

مشروع نظام فرز وملكية الوحدات العقارية

وإدارة المناطق المشتركة

الفصل الأول

التعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم العقار المقام عليه بناء إلى وحدات مستقلة وأجزاء مشتركة.

العقار المشترك: عقار مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء مشتركة.

الوحدة العقارية: الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يمكن تملكه والانتفاع به والتصرف فيه؛ بشكل مستقل عن أجزاء العقار الأخرى.

الأجزاء المشتركة: الأجزاء من العقار المشترك المعدة للاستعمال المشترك بين ملاك الوحدات العقارية المفرزة، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراكهم في ملكيتها.

المناطق المشتركة: مساحات جغرافية محددة، تحوي مجموعة من العقارات المتجاورة والمرافق المشتركة.

المرافق المشتركة: الأجزاء والمساحات الواقعة ضمن نطاق المناطق المشتركة، والمخصصة للاستخدام

المشترك، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: الطرق، والممرات، والحدائق العامة، والمسطحات

المائية، والملاعب، والمواقف العامة للسيارات، والساحات العامة، والمساحات الخضراء، والشواطئ،

وغيرها.

الجمعية: جمعية الملاك أو جمعية المناطق المشتركة - بحسب الأحوال -.

جمعية الملاك: كيان يتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة لإدارة شؤون العقار المشترك من قبل الملاك، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

جمعية المناطق المشتركة: كيان يتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة لإدارة شؤون المناطق المشتركة، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

الجمعية العامة: الجمعية العامة للجمعية، التي تضم جميع الملاك.

رئيس الجمعية: الشخص الذي يتولى رئاسة الجمعية ومتابعة تنفيذ قراراتها.

أمين الجمعية: الشخص الذي يتولى أمانة مجلس إدارة الجمعية ومتابعة محاضر اجتماعاتها.

مدير العقار: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية المعين لإدارة العقار المشترك.

مدير المناطق المشتركة: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية المعين لإدارة المرافق المشتركة.

الفصل الثاني

فرز العقار وإعادة فرزه

المادة الثانية:

يجوز للمالك فرز العقار إلى وحدات عقارية متعددة، -سواء قبل اكتمال البناء أو بعده- وله أن يصدر صكاً لكل وحدة عقارية مفرزة وذلك بعد اكتمال البناء والتأكد من مطابقته لوثيقة الفرز. وتحدد اللائحة الأحكام والإجراءات اللازمة لذلك.

المادة الثالثة:

١- لا يجوز تقسيم أي وحدة عقارية مفرزة، سواء كانت مملوكة لشخص واحد أو أكثر إلى وحدات مُستقلة؛ إلا بعد إعادة فرزها، وفق أحكام النظام واللائحة.

٢- لا يجوز بأي حال من الأحوال تحويل الأجزاء المشتركة إلى وحدات مفرزة، أو تقسيمها، أو التصرف فيها، كلياً أو جزئياً، بشكل مستقل عن الوحدات العقارية المرتبطة بها، - حتى وإن كان العقار المشترك قيد الإنشاء- إلا بإعادة فرزه وفق أحكام النظام واللائحة.

٣- يجوز إعادة فرز العقار المشترك أو جزء منه، سواء كان بالتجزئة أو الدمج أو الإضافة، بعد توفر الآتي:

أ- موافقة مالك الوحدة العقارية؛ إذا تضمن إعادة الفرز تغييراً في مساحة وحدته، أو نسبته من الأجزاء المشتركة.

ب- موافقة جمعية الملاك في العقار المشترك وذلك بموافقة مالك أو أكثر يمثلون (ثلاثة أرباع) مساحة الوحدات العقارية المفروزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساس على نسبة أكبر.

ج- موافقة المرتهن -إن وجد-.

د- تعديل مخطط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة الفرز، وموافقة الجهات المختصة على ذلك.

ولا يخل ذلك بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة.

٤- إذا طرأ أي تغيير على العقار المشترك، فيعد الملاك شركاء فيما ينتج عن هذا التغيير كل بنسبة ما يملكه من الأجزاء المشتركة، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الرابعة:

تصدر الهيئة (وثيقة الملكية المشتركة) للفرز وإعادة الفرز، وتعدّ جزءاً من السجل العقاري، على أن تتضمن: حدود الوحدة المفروزة وأطوالها ومساحتها، ومساحة ملكية الوحدة من الأرض على الشيوع، ونسبة ملكيتها من الأجزاء المشتركة، والمخططات الخاصة بها. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

الفصل الثالث

أحكام الملكية

المادة الخامسة:

- ١- على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك تسجيل الملكية وتاريخه، والتزامات الشركاء وحقوقهم.
- ٢- يجوز للشركاء في عقار مشترك أن يقتصموا الحصص الشائعة فيما بينهم، بحيث يختص كل منهم بوحدة عقارية مفرزة أو أكثر، وفقاً لما يتم الاتفاق عليه. فإذا لم يتم الاتفاق على القسمة، جاز لأي من الشركاء اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب القسمة.

ملكية الوحدات العقارية المفرزة والأجزاء المشتركة

المادة السادسة:

- ١- يكون التصرف في الوحدات العقارية المفرزة باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.
- ٢- يكون ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك شركاء على الشيوع في الأجزاء المشتركة، وتلحق بالوحدة العقارية المفرزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة عليها.
- ٣- تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفرزتين متلاصقتين؛ مشتركة بين ملاكها، ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.
- ٤- تعد الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين أجزاءً مشتركة خاصة، وتكون ملكاً على الشيوع بينهم؛ ما لم يُتفق على غير ذلك.
- ٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة. ويجوز الاتفاق على خلاف ذلك.

التزامات وحقوق ملاك الوحدات العقارية

المادة السابعة:

- ١- لكل مالك الحق في أن ينتفع بوحدة العقارية المفزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها، وبما يتفق مع النظام الأساس لجمعية الملاك.
- ٢- لا يجوز لملاك الوحدات العقارية المفزة التأجير اليومي للوحدة إلا إذا أجاز النظام الأساس للجمعية ذلك.
- ٣- على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بقييد العقارية المفزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية مفزة بالنسبة إلى الأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.
- ٤- لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة في غير ما خصصت له، أو استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.

حق الشفعة وأولوية التملك

المادة الثامنة:

- ١- يكون للمالك -عند الموافقة على زيادة الوحدات العقارية المفزة عن طريق فرز وحدات جديدة من الأجزاء المشتركة- الأولوية في تملك الوحدات التي تصدر مقابل حصص نقدية بنسبة ما يملكه في العقار المشترك، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
- ٢- يجوز لمالك كل وحدة الأخذ بحق الشفعة في شراء أي وحدة أخرى مملوكة للغير، وذلك وفق الأحكام المنظمة لحق الشفعة.

٣- يسقط الأخذ بحق الشفعة المنصوص عليه في الفقرة (٢) من هذه المادة؛ إذا تم بيع الوحدة أو التصرف فيها بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو الأصهار حتى الدرجة الثانية.

التعويض عند نزع الملكية

المادة التاسعة:

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه، فيكون التعويض لكل مالك عن وحدته العقارية المفردة مضافاً إليها نسبة ما يملكه من قيمة الأجزاء المشتركة، ويكون التعويض لصاحب الجزء المنزوع في حال كان المنزوع جزءاً مفرداً من العقار المشترك.

توثيق وتسجيل ملكية الوحدات العقارية

المادة العاشرة:

لا تنتقل ملكية الوحدات العقارية المفردة أو ترتب عليها حقوق عينية إلا بتوثيقها أو تسجيلها لدى الجهة المختصة.

مكونات الوحدة العقارية والأجزاء المشتركة

المادة الحادية عشرة:

١- تتألف الوحدة العقارية من أجزاء رئيسية كالأرضيات والجدران والأسقف والنوافذ، ومرافق ملحقة كالشرفات ومواقف السيارات المخصصة الواقعة داخل حدود العقار المشترك، والتوصيلات الداخلية كالكهرباء والمياه. وتحدد اللائحة مكونات الوحدة العقارية.

٢- يعد من الأجزاء المشتركة في العقار المشترك ما يلي:

أ- الأجزاء الهيكلية للمبنى، وتشمل الأساسات، والأعمدة، والجدران الإنشائية، والأسقف، والسلام.

ب- الأرض، والمداخل، والمخارج، والممرات، والردهات، ومواقف السيارات المشتركة الواقعة داخل حدود العقار المشترك.

ج- أنظمة البنية التحتية والمرافق التي تخدم أكثر من وحدة عقارية، مثل الكهرباء، والمياه، والغاز، والصرف الصحي، والاتصالات، والمصاعد، والخزانات، وأنظمة التهوية، وأنظمة مكافحة الحرائق.

د- أي مكونات أخرى ضرورية لتشغيل العقار المشترك وصيانته، تحددها اللائحة.

٣- تُعد مواقف السيارات المخصصة للوحدة العقارية المفردة - داخل حدود العقار المشترك - جزءاً لا يتجزأ من الوحدة ذاتها، ولا يجوز فصلها عنها أو التصرف فيها بشكل مستقل، سواء بالبيع أو غيره، ويجب تسجيل الوحدة العقارية ومواقف السيارات المخصصة باسم المالك، وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة.

الفصل الرابع

جمعية الملاك

إنشاء جمعية الملاك

المادة الثانية عشرة:

- ١- تنشئ الهيئة جمعية الملاك لكل عقار مشترك عند فرزه وفق نظام أساس نموذجي.
- ٢- تتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية المستقلة وتكون لها ذمة مالية مستقلة.
- ٣- تلتزم جمعية الملاك بإدارة العقار المشترك، وفق أحكام النظام واللائحة.
- ٤- تعد جمعية الملاك ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة.
- ٥- تنشئ الهيئة المنصة الإلكترونية الموحدة لإدارة شؤون جمعيات الملاك، وتشرف عليها، ولا يجوز إجراء أي عمل خارجها.

تكوين الجمعية العامة لجمعية الملاك

المادة الثالثة عشرة:

- ١- يكون لجمعية الملاك جمعية عامة من جميع الملاك.
- ٢- عند إنشاء جمعية الملاك من مالك واحد، أو في حال آلت جميع الوحدات العقارية المفردة إلى مالك واحد، فيحلّ المالك محل الجمعية العامة في جميع الأحكام والصلاحيات، وتعفى الجمعية من أي مقابل مالي.

اختصاصات الجمعية العامة لجمعية الملاك

المادة الرابعة عشرة:

- تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك، ولها على وجه الخصوص الآتي:
- ١- الاطلاع على التقارير المتعلقة بإدارة جمعية الملاك، ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.
 - ٢- مناقشة الميزانية السنوية لجمعية الملاك واعتمادها، بما فيها مقدار الاشتراكات السنوية.
 - ٣- تعيين رئيس الجمعية أو مجلس إدارة الجمعية بحسب الأحوال.
 - ٤- إبراء ذمة رئيس الجمعية أو مجلس إدارة الجمعية ومدير العقار.
 - ٥- تعديل النظام الأساس للجمعية.

تنظيم انعقاد الاجتماع الأول والاجتماع السنوي للجمعية العامة

المادة الخامسة عشرة:

- ١- يجب على الملاك عقد الاجتماع الأول للجمعية العامة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إنشاء جمعية الملاك، على أن تكون المدة بين تاريخ توجيه الدعوة للاجتماع وموعد انعقاده لا تقل عن عشرة أيام، وذلك للآتي:
 - أ- تعديل النظام الأساس النموذجي للجمعية - عند الرغبة في ذلك -.
 - ب- تعيين رئيس الجمعية أو انتخاب مجلس الإدارة ما لم يُتفق على تأجيل التعيين إلى اجتماع لاحق.

- ٢- تعقد الجمعية العامة بدعوة من رئيس الجمعية أو مدير العقار وفقاً للقواعد التي يحددها النظام الأساس، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهور (الثلاثة) التالية لنهاية السنة المالية للجمعية، وتحدد اللائحة أحكام انعقادها والشروط الواجب توافرها.
- ٣- يجوز دعوة الجمعية العامة للانعقاد في أي وقت بناءً على طلب رئيس الجمعية أو مدير العقار أو مراجع الحسابات - إن وجد - أو عدد من الملاك يمثلون (عشرة في المائة) من مساحة الوحدات العقارية المفروزة على الأقل.
- ٤- يجوز للملاك الذين يمثلون جميع ملاك الوحدات العقارية المفروزة أن يعقدوا جمعية عامة دون مراعاة للأوضاع والمدد المقررة للدعوة.

جدول أعمال الجمعية العامة وآلية مناقشة الموضوعات

المادة السادسة عشرة:

- ١- يجب إعداد جدول أعمال الجمعية العامة لاجتماعها السنوي، على أن يتضمن البنود التي تحددها اللائحة.
- ٢- لا يجوز للجمعية العامة مداولة أو مناقشة أي موضوعات غير مدرجة في جدول الأعمال إلا إذا ظهرت أثناء الاجتماع وقائع تقتضي المداولة أو المناقشة فيها. ومع ذلك، إذا طلب أحد الملاك إدراج مسألة معينة في جدول الأعمال، وجب على رئيس الجمعية إجابة الطلب، وإلا كان من حق المالك أن يحتكم إلى الجمعية العامة.
- ٣- لكل مالك حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة، ويكون رئيس الجمعية ومدير العقار ملزمين بالإجابة عن أسئلة الملاك، فإذا رأى أحد الملاك أن الرد على سؤاله غير كافٍ، احتكم إلى الجمعية العامة.

دعوة الملاك لاجتماعات الجمعية العامة

المادة السابعة عشرة:

- ١- توجه الدعوة إلى جميع الملاك لحضور اجتماعات الجمعية العامة، وذلك قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية بخمسة عشرة يوما على الأقل.
- ٢- يجوز عقد اجتماعات الجمعية العامة واشتراك الملاك في المداولات والتصويت على القرارات؛ بوساطة وسائل التقنية الحديثة.
- ٣- تصدر قرارات الملاك في اجتماع الجمعية العامة، ومع ذلك، يجوز إصدار قرارات الملاك بعرضها عليهم بالتمرير دون الحاجة إلى انعقاد الجمعية العامة. وفي هذه الحالة، يرسل رئيس الجمعية إلى كل مالك القرارات المقترحة والوثائق ذات العلاقة بها ليصوت المالك عليها.
- ٤- يجوز لكل مالك أن يوكل عنه مالكا آخر في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها، ما لم ينص النظام الأساس للجمعية على غير ذلك. ويجوز أن ينص في النظام الأساس على جواز أن يوكل المالك عنه من يراه من غير الملاك لحضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها. وتحدد اللائحة أحكام ذلك.
- ٥- ما لم ينص النظام الأساس للجمعية على وسيلة إبلاغ أخرى، يجوز أن تُرسل القرارات المقترحة وما يتعلق بها من وثائق والدعوة إلى الاجتماع أو الإبلاغ بالقرارات -من قبل المنصة الموحدة التي تشرف عليها الهيئة- بأي من الوسائل الآتية:
 - أ- إرسالها إلى الملاك بخطابات مسجلة.
 - ب- التسليم شخصيًا إلى الملاك أو من ينوب عنهم نظامًا.
 - ج- إرسالها بالبريد الإلكتروني، أو الرسائل النصية، أو بأي من وسائل التقنية الحديثة.

آلية التصويت على القرارات

المادة الثامنة عشرة:

- ١- تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إذا وافق عليها مالك أو أكثر يمثلون أكثر من (نصف) مساحة الوحدات العقارية المفروزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساس للجمعية على أغلبية أكبر.
- ٢- إذا لم تتوافر في المداولة أو في المشاورة الأولى الأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وجبت دعوة الملاك إلى اجتماع ثان، وتصدر القرارات في هذه الحالة بموافقة أغلبية ملاك الوحدات العقارية المفروزة الممثلة فيه؛ أيًا كانت النسبة التي تمثلها من مساحة الوحدات العقارية المفروزة، ما لم ينص النظام الأساس للجمعية على غير ذلك.
- ٣- في حال تساوي الأصوات فيتم ترجيح الجانب الذي صوت فيه رئيس الجمعية.

الاطلاع على أعمال الجمعية وسجلاتها

المادة التاسعة عشرة:

١. للمالك -أو لمن يفوضه- طلب الاطلاع على أعمال الجمعية العامة وفحص سجلاتها ووثائقها (مرتين) خلال السنة المالية للجمعية، وعلى الجمعية أن تلي طلبه خلال (خمسة عشر) يومًا من تاريخ طلبه. ويعد باطلاً كل شرط مخالف لذلك.
٢. يلتزم كل من حصل على أي معلومة -بناء على هذه المادة- بالمحافظة على سريتها وعدم استخدامها في أي غرض قد يضر بجمعية الملاك أو أحد الملاك فيها، ويلتزم بالتعويض عن أي ضرر ينشأ عن عدم الالتزام بذلك.

إبطال قرارات الجمعية العامة وآليات الاعتراض

المادة العشرون:

- ١- دون إخلال بحقوق الغير حسن النية، لكل مالك التقدم إلى الهيئة بطلب إبطال قرار الجمعية العامة الصادر بالمخالفة لأحكام النظام واللائحة أو النظام الأساس للجمعية - خلال ستين يوماً من تاريخ صدوره- ومع ذلك، لا يجوز أن يطلب إبطال القرار إلا الملاك الذين اعترضوا كتابة عليه أو الذين لم يتمكنوا من الاعتراض عليه بعد علمهم به، ويترتب على تقرير البطلان اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة إلى جميع الملاك.
- ٢- تبت الهيئة في طلب البطلان خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
- ٣- يجوز لمقدم الطلب الاعتراض على قرار الهيئة أمام المحكمة المختصة، خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ قرار الهيئة في طلب البطلان.

تمثيل الشركاء في الجمعية العامة

المادة الحادية والعشرون:

إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفروزة؛ وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء كل بحسب حصته في ملكية العقار أو الوحدة العقارية.

النظام الأساس لجمعية الملاك

المادة الثانية والعشرون:

- ١- تعد الهيئة نموذجاً للنظام الأساس للجمعية، وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن يشمل ما يلي:
 - أ. قواعد عمل الجمعية العامة، ورئيس الجمعية، ومدير العقار، وصلاحياتهما.
 - ب. الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.
 - ج. تحديد مبلغ اشتراكات الجمعية.

- د. وسيلة توجيه الإبلاغات التي قد توجهها الجمعية إلى الملاك.
- هـ. تحديد بداية السنة المالية للجمعية ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.
- و. أي أحكام أو شروط أو بيانات أخرى يتفق الملاك على تضمينها في النظام الأساس للجمعية ولا تتعارض مع أحكام هذا النظام ولائحته.
- ٢- مع مراعاة الأحكام الواجب توافرها في النظام الأساس وفق الفقرة (١) من هذه المادة، يجوز للجمعية العامة تعديل النظام الأساس النموذجي.
- ٣- فيما عدا الأفعال الجنائية، يجوز أن يُنص في النظام الأساس للجمعية على تسوية المنازعات أو الخلافات أيًا كانت طبيعتها التي قد تقع بين الملاك، أو الجمعية العامة، أو رئيس الجمعية، أو مدير العقار، باللجوء إلى التحكيم أو غيره من الوسائل البديلة لتسويتها.

الالتزام بالنظام الأساس وقرارات الجمعية العامة عند تملك الوحدة

المادة الثالثة والعشرون:

يُعدّ امتلاك وحدة عقارية مفرزة لها جمعية ملاك؛ قبولاً من المالك بالنظام الأساس والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة، ولا يكون ذلك سبباً في إعفاء المالك السابق عن التزاماته، ما لم يتفق على غير ذلك.

رئاسة جمعية الملاك

المادة الرابعة والعشرون:

- ١- تعين الجمعية العامة رئيساً من بين أعضائها أو من غيرهم لرئاستها ومتابعة تنفيذ قراراتها، وتحدد الجمعية العامة اختصاصاته وأجره إذا لم يتضمن النظام الأساس للجمعية أحكاماً في هذا الشأن.
- ٢- يجوز للجمعية العامة اختيار مجلس إدارة يتولى مهام رئاستها، على أن يختار مجلس الإدارة رئيساً من بين أعضائه، وتكون مدة الرئاسة أو مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

- ٣- يجوز أن يعين مجلس الإدارة أميناً من أعضائه أو من غيرهم، ويحدد المجلس اختصاصاته وأجره وفق النظام الأساس للجمعية.
- ٤- إذا كان لجمعية الملاك رئيس واحد، فيجب على الملاك في حال خلو منصبه تعيين رئيس جديد للجمعية خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ العلم بذلك، ويكون لمدير العقار أو مراجع حسابات الجمعية -إن وجد- أو أي من الملاك حق دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد لتعيين رئيس جديد للجمعية.
- ٥- يمثل رئيس جمعية الملاك - أو مجلس إدارتها بحسب الأحوال - الجمعية أمام الجهات القضائية وهيئات التحكيم وكافة الجهات الأخرى، ويجوز له، إذا أجاز النظام الأساس، أن يفوض غيره في بعض صلاحياته لمباشرة عمل أو أعمال محددة.

إدارة العقار المشترك

المادة الخامسة والعشرون:

- ١- يتولى إدارة العقار المشترك مدير أو أكثر من الملاك أو من غيرهم.
- ٢- إذا كان مدير العقار المشترك شخصاً معنوياً فيجب أن يكون حاصلاً على ترخيص ممارسة نشاط إدارة المرافق.
- ٣- يعين رئيس الجمعية أو مجلس الإدارة -بحسب الأحوال- مدير العقار، لمدة محددة أو غير محددة. ويجوز بقرار من رئيس الجمعية أو مجلس الإدارة - بحسب الأحوال - تكوين مجلس مديرين إذا تعددوا.
- ٤- يجوز الجمع بين رئاسة الجمعية وإدارة العقار المشترك بعد موافقة الجمعية العامة على ذلك.
- ٥- تلتزم جمعية الملاك بكل تصرف يجريه رئيس الجمعية أو مدير العقار باسم الجمعية وفي حدود أغراضها، ووفق صلاحياتها.
- ٦- لا يسري في مواجهة الغير أي قرار يصدر بتعيين مدير العقار أو بتغييره أو بتقييد سلطاته؛ إلا بعد قيده لدى الهيئة .

٧- يكون رئيس الجمعية ومدير العقار مسؤولاً عن تعويض الجمعية أو الملاك عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام ولائحته أو النظام الأساس. وتقع المسؤولية على جميعهم - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء؛ فلا يُسأل عنها المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يُعدّ الغياب عن حضور هذا الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

التزامات مدير العقار المشترك

المادة السادسة والعشرون:

- ١- يعد مدير العقار مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.
- ٢- يُعد مدير العقار عن كل سنة مالية القوائم المالية للجمعية وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي بشأن الاشتراكات السنوية ومصاريفها، وعوائد الاستثمار - إن وجدت - عن السنة المالية المنقضية. ويضع المدير هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات - إن وجد - قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة في اجتماعها السنوي (بثلاثين) يوماً على الأقل.
- ٣- على مدير العقار أن يزود الملاك بالقوائم المالية للجمعية وتقريراً عن نشاطها ومصروفاتها، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، سواء بوسائل التقنية الحديثة أو بأي وسيلة أخرى ينص عليها النظام الأساس للجمعية، وذلك قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة السنوي (بخمسة عشرة) يوماً على الأقل، وعليه أيضاً إيداع هذه الوثائق وفقاً لما تحدده اللائحة.

الانفراد بتعيين مدير العقار المشترك

المادة السابعة والعشرون:

للمالك الذي أنشأ العقار المشترك حق الانفراد بتعيين مدير العقار، مدة لا تتجاوز (٥) سنوات.

عزل رئيس الجمعية أو مدير العقار المشترك

المادة الثامنة والعشرون:

- ١- يجوز للجمعية عزل رئيس الجمعية، أو مدير العقار، سواء أكان تعيينهم منصوباً عليه في النظام الأساس للجمعية أم بموجب عقد مستقل، وعلى الملاك عند العزل تعيين رئيس للجمعية أو مدير للعقار خلفاً لمن تم عزله، وإذا كان رئيس الجمعية أو مدير العقار المراد عزله مالكا في العقار المشترك فلا يجوز له أن يشترك في التصويت على القرار المتعلق بعزله.
- ٢- استثناء من الفقرة (١) من هذه المادة، لا يجوز عزل المدير المعين وفقا للمادة (السابعة والعشرون) من هذا النظام إلا باستيفاء الآتي:
 - أ- ثبوت تقصير مدير العقار في أداء المهام والاختصاصات الموكلة له.
 - ب- موافقة مالكين يمثلون مساحة ما لا يقل عن (٥١%) من إجمالي مساحة الوحدات العقارية.
 - ج- موافقة الهيئة.

اشتراكات الجمعية

المادة التاسعة والعشرون:

- ١- يلتزم كل مالك وحدة عقارية مفرزة بدفع الاشتراكات لجمعية الملاك؛ كلٌّ بقدر نسبة ملكيته من الأجزاء المشتركة في العقار المشترك. ويجوز الاتفاق على أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك الاشتراكات باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفرزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات.
- ٢- يجب على كل عضو في جمعية الملاك دفع مبلغ اشتراكه في الجمعية، وليس له التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها.

- ٣- دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، تكون قرارات الجمعية العامة المتعلقة بمبلغ الاشتراكات، وفقاً للصلاحيات المخولة لها بموجب النظام واللائحة، سنداً تنفيذياً في مواجهة أعضاء الجمعية العامة - بعد اعتمادها من الهيئة-؛ وفقاً لأحكام نظام التنفيذ. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

مراجع حسابات الجمعية

المادة الثلاثون:

- ١- على جمعية الملاك في الحالات التي تحددها اللائحة تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة.
- ٢- لمراجع الحسابات - في أي وقت - حق الاطلاع على سجلات الجمعية العقارية ووثائقها، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.
- ٣- يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة.

موارد الجمعية

المادة الحادية والثلاثون:

- ١- تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:
 - أ- اشتراكات الملاك.
 - ب- التبرعات، والهبات، والوصايا، والأوقاف.
 - ج- عوائد استثمار أموال الجمعية والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.وتحدد اللائحة الأحكام المنظمة للفقرتين (١/ب) و(١/ج) من هذه المادة.
- ٢- يجوز للجمعية أن تمتلك وحدات عقارية مفرزة في ذات العقار، إذا نص نظامها الأساس صراحةً على ذلك، على ألا يكون لتلك الوحدات العقارية التي تمتلكها الجمعية أي حقوق تصويت في الجمعية العامة.

التزامات المستأجر والمنتفع للوحدة

المادة الثانية والثلاثون:

- ١- عند تأجير الوحدة العقارية المفرزة، يظل المالك ملزماً أمام جمعية الملاك والغير، بجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالوحدة العقارية المفرزة مالم يتفق مع المستأجر على غير ذلك.
- ٢- يحل المنتفع محل المالك في كل ماله من حقوق وما عليه من التزامات تتعلق بالوحدة العقارية المفرزة محل حق الانتفاع مالم يُتفق على خلاف ذلك.

التزامات المالك الذي أنشأ العقار المشترك

المادة الثالثة والثلاثون:

على المالك الذي أنشأ العقار المشترك تسليم الضمانات وجميع وثائق العقار للجمعية.

حقوق ملاك الوحدات العقارية المفرزة

المادة الرابعة والثلاثون:

ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق أو اختصاصات مالك الوحدة العقارية المفرزة في التصرف فيها، أو الانتفاع بها أو بالأجزاء المشتركة؛ في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك.

انقضاء جمعية الملاك

المادة الخامسة والثلاثون:

- ١- تنقضي جمعية الملاك بانقضاء العقار المشترك. وتحدد اللائحة أحكام ذلك.
- ٢- لا يؤثر انقضاء جمعية الملاك في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضائها.

الفصل الخامس

الصيانة

المادة السادسة والثلاثون:

- ١- يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة؛ كلٌّ بقدر نسبة مساحة الجزء المفروز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفروزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفروزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات.
- ٢- إذا تضرر العقار المشترك تضرراً جزئياً، فعلى المالك إصلاحه بحسب ما تقرره الجمعية العامة، ما لم يتفق على غير ذلك.
- ٣- إذا انهدم العقار المشترك تقرر الجمعية العامة ما تراه، وفي حال الاختلاف فيتم اللجوء إلى المحكمة المختصة.

المادة السابعة والثلاثون:

- ١- على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحدة العقارية المفروزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، وألاً يُحدث في وحدته العقارية المفروزة ما يضر بالعقار المشترك.
- ٢- إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفروزة؛ حفظاً لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، وتتحمل الجمعية أي تكاليف ناشئة عن ذلك.

المادة الثامنة والثلاثون:

- ١- لا يجوز إجراء أي تعديل في الشكل الخارجي للعقار المشترك، أو تعديل جوهري في الأجزاء المشتركة إلا بعد موافقة الجمعية العامة.
- ٢- لأي مالك عقار أو وحدة عقارية مفروزة، بعد موافقة الجمعية، أن يحسّن على نفقته الأجزاء المشتركة أو جزء منها، دون أن يغير من نوع استعمالها أو يلحق الضرر بالآخرين.

الفصل السادس

المناطق المشتركة

إنشاء جمعية المناطق المشتركة

المادة التاسعة والثلاثون:

- ١- يجوز إنشاء جمعية المناطق المشتركة بطلب من ملاك العقارات في تلك المناطق، بناءً على طلب يقدمه مالك الحي قبل البدء في عمليات بيع العقارات الواقعة ضمنه، أو بطلب من ملاك العقارات في الحي بشرط موافقة مالكين يمثلون مساحة ما لا يقل عن (٥١%) من إجمالي مساحة العقارات الواقعة ضمن نطاق جمعية المناطق المشتركة. وذلك وفقاً للشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة.
- ٢- يجب على العقارات المشتركة التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة، إنشاء جمعية للمناطق المشتركة، على أن تضم ممثلاً أو أكثر من جمعيات الملاك.
- ٣- يجوز للمالك عند تطوير منطقة مشتركة ضمنها عقار مشترك فأكثر؛ الاكتفاء بإنشاء جمعية مناطق مشتركة.
- ٤- يشترط لإنشاء جمعية المناطق المشتركة أن يكون نطاقها محدداً بمعالم وحدود واضحة، محققاً للحد الأدنى للمساحة المطلوبة؛ وفقاً للمعايير والضوابط والإجراءات المحددة في اللائحة.
- ٥- يلتزم كل مالك عقار بدفع الاشتراكات لجمعية المناطق المشتركة؛ كلٌّ بقدر نسبة ملكيته من المناطق المشتركة. ويجوز الاتفاق على أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك الاشتراكات باختلاف نوع استعمال العقار إذا كان ضمن منطقة مشتركة متعددة الاستعمالات، وتحدد اللائحة آلية احتساب المساحات.

اختصاصات جمعية المناطق المشتركة

المادة الأربعون:

تتولى جمعية المناطق المشتركة مسؤولية إدارة وتحسين استخدام وانتفاع الملاك من المناطق المشتركة المعدة للاستخدام، وذلك دون المساس بالاختصاصات المقررة للجهات الحكومية. وذلك - بعد التنسيق المسبق مع الجهات ذات العلاقة-، وتشمل على وجه الخصوص ما يلي:

- ١- إدارة وتحسين وصيانة المرافق المشتركة.
- ٢- تنفيذ برامج لتجميل المناطق المشتركة، مثل تشجير الطرق والمساحات العامة، إزالة المخلفات البصرية، معالجة كتابات الجدران، تقليم الأشجار، وإصلاح الأرصفة بما يعزز مظهر المناطق المشتركة.
- ٣- تنسيق المساحات الخضراء والحدائق.
- ٤- استثمار أموال الجمعية أو المناطق المشتركة القابلة للاستثمار.
- ٥- التعاقد مع الشركات الأمنية المتخصصة لتوفير الحماية اللازمة للمناطق المشتركة، بما يشمل الحدائق والملاعب ونحوها.
- ٦- وضع أو نقل أو تحسين اللوحات الإرشادية داخل نطاق المناطق المشتركة، لضمان سهولة التنقل.
- ٧- متابعة تنفيذ المتطلبات الصحية والسلامة العامة، بما يشمل تحسين البنية التحتية اللازمة لتعزيز جودة الحياة داخل نطاق المناطق المشتركة.
- ٨- إدارة مواقف السيارات الواقعة ضمن نطاق المناطق المشتركة.
- ٩- التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لتنظيم الأنشطة الاجتماعية، الترفيهية، التعليمية، والثقافية.

وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بذلك.

أحكام إدارة جمعية المناطق المشتركة

المادة الحادية والأربعون:

- ١- تسري على جمعية المناطق المشتركة الأحكام الخاصة بجمعية الملاك، وذلك في حدود ما يتفق مع طبيعتها.
- ٢- تتألف الجمعية العامة لجمعية المناطق المشتركة من جميع ملاك العقارات الواقعة ضمن نطاق جمعية المناطق المشتركة.
- ٣- يجوز لجمعية المناطق المشتركة، تأسيس شركة لإدارة المناطق المشتركة، إذا نص نظامها الأساس على ذلك، وذلك بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

التصرف في المناطق المشتركة واستغلالها

المادة الثانية والأربعون:

- ١- لا يجوز التصرف في المرافق المشتركة بأي شكل من الأشكال، أو استغلالها، أو تعديلها، أو إعادة تخطيطها، أو إلغاؤها، بما يحد من حق الملاك في الانتفاع بها، إلا بعد الحصول على موافقة جمعية المناطق المشتركة، واستكمال جميع الموافقات اللازمة من الجهات المختصة.
- ٢- في حال استغلال المرافق المشتركة لأغراض تجارية ذات عائد مالي بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة، فإنه يجب إيداع صافي الأرباح المتأتية من ذلك الاستغلال في الحساب الخاص لجمعية المناطق المشتركة، وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ استيفاء عوائد استغلال المرافق المشتركة.

الانفراد بتعيين مدير المناطق المشتركة وعزله

المادة الثالثة والأربعون:

- ١- للمالك الذي أنشأ أو طور المنطقة المشتركة حق الانفراد بتعيين مدير المناطق المشتركة، على أن يحتفظ بملكية نسبة لا تقل عن (١٠ %) من إجمالي عدد العقارات الواقعة ضمن نطاق المنطقة المشتركة، أو أن يحتفظ بملكية المرافق المشتركة.

٢- لا يجوز عزل مدير المنطقة المشتركة المعيّن وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة إلا باستيفاء الآتي:

- أ- ثبوت تقصير مدير المناطق المشتركة في أداء المهام والاختصاصات الموكلة له.
- ب- موافقة مالكين يمثلون مساحة ما لا يقل عن (٥١%) من إجمالي مساحات العقارات الواقعة ضمن نطاق جمعية المناطق المشتركة.
- ج- موافقة الهيئة.

٣- مع مراعاة الفقرة (٢) من هذه المادة، يجوز للملاك عزل رئيس الجمعية أو مدير المناطق المشتركة، سواء أكان تعيينهم منصوباً عليه في النظام الأساس للجمعية أم بموجب عقد مستقل، وعلى الملاك عند العزل تعيين مدير أو أكثر خلفاً لمن تم عزله. وإذا كان المدير المراد عزله مالكا لعقار ضمن نطاق جمعية المناطق المشتركة فلا يجوز له أن يشترك في التصويت على القرار المتعلق بعزله.

الالتزام بالنظام الأساس عند تملك عقار في جمعية المناطق المشتركة

المادة الرابعة والأربعون:

يُعدّ امتلاك عقار له جمعية منطقة مشتركة؛ قبولاً من المالك بالنظام الأساس والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة، ولا يكون ذلك سبباً في إعفاء المالك السابق عن التزاماته، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة الخامسة والأربعون:

تنقضي جمعية المناطق المشتركة بانقضاء المنطقة المشتركة، أو بتوافر الشروط الآتية:

- ١- موافقة ملاك ٧٥% من إجمالي ملكية مساحات العقارات الواقعة ضمن نطاق جمعية المناطق المشتركة.
- ٢- موافقة الهيئة.

الفصل السابع

العقوبات

المادة السادسة والأربعون:

- ١- يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام النظام، بعقوبة أو أكثر من العقوبات الآتية :
 - أ- الإنذار .
 - ب- تعليق الترشح لرئاسة أو إدارة الجمعية لمدة لا تزيد عن ٣ سنوات.
 - ج- غرامة لا تتجاوز (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف ريال.
- ٢- يصدر مجلس إدارة الهيئة جدولاً لتصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على الفقرة (١) من هذه المادة، بما يراعي جسامة المخالفة وتكرارها وتأثيرها على الأطراف المتضررة. ويجوز مضاعفة العقوبة عند العود.
- ٣- إذا شكّل ارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام مخالفة أخرى يعاقب عليها نظام آخر؛ فتطبق العقوبة الأشد.

المادة السابعة والأربعون:

- ١- تباشر الهيئة مهمات التفتيش والرقابة لتنفيذ أحكام النظام واللائحة، ويجوز لها أن تستعين بمن تراه من الجهات العامة أو الخاصة لتأدية هذه المهمات.
- ٢- يتولى المكلف بالرقابة ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام، وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة الثامنة والأربعون:

- ١- تشكل بقرار من مجلس إدارة الهيئة لجنة أو أكثر لا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة)، من المتخصصين في الأنظمة، وتتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات الواردة في المادة (السادسة والأربعون) من النظام. ويجدد القرار قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.

٢- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة المختصة خلال (ستين) يوماً من تاريخ التبليغ بها.

الفصل الثامن

أحكام ختامية

المادة التاسعة والأربعون:

للهيئة الاستعانة بالجهات الحكومية أو إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص، وفقاً للشروط التي تضعها.

المادة الخمسون:

يختص مجلس إدارة الهيئة بالآتي:

١- اعتماد الأدلة الفنية والإجرائية للفرز وإدارة جمعية الملاك وجمعية المناطق المشتركة، وفقاً لأحكام النظام.

٢- تحديد المقابل المالي للخدمات التي تقدمها الهيئة بموجب هذا النظام.

المادة الحادية والخمسون:

يُصدر مجلس إدارة الهيئة اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

المادة الثانية والخمسون:

يحل هذا النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٠٢/٠٧/١٤٤١هـ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثالثة والخمسون:

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أحكام انتقالية في أداة الإصدار:

- ١- على الهيئة إنشاء جمعية الملاك لجميع العقارات المشتركة قبل نفاذ أحكام هذا النظام خلال مدة ١٨٠ يوماً.

مصدر