



البيان رقم (3)

يجب على ملاك الشقق تأسيس إتحاد ملاك

1. المقدمة

بموجب القانون رقم (27) لسنة 2017، تم دمج القوانين المتعلقة بالملكية المشتركة مثل المباني السكنية مما أدى الى زيادة الطلب على هذه المشاريع من قبل المشترين والمستثمرين. و أنه من الضروري أن يتم دعم الاستثمار في شراء الشقق من خلال عملية الصيانة المستمرة، بأن يتم الحفاظ على مستوى عالٍ من جودة المشروع وقيمة الشقق

2. ملاك الشقق هم أعضاء في إتحاد الملاك

بموجب القانون رقم (27) لسنة 2017 يتم تأسيس إتحاد الملاك تلقائياً عند تسجيل أول عملية بيع للوحدة العقارية من قبل المطور في وثيقة الملكية من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري ككيان قانوني ويقوم بتمثيل ملاك الشقق. و يعتبر كل مشترٍ للشقة عضو في إتحاد الملاك تلقائياً وليس بإمكانهم الانسحاب من هذا الالتزام.

أعدت مؤسسة التنظيم العقاري نظام رئيسي لإتحادات الملاك وينطبق هذا النظام الرئيسي على كل إتحادات الملاك تلقائياً ويوفر عملية واضحة للدعوة للاجتماعات وإدارتها وتعيين مجلس إدارة وإعداد الميزانية وتحصيل رسوم الخدمات.

3. يجب على جميع ملاك الشقق دفع رسوم الخدمات

بموجب القانون والقرارات الصادرة له، يجب على الملاك المساهمة في تكاليف صيانة المبنى. بحيث تغطي رسوم الخدمات النفقات العادية مثل التنظيف وتصليح الأجزاء المشتركة. وتعتبر الصيانة داخل الشقق مسؤولية كل مالك. إتحاد الملاك مفوض بعمل التالي:

- تحديد رسوم الخدمات السنوية
- إصدار فاتورة لكل مالك
- فرض رسوم إضافية على الملاك المتأخرين في الدفع
- المطالبة بالمبالغ غير المدفوعة ورسوم المتأخرات عن طريق محكمة التنفيذ

4. يجب على المطورين تسليم إدارة المبنى لإتحاد الملاك

يسمح القانون للمطور بإدارة المشروع أو صيانته لمدة سنتين، وبإمكان المطور خلال هذه الفترة تحصيل رسوم الخدمات والرسوم الإدارية. ولكن يجب على المطور تسليم الإدارة لإتحاد الملاك في أول إجتماع للجمعية العمومية. يجوز للملاك الآتي:

- إدارة إتحاد الملاك بأنفسهم أو تعيين مجلس إدارة لإدارته من 3-9 أعضاء من بينهم رئيس وأمين سر وأمين الصندوق . ويتم تفويض الإدارة اليومية لمجلس الإدارة؛
- تعيين مدير إتحاد ملاك مرخص من قبل مؤسسة التنظيم العقاري لإدارة الأنشطة اليومية لمدة سنتين؛
- إعادة تعيين المطور كمدير لإتحاد الملاك.

5. عدم تولي الملاك مسؤولية الإدارة

عندما يقوم المطور بإجراءات التسليم بحسب القانون ولكن الملاك يخفقون في تولي مسؤولية الإدارة، للمطور الحق في إرسال إشعار لمؤسسة التنظيم العقاري يوضح فيه بأنه على الرغم من عمل كل اللازم، لم يقم الملاك بدورهم في الإدارة. وعندئذ ستقبل المؤسسة بأن التزام المطور بإدارة المشروع قد انتهى (باستثناء المسؤولية المستمرة بإصلاح العيوب).



تدعو مؤسسة التنظيم العقاري الملاك حضور الاجتماعات التي دعا إليها المطور ودعم تأسيس إتحاد الملاك، للحفاظ على المبنى ومرافقه في حالة جيدة. حيث أن الملاك الذين يتركون مسؤولية اتخاذ القرارات للأخرين يجب عليهم الإلتزام بهذه القرارات التي اتخذت في هذه الاجتماعات التي عقدت بشكل صحيح.

6. عواقب عدم تولي الإدارة

عدم تولي الملاك مسؤولية الإدارة سيعرضهم لعواقب وخيمة:

- عدم التأمين على المبنى: إذا لم يكن المبنى مؤمّن من قِبَل إتحاد الملاك ودُمر بسبب حريق مثلاً، فمن المحتمل أن يفقد الملاك استثماراتهم.
- الإصابات الشخصية: المبنى الذي تم صيانته بشكل سيء يزيد من خطر الوفاة أو الإصابة للمالك أو الزائر أو أي فرد من المجتمع وسيكون الملاك مسؤولين عند رفع دعوى قضائية عن الأضرار بشكل مشترك بحسب قرار المحكمة.
- انخفاض جودة المبنى: سيصبح المبنى الذي تم صيانته بشكل سيء غير جذاب للمشتريين والمستأجرين وقد يعاني الملاك من انخفاض في قيمته. في أوقات ركود السوق قد يكون الانخفاض كبيراً.
- زيادة احتمالية النزاع: إتحاد الملاك الذي تم تأسيسه بشكل صحيح سيحدد قواعد للمبنى لضمان الانسجام بين الملاك وبدون ذلك قد تنشأ النزاعات دون إيجاد حلول وسيُفقد الانسجام.

7. الموارد

توفر مؤسسة التنظيم العقاري الموارد اللازمة لمساعدة الملاك على تأسيس وإدارة إتحاد الملاك:

- للاستفسارات عن إتحادات الملاك: oa@rera.gov.bh
- للاستفسارات الهاتفية: 1756 6777 (973+)
- دليل إرشادي لإتحاد الملاك والملكية المشتركة: www.rera.gov.bh

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

oa@rera.gov.bh