

مكتب المحامي

عكاف الداؤد و مشاركوه

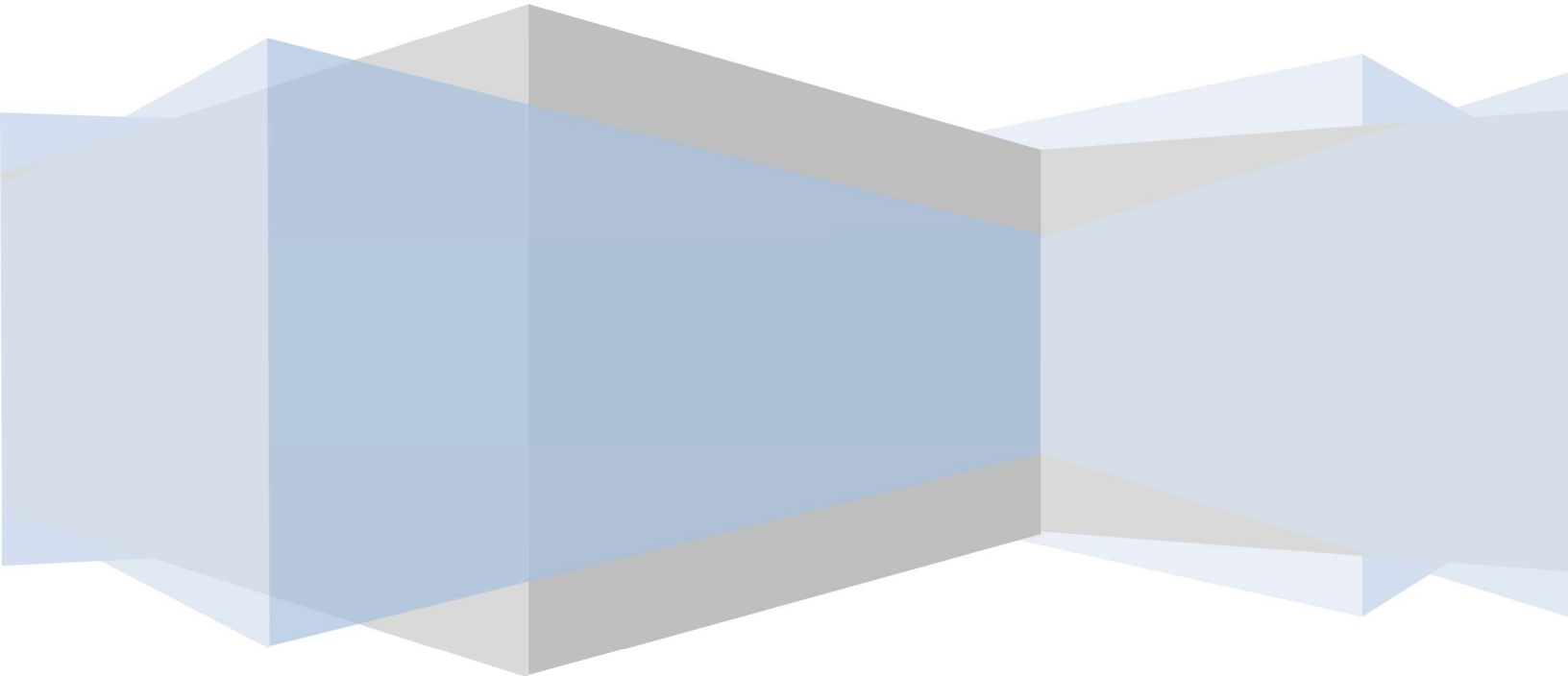


Akef Al-Daoud & Partners
Law Firm

كيف تُحسن إدارة المجمعات العقارية: دليل نظام الأقسام المشتركة لعام 2024

نظام إدارة الأقسام المشتركة في العقارات والمجمعات السكنية: دليل مبسط للمستثمرين والمالكين

10 تشرين الثاني 2024



"خطوة بخطوة نحو إدارة مثالية للمجمعات العقارية: اكتشاف نظام الأقسام المشتركة 2024"

نظام إدارة الأقسام المشتركة 2024: دليلك لبناء مجتمع عقاري متوازن ومستدام"

شهدت المملكة خلال العقدین الأخيرین تطوراً عمرانياً هائلاً في كل من القطاعين السكني والتجاري، حيث أصبحت مشاريع البناء الكبرى، مثل الأبراج والوحدات السكنية والمجمعات السياحية المسورة، جزءاً أساسياً من الاقتصاد. ومع هذا النمو، نشأت الحاجة إلى تنظيم دقيق للعلاقات بين المالكين و المطور العقاري والإدارات المتخصصة لضمان حسن إدارة وصيانة هذه المجمعات. لذلك، أُصدر "نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري لسنة 2020" بموجب قانون الملكية العقارية، ليواكب التطور المستمر ويحل محل قانون الطوابق والشقق الذي لم يعد كافياً لتلبية متطلبات هذا التطور.

ما هو نظام إدارة الأقسام المشتركة؟

نظام إدارة الأقسام المشتركة هو إطار قانوني يهدف إلى تنظيم العلاقات بين المالكين و المطور العقاري والإدارات المسؤولة عن المجمعات السكنية والتجارية، خاصةً في المجمعات السياحية المسورة. فهو يحدد كيفية إدارة وصيانة البنى التحتية والخدمات المشتركة، ويحدد الواجبات والالتزامات لكل من المالكين والمطورين والإدارات المختصة.

كيفية إدارة الأقسام المشتركة

- 1. العقود والصيانة:** يجب على الجمعية إدارة الأقسام المشتركة وصيانتها، بما في ذلك خدمات النظافة، الأمن، والصيانة الدورية. ويتعين على الجمعية فتح حساب بنكي خاص لهذه الخدمات وتحديد حصة كل عضو من النفقات بناءً على حصته في البناء.
- 2. واجبات المطور العقاري:** يتحمل المطور مسؤولية تمكين المالكين والشاغلين من الانتفاع بالأقسام المشتركة (مثل البرك، الشواطئ، البنى التحتية الانشائية، المحال التجارية، بنى الاتصالات.... وغيرها) وصيانتها. كما يجب عليه الحفاظ على سلامة الأقسام المشتركة والتعاقد مع شركات التأمين لتغطية الأجزاء تحت مسؤوليته.
- 3. دور المالكين:** يجب على المالكين دفع بدل الخدمات والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة لاختيار مجلس الإدارة وتحديد النفقات. في حال عدم دفع بدل الخدمات، يمكن للجمعية اللجوء إلى دائرة التنفيذ لتحويل المبالغ المستحقة.

كيف تعالج المشاكل والخلافات؟

في حالة حدوث أي خلافات بين المالكين أو مع الإدارة، يحق للطرف المتضرر الطعن بالقرارات أمام محكمة البداية. أما في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، فيتم حل النزاعات من خلال اللجنة الفنية للمجمعات السياحية المسورة، وإذا لم يتم تنفيذ قرار اللجنة، يمكن اللجوء إلى محكمة بداية حقوق العقبة.

لماذا هو مهم؟

هذا النظام يهدف إلى حماية حقوق جميع الأطراف المعنية وضمان إدارة فعالة وعادلة للمجمعات السكنية والتجارية. فهو يوفر إطاراً قانونياً واضحاً للتعامل مع القضايا المالية والإدارية المتعلقة بالأقسام المشتركة، مما يساهم في تحقيق الاستقرار والعدالة بين المالكين والإدارات.

الطريق نحو مجتمع عقاري أكثر تنظيماً وشفافية

في ختام هذا العرض حول "نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري لسنة 2020"، نجد أن هذا التشريع يمثل خطوة هامة نحو تحقيق توازن بين حقوق المالكين وواجباتهم، ويعزز الشفافية في إدارة المجمعات العقارية و المجمعات السياحية المسورة، مع تزايد النمو العمراني وتنوع مشاريع الاستثمار العقاري، يبرز هذا النظام كحجر الزاوية في ضمان إدارة فعالة ومستدامة لمراقفنا السكنية والتجارية. إن الوعي بهذا النظام ومعرفة تفاصيله يمكن أن تقي من الكثير من المشكلات المستقبلية، وتضمن للمالكين و المطور العقاري تجربة سكنية أو استثمارية سليمة ومثمرة. فالمستقبل العقاري يعتمد على إدارتنا المشتركة والواعية لمراقفنا، وبتعاوننا، يمكننا بناء مجتمعات مزدهرة وأكثر تنظيماً.

لذا، إذا كنت مالكاً أو مطوراً، تذكر أن معرفتك بالقوانين والتشريعات هي خط الدفاع الأول لضمان حقوقك ونجاح استثماراتك. استثمر في فهمك لنظام إدارة الأقسام المشتركة.

ان رؤية مكتب عاكف الداود و شركوه لأعمال المحاماه لنشر التوعيه القانونيه في سبيل حماية مصالحكم القانونيه .

مكتب المحامي عاكف الداود و شركوه لأعمال المحاماه.