



البيان رقم (1)

الإجراءات الجديدة بشأن تأسيس إتحادات الملاك

المقدمة

ألغى القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري الإجراءات السابقة المتعلقة بتأسيس إتحادات الملاك للأجزاء المشتركة. تضمنت الإجراءات السابقة عقد اجتماع لأغلبية الملاك، للتوقيع على وثيقة تأسيس الإتحاد و تسجيله لدى شؤون البلديات.

الإجراءات الجديدة

بموجب القانون الجديد، يتم تأسيس إتحاد الملاك تلقائياً عند قيام قسم التسجيل بجهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسجيل أول عملية بيع للوحدة العقارية (أنظر المادة 62-أ) بمجرد وجود اسم المشتري على وثيقة الملكية يؤسس إتحاد الملاك ككيان قانوني بموجب القانون.

عملية تفعيل إتحادات الملاك الجديدة

أصدرت مؤسسة التنظيم العقاري القرار رقم (7) لسنة 2018 بشأن تنظيم إتحادات الملاك والأجزاء المشتركة. بدأ القرار حيز النفاذ بتاريخ 26 سبتمبر 2018. وبموجب هذا القرار تم إنشاء النظام الرئيسي الذي يتم تطبيقه على المباني والبيوت ذات الملكية المشتركة تلقائياً. يتوفر القرار والنظام الرئيسي على موقع المؤسسة الإلكتروني.

بموجب هذا القرار، بإمكان المطور تفعيل إتحاد الملاك عن طريق عقد الاجتماع الأول. ويلزم لتفعيل اتحاد الملاك القيام بالتالي تعيين 3-9 ملاك لمجلس إدارة الإتحاد، بالإضافة إلى تفويض المهام لاتخاذ القرارات وتمثيل الإتحاد؛

- الموافقة على النظام الرئيسي للملكية المشتركة بحيث يمكن تسجيلها من قبل المؤسسة في السجل الخاص للملكية المشتركة (أو تفويض المهمة لمجلس إدارة الإتحاد).

عند إعلام المؤسسة بعقد الاجتماع الأول وتعيين أعضاء مجلس الإدارة، ستصدر المؤسسة شهادة تحدد فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة. و يعد هذا دليلاً كافيًا على وجود وتأسيس إتحاد الملاك وسلطة الأعضاء لتمثيل الملاك.

ستحدد الشهادة الصادرة من قبل المؤسسة لأعضاء مجلس إدارة الإتحاد الموقعة من قبل المؤسسة الأتي:

- اسم الإتحاد ورقم التسجيل الخاص الصادر من قبل المؤسسة؛
- أسماء أعضاء مجلس الإدارة؛
- وظائف الأعضاء بمن فيهم الرئيس والسكرتير وأمين السر وأمين الصندوق؛
- اسم مدير إتحاد الملاك المعين من قبل إتحاد الملاك (إذا طلب إتحاد الملاك ذلك).



صلاحية الشهادة لدى الجهات الرسمية في البحرين

سيتم قبول الشهادة من قبل البنوك والجهات الحكومية والخدمات مثل هيئة الكهرباء والماء والجهاز المركزي للمعلومات وهيئة تنظيم سوق العمل، كإثبات على تأسيس وعمل إتحاد الملاك. لن يكون من اللازم الحصول على شهادة من شؤون البلديات.

ستتطلب مهام إتحاد الملاك المتعلقة بالحسابات المصرفية توقيع ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة (انظر المادة رقم 66 في القرار رقم 7). يجوز لأمين سر مجلس الإدارة القيام بمهام أخرى، كأصدار كشف حساب لرسوم الخدمات أو شهادة أبراء الذمة (انظر المادة 42 ، القرار 7)

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

oa@rera.gov.bh