



10 مايو 2020

البيان رقم 6

قرار جديد لتنظيم إدارة العقارات المشتركة

1. المقدمة

دخل القرار رقم 7 لسنة 2018 حيز النفاذ في سبتمبر 2018 ، حيث وفر إطاراً لعمل العقارات المشتركة، سواء كانت مباني أو فلل ، وذلك لإستخدام إجراءات التأسيس المبسطة المقدمة بموجب القانون رقم 27 لسنة 2017. ونتيجة لذلك، تم الآن إصدار أكثر من 130 شهادة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري للعقارات المشتركة.

منذ ذلك الوقت ، كان هناك اهتمام كبير بوجود إطار إداري للعقارات المشتركة الأكثر تعقيداً ، لا سيما تلك التي تعمل في العقارات المشتركة ذات مستويات الإدارة المتعددة (حيث يوجد على سبيل المثال العديد من العقارات المشتركة التي تتم إدارتها جميعاً بواسطة اتحاد الملاك الرئيسي).

ونتيجة لذلك ، أصدرت مؤسسة التنظيم العقاري قراراً جديداً يجمع بين إجراءات الإدارة للعقارات المشتركة متعددة المستويات وأيضاً العقارات المشتركة البسيطة التي لا تكون ضمن عقارات ذات مستويات إدارة متعددة. ينظم الآن القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، إدارة جميع العقارات المشتركة.

وهو القرار الذي ألغى القرار رقم 7 لسنة 2018 ، حيث تم نشره في الجريدة الرسمية في 7 مايو 2020 وبدأ العمل به في 8 مايو 2020.

يوفر هذا البيان مرجعاً سريعاً للتغييرات الرئيسية التي تؤثر على العقارات المشتركة التي لا تكون ضمن مشاريع ذات مستويات إدارة متعددة. كما سيوضح بياناً آخر التغييرات التي تطرأ على العقارات المشتركة ذات مستويات الإدارة المتعددة والتي تكون أكثر تعقيداً.

2. التغييرات التي تؤثر على العقارات المشتركة البسيطة والتي لا تكون ضمن مشاريع ذات مستويات إدارة متعددة

تم إجراء التغييرات التالية على الفلل المستقلة وعلى العقارات المشتركة (المباني):

• تم نشر نموذج جديد للنظام الأساسي على موقع المؤسسة. والذي يحل محل النظام الأساسي السابق للعقارات المشتركة القائمة والمستقبلية.

• تم تخفيض فترة الإخطار الخاصة بالجمعيات العمومية السنوية من 21 يوماً إلى 14 يوماً.

• يجب الدعوة لعقد الجمعية العمومية الأولى بعد 12 شهراً من تسجيل عقد البيع الأول ، وليس بعد 3 أشهر.

- هناك قيود جديدة على حق المطور في التصويت إذا كان القرار يمنح امتيازات خاصة للمطور.
- تنتهي فترة إدارة المطور في الجمعية العمومية الأولى ولا تستمر لمدة عامين.
- يمكن لمجلس الإدارة اتخاذ القرارات من خلال تعميم القرارات المقترحة بدلاً من الاجتماع الفعلي.
- تم تحديد المبلغ المفروض على المدفوعات المتأخرة بنسبة 10٪.
- يمكن للمجلس أن يفرض ميزانية طوارئ 10٪ من الميزانية المعتمدة دون موافقة الجمعية العمومية.
- يمكن أن تضع اتحادات الملاك نظام خصومات للملاك الملتزمين بالسداد في الوقت المحدد.
- توجد سلطة أوضح لفرض عقوبات إدارية ومالية على الأعضاء الذين يخالفون النظام الرئيسي والقواعد التشغيلية.
- يتعين حضور مراقب محايد للجمعيات العمومية الغير عادية التي يدعو لانعقادها 25% من الوحدات.
- هناك تركيز أكبر على نشاط اتحادات الملاك بإصدار شهادة إبراء ذمة مالية لكل عملية بيع ، والتي تفيد بأن البائع قد دفع جميع الإشتراكات والرسوم.
- هناك حظر جديد على أمين الخزينة الذي يشغل المنصب لفترات متتالية وعلى أعضاء مجلس الإدارة الذين يشغلون عدة مكاتب في نفس الوقت.
- يرحح صوت رئيس مجلس الإدارة.
- تم حذف شرط أن يكون مدير اتحاد الملاك مستقلاً عن المطور والمالكين. من الممكن الآن لاتحادات الملاك في الجمعية العمومية تعيين المطور كمدير لاتحاد الملاك ، شريطة أن يحمل المطور ترخيص من قبل مؤسسة التنظيم العقاري.

3. ما الإجراء المطلوبة في اتحادات الملاك الخاصة بكم؟

- إذا كان اتحاد الملاك الخاص بك فعال بموجب القرار رقم 7 لسنة 2018 ، فلديك الآن نظام أساسي جديد.
- يتعين تعميم النظام على الأعضاء ومراجعتة في الجمعية العمومية القادمة.
- يجب أن تعقد اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية القادمة وفقاً لمتطلبات القرار الجديد.
- إذا لم يكن اتحاد الملاك فعالاً حتى الآن بموجب القرار رقم 7 لسنة 2018، فيمكنك الآن عقد اجتماع بموجب متطلبات وإجراءات القرار رقم 1 لسنة 2020 .

تتوفر المزيد من المعلومات على موقع مؤسسة التنظيم العقاري www.rera.gov.bh -

للاستفسارات oa@rera.gov.bh