

قرار رقم (٧) لسنة ٢٠١٨ بتنظيم أحكام اتحاد الملاك والعقارات المشتركة

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،
وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:
الفصل الأول
أحكام عامة

مادة (١)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
العقارات المشتركة: الأراضي أو الفلل أو المباني، ذات الأجزاء المشتركة.
الوحدات الملحقة: الوحدات التي تظهر في مخطط موقع العقار كوحدات ملحقة يمكن نقلها فيما بين ملاك الوحدات ولا تكون لها وثيقة ملكية مستقلة.
المالك: مالك الوحدة المندرجة ضمن العقار المشترك.
مدير اتحاد الملاك: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص من المؤسسة للقيام بمهام اتحاد الملاك، أو رئيس مجلس الإدارة المنتخب.
مخطط الأجزاء المشتركة: الجزء من مخطط موقع العقار الذي يبين الأجزاء المشتركة داخل المبنى وخارجه.
الاستحقاق: النسبة المخصصة لكل وحدة في الأجزاء المشتركة، وتستخدم لتحديد الحصة غير المفترزة من الأجزاء المشتركة، ولبيان نسب الأصوات، وحصة الاشتراكات السنوية.
ورقة التصويت: ورقة مرفقة مع إخطار اجتماع الجمعية العمومية تسمح للمالك بإجراء التصويت على القرارات المدونة.
منطقة الاستخدام الحصري: الأجزاء المشتركة في مخطط موقع العقار والموضحة في النظام الرئيسي للعقار المشترك والمخصصة للاستخدام الحصري للوحدة أو الوحدات.

شهادة إبراء الذمة : شهادة مخالصة يُصدرها اتحاد المُلاك وفقاً لمتطلبات كاتب العدل والجهاز تساند نقل ملكية الوحدة وتؤكد عدم وجود متأخرات من الاشتراكات السنوية. الميزانية: البيان المالي السنوي المُعدُّ بغرض التأكد من أن اتحاد المُلاك يستطيع أداء وظائفه والتزاماته طبقاً للممارسة الجيدة، وتتضمن بنوداً تتعلق بحساب التشغيل والحساب الاحتياطي.

حساب التشغيل: الحساب البنكي للجزء المخصص في ميزانية اتحاد المُلاك لتأدية الالتزامات التي قد تتكرر دورياً وبشكل سنوي على الأقل.

الحساب الاحتياطي: الحساب البنكي للجزء المخصص في ميزانية اتحاد المُلاك للمصاريف طويلة الأجل والمتكبدة على أساس غير سنوي.

القواعد التشغيلية: القواعد المبينة في العقار المشترك ذات الطبيعة التشغيلية ويمكن تعديلها بقرار عادي يُصدره أعضاء الجمعية العمومية.

برنامج إدارة خاص: برنامج خاص لعقار مشترك يؤثر على حقوق والتزامات المُلاك، ومهام وصلاحيات اتحاد المُلاك وفقاً لقرار يصدر عن المؤسسة في هذا الشأن.

قرار عادي: قرار يصدر من الجمعية العمومية للمالكين بأغلبية الأعضاء الحاضرين بأشخاصهم أو عن طريق وكيل أو ممثل قانوني ويكون لهم حق التصويت .

قرار خاص: قرار الجمعية العمومية الصادر من المالكين الحاضرين المخوّلين بالتصويت بأشخاصهم أو عن طريق وكيل أو ممثل قانوني، سواءً أكان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني، شريطة أن يمثل المصوّتون لصالح القرار ما لا يقل عن (٦٠٪) من الاستحقاقات وما لا يقل عن (٦٠٪) من الوحدات في العقار المشترك.

الأعمال: أية أعمال تُنفذ في الوحدة تتطلب تصريحاً من الجهات المختصة، أو تؤثر على السلامة الهيكلية للوحدة، أو أي جزء من العقار المشترك، أو تؤثر على المظاهر الجمالية للعقار المشترك، أو تؤدي إلى حدوث ضوضاء خارجة من الوحدة، أو تتضمن مواد أو عمالة تعطل الأجزاء المشتركة أو تشغيلها.

البيان التكميلي: سجل يحتوي على أية بيانات أو مستندات تؤثر على الأجزاء المشتركة أو على جميع الوحدات في العقار المشترك.

النظام الأساسي: مستند بالشكل الذي تحدده المؤسسة على موقعها الإلكتروني، متضمناً القواعد والأحكام المنظمة لاتحاد المُلاك والتي تتعلق بالمهام، التصويت، الاجتماعات واتخاذ القرارات.

النظام الرئيسي للعقار المشترك: مستند بالشكل الذي تحدده المؤسسة على موقعها الإلكتروني، متضمناً الشروط والأحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقار المشترك.

بيان الاشتراكات السنوية: الاشتراكات السنوية التي يدفعها مالك الوحدة للمساهمة في تكاليف مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتودع في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.

الوحدة: الوحدة المبيّنة في مخطط موقع العقار، والتي يمكن أن تتضمن أجزاء غير متصلة. قطعة الأرض الأساسية: قطعة من أرض تُقسّم بمخطط موقع العقار لإقامة عقار مشترك. أمر السداد: أمر صادر عن اتحاد الملاك أو مديره، لمطالبة المالك بسداد المتأخرات من الاشتراكات السنوية، وذلك قبل اتخاذ إجراء أمام المحكمة المختصة.

مادة (٢)

نطاق السريان

تسري أحكام هذا القرار على كافة العقارات المشتركة التي تضم الوحدات والأجزاء المشتركة، المملوكة بحصص تحدّد وفقاً لاستحقاقات وحداتهم، ولا تسري أحكامه على الاتحاد الرئيسي والاتحاد المركزي.

الفصل الثاني

تسجيل النظام الأساسي والنظام الرئيسي للعقارات المشتركة

مادة (٣)

تسجيل جميع العقارات المشتركة

يجب على المطور تسجيل مخططات العقارات المشتركة وفقاً للضوابط الواردة بهذا القرار.

مادة (٤)

متطلبات تسجيل العقارات المشتركة

لتسجيل العقارات المشتركة يجب على المطور أن يزود الجهاز والمؤسسة بالآتي:
أولاً: مخطط موقع العقار، ويتألف من الآتي:

- ١ - مخطط يبيّن موقع المباني بالنسبة لحدود قطعة الأرض الأساسية.
 - ٢ - مخطط الأجزاء المشتركة، يحدّد جميع الأجزاء المشتركة بداخل وخارج العقار.
 - ٣ - مخطط مناطق الاستخدام الحصري، يوضّح المناطق التي ستُشأ بها حقوق الاستخدام الحصري وعدد الوحدات المستفيدة منها.
 - ٤ - مخطط الوحدات، يوضّح جميع الوحدات في العقار المشترك.
 - ٥ - مخطط الوحدات الملحقة، يوضّح جميع الوحدات الملحقة في العقار المشترك.
 - ٦ - مخطط يوضّح حقوق الارتفاق والاتفاقات التي تؤثر على الأجزاء المشتركة.
- ثانياً: جدول بيانات يبيّن فيه الآتي:
- ١ - جميع وحدات العقار المشترك، وأرقامها.
 - ٢ - مساحة جميع الوحدات والوحدات الملحقة، مع بيان تفصيلي عن المناطق الداخلية والخارجية.

- ٣ - بيان تفصيلي بما تمت إضافته أو استبعاده في قياس الوحدات.
- ٤ - الاستحقاقات الخاصة بكل وحدة والوحدات الملحقة بها، والطريقة المستخدمة لتحديدها.
- ٥ - عدد الوحدات الملحقة والوحدات المقترنة بها.
- ثالثاً: النموذج المعد من قبل المؤسسة علي موقعها الإلكتروني بشأن النظام الرئيسي للعقارات المشتركة.
- رابعاً: التعديلات أو الإضافات على النظام الأساسي، شريطة أن تكون متفقة مع المادة (٧) من هذا القرار.
- خامساً: أن يزود الجهاز والمؤسسة بالمستندات الآتية:
- ١ - وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها خالية من الرهون التي تتعلق بالأجزاء المشتركة أو موافقة أصحاب الحق العيني على تنفيذ المشروع وبيع وحداته.
- ٢ - أية بيانات أو معلومات تحددها المؤسسة.
- ولا يسري حكم هذه المادة على المطورين الذين بدأوا في إجراءات التسجيل قبل العمل بأحكام هذا القرار.

مادة (٥)

أحكام خاصة للمخططات

مخطط الوحدة بمخطط موقع العقار من الممكن أن يتضمن أجزاء غير متصلة بالوحدة العقارية.

مادة (٦)

مخطط موقع العقار

يجب على المطور إعداد مخطط موقع العقار لتقسيم قطعة الأرض الأساسية عند إقامة عقار مشترك.

ويُعتبر من الأجزاء المشتركة أي جزء من قطعة الأرض الأساسية لا يُعدُّ وحدة في مخطط موقع العقار المشترك.

في حالة ما إذا كان العقار المشترك عبارة عن فلل أو أرض، تحدّد الأجزاء المشتركة كوحدة عقارية في مخطط الموقع.

وفي جميع الأحوال لا يمكن بقاء أية وحدة ملحقة تحت ملكية المطور بعد بيع جميع الوحدات.

مادة (٧)

النظام الأساسي والنظام الرئيسي للعقار المشترك

يكون لكل عقار مشترك نظام أساسي وفقاً للنموذج الذي تُعده المؤسسة علي موقعها الإلكتروني، ويجوز للمطور عند إعداد النظام الأساسي للعقار المشترك أو لاتحاد الملاك بعد أن يتم تفعيله تعديل أو إضافة أحكام خاصة له، شريطة أن تتفق مع أحكام هذا القرار والنموذج

المعد لذلك. وفي جميع الأحوال لا يجوز التعديل أو الإضافة بعد اعتماده إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة.

كما يكون لكل عقار مشترك نظام رئيسي يُعدُّ من قبَل المطوِّر على النحو الذي يعزِّز الإدارة العادلة للأجزاء المشتركة والمعيشة المتناغمة بين المُلأك، والتوازن بين متطلبات الاستخدامات المختلفة والمُلأك في العقار المشترك مسترشداً في ذلك بالنموذج الذي تُعده المؤسسة على موقعها الإلكتروني.

مادة (٨)

لاتحاد المُلأك أن يحدِّد في النظام الأساسي آلية لفرض الالتزامات المالية على المالك، في حال قيامه بأي تصرف أدى إلى زيادة التكاليف على اتحاد المُلأك، والتي ينبغي أن يتحملها المالك عوضاً عن جميع المُلأك.

ومع عدم الإخلال بالفقرة السابقة، يجوز لاتحاد المُلأك أن يُضمِّن آلية استرداد الالتزامات المالية ما يُضمِّن التزام المالك بالنظام الرئيسي للعقار المشترك والنظام الأساسي والقواعد التشغيلية.

الفصل الثالث

تسليم العقار المشترك لاتحاد المُلأك

مادة (٩)

التزامات المطوِّر عقب إنشاء اتحاد المُلأك

يجب على المطوِّر أن يُخطِر المُلأك بالاجتماع الأول للجمعية العمومية، خلال ثلاثة أشهر من إنشاء اتحاد المُلأك وفقاً للضوابط المحددة في هذا القرار والنظام الأساسي.

وفي حالة ما إذا كان العقار المشترك عبارة عن مجموعة من الفلل أو أرضاً، ذات أجزاء مشتركة، وتم إنشاء اتحاد المُلأك بموجب المادة (٦٢ بند أ) من القانون قبل إكمال أية مبانٍ على الوحدة العقارية، يجوز للمطوِّر تأجيل الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية الأولى إلى أن يتم إكمال البناء في (١٠٪) من الوحدات.

كما يجب عليه بعد إنشاء اتحاد المُلأك وقبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول القيام بالآتي:

١ - إعداد الختم العام لاتحاد المُلأك، ويجب أن يتضمَّن الآتي:

أ - رقم التسجيل المخصَّص لاتحاد المُلأك.

ب - اسم اتحاد المُلأك المبيَّن في النظام الرئيسي للعقار المشترك، وعبارة (اتحاد المُلأك).

٢ - إعداد الميزانية السنوية الأولى لاتحاد المُلأك، بما في ذلك إنشاء حساب التشغيل والحساب الاحتياطي ضمن الميزانية.

- ويجوز للمطور بعد إنشاء اتحاد الملاك وقبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول القيام بالآتي:
- ١ - طرح مناقصة لأية سلع أو خدمات لازمة لتشغيل العقارات المشتركة، شريطة ألا تزيد أية عقود على عامين، ما لم تكن العقارات المشتركة ضمن برنامج إدارة خاص.
 - ٢ - التعاقد نيابة عن اتحاد الملاك في أية عقود ضرورية لتشغيل العقار المشترك، بما في ذلك التعاقد مع مدير الاتحاد.
 - ٣ - فتح حسابات مصرفية باسم اتحاد الملاك لإيداع الاشتراكات السنوية.

مادة (١٠)

نقل العهدة إلى اتحاد الملاك

- يجب على المطور - في أول اجتماع للجمعية العمومية - أن ينقل إلى عهدة اتحاد الملاك جميع الوثائق المهمة والمتعلقة بتشغيل العقار المشترك، بما في ذلك الآتي:
- ١ - رسومات ما بعد التنفيذ.
 - ٢ - بيان بكافة الأصول الثابتة والمنقولة التي يملكها اتحاد الملاك.
 - ٣ - حساب تفصيلي للاشتراكات السنوية التي يتسلمها نيابة عن اتحاد الملاك.
 - ٤ - نسخ من أية عقود للتشييد والبناء وعقود التصميم وتصاريح البناء وشهادات الموافقة والامتثال.
 - ٥ - أية ضمانات للإنشاءات يكلف بها اتحاد الملاك.
 - ٦ - جميع كتيبات التعليمات والمفاتيح والرموز والمعلومات المماثلة.
 - ٧ - سجل يبين جميع الوحدات والمالكين وعناوينهم؛ وذلك بغرض التواصل معهم.
 - ٨ - النسخ الأصلية لجميع مستندات المناقصات والميزانيات وعقود الخدمات والحسابات والإخطارات وجداول الأعمال ومحاضر الاجتماعات والقرارات وغيرها من المستندات التي حررها اتحاد الملاك أو أعدت فيما يتعلق به.
 - ٩ - جميع الوثائق الضرورية لنقل صلاحيات تشغيل الحساب المصرفي لاتحاد الملاك ضمن إدارة اتحاد الملاك وسيطرته، ومن ضمنها حسابات للاشتراكات السنوية التي يدفعها الملاك.
 - ١٠ - نسخ مخططات موقع العقار والنظام الرئيسي للعقار المشترك المسجل لدى الجهاز.
 - ١١ - الختم المعتمد.

كما يجب على المطور في الجمعية العمومية الأولى أن يوفر تفاصيل لجميع عقود الخدمات القائمة المبرمة من قبله، والإفصاح عن أية مصالح لديه في هذه العقود، وقائمة بالوحدات التي تخضع للإدارة وتاريخ انتهاء هذا الالتزام، وكذا في حال وجود التزام قائم على المطور في وقت قيام الجمعية العمومية بإدارة الوحدات بموجب المادة (٣٤) من القانون.

مادة (١١)

حفظ الوثائق

يجب أن تُخزَّن الوثائق المشار إليها في المادة السابقة تخزيناً آمناً في موقع العقار المشترك، وأن يكون الختم العام في عهدته مدير الاتحاد، وإذا لم يكن المدير قد عُيِّن فيكون في عهدته عضو المجلس المُعيَّن بوصفه أمين سر اتحاد المُلاك.

مادة (١٢)

معالجة العيوب

يكون المطور مُلزماً - على نفقته - بملاحقة أيِّ مقاول أو استشاري فيما يتعلق بأيِّ عيب أو إخلال في الضمانات ذات الصلة بالعقارات المشتركة طبقاً للمادة (٧١) من القانون، ويكون مسؤولاً عن معالجة أيِّ عيب أو إخلال بهذه الضمانات.

مادة (١٣)

سداد الاشتراكات السنوية

يكون المطور مسؤولاً - بوصفه مالِكاً - عن سداد الاشتراكات السنوية المحددة وفقاً للقانون وأحكام هذا القرار، والتي تتعلق بجميع الوحدات المتبقية والالتزامات الأخرى لاتحاد المُلاك، ولا يحق له توثيق عقد بيع هذه الوحدات قبل دفع المتأخرات من الاشتراكات السنوية.

مادة (١٤)

استبعاد المطور من التصويت

مع عدم الإخلال بالمادة (٩) من هذا القرار، يجب أن يستبعد المطور نفسه من التصويت على أيِّ عقد للسلع أو الخدمات، متى كانت له مصلحة في ذلك. كما لا يحق له التصويت على قرار لاتخاذ إجراء في مواجهته لإخلاله بالتزاماته.

مادة (١٥)

التزامات المطور عند البيع

يلتزم المطور قبل إبرام عقد بيع أية وحدة في مشروع التطوير العقاري، أو في مشروع البيع على الخارطة، بأن يُقدِّم للمشتري الآتي:

- ١ - نسخة من المخطط يوضح الوحدات والأجزاء المشتركة.
- ٢ - نسخة من بيان لنسب استحقاقات الوحدات.
- ٣ - نسخة من النظام الرئيسي للعقار المشترك.
- ٤ - تقدير محسوب على أساس معقول للاشتراكات السنوية لسنتين قادمتين.
- ٥ - تفاصيل أيِّ برنامج إدارة خاص منطبق على العقارات المشتركة.
- ٦ - تفاصيل للمتأخرات من الاشتراكات السنوية.

٧ - تعهد من المطور بمعاونة المشتري للحصول على شهادة إبراء الذمة.

مادة (١٦)

حصول المطور على اشتراكات قبل التسليم

يحق للمطور قبل تسليم الوحدة أن يحصل اشتراكات عامين، على أن يودعها مباشرة باسم اتحاد الملاك في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.

الفصل الرابع

مهام اتحاد الملاك وصلاحياته والتزاماته

مادة (١٧)

الشخصية الاعتبارية

تكون لاتحاد الملاك شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية الملاك، ويكون له حق التقاضي بهذه الصفة، ويمثله مدير الاتحاد، أو رئيس مجلس الإدارة في حال عدم وجود مدير الاتحاد، أمام القضاء والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير. وفي حالة صدور حكم قضائي ضد اتحاد الملاك بالتعويض عن الإخلال بالتزاماته، يساهم الملاك في السداد بحصص تُحدد وفقاً لاستحقاقات وحداتهم.

مادة (١٨)

مهام اتحاد الملاك

- بالإضافة إلى المهام التي نص عليها القانون وهذا القرار، تتمثل مهام اتحاد الملاك في القيام بالآتي:
- ١ - الإشراف على الأجزاء المشتركة، والموجودات والخدمات ذات الصلة بالمنفعة الجماعية للملاك، وإدارتها والتحكم بها.
 - ٢ - ضمان المحافظة على الأجزاء المشتركة والموجودات، وإصلاحها، واستبدالها إذا لم يكن تصليحها مجدياً اقتصادياً.
 - ٣ - الاحتفاظ بالسجلات وفقاً للمادة (٢٤) من هذا القرار.
 - ٤ - الحصول على تأمين وفقاً للمادتين (٧٢) و(٧٣) من القانون، والمادة (٢١) من هذا القرار والنظام الرئيسي للعقار المشترك.
 - ٥ - تعزيز الوثام والشعور بالانتماء بين الملاك وشاغلي الوحدات.
 - ٦ - الامتثال لأية التزامات أخرى منصوص عليها في القانون.

مادة (١٩)

صلاحيات اتحاد الملاك

مع عدم الإخلال بالصلاحيات المذكورة في القانون، يتمتع اتحاد الملاك بالصلاحيات الآتية:

- ١ - إبرام اتفاقيات توريد المرافق والخدمات.
- ٢ - وضع القواعد التشغيلية لإدارة العقارات المشتركة إدارة فعّالة.
- ٣ - وضع التدابير والآليات الملائمة لمواجهة الملاك المخالفين، وذلك في حالة مخالفة النظام الأساسي أو النظام الرئيسي للعقار المشترك، أو أي إخطار للمالك يُطلب منه أو من المستأجرين أو الشاغلين أو الزائرين الامتثال لمتطلبات اتحاد الملاك.
- ٤ - تحصيل الاشتراكات على أقساط ربع سنوية.
- ٥ - تملك المعدات والأثاث والموجودات بما يتلاءم مع صلاحياته ومهامه.
- ٦ - إصلاح أعمال البناء المعيبة فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.
- ٧ - تنفيذ الأعمال المطلوبة بموجب القانون أو النظام الرئيسي للعقار المشترك إذا لم يُنفذها المالك.
- ٨ - استرداد تكاليف تنفيذ الأعمال المتعلقة بالأجزاء المشتركة من مالك الوحدة.
- ٩ - دخول الوحدة بموجب إخطار خطي يُرسل إلى المالك أو الشاغل، أو بدون إخطار - في حالة الطوارئ - لمعاينة الوحدة أو الأجزاء المشتركة أو عمل إصلاحات فيها أو لتنفيذ الأعمال.
- ١٠ - تنفيذ التزامات الملاك المقررة بموجب القانون، أو هذا القرار، أو النظام الرئيسي للعقار المشترك.
- ١١ - إقامة الدعاوى واتخاذ الإجراءات القضائية لتنفيذ المطالبات المالية.
- ١٢ - الحصول على وثائق التأمين المطلوبة بموجب القانون، أو هذا القرار، أو النظام الرئيسي للعقار المشترك.
- ١٣ - إيداع الأموال الفائضة في أي بنك مسجل لدى مصرف البحرين المركزي أو أية جهة معتمدة من المؤسسة بما يحقق أغراض اتحاد الملاك ويعود بالنفع عليهم، وذلك بعد أخذ رأي مصرف البحرين المركزي.
- ١٤ - إصدار بيان الاشتراكات السنوية، ليوضح الاشتراكات الخاصة بكل وحدة، وإصدار شهادات براءة الذمة وفقاً للمادة (٢٧) من القرار.

مادة (٢٠)

تأجير المناطق المشتركة

يحق لاتحاد الملاك تأجير أية منطقة مشتركة، على ألا يعوق ذلك الملاك الآخرين من استخدام الأجزاء المشتركة، شريطة موافقة الجمعية العمومية على ذلك الأمر بقرار عادي،

على أن تُودع الأجرة في صندوق التشغيل.

مادة (٢١)

تأمين اتحاد الملاك

على اتحاد الملاك أن يُؤمن باسمه على الآتي:

١ - المباني والموجودات والتحسينات الأخرى داخل الأجزاء المشتركة بموجب بوليصة تأمين شامل ضد التلف أو الدمار جرّاء حدوث انفجار أو حريق أو برق أو رياح أو عواصف وذلك مقابل:

أ - قيمة استبدالها بالكامل.

ب - التكلفة المقترنة باستبدالها أو بإعادتها إلى وضعها السابق قبل التضرر، بما في ذلك تكلفة إزالة الحطام والأتعاب المهنية المستحقة على إعادة البناء.

٢ - ضد المسؤولية عن الأضرار بالململكات أو الإصابة الجسدية اللاحقة بأي شخص، كيفما كانت، مما ينشأ فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.

٣ - ضد أية مخاطر أخرى منصوص عليها في القانون أو في مجلد التوجيهات الصادر عن المؤسسة.

كما يجب على اتحاد الملاك الحصول على تقييم من مهندس أو مُثمن عقاري كل خمس سنوات؛ لضمان تغطية بوليصات التأمين للبنود السابقة على نحو كاف.

مادة (٢٢)

استرداد المبلغ المؤدي لزيادة التأمين

إذا ترتب علي استعمال المالك أو الشاغل للوحدة ما يؤدي إلى زيادة قسط التأمين، فيجوز لاتحاد الملاك استرداد المبلغ الزائد من المالك المعني. وفي جميع الأحوال يجب أن تُستخدم عوائد التأمين في إعادة الوضع إلى ما كان عليه.

مادة (٢٣)

التأمين على المملكات الخاصة

يكون كل من المالك والشاغل مسئولاً عن التأمين على ممتلكاته الخاصة في حالة عدم تغطيتها بموجب أي تأمين يبرمه اتحاد الملاك.

ويجوز التأمين على المباني القائمة بذاتها ولا تُعدُّ أجزاءً مشتركة، شريطة أن يُنص على ذلك صراحةً في النظام الرئيسي للعقار المشترك.

مادة (٢٤)

سجلات اتحاد الملاك

يجب على اتحاد الملاك أن يُمسك السجلات الآتية:

- ١ - سجل يحتوي على المخطط الذي يُبين الوحدات والأجزاء المشتركة، ونسخة من النظام الرئيسي للعقار المشترك، وبيان باستحقاقات الوحدات.
- ٢ - سجل خطي باجتماعات مجلس الإدارة.
- ٣ - سجل خطي للجمعية العمومية، يتضمن إجراءات الاجتماعات، والمحاضر، والقرارات.
- ٤ - سجل للمراسلات الرسمية.
- ٥ - سجل بوالص التأمين.
- ٦ - سجل يحتوي على جميع البيانات المالية ومستندات التدقيق والكشوفات المصرفية.
- ٧ - سجل العقود والاتفاقيات.
- ٨ - سجل يحتوي على جميع النسخ الأصلية لجميع العقود والاتفاقيات.
- ٩ - سجل الأصول.
- ١٠ - سجل مُحدّث بأسماء المالكين وعناوينهم بغرض إخطارهم.
- ١١ - سجل مُحدّث بحالة سداد الاشتراكات السنوية.
- ١٢ - أية سجلات أخرى تحددها المؤسسة.

مادة (٢٥)

ملكية السجلات

تكون سجلات اتحاد الملاك الورقية أو الإلكترونية مُلكاً له، ويجب على مدير الاتحاد ومجلس الإدارة تسليمها لاتحاد الملاك عند انتهاء مدتهم، ويجب الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن سبعة أعوام.

مادة (٢٦)

التعديل في المخططات

أي تعديل في مخططات مواقع العقارات المشتركة أو النظام الرئيسي للعقار المشترك أو الإضافات للنظام الأساسي يجب اعتمادها من المؤسسة وتسجيلها من قبل الجهاز لتدوينها في السجل الخاص للعقارات المشتركة.

مادة (٢٧)

شهادات إبراء الذمة عند نقل الملكية

بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القرار، يلزم لنقل ملكية أية وحدة عقارية الحصول على شهادة إبراء ذمة مالية صادرة عن اتحاد الملاك، في حالة ما إذا كان قد تم إبرام العقد بعد تاريخ هذا القرار، ولا يسجل الجهاز نقل ملكية أية وحدة قبل الحصول على هذه الشهادة، إلا إذا صرح الأطراف مجتمعين للموثق بالآتي:

- أ - عدم إمكانية الحصول عليها لكون اتحاد الملاك غير فعّال.
- ب - اتفاق تم بين البائع والمشتري لتغطية أية اشتراكات أو التزامات غير مدفوعة.

ولا تسري هذه الشهادة على نقل الوحدَات الملحقة.

مادة (٢٨)

حساب التشغيل والحساب الاحتياطي

يُنشئ اتحاد المُلأك حساباً للتشغيل وآخر احتياطياً للعقار المشترك، ويُعد دراسة بالأعمال التي ستنجز كل خمسة أعوام ما لم تُعَفه المؤسسة من تلك الدراسة، وذلك لتحديد أعمال الصيانة التي سيتم تمويلها من الصندوق الاحتياطي خلال السنوات الخمس القادمة. ويتعيّن عند تحصيل الاشتراكات من المالكين أن تكون الحصة المخصّصة للحساب الاحتياطي منفصلة عن حساب التشغيل.

مادة (٢٩)

حقوق الارتفاق والتزامات التأجير

يجب على اتحاد المُلأك الالتزام بحقوق الارتفاق، والالتزامات الناشئة عن برنامج الإدارة الخاص، أو التأجير أو المساطحة، أو الاتفاقات المدونة في البيان التكميلي أو النظام الرئيسي للعقار المشترك.

مادة (٣٠)

أمر السداد

تطبيقاً للمادة (٦٨ بند ب) من القانون، يُصدر مدير اتحاد المُلأك، أو رئيس مجلس الإدارة عند عدم وجود مدير الاتحاد أمراً بالسداد للمالك بموجب كتاب مسجّل بعلم الوصول بلا مظروف تحت ختم اتحاد المُلأك، يطالبه فيه بسداد الاشتراكات السنوية خلال (٩٠) يوماً من تاريخ إخطاره.

ويجب أن يُرفق بأمر السداد ما يأتي:

- ١ - أية متأخرات من الاشتراكات السنوية.
- ٢ - أية تعويضات مفروضة من اتحاد المُلأك للتأخر في السداد وفقاً للمادة (٥٩) من هذا القرار.
- ٣ - الالتزامات المالية المفروضة على المالك من اتحاد المُلأك وفقاً للنظام الأساسي.

الفصل الخامس

مجلس الإدارة

مادة (٣١)

ينتخب اتحاد المُلأك مجلساً للإدارة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، شريطة أن يزيد عدد الوحدَات على تسع وحدَات. وفي حالة ما إذا كان عدد الوحدَات تسعاً أو أقل يشكل

المُلاك أعضاء مجلس الإدارة تلقائياً، على ألا يقل عدد أعضاء المجلس عن ثلاثة ولا يزيد على تسعة، ويعين المجلس من بين أعضائه رئيس المجلس وأمين الخزينة وأمين السر. ويجوز للجمعية العمومية اختيار ثلاثة أعضاء احتياطيين لاستكمال المناصب الشاغرة في مجلس الإدارة عند خلوها لأي سبب كان.

مادة (٣٢)

استقالة عضو مجلس الإدارة

يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يستقيل خلال فترة عضويته، دون أن يكون اتحاد المُلاك ملزماً بتعيين عضو جديد، شريطة ألا يقل العدد المتبقي عن ثلاثة أعضاء، وإلا وجبت الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية لاختيار باقي أعضاء مجلس الإدارة.

مادة (٣٣)

شروط عضو مجلس الإدارة

- يُشترط في عضو مجلس الإدارة ما يأتي:
- ١ - أن يكون من مُلاك العقار المشترك.
 - ٢ - أن يكون مقيماً في المملكة.
 - ٣ - ألا يُمثل أي مالِك بأكثر من عضو واحد في مجلس الإدارة.
 - ٤ - ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس أو في جريمة مخلة بالشرف والأمانة خلال السنوات الخمس السابقة على الترشح.
 - ٥ - أن يُفصح عن أي تعارض مصالح محتمل فيما لو تم تعيينه.

مادة (٣٤)

التصويت ومدة مجلس الإدارة

مدة مجلس الإدارة عامان تبدأ من تاريخ اختيار أعضائه وتنتهي في اجتماع الجمعية العمومية التالي لانتهاه العامين، ويجوز انتخابهم لمدد أخرى. ويكون التصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العمومية. ويكون لعضو الجمعية العمومية المخوّل له بالتصويت صوت واحد لصالح مرشح واحد، يُمنح من خلال الحضور الشخصي أو بوكيل أو بممثل قانوني، وسواء كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني. وللجمعية العمومية بالإضافة إلى طريقة التصويت المشار إليها في هذه المادة، اختيار طريقة تصويت أخرى بقرار عادي، بحيث تتم إضافة طريقة التصويت للنظام الأساسي، على أن تراعى إجراءات التسجيل المنصوص عليها في هذا القرار.

مادة (٣٥)

شهادة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة

تقوم المؤسسة بناءً على طلب من اتحاد الملاك أو بالنيابة عنه بإعداد شهادة رسمية بأسماء أعضاء مجلس الإدارة الأصليين والاحتياطيين، كما تُدوّن فيها أسماء كل من أمين السر، وأمين الخزينة، ورئيس المجلس، واسم مدير الاتحاد المعين إن وُجد، على أن تُرفق بالطلب صورة طبق الأصل من محضر الجمعية العمومية. وتُحدّث المؤسسة الشهادة عند إخطارها بأيّ تعديل يطرأ على بيانات الشهادة.

مادة (٣٦)

تعديل شهادة مجلس الإدارة

للمؤسسة عند تقديم دليل من مجلس الإدارة على عزّل أو استقالة أيّ عضو أو عند حدوث تغيير في عضوية المجلس، تعديل الشهادة بحذف هذا العضو أو إصدار شهادة بديلة وفقاً لتقدير المجلس.

مادة (٣٧)

صلاحيات ومهام مجلس الإدارة

تكون لمجلس الإدارة الصلاحيات الكاملة لأداء المهام المنوطة به وفقاً لأحكام هذا القرار باستثناء ما يأتي:

- ١ - اعتماد الميزانية السنوية.
 - ٢ - تعديل النظام الأساسي، والنظام الرئيسي للعقار المشترك.
 - ٣ - إقرار مكافآت لمجلس الإدارة.
 - ٤ - أية قيود أخرى يفرضها اتحاد الملاك.
- ويجوز لمجلس الإدارة أو لاتحاد الملاك - بحسب الأحوال - بعد العمل بأحكام هذا القرار إنهاء أيّ عقد أبرمه المطور بالمخالفة لحكم المادة (٩) من هذا القرار، ويكون المطور مسئولاً أمام الغير.

مادة (٣٨)

الإفصاح عن تعارض المصالح

يجب أن يفصح عضو مجلس الإدارة عن أيّ تعارض في المصالح مع أعضاء المجلس الآخرين. ويمتنع عضو مجلس الإدارة الذي لديه مصلحة متعارضة عن التصويت بشأن أية مسألة تتعلق بتعارض المصالح.

مادة (٣٩)

واجبات مجلس الإدارة

يجب على مجلس الإدارة العمل على تحقيق مصلحة اتحاد الملاك ببذل العناية اللازمة لضمان وفاء اتحاد الملاك بالتزاماته بموجب القانون، وأحكام هذا القرار، ويجوز لهما التعاقد مع أصحاب الخبرة والمعرفة الكافية.

مادة (٤٠)

مسئولية مجلس الإدارة

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن أية خسائر يتحملها اتحاد الملاك في الأحوال الآتية:

- ١ - جرأاً احتيال أو عدم أمانة عضو المجلس.
 - ٢ - إذا أخل عضو المجلس عن دراية بأحكام القانون أو هذا القرار، ونتج عنه إلحاق الضرر باتحاد الملاك.
 - ٣ - إذا لم يفصح عضو المجلس عن أي تعارض في المصلحة في أية مسألة قبل التصويت عليها نتجت عنه خسارة يتحملها اتحاد الملاك.
- مع عدم الإخلال بما سبق، لا يسأل عضو مجلس الإدارة عن الأخطاء الصادرة بحسن نية أثناء أداء دوره.

مادة (٤١)

اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة اجتماعاً عادياً أربع مرات سنوياً على الأقل أو بدعوة من الرئيس كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ويكون الاجتماع صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي جميع الأحوال يجب أن تكون القرارات مكتوبة. ولا يحق لعضو مجلس الإدارة التصويت، إذا لم يسدّد الاشتراكات المستحقة وقت الاجتماع المعني.

وينتخب المجلس رئيسه، وأمين الخزينة، وأمين السر ويحدد مهامهم إذا لم يتم تحديدها من قبل اتحاد الملاك. ولرئيس مجلس الإدارة أن يترأس اجتماعات الجمعية العمومية، ما لم تقرر الجمعية تعيين شخص آخر لترؤس اجتماعاتها.

مادة (٤٢)

مهام أمين السر وأمين الخزينة

تتمثل مهام أمين السر في تدوين محاضر الجلسات وإرسال إخطارات الاجتماعات، والإخطارات واجبة الامتثال بالنظام الرئيسي للعقار المشترك، وإخطارات سداد الاشتراكات، وإعداد شهادات براءة الذمة لاعتمادها من قبل مجلس الإدارة.

وتتمثل مهام أمين الخزينة في إصدار بيان الاشتراكات السنوية، وإعداد البيانات المالية، والموازنة السنوية.

مادة (٤٣)

الدعوة لانعقاد مجلس الإدارة

تُوجَّه الدعوة لاجتماع مجلس الإدارة متضمِّنة جدول أعمال مفصَّل قبل الموعد المحدد للانعقاد بأربعة عشر يوماً على الأقل، ويجوز تخفيض هذه المدة في الحالات العاجلة حال اتفاق جميع أعضاء مجلس الإدارة على ذلك كتابياً.

مادة (٤٤)

تعيين ممثل عن الشخص الاعتباري كمرشح لانتخابات مجلس الإدارة

للمالك في حال كونه شخصاً اعتبارياً أن يرشح شخصاً واحداً كممثل عنه، للترشح في انتخابات مجلس الإدارة. وفي حالة كون الوحدة مملوكة لأكثر من مالك يجوز أن يرشح أحدهم لمجلس الإدارة. ويجوز للمطور الذي يملك أكثر من وحدة في العقار المشترك أن يرشح شخصاً واحداً ممثلاً له في انتخابات مجلس الإدارة.

الفصل السادس

اجتماعات الجمعية العمومية

مادة (٤٥)

تتكون الجمعية العمومية من المالكين، سواء الحاضرين بأشخاصهم أم بوكيل أم بممثل قانوني، وسواء كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني، ويجوز لها عزل عضو مجلس الإدارة بموجب قرار عادي.

مادة (٤٦)

الانعقاد السنوي

تُعقد الجمعية العمومية لاتحاد الملاك سنوياً، بموجب إخطار كتابي يُرسل للملاك قبل واحد وعشرين يوماً على الأقل من الموعد المقرر للجمعية.

مادة (٤٧)

ضوابط الإخطار لعقد الجمعية العمومية

يجب أن يتضمن الإخطار المرسل لأعضاء الجمعية الآتي:

١ - تاريخ انعقاد الجمعية العمومية وزمانه ومكانه.

- ٢ - جدول أعمال مفصّل على أن يتضمن البنود الآتية:
- أ - تعيين رئيس لرئاسة الجمعية العمومية في أول اجتماع للجمعية العمومية.
 - ب - التصديق على محاضر اجتماعات الجمعية العمومية السابقة.
 - ج - النظر في البيانات المالية السنوية.
 - د - النظر في الميزانية المالية السنوية التالية والاشتراكات المقترحة، وتواريخ السداد خلال السنة.
 - هـ - انتخاب مجلس الإدارة.
 - و - ما يري مجلس الإدارة عرضه على الجمعية العمومية.
 - ز - ما يطلبه الملاك (خطياً) ليتم إدراجه في جدول الأعمال.
 - ح - أية طلبات أو قرارات لإقرارها بموجب قرار خاص.
 - ط - ما يستجد ما أعمال.

مادة (٤٨)

المستندات المقترنة بالإخطار

- يجب أن ترفق بالإخطار المستندات الآتية:
- ١ - صورة من محاضر الاجتماع لاعتمادها.
 - ٢ - صورة من البيانات المالية السنوية.
 - ٣ - تفاصيل لبوليصات التأمين الحالية.
 - ٤ - صورة من الميزانية المقترحة، على أن تشمل مقابل الخدمة المقترحة.
 - ٥ - صورة من أية مستندات أخرى مطلوب تقديمها إلى الجمعية العمومية لنظر مختلف بنود جدول الأعمال.
 - ٦ - نموذج وكالة.
 - ٧ - ورقة تصويت تبين القرارات المقترحة.

مادة (٤٩)

اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية

تُعقد الجمعية العمومية غير العادية في الحالات الآتية:

- ١ - إذا طلب الملاك ذلك بنسبة لا تقل عن (٢٥%) من عدد الوحدات.
 - ٢ - إذا طلب ذلك أيّ عضوين من أعضاء مجلس الإدارة أو رئيس مجلس الإدارة.
 - ٣ - إذا طلبت المؤسسة ذلك.
- ولا يلزم أن يحتوي الإخطار في هذه الحالات على جميع البيانات المطلوبة لعقد الجمعية العمومية العادية.

مادة (٥٠)

التصويت في الجمعية العمومية

يكون لكل مالك التصويت وفقاً لأحكام هذا القرار، وإذا كانت الوحدة مملوكة لأكثر من شخص أو مملوكة لشركة فيكون التصويت من خلال وكيل، أو ممثل قانوني، أو من خلال ورقة تصويت موقعة من الشركاء أو من الممثل القانوني لهم.

وفي جميع الأحوال لا يجوز التصويت، إذا كانت على الوحدة مستحقات مالية باستثناء التصويت على قرارات تتطلب قراراً خاصاً، أو التصويت على قرار إنهاء العقار المشترك. ولا يسمح لشخص أن يكون وكيلاً عن أكثر من (١٠٪) من استحقاقات الوحدات في العقار المشترك.

مادة (٥١)

النصاب القانوني

يتوافر النصاب القانوني عند التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية بحضور نسبة (٥٠٪) من ملاك الوحدات في العقار المشترك سواء كان الحضور شخصياً، أم عن طريق وكيل، أم عن طريق ممثل قانوني، وسواءً كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني.

فإذا لم يكتمل النصاب خلال ساعة من الموعد المقرر لبدء انعقاد الجمعية، يُؤجل انعقاد الجمعية العمومية إلى اليوم التالي لانقضاء سبعة أيام في نفس الزمان والمكان، ويكون هذا الانعقاد صحيحاً بحضور أي عدد من الملاك.

مادة (٥٢)

ورقة التصويت

- يجوز إجراء التصويت بورقة التصويت، وفقاً للضوابط الآتية:
- ١ - أن يُرسل إخطار الاجتماع والتصويت إلى المالك من خلال ورقة التصويت على عنوان البريد الإلكتروني المُخَطَّر به أو من خلال مكتب البريد.
 - ٢ - أن تدون القرارات التي سيتم التصويت عليها في أجندة الاجتماع وفي ورقة التصويت.
 - ٣ - أن يؤشر الملاك في ورقة التصويت بالموافقة أو الرفض على القرار المطلوب التصويت عليه.
 - ٤ - أن يعيد المالك ورقة التصويت لاتحاد الملاك قبل انعقاد الاجتماع وذلك عبر البريد الإلكتروني أو مكتب البريد.
 - ٥ - أن يُحتفظ بجميع سجلات الاجتماع.
- وفي جميع الأحوال تُطبَّق الأحكام الخاصة باجتماعات الجمعية العمومية.

مادة (٥٣)

القرار العادي

يكون التصويت في القرارات العادية بأغلبية الأعضاء الحاضرين بأشخاصهم أو عن طريق وكيل أو ممثل قانوني، سواءً أكان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني، ويجوز أن يكون التصويت برفع الأيدي.

ويكون لكل مالك وحدة صوت واحد أو وفقاً لاستحقاقات الوحدة إذا قرر الرئيس أو بناءً على طلب أحد الأعضاء المصوتين على ذلك القرار، ويكون لكل مالك عدد من الأصوات مماثل لاستحقاقات وحدته.

مادة (٥٤)

الاجتماع والتصويت الإلكتروني

مع مراعاة المادة (٦٤ فقرة ب) من القانون، يُحدّد اتحاد الملاك بقرار عادي عملية التصويت في الاجتماعات التي تُعقد بالطرق الإلكترونية، على أن تُسجّل عملية التصويت كتعديل للنظام الأساسي وتعديل للنظام الرئيسي للعقار المشترك.

وفي حالة ما إذا كان التصويت في الجمعية العمومية يتضمن التصويت الإلكتروني، يجب أن تُراعى في عملية التصويت إجراءات التصويت الإلكتروني المحددة في النظام الأساسي والنظام الرئيسي للعقار المشترك.

الفصل السابع

مدير الاتحاد

مادة (٥٥)

لاتحاد الملاك القيام بالآتي:

- ١ - تعيين مدير لاتحاد الملاك مرخص له من المؤسسة بقرار عادي.
 - ٢ - تفويض مجلس الإدارة صلاحية تعيين مدير الاتحاد بقرار عادي.
- ويجب أن يبيّن قرار التعيين المهام التي يقوم بها مدير الاتحاد.

مادة (٥٦)

مع عدم الإخلال بأية التزامات تعاقدية إضافية، يلتزم مدير الاتحاد بالآتي:

- ١ - العمل مع مجلس الإدارة بهدف وضع استراتيجيات لإدارة الأجزاء المشتركة.
- ٢ - تنفيذ الاستراتيجيات والبرامج والخطط التي يضعها المجلس.
- ٣ - تمثيل اتحاد الملاك ومجلس الإدارة أمام السلطات المعنية.
- ٤ - تسهيل انعقاد اجتماعات المجلس واتحاد الملاك.
- ٥ - تقديم مجموعة متنوعة من الخدمات الإدارية وخدمات أمانة السر إلى المجلس واتحاد الملاك.

- ٦ - التسهيل على المجلس ممارسة مهامه وصلاحياته.
- ٧ - اتخاذ الترتيبات اللازمة لطرح المناقصات وإبرام العقود نيابة عن اتحاد الملاك.
- ٨ - الإشراف على أداء المقاولين والموردين وتقديم تقارير لمجلس الإدارة والجمعية العمومية.
- ٩ - إعداد الميزانيات السنوية بالتنسيق مع أمين الخزينة لاعتمادها من مجلس الإدارة.
- ١٠ - الرد على الاستفسارات والشكاوى التي يقدمها الملاك وتقديم الحلول لها.
- ١١ - استيفاء متطلبات التأمين.
- ١٢ - مباشرة عمليات الرقابة الائتمانية الأساسية.
- ١٣ - الإشراف على الإجراءات القضائية، بما في ذلك أية إجراءات مقررة بموجب المادة (٦٨) بند ب) من القانون.
- ١٤ - التأكد من تنفيذ كافة الأعمال المقترحة والإشراف عليها.
- ١٥ - جمع وتحديث وحفظ كافة معلومات اتحاد الملاك، بما في كشف المالكين وعناوينهم.
- ١٦ - أن يكون مستقلاً عن المطور وعن أي مالك في العقار المشترك.
- ١٧ - اتباع التعليمات القانونية من اتحاد الملاك أو المجلس.
- ١٨ - الإفصاح للمجلس أو الجمعية العمومية عن أي تعارض في المصالح.
- ١٩ - التصرف بأمانة وإنصاف وشفافية في جميع تعاملاته مع المجلس والملاك.
- ٢٠- إبرام عقد مكتوب مع اتحاد الملاك متضمناً الآتي:
- أ - اسم وتفاصيل الاتصال لمدير الاتحاد.
- ب - اسم الاتحاد.
- ج - مدة العقد، والتي يجب أن لا تتجاوز عامين ما لم يكن العقار المشترك ضمن برنامج الإدارة الخاص.
- د - رسوم الإدارة المترتبة على مدة العقد كاملة.
- هـ - المهام المفوضة من اتحاد الملاك.
- و - شروط التعاقد.
- ز - خطوات إنهاء العقد.
- ح - تعهد من مدير اتحاد الملاك بالإفصاح عن أي تعارض مصالح أو مكافآت أو منفعة حصل عليها نتيجة للتعاقد من أو بالنيابة عن اتحاد الملاك خلال مدة العقد.
- ط - الأحكام التي تتعلق بإيداع الاشتراكات السنوية في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.
- ي - أي اتفاق يتعلق بالتدقيق على الحسابات.
- ويجوز لاتحاد الملاك أو مجلس الإدارة إنهاء الاتفاق مع مدير الاتحاد فيما إذا أُخلّ بمتطلبات العقد.
- وفي جميع الأحوال يُقدم مدير الاتحاد للمؤسسة المعلومات بشأن مجلس الإدارة واتحاد الملاك، وما قد توجّه به المؤسسة من وقت لآخر، ولا يجوز لمدير الاتحاد أن يفوض التزاماته

المقررة بهذه المادة.

مادة (٥٧)

تفويض الاختصاصات

يجوز لمجلس الإدارة واتحاد الملاك بقرار عادي تفويض مدير الاتحاد للقيام ببعض المهام، دون الإخلال بمسئولياتهم المقررة بالقانون أو هذا القرار أو في أي من القوانين الأخرى.

الفصل الثامن

حقوق الملاك والتزاماتهم

مادة (٥٨)

الامتثال لوثائق العقارات المشتركة والقوانين المعمول بها

يجب على الملاك الالتزام بالآتي:

- ١ - الامتثال للنظام الرئيسي للعقار المشترك والنظام الأساسي وهذا القرار والقانون والقوانين الأخرى المعمول بها.
 - ٢ - الالتزام بأي إخطار يصدر من اتحاد الملاك للامتثال للنظام الرئيسي للعقار المشترك والقواعد التشغيلية.
 - ٣ - إخطار اتحاد الملاك بأي تعديل يطرأ على الملكية.
- ويجوز للمالك صيغ الحوائط، وتغيير الأرضيات وفرش السجاد، ولصق ورق الجدران، وعمل ديكور للأجزاء الداخلية من الوحدة، شريطة:
- أ - أن يتفق الفعل مع أي من متطلبات النظام الرئيسي للعقار المشترك بما فيها مراعاة عدم حدوث ضوضاء خارجة من الوحدة.
 - ب - ألا يسبب ذلك أضراراً بالأجزاء المشتركة.
 - ج - ألا يقوم المالك بتعديلات هيكلية للوحدة دون موافقة اتحاد الملاك.

مادة (٥٩)

سداد الاشتراكات السنوية والالتزامات الأخرى

- يجب على الملاك الوفاء بالتزامهم بسداد الاشتراكات السنوية، وفي حالة عدم السداد يترتب الآتي:
- ١ - منع المالك من ممارسة حق التصويت في الجمعية العمومية، باستثناء ما نص عليه في هذا القرار.
 - ٢ - إذا ظلت الاشتراكات غير مسددة لمدة ثلاثة أشهر أو أكثر، كان لاتحاد الملاك المطالبة بتعويض عن الاشتراكات غير المسددة بالنسبة التي يحددها النظام الأساسي لاتحاد

المُلاك.

ويجوز لاتحاد المُلاك بقرار عادي وُضِعَ التدابير والآليات في مواجهة أي مالك في حالة مخالفته، أو في حالة مخالفة المستأجرين أو الشاغلين لديه لتوجيه من اتحاد المُلاك بالالتزام بالقواعد التشغيلية أو أية متطلبات أخرى من النظام الرئيسي للعقار المشترك.

مادة (٦٠)

التزامات المُلاك

يجب على مُلاك الوُحَدَات الالتزام بالآتي:

- ١ - الحفاظ على وُحَدَاتهم في حالة جيدة وذلك على نفقتهم الخاصة.
- ٢ - الامتثال إلى أية التزامات منصوص عليها في القانون وهذا القرار والنظام الأساسي والنظام الرئيسي للعقار المشترك والقوانين الأخرى، وأية إخطارات صادرة عن اتحاد المُلاك.
- ٣ - التأكد من أن الشاغلين والزائرين لُوُحَدَاتهم على دارية تامة وملتزمون بالقواعد التشغيلية.
- ٤ - الحصول على موافقة مجلس الإدارة في الأعمال المطلوب تنفيذها في الوُحْدَة.
- ٥ - استخدام وُحَدَاتهم وفقاً للاستخدام المسموح به، وعدم تعديل شيء من استخدام الوُحْدَة إلا بموافقة خطية مسبقة من اتحاد المُلاك ووفقاً للاشتراطات الأخرى التي تطلبها السلطات المعنية.

مادة (٦١)

تعديل الأنظمة

ما لم ينص القرار على خلاف ذلك، يُعدّل النظام الأساسي والنظام الرئيسي للعقار المشترك على النحو الآتي:

- ١ - قرار عادي للمسائل التي تتطلب قراراً من الجمعية العمومية.
 - ٢ - قرار عادي لاعتماد تعديلات النظام الرئيسي للعقار المشترك.
- ويجب أن تتم تعديلات النظام الرئيسي للعقار المشترك التالية بموجب قرار خاص، حسب الآتي:

- ١ - تغيير المظاهر أو الخصائص المعمارية، أو أي مظهر آخر يتعلق بتصميم المشروع.
 - ٢ - تغييرات للاستخدام المصرّح به للأرض في العقار المشترك.
- كما يجب تطبيق القيود التالية عند تعديل النظام الرئيسي للعقار المشترك:
- ١ - التعديلات على حقوق الاستخدام الحصري المنشأة عند التسجيل المبدئي للنظام الرئيسي للعقار المشترك، يمكن اعتمادها فقط برضا المستفيد من هذه الحقوق، وذلك ما لم ينص النظام الرئيسي للعقار المشترك على خلاف ذلك.

- ٢ - تعديل استحقاقات الوحدات يجب أن يتم وفقاً للتوجيهات المعتمدة من المؤسسة.
- ٣ - تعديل حقوق الارتفاق والاتفاقات المنصوص عليها في النظام الرئيسي للعقار المشترك تتم برضا المستفيد.
- ٤ - التعديلات على برنامج الإدارة الخاص تتم برضا المستفيد.
- ٥ - تعديلات الاتفاقات المتعلقة بمدة الإنشاء تتم برضا المطور.
- ٦ - التعديلات على الجدول الزمني للإنشاء وتنفيذ المراحل المستقبلية لتطوير العقار المشترك، تتم برضا المطور.

مادة (٦٢)

الإخطار بتعديل النظام الأساسي والنظام الرئيسي للعقار المشترك

- يجب على اتحاد الملاك عند حدوث إضافة للنظام الأساسي أو تعديل في النظام الرئيسي للعقار المشترك، أن يقوم بالآتي:
- ١ - إخطار جميع الملاك بهذه التغيرات في أقرب وقت ممكن بعد اعتمادها من الجمعية العمومية.
 - ٢ - العمل على تسجيل هذه التعديلات في السجل الخاص بالعقارات المشتركة كتعديل للنظام الرئيسي للعقار المشترك، في موعد أقصاه ثلاثون يوماً من تاريخ انعقاد الجمعية العمومية. وتعد هذه التعديلات ملزمة للغير من تاريخ تدوينها في السجل الخاص للملكيات المشتركة، على أن تكون ملزمة للملاك من تاريخ إخطارهم بها.

مادة (٦٣)

التزام الملاك بتقديم عنوان الإعلان

- لفرض الإخطار يجب على الملاك أن يقدموا إلى مدير الاتحاد - في حالة تعيينه - أو لمجلس الإدارة، ما يأتي:
- ١ - عنوان البريد الإلكتروني.
 - ٢ - عنوان البريد في مملكة البحرين.
- ويتحمل المالك المسؤولية عن ضمان تحديث سجلات اتحاد الملاك فيما لو حدث تغيير في عنوان المالك.

مادة (٦٤)

التعويض

- يقوم المالك بتعويض اتحاد الملاك عن أية تكاليف أو مطالبات أو التزامات مالية - بما في ذلك تكاليف التنفيذ - تنشأ عن عدم امتثاله أو مستأجره أو شاغليه أو زائريه للقانون وهذا

القرار.

مادة (٦٥)

موقف المُلَّك تجاه اتحاد المُلَّك

يحق لجميع المُلَّك المشاركة في أعمال اتحاد المُلَّك، وعليهم الالتزام بقرارات اتحاد المُلَّك وقرارات مجلس الإدارة المتعلقة بالتزامات اتحاد المُلَّك. ولا يحق للمُلك الاعتراض على مقدار الاشتراكات السنوية المعتمدة من الجمعية العمومية ولا على الالتزام بدفعها.

الفصل التاسع

حقوق الغير عند التعامل مع اتحاد مُلَّك

مادة (٦٦)

يجوز أن يُشغَّل الحساب البنكي نيابةً عن اتحاد المُلَّك، مدير الاتحاد واثنين من أعضاء مجلس الإدارة، أو ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين، على أن يكون واحداً منهم رئيس مجلس الإدارة أو أمين السر أو أمين الخزينة.

مادة (٦٧)

يجوز للغير عند التعامل مع اتحاد المُلَّك الاعتداد بأيِّ عقد أو تعهد، متى كان موقَّعاً من مدير اتحاد المُلَّك وأيِّ عضوين من أعضاء مجلس الإدارة، أو من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة، على أن يكون أحدهم رئيس المجلس، أو أمين السر، أو أمين الخزينة، وأن يكون مختوماً بالخاتم الرسمي لاتحاد المُلَّك.

وفي جميع الأحوال يحق لاتحاد المُلَّك اتخاذ إجراءات إلغاء العقد أو التَّعهد متى كان الطرف الآخر على علم بأن الموافقات الداخلية لم تكن صحيحة أو تمت بطرق احتيالية.

مادة (٦٨)

لا يجوز لاتحاد المُلَّك إبرام عقد تزيد مدته على عامين إلا في الأحوال الآتية:

- ١ - أن يكون العقد جزءاً من التزامات برنامج الإدارة الخاص وفقاً لقرار صادر عن المؤسسة.
- ٢ - أن يكون العقد مبرماً مع مزوّد مرافق تملكه الحكومة أو تُسيطر عليه، أو جهة حكومية أخرى يُطالب اتحاد المُلَّك بالتعاقد معها، أو أن يكون العقد مبرماً وفقاً للمادة (٦٧) بند

(ج) من القانون.

٣ - أن يكون العقد معتمداً من مجلس الإدارة عملاً بالمادة (٩) من أحكام هذا القرار.

الفصل العاشر

حقوق المؤسسة وصلاحياتها

مادة (٦٩)

مع عدم الإخلال بصلاحيات المؤسسة المنصوص عليها في القانون، يحق لها الآتي:

- ١ - أن تطلب من اتحاد الملاك انتداب خبراء مستقلين - على نفقته الخاصة - لإعداد تقارير تمكن المؤسسة من أداء مهامها.
- ٢ - أن تطلب من اتحاد الملاك والغير عرض ما يثار من منازعات في ما بينهم على لجان الوساطة المنشأة بالمؤسسة، وأن يتحمل اتحاد الملاك تكاليف الوساطة، دون الحد من قدرة هذه اللجان في إصدار أمر بأن يتحمل الطرف الآخر في الوساطة هذه التكاليف.
- ٣ - توجيه اتحاد الملاك بتعيين مراقب محايد بموافقة المؤسسة للمراقبة في أية جمعية عمومية لاتحاد ملاك بأية تكلفة، على أن يسدها اتحاد الملاك.
- ٤ - إصدار توجيهات ملزمة إلى اتحاد الملاك.
- ٥ - مراجعة جميع سجلات اتحاد الملاك (بما في ذلك سجلات مجلس الإدارة).
- ٦ - مراجعة أية معلومات لدى الملاك، متى كانت ذات صلة بشؤون اتحاد الملاك.
- ٧ - الاطلاع على جميع السجلات والمعلومات التي بحوزة مدير اتحاد الملاك.
- ٨ - طلب معلومات من سجلات الجهاز لتحديد الملكية ومعالجة المعلومات.
- ٩ - الطلب من اتحاد الملاك عقد جمعية عمومية وإدراج البنود في جدول الأعمال لنظرها.
- ١٠ - تعيين مسؤول إداري وفقاً للفصل الحادي عشر من هذا القرار.
- ١١ - إصدار التعليمات والتوجيهات لاعتبار المشروع التطويري كعقار مشترك.
- ١٢ - اعتماد التدابير والآليات التي يضعها اتحاد الملاك لمواجهة المخالفين.
- ١٣ - إصدار مجلد توجيهات لتنفيذ أحكام هذا القرار، ولتحديد النظام الأساسي، ونموذج النظام الرئيسي للعقار المشترك.
- ١٤ - وضع آلية يتم أتباعها فيما لو قرر اتحاد الملاك إنهاء العقار المشترك.
- ١٥ - وضع آلية يتم أتباعها في حالة ما إذا كان العقار المشترك مسجلاً على إيجار أو حق مساطحة.
- ١٦ - توجيه اتحاد الملاك عند رغبته في تعديل استحقاقات الوحدات.
- ١٧ - الإغناء بموجب قرار من متطلبات مخطط موقع العقار، وبالأخص في حالة المشاريع التي اكتملت جزئياً بتاريخ هذا القرار أو حالة ما إذا كانت الوحدات قد تم بيعها في مشروع

بيع على الخارطة.

١٨ - تحديد متطلبات التعاقد بين اتحاد الملاك ومدير الاتحاد.

الفصل الحادي عشر

تعيين مسئول إداري

مادة (٧٠)

الحق في تعيين مسئول إداري

- يجوز للمؤسسة تعيين مسئول إداري يتولى زمام اتحاد الملاك لفترة زمنية محددة في الأحوال الآتية:
- ١ - إذا رفض اتحاد الملاك، أو لم يمتثل إلى قرار تسوية نزاع صادر عن وسيط خاص أو المؤسسة.
 - ٢ - إذا لم يُنجز اتحاد الملاك واجباً مفروضاً عليه بحكم القانون أو هذا القرار أو توجيهات صادرة بموجب القانون.
 - ٣ - إذا كانت شؤون اتحاد الملاك في حالة فوضى شديدة.

مادة (٧١)

يترتب على تعيين المسئول الإداري ما يأتي:

- ١ - أن تصبح جميع مناصب مجلس الإدارة شاغرة.
- ٢ - أن يُخوّل المسئول الإداري بجميع سلطات مجلس الإدارة ومهامه.
- ٣ - أن يمتثل المسئول الإداري للتوجيهات الصادرة خطياً عن المؤسسة، سواء كانت واردة في سند التعيين أم لاحقة عليه.

مادة (٧٢)

يجوز أن يكون المسئول الإداري المؤقت مدير اتحاد الملاك أو خبيراً استشارياً آخر في مجال العقارات المشتركة، شريطة أن يكون قادراً على قيام اتحاد الملاك بالتزاماته المقررة بموجب أحكام القانون وهذا القرار.

مادة (٧٣)

يجب على المسئول الإداري قبل انتهاء مدته بوقت كاف أن يدعو لانعقاد الجمعية العمومية للانتخاب مجلس إدارة جديد يتحمل مسئولية اتحاد الملاك.

الفصل الثاني عشر

أحكام عامة

مادة (٧٤)

الإخطارات

يجب أن يُعلن المالك بأيّ إخطار على البريد الإلكتروني أو العنوان الآخر الذي يقدمه المالك وفقاً للمادة (٦٣) من هذا القرار، كما يجب أن يُعلن اتحاد المُلاك بأيّ إخطار على عنوان مدير اتحاد المُلاك أو رئيس المجلس، أو أمين الخزينة، أو أمين السر. ويُعلن مدير الاتحاد على العنوان المسجّل مقراً لمدير اتحاد المُلاك.

مادة (٧٥)

تُعدّ الإخطارات قد تمت عند تأكيد تسلمها من قبل خادم الحاسوب إذا أُرسِلت بالبريد الإلكتروني، أو عند تأكيد تسلمها إذا أُرسِلت بطريقة أخرى.

مادة (٧٦)

إذا لم يقدم المالك أيّ عنوان أو لم يُقر بالإعلان في غضون فترة زمنية معقولة يُقدّرُها الاتحاد كان لاتحاد المُلاك الحق في تنفيذ الإعلان وذلك بتثبيت أيّ إنذار على المداخل الرئيسية للوحدة. ويجوز للمؤسسة تحديد وسائل أخرى تُعلن بها الإخطارات عملاً بهذا القرار.

مادة (٧٧)

إلغاء العقارات المشتركة

يجوز إنهاء العقار المشترك في أيّ الحالات الآتية:

- ١ - بموجب قرار صادر عن المُلاك في الجمعية العمومية بنسبة تصويت لا تقل عن (٩٠٪) من نسبة الاستحقاقات.
- ٢ - بموجب أمر صادر عن المحكمة.
- ٣ - بموجب موافقة المؤسسة والجهة المختصة عند تقديم شهادة من مهندس استشاري تُفيد أن النظام الإنشائي يتعدّر تصحيحه، أو من المحتمل انهياره.
- ٤ - أية آلية أخرى تضعها المؤسسة لإنهاء العقارات المشتركة.

الفصل الثالث عشر

الإجراءات الانتقالية

مادة (٧٨)

اتحادات الملاك القائمة

يجب على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القرار، وعلى المطورين، توفيق أوضاعهم بما يتفق مع أحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به. ويجب على المطور في حالة تسجيل بيع وحدة في السجل العقاري قبل تاريخ هذا القرار، سواء كان اتحاد الملاك قد أنشئ بصدور هذا القرار أم لا، أن يدعو الملاك لانعقاد الجمعية العمومية في غضون ستة أشهر بدءاً من تاريخ العمل بهذا القرار وفقاً لأحكام هذا القرار، واتخاذ أية إجراءات ضرورية أخرى لتنفيذ عمليات اتحادات الملاك وفقاً للقانون وهذا القرار، وأن يقدم اتحاد الملاك أو مجلس الإدارة النظام الرئيسي للعقار المشترك والقواعد التشغيلية إلى المؤسسة والجهاز.

وفي جميع الأحوال، يحق للمؤسسة عند عدم وجود من يقوم بإدارة العقار المشترك، أو من يقوم بإصدار إخطار الاجتماع أن تدعو بطلب من أحد الملاك لانعقاد الجمعية العمومية من قبل طرف ثالث مستقل يتولى إرسال إخطار الاجتماع وفقاً لأحكام هذا القرار.

مادة (٧٩)

لا يجب على اتحاد الملاك القائم أو الانتقالي أن تكون لديه مخططات مواقع العقارات، إذا كان الجهاز قد أصدر سندات الملكية.

مادة (٨٠)

في حال وجود مطور يدير عقاراً مشتركاً في تاريخ صدور هذا القرار، فيجب عليه أن يدعو لانعقاد الجمعية العمومية وفقاً للنظام الأساسي في غضون ستة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار، وأن يقدم اتحاد الملاك أو مجلس الإدارة، النظام الرئيسي للعقار المشترك والقواعد التشغيلية إلى المؤسسة والجهاز، واتخاذ أية إجراءات ضرورية أخرى لتوفيق وضع اتحاد الملاك وفقاً للقانون وهذا القرار.

مادة (٨١)

برامج الإدارة الخاصة

يُحدّد النظام الرئيسي للعقار المشترك طبيعة برنامج الإدارة الخاص وتأثيره عليها إذا تضمنت التزامات تؤثر على اتحاد الملاك والملاك.

مادة (٨٢)

تُصدر مؤسسة التنظيم العقاري قراراً بشأن برامج الإدارة الخاصة التي تؤثر على العقارات المشتركة، وطريقة اعتماده، وللمؤسسة أن تُصدر إرشادات وتوجيهات بشأنه.

مادة (٨٣)

يلتزم مقدم الطلب المودع للنظام الرئيسي للعقار المشترك بإخطار المؤسسة بأية ترتيبات ذات صلة بطبيعة برنامج الإدارة الخاص.

مادة (٨٤)

يجوز للمؤسسة أن تُرجىء الموافقة على النظام الرئيسي للعقار المشترك أو تُرجىء تسجيله لحين إنهاء برنامج الإدارة الخاص وفقاً لقرار برامج الإدارة الخاصة. وإذا كانت العقارات المشتركة جزءاً من برنامج التطوير المرحلي، يجوز تعديل نظامها وفقاً لذلك البرنامج.

مادة (٨٥)

على المعنيين تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري
سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ٨ محرم ١٤٤٠هـ
الموافق: ١٨ سبتمبر ٢٠١٨م