

مكتب المحامي

عكاف الداؤد و مشاركوه

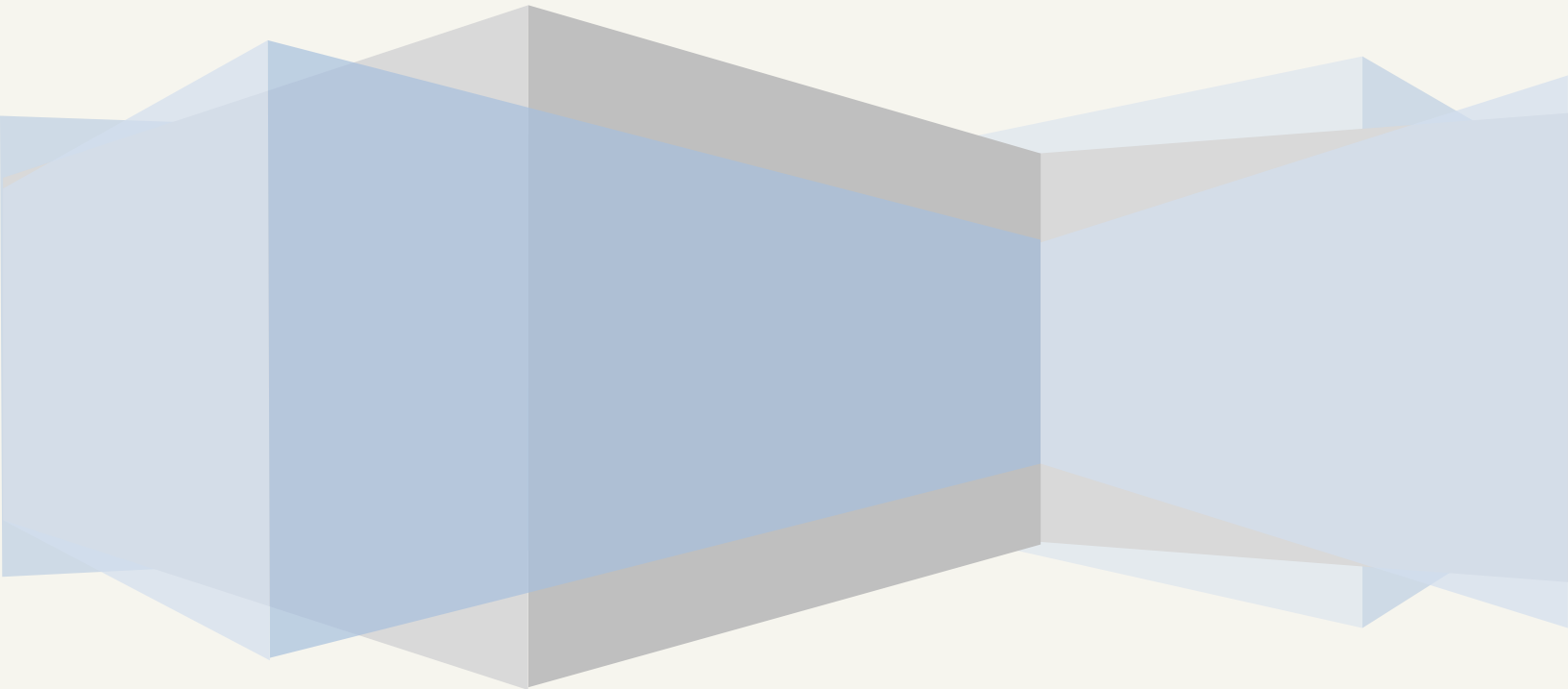


Akef Al-Daoud & Partners
Law Firm

عكاف الداؤد ومشاركوه لأعمال المحاماة

نظام رقم (23) لسنة 2025

نظام معدل لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري





السادة المحترمون،

عطفًا على صدور التعديلات الواردة بموجب نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري المعدل رقم (23) لسنة 2025 على نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري رقم (89) لسنة 2025، صادر بمقتضى الفقرة (ج) من المادة (123) والفقرة (أ) من المادة (222) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 فإننا نورد لكم هذه التعديلات التي تمت على نصوص النظام، والمنشورة في الجريدة الرسمية، العدد رقم (5984)، يوم الخميس، الموافق 2025/04/03، وذلك لتسهيل عملية مقارنة النصوص السابقة للتعديل مع النصوص المعدلة، ويعمل بهذه التعديلات من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

رقم المادة	نص المادة قبل التعديل	نص المادة بعد التعديل
المادة (2)	المجلس: مجلس الأبنية والمجمعات العقارية المشكل بمقتضى احكام هذا النظام.	إلغاء تعريف المجلس والمعنى المخصص له الواردين فيها.
المادة (2) سيتم اعتماد اللون الأحمر للتعديل واللون الأزرق يتوسطه خط للإشارة للتعديل السابق الملغى على أحكام هذا النظام.	المطور العقاري: الشخص المعنوي الذي من ضمن غاياته ممارسة أعمال التطوير العقاري أو الاستثمار في بيع الأبنية والمجمعات العقارية أو تأجيرها والمسجل لدى الجهات المختصة بهذه الصفة ولا يشمل ذلك المقاول الذي يعمل لصالح غيره.	المطور العقاري: الشخص المعنوي المرخص له ممارسة أعمال التطوير العقاري أو الاستثمار في بيع الأبنية والمجمعات العقارية أو تأجيرها والمسجل لدى الجهات المختصة بهذه الصفة ولا يشمل ذلك المقاول الذي يعمل لصالح غيره.
المادة (2) إلغاء عبارة (المجمعات السياحية المسورة) حيثما وردت في النظام والاستعاضة عنها بعبارة (المجمعات العقارية والسياحية المسورة).	التطوير العقاري: النشاط الاقتصادي المرتبط بإنشاء الأبنية والمجمعات العقارية أو إدارتها وما في حكمها كالتوسعة والتعلية بهدف التصرف فيها أو الاستثمار داخلها ويشمل ذلك تطوير الأراضي ومدها بالبنى التحتية والخدمات.	التطوير العقاري: النشاط الاقتصادي المرتبط بإنشاء الأبنية والمجمعات العقارية أو إدارتها وما في حكمها كالتوسعة والتعلية بهدف التصرف فيها أو الاستثمار داخلها ويشمل ذلك تطوير الأراضي ومدها بالبنى التحتية والخدمات.
المادة (2) إلغاء عبارة (المجمعات السياحية المسورة) حيثما وردت في النظام والاستعاضة عنها بعبارة (المجمعات العقارية والسياحية المسورة).	المجمعات السياحية المسورة: المجمع الذي تمت الموافقة على منحه هذه الصفة من قبل الجهة المختصة والمنشأ من قبل المطور العقاري وفقاً لمخطط تنظيمي تفصيلي للمشروع يتضمن إقامة وحدات متكاملة متعددة الاستعمالات بهدف بيعها واستغلالها وإدارتها وصيانتها وتزويدها بالخدمات قبل البيع أو بعده، وفق ترخيص يمنح من قبل الجهات المختصة وحاصل على إذن الإشغال من قبلها.	المجمعات السياحية المسورة: المجمع الذي تمت الموافقة على منحه هذه الصفة من قبل الجهة المختصة والمنشأ من قبل المطور العقاري وفقاً لمخطط تنظيمي تفصيلي للمشروع يتضمن إقامة وحدات متكاملة متعددة الاستعمالات بهدف بيعها واستغلالها وإدارتها وصيانتها وتزويدها بالخدمات قبل البيع أو بعده، وفق ترخيص يمنح من قبل الجهات المختصة وحاصل على إذن الإشغال من قبلها.
المادة (2)	-	شركة إدارة الخدمات المشتركة: الشركة المرخصة لإدارة العقارات المشتركة التجارية والسكنية أو المرافق المشتركة أو الأقسام المشتركة أو المحلات داخل المجمعات والأسواق (المولات).



<p>الأجزاء الهيكلية: أي جزء من القسم المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والسلالم والواجهات والأسطح.</p> <p>العضو: مالك الوحدة.</p> <p>جمعية المالكين: الشخص المعنوي المشكل من مجموع مالكي الوحدة العقارية.</p> <p>اتحاد المالكين: الشخص المعنوي المشكل من جمعيات المالكين جميعها ومالكي العقارات الموجودة ضمن مجمع عقاري واحد.</p> <p>حساب الضمان: حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري تودع فيه المبالغ من المطور لحساب الخدمات المشتركة.</p> <p>أمين حساب الضمان: البنك المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان</p>		
<p>أ- تتولى الدائرة المهام والصلاحيات التالية:-</p> <p>1- اعتماد السياسة العامة للمجمعات العقارية والأبنية وعلاقتها بالتنظيم والبيئة بالتعاون مع الجهات الرسمية ذوات العلاقة.</p> <p>2- تعزيز مساهمة المالكين في إدارة الأبنية والمجمعات العقارية الخاصة بهم واقتراح آليات متابعة تفعيلها.</p> <p>3- وضع آليات الرقابة على إدارة الخدمات المشتركة العقارية.</p> <p>4- الإشراف على تشكيل اتحاد المالكين.</p> <p>5- تسجيل جمعيات المالكين واتحاد المالكين ومنحها أرقاماً وطنية.</p> <p>6- تنظيم السجل الخاص بجمعيات المالكين واتحاد المالكين وتوثيق النظام الأساسي لكل منها.</p> <p>7- ترخيص واعتماد شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري بالتعاون مع دائرة مراقبة الشركات ووضع معايير وأسس ترخيص هذه الشركات والرقابة عليها.</p> <p>8- توثيق وأرشفة أي وثائق تخص إدارة الخدمات المشتركة.</p> <p>9- توثيق العقود المبرمة بين اتحاد المالكين أو جمعيات المالكين بما في ذلك العقود مع شركة إدارة الخدمات المشتركة.</p> <p>10- إعداد البرامج والخطط اللازمة للتوعية بأحكام هذا النظام وأهدافه وتعزيز تطبيقه.</p> <p>11- أي مهام تتعلق بتنفيذ أحكام قانون الملكية العقارية وهذا النظام.</p>	<p>أ- يشكل في المملكة مجلس يسمى (مجلس الأبنية والمجمعات العقارية) برئاسة المدير وعضوية كل من:-</p> <p>1- أمين عام وزارة الأشغال العامة والإسكان/ نائباً للرئيس.</p> <p>2- أمين عام وزارة الإدارة المحلية.</p> <p>3- أمين عام وزارة البيئة.</p> <p>4- مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.</p> <p>5- مدير المدينة في أمانة عمان الكبرى.</p> <p>6- ثلاثة أعضاء من القطاع الخاص من ذوي الكفاءة والخبرة والاختصاص يسعهم وزير المالية لمدة سنتين قابلة للتجديد لمرة واحدة.</p> <p>ب- يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل شهرين أو كلما دعت الحاجة بدعوة من رئيسه أو نائبه في حال غيابه، ويكون اجتماعه قانونياً بحضور أغلبية أعضائه على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه في حال غيابه ويصدر المجلس قراراته بأغلبية أصوات أعضائه الحاضرين.</p> <p>ج- للمجلس دعوة أي شخص من ذوي الخبرة والاختصاص لحضور اجتماعاته دون أن يكون له حق التصويت.</p> <p>د- يسمي المدير أحد موظفي الدائرة أميناً لسر المجلس.</p> <p>هـ- يمارس مجلس المفوضين مهام المجلس المنصوص عليها في هذا النظام فيما يتعلق بالمجمعات العقارية والمجمعات السياحية المسورة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.</p>	<p>المادة (3)</p>



<p>ب- يمارس مجلس المفوضين مهام الدائرة المنصوص عليها في هذا النظام فيما يتعلق بالمجمعات العقارية والمجمعات السياحية المسورة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.</p>		
<p>ملغاة</p>	<p>يتولى المجلس المهام والصلاحيات التالية: أ- اقتراح السياسات العامة للمجمعات العقارية وعلاقتها بالتنظيم والبيئة بالتعاون مع الجهات الرسمية ذات العلاقة ورفعها إلى مجلس الوزراء لإقرارها. ب- تفعيل مساهمة المالكين في إدارة الأبنية والمجمعات العقارية الخاصة بهم واقتراح آليات لمراقبة تطبيقها. ج- إعداد البرامج والخطط اللازمة للتوعية بأحكام هذا النظام وأهدافه وتعزيز تطبيقه. د- اقتراح آليات الرقابة على قطاع التطوير العقاري بهدف حماية الاستثمار فيه. هـ- أي مهام أخرى يكلفه بها مجلس الوزراء.</p>	<p>المادة (4) تم إعادة ترقيم المواد لتصبح من المادة (4) إلى المادة (34).</p>
<p>أ- للمالك أن يطلب إفراز وتسجيل الوحدة التي يملكها لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة. ب- للمالك بعد حصوله على موافقة مسبقة من الجهات التنظيمية المختصة أن يقوم بإنشاء أبنية بتوسع أفقي على أن يكون هذا الحق مثبتا مسبقا على المخططات الإفرافية بخط متقطع شريطة عدم بيع حقه في الامتداد الأفقي وحصصه بأرض العقار التي تعادل حق التوسع الأفقي أو إفرازه قبل قيامه بإنشاء الأبنية المقترحة المتفق عليها مسبقا. ج- تحدد إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدة وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية. د- للمالك تأجير الوحدة شريطة أن يبقى ملزما بالتقيد بالنظام الداخلي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجهة الإدارة ما لم يتم الاتفاق على أن يكون المستأجر هو الملزم بذلك. هـ- على المالك دفع بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ما لم ينص عقد إيجار الوحدة على غير ذلك وفي الأحوال جميعها لا يعفى المالك من دفع بدل الخدمات وبدل الاستعمال في حال تخلف المستأجر عن دفعهما وفقا لأحكام هذا النظام. و- تراعى عند إجراء عملية الإفراز للعقار غير المكتمل أفقيا أو عموديا ضرورة تثبيت حق الاعتلاء وحق الامتداد الأفقي على</p>	<p>أ- لكل مالك عقار أن يطلب إفراز وتسجيل الوحدة التي يملكها لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة. ب- تحدد إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية. ج- يستوفي من مالك الوحدة المسجلة لدى مديرية التسجيل عند طلبه قيدها وفقا لأحكام هذا النظام بدل لا يقل عن (100) دينار ولا يزيد على (500) دينار وفقا لأسس ومعايير تحدد بمقتضى تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.</p>	<p>المادة (4)</p>



<p>بيانات تغيير الحصص والمخططات الإفرافية وتثبيتها على صحيفة العقار.</p>		
<p>أ- تنشأ حكماً من مجموع مالكي الوحدات العقارية الموجودة في كل بناء جمعية تسمى "جمعية المالكين" وتكون لها شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة ذلك البناء ولها بهذه الصفة حق التقاضي وفق أحكام القانون.</p> <p>ب- يكون لكل جمعية من جمعيات المالكين اسم يميزها مستمد من رقم قطعة الأرض المقام عليها وموقعها أو اسم المشروع الواقع ضمنه حسب بيانات السجل العقاري ولا يجوز لها أن تتخذ اسماً آخر.</p> <p>ج- يعتبر مالك أي وحدة عقارية في البناء أو أي حصة فيها عضواً في جمعية المالكين لذلك البناء حكماً حال تثبيت ملكيته في السجل العقاري ويفقد هذه العضوية في حال انتقلت ملكية الوحدة العقارية إلى مالك آخر.</p>	<p>أ- تنشأ حكماً من مجموع مالكي الوحدات العقارية الموجودة في كل بناء جمعية تسمى "جمعية المالكين" وتكون لها شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة ذلك البناء ولها بهذه الصفة حق التقاضي وفق أحكام القانون.</p> <p>ب- يكون لكل جمعية من جمعيات المالكين اسم يميزها مستمد من رقم قطعة الأرض المقام عليها وموقعها أو اسم المشروع الواقع ضمنه حسب بيانات السجل العقاري ولا يجوز لها أن تتخذ اسماً آخر.</p> <p>ج- يعتبر مالك أي وحدة عقارية في البناء أو أي حصة فيها عضواً في جمعية المالكين لذلك البناء حكماً حال تثبيت ملكيته في السجل العقاري ويفقد هذه العضوية في حال انتقلت ملكية الوحدة العقارية إلى مالك آخر.</p>	<p>المادة (5)</p>
<p>أ- تتولى جمعية المالكين إدارة الأقسام المشتركة في البناء والبنى التحتية فيه.</p> <p>ب- اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا النظام تنتقل حكماً إلى جمعية المالكين إدارة الأقسام المشتركة في البناء.</p> <p>ج- تختص جمعية المالكين بإدارة واستعمال واستغلال الأقسام المشتركة والبنى التحتية المخصصة لخدمة البناء ويمثلها في ذلك مجلس إدارتها ولا يحق لأي من مالكي الوحدات العقارية إدارة هذه الأقسام أو التصرف فيها أو استغلالها دون موافقة جمعية المالكين.</p> <p>د- 1- على جمعية المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام عقود لغايات إدارة وصيانة الأقسام المشتركة والبنى التحتية في البناء والمحافظة عليها ورفع أي تعدد عليها وإدامة الخدمات ولها في سبيل ذلك التعاقد مع شركة إدارة الخدمات المشتركة وتحديد واستيفاء الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة ومقدار حصصه في البناء مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p> <p>2- على المطور العقاري إنشاء حساب ضمان ممول منه لحساب الخدمات المشتركة أثناء عمليتي الترخيص والتنفيذ.</p> <p>هـ- على جمعية المالكين التأمين على الأقسام المشتركة ضد مخاطر الهلاك أو التهدم أو الحريق أو أي من المخاطر</p>	<p>أ- تتولى جمعية المالكين إدارة الأقسام المشتركة في البناء والبنى التحتية فيه.</p> <p>ب- اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا النظام تنتقل حكماً إلى جمعية المالكين إدارة الأقسام المشتركة في البناء.</p> <p>ج- تختص جمعية المالكين بإدارة واستعمال واستغلال الأقسام المشتركة والبنى التحتية المخصصة لخدمة البناء ويمثلها في ذلك مجلس إدارتها ولا يحق لأي من مالكي الوحدات العقارية إدارة هذه الأقسام أو التصرف فيها أو استغلالها دون موافقة جمعية المالكين.</p> <p>د- على جمعية المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام عقود لغايات إدارة وصيانة الأقسام المشتركة والبنى التحتية في البناء والمحافظة عليها ورفع أي تعدد عليها وإدامة الخدمات وتحديد واستيفاء الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة ومقدار حصصه في البناء مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p>	<p>المادة (6)</p>



<p>التأمينية وبما يكفل إصلاحها أو إعادة بنائها وتكون جمعية المالكين المستفيد من هذا التأمين وفقا للقواعد والشروط والأسس التي تضعها الدائرة.</p> <p>و- يتولى رئيس مجلس إدارة جمعية المالكين أو من يفوضه المهام والصلاحيات التالية:-</p> <p>1- تسجيل الجمعية والعقود التي تبرمها في السجل وإيداع النظام الداخلي للجمعية لدى الدائرة.</p> <p>2- تزويد الدائرة بأي تعديل يطرأ على العقود وعلى النظام الداخلي لإدارة البناء خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ التعديل ولا ينتج التعديل أثره إلا بعد تسجيله في السجل.</p> <p>3- ممارسة الصلاحيات المنصوص عليها في الفقرة (د) من هذه المادة مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p> <p>ز- 1- على المطور قبل بيع أي وحدة من المشروع تقديم طلب للدائرة للموافقة على فتح حساب الضمان لدى أمين حساب الضمان باسم المشروع العقاري ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إصلاح وتصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الأقسام المشتركة بموجب اتفاقية موقعة بين الطرفين تحدد فيها شروط إدارة حساب الضمان وحقوق والتزامات المطور وتودع نسخة منها في الدائرة.</p> <p>2- يتم إيداع نسبة (5%) من ثمن كل وحدة مبيعة في حساب الضمان ولا يجوز الصرف منه إلا بموافقة الدائرة.</p> <p>3- على أمين حساب الضمان الاحتفاظ بنسبة (5%) من القيمة الكلية من حساب الضمان ولا يصرف من هذا المبلغ للمطور قبل انقضاء (10) سنوات تبدأ من تاريخ الحصول على إذن الإشغال للمشروع الذي قام بتطويره وذلك ضمناً لتنفيذ مسؤولية المطور في إصلاح وتصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الأقسام المشتركة.</p> <p>4- إذا تعددت مشاريع المطور العقاري يجب فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة.</p> <p>5- للدائرة في أي وقت أن تطلب من أمين حساب الضمان تزويدها بالمعلومات والبيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها.</p>		
<p>أ- تتألف الهيئة العامة لجمعية المالكين من مالكي الوحدات العقارية في البناء، وتعد اجتماعاتها بدعوة من رئيس مجلس إدارتها أو نائبه في حال غيابه.</p> <p>ب- في حال عدم وجود مجلس إدارة لجمعية المالكين أو رفض رئيس المجلس أو نائبه دعوة الهيئة العامة للاجتماع يحق لمن</p>	<p>أ- تتألف الهيئة العامة لجمعية المالكين من مالكي الوحدات العقارية في البناء، وتعد اجتماعاتها بدعوة من رئيس مجلس إدارتها أو نائبه في حال غيابه.</p> <p>ب- في حال عدم وجود مجلس إدارة لجمعية المالكين أو رفض رئيس المجلس أو نائبه دعوة الهيئة العامة للاجتماع يحق لمن</p>	<p>المادة (7)</p>



<p>يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الجمعية دعوة الهيئة العامة الى الاجتماع.</p> <p>ج-1- لمالك الوحدة العقارية المسدد لالتزاماته المالية المشاركة في اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الأمور التي تعرض عليها والتصويت على القرارات وله أن يفوض خطياً أي من شاغلي البناء أو الوحدة العقارية ليمثله في الاجتماع مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p> <p>2- إذا تعدد مالكو الوحدة العقارية فيجوز لهم توكيل أحدهم ليمثلهم في اجتماع الهيئة العامة شريطة أن يكون قد أتم الثامنة عشرة من عمره وفي حال عدم اتفاقهم على اختيار ممثل عنهم تجري القرعة بينهم لاختيار أحدهم في الاجتماع ويجوز لهم توكيل أي شاغل آخر في البناء الذي تكون فيه الوحدة العقارية.</p> <p>د- تبلغ الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة للمالك أو لأي من مالكي الوحدة العقارية عند تعددهم أو لمن يقيم معه في الوحدة العقارية ذاتها أو لمن يعمل لديه أو لشاغل الوحدة العقارية ويجوز إجراء التبليغ بتسليم الدعوة باليد أو بإصاقها في مكان بارز في مدخل البناء أو بأي وسيلة اتصال متاحة أو بالإعلام بها شفهاً أو الكترونياً، ويشترط أن يقع التبليغ قبل مدة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة من موعد الاجتماع ما لم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p> <p>هـ- يكون الاجتماع قانونياً إذا حضره أعضاء ممن يمثلون (54%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وفي حال شاب التبليغ أي عيب يكون الاجتماع قانونياً إذا حضره أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة للبناء وفي هذه الحالة لا يجوز الطعن في هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.</p> <p>هـ-1- يجوز عقد اجتماعات الهيئة العامة وجاهياً أو بالوسائل الإلكترونية ويكون الاجتماع قانونياً بحضور أعضاء يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لمدة (7) أيام ويكون الاجتماع الثاني قانونياً بحضور أعضاء يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة.</p> <p>2- في حال وجود عيب في التبليغ الوارد في الفقرة (د) من هذه المادة يكون الاجتماع قانونياً بحضور أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لجمعية المالكين ولا يقبل الطعن في صحة هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.</p>	<p>يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الجمعية دعوة الهيئة العامة الى الاجتماع.</p> <p>ج-1- لمالك الوحدة العقارية المسدد لالتزاماته المالية المشاركة في اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الأمور التي تعرض عليها والتصويت على القرارات وله أن يفوض خطياً أي من شاغلي البناء أو الوحدة العقارية ليمثله في الاجتماع مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p> <p>2- إذا تعدد مالكو الوحدة العقارية فيجوز لهم توكيل أحدهم ليمثلهم في اجتماع الهيئة العامة شريطة أن يكون قد أتم الثامنة عشرة من عمره وفي حال عدم اتفاقهم على اختيار ممثل عنهم تجري القرعة بينهم لاختيار أحدهم في الاجتماع ويجوز لهم توكيل أي شاغل آخر في البناء الذي تكون فيه الوحدة العقارية.</p> <p>د- تبلغ الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة للمالك أو لأي من مالكي الوحدة العقارية عند تعددهم أو لمن يقيم معه في الوحدة العقارية ذاتها أو لمن يعمل لديه أو لشاغل الوحدة العقارية ويجوز إجراء التبليغ بتسليم الدعوة باليد أو بإصاقها في مكان بارز في مدخل البناء أو بأي وسيلة اتصال متاحة أو بالإعلام بها شفهاً أو الكترونياً، ويشترط أن يقع التبليغ قبل مدة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة من موعد الاجتماع ما لم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.</p> <p>هـ- يكون الاجتماع قانونياً إذا حضره أعضاء ممن يمثلون (54%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وفي حال شاب التبليغ أي عيب يكون الاجتماع قانونياً إذا حضره أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة للبناء وفي هذه الحالة لا يجوز الطعن في هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.</p>	
<p>أ- للهيئة العامة لجمعية المالكين وبموافقة أعضاء ممن يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وضع نظام داخلي لتنظيم ما يلي:-</p>	<p>أ- للهيئة العامة لجمعية المالكين وبموافقة أعضاء ممن يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وضع نظام داخلي لتنظيم ما يلي:-</p>	<p>المادة (8)</p>



1- أحكام اجتماعات الهيئة العامة لجمعية المالكين وأنواعها وعددها وصلاحيات الهيئة العامة فيها واتخاذ قراراتها والتصويت عليها واجراءات التبليغ وتحديد نماذج الدعوة للاجتماعات والتوكيل وسائر الأمور المرتبطة بعمل الهيئة العامة.

2- أحكام انتخاب مجلس إدارة جمعية المالكين وعدد أعضائه ومدة العضوية فيه وشروط العضوية وانتهائها أو سحبها وطريقة عقد اجتماعاته وتنظيمها والنصاب القانوني لها وتعيين المفوضين بالتوقيع عنه وحدود صلاحياتهم وطريقة اتخاذ قراراتها ومسك الحسابات الخاصة بالبناء وسائر الأحكام المرتبطة بعمله.

3- الأحكام المتعلقة بالأمور المالية من حيث تحديد بدل الخدمات المترتبة على كل مالك وأسس احتسابها وإجراءات استيفائها ومواعيد استحقاقها وفتح الحسابات البنكية وأنواعها وأوجه انفاقها والمصاريف العامة وإجراءات صرف أموال الهيئة العامة وتدقيق حساباتها وتحديد السنة المالية وأي إجراءات أخرى مرتبطة بها.

ب- يجب إيداع النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لجمعية المالكين في السجل بعد توقيعه ممن يمثلون (75%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة ويشترط أن لا يتعارض مع أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ولا يعمل بأي حكم وارد في النظام الداخلي يتعارض مع أي منها.

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي لإدارة البناء الحصول على موافقة أعضاء ممثلون ما لا يقل عن (51%) من أعضاء الهيئة العامة لجمعية المالكين خلال الاجتماع الأول وفي حال تعذر الوصول للنسبة المطلوبة يدعى لاجتماع ثانٍ ويتم فيه اعتماد موافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين من الأعضاء شريطة أن لا يقل عدد الحاضرين عن (25%) من أعضاء الهيئة العامة.

هـ- 1- تعتمد الدائرة صيغة نموذجية للنظام الداخلي يتضمن الأمور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة ويتم نشره في الجريدة الرسمية.

2- تطبق أحكام النظام المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة في حال لم تصدر الهيئة العامة لجمعية المالكين نظاما داخليا أو إذا خلا نظامها من أي حكم من الأحكام التي يتضمنها النظام الداخلي أو إذا تعارض نظامها الداخلي مع الصيغة النموذجية.

1- أحكام اجتماعات الهيئة العامة لجمعية المالكين وأنواعها وعددها وصلاحيات الهيئة العامة فيها واتخاذ قراراتها والتصويت عليها واجراءات التبليغ وتحديد نماذج الدعوة للاجتماعات والتوكيل وسائر الأمور المرتبطة بعمل الهيئة العامة.

2- أحكام انتخاب مجلس إدارة جمعية المالكين وعدد أعضائه ومدة العضوية فيه وشروط العضوية وانتهائها أو سحبها وطريقة عقد اجتماعاته وتنظيمها والنصاب القانوني لها وتعيين المفوضين بالتوقيع عنه وحدود صلاحياتهم وطريقة اتخاذ قراراتها ومسك الحسابات الخاصة بالبناء وسائر الأحكام المرتبطة بعمله.

3- الأحكام المتعلقة بالأمور المالية من حيث تحديد بدل الخدمات المترتبة على كل مالك وأسس احتسابها وإجراءات استيفائها ومواعيد استحقاقها وفتح الحسابات البنكية وأنواعها وأوجه انفاقها والمصاريف العامة وإجراءات صرف أموال الهيئة العامة وتدقيق حساباتها وتحديد السنة المالية وأي إجراءات أخرى مرتبطة بها.

ب- يجب إيداع النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لجمعية المالكين في السجل بعد توقيعه ممن يمثلون (75%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة ويشترط أن لا يتعارض مع أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ولا يعمل بأي حكم وارد في النظام الداخلي يتعارض مع أي منها.

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي الحصول على موافقة أعضاء ممثلون (75%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة.

د- يعتبر النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لجمعية المالكين والمودع في السجل ملزما لمالكي الوحدات العقارية ولخلفهم العام والخاص ولشاغلها.

هـ- 1- يضع المجلس صيغة نموذجية للنظام الداخلي يتضمن الأمور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة ويتم نشره في الجريدة الرسمية.

2- تطبق أحكام النظام المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة في حال لم تصدر الهيئة العامة لجمعية المالكين نظاما داخليا أو إذا خلا نظامها من أي حكم من الأحكام التي يتضمنها النظام الداخلي أو إذا تعارض نظامها الداخلي مع الصيغة النموذجية.

و- لكل عضو في الهيئة العامة لجمعية المالكين صوت واحد عند التصويت في اجتماع الهيئة العامة ولو كان يملك أكثر من وحدة عقارية في البناء.



<p>و- لكل عضو من أعضاء الهيئة العامة لجمعية المالكين صوت واحد مقابل كل وحدة عقارية يملكها في البناء عند التصويت على قرارات الهيئة العامة.</p>		
<p>أ- على مجلس إدارة الجمعية فتح حساب خاص ببديل الخدمات للبناء لدى أحد البنوك العاملة في المملكة تودع فيه مبالغ بدل الخدمات خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها.</p> <p>ب- لا يجوز للمفوضين بالتوقيع على الحساب التصرف بالأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الخدمات، إلا للأغراض التالية حصراً:-</p> <p>1- خدمات نظافة الأقسام المشتركة.</p> <p>2- خدمات الأمن والسلامة في البناء.</p> <p>3- خدمات تشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين الأقسام المشتركة والتجهيزات والتمديدات فيها والإبقاء عليها بحالة جيدة.</p> <p>4- أقساط التأمين على البناء.</p> <p>5- سداد أي أتعاب مترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات الحساب الخاص ببديل الخدمات ان وجدت.</p> <p>6- تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها النظام الداخلي لإدارة البناء على أن تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأقسام المشتركة.</p> <p>ج- تعتبر القرارات التي يصدرها مجلس إدارة الجمعية بتحصيل المبالغ المالية لصالح الجمعية أسناداً تنفيذية تنفذ وفقاً لأحكام قانون التنفيذ وللمدين الطعن في هذه القرارات لدى المحكمة على أن لا يوقف هذا الطعن إجراءات التنفيذ ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك.</p> <p>د- يكون المالك ملزماً بأداء الالتزامات المترتبة على الوحدة الانتفاع بالخدمات وله الرجوع على الشاغل بما دفعه.</p> <p>هـ- لا يجوز للمالك أن يتخلى عن حصته في الأقسام المشتركة لتجنب دفع البدلات المستحقة عليه.</p> <p>و- لا يجوز للمالك التصرف في عقاره تصرفاً ناقلاً للملكية ما لم يرفق بمعاملة التصرف براءة ذمة من جمعية المالكين أو اتحاد المالكين حسب مقتضى الحال.</p>	<p>أ- على مجلس إدارة الجمعية فتح حساب خاص ببديل الخدمات للبناء لدى أحد البنوك العاملة في المملكة تودع فيه مبالغ بدل الخدمات خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها.</p> <p>ب- لا يجوز للمفوضين بالتوقيع على الحساب التصرف بالأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الخدمات، إلا للأغراض التالية حصراً:-</p> <p>1- خدمات نظافة الأقسام المشتركة.</p> <p>2- خدمات الأمن والسلامة في البناء.</p> <p>3- خدمات تشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين الأقسام المشتركة والتجهيزات والتمديدات فيها والإبقاء عليها بحالة جيدة.</p> <p>4- أقساط التأمين على البناء.</p> <p>5- سداد أي أتعاب مترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات الحساب الخاص ببديل الخدمات ان وجدت.</p> <p>6- تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها النظام الداخلي لإدارة البناء على أن تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأقسام المشتركة.</p> <p>ج- تعتبر القرارات التي يصدرها مجلس إدارة الجمعية بتحصيل المبالغ المالية لصالح الجمعية أسناداً تنفيذية تنفذ وفقاً لأحكام قانون التنفيذ وللمدين الطعن في هذه القرارات لدى المحكمة على أن لا يوقف هذا الطعن إجراءات التنفيذ ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك.</p> <p>د- يكون المالك ملزماً بأداء الالتزامات المترتبة على الوحدة الانتفاع بالخدمات وله الرجوع على الشاغل بما دفعه.</p>	<p>المادة (10)</p>



<p>أ- تعد جمعيات المالكين أو جمعيات إدارة العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى التشريعات النافذة قبل نفاذ أحكام هذا النظام قائمة وكأنها مسجلة وفق أحكامه وعليها إجراء ما يلزم لغايات توفيق أوضاعها مع أحكام هذا النظام خلال سنة من تاريخ نفاذ أحكام هذا النظام.</p> <p>ب- تكون أنظمة إدارة الأبنية المودعة في ملفات العقارات بمقتضى القوانين المعمول بها قبل نفاذ أحكام هذا النظام نافذة وملزمة ما لم تستخدم الهيئة العامة للمالكين حقها الوارد في المادة (8) من هذا النظام.</p>	<p>أ- تعد جمعيات المالكين أو جمعيات إدارة العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى التشريعات النافذة قبل نفاذ أحكام هذا النظام قائمة وكأنها مسجلة وفق أحكامه وعليها إجراء ما يلزم لغايات توفيق أوضاعها مع أحكام هذا النظام خلال سنة من تاريخ نفاذ أحكام هذا النظام.</p> <p>ب- تكون أنظمة إدارة الأبنية المودعة في ملفات العقارات بمقتضى القوانين المعمول بها قبل نفاذ أحكام هذا النظام نافذة وملزمة ما لم تستخدم الهيئة العامة للمالكين حقها الوارد في المادة (9) منه.</p>	<p>المادة (11)</p>
<p>أ- يشكل حكماً لجمعيات المالكين ومالكي الوحدات المستقلة الموجودة في المجمع العقاري الواحد اتحاد فيما بينهم يسمى "اتحاد المالكين" وتكون له شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة المجمع العقاري.</p> <p>ب- يكون لكل اتحاد من اتحادات المالكين رقم وطني يمنح من الدائرة واسم يميزه عن غيره شريطة أن يتضمن الاسم ما يدل على أن مالك الاسم هو اتحاد مالكيين وأن يتم تسجيل الاسم في السجل.</p> <p>ج- يعتبر أي شخص تنتقل إليه ملكية أي وحدة مستقلة موجودة في المجمع العقاري عضواً في الاتحاد حكماً بمجرد تسجيل ملكيته في سجل الأموال غير المنقولة ويكون الخلف القانوني لمالك الوحدة المستقلة عضواً في الاتحاد بمجرد انتقال الملكية إليه.</p> <p>د- تضم للاتحاد أي جمعية مالكيين جديدة حال اكتسابها الشخصية المعنوية.</p> <p>هـ- يفقد العضو عضويته في اتحاد المالكين بصورة تلقائية بانتهاء ملكيته للوحدة المستقلة التي كان يملك حصصاً فيها ويحل محله المالك الجديد أو بانتهاء شخصيته المعنوية.</p>	<p>أ- يشكل حكماً لجمعيات المالكين ومالكي الوحدات المستقلة الموجودة في المجمع العقاري الواحد اتحاد فيما بينهم يسمى "اتحاد المالكين" وتكون له شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة المجمع العقاري.</p> <p>ب- يكون لكل اتحاد من اتحادات المالكين اسم يميزه عن غيره شريطة أن يتضمن الاسم ما يدل على أن مالك الاسم هو اتحاد مالكيين وأن يتم تسجيل الاسم في السجل.</p> <p>ج- يعتبر أي شخص تنتقل إليه ملكية أي وحدة مستقلة موجودة في المجمع العقاري عضواً في الاتحاد حكماً بمجرد تسجيل ملكيته في سجل الأموال غير المنقولة ويكون الخلف القانوني لمالك الوحدة المستقلة عضواً في الاتحاد بمجرد انتقال الملكية إليه.</p> <p>د- تضم للاتحاد أي جمعية مالكيين جديدة حال اكتسابها الشخصية المعنوية.</p> <p>هـ- يفقد العضو عضويته في اتحاد المالكين بصورة تلقائية بانتهاء ملكيته للوحدة المستقلة التي كان يملك حصصاً فيها ويحل محله المالك الجديد أو بانتهاء شخصيته المعنوية.</p>	<p>المادة (13)</p>
<p>أ- يتولى اتحاد المالكين إدارة البنى التحتية الواقعة ضمن حدود المجمع العقاري والمخصصة حصراً لخدمته.</p> <p>ب- لاتحاد المالكين حقوق إدارة واستعمال واستغلال البنى التحتية في المجمع العقاري ويمثله في ذلك مجلس إدارته ولا يحق لأي من المالكين إدارة البنى التحتية أو استغلالها دون موافقة اتحاد المالكين.</p> <p>ج- لاتحاد المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام ما يراه مناسباً من عقود لغايات صيانة البنى التحتية والمحافظة عليها ورفع أي تعد عليها وإدامة الخدمات في المجمع العقاري وعليه</p>	<p>أ- يتولى اتحاد المالكين إدارة البنى التحتية الواقعة ضمن حدود المجمع العقاري والمخصصة حصراً لخدمته.</p> <p>ب- لاتحاد المالكين حقوق إدارة واستعمال واستغلال البنى التحتية في المجمع العقاري ويمثله في ذلك مجلس إدارته ولا يحق لأي من المالكين إدارة البنى التحتية أو استغلالها دون موافقة اتحاد المالكين.</p> <p>ج- لاتحاد المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام ما يراه مناسباً من عقود لغايات صيانة البنى التحتية والمحافظة عليها ورفع أي تعد عليها وإدامة الخدمات في المجمع العقاري وعليه</p>	<p>المادة (14)</p>



<p>تحديد الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة لذلك وبما يتناسب ومقدار حصصه في الاتحاد واستيفاؤها منهم ولجمعية المالكين الرجوع بهذه المبالغ على مالكي الوحدات العقارية في البناء الذي تمثله واستيفاؤها منهم.</p> <p>د- في حال كانت جهة الإدارة مطوراً عقارياً أو شركة إدارة الخدمات يتولى اتحاد المالكين المهام التالية:-</p> <p>1- التحقق من قيام كل منهما بإدارة الأقسام المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ووفقاً للنظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري.</p> <p>2- الاطلاع على الموازنة السنوية المُعدّة لصيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، وطلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك.</p> <p>3- مناقشة المعوقات والصعوبات المتصلة بإدارة الأقسام المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو الدائرة، حسب مقتضى الحال.</p> <p>4- تلقي الشكاوى والاقتراحات المُقدّمة من المالكين وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأقسام المشتركة وإخطار جهة الإدارة بها، وإذا لم تقم جهة الإدارة بمعالجتها خلال (14) يوماً من تاريخ إخطارها بها يرفع اتحاد المالكين هذه الشكاوى والاقتراحات إلى الدائرة.</p> <p>5- النظر في طلب استبدال جهة الإدارة.</p> <p>6- إخطار جهة الإدارة بأي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، أو أي أضرار أو عيوب في الأقسام المشتركة تتطلب معالجة طارئة.</p> <p>7- التنسيق مع جهة الإدارة أو أي جهة ذات علاقة فيما يتعلق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النواحي المتعلقة بالعقار المشترك ورفع أي مقترح بشأن آلية الاستفادة من الأقسام المشتركة أو تعديل النظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري إلى جهة الإدارة على أن يتم تسجيل تعديل النظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري لدى الدائرة.</p>	<p>تحديد الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات لذلك وبما يتناسب ومقدار حصصه في الاتحاد واستيفاؤها منهم ولجمعية المالكين الرجوع بهذه المبالغ على مالكي الوحدات العقارية في البناء الذي تمثله واستيفاؤها منهم.</p>	
<p>أ- تتألف الهيئة العامة لاتحاد المالكين من رؤساء جمعيات المالكين ومالكي الوحدات المستقلة في المجمع العقاري وتعقد اجتماعاتها بدعوة من رئيس مجلس إدارتها أو نائبه في حال غيابه.</p>	<p>أ- تتألف الهيئة العامة لاتحاد المالكين من رؤساء جمعيات المالكين ومالكي الوحدات المستقلة في المجمع العقاري وتعقد اجتماعاتها بدعوة من رئيس مجلس إدارتها أو نائبه في حال غيابه.</p>	<p>المادة (15)</p>



ب- في حال عدم وجود مجلس إدارة قائم لاتحاد المالكين أو رفض رئيس المجلس أو نائبه دعوة الهيئة العامة للاجتماع يحق للأعضاء ممن يمثلون (15%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة في المجمع العقاري دعوة الهيئة العامة الى الاجتماع.

ج- 1- لكل عضو في الهيئة العامة لاتحاد المالكين المسدد لالتزاماته المالية حضور اجتماعات الهيئة العامة للاتحاد لمناقشة الأمور التي تعرض عليها والتصويت على القرارات وله أن يفوض خطياً أيّاً من الاعضاء الآخرين أو أيّاً من أعضاء جمعية المالكين التي يمثلها أو أيّاً من شاغلي المجمع العقاري بالنسبة لمالك الوحدة المستقلة لحضور الاجتماع نيابة عنه.

2- إذا تعدد مالكو الوحدة المستقلة فعليهم اختيار شخص من بينهم ليمثلهم في الهيئة العامة وفي حال عدم اختيارهم لممثل عنهم تجرى القرعة فيما بينهم لاختيار ممثل عنهم.

د- يجوز تبليغ الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة الى رئيس جمعية المالكين أو إلى نائبه أو أي من مالكي الوحدات العقارية في البناء الممثل في الهيئة العامة إذا تعذر تبليغ الرئيس ونائبه أو مالك الوحدة المستقلة أو لأي من مالكيها عند تعددهم أو لمن يقيم معه في الوحدة المستقلة ذاتها إذا كان بالغاً السن القانونية أو لمن يعمل لديه أو لشاغلها ويجوز إجراء التبليغ بتسليم الدعوة باليد أو بإلصاقها في مكان بارز في مدخل المجمع العقاري أو بأي وسيلة اتصال متاحة أو الكترونياً وذلك من قبل الشخص المفوض من مجلس إدارة الاتحاد ويشترط أن يقع التبليغ قبل مدة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة من موعد الاجتماع ما لم ينص النظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري على غير ذلك.

هـ- 1- يجوز عقد اجتماعات الهيئة العامة لاتحاد المالكين وجاهايا أو بالوسائل الإلكترونية ويكون الاجتماع قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لمدة (7) أيام ويكون الاجتماع الثاني قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين.

2- في حال وجود عيب في التبليغ الوارد في الفقرة (د) من هذه المادة يكون الاجتماع قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين ولا يقبل الطعن في صحة هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.

ب- في حال عدم وجود مجلس إدارة قائم لاتحاد المالكين أو رفض رئيس المجلس أو نائبه دعوة الهيئة العامة للاجتماع يحق للأعضاء ممن يمثلون (15%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة في المجمع العقاري دعوة الهيئة العامة الى الاجتماع.

ج- 1- لكل عضو في الهيئة العامة لاتحاد المالكين المسدد لالتزاماته المالية حضور اجتماعات الهيئة العامة للاتحاد لمناقشة الأمور التي تعرض عليها والتصويت على القرارات وله أن يفوض خطياً أيّاً من الاعضاء الآخرين أو أيّاً من أعضاء جمعية المالكين التي يمثلها أو أيّاً من شاغلي المجمع العقاري بالنسبة لمالك الوحدة المستقلة لحضور الاجتماع نيابة عنه.

2- إذا تعدد مالكو الوحدة المستقلة فعليهم اختيار شخص من بينهم ليمثلهم في الهيئة العامة وفي حال عدم اختيارهم لممثل عنهم تجرى القرعة فيما بينهم لاختيار ممثل عنهم.

د- يجوز تبليغ الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة الى رئيس جمعية المالكين أو إلى نائبه أو أي من مالكي الوحدات العقارية في البناء الممثل في الهيئة العامة إذا تعذر تبليغ الرئيس ونائبه أو مالك الوحدة المستقلة أو لأي من مالكيها عند تعددهم أو لمن يقيم معه في الوحدة المستقلة ذاتها إذا كان بالغاً السن القانونية أو لمن يعمل لديه أو لشاغلها ويجوز إجراء التبليغ بتسليم الدعوة باليد أو بإلصاقها في مكان بارز في مدخل المجمع العقاري أو بأي وسيلة اتصال متاحة أو الكترونياً وذلك من قبل الشخص المفوض من مجلس إدارة الاتحاد ويشترط أن يقع التبليغ قبل مدة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة من موعد الاجتماع ما لم ينص النظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري على غير ذلك.

هـ- في حال وجود عيب في التبليغات يكون الاجتماع قانونيا إذا حضره أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وفي هذه الحالة لا يجوز الطعن في هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.



المادة (16)

أ- على الهيئة العامة لاتحاد المالكين وبموافقة أعضاء ممن يمثلون (75%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وضع نظام داخلي لتنظيم ما يلي:-

1- الأحكام الخاصة واجتماعات الهيئة العامة لاتحاد المالكين وأنواعها وعددها على أن لا يقل عن اجتماع واحد سنويا ونصاب الاجتماعات وصلاحيات الهيئة العامة في كل اجتماع وكيفية اتخاذ القرارات والتصويت عليها وسائر الأحكام المرتبطة واجتماعات الهيئة العامة.

2- الأحكام الخاصة بطريقة انتخاب مجلس إدارة اتحاد المالكين وعدد أعضائه ومدة العضوية فيه وشروط العضوية وانتهاء العضوية أو سحبها وطريقة عقد وتنظيم اجتماعاته والنصاب القانوني لها وتعيين المفوضين بالتوقيع عنه وحدود صلاحياتهم وطريقة اتخاذه القرارات ومسك الحسابات الخاصة بالمجمع العقاري وتعيين مدقق حسابات قانوني وسائر الأحكام المرتبطة بعمل مجلس إدارة اتحاد المالكين.

ب- يجب قيد النظام الداخلي المقر من الهيئة العامة لاتحاد المالكين في السجل وأن لا يتعارض مع أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ولا يعمل بأي حكم وارد فيه يتعارض معهما.

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي للمجمع العقاري الحصول على موافقة أعضاء يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وإذا لم يتم الوصول إلى النسبة المطلوبة يدعى لاجتماع ثان ويتم فيه اعتماد موافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين من الأعضاء شريطة أن لا يقل عدد الحاضرين عن (25%) من أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين.

هـ- تعتمد الدائرة نموذجاً للنظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري يتم نشره في الجريدة الرسمية يتضمن الامور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة وتطبق أحكام النظام النموذجي في حال لم تصدر الهيئة العامة لاتحاد المالكين نظاماً داخلياً خاصاً بها أو إذا خلا ذلك النظام من أي حكم من الأحكام التي تتضمنها الصيغة النموذجية للبرنامج أو إذا تعارض نظامها الداخلي مع الصيغة النموذجية.

و- لكل عضو في الهيئة العامة لاتحاد المالكين صوت واحد عند التصويت في اجتماع الهيئة العامة مهما كان يملك من مساحات داخل المجمع العقاري.

أ- على الهيئة العامة لاتحاد المالكين وبموافقة أعضاء ممن يمثلون (75%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وضع نظام داخلي لتنظيم ما يلي:-

1- الأحكام الخاصة واجتماعات الهيئة العامة لاتحاد المالكين وأنواعها وعددها على أن لا يقل عن اجتماع واحد سنويا ونصاب الاجتماعات وصلاحيات الهيئة العامة في كل اجتماع وكيفية اتخاذ القرارات والتصويت عليها وسائر الأحكام المرتبطة واجتماعات الهيئة العامة.

2- الأحكام الخاصة بطريقة انتخاب مجلس إدارة اتحاد المالكين وعدد أعضائه ومدة العضوية فيه وشروط العضوية وانتهاء العضوية أو سحبها وطريقة عقد وتنظيم اجتماعاته والنصاب القانوني لها وتعيين المفوضين بالتوقيع عنه وحدود صلاحياتهم وطريقة اتخاذه القرارات ومسك الحسابات الخاصة بالمجمع العقاري وتعيين مدقق حسابات قانوني وسائر الأحكام المرتبطة بعمل مجلس إدارة اتحاد المالكين.

ب- يجب قيد النظام الداخلي المقر من الهيئة العامة لاتحاد المالكين في السجل وأن لا يتعارض مع أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ولا يعمل بأي حكم وارد فيه يتعارض معهما.

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي للمجمع العقاري الحصول على موافقة أعضاء ممن يمثلون ما لا يقل عن (75%) من الهيئة العامة لاتحاد المالكين.

د- يعد النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لاتحاد المالكين والمودع في السجل ملزماً للأعضاء ولخلفهم العام والخاص ولشاغلي المجمع العقاري.

هـ- يعتمد المجلس نموذجاً للنظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري يتم نشره في الجريدة الرسمية يتضمن الامور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة وتطبق أحكام النظام النموذجي في حال لم تصدر الهيئة العامة لاتحاد المالكين نظاماً داخلياً خاصاً بها أو إذا خلا ذلك النظام من أي حكم من الأحكام التي تتضمنها الصيغة النموذجية للبرنامج أو إذا تعارض نظامها الداخلي مع الصيغة النموذجية.

و- لكل عضو في الهيئة العامة لاتحاد المالكين صوت واحد عند التصويت في اجتماع الهيئة العامة مهما كان يملك من مساحات داخل المجمع العقاري.



<p>أ- يتولى إدارة اتحاد المالكين مجلس إدارة يتم انتخابه من الهيئة العامة.</p> <p>ب- يعد مجلس إدارة اتحاد المالكين ممثلاً للاتحاد وتكون التصرفات التي يجريها والقرارات التي يصدرها نافذة في مواجهة أعضاء الاتحاد وملزمة لهم.</p> <p>ج- لأي من أعضاء الهيئة العامة للاتحاد الطعن في قرارات وتصرفات مجلس إدارة الاتحاد لدى المحكمة التي يقع المجمع العقاري ضمن دائرة اختصاصها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور القرار أو التصرف.</p>	<p>أ- يتولى إدارة اتحاد المالكين مجلس إدارة يتم انتخابه من الهيئة العامة.</p> <p>ب- يعد مجلس إدارة اتحاد المالكين ممثلاً للاتحاد وتكون التصرفات التي يجريها والقرارات التي يصدرها نافذة في مواجهة أعضاء الاتحاد وملزمة لهم.</p> <p>ج- لأي من أعضاء الهيئة العامة للاتحاد الطعن في قرارات وتصرفات مجلس إدارة الاتحاد لدى المحكمة التي يقع المجمع العقاري ضمن دائرة اختصاصها خلال مدة لا تتجاوز ستة من تاريخ صدور القرار أو التصرف.</p>	<p>المادة (17)</p>
<p>يطبق مجلس إدارة اتحاد المالكين أحكام المادة (10) من هذا النظام على المجمع.</p>	<p>يطبق مجلس إدارة اتحاد المالكين أحكام المادة (44) من هذا النظام على المجمع.</p>	<p>المادة (18)</p>
<p>إذا تعذر على مجلس إدارة جمعية المالكين أو اتحاد المالكين القيام بمهامه وفقاً لأحكام هذا النظام يجوز للدائرة حل مجلس إدارة أي منهما وتشكيل لجنة مؤقتة من المالكين بالعدد الذي تراه مناسباً تتولى الإدارة والدعوة لاجتماع الهيئة العامة خلال مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تشكيلها لانتخاب مجلس إدارة جديد.</p>	<p>إذا تعذر على مجلس إدارة جمعية المالكين أو اتحاد المالكين القيام بمهامه وفقاً لأحكام هذا النظام يجوز للمجلس حل إدارة أي منهما وتشكيل لجنة مؤقتة من المالكين بالعدد الذي يراه مناسباً تتولى الإدارة والدعوة لاجتماع الهيئة العامة خلال مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تشكيلها لانتخاب مجلس إدارة جديد.</p>	<p>المادة (19)</p>
<p>أ- ينشأ في الدائرة سجل يسمى (سجل جمعيات المالكين واتحادات المالكين).</p> <p>ب- تعتبر جمعيات المالكين واتحادات المالكين المنشأة بموجب أحكام هذا النظام مسجلة حكماً في السجل بمجرد اكتسابها الشخصية المعنوية وعلى رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو فيهما مراجعة الدائرة لتثبيت البيانات الخاصة بالجمعية أو الاتحاد في السجل واستصدار شهادات التسجيل والوثائق الأخرى الخاصة بأي منهما.</p> <p>ج- تحدد أحكام تنظيم السجل وقيد البيانات فيه وإصدار شهادة تسجيل الجمعية أو الاتحاد ووثائق بيانات السجل والبدل المستوفي عن الخدمات التي تقدمها الدائرة بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.</p> <p>د- يوثق العقد المبرم بين اتحاد المالكين أو جمعية المالكين أو المطور العقاري وبين شركة إدارة الخدمات المشتركة في السجل ببدل مقداره (50) ديناراً.</p> <p>هـ- تقدم شركة إدارة الخدمات المشتركة كفالة بنكية لصالح المدير إضافة إلى وظيفته لتأمين إصلاح الأضرار التي تلحق الأقسام المشتركة أو المرافق المشتركة نتيجة إهمال جهة الإدارة أو تقصيرها ولضمان التزامها ببند العقد وتجدد سنوياً</p>	<p>أ- ينشأ في الدائرة سجل يسمى (سجل جمعيات المالكين واتحادات المالكين).</p> <p>ب- تعتبر جمعيات المالكين واتحادات المالكين المنشأة بموجب أحكام هذا النظام مسجلة حكماً في السجل بمجرد اكتسابها الشخصية المعنوية وعلى رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو فيهما مراجعة الدائرة لتثبيت البيانات الخاصة بالجمعية أو الاتحاد في السجل واستصدار شهادات التسجيل والوثائق الأخرى الخاصة بأي منهما.</p> <p>ج- تحدد أحكام تنظيم السجل وقيد البيانات فيه وإصدار شهادة تسجيل الجمعية أو الاتحاد ووثائق بيانات السجل والبدل المستوفي عن الخدمات التي تقدمها الدائرة بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.</p>	<p>المادة (21)</p>



<p>قبل شهر من تاريخ انتهائها وفقا للصيغة التي يوافق عليها المدير.</p> <p>و- يشكل المدير أو مجلس المفوضين حسب مقتضى الحال، لجنة لتصنيف شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري إلى ثلاث فئات على أن تراعي اللجنة عند التصنيف معايير رأسمال الشركة وموجوداتها وحجم المشروع محل عقد الإدارة وأي معيار آخر يوافق عليه المدير أو مجلس المفوضين حسب مقتضى الحال، ويتم تحديد معايير التصنيف وإجراءات اللجنة ومقدار الكفالة وأي أمور أخرى تتعلق باللجنة وفق التعليمات الصادرة لهذه الغاية.</p>		
<p>أ- على الرغم مما ورد في المادة (7) من هذا النظام، يكون للملكي الوحدات حق المنفعة على أرض البناء الملاصقة أو المحيطة لوحداتهم ولا يحق لجمعية المالكين أو مالكي الوحدات منازعتهم فيها.</p> <p>ب- يجوز للمطور العقاري تخصيص أجزاء محددة من البناء أو المجمع العقاري أو الأرض المقام عليها أي منهما لاستغلالها مواقف إضافية للمركبات وتسجيلها كوحدة أو وحدات مفرزة بالسجل العقاري بعد موافقة الجهات المختصة وذلك مع عدم الإخلال بالأحكام المتعلقة بالمواقف الواجب توفيرها وفقا للتشريعات النافذة.</p> <p>ج- للمالك أن يشتري مواقف إضافية إذا كانت هذه المواقف من المواقف الزائدة عن مواقف السيارات المتخصصة للوحدات وفقا للتشريعات النافذة</p> <p>د- للمطور العقاري منح حقوق منفعة مواقف المركبات الإضافية وله استعمال هذا الحق واستغلاله والتصرف فيه ولا يجوز منازعته أو معارضته في ذلك على أن يكون هذا التصرف للمالكين في المباني والمجمعات المخصصة للسكن.</p>	<p>المادة (22)</p> <p>أ- على الرغم مما ورد في المادة (7) من هذا النظام، يكون للملكي الوحدات حق المنفعة على أرض البناء الملاصقة أو المحيطة لوحداتهم ولا يحق لجمعية المالكين أو مالكي الوحدات منازعتهم فيها.</p> <p>ب- يجوز للمطور العقاري تخصيص أجزاء محددة من البناء أو المجمع العقاري أو الأرض المقام عليها أي منهما لاستغلالها مواقف إضافية للمركبات وتسجيلها كوحدة أو وحدات مفرزة بالسجل العقاري بعد موافقة الجهات المختصة وذلك مع عدم الإخلال بالأحكام المتعلقة بالمواقف الواجب توفيرها وفقا للتشريعات النافذة.</p> <p>ج- للمالك أن يشتري مواقف إضافية إذا كانت هذه المواقف من المواقف الزائدة عن مواقف السيارات المتخصصة للوحدات وفقا للتشريعات النافذة</p> <p>د- للمطور العقاري منح حقوق منفعة مواقف المركبات الإضافية وله استعمال هذا الحق واستغلاله والتصرف فيه ولا يجوز منازعته أو معارضته في ذلك على أن يكون هذا التصرف للمالكين في المباني والمجمعات المخصصة للسكن.</p>	
<p>أ- يتولى المطور العقاري إدارة وتنظيم المجمع السياحي المسور خلال مراحل تطويره كافة ويلتزم بالاستمرار في إدارته بشكل يضمن انتفاع المالكين والشاغلين بوحداتهم والأقسام المشتركة.</p> <p>ب- يلتزم المطور العقاري بما يلي:-</p> <p>1- تمكين المالكين والشاغلين من الانتفاع بالأقسام المشتركة واستخدامها.</p> <p>2- تقديم كافة الخدمات المشتركة والعمل على إدامتها وصيانتها بما يضمن حسن انتفاع المالكين أو الشاغلين بالوحدات.</p> <p>بما يضمن حسن انتفاع المالكين أو الشاغلين بالوحدات.</p>	<p>المادة (24)</p> <p>أ- يتولى المطور العقاري إدارة وتنظيم المجمع السياحي المسور خلال مراحل تطويره كافة ويلتزم بالاستمرار في إدارته بشكل يضمن انتفاع المالكين والشاغلين بوحداتهم والأقسام المشتركة.</p> <p>ب- يلتزم المطور العقاري بما يلي:-</p> <p>1- تمكين المالكين والشاغلين من الانتفاع بالأقسام المشتركة واستخدامها.</p> <p>2- تقديم كافة الخدمات المشتركة والعمل على إدامتها وصيانتها بما يضمن حسن انتفاع المالكين أو الشاغلين بالوحدات.</p>	



<p>ج- على المطور العقاري إدارة المجمع السياحي المسور بكفاية وتقديم الخدمات ضمن المجمع وأن يتخذ كافة التدابير الملائمة لتوفير الخدمات المشتركة وكل ما يتعلق باستدامة المجمع ولهذه الغاية يلتزم بما يلي:-</p> <p>1- المحافظة على سلامة الأقسام المشتركة وضمان إدارتها وصيانتها وترميمها وتدعيمها والحفاظ على طابعها المعماري.</p> <p>2- إبرام الاتفاقيات والدخول في علاقات تعاقدية مع الجهات المزودة للخدمات اللازمة لإدارة المجمع.</p> <p>3- التعاقد مع شركات التأمين للتأمين على الأجزاء التي تقع ضمن مسؤولية المطور العقاري ضمن المجمع.</p> <p>4- الاحتفاظ بأي رخصة أو تصريح مطلوب بموجب التشريعات النافذة.</p> <p>5- الالتزام بالنظام الداخلي لإدارة المجمع ومتابعة التزام المالكين والشاغليين به واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكامه.</p> <p>د- يحظر على المطور العقاري أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأقسام المشتركة أو بالمرافق المشتركة وذلك بقصد إلزامه بدفع بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.</p>	<p>ج- على المطور العقاري إدارة المجمع السياحي المسور بكفاية وتقديم الخدمات ضمن المجمع وأن يتخذ كافة التدابير الملائمة لتوفير الخدمات المشتركة وكل ما يتعلق باستدامة المجمع ولهذه الغاية يلتزم بما يلي:-</p> <p>1- المحافظة على سلامة الأقسام المشتركة وضمان إدارتها وصيانتها وترميمها وتدعيمها والحفاظ على طابعها المعماري.</p> <p>2- إبرام الاتفاقيات والدخول في علاقات تعاقدية مع الجهات المزودة للخدمات اللازمة لإدارة المجمع.</p> <p>3- التعاقد مع شركات التأمين للتأمين على الأجزاء التي تقع ضمن مسؤولية المطور العقاري ضمن المجمع.</p> <p>4- الاحتفاظ بأي رخصة أو تصريح مطلوب بموجب التشريعات النافذة.</p> <p>5- الالتزام بالنظام الداخلي لإدارة المجمع ومتابعة التزام المالكين والشاغليين به واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكامه.</p>	
<p>أ- لتمكين المطور العقاري من تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه والنظام الداخلي لإدارة المجمع السياحي المسور يحق له ما يلي:-</p> <p>1- المرور من وإلى المجمع السياحي المسور من خلال الوحدات لغايات العناية والمحافظة على الأقسام المشتركة.</p> <p>2- استخدام الغرف والمساحات والتوصيلات والأنابيب المخصصة كل منها لاستخدام وصيانة الأقسام المشتركة أو تلك المخصصة لشركات الخدمات.</p> <p>ب- يلتزم المطور العقاري بتقديم جميع خدماته وفق أفضل الممارسات المتبعة في مجال الإدارة والتنظيم بما في ذلك استقبال الشكاوى التي ترد إليه من المالكين أو الشاغليين والتعامل معها.</p> <p>ج- إذا أهمل المطور العقاري أو تهاون أو قصر في مستوى الخدمات المقدمة لمالك الوحدة أو شاغلها أو خالف النظام الداخلي لإدارة المجمع أو العقد المبرم بينه وبين المالك، فللمالك أو الشاغل توجيه إخطار عدلي للمطور العقاري لإزالة</p>	<p>أ- لتمكين المطور العقاري من تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه والنظام الداخلي لإدارة المجمع السياحي المسور يحق له ما يلي:-</p> <p>1- المرور من وإلى المجمع السياحي المسور من خلال الوحدات لغايات العناية والمحافظة على الأقسام المشتركة.</p> <p>2- استخدام الغرف والمساحات والتوصيلات والأنابيب المخصصة كل منها لاستخدام وصيانة الأقسام المشتركة أو تلك المخصصة لشركات الخدمات.</p> <p>ب- يلتزم المطور العقاري بتقديم جميع خدماته وفق أفضل الممارسات المتبعة في مجال الإدارة والتنظيم بما في ذلك استقبال الشكاوى التي ترد إليه من المالكين أو الشاغليين والتعامل معها.</p> <p>ج- إذا أهمل المطور العقاري أو تهاون أو قصر في مستوى الخدمات المقدمة لمالك الوحدة أو شاغلها أو خالف النظام الداخلي لإدارة المجمع أو العقد المبرم بينه وبين المالك، فللمالك أو الشاغل توجيه إخطار عدلي للمطور العقاري لإزالة</p>	<p>المادة (25)</p>



<p>فللمالك أو الشاغل توجيه إخطار عدلي للمطور العقاري لإزالة أسباب الإهمال أو التهاون أو المخالفة أو التقصير خلال مدة لا تزيد على (15) يوماً من تاريخ تبليغه الإخطار، فإذا لم يتم المطور العقاري بتنفيذ ما طلب منه بالإخطار يحق للمالك أو للشاغل إقامة دعوى لدى المحكمة والمطالبة بالتعويض.</p> <p>د- على الرغم مما ورد في عقد المقاولة تستمر مسؤولية المطور العقاري في إصلاح أو تصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الأقسام المشتركة لمدة (10) عشر سنوات تبدأ من تاريخ الحصول على إذن الإشغال للمشروع الذي قام بتطويره.</p> <p>هـ- تستمر مسؤولية المطور العقاري في إصلاح التركيبات في الأقسام المشتركة بما في ذلك الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها واستبدال المعيبة منها لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك.</p>	<p>أسباب الإهمال أو التهاون أو المخالفة أو التقصير خلال مدة لا تزيد على (15) يوماً من تاريخ تبليغه الإخطار، فإذا لم يتم المطور العقاري بتنفيذ ما طلب منه بالإخطار يحق للمالك أو للشاغل إقامة دعوى لدى المحكمة والمطالبة بالتعويض.</p>	
<p>تسري أحكام الفقرات (ج) و (د) و (هـ) من هذه المادة على المجمعات السياحية المسورة بعد سنة من تاريخ اصدار مجلس المفوضين قراره المنصوص عليه في المادة (33) من هذا النظام.</p>	<p>تسري أحكام الفقرات (ج) و (د) و (هـ) من هذه المادة على المجمعات السياحية المسورة بعد سنة من تاريخ اصدار مجلس المفوضين قراره المنصوص عليه في المادة (34) من هذا النظام.</p>	المادة (30/و)
<p>أ- تصدر الدائرة أو مجلس المفوضين حسب مقتضى الحال التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما في ذلك ما يلي:</p> <p>1- تعليمات ترخيص ومراقبة شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري.</p> <p>2- تعليمات فتح حسابات الضمان واعتماد المفوضين بالتوقيع وتحديث بيانات الملاك وتزويد جمعيات المالكين فيها.</p> <p>ب- تنشر التعليمات الصادرة بمقتضى أحكام هذا النظام في الجريدة الرسمية.</p>	<p>يصدر المجلس ومجلس المفوضين حسب مقتضى الحال التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام ويتم نشرها في الجريدة الرسمية.</p>	المادة (34)

في حال وجود أي استفسار أو سؤال لا تردودوا بالاتصال بنا. نؤكد لكم على حرصنا الدائم على رعاية مصالحكم القانونية.

مكتب المحامي عاكف الداؤد

ومشاركوه لأعمال المحاماة