



البيان رقم (2)

مسؤوليات المطور العقاري بشأن تأسيس إتحادات الملاك

1. يتم تأسيس إتحاد الملاك عند تسجيل أول بيع لوحدة عقارية: بموجب المادة رقم 62-د من القانون رقم 27 لسنة 2017، يتم تأسيس اتحاد الملاك تلقائياً عند تسجيل أول بيع من قبل المطور، ويتم تسجيله في السجل العقاري بواسطة جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعد إصدار وثيقة الملكية.
 2. مسؤولية المطور قبل اصدار وثيقة الملكية: يجب أن يعد المطور النظام الرئيسي للملكية المشتركة في المشروع وتسليمه لمؤسسة التنظيم العقاري قبل إصدار وثيقة الملكية من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري حتى يتسنى لجهاز المساحة والتسجيل العقاري تسجيل الملكية المشتركة في وثيقة الملكية.
 - إذا كان المشروع مشروع بيع على الخريطة: يجب على المطور إرفاق النظام الرئيسي مع إستمارة طلب الحصول على رخصة مشروع بيع على الخريطة بموجب المادتين 19 و 20 من القانون رقم 27.
 - إذا لم يكن المشروع مشروع بيع على الخريطة: يجب على المطور تزويد مؤسسة التنظيم العقاري بالنظام الرئيسي للملكية المشتركة عند الانتهاء من المسح العقاري للوحدات العقارية.
- يحتوي الدليل الإرشادي لإتحادات الملاك والملكية المشتركة المتوفر على موقع المؤسسة الإلكتروني (www.rera.gov.bh) على جميع التفاصيل اللازمة لإعداد النظام الرئيسي والنموذج المتبع. المتطلبات الأساسية اللازمة للنظام الرئيسي:
- قائمة بالوحدات والأجزاء والاستحقاقات لكل وحدة ومواقف السيارات المخصصة؛
 - مستند حول كيفية إدارة المبنى أول سنتين - العلاقة بين المطور وإتحاد الملاك؛
 - الإجراءات المقترحة ضد الملاك غير الملتزمين بتسديد الرسوم المستحقة؛
 - الصلاحيات المفوضة لمجلس إدارة الإتحاد.
3. دور المطور قبل إجتماع الجمعية العمومية الأول: الالتزامات المنصوص عليها في المواد 9 إلى 16 من القرار 7 والموضحة في الدليل الإرشادي. تتضمن التزامات إعداد الميزانية واقتراح رسوم الخدمات - بموجب المادة 9 من القرار 7 يجب على المطور إعداد الميزانية حتى يتم مراجعتها من قبل إتحاد الملاك في إجتماع الجمعية العمومية الأول.
 4. الدعوة لإجتماع الجمعية العمومية الأول: بموجب المادة 9-أ من القرار 7 يجب على المطور ارسال دعوة لإجتماع الجمعية العمومية الأول خلال 3 أشهر من تاريخ تسجيل أول عملية بيع للوحدة العقارية بعد إصدار وثيقة الملكية. تحدد المواد من 45 إلى 54 من القرار رقم 7 الإجراءات الرئيسية للدعوة



للإجتماع الأول، بما في ذلك الإخطار بالاجتماع وجدول الأعمال ونماذج التفويض والتصويت. تتوفر جميع النماذج بما في ذلك الإخطارات وسجل حضور الاجتماع (نموذج 11) ومحضر الاجتماع (نموذج 19) في الدليل الإرشادي.

الاجتماع الأول مهم للغاية وستطلب مؤسسة التنظيم العقاري إثبات بإتباع الإجراءات الصحيحة فيما يتعلق بإخطار جميع الملاك والتحقق من التفويض وما إلى ذلك، (تتوفر معلومات إضافية في الدليل).

5. نقل جميع المعلومات في الإجتماع الأول: تنص المادة 10 من القرار 7 على الوثائق التي يجب على المطور نقلها في الإجتماع الأول، بما في ذلك قائمة بممتلكات إتحاد الملاك، و الحساب الكامل لرسم الخدمات المدفوعة والضمانات والخدمات وسجلات المعدات ومخططات البناء وعقود الخدمات وقائمة بتفاصيل الملاك من عناوين وتفصيل الإتصال. يرجى مراجعة القانون والقرار والدليل الإرشادي للحصول على المزيد من المعلومات بشأن دور المطور في إتحادات الملاك، خاصة في فترة السنتين الأولى بعد التسليم.

لأية استفسارات بشأن هذا البيان أو أي أمور أخرى متعلقة بإتحادات الملاك، يرجى التواصل على البريد الإلكتروني الآتي:

oa@rera.gov.bh