



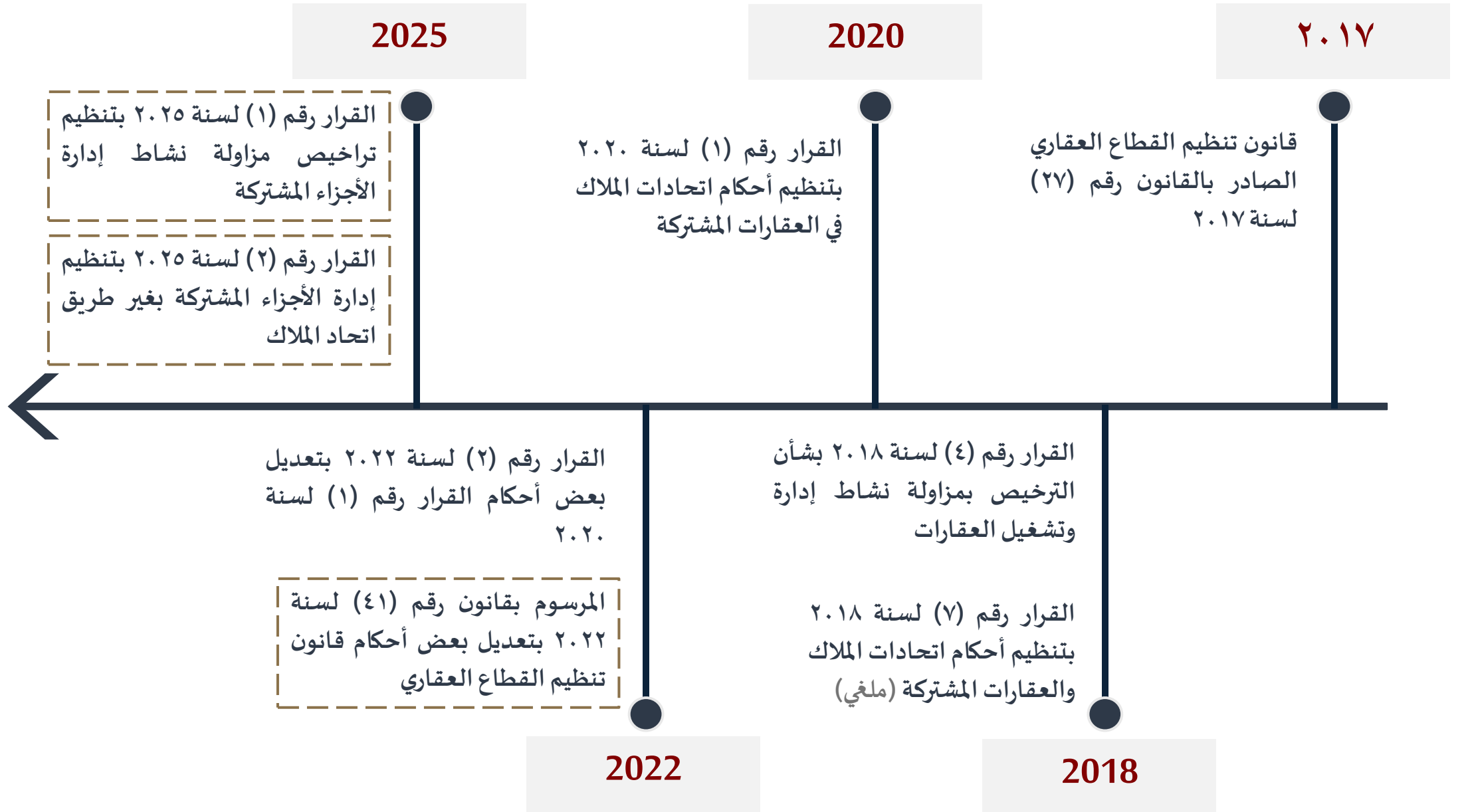
الإطار القانونى لإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

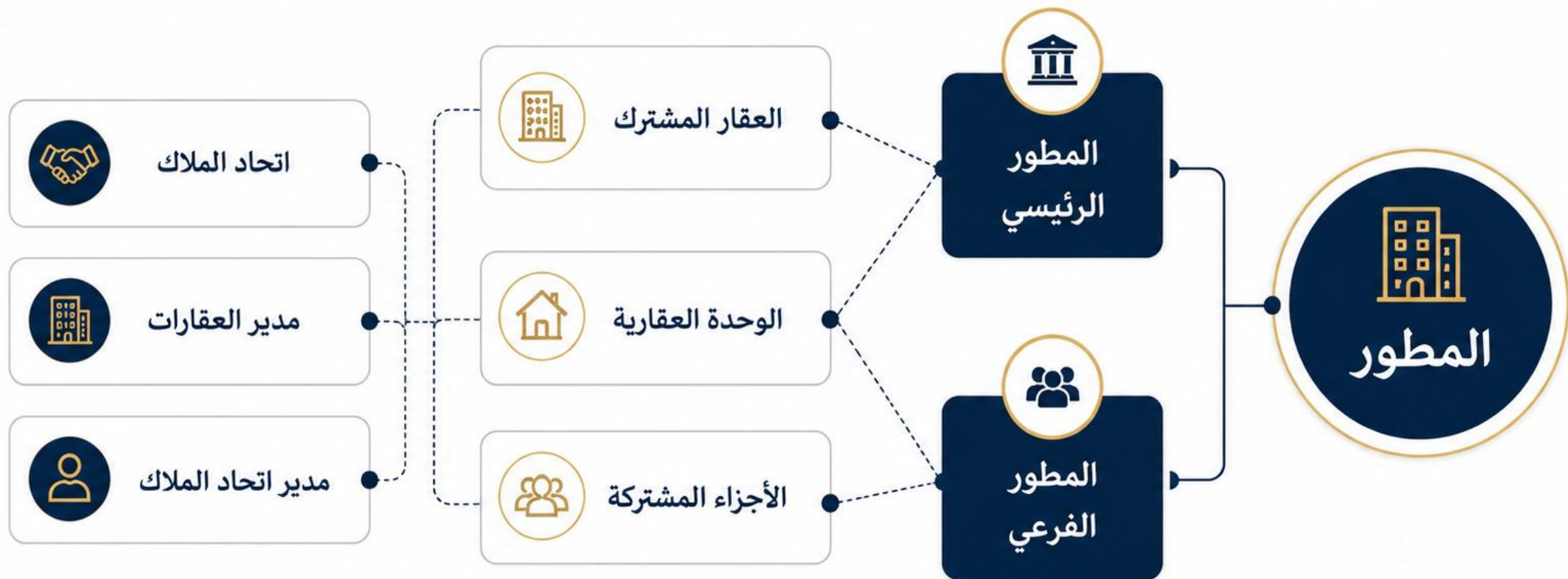
سارة مبارك الدوسرى

مستشار قانونى بوزارة الشؤون القانونية



- الأساس القانوني
- المفاهيم الرئيسية
- فلسفة المشرع
- مقارنة بين نظامي إدارة الأجزاء المشتركة
- التشريعات المقارنة
- الترخيص لإدارة الأجزاء المشتركة
- الترخيص لإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك
- الاشتراكات السنوية
- لجنة الملاك
- الإعفاء والتنحي
- المسؤولية القانونية
- الممارسات الحديثة في إدارة الأجزاء المشتركة





كانت إدارة الأجزاء المشتركة تتم بواسطة الملاك أنفسهم من خلال اتحاد الملاك إلى أن برزت الحاجة إلى وضع إطار قانوني أكثر تنظيماً لضمان الكفاءة والاستدامة لیتجه المشرع إلى إتاحة الإدارة بواسطة المطور أو الشركات المتخصصة التي يعهد المطور إليها بالإدارة



رفع جودة الخدمات

سرعة اتخاذ القرار

تقليل المشكلات
الناجمة عن ضعف
المشاركة

المحافظة على القيمة
الاستثمارية للعقار

تعزیز الاحترافية

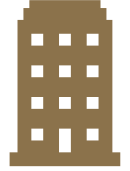
وجه المقارنة	إدارة الأجزاء المشتركة بواسطة اتحاد الملاك	إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك
المسؤول عن إدارة الأجزاء المشتركة	الملاك أو مدير اتحاد الملاك	المطور العقاري أو من يكلفه
مرحلة بدء إدارة الأجزاء المشتركة	ينشأ اتحاد الملاك عند تسجيل أول بيع لوحدة عقارية في السجل العقاري	يقدم طلب الترخيص قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في العقار المشترك
إلزامية الترخيص	ترخيص مدير اتحاد الملاك	ترخيص إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك
شروط توافر الخبرة	لا يشترط توافر الخبرة	يشترط توافر الخبرة
اتخاذ القرارات	اتحاد الملاك	المطور العقاري
الشكل القانوني الذي يتخذه الملاك ومستوى الصلاحيات	اتحاد الملاك ومجلس الإدارة – صلاحيات كاملة	لجنة ملاك – صلاحيات إشرافية
مستندات الحوكمة	النظام الأساسي والنظام الرئيسي	لائحة إدارة الأجزاء المشتركة
الاشتراكات السنوية	يحددها اتحاد الملاك في اجتماع الجمعية العمومية	يحددها المطور وفق ضوابط معينة

ما هو النظام الأفضل لإدارة الأجزاء المشتركة؟

إدارة الأجزاء المشتركة بواسطة اتحادات الملاك



إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك



القانون رقم (١١-٠٤) بشأن
القواعد التي تنظم نشاط الترقية
العقارية



القانون المدني الصادر بالقانون
رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤



القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن
ملكية العقارات المشتركة في إمارة
دبي



قانون تنظيم القطاع العقاري
الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة
٢٠١٧ المعدل بالمرسوم بقانون رقم
(٤١) لسنة ٢٠٢٢



النظام رقم (٨٩) لسنة ٢٠٢٠
بشأن إدارة القسم المشترك في
العقار والمجمع العقاري



نظام ملكية الوحدات العقارية
وفرزها وإدارتها الصادر بموجب
قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠)
لسنة ١٤٤١هـ



القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ بشأن
تنظيم القطاع العقاري في إمارة
أبوظبي

شخص طبيعي: ١- سجل تجاري لمؤسسة فردية ٢- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره ٣- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه ما لم يحصل على إبراء الذمة من المحكمة المختصة

شروط الترخيص

شخص اعتباري: ١- أن يتخذ أحد أشكال الشركات التجارية المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية ٢- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه ما لم يحصل على إبراء الذمة من المحكمة المختصة

الفئة (أ) لإدارة الأجزاء المشتركة لاتحادات الملاك المركزية والرئيسية والفرعية وذلك في أي من الحالتين الآتيتين:

- أ- إذا كان طالب الترخيص هو مطور المشروع العقاري
- ب- أن يكون لدى طالب الترخيص خبرة عمل محلية أو أجنبية في مجال إدارة وتشغيل العقارات أو إدارة الأجزاء المشتركة لا تقل عن ثلاث سنوات. ويشترط توظيف عاملين أو التعاقد مع خبراء في المجال المالي والفني والقانوني

فئات الترخيص

الفئة (ب) لإدارة الأجزاء المشتركة لاتحادات الملاك الفرعية وذلك إذا كان لدى طالب الترخيص خبرة عمل محلية أو أجنبية في مجال إدارة وتشغيل العقارات لا تقل عن سنة

إلغاء الترخيص

- ١- وفاة المرخص له، إذا كان شخصاً طبيعياً، ما لم يطلب الورثة خلال ثلاثين يوماً من الوفاة الاستمرار في تشغيل نشاط مورثهم على أن تتوافر فيهم الشروط اللازمة.
- ٢- انقضاء الشركة التي يمارس من خلالها نشاط إدارة الأجزاء المشتركة.
- ٣- التوقف عن مزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة لمدة سنتين.
- ٤- فقدان أي من شروط الترخيص.
- ٥- عدم سداد الرسوم المستحقة.
- ٦- إذا ثبت أنه حصل على الترخيص بناءً على معلومات أو مستندات غير صحيحة.
- ٧- بناءً على طلب المرخص له.

سحب الترخيص

لمؤسسة التنظيم العقاري سحب الترخيص طبقاً لأحكام المادة (١١) من القانون.

لمؤسسة التنظيم العقاري في حال إلغاء الترخيص أو سحبه، نشر ذلك على الموقع الإلكتروني للمؤسسة أو بأي وسيلة أخرى تراها مناسبة



يقدم طلب الترخيص إلى مؤسسة التنظيم العقاري، وذلك قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في عقار مشترك، وفقاً للنموذج المعدّ لذلك، مرفقاً به الآتي:

١. صورة من النظام الرئيسي للعقار.
٢. صورة من مخطط موقع العقار، موضحاً به اسم المشروع ومساحته الإجمالية، والخدمات العامة، والمساحات المشتركة للمشروع، وحدود حق المشترين في الانتفاع به، والأجزاء المشتركة للعقار المطلوب إدارتها.
٣. تحديد الأجزاء المشتركة بالمشروع والتي سوف يتم إدارتها من قبل المطور عند صدور الترخيص مع تحديد ما إذا كانت مركزية أو رئيسية أو فرعية، وتعدد التراخيص بتعدد الأجزاء بحسب الأحوال.
٤. صورة من مشروع لائحة إدارة الأجزاء المشتركة مع مراعاة النموذج المعد لذلك المنشور على الموقع الإلكتروني للمؤسسة.



ما هو المستند الذي ينظم إدارة الأجزاء المشتركة؟

يضع المطور بلائحة إدارة الأجزاء المشتركة متضمنة كافة القواعد والأحكام المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بتدابير السلامة والأمن وكيفية استغلال الأجزاء المشتركة وأسس تقدير الاشتراكات السنوية وزيادتها وغير ذلك من الأحكام التي تكفل حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة



ماهي التزامات المرخص له؟

١. المحافظة على الأجزاء المشتركة والموجودات فيها وإصلاحها أو استبدالها إذا لم يكن إصلاحها مجدياً.
٢. وضع القواعد التشغيلية الكفيلة بضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.
٣. تعيين مدقق حسابات سنوياً عن إدارته للأجزاء المشتركة.
٤. تحصيل الاشتراكات السنوية المقررة.
٥. التأمين على الأجزاء المشتركة والموجودات فيها والآلات والمعدات المرتبطة بها.
٦. تزويد لجنة الملاك بكافة المعلومات والمستندات الضرورية تحقيقاً لمبدأ الشفافية.



من يدير الأجزاء المشتركة؟

المطور يباشر أعمال إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بنفسه أو يكلف مرخص له بعد أخذ موافقة المؤسسة وإخطار لجنة الملاك كتابةً

يجوز لمؤسسة التنظيم العقاري في حال مباشرة المطور بنفسه إدارة الأجزاء المشتركة إلزامه بتأسيس شركة مستقلة عن الشركة المطورة لإدارة الأجزاء المشتركة الرئيسية أو المركزية



يضع المطور في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة أسس تقدير الاشتراكات السنوية أو زيادتها على أن تكون منصفة ومعقولة ولا تزيد على التكلفة الفعلية مضافاً إليها نسبة لا تتجاوز ١٥% كأرباح ومصاريف إدارية



تكون الأقساط ربع سنوية مالم تنص لائحة إدارة الأجزاء المشتركة على خلاف ذلك



تستحق الاشتراكات من تاريخ تسلم المالك للوحدة العقارية أو بعد ستين يوم من تسلمه كتاب مسجل بعلم الوصول بتسلم الوحدة وتستحق بالنسبة للمطور من تاريخ تسليم أول وحدة عقارية لأول مشترٍ بالمشروع



يلتزم كل مالك وحدة عقارية بسداد اشتراكاته السنوية للمطور أو المرخص له المكلف، كما يلتزم المطور بصفته مالكاً بسداد الاشتراكات عن الوحدات غير المباعة



ينشئ المطور حساب بنكي أو أكثر لإيداع الاشتراكات والعوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة أو أي موارد مالية منصوص عليها في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة ولا يجوز الصرف من الحساب إلا لإدارة الأجزاء المشتركة ولا يجوز حجز عليه ولا يدخل في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور



للمطور أن يصدر قراراً مختوماً بإلزام المالك بالسداد خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه بالبريد المسجل وبالبريد الإلكتروني وأية وسيلة أخرى ومالك الوحدة الطعن خلال ستين يوم من تاريخ الإعلان وإلا حاز القرار حجية وقوة السند التنفيذي



في حال عدم التزام مالك الوحدة بسداد الاشتراكات السنوية يجوز للمطور تقييد وصول المالك للمرافق المشتركة



يجوز للمطور وضع نظام لضمان الامتثال بسداد الاشتراكات السنوية والوفاء بالالتزامات المالية الأخرى كالخصومات أو الجزاءات الإدارية والمالية على المالك المتأخر عن سداد اشتراكاته السنوية بشرط إخطار المالك

تقديم المشورة والمساعدة للمطور، ومتابعة أدائه وعقد اجتماع المتابعة، إخطاره عن العيوب والأضرار، الاطلاع على الموازنات والعقود والاتفاقيات، تقديم أي طلبات او اعتراضات للمطور، تلقي الشكاوى والاقتراحات من الملاك، التواصل مع مؤسسة التنظيم العقاري، الموافقة على طلبات تنحي المطور، والموافقة على قيام المطور بتعيين مرخص له في حالة تحنیه

اختصاصات
لجنة الملاك

١- أن يكون مالك وحدة عقارية و اقعة ضمن العقار المشترك أو مشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك أو ممثل لمالك الوحدة العقارية، ٢- ألا يقل عمره عن ٢١ سنة ميلادية إذا كان شخصاً طبيعياً، ٣- أن يكون مقيماً في مملكة البحرين، ٤- ألا يكون له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عضويته في اللجنة. لا يجوز تمثيل أي مالك بأكثر من عضو واحد، لا يجوز أن يكون المطور أو المرخص له أو أحد أقاربهم حتى الدرجة الرابعة عضواً، تسقط العضوية في حال فقدان أي شرط.

شروط
وضوابط
العضوية

لا يقل عن ثلاثة ولا يزيد على تسعة أعضاء بالإضافة إلى ثلاثة أعضاء احتياطيين، ويتم تعيين رئيس اللجنة ونائبه وأمين السر من بين أعضاء اللجنة في أول اجتماع لها. تكون مدة عضوية لجنة الملاك ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ انتخاب أعضاء اللجنة ويجوز انتخاب العضو لمدد أخرى.

عدد أعضاء
اللجنة ومدتها

يدعو المطور الملاك لاجتماع يتم فيه انتخاب أعضاء لجنة الملاك، يكون لكل مالك وحدة عقارية أو مشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك صوت واحد عن كل وحدة عقارية ولصالح مرشح واحد، وإذا تعذر انتخاب الأعضاء لأي سبب جازل للمؤسسة أن تتولى تعيينهم، ويجوز لها ذلك أيضاً إذا طلب ذلك ملاك الوحدات العقارية الذين يملكون ما لا يقل عن ٢٥% من الوحدات العقارية.

الدعوة للترشح
و انتخاب
الأعضاء

يقدم المطور طلب تسجيل أعضاء لجنة اتحاد الملاك إلى مؤسسة التنظيم العقاري فور انتخابهم وتصدر المؤسسة شهادة بأسماء أعضاء اللجنة ومدة

اللجنة وبيانات التواصل مع الأعضاء

إعفاء المطور من إدارة الأجزاء المشتركة

يجوز للمحكمة المختصة بناء على طلب يقدم إليها من لجنة الملاك أو ملاك الوحدات العقارية الذين يملكون نسبة لا تقل عن ٥١% من الوحدات العقارية المشتركة

الإهمال الجسيم

القيام بأعمال أو تصرفات مخالفة للقانون أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة

افتقار المطور للكفاءة اللازمة أو عجزه عن أداء مهامه وواجباته أو عدم بذله للعناية اللازمة

للمحكمة أن تعفي المطور من إدارة الأجزاء المشتركة في غير هذه الأحوال بناء على طلب من ملاك الوحدات العقارية الذين يملكون ما لا يقل عن ٧٥% من الوحدات العقارية ويستمر المطور في إدارة الأجزاء المشتركة بعد إعفائه لحين تعيين مرخص له توافق عليه لجنة الملاك أو إنشاء اتحاد الملاك

تنحي المطور عن إدارة الأجزاء المشتركة

يجوز للمطور أن يتنحى عن إدارة الأجزاء المشتركة بشرط أن يحصل على موافقة لجنة الملاك قبل سنة من التنحي، ما لم توافق لجنة الملاك على مدة أقل، ويجب على المطور اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتعيين مرخص له لإدارة الأجزاء المشتركة توافق عليه المؤسسة ولجنة الملاك أو إنشاء اتحاد الملاك



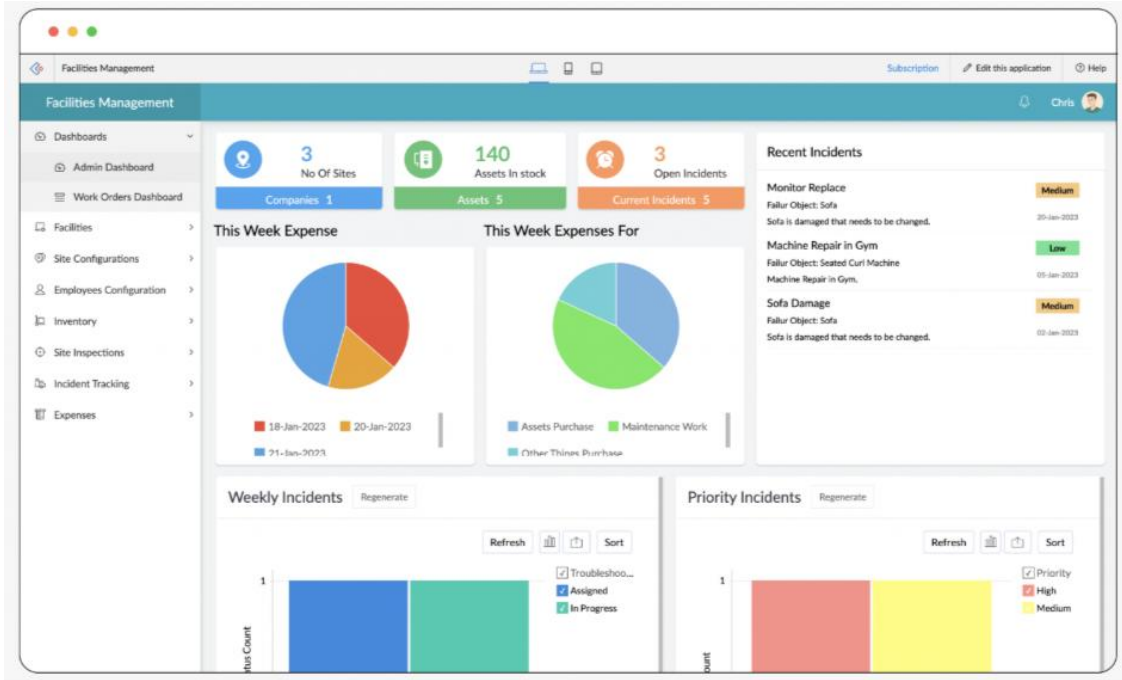
المسؤولية التقصيرية



المسؤولية العقدية



يكون المطور مسؤولاً بالتضامن مع المرخص له المكلف أو الشركة التي أسسها بغرض إدارة الأجزاء المشتركة عن كافة الالتزامات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها



1. Monthly Common Area Visual Inspections

Regular community walkabouts catch 80% of issues before they escalate to major repairs. Document landscaping, pavement, structures, and lighting monthly using a structured checklist backed by photographic evidence and digital records.

INSPECT LANDSCAPING & GRASS MAINTENANCE

Walk perimeter weekly. Document lawn height, dead plants, overgrown shrubs, and debris. Schedule tree trimming annually. Use Oxmaint to log photos and assign work orders directly from the field with mobile app integration.

CHECK SIDEWALKS, DRIVEWAYS & PARKING LOTS

Identify cracks, potholes, heaving, and surface deterioration. Document with photos. Flag trips hazards and ADA compliance gaps. Schedule repairs before they worsen and create liability exposure.

VERIFY EXTERIOR LIGHTING & SECURITY FEATURES

Test entry lights, pathway lighting, and street fixtures at dusk. Report burned-out bulbs and nonfunctional cameras. Proper lighting deters theft and ensures resident safety. Track repairs against Oxmaint maintenance schedules.


ASSESS BUILDING EXTERIOR CONDITION

Look for peeling paint, damaged siding, missing roof shingles, clogged gutters, and water stains. Document findings in Oxmaint work order system. Schedule exterior maintenance before weather damage spreads.


DOCUMENT FENCE, GATE & RAILING INTEGRITY

Check for loose boards, rust, broken hinges, or sagging sections. Damaged fencing is a liability and security risk. Record condition in digital asset history for warranty and insurance documentation.

أنظمة إلكترونية لإدارة الأجزاء المشتركة
Facility Management Software



Demo Valley HOA
Election Ballot

 Vote

Candidates

Election => Demo Valley Annual Election

Vote For => President (Select 1 Candidate Only)

<input type="checkbox"/>	Issac Newton
<input type="checkbox"/>	Jake Simmons
<input type="checkbox"/>	Ana D'Souza

Vote For => Treasurer (Select 1 Candidate Only)

<input type="checkbox"/>	Jim Belushi
<input type="checkbox"/>	Jean Dillinger

Vote For => Vice President (Select 1 Candidate Only)

<input type="checkbox"/>	Jamie Belushi
<input type="checkbox"/>	Jane Simmons

التصويت الإلكتروني
Electronic Voting



دور الذكاء الاصطناعي

AI use

شكراً لحسن استماعكم
S.aldosseri@mola.gov.bh