم الإخلال بالصلاحيات المنصوص عليها في القانون، يكون للاتحاد الصلاحيات الآتية:

- 1- إبرام اتفاقيات توريد المرافق والخدمات.
- 2- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتمكينه من القيام بالأعمال اللازمة.
- 3- استغلال الأجزاء المشتركة بما في ذلك تأجيرها وفقاً للضوابط الواردة في المادة (30) من هذا القرار.
- 4- تعيين مديراً للاتحاد مرخص من قبل المؤسسة.
- 5- إقامة الدعاوى واتخاذ الإجراءات القضائية لتنفيذ المطالبات.
- 6- استرداد تكاليف تنفيذ الأعمال المتعلقة بالأجزاء المشتركة من مالك الوحدة.
- 7- إنفاذ النظام الرئيسي والقواعد التشغيلية.
- 8- فرض الجزاءات المالية.

6- مهام الاتحاد (انظر المادة رقم 14 من القرار)

يتولى الاتحاد القيام بالمهام الآتية:

- 1- ضمان المحافظة على الأجزاء المشتركة والموجودات فيها وإصلاحها أو استبدالها إذا لم يكن إصلاحها مجدياً.
- 2- وضع القواعد التشغيلية الكفيلة بضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.
- 3- تعيين مدقق حسابات أو أكثر للاتحادات الرئيسية والمركزية، ويكون تعيين المدقق في اتحاد الملاك حسب رغبة الجمعية العمومية.
- 4- تحصيل الاشتراكات السنوية المقررة على أعضاء الاتحاد واتخاذ الإجراءات القانونية لتحصيلها.



النظام الأساسي

- 5- توثيق العلاقات الاجتماعية بين الأعضاء بما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار وتشجيع العمل الجماعي بينهم.
- 6- التأمين على الأجزاء المشتركة والآلات والمعدات المرتبطة بها.
- 7- تزويد الأعضاء بكافة المعلومات والمستندات الضرورية تحقيقاً لمبدأ الشفافية.
- 8- إصدار بيان الاشتراكات السنوية وشهادات براءة الذمة المالية.
- 9- القيام بأي مهام منصوص عليها في القانون وهذا القرار.

7- سجلات الاتحاد (انظر المادة رقم 15 من القرار)

- يجب على الاتحاد أن يحتفظ بالسجلات المتعلقة بأعماله بطريقة تكفل بيان مركزه المالي وما له من حقوق وما عليه من التزامات، وبالأخص السجلات الآتية:
- 1- سجل يحتوي على المخطط الذي يُبين الوُحَدَات والأجزاء المشتركة، ونسخة من النظام الرئيسي للعقار المشترك، وبيان باستحقاقات كل وحدة.
 - 2- سجل كتابي باجتماعات مجلس إدارة الاتحاد يشتمل على محاضره وقراراته.
 - 3- سجل كتابي للجمعية العمومية، يتضمّن إجراءات الاجتماعات، والمحاضر، والقرارات.
 - 4- سجل للمراسلات الرسمية.
 - 5- سجل بوليصات التأمين.
 - 6- سجل يحتوي على جميع البيانات المالية ومستندات التدقيق والكشوفات المصرفية.
 - 7- سجل يحتوي على جميع النسخ الأصلية لجميع العقود والاتفاقيات.
 - 8- سجل الأصول.
 - 9- سجلٌ مُحدّثٌ بأسماء أعضاء الاتحاد وعناوينهم وأرقام التواصل معهم بغرض إخطارهم.
 - 10- سجلٌ مُحدّثٌ بحالة سداد الاشتراكات السنوية.
 - 11- أية سجلات أخرى تحدّدها المؤسسة.
- وتكون سجلات الاتحاد الورقية أو الإلكترونية مُكافئةً له، ويجب على مدير الاتحاد ومجلس الإدارة عند انتهاء عضويتهم تسليمها للاتحاد، ويجب الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ آخر قيد فيها.

8- حقوق الارتفاق والتزامات التأجير (انظر المادة 20 من القرار)

- يجب على اتحاد الملاك الالتزام بحقوق الارتفاق، والالتزامات الناشئة عن برنامج الإدارة الخاص أو التأجير أو المساطحة أو الاتفاقات المدونة في السجل الخاص للعقارات المشتركة أو النظام الرئيسي للعقار المشترك.



النظام الأساسي

9- موارد الاتحاد (انظر المادة 21 من القرار)

تتكون الموارد المالية لاتحاد الملاك مما يأتي:

- 1- اشتراكات الأعضاء.
- 2- العائد الناتج عن استغلال أي جزء من الأجزاء المشتركة.
- 3- الهبات والتبرعات وأية موارد أخرى تقبلها الجمعية العمومية بما لا يتعارض مع أهداف الاتحاد بعد موافقة المؤسسة.
- 4- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى.

10- اشتراكات أعضاء اتحاد الملاك (انظر المادة 22 من القرار)

يلتزم الأعضاء بسداد اشتراكاتهم السنوية لاتحاد الملاك، ويكون المطور مسؤولاً – بصفتيه مالكاً - عن سداد الاشتراكات السنوية عن جميع الوحدات المتبقية، ويجب عليه قبل توثيق عقود بيع هذه الوحدات دفع المتأخرات من الاشتراكات السنوية. وتُستحق الاشتراكات السنوية من تاريخ تسلم العضو أو المطور للوحدة أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلم مالك الوحدة إخطاراً بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف بتسليم الوحدة، ويجوز للمؤسسة أن تحدد تاريخاً سابقاً للاستحقاق في الحالات التي تقدرها. ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك، يكون دفع الاشتراكات على أقساط ربع سنوية. ويتولى اتحاد الملاك سداد الاشتراكات السنوية لاتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي من حساب التشغيل الخاص به بحسب الأحوال.

11- اشتراكات أعضاء اتحاد الملاك الرئيسي والمركزي (انظر المادة 23 من القرار)

يلتزم أعضاء الاتحاد المركزي والرئيسي بدفع حصصهم من الاشتراكات السنوية، وتخصص هذه الاشتراكات لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة الرئيسية أو المركزية، بحسب الأحوال، ومصاريف التأمين عليها. ما لم ينص النظام الأساسي الرئيسي أو المركزي على خلاف ذلك، يكون دفع الاشتراكات على أقساط ربع سنوية. تُستحق الاشتراكات السنوية للاتحاد الرئيسي والمركزي من تاريخ بدء عمل كل منهما. ويتولى اتحاد الملاك الرئيسي سداد الاشتراكات السنوية لاتحاد الملاك المركزي من حساب التشغيل الخاص به.



النظام الأساسي

12- كيفية تحديد الاشتراكات والاستحقاقات (انظر المادة 25 من القرار)

تُحدد حصص الاشتراكات السنوية لكل عضو وفقاً لمساحة وحدته كنسبة من المساحة الإجمالية للوحدات ويُؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي بما في ذلك استخدام الأجزاء المشتركة.
ما لم ينص النظام الرئيسي على خلاف ذلك، تُحدد نسبة الحصة الشائعة للعضو من الأجزاء المشتركة وفقاً لنسبة حصته من الاشتراكات.

13- زيادة مقدار الاشتراكات (انظر المادة 26 من القرار)

يجوز لمجلس إدارة الاتحاد زيادة مقدار اشتراك الأعضاء لتغطية مصاريف غير متوقعة ونتيجة أسباب طارئة على ألا تتجاوز نسبة (10%) من مقدار الاشتراك السنوي.
ويجب على مجلس إدارة الاتحاد بيان تفاصيل ومبررات زيادة الاشتراكات للجمعية العمومية في أول اجتماع لها بعد قرار الزيادة.

14- صلاحية الاتحاد في فرض التدابير الإدارية والمالية (انظر المادة 27 من القرار)

يجوز لاتحاد الملاك اتخاذ أي من التدابير الإدارية والمالية اللازمة لضمان التزام الأعضاء بسداد الاشتراكات والوفاء بالتزاماتهم الأخرى، وعلى الأخص الآتي:

- 1- وضع نظام خصومات للأعضاء الذين يدفعون الاشتراكات في موعد استحقاقها.
- 2- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المتأخر عن سداد اشتراكاته أو غيرها من الالتزامات المالية لصالح الاتحاد لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها، بمعدل لا يزيد عن (10%) سنوياً، على أن يخطر بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف مرتين على الأقل خلال الثلاثة أشهر.
- 3- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المخالف لأي من متطلبات النظام الرئيسي أو الأساسي، على ألا تزيد الغرامة عن مائتي دينار بحريني، وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة الأخيرة من هذه المادة.
- 4- منع العضو من ممارسة حق التصويت في الجمعية العمومية، باستثناء ما نُصَّ عليه في هذا القرار.
- 5- تقييد وصول العضو للمرافق المشتركة باستثناء ما يأتي:
 - أ- تقييد وصول المالك للوحدة ولمنطقة مواقف السيارات.
 - ب- تقييد تزويد الخدمات للوحدة.
 - ج- منع العضو من إصلاح وصيانة وحدته بما يتفق مع أحكام هذا القرار.

ويجوز لاتحاد الملاك اقتضاء أي تكاليف تكبدها لاسترداد الاشتراكات المستحقة على العضو، كما يجوز له المطالبة بأي تعويضات عن الأضرار المترتبة عن مخالفة العضو لمتطلبات اتحاد الملاك.



النظام الأساسي

15- قرار السداد (انظر المادة 28 من القرار)

إذا امتنع العضو عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية للاتحاد أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي للاتحاد كان لمدير الاتحاد أن يُصدر قراراً مختوماً بالخاتم العام للاتحاد بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف.

ويجب أن يُرفق بقرار السداد ما يأتي:

- 1- تحديد مبالغ متأخرات من الاشتراكات السنوية.
- 2- أية تعويضات مفروضة من الاتحاد للتأخر في السداد وفقاً للمادة (27) من هذا القرار.
- 3- الالتزامات المالية المفروضة على العضو من الاتحاد وفقاً للنظام الأساسي.

16- تأمين الأجزاء المشتركة (انظر المادة 31 من القرار)

على الاتحاد أن يُؤمن باسمه على الآتي:

- 1- 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:
 - أ- قيمة استبدالها بالكامل.
 - ب- التكلفة المقترنة باستبدالها أو بإعادتها إلى وضعها السابق قبل التضرر، بما في ذلك تكلفة إزالة الحطام والأتعاب المهنية المستحقة على إعادة البناء.
- 2- المسؤولية عن الأضرار بالمتلكات أو الإصابة الجسدية اللاحقة بأي شخص، كيفما كانت، مما ينشأ فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.
- 3- أي مخاطر أخرى منصوص عليها في القانون أو التعليمات الصادرة عن المؤسسة. كما يجب على اتحاد الملاك الحصول على تقييم من مهندس أو مُتَمِّن عقاري مُرخص من المؤسسة كل خمس سنوات؛ لضمان تغطية بوليصات التأمين للبنود السابقة على نحو كاف.

17- استرداد المبلغ المؤدي لزيادة التأمين (انظر المادة 32 من القرار)

إذا ترتب على استعمال العضو أو الشاغل للوحدة ما يؤدي إلى زيادة قسط التأمين، فيجوز لاتحاد الملاك استرداد المبلغ الزائد من العضو المعني.
وفي جميع الأحوال يجب أن تُستخدم عوائد التأمين في إعادة الوضع إلى ما كان عليه.



النظام الأساسي

18- حساب التشغيل والحساب الاحتياطي (انظر المادة 33 من القرار)

يُنشئ اتحاد الملاك حساباً للتشغيل وآخر احتياطياً للعقار المشترك وذلك لضمان حسن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة.

ويُعد مجلس إدارة الاتحاد دراسة بالأعمال التي ستنجز كل خمسة أعوام ما لم تعفه المؤسسة من تلك الدراسة، وذلك لتحديد أعمال الصيانة التي سيتم تمويلها من الحساب الاحتياطي خلال السنوات الخمس القادمة، ويجب أن تتضمن الدراسة ثلاثة عطاءات أولية على الأقل من موردين أو مقولين حول أعمال الصيانة لتقدير مقدار الاشتراكات الواجب سدادها.

ويتعيّن عند تحصيل الاشتراكات من الأعضاء أن تكون الحصة المخصّصة للحساب الاحتياطي منفصلة عن حساب التشغيل، وأن يتم إضافة المبالغ الفائضة إما في حساب التشغيل أو الحساب الاحتياطي لاتحاد الملاك.

19- تشغيل الحساب البنكي (انظر المادة 34 من القرار)

يكون تشغيل الحسابات المصرفية للاتحاد من خلال مدير الاتحاد واثنين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد. وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد، فيكون التشغيل من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، على أن يكون من بينهم رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين السر أو أمين الخزينة.

20- شروط العضوية لأعضاء مجلس إدارة الإتحاد (انظر المادة 35 من القرار)

يُشترط في عضو مجلس إدارة الاتحاد ما يأتي:

- 1- أن يكون عضواً في اتحاد الملاك أو ممثلاً لعضو في اتحاد الملاك.
- 2- ألا يقل عمره عن إحدى وعشرين سنة ميلادية إذا كان شخصاً طبيعياً.
- 3- أن يكون مقيماً في مملكة البحرين.
- 4- ألا يُمثّل أيّ مالك بأكثر من عضو واحد في مجلس إدارة الاتحاد.
- 5- ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس أو في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يُرد إليه اعتباره.

21- انتخاب مجلس الإدارة الاتحاد (انظر المادة 36 من القرار)

ينتخب أعضاء اتحاد الملاك مجلساً لإدارة الاتحاد في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، ويكون لكل عضو صوت واحد في الانتخابات عن كل وحدة مملوكة له، ولصالح مرشح واحد ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك.

يشترط في اتحاد الملاك أن يزيد عدد الوحدات على تسع وحدات. وفي حالة ما إذا كان عدد الوحدات تسعاً أو أقل يشكّل الملاك أعضاء مجلس إدارة الاتحاد تلقائياً، على ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة



النظام الأساسي

الاتحاد عن ثلاثة ولا يزيد على تسعة باستثناء ما إذا كان العقار المشترك عبارة عن وحدتين ففي هذه الحالة يكون الملاك لهاتين الوحدتين هم أعضاء مجلس إدارة الاتحاد. ويجوز للجمعية العمومية اختيار ثلاثة أعضاء احتياطيين لاستكمال المناصب الشاغرة في مجلس الإدارة عند خلوها لأي سبب كان. أما بالنسبة لاتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي فيحدد النظام الأساسي عدد أعضاء مجلس الإدارة.

22- ممثل الشخص الاعتباري والوحدات متعددة الملاك (انظر المادة 37 من القرار)

للعضو بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المبيعة في حال كونه شخصاً اعتبارياً أن يرشح شخصاً واحداً ممثلاً عنه في الترشح لانتخابات مجلس إدارة الاتحاد. وفي حالة كؤن الوحدة مملوكة لأكثر من مالك فإنه يُرشح أحدهم.

23- استقالة عضو مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 38 من القرار)

يجوز لعضو مجلس إدارة الاتحاد أن يستقيل خلال فترة عضويته، دون أن يكون الاتحاد ملزماً بتعيين عضو جديد، شريطة ألا يقل العدد المتبقي من الأعضاء عن ثلاثة باستثناء ما نصت عليه المادة (36) من هذا القرار، وإلا وُجِبَت الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية لاختيار باقي الأعضاء.

24- عزل أعضاء مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 39 من القرار)

يجوز بقرار جمعية عمومية لاتحاد الملاك عزل رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أحد أعضائه في الحالات الآتية:

1- الإخلال بالالتزامات الواجبة عليهم.

2- الفوضى في إدارة الاتحاد.

3- حدوث خلافات بين الأعضاء.

4- أية أسباب أخرى يحددها النظام الأساسي.

وفي هذه الحالات، يتم تعيين أياً من الأعضاء الاحتياطيين وفقاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (36) من هذا القرار لسد الشاغر، ويُعين رئيس مجلس الإدارة الجديد من قبل مجلس إدارة الاتحاد، وفي حال عدم توافر الحد الأدنى من الأعضاء يتم الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية خلال أسبوع وفقاً لأحكام المادة (58) من هذا القرار لاختيار الأعضاء الجدد.



النظام الأساسي

25- مدة مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 40 من القرار)

مدة مجلس إدارة اتحاد الملاك سنتان تبدأ من تاريخ اختيار أعضائه وتنتهي في اجتماع الجمعية العمومية التالي لانتهاء السنتين، ويجوز انتخابهم لمدد أخرى.
ويحدد النظام الأساسي مدة مجلس الاتحاد المركزي والرئيسي.

26- صلاحيات ومهام مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 43 من القرار)

يقوم مجلس إدارة الاتحاد بالمهام الآتية:

- 1- رسم السياسة العامة للاتحاد.
 - 2- توجيه وإدارة أعمال الاتحاد.
 - 3- اتخاذ كافة الاجراءات التي تكفل للاتحاد القيام بالمهام والصلاحيات الواردة في هذا القرار أو المفوض بها من قبل الجمعية العمومية باستثناء ما يأتي:
 - أ- اعتماد الميزانية السنوية.
 - ب- تعديل النظام الأساسي، والنظام الرئيسي للعقار المشترك.
 - ج- إقرار مكافآت لمجلس الاتحاد.
 - د- أية قيود أخرى يفرضها اتحاد الملاك.
 - هـ- المهام والأمر التي تختص بها الجمعية العمومية وفقاً لأحكام هذا القرار.
- ويجوز لاتحاد الملاك المركزي أو الرئيسي تعديل النظام الأساسي بقرار عادي أو تخويل مجلس إدارة الاتحاد صراحة بالمهام الواردة في البند (2) من هذه المادة على أن يُستبعد المطور من التصويت على هذا القرار.
- ولمجلس إدارة الاتحاد تشكيل لجان من بين أعضائه للقيام بعمل معين أو الإشراف على وجه من أوجه نشاط الاتحاد أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة به.

27- الإفصاح عن تعارض المصالح (انظر المادة 44 من القرار)

يجب على عضو مجلس إدارة الاتحاد أن يفصح في أول اجتماع عن أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة وعن أية ظروف أو ملابسات يُحتمل أن تؤدي إلى إثارة شكوك حول حياده أو استقلاله أو تتعارض مع مقتضيات مهمته، فإذا استجدت أيٌّ من تلك الظروف أو الملابسات أثناء مهمته وجب على الفور أن يُفصح كتابة بذلك وقبل مناقشة الموضوع ذات الصلة بتعارض المصالح.



النظام الأساسي

ويمتنع عضو مجلس إدارة الاتحاد الذي لديه مصلحة متعارضة عن المشاركة في الاجتماع أو التصويت بشأن أية مسألة تتعلق بتعارض المصالح، ولا يجوز له الاستمرار في الاجتماع عند مناقشة المسألة التي تتعلق بتعارض المصالح إلا إذا طلب مجلس إدارة الاتحاد منه ذلك لغرض تقديم المعلومات.

28- واجبات ومسئولية مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 45 من القرار)

يجب على مجلس إدارة الاتحاد العمل على أداء مهامه بأمانة ونزاهة لتحقيق مصلحة اتحاد الملاك وبذل العناية اللازمة لضمان الوفاء بالتزاماته.
ولا يكون مجلس إدارة الاتحاد مسئولاً إلا عن الأخطاء المتعمدة التي نتج عنها ضرر لاتحاد الملاك، أو بسبب الإهمال الجسيم.

29- توجيه الدعوة (انظر المادة 46 من القرار)

توجه الدعوة لاجتماع مجلس إدارة الاتحاد متضمنة وقت ومكان وتاريخ الاجتماع وجدول أعمال مفصّل قبل الموعد المحدد للانعقاد بسبعة أيام على الأقل، ويجوز تخفيض هذه المدة في الحالات العاجلة حال اتفاق غالبية أعضاء مجلس إدارة الاتحاد على ذلك كتابياً.
مع مراعاة أحكام المادة (65) من هذا القرار، إذا تضمنت الدعوة للاجتماع خياراً للأعضاء بالمشاركة بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية، وجب أن يبين جدول الأعمال كافة المعلومات عن كيفية استخدام الأعضاء لتلك الوسائل.

30- اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 47 من القرار)

يكون اجتماع مجلس إدارة الاتحاد صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع، ويكون لكل عضو صوت واحد فقط، وفي جميع الأحوال يجب أن تكون القرارات مكتوبة.
وإذا لم يُسَدّد عضو مجلس إدارة الاتحاد الاشتراكات المستحقة عليه، فلا يحق له التصويت حتى يتم السداد.
ويكون للاتحادات المركزية والرئيسية في اجتماعات مجلس الإدارة، اختيار طريقة أخرى للتصويت بناءً على نسب الأصوات المبينة في النظام الرئيسي.



النظام الأساسي

31- العقود والتعهدات التي يبرمها مجلس إدارة الاتحاد (انظر المادة 48 من القرار)

يكون توقيع العقود أو التعهدات من قبل مدير الاتحاد وعضوين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، وفي حالة عدم وجود مدير للاتحاد فيكون التوقيع من رئيس مجلس إدارة الاتحاد، وأمين السر، وأمين الخزينة، وأن يكون مختوماً بالخاتم العام للاتحاد. وفي جميع الأحوال يحق لاتحاد الملاك اتخاذ إجراءات إنهاء العقد أو التعهد، متى كان الطرف الآخر على علم بأن الموافقات الداخلية لم تكن صحيحة أو تمت بطريقة احتيالية.

32- التصويت عن طريق التمرير (انظر المادة 49 من القرار)

لمجلس إدارة الاتحاد أن يعتمد قراراته بالتمرير بموافقة أغلبية أعضائه ويمضي في تنفيذها شريطة أن تكون مكتوبة، وأن تدرج للمصادقة عليها في جدول أعمال الاجتماع التالي للتمرير. ولمجلس إدارة الاتحاد أن يضع آليات وضوابط لتمرير قراراته.

33- انتخاب رئيس مجلس إدارة الاتحاد ونائبه وأمين الخزينة وأمين السر (انظر المادة 50 من القرار)

ينتخب مجلس إدارة الاتحاد رئيسه، ونائبه، وأمين الخزينة، وأمين السر ويحدد مهامهم إذا لم يتم تحديدها من قبل الاتحاد. ولا يجوز انتخاب أي عضو كأمين خزينة لفترتين متتاليتين، كما لا يجوز أن يشغل أكثر من منصب إلا بموافقة الجمعية العمومية.

34- مهام أمين السر وأمين الخزينة (انظر المادة 51 من القرار)

تتمثل مهام أمين السر في تدوين محاضر الجلسات وإرسال إخطارات الاجتماعات، والإخطارات واجبة الامتثال بالنظام الرئيسي للعقار المشترك، وإخطارات سداد الاشتراكات، وأية أعمال يكلف بها من قبل الرئيس. وتتمثل مهام أمين الخزينة في إصدار بيان الاشتراكات السنوية، وإعداد البيانات المالية، والموازنة السنوية. ويجوز أن يشتمل النظام الأساسي على مهام إضافية لأمين السر وأمين الخزينة.



النظام الأساسي

35- الإخطار بالاجتماع (انظر المادة 52 من القرار)

تُعقد الجمعية العمومية لاتحاد الملاك سنوياً، بموجب إخطار كتابي يُرسل للملاك قبل أربعة عشر يوماً من الموعد المقرر لعقد الجمعية بالنسبة لاتحاد الملاك، وقبل واحد وعشرين يوماً بالنسبة للاتحاد الرئيسي، وقبل ثمانية وعشرين يوماً من الموعد المقرر للجمعية بالنسبة للاتحاد المركزي. ويجوز أن يحدد النظام الأساسي مدد أخرى لتوجيه إخطار الاجتماع.

36- ضوابط الإخطار لعقد الجمعية العمومية (انظر المادة 53 من القرار)

يجب أن يتضمن الإخطار المرسل لأعضاء الجمعية الآتي:

- 1- تاريخ ووقت ومكان انعقاد الجمعية العمومية.
- 2- جدول أعمال مفصّل على أن يتضمن البنود الآتية:
 - أ- تعيين رئيس لرئاسة الجمعية العمومية في أول اجتماع للجمعية العمومية.
 - ب- التصديق على محاضر اجتماعات الجمعية العمومية السابقة.
 - ج- النظر في البيانات المالية السنوية.
 - د- النظر في الميزانية المقترحة للسنة المالية التالية، والاشتراكات، وتواريخ السداد خلال السنة.
 - هـ- انتخاب مجلس إدارة الاتحاد.
 - و- ما يري مجلس إدارة الاتحاد عرضه على الجمعية العمومية.
 - ز- ما يطلبه الأعضاء (كتابياً) ليتم إدراجه في جدول الأعمال.
 - ح- أية طلبات أو قرارات لإقرارها بموجب قرار خاص.
 - ط- ما يستجد ما أعمال.

37- المستندات المقترنة بالإخطار (انظر المادة 54 من القرار)

يجب أن ترفق بالإخطار المستندات الآتية:

- 1- صورة من محاضر الاجتماع لاعتمادها.
- 2- صورة من البيانات المالية السنوية.
- 3- تفاصيل بوليصات التأمين الحالية.
- 4- صورة من الميزانية المقترحة، على أن تشمل مقابل الخدمة المقترحة.
- 5- صورة من أية مستندات أخرى لازمة لنظر مختلف بنود جدول الأعمال.
- 6- صورة من نموذج وكالة.
- 7- ورقة تصويت تبين القرارات المقترحة.



النظام الأساسي

38- الحضور (انظر المادة 55 من القرار)

يكون حضور الجمعية العمومية للاتحاد الرئيسي من رؤساء مجالس اتحادات الملاك أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء، إضافةً إلى ملاك الوحدات الرئيسية.
ويكون حضور الجمعية العمومية للاتحاد المركزي من رؤساء المجالس الرئيسية أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء، إضافةً إلى ملاك الوحدات المركزية.
ويجوز لاتحاد الملاك طلب حضور مراقب محايد في اجتماعات الجمعية العمومية.

39- التزامات رؤساء المجالس (انظر المادة 56 من القرار)

يلتزم رؤساء مجالس إدارة الاتحاد بالآتي:

- 1- التصويت وفقاً لتوجيهات اتحاد الملاك الذي يمثله.
- 2- الإفصاح عن أي تعارض في المصالح فيما يتعلق بأي من القرارات التي سيتم التصويت عليها.
- 3- التصرف بأمانة ونزاهة في أداء المهام المكلف بها وألا يتم استغلال منصبه في تحقيق مصلحة أو منفعة مباشرة أو غير مباشرة.
- 4- تزويد الاتحاد بنتائج الاجتماع والقرارات التي تمت الموافقة عليها.

40- التزامات الإتحاد الرئيسي والمركزي قبل عقد الجمعية العمومية (انظر المادة 57 من القرار)

يجب على اتحاد الملاك المركزي أن يوفر لاتحاد الملاك الرئيسي، التفاصيل الدقيقة للقرارات والمستندات التي سيتم التصويت عليها في اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المركزي، وأن تكون لديه الفرصة للاجتماع وتوجيه رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو الممثل المُعتمد بشأن كيفية التصويت.
ويُطبق ذات الالتزام المذكور في الفقرة السابقة على اتحاد الملاك الرئيسي بالنسبة لاتحاد الملاك.

41- اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية (انظر المادة 58 من القرار)

تُعقد الجمعية العمومية غير العادية في الحالات الآتية:

- 1- عند طلب المؤسسة.
- 2- عند طلب أي عضوين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد أو رئيسه.
- 3- عند طلب عدد من الأعضاء لا تقل نسبتهم عن (25%) من عدد الوحدات في الاتحاد الملاك، شريطة أن يحضر الاجتماع مراقب محايد يقدم تقرير إلى المؤسسة بشأن سير الاجتماع، ما لم تقم المؤسسة بالإعفاء من هذا المتطلب، وأن يتحمل اتحاد الملاك تكلفة تعيينه.
وعند إفادة مراقب محايد بأن الجمعية العمومية غير العادية قد انعقدت وفقاً للإجراءات القانونية وتم إعداد المستندات على النحو المطلوب، يجوز لمجلس إدارة الاتحاد والمؤسسة تجاهل طلب لاحق من نسبة



النظام الأساسي

(25%) من الأعضاء لعقد جمعية عمومية غير عادية أخرى لمناقشة القضايا التي تم اتخاذ قرار بشأنها في الجمعية العمومية غير العادية السابقة. ولا يلزم أن يحتوي الإخطار في هذه الحالات على جميع البيانات المطلوبة لعقد الجمعية العمومية العادية. وفي حال كون عدد الأعضاء أقل من عشرة، فيُسمح لعضوين طلب عقد الاجتماع ما لم ينص على خلاف ذلك في النظام الأساسي.

42- التصويت في الجمعية العمومية (انظر المادة 59 من القرار)

يكون لكل عضو التصويت وفقاً لأحكام هذا القرار، وإذا كانت الوحدة مملوكة لأكثر من شخص أو مملوكة لشركة فيكون التصويت من خلال وكيل، أو ممثل قانوني، أو من خلال ورقة تصويت موقعة من المالك أو من الممثل القانوني لهم. وبالنسبة لاتحاد الملاك لا يجوز التصويت من قبل العضو إذا كانت على الوحدة أية مستحقات مالية باستثناء التصويت على قرارات تتطلب قراراً خاصاً أو التصويت على قرار إنهاء العقار المشترك. ولا يسمح لشخص أن يكون وكيلاً عن أكثر من (10%) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات في العقار المشترك، إلا في حالة تعيينه من قبل مالك واحد يحمل أكثر من (10%) من الاستحقاق. ويجب على العضو تزويد اتحاد الملاك بخطاب من البنك يخوله التصويت عند اقتراضه من أحد المصارف أو المؤسسات المالية بحيث يظهر اسم المصرف أو المؤسسة المالية على وثيقة الملكية كمالك.

43- استبعاد المطور من التصويت (انظر المادة 60 من القرار)

لا يحق للمطور التصويت في الحالات الآتية:

- 1- إذا بيعت جميع الوحدات العقارية في العقار المشترك.
- 2- التصويت على أي عقد للسلع أو الخدمات، متى كانت له مصلحة في ذلك.
- 3- التصويت على قرار لاتخاذ إجراء في مواجهته لإخلاله بالتزاماته.
- 4- التصويت على قرار بمنحه حقوق استخدام حصري أو أية حقوق أخرى لاستخدام الأجزاء المشتركة بما فيها مواقف السيارات أو التصويت على قرار بمنحه منفعة أو امتياز غير متاح لبقية الملاك ما لم تكن الحقوق بطبيعتها مؤقتة، وأن يتضمن القرار الذي ينشئ الحق تعويضاً مناسباً يدفعه المطور لاتحاد الملاك.



النظام الأساسي

44- صحة انعقاد اجتماع الجمعية العمومية (انظر المادة 61 من القرار)

يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور نسبة (50%) من مُلاك الوُحدات في العقار المشترك سواء كان الحضور شخصياً، أم عن طريق وكيل، أو ممثل قانوني، وسواءً كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني. فإذا لم يكتمل النصاب خلال ساعة من الموعد المقرّر لبدء انعقاد الجمعية، يُؤجّل انعقاد الجمعية العمومية لمدة سبع أيام تحسب من تاريخ الاجتماع الأول على أن تعقد في ذات الوقت والمكان، ويكون هذا الانعقاد صحيحاً بحضور أيّ عدد من الأعضاء.

45- ورقة التصويت (انظر المادة 62 من القرار)

- يجوز إجراء التصويت بورقة التصويت على أن يتم وفقاً للضوابط الآتية:
- 1- أن يُرسل إخطار الاجتماع بعقد الجمعية العمومية إلى العضو من خلال ورقة التصويت على عنوان البريد الإلكتروني المُخَطَّر به أو من خلال مكتب البريد.
 - 2- أن تدوّن القرارات التي سيتم التصويت عليها في جدول الأعمال وفي ورقة التصويت.
 - 3- أن يؤثّر العضو في ورقة التصويت بالموافقة أو الرّفْض على القرار المطلوب التصويت عليه.
 - 4- أن يتم توقيع ورقة التصويت، وأن يُشهد عليها من قبل شخص بالغ على أن يتم إرفاق نسخ من بطاقة هوية أو جواز سفر كلا من العضو والشاهد.
 - 5- أن يعيد العضو ورقة التصويت لاتحاد المُلاك قبل انعقاد الاجتماع وذلك عبر البريد الإلكتروني أو مكتب البريد.
 - 6- أن يُحتفظ بجميع سجلات الاجتماع.
- وفي جميع الأحوال تُطبّق الأحكام الخاصة باجتماعات الجمعية العمومية.

46- القرار العادي (انظر المادة 63 من القرار)

- يكون التصويت على القرارات العادية بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفقاً لنص المادة (59) من هذا القرار، وذلك بقرار عادي ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القرار أو النظام الأساسي أو النظام الرئيسي. ويجوز أن يكون التصويت برفع الأيدي، بحيث يكون لكل مالكٍ وحدةٍ صوت واحد أو يكون التصويت وفقاً لنسب الأصوات إذا قرر الرئيس أو طلب أحد الأعضاء المصوّتين ذلك، وفي هذه الحالة يكون لكل مالك عدد من الأصوات مماثل لنسب الأصوات الخاصة بوحده. ويجوز أن يحدد النظام الرئيسي نسب أصوات متساوية في أي من الحالات الآتية:
- 1- رغبة الملاك في التصويت بالتساوي.
 - 2- لتحقيق الإدارة المثلى للعقار المشترك، في حال كون التصويت بالتساوي إيجابياً للملاك.



النظام الأساسي

47- القرار الخاص (انظر المادة 64 من القرار)

يكون التصويت على القرار الخاص من الأعضاء الحاضرين المخوّلين بالتصويت وفقاً لنص المادة (59) من هذا القرار، شريطة ألا يقل المصوّتون لصالح القرار عن (60%) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ولا تقل نسب الأصوات عن (60%) من نسب الأصوات.

48- عقد الاجتماع بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية (انظر المادة 65 من القرار)

يجوز أن ينص النظام الأساسي لاتحاد الملاك على جواز عقد الجمعية العمومية أو اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد من خلال أي من وسائل الاتصال الإلكترونية أو الهاتفية، على أن يراعى اتخاذ التدابير التي تكفل ما يلي:

- 1- التحقق من هوية المشارك في الاجتماع ومن صحة أي توكيل يكون الوكيل مشاركاً بموجبه.
- 2- تمكين العضو في الاتحاد من المشاركة الكاملة في الاجتماع، كما لو كان حاضراً في مكان الاجتماع، ويشمل ذلك الإلمام بكافة ما يدور في الاجتماع وإبداء الرأي والمشاركة في المناقشات.
- 3- تدوين أي بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على وجه صحيح.
- 4- أية تدابير أخرى يصدر بتحديدتها قرار من المؤسسة.

49- آلية تعيين مدير الاتحاد (انظر المادة 66 من القرار)

لاتحاد الملاك القيام بالآتي:

- 1- تعيين مديراً للاتحاد مرخصاً له من المؤسسة بقرار عادي.
 - 2- تفويض مجلس إدارة الاتحاد بتعيين مدير الاتحاد بقرار عادي.
- ويجب أن يبيّن قرار التعيين المهام التي يقوم بها مدير الاتحاد.
- ويجوز أن يُعين مدير الاتحاد المركزي أو الرئيسي مديراً للاتحاد في عقارات مشتركة أخرى.

50- التزامات مدير الاتحاد (انظر المادة 67 من القرار)

مع عدم الإخلال بأية التزامات تعاقدية إضافية، يلتزم مدير الاتحاد بالآتي:

- 1- العمل مع مجلس إدارة الاتحاد بهدف وضع استراتيجيات لإدارة الأجزاء المشتركة.
- 2- تنفيذ الاستراتيجيات والبرامج والخطط التي يضعها مجلس إدارة الاتحاد.
- 3- تسهيل انعقاد اجتماعات الجمعية العمومية.
- 4- تقديم مجموعة متنوعة من الخدمات الإدارية وخدمات أمانة السر إلى مجلس إدارة الاتحاد.



النظام الأساسي

- 5- التسهيل على مجلس إدارة الاتحاد ممارسة مهامه وصلاحياته.
- 6- اتخاذ الترتيبات اللازمة لطرح المناقصات وإبرام العقود نيابة عن الاتحاد.
- 7- الإشراف على أداء المقاولين والموردين وتقديم تقارير لمجلس إدارة الاتحاد والجمعية العمومية.
- 8- إعداد الميزانيات السنوية بالتنسيق مع أمين الخزينة لاعتمادها من مجلس إدارة الاتحاد.
- 9- الرد على الاستفسارات والشكاوى التي يقدمها الملاك وتقديم الحلول لها.
- 10- استيفاء متطلبات التأمين.
- 11- مباشرة الأعمال المالية الأساسية.
- 12- الإشراف على الإجراءات القضائية، بما في ذلك أية إجراءات مقررة بموجب الفقرة (ب) من المادة (68) من القانون.
- 13- التأكد من تنفيذ كافة الأعمال المقترحة والإشراف عليها.
- 14- جمع وتحديث وحفظ كافة معلومات الاتحاد، بما في كشف الأعضاء وعناوينهم.
- 15- اتباع التعليمات القانونية من الاتحاد أو مجلس إدارة الاتحاد.
- 16- الإفصاح لمجلس إدارة الاتحاد أو الجمعية العمومية عن أي تعارض في المصالح.
- 17- التصرف بأمانة وإنصاف وشفافية في جميع تعاملاته مع مجلس إدارة الاتحاد والملاك.

51- التعاقد مع مدير الإتحاد (انظر المادة 68 من القرار)

- على مدير الاتحاد إبرام عقد مكتوب مع مجلس إدارة الاتحاد متضمناً الآتي:
- 1- اسم ورقم الرخصة وتفاصيل الاتصال لمدير الاتحاد.
 - 2- اسم الاتحاد.
 - 3- مدة العقد، والتي يجب ألا تتجاوز سنتين ما لم يكن العقار المشترك ضمن نظام إدارة متعدد المستويات أو يخضع لنظام الإدارة الخاص.
 - 4- رسوم الإدارة المترتبة على مدة العقد كاملة.
 - 5- المهام المكلف بها من الاتحاد.
 - 6- شروط التعاقد.
 - 7- حالات إنهاء العقد.
 - 8- تعهد من مدير الاتحاد بالإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو المكافآت أو أي منفعة حصل عليها نتيجة تعاقد نيابة عن الاتحاد خلال مدة العقد.
 - 9- الأحكام الخاصة بإيداع الاشتراكات السنوية في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.
 - 10- أي اتفاق يتعلق بالتدقيق على الحسابات.
- ويجوز للاتحاد أو مجلس إدارته إنهاء الاتفاق مع مدير الاتحاد إذا أخلّ بمتطلبات العقد.



النظام الأساسي

وفي جميع الأحوال يُقدّم مدير الاتحاد للمؤسسة المعلومات بشأن مجلس إدارة الاتحاد والاتحاد، وما قد تُوجّه به المؤسسة من وقت لآخر.

52- ما يحظر على مدير الاتحاد (انظر المادة 69 من القرار)

يحظر على مدير الاتحاد القيام بالمهام الآتية:

- 1- تفويض غيره في الالتزامات المكلف بها بموجب أحكام هذا القرار.
- 2- تحديد قيمة الاشتراكات السنوية.
- 3- إبرام أي عقد نيابة عن الاتحاد دون موافقة من مجلس إدارة الاتحاد.

53- ضوابط تعيين المطور وذوي المصلحة (انظر المادة 70 من القرار)

يجوز بقرار من الجمعية العمومية تعيين المطور مديراً للاتحاد أو تعيين من له مصلحة مالية في تعيينه مع المدير بشرط توافر الآتي:

- 1- يفصح المطور ومدير الاتحاد عن المصالح المالية أو الصلة قبل عملية التصويت؛ وفي حالة عدم الإفصاح عن المصلحة المالية أو الصلة بين المطور ومدير الاتحاد يكون للاتحاد طلب فسخ عقد تعيينه.
- 2- ألا يصوت المطور على القرار.
- 3- أن يحمل المطور رخصة مدير الاتحاد عند تعيينه كمدير للاتحاد في الجمعية العمومية بعد انقضاء مدة إدارة المطور وفقاً لحكم المادة رقم (8) من هذا القرار.

54- الواجبات والمحظورات (انظر المادة 71 من القرار)

يجب على أعضاء الاتحاد الالتزام بالآتي:

- 1- إخطار الاتحاد بأيّ تعديل يطرأ على الملكية.
- 2- الامتثال لأيّ مظهر أو معيار معماري أو هندسي محدد في النظام الأساسي أو الرئيسي عند تنفيذ أي عمل أو بناء على الوحدة.
- 3- استخدام الوحدات وفقاً للاستخدام المسموح به وعدم تغييره إلا بما يتفق مع هذا القرار.
- 4- سداد حصة الاشتراكات والالتزامات المالية للاتحاد.
- 5- تسليم المشتري شهادة إبراء الذمة للوحدة المباعة.
- 6- تحديث معلومات الأعضاء وعناوينهم والبريد الإلكتروني لدى الاتحاد لغرض الإخطارات.
- 7- المشاركة في شئون الاتحاد والالتزام بأي قرار يتخذ في اجتماع يعقد بشكل صحيح للاتحاد أو مجلس إدارته.



النظام الأساسي

8- التأكد وجود تأمين مناسب على حصته في مشروع التطوير.
ويحظر على أعضاء الاتحاد تجنب مسؤولية سداد الاشتراكات لأي سبب، بما في ذلك الأسباب الآتية:

- أ- عدم استخدام الأجزاء المشتركة.
- ب- عدم تطوير أو عدم استخدام الوحدة.
- ج- أي فشل محتمل من قبل اتحاد الملاك في إصلاح أو الحفاظ على الجزء المشترك.

55- إحداث تعديلات في الوحدة أو الأجزاء المشتركة (انظر المادة 72 من القرار)

يجوز للمالك صبغ الحوائط، وتغيير الأرضيات وفرش السجاد، ولصق ورق الجدران، وعمل ديكور للأجزاء الداخلية من الوحدة شريطة تحقق الآتي:

- 1- أن يتفق مع متطلبات النظام الرئيسي فيما يتعلق بعدم حدوث ضوضاء من خارج الوحدة.
- 2- ألا يسبب ذلك أضراراً بالأجزاء المشتركة.
- 3- ألا يقوم بتعديلات هيكلية للوحدة دون موافقة اتحاد الملاك.

56- إجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية في الوحدة (انظر المادة 73 من القرار)

يلتزم العضو أو شاغل الوحدة بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية للوحدة متى كان من شأن عدم إجرائها إلحاق الضرر بالمبني أو بوحدة من الوحدات.

وفي حال عدم تنفيذ العضو أو شاغل الوحدة للصيانة والإصلاحات الداخلية، جاز لمدير الإتحاد أو رئيس مجلس إدارة الإتحاد أن يطلب من المحكمة المختصة الحكم بإجراء تلك الإصلاحات بنفسه وعلى حساب العضو أو شاغل الوحدة، وعلى أن يتم المطالبة بأية تعويضات أو نفقات تكبدها الإتحاد بسبب ذلك.

57- رفع دعوى للامتثال بالقواعد التشغيلية والنظام الرئيسي للعقار المشترك (انظر المادة 74 من القرار)

يجوز لمدير الاتحاد، من تلقاء نفسه أو بناء على طلب مقدم إليه من مجلس إدارة الاتحاد أو أي من أعضاء الاتحاد، أن يرفع دعوى في مواجهة أي عضو في الاتحاد أو مستأجر أو شاغل للوحدة مخالف للقواعد التشغيلية أو النظام الرئيسي للعقار المشترك. كما يجوز له المطالبة بأية تعويضات أو نفقات تكبدها الإتحاد بسبب الدعوى.

وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد، يجوز لرئيس مجلس إدارة الاتحاد أن يتخذ أي من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة بعد موافقة أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.



النظام الأساسي

58- الالتزام بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي للاتحاد (انظر المادة 75 من القرار)

يجب على العضو التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي، والامتثال لمتطلبات النظام الرئيسي للعقار المشترك المركزي أو الرئيسي، ولنظام إدارة المبنى، ولأي برنامج إدارة خاص مبين في النظام الرئيسي. ويجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي بقدر ما تسري أحكامهما عليه. ويكون مستأجري الوحدة ملزمين بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد.

59- القواعد التشغيلية (انظر المادة 78 من القرار)

للجمعية العمومية للاتحاد إقرار أو تعديل القواعد التشغيلية المتعلقة بتدابير السلامة والأمن وبيان الأجزاء المشتركة التي يحظر استعمالها مطلقاً أو في أوقات معينة وغير ذلك من الأمور التي تكفل حسن الانتفاع بالعقارات المشتركة، مع مراعاة ما يتناسب مع النظام الرئيسي.

60- الإخطارات (انظر المادة 85 من القرار)

يجب أن يُعلن العضو بأيّ إخطار على البريد الإلكتروني أو العنوان الآخر الذي يقدمه العضو وفقاً لحكم المادتين (53) و (54) من هذا القرار، كما يجب أن يُعلن اتحاد الملاك بأيّ إخطار على عنوان مدير الاتحاد أو رئيس مجلس إدارة الاتحاد، أو أمين الخزينة، أو أمين السر. ويُعلن مدير الاتحاد على العنوان المسجل مقرأً لمدير الاتحاد.

61- التزام الأعضاء بتحديث عناوينهم (انظر المادة 86 من القرار)

يكون الإخطار صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية إذا تم إرساله عبر البريد المسجل أو البريد الإلكتروني المقدم من العضو بموجب المادة (71) من هذا القرار. ولا يحق للعضو الاعتراض من عدم استلامه للإخطار في حال تم توجيهه لعنوان العضو الغير مُحدث.

62- التحقق من استلام الإخطارات (انظر المادة 87 من القرار)

تُعدّ الإخطارات قد تمت عند تأكيد تسلمها من قبل خادم الحاسوب إذا أُرسِلت بالبريد الإلكتروني أو عند تأكيد تسلمها إذا أُرسِلت بطريقة أخرى.



النظام الأساسي

63- إخطار الأعضاء غير المحدثة عناوينهم (انظر المادة 88 من القرار)

إذا لم يقدم العضو أيّ عنوان أو لم يُقر بالإعلان في غضون فترة زمنية معقولة يُقدّر لها الاتحاد كان للاتحاد الحق في تنفيذ الإعلان وذلك بتثبيت أيّ إنذار على المداخل الرئيسية للوحدة. ويجوز للمؤسسة تحديد وسائل أخرى تُعلن بها الإخطارات عملاً بهذا القرار.