مملكة البحرين Kingdom of Bahrain
مؤسسة التنظيم العقاري
Real Estate Regulatory Authority

الإطار القانوني لإدارة الاجزاء المشتركة من خلال اتحاد الملاك

قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالرقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧

محمد يوسف العماري
رئيس قسم الشؤون القانونية

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

1. المسار والمراحل التشريعية لتنظيم اتحادات الملاك وإدارة الأجزاء المشتركة.

2. اتحاد الملاك: النشأة والتكوين والاختصاصات, واشتراطات عضوية مجلس الإدارة.

3. إلتزامات اعضاء اتحاد الملاك و التزامات اعضاء مجلس الإدارة المنتخب.

4. الإدارة المالية لاتحادات الملاك.

٥. إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.

مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

مؤسسة التنظيم العقاري
Real Estate Regulatory Authority

التشريعات

المسار والمراحل التشريعية لتنظيم اتحادات الملاك وإدارة الأجزاء المشتركة

قبل ٢٠١٧

قبل صدور قانون تنظيم القطاع العقاري، كان تفعيل اتحاد الملاك يتم وفقاً لأحكام ملكية الطبقات والشقق الواردة في القانون المدني، وذلك باتفاق أغلبية الملاك على تكوين الاتحاد لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به، ويُعد الاتحاد قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد الملاك على أربعة، ويكتسب الشخصية الاعتبارية من تاريخ توثيق الاتفاقية لدى كاتب العدل.

2017

صدر قانون تنظيم القطاع العقاري في شهر يوليو من عام ٢٠١٧، ودخل حيز النفاذ في شهر مارس من عام ٢٠١٨. وقد نص على أن اتحاد الملاك ينشأ بقوة القانون عند تسجيل أول ببيع لوحدة عقارية في العقار المشترك، كما ألزم مؤسسة التنظيم العقاري بإصدار القرارات التنفيذية اللازمة لتنظيم شؤون اتحادات الملاك.

٢٠١٨-٢٠٢٠

أصدرت المؤسسة عددًا من التشريعات والقرارات التنظيمية المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة من خلال اتحادات الملاك، كما أُجريت تعديلات على عدد منها.

وقد نظّمت هذه القرارات مختلف الأحكام ذات الصلة، بما في ذلك آلية تفعيل اتحادات الملاك الفرعية والرئيسية والمركزية، والتزامات أعضاء الاتحاد ومجلس إدارته المنتخب، وإجراءات انعقاد الجمعيات العمومية العادية وغير العادية، والشؤون المالية للاتحاد، وغيرها من المسائل التنظيمية.

٢٠٢٢

صدر المرسوم بقانون رقم (٤١) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، وقد تضمّن عددًا من التعديلات، من أبرزها:

- تقليص مدة الطعن في أمر السداد الصادر عن اتحاد الملاك من تسعين يومًا إلى ستين يومًا.
- استحداث ترخيص لمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة.
- استحداث ترخيص إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.

أبرز أحكام القرار رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم اتحادات الملاك في العقارات المشتركة

تأسيس وتفعيل دور اتحاد الملاك وتسجيله لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

إعداد واعتماد النظام الأساسي للاتحاد والنظام الرئيسي للعقار المشترك.

تحديد اختصاصات اتحاد الملاك وصلاحياته في إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها.

تنظيم الشؤون المالية للاتحاد, بما في ذلك طرق إعداد الميزانية وطرق تحديد الاشتراكات, والحسابات البنكية التشغيلية و الاحتياطية, وطرق التأمين على الأجزاء المشتركة والتدقيق على شؤون الاتحاد.

تشكيل مجلس إدارة الاتحاد وانتخاب أعضائه وتحديد اختصاصاتهم ومدد عضويتهم.

تنظيم اجتماعات الجمعية العمومية العادية والغير عادية, وإجراءات الدعوة والنصاب والتصويت والقرارات.

تعيين مدير اتحاد الملاك مرخص له من المؤسسة, وتحديد مهامه والتزاماته ومسؤوليته وعلاقته بمجلس الإدارة والأعضاء.

بيان حقوق أعضاء الاتحاد والتزاماتهم, بما في ذلك سداد الاشتراكات.

اجراءات الدعوة لعقد الجمعيات العمومية.

دور المراقب المحايد وكيفية تعيينة.

صلاحيات المؤسسة بتعيين مدير إداري أو مدير اتحاد الملاك وخبراء على نفقة الاتحاد.

أمور اخرى.

أصدرت المؤسسة عدد من التعديلات على القرار وشملت التعديلات:

١- تنظيم وزن الصوت الإنتخابي لكل عضو مع مراعاة طبيعة المشروع واستخدامات الوحدات العقارية ما إذ هي سكنية او تجارية أو غيرها.

٢- تنظيم حماية الأقليات.

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

متى ينشأ اتحاد الملاك؟
ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة عقارية في عقار مشترك في السجل العقاري.

الشخصة الإعتبارية للاتحاد
اتحاد الملاك مؤسسة لاتهدف للربح، ويكون للاتحاد شخصية أعتبارية مستقلة عن شصية أعضائه، ويكون له حق التقاضي بهذه الصفة، ويمثله مديره أمام القضاء والجهات الإدارية في التعامل مع الغير.

أتحادات الملاك الفرعية، والرئيسية، والمركزية
يجوز في بعض المشاريع، إنشاء اتحاد ملاك مركزي يتكون من اتحادت ملاك رئيسية واتحادات الملاك فرغية بحسب الأحوال.

ممن يتكون اعضاء اتحاد الملاك؟
١- مالكي الوحدات العقارية.
٢- المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك.
٣- المطور بالنسبة للوحدات غير المبيعة.
وتكون العضوية إلزامية وليست إختيارية.

من له حق في إدارة إلاتحاد والأجزاء المشتركة؟
عند تعيين مدير لإدارة الأجزاء المشتركة في اتحاد الملاك، يجب أن يكون مرخصاً له من قبل المؤسسة بمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشتركة، على أن تُحدد مهامه وصلاحياته والتزاماته وفقاً للاتفاق المبرم بين الاتحاد والمرخص له.

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

تفعيل دور اتحاد الملاك

1 نشأة اتحاد الملاك بحكم القانون

ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول وحدة عقارية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري

2 الجمعية العمومية الأولى

أنعقاد الجمعية العمومية الأولى، ويتم فيه انتخاب الاعضاء والتصويت على النظام الأساسي والرئيسي، والميزانية.

3 انتخاب اعضاء مجلس الإدرة

يتم انتخاب اعضاء مجلس الإدارة، ثم تحديد الرئيس ونائب الرئيس وأمين السر وأمين الخزينة.

4 تسجيل اعضاء مجلس الإدارة لدى مؤسسة التنظيم العقاري

تصدر المؤسسة شهادة تسجيل اعضاء مجلس الإدارة مع تحديد كافة البينات ذات العلاقة.

شروط الترشح لعضوية مجلس إدارة اتحاد الملاك

عدد أعضاء مجلس إدارة اتحاد الملاك: ٣-٩

عدد أعضاء مجلس إدارة اتحاد الملاك الرئيسي: ٥-٩ مالم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك

عدد أعضاء مجلس إدارة اتحاد الملاك المركزي: ٧-٩ مالم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك

شروط عضوية مجلس إدارة اتحاد الملاك:

١. أن يكون عضواً في اتحاد الملاك أو ممثل لعضو في الاتحاد.

٢. أن يكون مقيماً في المملكة.

٣. ألا يمثل أي مالك بأكثر من عضو واحد في مجلس الإدارة.

٤. ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس أو في جريمة مخلة بالشرف والأمانة مالم يرد إليه اعتباره.

٥. ألا يقل عمره عن ٢١ سنة إذا كان شخصاً طبيعياً.

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

شهادة أعضاء مجلس إدارة اتحادات الملاك

يتعين على المعنيين بالاتحاد تقديم طلب إلى المؤسسة لإصدار شهادة تسجيل أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.وبعد استيفاء جميع المتطلبات اللازمة, تُصدر المؤسسة الشهادة متضمنةً البيانات الآتية:

١- اسم اتحاد الملاك وعنوانه.

٢- نوع اتحاد الملاك إذ الاتحاد فرعي أو رئيسي أو مركزي.

٣- أسماء الاعضاء وارقامهم الشخصية وصفاتهم (رئيس المجلس,نائب رئيس, أمين الخزينة, أمين السر).

٤- مدة صلاحية الشهادة.

٥-بيانات اخرى في حال توفرت مثل اسم مدير الاتحاد.

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

مستندات الحوكمة

النظام الرئيسي

الشروط والأحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقار المشترك.

فهو يحدد العقارات المشتركة، وما الحقوق والالتزامات المرتبطة بأجزائه ووحداته.

النظام الأساسي

القواعد والأحكام المنظمة لاتحاد الملاك والتي تصدر طبقاً لأحكام القانون.

هو المستند الذي ينظّم آلية عمل اتحاد الملاك والعلاقة بين أعضائه، بما في ذلك تنظيم اجتماعات الجمعية العمومية وآلية التصويت، وتحديد اختصاصات مجلس الإدارة، وبيان التزامات الملاك بشأن سداد الاشتراكات السنوية واستخدام الأجزاء المشتركة.

مخطط موقع العقار

المخطط المسجل في السجل العقاري والذي يبين الوحدات وأجزاءها المشتركة.

وهو المستند الذي يبين فيه كافة الاجزاء المشتركة والعقارات المشتركة وأنواعها مثل الممرات والمصاعد والسلالم ومواقف السيارات والطرق (الشوارع) وغيرها.

مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

مؤسسة التنظيم العقاري

Real Estate Regulatory Authority

إلتزامات اعضاء الاتحاد

الإلتزامات

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

الإلتزامات

إلتزامات اعضاء الاتحاد

- سداد الاشتراكات والالتزامات المالية المستحقة للاتحاد.
- الالتزام بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي والقواعد التشغيلية وقرارات الجمعية العمومية ومجلس الإدارة.
- استخدام الوحدة في الغرض المخصص لها, وعدم إجراء تعديلات هيكلية دون موافقة الاتحاد.
- المحافظة على الوحدة وإجراء الصيانة الداخلية اللازمة لمنع الإضرار بالمبنى أو بالوحدات الأخرى.
- إخطار الاتحاد بأي تغيير يطرأ على الملكية أو بيانات التواصل.
- الالتزام بالمعايير المعمارية والهندسية المحددة للعقار.
- المشاركة في شؤون الاتحاد, وعدم الامتناع عن سداد الاشتراكات بسبب عدم استخدام الأجزاء المشتركة أو الوحدة.

إلتزامات مجلس الإدارة

- رسم السياسة العامة للاتحاد وتوجيه وإدارة أعماله.
- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية ومباشرة صلاحيات الاتحاد في حدود اختصاصه.
- إعداد الميزانية والبيانات المالية وخطط الصيانة ومتابعة حسابات الاتحاد.
- الإشراف على مدير الاتحاد ومقدمي الخدمات والعقود المبرمة.
- دعوة المجلس للاجتماع وإعداد المحاضر اللازمة. الإفصاح عن أي تعارض في المصالح ان وجدت,.
- تسليم المشتري شهادة براءة الذمة المالية عند رغبة المالك ببيع الوحدة.

إلتزامات مدير إدارة الاجزاء المشتركة المعين

- أن يكون مرخصا للنشاط إدارة الأجزاء المشتركة من المؤسسة بحسب الفئة المناسبة.
- إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وفقاً للعقد والميزانية المعتمدة.
- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية ومجلس إدارة اتحاد الملاك.
- إدارة أموال الاتحاد وحفظ حساباته وسجلاته ومستنداته بشفافية.
- الإشراف على مقدمي الخدمات والمقاولين ومتابعة جودة أعمالهم.
- إعداد الميزانيات والخطط والتقارير المالية والإدارية الدورية بالتنسيق مع مجلس الإدارة.
- معالجة شكاوى الملاك.
- الإفصاح عن تعارض المصالح وعدم تحقيق منافع غير مشروعة.
- التأمين على الأجزاء المشتركة بالتنسيق مع اتحاد الملاك.

مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

مؤسسة التنظيم العقاري
Real Estate Regulatory Authority

الشؤون المالية للاتحاد

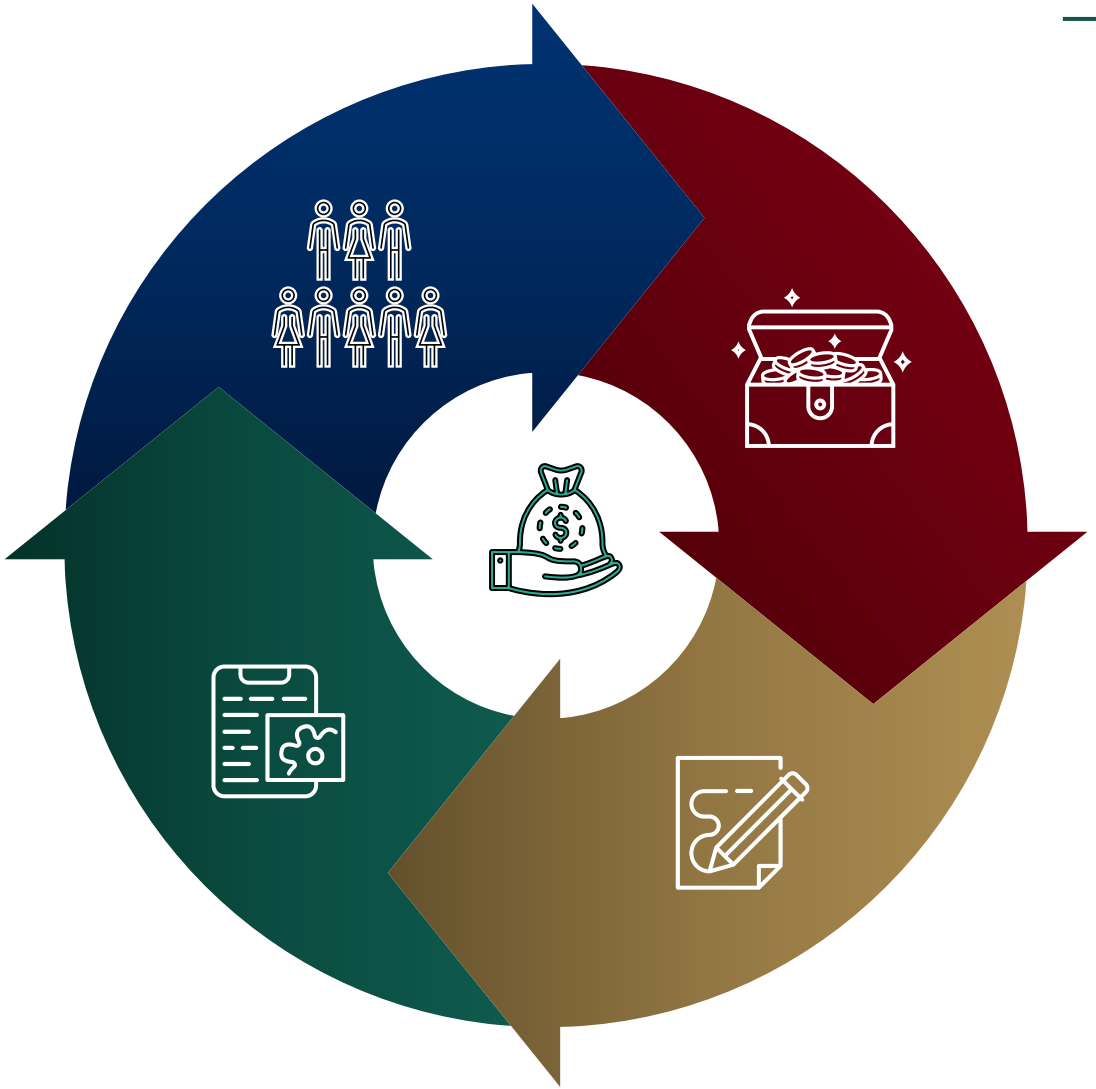
موارد اتحاد الملاك

أشتراكات أعضاء الاتحاد

يتعين على جميع أعضاء اتحاد الملاك, بمن فيهم المطور عن الوحدات غير المبيعة, سداد الاشتراكات المستحقة.

العائد الناتج عن استغلال اي من الأجزاء المشتركة

جميع العوائد المالية الناتجة من أستغلال الأجزاء المشتركة مثل تأجير المساحات والقاعات وغيرها تعتبر جزء من الموارد المالية الاتحاد.



ماتحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى

يمكن للجمعية العمومية أن تحدد موارد اخرى بحسب طبيعة المشروع على ألا تتعارض مع أحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

الهبات والتبرعات وأية موارد اخرى تقبلها الجمعية العمومية وبما لا يتعارض مع أهداف الاتحاد وبعد موافقة المؤسسة

أية موارد مالية أخرى لا تؤدي إلى تعارض للمصالح أو تتعارض مع مقتضيات مهام الاتحاد وأهدافه تعتبر مقبولة وذلك بعد موافقة المؤسسة.

الحسابات المخصصة لإدارة الأجزاء المشتركة

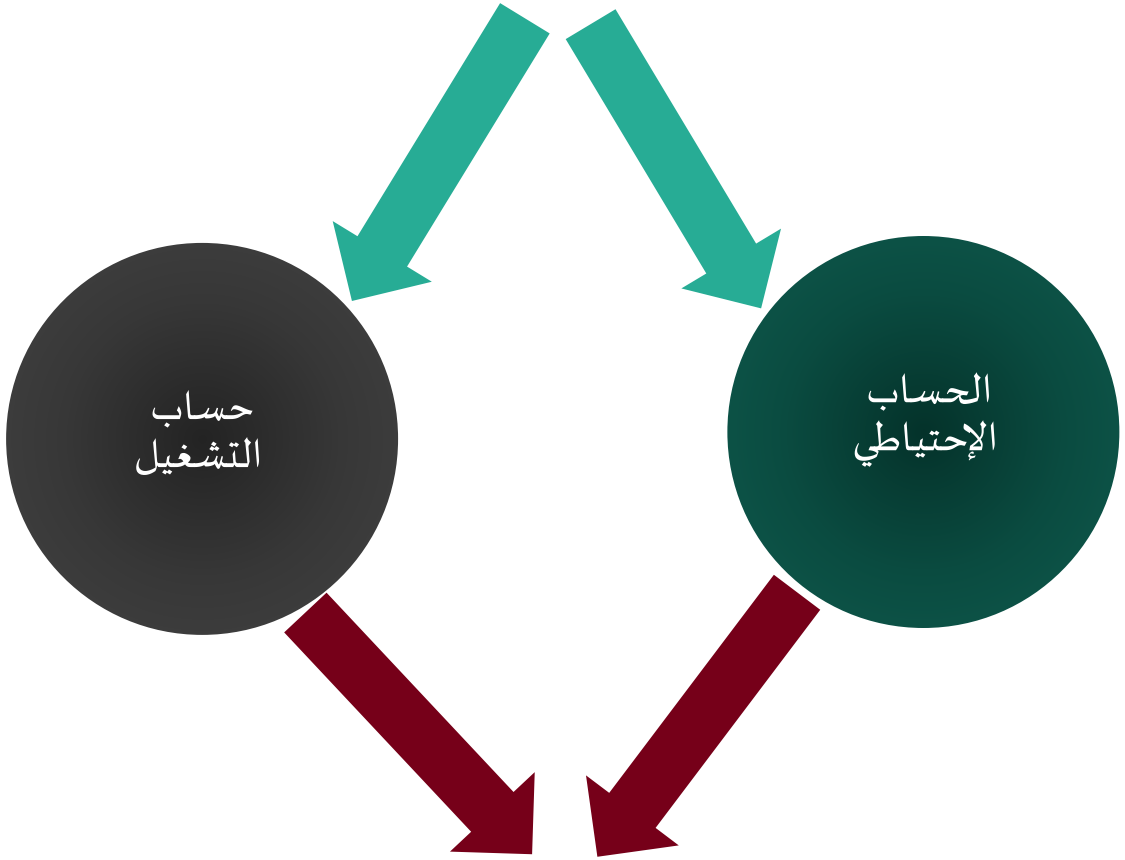
❖ **لإدارة الأجزاء المشتركة من خلال اتحاد الملاك:**

لإدارة اتحادات الملاك، يتعين تخصيص حسابين، حساب تشغيلي وحساب اخر أحتياطي.

❖ **لإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك:**

لإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، يتم تخصيص حساب بنكي أو أكثر لأغراض إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك.

إيداع جميع الإشتراكات والموارد المالية في حسابات الخاصة لإدارة الأجزاء المشتركة



يتم صرف المبالغ من الحسابات المخصصة لأغراض حسن إدارة الأجزاء المشتركة والتأمين على الأجزاء والصيانة والتطوير وغيرها.

أمر السداد

إجراءات إصدار أمر السداد ضد الممتنعين عن سداد إشتراكاتهم

وجود ميزانية معتمدة	أستحقاق المبلغ	إخطار العضو أو المالك بالسداد	صدور قرار أمر السداد	التنفيذ
وجود ميزانية معتمدة لإدارة الأجزاء المشتركة سواء من خلال اتحاد الملاك أو لإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، ووفق لوائح الإدارة، ووجود ميزانية معتمدة.	استحقاق الاشتراكات المقررة على جميع الملاك والأعضاء.	عند إستحقاق المبلغ وعدم سداد المالك أو العضو، يتعين أخطاره بالطرق المقرره بالسداد. ويجوز فرض تدابير اخرى في حال امتناع المالك أو العضو عن السداد.	صدور قرار أمر السداد خلال ستين يوماً من قبل من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة ضد الممتنع عن السداد. يكون الأخطار بجميع الطرق المتاحه والمحددة في القانون والقرارات التنفيذية والوسائل الإلكترونية. يجوز للمالك والعضو الطعن على القرار خلال ٦٠ يوماً أمام المحكمة المختصة.	عند تحصن القرار من الطعن عليه يحوز حجية وقوة السند التنفيذي، ويجوز لمن يتولى الإدارة الاجزاء المشتركة التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي محكمة التنفيذ.

CLEARANCE CERTIFICATE
شهادة براءة الذمة المالية

تعريف شهادة إبراء الذمة: شهادة مخالصة يصدرها اتحاد الملاك وفقاً لمتطلبات كاتب العدل والجهاز ضمن إجراءات نقل ملكية الوحدة وتؤكد عدم وجود متأخرات من الإشتراكات السنوية.

الهدف من هذه الشهادة؟ تهدف شهادة براءة الذمة المالية إلى التحقق من سداد جميع المبالغ المستحقة على الوحدة قبل نقل ملكيتها، بما يحفظ حقوق المشتري الجديد واتحاد الملاك، ويمنع انتقال المديونيات أو التهرب من سدادها.

المسؤول عن إصدار هذه الشهادة؟ يتولى مجلس إدارة اتحاد الملاك أو المدير المعين لإدارة الأجزاء المشتركة إصدار الشهادة. أما إذا كان المشروع مرخصًا بإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، فيتولى المطور إصدارها.

ماهي بيانات شهادة براءة الذمة المالية؟ تتضمن الشهادة اسم اتحاد الملاك، واسم مالك الوحدة، ورقم الوحدة أو الوحدات العقارية، وبيان المبالغ المستحقة . إن وجدت . أو الإفادة بعدم وجود مبالغ مستحقة عليها، والصفة القانونية لمُصدر الشهادة، ورقم شهادة تسجيل اتحاد الملاك الصادرة عن المؤسسة، وأي بيانات أخرى ذات صلة.

مملكة البحرين Kingdom of Bahrain

مؤسسة التنظيم العقاري

Real Estate Regulatory Authority

خيارات إدارة الأجزاء المشتركة بعد صدور المرسوم بقانون بتعديل بعض احكام قانون تنظيم القطاع العقاري

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

خيارات إدارة الأجزاء المشتركة

في المشاريع العقارية الجديدة أو مشاريع البيع على الخريطة, يتعين على المطور العقاري اختيار وتحديد آلية إدارة الأجزاء المشتركة بالمشروع, على أن تتم إفادة المشترين عند إبرام عقد البيع المبدئي والنهائي.

إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

عند رغبة المطور في إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك, يتعين عليه, قبل البدء في البيع أو التسويق, التقدم إلى المؤسسة بطلب الحصول على الترخيص المقرر لذلك.

اتحاد الملاك

ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل بيع أول وحدة عقارية لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري. ولا يتطلب أي ترخيص من المؤسسة فقط تسجيل الاتحاد ومجلس الإدارة.

مملكة البحرين
مؤسسة التنظيم العقاري

إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

ترخيص المشروع

يتعين على المطور ترخيص المشروع قبل التسويق وقبل البيع، وتصدر الرخصة لمطور المشروع.

اخطار المشترين

عند بيع الوحدات يتعين على المطور اخطار المشترين بترخيص المشروع بإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، وإرفاق لائحة إدارة الأجزاء المشتركة والنظام الرئيسي ومخطط موقع العقار.

تشكيل لجنة ملاك

يتم تشكيل لجنة للملاك عوضاً عن اتحاد الملاك، وذلك من خلال عقد اجتماع يتم خلاله انتخاب أعضاء اللجنة من بين الملاك.

تحديد الإشتراكات

يتم تحديد وتعديل الإشتراكات من قبل المطور العقاري.

تعيين مدير إدارة الأجزاء المشتركة

يجوز للمطور المرخص له تعيين وتكليف مدير لإدارة الأجزاء المشتركة بإدارة الأجزاء المشتركة، ويكون المطور مسئولاً بالتضامن مع المرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة

مبنى مرخّص بإدارة أجزائه المشتركة
بغير طريق اتحاد الملاك.

مبنى تُدار أجزاؤه المشتركة
من خلال اتحاد ملاك
ومجلس إدارة منتخب.

مبنى مملوك بالكامل لشخص أو شركة

في حال وجود منصة مشتركة بين الأبراج،
فإنها تُعد جزءاً من الأجزاء المشتركة،
ويتعين تحديد آلية إدارتها.

مملكة البحرين Kingdom of Bahrain
مؤسسة التنظيم العقاري
Real Estate Regulatory Authority
شكراً