



قرار جديد لتنظيم العقارات المشتركة ذات مستويات الادارة المتعددة

1. المقدمة

دخل القرار رقم 7 لسنة 2018 حيز النفاذ في سبتمبر 2018 ، والذي وفر إطارًا يسمح للمباني ذات الأجزاء المشتركة لاستخدام الإجراءات المبسطة المقدمة بموجب القانون رقم 27 لسنة 2017.

منذ ذلك الوقت ، كان هناك اهتمام كبير بوجود إطار لإدارة العقارات المشتركة المعقدة ، خاصة تلك التي تكون عبارة عن:

- العقارات المشتركة المتعددة المستويات حسب 62-و من القانون رقم 27 لسنة 2017 [حيث يوجد على سبيل المثال العديد من العقارات المشتركة التي تتم إدارتها من خلال مظلة اتحادات الملاك الرئيسية]
- نظام الإدارة الخاص [يتعين ان تلتزم العقارات المشتركة بالعقد المبرم بين المطور ومزود الخدمات والتي تفرض التزامات اضافية على اتحاد الملاك].

ونتيجة لذلك ، أصدرت مؤسسة التنظيم العقاري قرارًا جديدًا يجمع بين إجراءات إدارة العقارات المشتركة ذات المستويات المتعددة ونظام الادارة الخاص وأيضًا العقارات المشتركة البسيطة التي لا تقع ضمن المشاريع المتعددة المستويات. وهو القرار الذي يحل الان محل القرار رقم 7 لسنة 2018. صدر القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة في الجريدة الرسمية في 7 مايو 2020 وبدأ العمل به في 8 مايو 2020.

يوفر هذا البيان مرجعاً سريعاً للتغييرات الرئيسية التي تؤثر على ادارة العقارات المشتركة المتعددة المستويات ذات الطبيعة المعقدة و نظام الادارة الخاص.

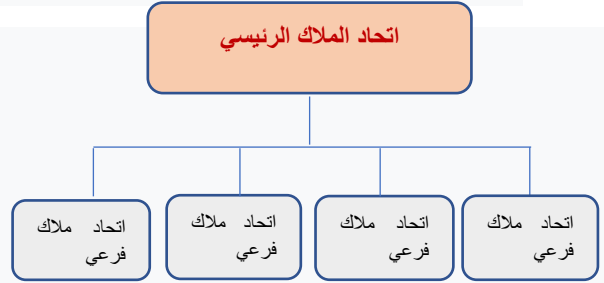
2. التغييرات التي تؤثر على العقارات المشتركة ذات مستويات الإدارة المتعددة

تتضمن المادة 62 من القانون رقم 27 لسنة 2017 أحكام مختلفة تتعلق بإنشاء اتحادات الملاك، و تتناول الفقرة (و) مسألة إنشاء اتحادات الملاك الرئيسية والمركزية، وهي "العقارات المشتركة ذات مستويات الإدارة المتعددة" لأنها تخلق عدة مستويات من الإدارة في المشاريع الكبرى.

من المتوقع بالنسبة للعقارات المشتركة الرئيسية والمركزية المستقبلية أن يسير التطوير بطريقة تنازلية (من الأعلى مستوى إلى الأدنى مستوى). أي أن الخطة الأولى ستنشئ إما العقار المشترك المركزي أو العقار المشترك الرئيسي. ثم ستضيف المراحل اللاحقة من التطوير تدريجياً العقارات المشتركة الفرعية.

قد يكون لمشاريع العقارات المشتركة الكبرى التي تحتوي على عدد من اتحادات الملاك، مستويين من الإدارة (العقارات المشتركة الرئيسية) أو في الحالة النادرة حيث يكون مطلوبًا ، ثلاثة مستويات من الإدارة. توضح الرسوم البيانية التالية هيكل لمراحل التطوير المحتملة:

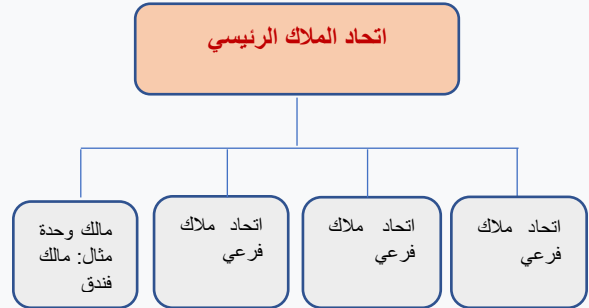
الرسم البياني 1: مستويان للإدارة في اتحاد الملاك الرئيسي مع 4 اتحادات ملاك فرعية



اتحاد الملاك الرئيسي يحتوي على أربعة أعضاء ، جميعهم اتحادات ملاك فرعية

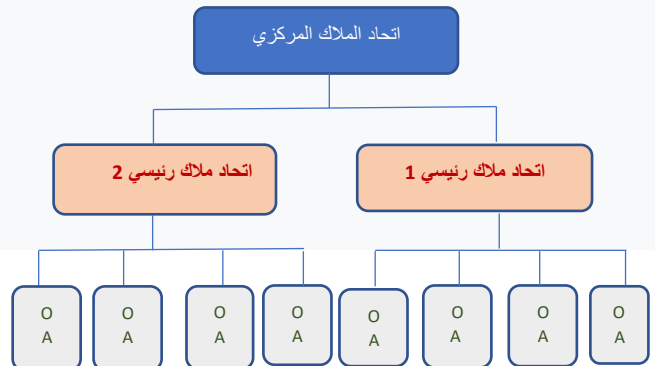
الرسم البياني 2: مستويان للإدارة في اتحاد الملاك الرئيسي مع 3 اتحادات ملاك فرعية ومالك وحدة.

عندما يتم الاحتفاظ بالوحدة الرئيسية في ملكية فردية مثل تملك مركز تسوق أو فندق ، يكون الهيكل على النحو التالي:



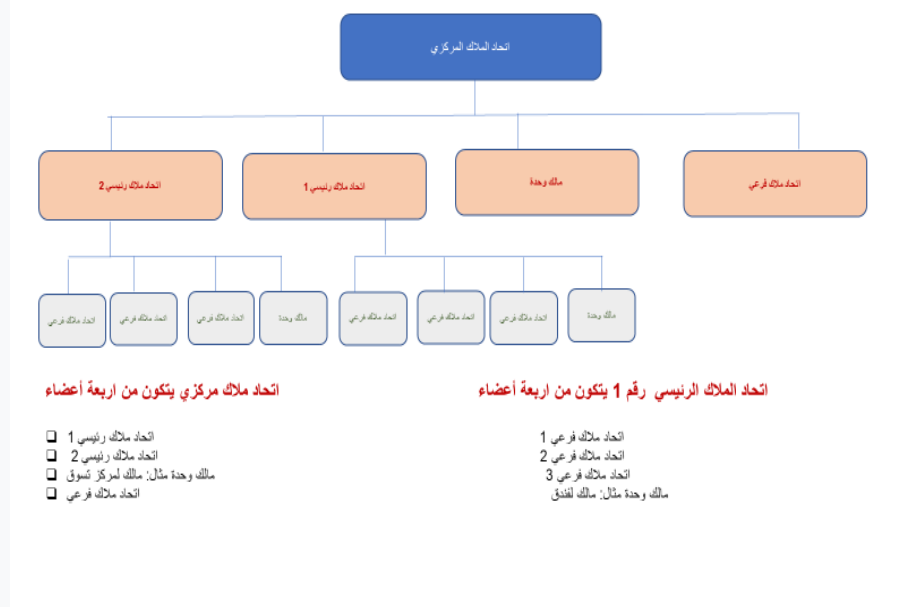
مالك الوحدة يكون عضواً في اتحاد الملاك الرئيسي. قد يكون المطور أو مشتري الفندق من المطور، في حال باع المطور الفندق.

الرسم البياني 3: 3 مستويات للإدارة في اتحاد الملاك المركزي.



في هذا الرسم، يضم اتحاد الملاك المركزي عضوين ، وكلاهما اتحاد ملاك رئيسي .
إدراكاً لوجود العديد من الاختلافات في هيكله العقارات المشتركة الكبيرة ، فقد يسمح القرار أيضاً بالتغيرات التالية:

الرسم البياني 4: المشاريع ذات الطبيعة المعقدة



من المفترض أن تشكل العقارات المشتركة ذات مستويات الإدارة المتعددة إطارها القانوني وتبدأ بأعمال التقسيم في بداية المشروع التطويري ، وذلك لأن هناك صعوبات قانونية وعملية إذا حاول المطور القيام بذلك بعد بيع بعض الوحدات ضمن مشاريع التطوير الفرعية. سيتطلب من المطور الحصول على موافقة المشترين ، وبالتالي يؤثر ذلك على مرونة التنفيذ.

للمشاريع التطويرية الحالية التي تكون الوحدات في المستوى الأعلى (الرئيسي أو المركزي) أو المستوى الأدنى (العقارات المشتركة الفرعية) مباعاً بقصد واضح بأن العقار المشترك سيتم إنشاؤه في نهاية المطاف، أن تتقدم بطلب للانتقال أو التحويل بموجب القرار الجديد ، مع تطبيق المنهجيات المعتمدة المنصوص عليها في عقد البيع.

3. العقارات المشتركة ذات مستويات الإدارة المتعددة الجديدة

3.1 خطة إنشاء العقارات المشتركة الرئيسية

إذا كان المطور يقترح إنشاء عقار مشترك رئيسي يتكون من 4 أعضاء كما هو مبين في الرسم البياني رقم 2 ، يجب إعداد مخطط موقع العقار لتحديد الوحدات الرئيسية الأربعة والأجزاء المشتركة الرئيسية. قد تكون الوحدات الرئيسية مخصصة لمزيد من التطوير ، مثل بناء عقار مشترك للمبنى أو عقار مشترك في الفيلا. سيكون العقار المشترك عقاراً مشتركاً رئيسياً إذا كان من المفترض أن يتم تقسيم وحدة رئيسية واحدة على الأقل من قبل عقار مشترك فرعي لإنشاء المستوى الثاني من الإدارة. سيتم وضع علامة واضحة في مخطط موقع العقار بأن العقار المشترك هو عقار مشترك رئيسي وأن الأجزاء المشتركة (الطريق والمنتزه وما إلى ذلك) هي أجزاء مشتركة رئيسية ولا تعد أصولاً تملكها الدولة.

أ. النظام الأساسي للعقارات المشتركة الرئيسية

يجب أيضًا إعداد نظام أساسي للعقار المشترك الرئيسي. يمكن أن تحدد مظهرًا للمشروع التطويري بأكمله وأن تتناول ما يلي:

• مراحل التطوير - وصف لسير المشروع مع تطوير كل وحدة من الوحدات الرئيسية الأربع.

عادةً ما تكون الوحدات الرئيسية مخصصة لمزيد من التطوير، مثل التقسيم الفرعي بواسطة عقار مشترك لمبنى فرعي أو عقار مشترك فيلا. في هذه الحالة سيكون اتحاد الملاك الفرعي عضواً في اتحاد الملاك الرئيسي. على سبيل المثال، قد تكون الوحدات الرئيسية الأربعة مخصصة لما يلي:

الجدول 1: نموذج لهيكله العقارات المشتركة الرئيسية في الرسم البياني رقم 2

المرحلة الأولى، الوحدة الرئيسية الأولى	مركز للتسوق، مالك وحدة - ملكية فردية-	يحتفظ بها المطور الرئيسي
المرحلة الثانية، الوحدة الرئيسية الثانية	مبنى مكون من 20 طابق	تم بيعها لمطور فرعي 1 والذي يتولى تطويرها. سيتم بيع الوحدات للمشتريين
المرحلة الثالثة، الوحدة الرئيسية الثالثة	مبنى مكون من 15 طابق	تم بيعها لمطور فرعي 2 والذي يتولى تطويرها. سيتم بيع الوحدات للمشتريين
المرحلة الرابعة، الوحدة الرئيسية الرابعة	تطوير الفلل	تم تطويرها من قبل المطور الرئيسي وتباع الفلل للمشتريين
الأجزاء المشتركة الرئيسية	• طريق الوصول؛ • المساحات الخضراء - مناطق المتنزهات والمرافق • مواقف الزوار. سيتم إنشاؤها خلال المرحلة الأولى.	يمكن استخدامها من قبل جميع أعضاء اتحاد الملاك الرئيسي. لمالكى الوحدات في الاتحادات الفرعية أيضًا استخدام الأجزاء المشتركة.

• المظاهر الطبيعية والمعمارية.

• استخدام المرافق الترفيهية في الأجزاء المشتركة الرئيسية.

• قيود على استخدام كل من الوحدات الرئيسية - وهذا يقيد استخدام كل وحدة رئيسية وفقًا للموافقة الممنوحة من قبل هيئة التخطيط والتطوير العمراني.

• رموز البناء - الغرض من ذلك هو إلزام المطورين الفرعيين وأي مالك يقوم ببناء أو إجراء تغييرات على مبنى.

• مدونات السلوك - إنفاذ قواعد التشغيل في مواجهة المشتريين

• استحقاقات الوحدة - التي تحدد التصويت والمساهمات في صيانة الأجزاء المشتركة.

لاحظ أن النظام الرئيسي لأي عقار مشترك فرعي يجب أن يتضمن في الجزء 4 [انظر نماذج الاستثمارات على موقع RERA] وصفًا لحقوق والتزامات اتحادات الملاك الفرعية كنتيجة لعضويتها في اتحاد الملاك الرئيسي. سيتم توفير المزيد من التفاصيل قريبًا في مجلد التوجيهات المعد من قبل مؤسسة التنظيم العقاري حول العقارات المشتركة المعقدة.

ب. النظام الأساسي لاتحاد الملاك الرئيسي

سيتم إعداد النظام الأساسي للعقار المشترك الرئيسي أيضاً ، والذي ينظم مهام وواجبات اتحادات الملاك الرئيسية وعقد اجتماعات اتحاد الملاك الرئيسي واجتماعات مجلس إدارتها. في الرسم البياني 2 والجدول 1 ، يضم اتحاد الملاك الرئيسي أربعة أعضاء. يحدد النظام الأساسي إجراءات عقد الاجتماعات واتخاذ القرارات. للمطور استخدام النظام الأساسي المنشور على موقع RERA كنقطة انطلاق ، ولكن من الممكن تعديله ليتناسب مع احتياجات مشروع تطويري معين. في المشاريع التطويرية الكبيرة التي تفترض ثلاثة مستويات من الإدارة ، تطراً تعقيدات إضافية ويجب على المطورين مراجعة خططهم مع RERA.

4. العقارات المشتركة القائمة

نشأت بعض اتحادات الملاك الفرعية القائمة من خلال بيع الوحدات في العقار المشترك الفرعي (مبنى) أو العقار المشترك (فيلا) دون إنشاء اتحاد الملاك الرئيسي رسمياً. إذا كانت عقود البيع تفترض ذلك ، فيمكن أن يتم التقدم بطلب لإنتقال المشروع التطويري إلى اتحاد ملاك فعال بموجب القرار.

يجب على المطور والمالكين اتباع الإجراءات اللازمة لعقد اجتماع للموافقة على المسودات التالية:

• مخطط موقع العقار الذي يحدد الوحدات الرئيسية والأجزاء المشتركة الرئيسية ؛

• النظام الرئيسي للعقار المشترك الرئيسي ؛ و

• النظام الأساسي للعقار المشترك الرئيسي.

قد تكون اتحادات الملاك الفرعية فعالة ويجب أن تتبع الإجراءات التي نص عليها القرار للتمثيل في اجتماعات اتحادات الملاك الرئيسية.

5. نظام الادارة الخاص

اطلعت مؤسسة التنظيم العقاري أيضاً على مشاريع عقارية مشتركة أخرى حيث يتأثر فيها اتحاد الملاك بالعقود التي تلزم اتحاد الملاك ومالك الوحدة. الأمثلة حتى الآن هي:

• العقار المشترك يشكل جزء من المبنى فقط وجزء آخر من المبنى له استخدام آخر ومالكه ليس عضواً في اتحاد الملاك. تسمح المادة 48 من القانون 27 ل جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسجيل نظام إدارة المبنى لإدارة المكونات في المبنى سواء كانت عقارات مشتركة او غير مشتركة. يجب تسجيل أثر نظام إدارة المبنى على اتحاد الملاك والمالكين في النظام الرئيسي لاتحاد الملاك.

• الشقق الخدمائية - يجوز للمطور الدخول في ترتيب تعاقدية قبل إنشاء اتحاد الملاك ، مما يسمح بوجود شقق خدمائية داخل المبنى. ويلزم عقد الشقة الخدمائية ويقيد اتحاد الملاك والمالكين. يجب تسجيل هذا العقد الخاص في الجزء 4 من النظام الرئيسي لاتحاد الملاك. الآثار المحتملة ، على سبيل المثال:

0 يجب على جميع الملاك استخدام المرافق الخدمية ؛

0 في بعض المشاريع الإستثمارية التي تدار لترتيبات الإشغال على المدى القصير ، قد لا يمتلك الملاك الحق في السكن في الوحدة.

• المساكن ذات العلامات التجارية - يحق للمبنى هنا استخدام اسم علامة تجارية بارزة لأغراض تسويقية بموجب عقد إقامة ذي علامة تجارية. يجب تسجيل أثر العقد في الجزء 4 من النظام الرئيسي لاتحاد الملاك ، مع توضيح القيود التي تلزم اتحاد الملاك. قد تشمل هذه:

o عرض لوحة لاسم العلامة التجارية ؛

o دفع رسوم العلامة التجارية سنويًا لمالك العلامة التجارية ؛

o الحفاظ على المعايير العالية المتفق عليها لصيانة الهيكل الخارجي والداخلي للمبنى ، لضمان الحفاظ على صورة العلامة التجارية.

كما نشرت مؤسسة التنظيم العقاري على موقعها الإلكتروني البيان رقم 7 الذي يلخص الاختلافات بين القرار الجديد و القرار السابق. سيتم توفير المزيد من المعلومات في مجلد التوجيهات الذي سيتم إعداده من قبل مؤسسة التنظيم العقاري للعقارات المشتركة المعقدة.

وفي الوقت الحالي، يمكن الحصول على معلومات إضافية من:

oa@rera.gov.bh

www.rera.gov.bh