

## النظام الرئيسي

وفقاً للقانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري ووفقاً للقرار رقم (7) لسنة 2018 بشأن تنظيم اتحاد الملاك والعقارات المشتركة، تقدم مؤسسة التنظيم العقاري نموذجاً للنظام الرئيسي للعقارات المشتركة والنافذ من تاريخ نشر القرار.

\*\*\*\*\*

### ملاحظات

- المتطلبات التشريعية للنظام الرئيسي- هذه المتطلبات محددة في القانون والقرار.
- للمشاريع الجديدة – يقوم المطور بإعداد النظام الرئيسي للعقار المشترك متبعاً النموذج للتوجيه مع اعطاء الأهمية للجزء الأول منه. تترك صياغة كل مستند لتقدير المطور آخذاً بعين الاعتبار تصميم المشروع. معظم ما ذكر في النموذج ملائم للمشاريع الجديدة.
- المشاريع القائمة – على اتحادات الملاك الانتقالية اعداد النظام الرئيسي باتباع النموذج مع اعطاء الأهمية للجزء الثاني واستحقاقات الوحدات، ويحذف تلك الأجزاء "من الجزء الأول" الملائمة لمطور المشاريع الجديدة. متى ما قامت الجمعية العمومية باعتماد عملية اعداد النظام الرئيسي كتفويض تلك المهمة للمجلس، يمكن اعداد القواعد والموافقة عليها ونسخها في مستند باتباع شكل النموذج. عندئذ يستطيع اتحاد الملاك التقدم للمؤسسة لتسجيل النظام.
- يجب ان يتم ترقيم المواد او البنود بالتسلسل . اذا كانت احد البنود غير مطلوبة لمشروع معين يمكن حذفها من النموذج.

\*\*\*\*\*

اسم اتحاد الملاك	
رقم وثيقة ملكية الاجزاء المشتركة ان وجد.	
اسم المالك المسجل – في حال عدم وجود اتحاد ملاك.	
وثيقة ملكية المالك	

المحتوى	الموضوع	البند
الجزء الأول – النظام الرئيسي لإقامة العقار المشترك		

1.1

جدول المساحات والاستحقاقات

ارفق جدول مبينا (1) قائمة بجميع الوحدات (2) مساحاتها (3) الاستحقاقات الخاصة بكل وحدة والوحدات الملحقه المخصصة للوحدات الرئيسية

- 1.2 ادخل وصف لكيفية قياس الوحدات، ما الذي تم قياسه وما الذي تم استبعاده. وصف المنهج المستخدم لقياس مساحات الوحدات
- 1.3 ادخل وصف لمنهج حساب استحقاقات الوحدات مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل التي حددها القانون. وصف المنهج المستخدم لحساب استحقاقات الوحدات
- 1.4 ادخل ملخص لجميع ترتيبات تزويد خدمات المرافق ومن ضمنها ترتيبات العداد والفواتير. تزويد خدمات المرافق
- 1.5 وبالنظر الى مخطط موقع العقار تحديد أية حقوق او التزامات للأطراف الحاصلين على منفعة الاستخدام الحصري. اذا لم تكن تلك المناطق محددة في المخططات قم بوصف تلك المناطق وحدد حقوق و التزامات الأطراف مناطق الاستخدام الحصري
- 1.6 تحديد ترتيبات المواقف للوحدات، للزوار، ومواقف المناطق التجارية للعامة. يجب ان يتم تسجيل ما اذا كانت المواقف مملوكة كجزء من وثيقة الملكية او جزء مشترك مع حقوق استخدام حصري. مواقف الوحدات
- تحديد المتطلبات للحد الأدنى لمواقف السيارات للوحدات السكنية والتجارية .. الخ
- 1.7 تحديد عدد الوحدات الملحقة واستخدامها. شريطة عدم تعارضها مع قواعد المؤسسات ذات الصلة ، قم بوضع القواعد التي تنطبق على نقل الوحدات الملحقة الوحدات المحلقة
- 1.8 وضع ترتيبات التأمين التي قد تنطبق على العقار المشترك - أنواع بوليصات التأمين الملائمة للمشروع. ملاحظة أن القانون نص على التزام التأمين على المبنى و تأمين الملاك والشاغلين. مع مراعاة التأمين ضد المسؤولية وتأمين تعويض العاملين. التأمين
- توضيح مسؤوية المالك في الحصول على التأمين. على سبيل المثال في حالة ان العقار المشترك فيلا تحديد مسؤوية الحصول على تأمين للمبنى.
- 1.9 تحديد أية حقوق ارتفاق او اتفاقات منطبقة بين الوحدات في العقار المشترك حقوق الإرتفاق و الإتفاقات المقيدة
- 1.10 ادخل تفاصيل أية ترتيبات تعاقدية خاصة التي يطلب من الملاك ابرامها. قد يكون ذلك ملائم خصيصا ترتيبات تعاقدية خاصة

للمطورين الفرعيين الذين يقومون بشراء الوحدات العقارية  
في المشروع

- 1.11 المظهر - المعماري والأعمال ادخل تفاصيل أو قواعد المظاهر المعمارية والتوجيهات بخصوص العقار المشترك التي ستكون ملزمة لجميع الملاك
- 1.12 ترتيبات تؤثر على قطعة الأرض الأساسية وضع أية حقوق ارتفاعات أو اتفاقات أو حقوق ايجار متعلقة بقطعة الأرض الأساسية المبني عليها العقار المشترك والتي ستنتقل للبيان التكميلي أو وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة.
- 1.13 حقوق الاستخدام المصرح به للوحدات ادخل حقوق الاستخدام المصرح بها للوحدات وأية قيود (على سبيل المثال منع التأجير قصير الأجل)
- 1.14 مراحل البناء هذا ملائم خصيصا اذا كان المشروع مازال في مرحلة البناء او التشييد كمشاريع البيع على الخريطة، يتم تحديد الآتي:
- ترتيب المراحل المقترح
  - جدول زمني للبدء واكمال المراحل
  - البناء الذي سيشيد في كل مرحلة - الارتفاع وعدد الوحدات وأحجامها واستخداماتها
  - المرافق والبنية التحتية التي ستشيد في كل مرحلة
  - الأجزاء المشتركة الإضافية التي سيتم تشييدها في كل مرحلة والمرافق المتاحة للملاك في تلك المرحلة
  - ساعات البناء
- 1.15 الاتفاقات المنطبقة خلال مرحلة البناء يحدد الآتي:
- التزام المطور بشأن السماح بدخول الأجزاء المشتركة خلال مرحلة البناء
  - اصلاح أضرار الأجزاء المشتركة خلال مرحلة البناء
  - تقليل المضار للملاك خلال مرحلة البناء من ضمنها الازعاج والغبار

- تأمين المطور لتغطية المخاطر التي تحدث للعقار المشترك بسبب البناء

## الجزء الثاني - بنود إدارة العقار المشترك

- 2.1 هيكل الإدارة تأكيد من المطور على نية انشاء اتحاد ملاك للعقار المشترك لكامل قطعة الأرض الأساسية وإلا امكانية القيام بالتقسيم أو هيكل قانوني محدد مسبقاً
- 2.2 القواعد التشغيلية ادخال أية قواعد تشغيلية تنطبق على العقار المشترك واستخدام الاجزاء المشتركة هذا سيشمل بنود تتعلق بالمواقف، الازدحام، حدود السرعة المسموح بها، شروط واستخدام الاجزاء المشتركة، ساعات الاستعمال، الحماية، الأمان، بطاقات الدخول، النفايات، والتحكم في الإزعاج.. الخ
- 2.3 رسوم اصدار الشهادات رسم اصدار شهادة براءة الذمة المالية من قبل اتحاد الملاك  
رسم اصدار بيان الإشتراكات السنوية للبائع | المشتري
- 2.4 الإجراءات حيال الملاك الممتنعين عن السداد تحديد الاجراءات التي ستتخذ حيال المالك الذي يمتنع عن سداد الإشتراكات - المصاريف الإدارية - الإجراءات التي سيتم اتباعها في محكمة التنفيذ.. الخ
- 2.5 جمع الاشتراكات من قبل الهيئات الحكومية تحديد أية ترتيبات تم التفاوض بشأنها مع أي من الهيئات الحكومية كهيئة الكهرباء والماء لاستقطاع الاشتراكات
- 2.6 دور المطور في الإدارة تحديد دور المطور في إدارة العقار في أول سنتين، بوصف الآتي
- نية المطور في إدارة الوحدات بموجب المادة 34 من القانون
  - نية المطور في طلب سداد اشتراكات عامين وذلك مسبقاً عن طريق ايداعها في حسابات الاتحاد البنكية
  - نية المطور في دعم او القيام بدور في الإدارة في أول سنتين.
  - دور اتحاد الملاك في تلك الفترة

- التزام المطور فيما يتعلق بالتركيبات المعيبة وعيوب الأجزاء الهيكلية

2.7 آليات حل النزاع تحديد الإجراءات ( الداخلية والخارجية ) التي ستتخذ لحل النزاعات بداخل اتحاد الملاك

### الجزء الثالث - الإضافات للنظام الأساسي

- 3.1 ادخل أية اضافات للنظام الأساسي الإضافات للنظام الأساسي
- 3.2 احكام اضافية تتعلق بانتخاب اعضاء مجلس الإدارة
- 3.3 تحديد منهج التصويت الالكتروني عندما يسمح اتحاد الملاك التصويت بهذه الطريقة. التصويت الالكتروني
- 3.4 تحديد العملية التي سيتم اتباعها رغم ارسال الإخطارات والتحذيرات للمالك أو المستأجر أو الشاغر الذي يفشل في الامتثال بقواعد اتحاد الملاك التشغيلية .. الخ آليات الإلزام للمخالفين

### الجزء الرابع - برنامج الإدارة الخاص

- 4.1 سيتم اصدار قرار من المؤسسة لتوضيح هذه المتطلبات متطلبات برنامج الإدارة الخاص