

تصدر عن وزارة شئون الإعلام

مملكة البحرين

المراسلات

المشرف العام

الجريدة الرسمية

وزارة شئون الإعلام

فاكس: 17681493-00973

ص. ب 26005

المنامة-مملكة البحرين

البريد الإلكتروني:

officialgazette@iaa.gov.bh

الاشتراكات

قسم التوزيع

وزارة شئون الإعلام

فاكس: 00973 17871731-

ص. ب: 253

المنامة-مملكة البحرين



محتويات العدد

- مرسوم رقم (٢٠) لسنة ٢٠٢٠ بتعيين وكيل ووكيل مساعد في وزارة الصناعة والتجارة والسياحة ٥
- مرسوم رقم (٢١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تشكيل مجلس إدارة مصرف البحرين المركزي ٦
- مرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠٢٠ بتجديد تعيين محافظ مصرف البحرين المركزي ٧
- قرار رقم (٥) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تشكيل اللجنة العليا لرعاية شئون الأشخاص ذوي الإعاقة ٨
- قرار رقم (٥٢) لسنة ٢٠٢٠ بتعيين كُتّاب العدل الخاصين ١١
- قرار رقم (٤٩) لسنة ٢٠٢٠ بخلق بعض المنشآت الخاصة احترازياً
- لمنع انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19) ١٣
- قرار رقم (٢٦) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تشكيل الفريق الوطني الطبي للتصدي
- لفيروس الكورونا المستجد المنشأ بالقرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ ١٥
- قرار رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة ١٧
- قرار رقم (١٠٥) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تشكيل لجنة تقيم العقارات المستملكة
- للمنفعة العامة ونظام عملها ٥٢
- قرار رقم (١٠٦) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تشكيل لجنة التظلمات من قرارات
- الاستملاك والتقييم ونظام عملها ٥٧
- قرار رقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تغيير تصنيف عقار في منطقة عوالي - مجمع ٩٤٦ ٦٠
- قرار رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تغيير تصنيف عقار في منطقة سار - مجمع ٥٢٥ ٦٣
- قرار رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تصنيف عدد من العقارات
- في منطقة مدينة حمد - مجمع ١٢١٠ ٦٦
- إعلان من غرفة البحرين لتسوية المنازعات ٦٩
- إعلانات مركز المستثمرين ٧١

مرسوم رقم (٢٠) لسنة ٢٠٢٠ بتعيين وكيل ووكيل مساعد في وزارة الصناعة والتجارة والسياحة

نحن حمد بن عيسى آل خليفة
بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى قانون الخدمة المدنية، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٨) لسنة ٢٠١٠، وتعديلاته،
ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥١) لسنة ٢٠١٢، وتعديلاتها،
وعلى المرسوم رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٩ بإعادة تنظيم وزارة الصناعة والتجارة والسياحة،
وعلى المرسوم رقم (٧٠) لسنة ٢٠١٩ بتعيين وكيلين مساعدين في وزارة الصناعة والتجارة والسياحة،
وعلى القرار رقم (٦١) لسنة ٢٠١٣ بتعيين مدراء في وزارة الصناعة والتجارة،
وبناءً على عرض وزير الصناعة والتجارة والسياحة،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالآتي:

المادة الأولى

تُعيّن السيدة إيمان أحمد حسن الدوسري وكيلًا للوزارة لشؤون التجارة في وزارة الصناعة والتجارة والسياحة.

المادة الثانية

يُعيّن الشيخ حمد بن سلمان بن خليفة آل خليفة وكيلًا مساعدًا للتجارة المحلية والخارجية في وزارة الصناعة والتجارة والسياحة.

المادة الثالثة

على وزير الصناعة والتجارة والسياحة تنفيذ أحكام هذا المرسوم، ويُعمل به من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء

سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: ٧ رمضان ١٤٤١هـ

الموافق: ٣٠ أبريل ٢٠٢٠م

مرسوم رقم (٢١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تشكيل مجلس إدارة مصرف البحرين المركزي

نحن حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين.
بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية، الصادر بالقانون رقم (٦٤)
لسنة ٢٠٠٦، وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٥) منه،
وعلى المرسوم رقم (٤٠) لسنة ٢٠١٥ بإعادة تشكيل مجلس إدارة مصرف البحرين
المركزي،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالآتي: المادة الأولى

يُعاد تشكل مجلس إدارة مصرف البحرين المركزي، وذلك على النحو الآتي:

- ١- السيد حسن خليفة الجلاهمة
 - ٢- السيد رشيد محمد المعراج
 - ٣- السيد يوسف عبدالله حمود - ممثلاً عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني
 - ٤- السيد خالد إبراهيم حميدان
 - ٥- السيد يوسف عبدالحسين خلف
 - ٦- الشيخة مي بنت محمد آل خليفة
 - ٨- السيد أحمد محمد بوحجي
- وتكون مدة عضوية أعضاء المجلس أربع سنوات قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة.

أعضاء

المادة الثانية

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: ٧ رمضان ١٤٤١هـ
الموافق: ٣٠ أبريل ٢٠٢٠م

مرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠٢٠ بتجديد تعيين محافظ مصرف البحرين المركزي

نحن حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين.
بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية، الصادر بالقانون رقم (٦٤)
لسنة ٢٠٠٦، وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (١٠) منه،
وعلى المرسوم رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ بتجديد تعيين محافظ مصرف البحرين المركزي،
وبناءً على ترشيح مجلس إدارة مصرف البحرين المركزي،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالآتي:

المادة الأولى

يُجَدِّد تعيين السيد رشيد محمد المعراج محافظاً لمصرف البحرين المركزي، وذلك لمدة
خمس سنوات.

المادة الثانية

على رئيس مجلس إدارة مصرف البحرين المركزي تنفيذ هذا المرسوم، ويُعمل به من تاريخ
صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: ٧ رمضان ١٤٤١هـ
الموافق: ٣٠ أبريل ٢٠٢٠م

قرار رقم (٥) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تشكيل اللجنة العليا لرعاية شئون الأشخاص ذوي الإعاقة

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على القانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن رعاية وتأهيل وتشغيل المعاقين وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ بالتصديق على اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة،
وعلى القرار رقم (١٤) لسنة ٢٠١٧ بإعادة تشكيل اللجنة العليا لرعاية شئون الأشخاص ذوي الإعاقة،

وبناءً على عرض وزير العمل والتنمية الاجتماعية،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُعاد تشكيل اللجنة العليا لرعاية شئون الأشخاص ذوي الإعاقة برئاسة وزير العمل والتنمية الاجتماعية، وعضوية ممثلين عن القطاع الحكومي والقطاع الأهلي، على النحو الآتي:

١-	الشيخة عائشة بنت علي آل خليفة	ممثلاً عن وزارة العمل والتنمية الاجتماعية.
٢-	السيدة مي حسن العسومي	ممثلاً عن وزارة العمل والتنمية الاجتماعية.
٣-	السيدة سحر راشد المناعي	ممثلاً عن وزارة العمل والتنمية الاجتماعية.
٤-	الدكتور أحمد مال الله الأنصاري	ممثلاً عن المؤسسات الوطنية لخدمات المعوقين.
٥-	السيد محمد راشد السويدي	ممثلاً عن وزارة الخارجية.
٦-	السيد خالد محمود السعيد	ممثلاً عن وزارة التربية والتعليم.

٧-	المهندس سامي عبدالله قمبر	ممثلاً عن وزارة الإسكان.
٨-	الدكتورة رحاب مرزوق المرزوق	ممثلاً عن وزارة الصحة.
٩-	المهندسة راوية خليفة المناعي	ممثلاً عن وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني.
١٠-	المهندسة مريم عبدالله أمين	ممثلاً عن وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني.
١١-	المهندس سيد بدر العلوي	ممثلاً عن وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني.
١٢-	السيدة رانيا أحمد الجرف	ممثلاً عن المجلس الأعلى للمرأة.
١٣-	السيدة مaysة عبداللطيف الذوادي	ممثلاً عن وزارة شؤون الإعلام.
١٤-	السيد يوسف أحمد محمد إبراهيم	ممثلاً عن ديوان الخدمة المدنية.
١٥-	السيد محمد حمد قليفل	ممثلاً عن وزارة شؤون الشباب والرياضة.
١٦-	السيد يوسف صلاح الدين إبراهيم	ممثلاً عن غرفة تجارة وصناعة البحرين.
١٧-	الشيخ محمد بن دعيج بن خليفة آل خليفة	ممثلاً عن اللجنة البارالمبية البحرينية.
١٨-	السيد جاسم محمد سيادي	ممثلاً عن الجمعية البحرينية لأولياء أمور المعاقين وأصدقائهم.
١٩-	السيد عادل سلطان المطوع	ممثلاً عن المركز البحريني للحراك الدولي.

وتكون مدة العضوية في اللجنة سنتين قابلة للتجديد.
وينتخب أعضاء اللجنة نائباً للرئيس في أول اجتماع لهم.

المادة الثانية

على وزير العمل والتنمية الاجتماعية والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس الوزراء
خليفة بن سلمان آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٤ رمضان ١٤٤١ هـ
الموافق: ٧ مايو ٢٠٢٠ م

وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف

قرار رقم (٥٢) لسنة ٢٠٢٠
بتعيين كُتاب العدل الخاصين

وزير العدل والشئون الإسلامية والأوقاف:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق، وتعديلاته، وعلى القرار رقم (١) لسنة ١٩٧١ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق، المعدلة بالقرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩، وعلى القرار رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٧ بشأن تنظيم تراخيص وأعمال والتزامات وجزاءات كاتب العدل الخاص للقيام بأعمال التوثيق، وعلى القرار رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بشأن الالتزامات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أعمال كاتب العدل والموثق المساعد وكاتب العدل الخاص، وضوابط التدقيق والرقابة عليها، وعلى القرار رقم (٩١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تعديل رسوم التوثيق، وبناءً على عرض وكيل الوزارة للعدل والشئون الإسلامية،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُعيّن كاتب عدل خاصاً باللغة العربية كل من:

- ١- زينب إبراهيم جعفر إبراهيم مكي
- ٢- هدى محمد علي حميد محمد
- ٣- سناء السيد باقر مهدي شرف
- ٤- مجد رمضان محمد علي سهوان
- ٥- يوسف محمد جاسم الحرم
- ٦- أحمد سالم صالح مبارك
- ٧- مصطفى عبد الحميد الصالحي
- ٨- أمل محمد عقيل عرشي
- ٩- عبد الله سلمان عبد الله سهوان
- ١٠- محمود منصور محسن حبيب ربيع
- ١١- السيد يوسف عيسى يوسف الهاشمي

- ١٢- إسلام عبدالرحمن محمد غنيم
- ١٣- زينب منصور علي أحمد ضاحي
- ١٤- أحمد جعفر محمد العريض
- ١٥- السيد محسن مجيد محسن العلوي
- ١٦- محمد عادل رمضان علي الأبيوكي

المادة الثانية

على وكيل الوزارة للعدل والشئون الإسلامية تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ صدوره،
ويُنشر في الجريدة الرسمية.

وزير العدل

والشئون الإسلامية والأوقاف

خالد بن علي بن عبدالله آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٣ رمضان ١٤٤١هـ
الموافق: ٦ مايو ٢٠٢٠ م

وزارة الصناعة والتجارة والسياحة

قرار رقم (٤٩) لسنة ٢٠٢٠
بغلق بعض المنشآت الخاصة احترازياً
لمنع انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)

وزير الصناعة والتجارة والسياحة:

بعد الاطلاع على قانون التجارة الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٧) لسنة ١٩٨٧، وتعديلاته، وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن السجل التجاري، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٥٢) لسنة ٢٠١٨، وعلى قانون الصحة العامة الصادر بالقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨، وعلى الأخص المادتين (٤٣) و(٤٤) منه،

وعلى القرار رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٠ بتحديد الأمراض السارية، وعلى القرار رقم (٢٤) لسنة ٢٠٢٠ بشأن الاشتراطات والإجراءات الصحية التي يتعين اتباعها في المحال التجارية والصناعية لاحتواء ومنع انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)،

وعلى القرار رقم (٢٦) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تدابير التباعد الاجتماعي التي يتعين اتخاذها في المحال التجارية والصناعية لاحتواء ومنع انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وبناءً على طلب وزير الصحة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهة الظروف الاستثنائية الحالية ومنع انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشئون التجارة،

قرر الآتي:

المادة الأولى

تُغلق المنشآت الخاصة التالية اعتباراً من الساعة السابعة من مساء يوم الخميس الموافق ٧ مايو ٢٠٢٠ حتى الساعة السابعة من مساء يوم الخميس الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٠:

- ١- الصالات الرياضية والملاعب المغلقة أو المفتوحة.
- ٢- محلات الحلاقة والتجميل والتدليك (الرجالية والنسائية).
- ٣- صالات المناسبات والفعاليات ودور السينما.
- ٤- مقاهي الشيشة.
- ٥- المنشآت التي تقدم الخدمات الصحية التي يصدر بها تعميم من الهيئة الوطنية لتنظيم

المهن والخدمات الصحية.

ولا يجوز لتلك المنشآت ممارسة نشاطها بأي شكل من الأشكال، بما في ذلك خدمات البيع الخارجي أو توصيل الطلبات للمنازل أو تقديم الخدمات في المنازل.

المادة الثانية

يقتصر نشاط المطاعم ومحال بيع الأطعمة والمشروبات على خدمات البيع الخارجي وتوصيل الطلبات للمنازل.

المادة الثالثة

تلتزم جميع المحال الصناعية والتجارية بالقواعد والإجراءات التي تصدر عن وزارة الصحة بهدف منع انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وعلى الأخص قواعد وإجراءات التباعد الاجتماعي ومنع اكتظاظ الزبائن والتعقيم المستمر للمنشأة. كما يجب على تلك المحال إلزام كل من يتعامل مع الجمهور من العاملين لديها بوضع كمّات الوجه الوقائية.

المادة الرابعة

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القرار بالعقوبة المقررة في المادة (١٢١) من قانون الصحة العامة الصادر بالقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨.

المادة الخامسة

على وكيل الوزارة لشئون التجارة والمعينين - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الصناعة والتجارة والسياحة

زايد بن راشد الزياني

صدر بتاريخ: ١٤ رمضان ١٤٤١هـ

الموافق: ٧ مايو ٢٠٢٠م

المجلس الأعلى للصحة

قرار رقم (٢٦) لسنة ٢٠٢٠
 بإعادة تشكيل الفريق الوطني الطبي للتصدي لفيروس الكورونا المستجد
 المنشأ بالقرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠

رئيس المجلس الأعلى للصحة:

بعد الاطلاع على قانون قوة دفاع البحرين الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٢،
 وعلى قانون الضمان الصحي الصادر بقانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠١٨،
 وعلى قانون الصحة العامة الصادر بالقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨،
 وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠٠٤ بإعادة تنظيم وزارة الداخلية، وتعديلاته،
 وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بإنشاء المجلس الأعلى للصحة، وتعديلاته،
 وعلى المرسوم رقم (٦٧) لسنة ٢٠١٧ بإعادة تنظيم وزارة الصحة،
 وعلى القرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بإنشاء وتشكيل الفريق الوطني الطبي للتصدي لفيروس
 الكورونا المستجد،
 وبعد التشاور مع القيادة العامة لقوة دفاع البحرين ووزارة الداخلية ووزارة الصحة،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُعاد تشكيل الفريق الوطني الطبي للتصدي لفيروس الكورونا المستجد المنشأ بالقرار رقم
 (١٠) لسنة ٢٠٢٠ برئاسة الفريق طبيب الشيخ محمد بن عبد الله آل خليفة رئيس المجلس
 الأعلى للصحة، وعضوية كل من :

- | | |
|--|---|
| ١٠ البروفيسور الشيخ خالد بن علي آل خليفة | قائد الخدمات الطبية الملكية نائباً للرئيس |
| ١٢ الدكتور وليد خليفة المانع | وكيل وزارة الصحة |
| ١٣ السيد حمد فيصل المالكي | وكيل وزارة المالية للاقتصاد الوطني |
| ١٤ الدكتورة مريم عذبي الجلاهمة | الرئيس التنفيذي للهيئة الوطنية لتنظيم |
| | المهن والخدمات الصحية |
| ١٥ الدكتورة مريم إبراهيم الهاجري | الوكيل المساعد للصحة العامة |
| ١٦ السيد إبراهيم علي النواخذة | الأمين العام للمجلس الأعلى للصحة |
| ١٧ الدكتور نبيل أحمد العشيري | رئيس الخدمات الطبية بمجمع |
| | السلامية الطبي |

- ٠٨ الدكتور جمانة محمد سلمان
 ٠٩ المقدم طبيب مناف محمد القحطاني
 ١٠ الدكتور عمر إبراهيم شريف
 ١١ الدكتور محمد علي الشعبان
 ١٢ الدكتور العقيد محمد خليفة البنغدير
 ١٣ ممثلين عن القيادة العامة لقوة دفاع البحرين
- عضواً استشاري الأمراض المعدية
 عضواً استشاري الأمراض المعدية
 رئيس قسم الباطنية ونائب
 عضواً رئيس الأطباء
 عضواً رئيس البرامج والسياسات الصحية
 عضواً مدير إدارة الحماية والسلامة

المادة الثانية

على المعنيين - كل فيما يخصه- تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس المجلس الأعلى للصحة
 الفريق طبيب
 محمد بن عبد الله آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٣ رمضان ١٤٤١هـ
 الموافق: ٦ مايو ٢٠٢٠م

مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (١) لسنة ٢٠٢٠ بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،
وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وعلى الأخص
المادة (٦٢) منه،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القرار رقم (٧) لسنة ٢٠١٨ بتنظيم أحكام اتحاد الملاك والعقارات المشتركة،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١)

التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة
في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، ويكون للكلمات
والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
القانون: قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧.
الوحدات الرئيسية: الوحدات المبينة في مخطط موقع العقار والتي يكون ملاكها أعضاء في
اتحاد الملاك الرئيسي.
الوحدات المركزية: الوحدات المبينة في مخطط موقع العقار والتي يكون ملاكها أعضاء في
اتحاد الملاك المركزي.
الأعضاء: أعضاء اتحادات الملاك.
مدير الاتحاد: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص من المؤسسة للقيام بمهام الاتحاد.
استحقاق الأجزاء المشتركة وحصة الاشتراكات: النسبة التي تحدد حصة العضو الشائعة
من الأجزاء المشتركة، والنسبة أو المعادلة التي تحدد حصة مساهمة العضو من الاشتراكات
السوية والمبينة في النظام الرئيسي.

نسبة الأصوات: النسبة التي تُحدد صوت كل عضو في اجتماعات اتحاد الملاك والمبينة في النظام الرئيسي.

ورقة التصويت: ورقة مرفقة مع إخطار اجتماع الجمعية العمومية تسمح للعضو بإجراء التصويت على القرارات المدونة دون حضور الاجتماع.

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

الميزانية: البيان المالي السنوي المُعد بغرض التأكد من أن الاتحاد يستطيع أداء وظائفه والتزاماته طبقاً للممارسة الجيدة، وتتضمن بنوداً تتعلق بحساب التشغيل والحساب الاحتياطي.

حساب التشغيل: الحساب البنكي للجزء المخصص في ميزانية الاتحاد لتغطية الالتزامات التي قد تتكرر دورياً وبشكل سنوي على الأقل.

الحساب الاحتياطي: الحساب البنكي للجزء المخصص في ميزانية الاتحاد للمصاريف طويلة الأجل والمتكبدة على أساس غير سنوي.

القواعد التشغيلية: القواعد ذات الطبيعة التشغيلية المبينة في النظام الرئيسي والتي يمكن تعديلها بقرار عادي يُصدره أعضاء الجمعية العمومية.

نظام الإدارة الخاص: نظام خاص لعقار أو عقارات المشتركة يؤثر على حقوق والتزامات الملاك، ومهام وصلاحيات الاتحاد، ويشمل نظام إدارة المباني أو نظام الشقق الخدمائية أو نظام الملكية المشتركة ذات العلامات التجارية.

بيان الاشتراكات السنوية: الاشتراكات السنوية التي يدفعها العضو للمساهمة في تكاليف مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتودع في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.

قرار السداد: قرار يصدر عن مدير الاتحاد لمطالبة العضو بسداد أية التزامات مالية مستحقة عليه، وفقاً لأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

مراقب محايد: شخص معتمد من مؤسسة التنظيم العقاري يتم تعيينه كمراقب في اجتماعات الاتحاد.

قرار عادي: قرار يصدر عن الجمعية العمومية للاتحاد بأغلبية الأعضاء الحاضرين والمخول لهم حق التصويت.

مادة (٢)

نطاق السريان

تسري أحكام هذا القرار على كافة العقارات المشتركة التي تتم إدارتها من خلال اتحادات الملاك أو من اتحادات ملاك رئيسية أو مركزية، ونظام الإدارة الخاص.

مادة (٣)

النظام الرئيسي والنظام الأساسي

يُبين النظام الرئيسي القواعد والأحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقارات المشتركة في مشروع التطوير.
ويبين النظام الأساسي القواعد والأحكام المتعلقة باجتماعات الاتحاد.
ويشكل النظام الرئيسي والأساسي - بعد التأشير عليهما من الجهاز - جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه.

الفصل الثاني

تأسيس الاتحاد وتسجيله

مادة (٤)

تقديم النظام الأساسي والرئيسي

على جميع المطورين والاتحادات القائمة - بحسب الأحوال - تقديم طلب تسجيل الاتحاد إلى المؤسسة مرفقاً به النظامين الرئيسيين والأساسيين للعقار المشترك.
ويجب أن تتوافق جميع بنود النظام الرئيسي مع القوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة ومع مخطط موقع العقار المسجل لدى الجهاز.
ويجوز للنظام الأساسي لاتحادات الملاك أن يتضمن أحكاماً مغايرة لنموذج النظام الأساسي المنشور على الموقع الإلكتروني للمؤسسة شريطة ألا تتعارض مع أحكام هذا القرار.
وإذا كان العقار المشترك ضمن نظام الإدارة الخاص، فيجب ذكر أثر نظام الإدارة الخاص على الاتحاد في النظام الرئيسي، وفي حال أن نظام الإدارة الخاص كان عبارة عن نظام إدارة المبني، فيجب تزويد المؤسسة بمستند هذا النظام.
وتقوم المؤسسة بعد استيفاء كافة المتطلبات بتزويد الجهاز بالمستندات للتأشير عليه.

مادة (٥)

إنشاء اتحادات الملاك

ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول عقد بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري، وتبدأ عضوية مالك الوحدة من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه.
وينشأ اتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي أو كلاهما - بحسب الأحوال - عند تسجيل بيع أول وحدة.
ويُفعل عمل الاتحادات من تاريخ عقد أول جمعية عمومية وفقاً لأحكام هذا القرار.

مادة (٦)

أعضاء الاتحاد

يتكون اتحاد الملاك من مالكي الوحدات بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة. ويكون اتحاد الملاك عضواً في اتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي بحسب الأحوال. وفي الحالات التي لا يكون مالكي الوحدات أعضاء في اتحاد الملاك، تكون عضويتهم تابعة للاتحاد الرئيسي أو المركزي بحسب الأحوال.

مادة (٧)

دعوة الجمعية العمومية الأولى

على جميع المطورين إخطار أعضاء الاتحاد بالاجتماع الأول للجمعية العمومية خلال سنة من تاريخ إنشاء الاتحاد. وفي حال عدم قيام المطور بهذا الالتزام، يجوز للأعضاء الذين يملكون (٢٥٪) من الوحدات توجيه الدعوة لعقد الجمعية العمومية.

مادة (٨)

استمرار المطور في إدارة العقارات المشتركة

يستمر المطور بإدارة العقارات المشتركة في المشاريع التطويرية، وتحصيل الاشتراكات السنوية بالنسبة للوحدات التي تم تسليمها للملاك أو التي تسلم مالكيها إخطاراً مسجلاً بعلم الوصول بتسليم الوحدة، وذلك إلى حين عقد الجمعية العمومية، ويطبق حكم المادة (٧٠) من هذا القرار بعد انقضاء هذه المدة.

مادة (٩)

التزامات المطور بعد نشأة الاتحاد

يجب على المطور بعد نشأة الاتحاد وقبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول القيام بالآتي:

- ١- إعداد الخاتم العام للاتحاد، ويجب أن يتضمن على الآتي:
 - أ- رقم التسجيل المخصص للاتحاد من قبل المؤسسة.
 - ب- اسم الاتحاد المبين في النظام الرئيسي للعقار المشترك، وعبارة (اتحاد الملاك).
- ٢- إعداد الميزانية السنوية الأولى للاتحاد، بما في ذلك إنشاء حساب التشغيل والحساب الاحتياطي ضمن الميزانية.

ويجوز للمطور بعد إنشاء الاتحاد وقبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول القيام

بالاتي:

- ١- طرح مناقصة لأية سلع أو خدمات لازمة لتشغيل العقارات المشتركة، شريطة ألا تزيد أية عقود على سنتين، ما لم تكن العقارات المشتركة ضمن برنامج إدارة خاص أو ضمن عقار مشترك.
- ٢- التعاقد نيابة عن الاتحاد في أية عقود ضرورية لتشغيل العقار المشترك، بما في ذلك التعاقد مع مدير الاتحاد.
- ٣- فتح حسابات مصرفية باسم الاتحاد لإيداع الاشتراكات السنوية.

مادة (١٠)

نقل العهدة إلى الاتحاد

- يجب على المطور عند انتخاب مجلس إدارة الاتحاد أن ينقل إلى عهدة الاتحاد جميع الوثائق المهمة والمتعلقة بتشغيل العقار المشترك، بما في ذلك الآتي:
- ١- رسومات ما بعد التنفيذ.
 - ٢- بيان بكافة الأصول الثابتة والمنقولة التي سيملكها الاتحاد.
 - ٣- حساب تفصيلي للاشتراكات السنوية التي يتسلمها نيابة عن الاتحاد.
 - ٤- نسخ من أية عقود للتشييد والبناء وعقود التصميم وتصاريح البناء وشهادات الموافقة.
 - ٥- أية ضمانات للإنشاءات يُكلف بها الاتحاد.
 - ٦- جميع كتيبات التعليمات والمفاتيح والرموز والمعلومات المماثلة.
 - ٧- سجل يُبين جميع الوحدات والأعضاء وعناوينهم؛ وأرقام التواصل معهم.
 - ٨- النسخ الأصلية لجميع مستندات المناقصات والميزانيات وعقود الخدمات والحسابات والإخطارات وجدول الأعمال ومحاضر الاجتماعات والقرارات وغيرها من المستندات التي حررها الاتحاد أو أعدت فيما يتعلق به.
 - ٩- جميع الوثائق الضرورية لنقل صلاحيات تشغيل الحساب المصرفي للاتحاد ضمن إدارة الاتحاد وسيطرته، ومن ضمنها حسابات للاشتراكات السنوية التي يدفعها الأعضاء.
 - ١٠- نسخ مخططات موقع العقار والنظام الرئيسي للعقار المشترك المسجل لدى الجهاز.
 - ١١- الخاتم المعتمد.

كما يجب على المطور في أول اجتماع للجمعية العمومية أن يوفر تفاصيل لجميع عقود الخدمات القائمة المبرمة من قبله، والإفصاح عن أية مصالح لديه في هذه العقود، وقائمة بالوحدات التي تخضع لإدارته وتاريخ انتهاء هذا الالتزام، وكذا في حال وجود التزام قائم على

المطوّر في وقت قيام الجمعية العمومية بإدارة الوحدات بموجب المادة (٣٤) من القانون.

مادة (١١)

حفظ المستندات

يجب أن تحفظ المستندات المشار إليها في المادة (١٠) من هذا القرار بطريقة آمنة في موقع العقار المشترك، مع مراعاة الاحتفاظ بنسخ احتياطية من تلك المستندات، وأن يكون الخاتم العام في عهد مدير الاتحاد، وإذا لم يكن هناك مدير معين فيكون في عهد العضو المعين بوصفه أمين سر الاتحاد.

مادة (١٢)

معالجة العيوب

يكون المطوّر ملزماً - على نفقته - بملاحقة أيّ مقاول أو استشاري فيما يتعلق بأيّ إخلال في الضمانات أو العيوب ذات الصلة بالعقارات المشتركة طبقاً للمادة (٧١) من القانون، ويكون مسئولاً عن معالجة أيّ عيب أو إخلال بهذه الضمانات.

الفصل الثالث

صلاحيات ومهام الاتحاد

مادة (١٣)

صلاحيات الاتحاد

مع عدم الإخلال بالصلاحيات المنصوص عليها في القانون، يكون للاتحاد الصلاحيات الآتية:

- ١- إبرام اتفاقيات توريد المرافق والخدمات.
- ٢- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتمكينه من القيام بالأعمال اللازمة.
- ٣- استغلال الأجزاء المشتركة بما في ذلك تأجيرها وفقاً للضوابط الواردة في المادة (٣٠) من هذا القرار.
- ٤- تعيين مديراً للاتحاد مرخص من قبل المؤسسة.
- ٥- إقامة الدعاوى واتخاذ الإجراءات القضائية لتنفيذ المطالبات.
- ٦- استرداد تكاليف تنفيذ الأعمال المتعلقة بالأجزاء المشتركة من مالك الوحدة.
- ٧- إنفاذ النظام الرئيسي والقواعد التشغيلية.
- ٨- فرض الجزاءات المالية.

مادة (١٤)

مهام الاتحاد

يتولى الاتحاد القيام بالمهام الآتية:

- ١- ضمان 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 أو أكثر للاتحادات الرئيسية والمركزية، ويكون تعيين المدقق في اتحاد الملاك حسب رغبة الجمعية العمومية.
- ٤- تحصيل الاشتراكات السنوية المقررة على أعضاء الاتحاد واتخاذ الإجراءات القانونية لتحصيلها.
- ٥- توثيق العلاقات الاجتماعية بين الأعضاء بما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار وتشجيع العمل الجماعي بينهم.
- ٦- التأمين على الأجزاء المشتركة والآلات والمعدات المرتبطة بها.
- ٧- تزويد الأعضاء بكافة المعلومات والمستندات الضرورية تحقيقاً لمبدأ الشفافية.
- ٨- إصدار بيان الاشتراكات السنوية وشهادات براءة الذمة المالية.
- ٩- القيام بأي مهام منصوص عليها في القانون وهذا القرار.

مادة (١٥)

سجلات الاتحاد

- يجب على الاتحاد أن يحتفظ بالسجلات المتعلقة بأعماله بطريقة تكفل بيان مركزه المالي وما له من حقوق وما عليه من التزامات، وبالأخص السجلات الآتية:
- ١- سجل يحتوي على المخطط الذي يبين الوحدات والأجزاء المشتركة، ونسخة من النظام الرئيسي للعقار المشترك، وبيان باستحقاقات كل وحدة.
 - ٢- سجل كتابي باجتماعات مجلس إدارة الاتحاد يشتمل على محاضره وقراراته.
 - ٣- سجل كتابي للجمعية العمومية، يتضمن إجراءات الاجتماعات، والمحاضر، والقرارات.
 - ٤- سجل للمراسلات الرسمية.
 - ٥- سجل بوليصات التأمين.
 - ٦- سجل يحتوي على جميع البيانات المالية ومستندات التدقيق والكشوفات المصرفية.

- ٧- سجل يحتوي على جميع النسخ الأصلية لجميع العقود والاتفاقيات.
 - ٨- سجل الأصول.
 - ٩- سجل مُحدَّث بأسماء أعضاء الاتحاد وعناوينهم وأرقام التواصل معهم بغرض إخطارهم.
 - ١٠- سجل مُحدَّث بحالة سداد الاشتراكات السنوية.
 - ١١- أية سجلات أخرى تحددها المؤسسة.
- وتكون سجلات الاتحاد الورقية أو الإلكترونية مُلكاً له، ويجب على مدير الاتحاد ومجلس الإدارة عند انتهاء عضويتهم تسليمها للاتحاد، ويجب الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ آخر قيد فيها.

مادة (١٦)

شهادات إبراء الذمة عند نقل الملكية

- يلزم لنقل ملكية أية وحدة في العقار المشترك أن يزود البائع المشتري بشهادة إبراء ذمة مالية صادرة عن اتحاد الملاك أو أن يخول البائع المشتري في الحصول عليها في حالة ما إذا كان قد تم إبرام العقد بعد صدور هذا القرار، ولا يسجل الجهاز نقل ملكية أي وحدة قبل الحصول على هذه الشهادة، إلا إذا أقر الأطراف كتابة للموثق بالآتي:
- ١- عدم إمكانية الحصول على هذه الشهادة لكون اتحاد الملاك غير فعال.
 - ٢- التوصل إلى اتفاق بين البائع والمشتري لسداد أية اشتراكات أو التزامات غير مدفوعة.
- ولا تسري هذه الشهادة على نقل الوحدات الملحقة التي تظهر في مخطط موقع العقار كوحدات ملحقة بالوحدات الرئيسية ويمكن نقلها فيما بين الملاك، ولا يكون لها وثيقة ملكية مستقلة.

مادة (١٧)

بيانات شهادة إبراء الذمة

- يجب أن تحتوي شهادة إبراء الذمة على البيانات الآتية:
- ١- اسم الاتحاد وعنوانه.
 - ٢- رقم تسجيل الاتحاد الصادر من المؤسسة.
 - ٣- اسم مالك أو مالكي الوحدة.
 - ٤- تفاصيل الوحدة المراد بيعها.
 - ٥- نص يبين وجود أو عدم وجود أية مستحقات على الوحدة.
 - ٦- توقيع رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو نائبه في حال غيابه أو مدير الاتحاد.
 - ٧- الخاتم العام للاتحاد.

مادة (١٨)**الحصول على شهادة إبراء الذمة**

يجوز للبائع أو المشتري أو وكيلهما أو الممثل القانوني لأي منهما الحصول على شهادة إبراء الذمة المالية من اتحاد الملاك، وتوقيع أية إقرارات في هذا الشأن.

مادة (١٩)**نقل الملكية عند وجود قرض**

في حال رغبة المقترض من مصرف أو مؤسسة مالية - يظهر اسمها كمالك على وثيقة الملكية- في إنهاء القرض ونقل الملكية إلى مشتر جديد، يجوز للمقترض في هذه الحالة الحصول على شهادة إبراء الذمة من اتحاد الملاك وتوقيع أية إقرارات في هذا الشأن.

مادة (٢٠)**حقوق الارتفاق والتزامات التأجير**

يجب على اتحاد الملاك الالتزام بحقوق الارتفاق، والالتزامات الناشئة عن برنامج الإدارة الخاص أو التأجير أو المساطحة أو الاتفاقات المدونة في السجل الخاص للعقارات المشتركة أو النظام الرئيسي للعقار المشترك.

الفصل الرابع**الشئون المالية للاتحاد****مادة (٢١)****موارد الاتحاد**

تتكون الموارد المالية لاتحاد الملاك مما يأتي:

- ١- اشتراكات الأعضاء.
- ٢- العائد الناتج عن استغلال أي جزء من الأجزاء المشتركة.
- ٣- الهبات والتبرعات وأية موارد أخرى تقبلها الجمعية العمومية بما لا يتعارض مع أهداف الاتحاد بعد موافقة المؤسسة.
- ٤- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى.

مادة (٢٢)

اشتراكات أعضاء اتحاد الملاك

يلتزم الأعضاء بسداد اشتراكاتهم السنوية لاتحاد الملاك، ويكون المطور مسؤولاً - بصفته مالكا - عن سداد الاشتراكات السنوية عن جميع الوحدات المتبقية، ويجب عليه قبل توثيق عقود بيع هذه الوحدات دفع المتأخرات من الاشتراكات السنوية. وتستحق الاشتراكات السنوية من تاريخ تسلم العضو أو المطور للوحدة أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلم مالك الوحدة إخطاراً بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف بتسلم الوحدة، ويجوز للمؤسسة أن تحدد تاريخاً سابقاً للاستحقاق في الحالات التي تقدرها. ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك، يكون دفع الاشتراكات على أقساط ربع سنوية.

ويتولى اتحاد الملاك سداد الاشتراكات السنوية لاتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي من حساب التشغيل الخاص به بحسب الأحوال.

مادة (٢٣)

اشتراكات أعضاء اتحاد الملاك الرئيسي والمركزي

يلتزم أعضاء الاتحاد المركزي والرئيسي بدفع حصصهم من الاشتراكات السنوية، وتخصص هذه الاشتراكات لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة الرئيسية أو المركزية، بحسب الأحوال، ومصاريف التأمين عليها. ما لم ينص النظام الأساسي الرئيسي أو المركزي على خلاف ذلك، يكون دفع الاشتراكات على أقساط ربع سنوية. تستحق الاشتراكات السنوية للاتحاد الرئيسي والمركزي من تاريخ بدء عمل كل منهما. ويتولى اتحاد الملاك الرئيسي سداد الاشتراكات السنوية لاتحاد الملاك المركزي من حساب التشغيل الخاص به.

مادة (٢٤)

حصول المطور على اشتراكات قبل التسليم

يجوز للمطور بعد موافقة الأعضاء وقبل تسليم الوحدة أن يحصل اشتراكات سنتين، على أن يودعها مباشرة باسم اتحاد الملاك في الحساب المخصص لذلك أو حساب آخر مؤقت مخصص لجمع الاشتراكات، على أن يودع المطور الاشتراكات الخاصة بالوحدات غير المباعة.

مادة (٢٥)

كيفية تحديد الاشتراكات والاستحقاقات

تحدد حصص الاشتراكات السنوية لكل عضو وفقاً لمساحة وحدته كنسبة من المساحة

الإجمالية للوحدات ويُؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي بما في ذلك استخدام الأجزاء المشتركة. ما لم ينص النظام الرئيسي على خلاف ذلك، تحدد نسبة الحصة الشائعة للعضو من الأجزاء المشتركة وفقاً لنسبة حصته من الاشتراكات.

مادة (٢٦)

زيادة مقدار الاشتراكات

يجوز لمجلس إدارة الاتحاد زيادة مقدار اشتراك الأعضاء لتغطية مصاريف غير متوقعة ونتيجة أسباب طارئة على ألا تتجاوز نسبة (١٠٪) من مقدار الاشتراك السنوي. ويجب على مجلس إدارة الاتحاد بيان تفاصيل ومبررات زيادة الاشتراكات للجمعية العمومية في أول اجتماع لها بعد قرار الزيادة.

مادة (٢٧)

صلاحية الاتحاد في فرض التدابير الإدارية والمالية

- ١- يجوز لاتحاد الملاك اتخاذ أي من التدابير الإدارية والمالية اللازمة لضمان التزام الأعضاء بسداد الاشتراكات والوفاء بالتزاماتهم الأخرى، وعلى الأخص الآتي:
 ١- وضع نظام خصومات للأعضاء الذين يدفعون الاشتراكات في موعد استحقاقها.
- ٢- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المتأخر عن سداد اشتراكاته أو غيرها من الالتزامات المالية لصالح الاتحاد لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها، بمعدل لا يزيد عن (١٠٪) سنوياً، على أن يخطر بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظاهرات مرتين على الأقل خلال الثلاثة أشهر.
- ٣- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المخالف لأي من متطلبات النظام الرئيسي أو الأساسي، على ألا تزيد الغرامة عن مائتي دينار بحريني، وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة الأخيرة من هذه المادة.
- ٤- منع العضو من ممارسة حق التصويت في الجمعية العمومية، باستثناء ما نص عليه في هذا القرار.

٥- تقييد وصول العضو للمرافق المشتركة باستثناء ما يأتي:

- أ- تقييد وصول المالك للوحدة ولمنطقة مواقف السيارات.
 - ب- تقييد تزويد الخدمات للوحدة.
 - ج- منع العضو من إصلاح وصيانة وحدته بما يتفق مع أحكام هذا القرار.
- ويجوز لاتحاد الملاك اقتضاء أي تكاليف تكبدها لاسترداد الاشتراكات المستحقة على

العضو، كما يجوز له المطالبة بأي تعويضات عن الأضرار المترتبة عن مخالفة العضو لمتطلبات اتحاد الملاك.

مادة (٢٨)

قرار السداد

إذا امتنع العضو عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية للاتحاد أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي للاتحاد كان لمدير الاتحاد أن يصدر قراراً مختوماً بالخاتم العام للاتحاد بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف.

ويجب أن يُرفق بقرار السداد ما يأتي:

- ١- تحديد مبالغ متأخرات من الاشتراكات السنوية.
- ٢- أية تعويضات مفروضة من الاتحاد للتأخر في السداد وفقاً للمادة (٢٧) من هذا القرار.
- ٣- الالتزامات المالية المفروضة على العضو من الاتحاد وفقاً للنظام الأساسي.

مادة (٢٩)

صدور حكم قضائي ضد الاتحاد

في حالة صدور حكم قضائي ضد الاتحاد بالتعويض عن الإخلال بالتزاماته، يُساهم الأعضاء في السداد بحصص تُحدد وفقاً لحصص اشتراكات وحداتهم، وذلك بمراعاة المادة (٤٥) من هذا القرار.

مادة (٣٠)

استغلال الأجزاء المشتركة

ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك، يجوز لاتحاد الملاك تأجير أية أجزاء مشتركة أو استغلالها وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- عدم إعاقة الأعضاء الآخرين من استخدام الأجزاء المشتركة.
- ٢- موافقة الجمعية العمومية على ذلك بقرار عادي.
- ٣- إيداع عائد الإيجار في حساب التشغيل.

مادة (٣١)

تأمين الأجزاء المشتركة

على الاتحاد أن يؤمن باسمه على الآتي:

١- المباني والموجودات والتحسينات الأخرى داخل الأجزاء المشتركة بموجب بوليصة تأمين شامل ضد التلف أو الدمار جرّاء حدوث انفجار أو حريق أو برق أو رياح أو عواصف وذلك مقابل:

- أ- قيمة استبدالها بالكامل.
- ب- التكلفة المقتترنة باستبدالها أو بإعادتها إلى وضعها السابق قبل التضرر، بما في ذلك تكلفة إزالة الحطام والأتعاب المهنية المستحقة على إعادة البناء.
- ٢- المسؤولية عن الأضرار بالملكات أو الإصابة الجسدية اللاحقة بأي شخص، كيفما كانت، مما ينشأ فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.
- ٣- أي مخاطر أخرى منصوص عليها في القانون أو التعليمات الصادرة عن المؤسسة. كما يجب على اتحاد الملاك الحصول على تقييم من مهندس أو مُثَمِّن عقاري مُرخّص من المؤسسة كل خمس سنوات؛ لضمان تغطية بوليصات التأمين للبنود السابقة على نحو كاف.

مادة (٣٢)

استرداد المبلغ المؤدي لزيادة التأمين

إذا تَرَتَّب على استعمال العضو أو الشاغل للوحدة ما يؤدي إلى زيادة قسط التأمين، فيجوز لاتحاد الملاك استرداد المبلغ الزائد من العضو المعني. وفي جميع الأحوال يجب أن تُستخدَم عوائد التأمين في إعادة الوضع إلى ما كان عليه.

مادة (٣٣)

حساب التشغيل والحساب الاحتياطي

يُنشَأ اتحاد الملاك حساباً للتشغيل وآخر احتياطياً للعقار المشترك وذلك لضمان حسن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة. ويُعَدُّ مجلس إدارة الاتحاد دراسة بالأعمال التي سَتُنَجَز كل خمسة أعوام ما لم تعفه المؤسسة من تلك الدراسة، وذلك لتحديد أعمال الصيانة التي سيتم تمويلها من الحساب الاحتياطي خلال السنوات الخمس القادمة، ويجب أن تتضمن الدراسة ثلاثة عطاءات أولية على الأقل من موردين أو مقاولين حول أعمال الصيانة لتقدير مقدار الاشتراكات الواجب سدادها. ويتعيَّن عند تحصيل الاشتراكات من الأعضاء أن تكون الحصة المخصَّصة للحساب الاحتياطي منفصلة عن حساب التشغيل، وأن يتم إضافة المبالغ الفائضة إما في حساب التشغيل أو الحساب الاحتياطي لاتحاد الملاك.

مادة (٣٤)

تشغيل الحساب البنكي

يكون تشغيل الحسابات المصرفية للاتحاد من خلال مدير الاتحاد واثنين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد، فيكون التشغيل من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، على أن يكون من بينهم رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين السر أو أمين الخزينة.

الفصل الخامس

مجلس إدارة الاتحاد

مادة (٣٥)

شروط العضوية

يُشترط في عضو مجلس إدارة الاتحاد ما يأتي:

- ١- أن يكون عضواً في اتحاد الملاك أو ممثلاً لعضو في اتحاد الملاك.
- ٢- ألا يقل عمره عن إحدى وعشرين سنة ميلادية إذا كان شخصاً طبيعياً.
- ٣- أن يكون مقيماً في مملكة البحرين.
- ٤- ألا يمثل أي مالِك بأكثر من عضو واحد في مجلس إدارة الاتحاد.
- ٥- ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس أو في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يُرد إليه اعتباره.

مادة (٣٦)

انتخاب مجلس الإدارة الاتحاد

ينتخب أعضاء اتحاد الملاك مجلساً لإدارة الاتحاد في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، ويكون لكل عضو صوت واحد في الانتخابات عن كل وحدة مملوكة له، ولصالح مرشح واحد ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك.

يشترط في اتحاد الملاك أن يزيد عدد الوحدات على تسع وحدات. وفي حالة ما إذا كان عدد الوحدات تسعاً أو أقل يشكل الملاك أعضاء مجلس إدارة الاتحاد تلقائياً، على ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الاتحاد عن ثلاثة ولا يزيد على تسعة باستثناء ما إذا كان العقار المشترك عبارة عن وحدتين ففي هذه الحالة يكون الملاك لهاتين الوحدتين هم أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

ويجوز للجمعية العمومية اختيار ثلاثة أعضاء احتياطيين لاستكمال المناصب الشاغرة في مجلس الإدارة عند خلوها لأي سبب كان.

أما بالنسبة لاتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي فيحدد النظام الأساسي عدد أعضاء مجلس الإدارة.

مادة (٣٧)**ممثل الشخص الاعتباري والوحدات متعددة الملاك**

للعضو بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المبينة في حال كونه شخصاً اعتبارياً أن يرشح شخصاً واحداً ممثلاً عنه في الترشح لانتخابات مجلس إدارة الاتحاد. وفي حالة كون الوحدة مملوكة لأكثر من مالك فإنه يرشح أحدهم.

مادة (٣٨)**استقالة عضو مجلس إدارة الاتحاد**

يجوز لعضو مجلس إدارة الاتحاد أن يستقيل خلال فترة عضويته، دون أن يكون الاتحاد ملزماً بتعيين عضو جديد، شريطة ألا يقل العدد المتبقي من الأعضاء عن ثلاثة باستثناء ما نصت عليه المادة (٣٦) من هذا القرار، وإلا وجبت الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية لاختيار باقي الأعضاء.

مادة (٣٩)**عزل أعضاء مجلس إدارة الاتحاد**

يجوز بقرار جمعية عمومية لاتحاد الملاك عزل رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أحد أعضائه في الحالات الآتية:

- ١- الإخلال بالالتزامات الواجبة عليهم.
 - ٢- الفوضى في إدارة الاتحاد.
 - ٣- حدوث خلافات بين الأعضاء.
 - ٤- أية أسباب أخرى يحددها النظام الأساسي.
- وفي هذه الحالات، يتم تعيين أياً من الأعضاء الاحتياطيين وفقاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٣٦) من هذا القرار لسد الشاغر، ويُعين رئيس مجلس الإدارة الجديد من قبل مجلس إدارة الاتحاد، وفي حال عدم توافر الحد الأدنى من الأعضاء يتم الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية خلال أسبوع وفقاً لأحكام المادة (٥٨) من هذا القرار لاختيار الأعضاء الجدد.

مادة (٤٠)**مدة مجلس إدارة الاتحاد**

مدة مجلس إدارة اتحاد الملاك سنتان تبدأ من تاريخ اختيار أعضائه وتنتهي في اجتماع الجمعية العمومية التالي لانتهاج السنتين، ويجوز انتخابهم لمدد أخرى. ويحدد النظام الأساسي مدة مجلس الاتحاد المركزي والرئيسي.

مادة (٤١)

شهادة بأسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد

تقوم المؤسسة بناءً على طلب من اتحاد الملاك بإعداد شهادة رسمية بأسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد الأصليين والاحتياطيين، كما تُدوّن فيها أسماء كل من أمين السر، وأمين الخزينة، ورئيس مجلس إدارة الاتحاد، ونائبه، واسم مدير الاتحاد المعين إن وُجد، على أن تُرفق بالطلب صورة طبق الأصل من محضر اجتماع الجمعية العمومية. وتُحدّث المؤسسة الشهادة عند إخطارها بأيّ تعديل يطرأ على بيانات الشهادة.

مادة (٤٢)

تعديل شهادة مجلس إدارة الاتحاد

للمؤسسة عند تقديم دليل من مجلس إدارة الاتحاد على عزّل أو استقالة أيّ عضو أو عند حدوث تغيير في العضوية، تعديل الشهادة بحذف هذا العضو أو إصدار شهادة بديلة.

مادة (٤٣)

صلاحيات ومهام مجلس إدارة الاتحاد

يقوم مجلس إدارة الاتحاد بالمهام الآتية:

- ١- رسم السياسة العامة للاتحاد.
- ٢- توجيه وإدارة أعمال الاتحاد.
- ٣- اتخاذ كافة الاجراءات التي تكفل للاتحاد القيام بالمهام والصلاحيات الواردة في هذا القرار أو المفوض بها من قبل الجمعية العمومية باستثناء ما يأتي:
 - أ- اعتماد الميزانية السنوية.
 - ب- تعديل النظام الأساسي، والنظام الرئيسي للعقار المشترك.
 - ج- إقرار مكافآت لمجلس الاتحاد.
 - د- أية قيود أخرى يفرضها اتحاد الملاك.
 - هـ- المهام والأمور التي تختص بها الجمعية العمومية وفقاً لأحكام هذا القرار.
- ويجوز لاتحاد الملاك المركزي أو الرئيسي تعديل النظام الأساسي بقرار عادي أو تخويل مجلس إدارة الاتحاد صراحة بالمهام الواردة في البند (٢) من هذه المادة على أن يُستبعد المطور من التصويت على هذا القرار.
- ولمجلس إدارة الاتحاد تشكيل لجان من بين أعضائه للقيام بعمل معين أو الإشراف على وجه من أوجه نشاط الاتحاد أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة به.

مادة (٤٤)

الإفصاح عن تعارض المصالح

يجب على عضو مجلس إدارة الاتحاد أن يفصح في أول اجتماع عن أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة وعن أية ظروف أو ملاسبات يُحتمل أن تؤدي إلى إثارة شكوك حول حياده أو استقلاله أو تتعارض مع مقتضيات مهمته، فإذا استجبت أي من تلك الظروف أو الملاسبات أثناء مهمته وجب على الفور أن يفصح كتابة بذلك وقبل مناقشة الموضوع ذات الصلة بتعارض المصالح.

ويمتنع عضو مجلس إدارة الاتحاد الذي لديه مصلحة متعارضة عن المشاركة في الاجتماع أو التصويت بشأن أية مسألة تتعلق بتعارض المصالح، ولا يجوز له الاستمرار في الاجتماع عند مناقشة المسألة التي تتعلق بتعارض المصالح إلا إذا طلب مجلس إدارة الاتحاد منه ذلك لغرض تقديم المعلومات.

مادة (٤٥)

واجبات ومسئولية مجلس إدارة الاتحاد

يجب على مجلس إدارة الاتحاد العمل على أداء مهامه بأمانة ونزاهة لتحقيق مصلحة اتحاد الملاك وبذل العناية اللازمة لضمان الوفاء بالتزاماته. ولا يكون مجلس إدارة الاتحاد مسئولاً إلا عن الأخطاء المتعمدة التي نتج عنها ضرر لاتحاد الملاك، أو بسبب الإهمال الجسيم.

مادة (٤٦)

توجيه الدعوة

توجه الدعوة لاجتماع مجلس إدارة الاتحاد متضمنة وقت ومكان وتاريخ الاجتماع وجدول أعمال مفصل قبل الموعد المحدد للانعقاد بسبعة أيام على الأقل، ويجوز تخفيض هذه المدة في الحالات العاجلة حال اتفاق غالبية أعضاء مجلس إدارة الاتحاد على ذلك كتابياً. مع مراعاة أحكام المادة (٦٥) من هذا القرار، إذا تضمنت الدعوة للاجتماع خياراً للأعضاء بالمشاركة بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية، وجب أن يبين جدول الأعمال كافة المعلومات عن كيفية استخدام الأعضاء لتلك الوسائل.

مادة (٤٧)

اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد

يكون اجتماع مجلس إدارة الاتحاد صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع، ويكون لكل عضو صوت واحد فقط، وفي جميع الأحوال يجب

أن تكون القرارات مكتوبة.
وإذا لم يُسَدِّد عضو مجلس إدارة الاتحاد الاشتراكات المستحقة عليه، فلا يحق له التصويت حتى يتم السداد.
ويكون للاتحادات المركزية والرئيسية في اجتماعات مجلس الإدارة، اختيار طريقة أخرى للتصويت بناءً على نسب الأصوات المبينة في النظام الرئيسي.

مادة (٤٨)

العقود والتعهدات التي يبرمها مجلس إدارة الاتحاد

يكون توقيع العقود أو التعهدات من قبل مدير الاتحاد وعضوين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، وفي حالة عدم وجود مدير للاتحاد فيكون التوقيع من رئيس مجلس إدارة الاتحاد، وأمين السر، وأمين الخزينة، وأن يكون مختوماً بالخاتم العام للاتحاد.
وفي جميع الأحوال يحق لاتحاد الملاك اتخاذ إجراءات إنهاء العقد أو التعهد، متى كان الطرف الآخر على علم بأن الموافقات الداخلية لم تكن صحيحة أو تمت بطريقة احتيالية.

مادة (٤٩)

التصويت عن طريق التمرير

لمجلس إدارة الاتحاد أن يعتمد قراراته بالتمرير بموافقة أغلبية أعضائه ويمضي في تنفيذها شريطة أن تكون مكتوبة، وأن تدرج للمصادقة عليها في جدول أعمال الاجتماع التالي للتمرير.
ولمجلس إدارة الاتحاد أن يضع آليات وضوابط لتمرير قراراته.

مادة (٥٠)

انتخاب رئيس مجلس إدارة الاتحاد ونائبه وأمين الخزينة وأمين السر

ينتخب مجلس إدارة الاتحاد رئيسه، ونائبه، وأمين الخزينة، وأمين السر ويحدد مهامهم إذا لم يتم تحديدها من قبل الاتحاد.
ولا يجوز انتخاب أي عضو كأمين خزينة لفترتين متتاليتين، كما لا يجوز أن يشغل أكثر من منصب إلا بموافقة الجمعية العمومية.

مادة (٥١)

مهام أمين السر وأمين الخزينة

تتمثل مهام أمين السر في تدوين محاضر الجلسات وإرسال إخطارات الاجتماعات، والإخطارات واجبة الامتثال بالنظام الرئيسي للعقار المشترك، وإخطارات سداد الاشتراكات، وأية أعمال يكلف بها من قبل الرئيس.
وتتمثل مهام أمين الخزينة في إصدار بيان الاشتراكات السنوية، وإعداد البيانات المالية،

والموازنة السنوية.

ويجوز أن يشتمل النظام الأساسي على مهام إضافية لأمين السر وأمين الخزينة.

الفصل السادس

اجتماعات الجمعية العمومية

مادة (٥٢)

الإخطار بالاجتماع

تُعقد الجمعية العمومية لاتحاد الملاك سنوياً، بموجب إخطار كتابي يُرسل للملاك قبل أربعة عشر يوماً من الموعد المقرر لعقد الجمعية بالنسبة لاتحاد الملاك، وقبل واحد وعشرين يوماً بالنسبة للاتحاد الرئيسي، وقبل ثمانية وعشرين يوماً من الموعد المقرر للجمعية بالنسبة للاتحاد المركزي.

ويجوز أن يحدد النظام الأساسي مدد أخرى لتوجيه إخطار الاجتماع.

مادة (٥٣)

ضوابط الإخطار لعقد الجمعية العمومية

يجب أن يتضمن الإخطار المرسل لأعضاء الجمعية الآتي:

- ١- تاريخ ووقت ومكان انعقاد الجمعية العمومية.
- ٢- جدول أعمال مفصّل على أن يتضمن البنود الآتية:
 - أ- تعيين رئيس لرئاسة الجمعية العمومية في أول اجتماع للجمعية العمومية.
 - ب- التصديق على محاضر اجتماعات الجمعية العمومية السابقة.
 - ج- النظر في البيانات المالية السنوية.
 - د- النظر في الميزانية المقترحة للسنة المالية التالية، والاشتراكات، وتواريخ السداد خلال السنة.

هـ- انتخاب مجلس إدارة الاتحاد.

و- ما يري مجلس إدارة الاتحاد عرضه على الجمعية العمومية.

ز- ما يطلبه الأعضاء (كتابياً) ليتم إدراجه في جدول الأعمال.

ح- أية طلبات أو قرارات لإقرارها بموجب قرار خاص.

ط- ما يستجد ما أعمال.

مادة (٥٤)

المستندات المقترنة بالإخطار

يجب أن ترفق بالإخطار المستندات الآتية:

- ١- صورة من محاضر الاجتماع لاعتمادها.
- ٢- صورة من البيانات المالية السنوية.
- ٣- تفاصيل بوليصات التأمين الحالية.
- ٤- صورة من الميزانية المقترحة، على أن تشمل مقابل الخدمة المقترحة.
- ٥- صورة من أية مستندات أخرى لازمة لنظر مختلف بنود جدول الأعمال.
- ٦- صورة من نموذج وكالة.
- ٧- ورقة تصويت تبين القرارات المقترحة.

مادة (٥٥)

الحضور

يكون حضور الجمعية العمومية للاتحاد الرئيسي من رؤساء مجالس اتحادات الملاك أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء، إضافةً إلى ملاك الوحدات الرئيسية. ويكون حضور الجمعية العمومية للاتحاد المركزي من رؤساء المجالس الرئيسية أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء، إضافةً إلى ملاك الوحدات المركزية. ويجوز لاتحاد الملاك طلب حضور مراقب محايد في اجتماعات الجمعية العمومية.

مادة (٥٦)

التزامات رؤساء المجالس

- ١- يلتزم رؤساء مجالس إدارة الاتحاد بالآتي:
- ٢- الإفصاح عن أي تعارض في المصالح فيما يتعلق بأي من القرارات التي سيتم التصويت عليها.
- ٣- التصرف بأمانة ونزاهة في أداء المهام المكلف بها وألا يتم استغلال منصبه في تحقيق مصلحة أو منفعة مباشرة أو غير مباشرة.
- ٤- تزويد الاتحاد بنتائج الاجتماع والقرارات التي تمت الموافقة عليها.

مادة (٥٧)

التزامات الإتحاد الرئيسي والمركزي قبل عقد الجمعية العمومية
يجب على اتحاد الملاك المركزي أن يُوفّر لاتحاد الملاك الرئيسي، التفاصيل الدقيقة للقرارات والمستندات التي سيتم التصويت عليها في اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المركزي، وأن تكون لديه الفرصة للاجتماع وتوجيه رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو الممثل المعتمد بشأن كيفية التصويت.
ويُطبق ذات الالتزام المذكور في الفقرة السابقة على اتحاد الملاك الرئيسي بالنسبة لاتحاد الملاك.

مادة (٥٨)

اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية

تُعقد الجمعية العمومية غير العادية في الحالات الآتية:

- ١- عند طلب المؤسسة.
 - ٢- عند طلب أي عضوٍ من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد أو رئيسه.
 - ٣- عند طلب عدد من الأعضاء لا تقل نسبتهم عن (٢٥٪) من عدد الوحدات في الاتحاد الملاك، شريطة أن يحضر الاجتماع مراقب محايد يقدم تقرير إلى المؤسسة بشأن سير الاجتماع، ما لم تقم المؤسسة بالإعفاء من هذا المتطلب، وأن يتحمل اتحاد الملاك تكلفة تعيينه.
- وعند إفادة مراقب محايد بأن الجمعية العمومية غير العادية قد انعقدت وفقاً للإجراءات القانونية وتم إعداد المستندات على النحو المطلوب، يجوز لمجلس إدارة الاتحاد والمؤسسة تجاهل طلب لاحق من نسبة (٢٥٪) من الأعضاء لعقد جمعية عمومية غير عادية أخرى لمناقشة القضايا التي تم اتخاذ قرار بشأنها في الجمعية العمومية غير العادية السابقة.
- ولا يلزم أن يحتوي الإخطار في هذه الحالات على جميع البيانات المطلوبة لعقد الجمعية العمومية العادية.
- وفي حال كون عدد الأعضاء أقل من عشرة، فيُسمح لعضوين طلب عقد الاجتماع ما لم ينص على خلاف ذلك في النظام الأساسي.

مادة (٥٩)

التصويت في الجمعية العمومية

يكون لكل عضو التصويت وفقاً لأحكام هذا القرار، وإذا كانت الوحدة مملوكة لأكثر من شخص أو مملوكة لشركة فيكون التصويت من خلال وكيل، أو ممثل قانوني، أو من خلال ورقة تصويت موقعة من الملاك أو من الممثل القانوني لهم.

وبالنسبة لاتحاد الملاك لا يجوز التصويت من قبل العضو إذا كانت على الوحدة أية مستحقات مالية باستثناء التصويت على قرارات تتطلب قراراً خاصاً أو التصويت على قرار إنهاء العقار المشترك.

ولا يسمح لشخص أن يكون وكيلاً عن أكثر من (١٠٪) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات في العقار المشترك، إلا في حالة تعيينه من قبل مالك واحد يحمل أكثر من (١٠٪) من الاستحقاق.

ويجب على العضو تزويد اتحاد الملاك بخطاب من البنك يخوله التصويت عند اقتراضه من أحد المصارف أو المؤسسات المالية بحيث يظهر اسم المصرف أو المؤسسة المالية على وثيقة الملكية كمالك.

مادة (٦٠)

استبعاد المطور من التصويت

لا يحق للمطور التصويت في الحالات الآتية:

- ١- إذا بيعت جميع الوحدات العقارية في العقار المشترك.
- ٢- التصويت على أي عقد للسلع أو الخدمات، متى كانت له مصلحة في ذلك.
- ٣- التصويت على قرار لاتخاذ إجراء في مواجهته لإخلاله بالتزاماته.
- ٤- التصويت على قرار بمنحه حقوق استخدام حصري أو أية حقوق أخرى لاستخدام الأجزاء المشتركة بما فيها مواقف السيارات أو التصويت على قرار بمنحه منفعة أو امتياز غير متاح لبقية الملاك ما لم تكن الحقوق بطبيعتها مؤقتة، وأن يتضمن القرار الذي ينشئ الحق تعويضاً مناسباً يدفعه المطور لاتحاد الملاك.

مادة (٦١)

صحة انعقاد اجتماع الجمعية العمومية

يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور نسبة (٥٠٪) من مُلاك الوحدات في العقار المشترك سواء كان الحضور شخصياً، أم عن طريق وكيل، أو ممثل قانوني، وسواء كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني.

فإذا لم يكتمل النصاب خلال ساعة من الموعد المقرر لبدء انعقاد الجمعية، يُؤجل انعقاد الجمعية العمومية لمدة سبع أيام تحسب من تاريخ الاجتماع الأول على أن تعقد في ذات الوقت والمكان، ويكون هذا الانعقاد صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.

مادة (٦٢)

ورقة التصويت

- يجوز إجراء التصويت بورقة التصويت على أن يتم وفقاً للضوابط الآتية:
- ١- أن يُرسل إخطار الاجتماع بعقد الجمعية العمومية إلى العضو من خلال ورقة التصويت على عنوان البريد الإلكتروني المُخَطَّر به أو من خلال مكتب البريد.
 - ٢- أن تدون القرارات التي سيتم التصويت عليها في جدول الأعمال وفي ورقة التصويت.
 - ٣- أن يؤشر العضو في ورقة التصويت بالموافقة أو الرِّفْض على القرار المطلوب التصويت عليه.
 - ٤- أن يتم توقيع ورقة التصويت، وأن يُشهد عليها من قبل شخص بالغ على أن يتم إرفاق نسخ من بطاقة هوية أو جواز سفر كلا من العضو والشاهد.
 - ٥- أن يعيد العضو ورقة التصويت لاتحاد الملاك قبل انعقاد الاجتماع وذلك عبر البريد الإلكتروني أو مكتب البريد.
 - ٦- أن يُحتفظ بجميع سجلات الاجتماع.
- وفي جميع الأحوال تُطبَّق الأحكام الخاصة باجتماعات الجمعية العمومية.

مادة (٦٣)

القرار العادي

- يكون التصويت على القرارات العادية بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفقاً لنص المادة (٥٩) من هذا القرار، وذلك بقرار عادي ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القرار أو النظام الأساسي أو النظام الرئيسي.
- ويجوز أن يكون التصويت برَفْع الأيدي، بحيث يكون لكل مالك وَحْدَة صوت واحد أو يكون التصويت وفقاً لنسب الأصوات إذا قرر الرئيس أو طلب أحد الأعضاء المصوّتين ذلك، وفي هذه الحالة يكون لكل مالك عدد من الأصوات مماثل لنسب الأصوات الخاصة بوحده.
- ويجوز أن يحدد النظام الرئيسي نسب أصوات متساوية في أي من الحالات الآتية:
- ١- رغبة الملاك في التصويت بالتساوي.
 - ٢- لتحقيق الإدارة المثلى للعقار المشترك، في حال كون التصويت بالتساوي إيجابياً للملاك.

مادة (٦٤)

القرار الخاص

- يكون التصويت على القرار الخاص من الأعضاء الحاضرين المخوّلين بالتصويت وفقاً

لنص المادة (٥٩) من هذا القرار، شريطة ألا يقل المصوّتون لصالح القرار عن (٦٠٪) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ولا تقل نسب الأصوات عن (٦٠٪) من نسب الأصوات.

مادة (٦٥)

عقد الاجتماع بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية

يجوز أن ينص النظام الأساسي لاتحاد الملاك على جواز عقد الجمعية العمومية أو اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد من خلال أي من وسائل الاتصال الإلكترونية أو الهاتفية، على أن يراعى اتخاذ التدابير التي تكفل ما يلي:

- ١- التحقق من هوية المشارك في الاجتماع ومن صحة أي توكيل يكون الوكيل مشاركاً بموجبه.
- ٢- تمكين العضو في الاتحاد من المشاركة الكاملة في الاجتماع، كما لو كان حاضراً في مكان الاجتماع، ويشمل ذلك الإلمام بكافة ما يدور في الاجتماع وإبداء الرأي والمشاركة في المناقشات.

٣- تدوين أي بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على وجه صحيح.

٤- أية تدابير أخرى يصدر بتحديددها قرار من المؤسسة.

الفصل السابع

مدير الاتحاد

مادة (٦٦)

آلية تعيين مدير الاتحاد

لاتحاد الملاك القيام بالآتي:

- ١- تعيين مديراً للاتحاد مرخص له من المؤسسة بقرار عادي.
 - ٢- تفويض مجلس إدارة الاتحاد بتعيين مدير الاتحاد بقرار عادي.
- ويجب أن يبين قرار التعيين المهام التي يقوم بها مدير الاتحاد.
- ويجوز أن يُعين مدير الاتحاد المركزي أو الرئيسي مديراً للاتحاد في عقارات مشتركة أخرى.

مادة (٦٧)

التزامات مدير الاتحاد

- مع عدم الإخلال بأية التزامات تعاقدية إضافية، يلتزم مدير الاتحاد بالآتي:
- ١- العمل مع مجلس إدارة الاتحاد بهدف وضع استراتيجيات لإدارة الأجزاء المشتركة.
 - ٢- تنفيذ الاستراتيجيات والبرامج والخطط التي يضعها مجلس إدارة الاتحاد.

- ٣- تسهيل انعقاد اجتماعات الجمعية العمومية.
- ٤- تقديم مجموعة متنوعة من الخدمات الإدارية وخدمات أمانة السر إلى مجلس إدارة الاتحاد.
- ٥- التسهيل على مجلس إدارة الاتحاد ممارسة مهامه وصلاحياته.
- ٦- اتخاذ الترتيبات اللازمة لطرح المناقشات وإبرام العقود نيابة عن الاتحاد.
- ٧- الإشراف على أداء المقاولين والموردين وتقديم تقارير لمجلس إدارة الاتحاد والجمعية العمومية.
- ٨- إعداد الميزانيات السنوية بالتنسيق مع أمين الخزانة لاعتمادها من مجلس إدارة الاتحاد.
- ٩- الرد على الاستفسارات والشكاوى التي يقدمها الملاك وتقديم الحلول لها.
- ١٠- استيفاء متطلبات التأمين.
- ١١- مباشرة الأعمال المالية الأساسية.
- ١٢- الإشراف على الإجراءات القضائية، بما في ذلك أية إجراءات مقررة بموجب الفقرة (ب) من المادة (٦٨) من القانون.
- ١٣- التأكد من تنفيذ كافة الأعمال المقترحة والإشراف عليها.
- ١٤- جمع وتحديث وحفظ كافة معلومات الاتحاد، بما في كشوف الأعضاء وعناوينهم.
- ١٥- اتباع التعليمات القانونية من الاتحاد أو مجلس إدارة الاتحاد.
- ١٦- الإفصاح لمجلس إدارة الاتحاد أو الجمعية العمومية عن أي تعارض في المصالح.
- ١٧- التصرف بأمانة وإنصاف وشفافية في جميع تعاملاته مع مجلس إدارة الاتحاد والملاك.

مادة (٦٨)

التعاقد مع مدير الاتحاد

على مدير الاتحاد إبرام عقد مكتوب مع مجلس إدارة الاتحاد متضمناً الآتي:

- ١- اسم ورقم الرخصة وتفاصيل الاتصال لمدير الاتحاد.
- ٢- اسم الاتحاد.
- ٣- مدة العقد، والتي يجب ألا تتجاوز سنتين ما لم يكن العقار المشترك ضمن نظام إدارة متعدد المستويات أو يخضع لنظام الإدارة الخاص.
- ٤- رسوم الإدارة المترتبة على مدة العقد كاملة.
- ٥- المهام المكلف بها من الاتحاد.

- ٦- شروط التعاقد.
 - ٧- حالات إنهاء العقد.
 - ٨- تعهد من مدير الاتحاد بالإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو المكافآت أو أي منفعة حصل عليها نتيجة تعاقد نيابة عن الاتحاد خلال مدة العقد.
 - ٩- الأحكام الخاصة بإيداع الاشتراكات السنوية في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.
 - ١٠- أي اتفاق يتعلق بالتدقيق على الحسابات.
- ويجوز للاتحاد أو مجلس إدارته إنهاء الاتفاق مع مدير الاتحاد إذا أخل بمتطلبات العقد. وفي جميع الأحوال يُقدم مدير الاتحاد للمؤسسة المعلومات بشأن مجلس إدارة الاتحاد والاتحاد، وما قد توجّه به المؤسسة من وقت لآخر.

مادة (٦٩)

ما يحظر على مدير الاتحاد

- ١- يحظر على مدير الاتحاد القيام بالمهام الآتية:
- ٢- تفويض غيره في الالتزامات المكلف بها بموجب أحكام هذا القرار.
- ٣- تحديد قيمة الاشتراكات السنوية.
- ٤- إبرام أي عقد نيابة عن الاتحاد دون موافقة من مجلس إدارة الاتحاد.

مادة (٧٠)

ضوابط تعيين المطور وذوي المصلحة

- ١- يجوز بقرار من الجمعية العمومية تعيين المطور مديراً للاتحاد أو تعيين من له مصلحة مالية في تعيينه مع المدير بشرط توافر الآتي:
- ٢- يفصح المطور ومدير الاتحاد عن المصالح المالية أو الصلة قبل عملية التصويت؛ وفي حالة عدم الإفصاح عن المصلحة المالية أو الصلة بين المطور ومدير الاتحاد يكون للاتحاد طلب فسخ عقد تعيينه.
- ٣- ألا يصوت المطور على القرار.
- ٤- أن يحمل المطور رخصة مدير الاتحاد عند تعيينه كمدير للاتحاد في الجمعية العمومية بعد انقضاء مدة إدارة المطور وفقاً لحكم المادة رقم (٨) من هذا القرار.

الفصل الثامن حقوق أعضاء الاتحاد والتزاماتهم

مادة (٧١)

الواجبات والمحظورات

- يجب على أعضاء الاتحاد الالتزام بالآتي:
 - ١- إخطار الاتحاد بأيّ تعديل يطرأ على الملكية.
 - ٢- الامتثال لأيّ مظهر أو معيار معماري أو هندسي محدد في النظام الأساسي أو الرئيسي عند تنفيذ أي عمل أو بناء على الوحدة.
 - ٣- استخدام الوحدات وفقاً للاستخدام المسموح به وعدم تغييره إلا بما يتفق مع هذا القرار.
 - ٤- سداد حصة الاشتراكات والالتزامات المالية للاتحاد.
 - ٥- تسليم المشتري شهادة إبراء الذمة للوحدة المباعة.
 - ٦- تحديث معلومات الأعضاء وعناوينهم والبريد الإلكتروني لدى الاتحاد لغرض الإخطارات.
 - ٧- المشاركة في شئون الاتحاد والالتزام بأي قرار يتخذ في اجتماع يعقد بشكل صحيح للاتحاد أو مجلس إدارته.
 - ٨- التأكد وجود تأمين مناسب على حصته في مشروع التطوير.
- ويحظر على أعضاء الاتحاد تجنب مسؤولية سداد الاشتراكات لأي سبب، بما في ذلك الأسباب الآتية:

- أ- عدم استخدام الأجزاء المشتركة.
- ب- عدم تطوير أو عدم استخدام الوحدة.
- ج- أي فشل محتمل من قبل اتحاد الملاك في إصلاح أو الحفاظ على الجزء المشترك.

مادة (٧٢)

إحداث تعديلات في الوحدة أو الأجزاء المشتركة

- يجوز للمالك صبغ الحوائط، وتغيير الأرضيات وفرش السجاد، ولصق ورق الجدران، وعمل ديكور للأجزاء الداخلية من الوحدة شريطة تحقق الآتي:
- ١- أن يتفق مع متطلبات النظام الرئيسي فيما يتعلق بعدم حدوث ضوضاء من خارج الوحدة.
 - ٢- ألا يسبب ذلك أضراراً بالأجزاء المشتركة.
 - ٣- ألا يقوم بتعديلات هيكلية للوحدة دون موافقة اتحاد الملاك.

مادة (٧٣)

إجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية في الوحدة

يلتزم العضو أو شاغل الوحدة بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية للوحدة متى كان من شأن عدم إجرائها إلحاق الضرر بالمبنى أو بوحدة من الوحدات. وفي حال عدم تنفيذ العضو أو شاغل الوحدة للصيانة والإصلاحات الداخلية، جاز لمدير الاتحاد أو رئيس مجلس إدارة الاتحاد أن يطلب من المحكمة المختصة الحكم بإجراء تلك الإصلاحات بنفسه وعلى حساب العضو أو شاغل الوحدة، وعلى أن يتم المطالبة بأية تعويضات أو نفقات تكبدها الاتحاد بسبب ذلك.

مادة (٧٤)

رفع دعوى للامتثال بالقواعد التشغيلية والنظام الرئيسي للعقار المشترك

يجوز لمدير الاتحاد، من تلقاء نفسه أو بناء على طلب مقدم إليه من مجلس إدارة الاتحاد أو أي من أعضاء الاتحاد، أن يرفع دعوى في مواجهة أي عضو في الاتحاد أو مستأجر أو شاغل للوحدة مخالف للقواعد التشغيلية أو النظام الرئيسي للعقار المشترك. كما يجوز له المطالبة بأية تعويضات أو نفقات تكبدها الاتحاد بسبب الدعوى. وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد، يجوز لرئيس مجلس إدارة الاتحاد أن يتخذ أي من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة بعد موافقة أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

الفصل التاسع

النظام الرئيسي والأساسي والقواعد التشغيلية

مادة (٧٥)

الالتزام بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي للاتحاد

يجب على العضو التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي، والامتثال لمتطلبات النظام الرئيسي للعقار المشترك المركزي أو الرئيسي، ولنظام إدارة المبنى، ولأي برنامج إدارة خاص مبين في النظام الرئيسي. ويجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي بقدر ما تسري أحكامهما عليه. ويكون مستأجري الوحدة ملزمين بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد.

مادة (٧٦)

تعديل النظام الرئيسي والأساسي

أ- لا يكون أي تعديل في النظام الرئيسي أو النظام الأساسي للاتحاد نافذاً إلا بعد موافقة المؤسسة، وعلى الجهاز تأشير هذا التعديل في السجل الخاص بذلك، ويجب على الاتحاد إخطار الأعضاء بالتعديلات خلال سبعة أيام من تاريخ التأشير عليها.

ب- يكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي للاتحاد بقرار عادي من الجمعية العمومية، باستثناء الأمور الآتية:

١- التعديلات على حقوق الاستخدام الحصري المنشأة عند التسجيل المبدئي للنظام الرئيسي للعقار المشترك فيمكن اعتمادها برضا المستفيد من هذه الحقوق، وذلك ما لم ينص النظام الرئيسي للعقار المشترك على خلاف ذلك.

٢- تعديل استحقاقات الوحدات فيتم وفقاً للتوجيهات المعتمدة من المؤسسة.

٣- تعديل حقوق الارتفاق والاتفاقات المنصوص عليها في النظام الرئيسي للعقار المشترك فتتم برضا المستفيد.

٤- تعديلات الاتفاقات المتعلقة بمدة الإنشاء فتتم برضا المطور.

٥- التعديلات على الجدول الزمني للإنشاء وتنفيذ المراحل المستقبلية لتطوير العقار المشترك، فتتم برضا المطور.

ج- يكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي بقرار خاص من الجمعية العمومية في الأمور الآتية:

١- تغيير المظاهر أو الخصائص المعمارية، أو أي مظهر آخر يتعلق بتصميم المشروع.

٢- تغييرات الاستخدام المصرح به للأرض في العقار المشترك.

٣- تعديل البنود التي وضعت بهدف المحافظة على معايير الصيانة.

ويجوز للاتحاد إضافة البنود التالية على النظام الرئيسي أو الأساسي:

١- المهام المفوضة لمجلس إدارة الاتحاد.

٢- مكافآت أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

٣- شروط عزل أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

٤- وضع آلية التصويت الإلكتروني بشرط الحصول على موافقة المؤسسة.

٥- إنشاء آلية تسوية النزاعات الداخلية، بما في ذلك الوساطة من قبل أعضاء مجلس إدارة الاتحاد الذين ليسوا طرفاً أو يمثلون أحد أطراف النزاع.

٦- أية بنود أخرى يراها الاتحاد ضرورية لحسن إدارة العقار المشترك.

مادة (٧٧)

تعديل نظام إدارة المبنى وبرنامج الإدارة الخاص

يجوز تعديل نظام إدارة المبنى وأي برنامج إدارة خاص بقرار عادي من الاتحاد وبموافقة المستفيدين منهما.

مادة (٧٨)

القواعد التشغيلية

للجمعية العمومية للاتحاد إقرار أو تعديل القواعد التشغيلية المتعلقة بتدابير السلامة والأمن وبيان الأجزاء المشتركة التي يحظر استعمالها مطلقاً أو في أوقات معينة وغير ذلك من الأمور التي تكفل حسن الانتفاع بالعقارات المشتركة، مع مراعاة ما يتناسب مع النظام الرئيسي.

مادة (٧٩)

إبرام عقود تزيد على سنتين

في اتحادات الملاك، يجب ألا تتجاوز عقود الخدمات المبرمة خلال الفترة التي يمتلك فيها المطور أكثر من (٥٠٪) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات مدة سنتين، ويكون للأعضاء رفع دعوى ضد المطور للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم من إبرام المطور للعقود التي تزيد على هذه المدة. ويجوز للاتحاد الرئيسي والمركزي إبرام عقود خدمات تتجاوز السنتين بشرط موافقة الجمعية العمومية أو مجلس إدارة الاتحاد.

الفصل العاشر

مهام المؤسسة وصلاحياتها

مادة (٨٠)

صلاحيات المؤسسة

- ١- طلب ندب خبراء مستقلين - على نفقة الاتحاد الخاصة - لإعداد تقارير تمكن المؤسسة من أداء مهامها.
- ٢- طلب عرض ما يثار من منازعات بين الملاك أو الغير على لجان الوساطة، وأن يتحمل اتحاد الملاك تكاليف الوساطة، دون الحد من قدرة هذه اللجان في إصدار أمر بأن يتحمل الطرف الآخر في الوساطة هذه التكاليف.
- ٣- توجيه اتحاد الملاك بتعيين مراقب محايد معتمد من المؤسسة لحضور الجمعية العمومية

على أن يتحمل الاتحاد نفقات تعيينه.

٤- إصدار توجيهات مُلزِمة إلى الاتحادات عن طريق النشر على الموقع الإلكتروني للمؤسسة.

٥- مراجعة جميع سجلات الاتحاد (بما في ذلك سجلات مجلس إدارة الاتحاد).

٦- مراجعة أية معلومات لدى المُلاك، متى كانت ذات صلة بشئون الاتحاد.

٧- الاطلاع على جميع السجلات والمعلومات التي بحوزة مدير الاتحاد.

٨- طلب معلومات من سجلات الجهاز لتحديد ملكية الوحدات.

٩- طلب عقد جمعية عمومية من الاتحاد وإدراج بنود في جدول الأعمال لنظرها.

١٠- تعيين مدير إداري وفقاً للمادة (٨٢) من هذا القرار.

١١- وضع إجراءات التحكيم في النزاعات التي تنشأ بين اتحادات الملاك ومطالبة الأطراف المتنازعة بالمشاركة حسب رغبة الإتحاد.

١٢- إصدار التعليمات والتوجيهات لاعتبار المشروع التطويري عقار مشترك.

١٣- اعتماد التدابير والآليات التي يضعها الاتحاد لمواجهة المخالفين.

١٤- إصدار مجلد توجيهات لتنفيذ أحكام هذا القرار، ولتحديد النظام الأساسي للاتحاد، ونموذج النظام الرئيسي للعقار المشترك.

١٥- وضع آلية إنهاء العقار المشترك.

١٦- وضع آلية يتم اتّباعها في حالة ما إذا كان العقار المشترك مسجلاً على إيجار أو حق مساطحة.

١٧- توجيه اتحاد المُلاك عند رغبته في تعديل استحقاقات الوُحدات.

١٨- رفض الطلبات الخاصة بالوحدات التي لا يوجد بها عدادات منفصلة للكهرباء والماء، والتنبيه بضرورة تركيبها.

١٩- طلب إعداد ملخص موجز للنظام الأساسي والرئيسي، وذلك عندما يظهر للمؤسسة أن هذا النظام يصعب على الأعضاء فهمه.

٢٠- إعفاء بعض الاتحادات من بعض الشروط والالتزامات المنصوص عليها في هذا القرار نظراً لطبيعتها.

٢١- تحديد متطلبات التعاقد بين اتحاد المُلاك ومدير الاتحاد.

٢٢- إصدار تعليمات وتوجيهات لتوفيق أوضاع المشاريع التطويرية القائمة.

٢٣- إصدار تعليمات وتوجيهات لبرنامج الإدارة الخاص بما في ذلك الشق الخدماتية

والمشاريع ذات العلامات التجارية.

مادة (٨١)

صلاحية المؤسسة عند تعذر نقل الملكية

للمؤسسة بناء على طلب مقدم من المشتريين عند تعذر نقل الملكية لبعض الوحدات في العقار المشترك من قبل المطور، صلاحية تخويلهم حق المشاركة في شئون اتحاد الملاك بصفتهن ملاك لهذه الوحدات بما يتفق مع متطلبات المؤسسة.

مادة (٨٢)

تعيين مدير إداري

يجوز للمؤسسة تعيين مدير مؤقت يتولى إدارة الاتحاد لفترة زمنية محددة على أن يتحمل الاتحاد تكاليفه، في الأحوال الآتية:

١- إخلال الاتحاد بالتزاماته الجوهرية الواجبة عليه بحكم القانون أو هذا القرار أو توجيهات صادرة بموجب القانون.

٢- إذا كانت شئون الاتحاد في حالة فوضى شديدة.

ويجوز أن يكون المدير الإداري المؤقت مديراً للاتحاد أو خبيراً استشارياً آخر في مجال العقارات المشتركة، شريطة أن يكون قادراً على القيام بالتزاماته المقررة بموجب أحكام القانون وهذا القرار.

مادة (٨٣)

آثار تعيين المدير الإداري

يترتب على تعيين المدير الإداري المؤقت ما يأتي:

١- أن تصبح جميع مناصب مجلس إدارة الاتحاد شاغرة.

٢- أن يخول المدير الإداري المؤقت بجميع سلطات الاتحاد ومهامه.

٣- أن يمثل المدير الإداري المؤقت للتوجيهات الصادرة عن المؤسسة، سواء كانت واردة في سند التعيين أم لاحقة عليه.

مادة (٨٤)

دعوة الجمعية العمومية

يجب على المدير الإداري قبل انتهاء مدته بوقت كاف أن يدعو لانعقاد الجمعية العمومية لانتخاب مجلس إدارة جديد لتحمل مسؤولية الاتحاد.

مادة (٨٥)

الإخطارات

يجب أن يُعلن العضو بأي إخطار على البريد الإلكتروني أو العنوان الآخر الذي يقدمه العضو وفقاً لحكم المادتين (٥٣) و (٥٤) من هذا القرار، كما يجب أن يُعلن اتحاد الملاك بأي إخطار على عنوان مدير الاتحاد أو رئيس مجلس إدارة الاتحاد، أو أمين الخزينة، أو أمين السر. ويُعلن مدير الاتحاد على العنوان المسجل مقراً لمدير الاتحاد.

مادة (٨٦)

التزام الأعضاء بتحديث عناوينهم

يكون الإخطار صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية إذا تم إرساله عبر البريد المسجل أو البريد الإلكتروني المقدم من العضو بموجب المادة (٧١) من هذا القرار. ولا يحق للعضو الاعتراض من عدم استلامه للإخطار في حال تم توجيهه لعنوان العضو الغير مُحدث.

مادة (٨٧)

التحقق من استلام الإخطارات

تُعَدُّ الإخطارات قد تمت عند تأكيد تسلمها من قبل خادِم الحاسوب إذا أُرسلت بالبريد الإلكتروني أو عند تأكيد تسلمها إذا أُرسلت بطريقة أخرى.

مادة (٨٨)

إخطار الأعضاء غير المحدثه عناوينهم

إذا لم يقدم العضو أي عنوان أو لم يُقر بالإعلان في غضون فترة زمنية معقولة يُقدَّرها الاتحاد كان للاتحاد الحق في تنفيذ الإعلان وذلك بتثبيت أي إنذار على المداخل الرئيسية للوحدة. ويجوز للمؤسسة تحديد وسائل أخرى تُعلن بها الإخطارات عملاً بهذا القرار.

مادة (٨٩)

إنهاء العقارات المشتركة

- ١- يجوز إنهاء العقار المشترك عند هدم المبنى أو إعادة تطويره في أي من الحالات الآتية:
 - ١- بموجب قرار صادر عن الملاك في الجمعية العمومية بنسبة تصويت لا تقل عن (٩٠٪) من نسبة استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات.
 - ٢- بموجب أمر صادر عن المحكمة.
 - ٣- بموجب موافقة المؤسسة والجهة المختصة عند تقديم شهادة من مهندس استشاري تُفيد أن النظام الإنشائي يتعذر تصحيحه أو من المحتمل انهياره.
 - ٤- أية آلية أخرى تضعها المؤسسة لإنهاء العقارات المشتركة.

ويجب أن يتوافق طلب إنهاء العقارات المشتركة مع ما يصدر عن المؤسسة من تعليمات في هذا الشأن.

الفصل الحادي عشر الأحكام الانتقالية والختامية

مادة (٩٠)

اتحادات الملاك القائمة

على المطورين وملاك العقارات المشتركة القائمة والاتحادات القائمة وقت العمل بهذا القرار، توفيق أوضاعهم بما يتفق مع أحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به. ويجوز للجهاز أو المؤسسة أن تطلب مخطط إضافي يوضح الأجزاء المشتركة بالنسبة للمشاريع التطويرية القائمة في حال طلب تسجيل مخطط موقع العقار. على الاتحادات القائمة وقت صدور هذا القرار تعديل أنظمتها الأساسية بما يتوافق مع أحكام النظام الأساسي للاتحادات المنشور على موقع المؤسسة. إذا كان الغرض من بيع قطع الأراضي أو الوحدات في المشاريع العقارية القائمة إنشاء عقار مشترك، يجب أن يوضح ذلك في عقد البيع وباقي المستندات، وللملاك عقد اجتماع جمعية عمومية لاتخاذ ما يأتي:

١- قرار بشأن الانتقال إلى هيكل العقارات المشتركة.

٢- الموافقة على مسودة مخطط موقع العقار وكافة المستندات بما في ذلك النظام الرئيسي والنظام الأساسي لإدارة نشاطه كعقار مشترك.

وفي حال كون المالك جزءاً من عقار مشترك في المشروع العقاري القائم، فيجوز أن يمثل في الاجتماع من قبل رئيس مجلس إدارة الاتحاد المعين أو من قبل ممثل عيّن بمعرفة الملاك. ويجب أن يتم إيداع المخططات والمستندات التي تم اعتمادها في الاجتماع لدى الجهاز لغرض التسجيل.

مادة (٩١)

تحويل المشاريع العقارية الأخرى

في حال عدم تضمين عقد البيع والمستندات المرفقة ما يفيد أن الغرض من بيع قطع الأراضي والوحدات في مشروع عقاري قائم هو إنشاء عقار مشترك، فللملاك الموافقة على عقد جمعية عمومية لاتخاذ ما يأتي:

١- قرار بشأن التحويل إلى هيكل العقارات المشتركة.

٢- الموافقة على المخططات التي تبين الوحدات والأجزاء المشتركة.

٣- اعتماد كافة المستندات بما في ذلك النظام الرئيسي الأساسي لإدارة نشاطه كعقار مشترك.

كما يجوز للمطور عرض تحويل المشروع إلى عقار مشترك، وعليه القيام في هذه الحالة بالآتي:

- ١- إعداد مسودة مخطط موقع العقار وكافة المستندات اللازمة.
 - ٢- اقتراح عقد جمعية عمومية وبيان طريقة التصويت لإدارة الاجتماع بطريقة صحيحة.
 - ٣- إرسال الدعوة لعقد الجمعية عبر البريد المسجل لجميع الملاك مع إرفاق جدول الأعمال، والمخططات وكافة المستندات، والقرارات التي سيتم التصويت عليها في الاجتماع.
 - ٤- تعيين مراقب محايد.
 - ٥- عقد الاجتماع.
 - ٦- تحرير محضر الاجتماع وتاريخه، وإخطار الملاك به بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف.
- وللملاك المعترضين على قرار التحويل إلى عقار مشترك، اللجوء إلى القضاء خلال أسبوعين من تاريخ محضر الاجتماع، ويتم إيداع المخططات والمستندات التي تم اعتمادها في الاجتماع لدى الجهاز لغرض التسجيل.
- وللجهاز بعد انتهاء المدة المقررة للجوء إلى القضاء، تسجيل المخططات والمستندات في حال عدم صدور حكم قضائي يقضي بخلاف ذلك، وكان تقرير المراقب المحايد يفيد بأن الاجتماع قد انعقد بطريقة صحيحة وأعطيت الملاك فرصة المشاركة في التصويت على القرار.

مادة (٩٢)

الإلغاء

يلغى القرار رقم (٧) لسنة ٢٠١٨ بشأن تنظيم أحكام اتحادات الملاك والعقارات المشتركة، كما يلغى كل نص يتعارض وأحكام هذا القرار.

مادة (٩٣)

نفاذ أحكام القرار

على الرئيس التنفيذي والمعنيين - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٤ رمضان ١٤٤١هـ

الموافق: ٧ مايو ٢٠٢٠م

وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (١٠٥) لسنة ٢٠٢٠

بشأن تشكيل لجنة تقيم العقارات المستملكة للمنفعة العامة ونظام عملها

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة، وعلى القرار رقم (٨١) لسنة ٢٠١٥ بإعادة تشكيل لجنة تقيم العقارات المستملكة للمنفعة العامة ونظام عملها، وتعديلاته، وعلى القرار رقم (٧٠) لسنة ٢٠١٨ بإعادة تشكيل لجنة تقيم العقارات المستملكة للمنفعة العامة، وتعديلاته، وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشئون البلديات،

قرر الآتي:

مادة (١)

تُشكل لجنة تسمى (لجنة تقيم العقارات المستملكة للمنفعة العامة)، ويشار إليها في هذا القرار بكلمة (اللجنة)، برئاسة السيد / محمد إبراهيم أحمد العامري، مدير إدارة التسجيل والمتابعة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وعضوية كل من:

١- الشيخ / م. حمد بن خالد آل خليفة	القائم بأعمال مدير إدارة التخطيط التفصيلي بهيئة التخطيط والتطوير العمراني	نائباً للرئيس
٢- المستشار / محمد عبد الرحمن خليل	مستشار قانوني بهيئة التشريع والرأي القانوني	عضواً
٣- المهندسة / بثينة عبد الله هاشم	رئيس قسم إدارة البيانات العقارية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري	عضواً
٤- السيدة / لطيفة عبد الله الدوسري	رئيس مشاريع الخدمات الاقتصادية والإدارة العامة بوزارة المالية والاقتصاد الوطني	عضواً
٥- المهندسة / مها خليفة حمادة	رئيس قسم تصاميم الطرق بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني	عضواً
٦- المهندس / شاهين عبد الله المضاحكة	مهندس في قسم هندسة التكاليف بوزارة الإسكان	عضواً

عضواً	غرفة التجارة والصناعة	٧- السيد / محمد منير العقبوبي
عضواً	جمعية المهندسين البحرينية	٨- المهندس / فؤاد أحمد الشيخ
عضواً	خبير عقاري بجمعية العقارين البحرينية	٩- السيد / محمد فارس مروان الحايك
عضواً	رئيس إدارة الأملاك والأسواق في أمانة العاصمة بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني	١٠- المهندسة / ريم جعفر بوجيري
عضواً	خبير عقاري بجمعية العقارين البحرينية	١١- السيد / نايف سعد السهلي
عضواً	خبير عقاري بجمعية العقارين البحرينية	١٢- السيد / أحمد حيدر عباس دشتي
عضواً وأميناً للسر	رئيس قسم التعويض بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني	١٣- المهندسة / إيمان علي بودواس

وتكون مدة عضوية أعضاء اللجنة سنتين، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القرار.

مادة (٢)

تختص اللجنة بتمثيل العقارات التي يتم استملاكها للمنفعة العامة، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة.

المادة (٣)

تعقد اللجنة اجتماعاتها بدعوة من رئيسها خارج مواعيد الدوام الرسمي، وذلك في المكان والزمان اللذين يحددهما رئيس اللجنة في خطاب الدعوة، على أن يتضمن هذا الخطاب جدول أعمال اللجنة وما يستجد من أعمال.

المادة (٤)

لا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه، وتصدر قراراتها بأغلبية الأعضاء الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه الرئيس أو نائبه في حالة غيابه، وتكون اجتماعات اللجنة ومداولاتها سرية.

المادة (٥)

تنتهي عضوية عضو اللجنة في الحالات الآتية:

١- إذا تخلف عن حضور اجتماعات اللجنة أربع مرات متتالية أو ثماني مرّات متفرّقة بدون عذر مشروع تقبله اللجنة، ويعتبر العضو في هذه الحالة مستقيلًا حكماً من اللجنة بعد أن يخطرر رئيس اللجنة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لبيان أسباب تغيبه ورده عليه، أو سكوته عن الرد مدة أسبوع من تاريخ إخطاره.

٢- إذا تقدم باستقالته بموجب طلب كتابي.

٣- إذا انتهت خدمته بالجهة التي ينتمي إليها لأي سبب من الأسباب.

وإذا خلا محل أحد أعضاء اللجنة لأي سبب من الأسباب المشار إليها في الفقرة السابقة، يعين من يحل محله بذات أداة تعيين أعضاء اللجنة.

المادة (٦)

لا يجوز لعضو اللجنة أن يشترك في تميم عقارات تكون له فيها أو لزوج أو لأولاده أو لأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو المشمولين بولايته أو قوامته مصلحة شخصية، كما لا يجوز له أن يكون وكيلًا عن مالك العقار.

المادة (٧)

يتولى رئيس اللجنة تنسيق العمل بين اللجنة وإدارة الاستملاك والتعويض، وفي حال غيابه يحل محله نائبه في هذا الشأن.

المادة (٨)

يتولى أمين سر اللجنة إعداد جدول أعمال اجتماعات اللجنة بعد التنسيق بين إدارة الاستملاك والتعويض ورئيس اللجنة، كما يتولى تدوين محاضر اجتماعاتها وحفظ جميع المستندات والسجلات الخاصة باللجنة والتنسيق بين اللجنة وإدارة الاستملاك والتعويض ومكتب الوزير، والقيام بالتواصل مع الجهات المستملكة والملاك وأصحاب الحقوق، والقيام بأية مهام أخرى يكلفه بها رئيس اللجنة فيما يتعلق بمجال عمل اللجنة.

المادة (٩)

يعد أمين السر سجلاً يثبت فيه حضور أعضاء اللجنة وتوقيعاتهم في كل جلسة، على أن

يتضمن هذا السجل الحالات التي تم عرضها على اللجنة مع بيان العقارات محل التقدير ومساحتها والمباني والغراس والمنشآت حال وجودها، والأساس الذي بني عليه تقدير التعويض، وما اتخذته اللجنة من قرارات، ويوقع هذا السجل من رئيس وأعضاء اللجنة. كما يجب على أمين السر أن يحرر محضراً يثبت فيه الحالات التي تم عرضها على اللجنة وأساس وقيمة التعويض المقدّر عن كل حالة، وذلك وفقاً لما تم إثباته في سجل اللجنة، ويوقع هذا المحضر من رئيس اللجنة وأمين السر.

المادة (١٠)

يجوز للجنة أن تشكل من بين أعضائها لجاناً فرعية لدراسة المسائل اللازمة لتقدير التعويض، كما يجوز لها أن تستعين بمن ترى الاستعانة بهم من الخبراء والمختصين وأن تدعوهم لحضور اجتماعاتها أو اجتماعات اللجان الفرعية لمناقشتهم والاستماع لآرائهم أو لتزويدها بالمعلومات التي تراها ضرورية لإنجاز أعمالها وتثبت ذلك كله في محضر الجلسة، ولا يكون لمن يستعان بهم في أعمال اللجنة صوت محدود عند المداولات.

المادة (١١)

يجوز للجنة بمجرد صدور قرار الاستملاك أو الاستيلاء المؤقت الحق في دخول العقارات المستملكة أو التي تم الاستيلاء المؤقت عليها وذلك لمعاينتها تمهيداً لتقدير التعويض المستحق عنها، وذلك بعد إخطار الملاك وأصحاب الحقوق بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بتاريخ إجراء المعاينة.

المادة (١٢)

يجب أن يتضمن قرار اللجنة بياناً للعقار المثلث ومساحته وسعر المتر المربع، ومقدار تثمين المباني المقامة على العقار أو الغراس أو المنشآت في حالة وجودها، وأية حقوق عينية أو شخصية على العقار.

المادة (١٣)

يجوز للجنة أن تبدي توصية للجهة المستملكة حول قيمة العقارات المراد استملاكها تؤخذ في الاعتبار لبيان مدى توافر الاعتماد المالي لتلك الجهة من عدمه.

المادة (١٤)

يستحق رئيس وأعضاء اللجنة، وكذلك الخبراء والمختصين الذين قد تستعين بهم اللجنة بحسب متطلبات المادة (٨) من القانون بدل حضور نقدي عن الجلسة الواحدة مبلغاً قدره خمسون ديناراً، وتعتبر الزيارات الميدانية للعقارات بمثابة جلسات بشأن احتساب بدل الحضور النقدي.

المادة (١٥)

يُلغى القرار رقم (٨١) لسنة ٢٠١٥ بإعادة تشكيل لجنة تقيم العقارات المستملكة للمنفعة العامة ونظام عملها.

المادة (١٦)

على وكيل الوزارة لشئون البلديات تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني
عصام بن عبدالله خلف

صدر في تاريخ: ١٤ رمضان ١٤٤١هـ
الموافق: ٧ مايو ٢٠٢٠ م

وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (١٠٦) لسنة ٢٠٢٠

بشأن تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين ونظام عملها

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني :
بعد الاطلاع على القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،
وعلى القرار رقم (١٤) لسنة ٢٠١١ بإعادة تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك
والتثمين ونظام عملها، وتعديلاته،
وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشئون البلديات،

قرر الآتي :

المادة (١)

تشكل لجنة لنظر التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين برئاسة المهندس / عمار
راشد الخشرم، مدير إدارة الشئون الفنية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وعضوية كل من:

١- المهندسة / نورة حسن العسم	مدير إدارة شئون الأملاك الحكومية بوزارة المالية والاقتصاد الوطني	نائباً لرئيس
٢- المستشار / مصعب عادل بوصيب	مستشار بهيئة التشريع والرأي القانوني	عضواً
٣- المهندسة / سعاد محمد حسن	رئيس قسم تنظيم تراخيص البناء ببلدية المحرق	عضواً
٤- المهندسة / مهناز غلوم أبو القاسم	رئيس قسم تخطيط السواحل وتراخيص الدفان بهيئة التخطيط والتطوير العمراني	عضواً
٥- السيد / أحمد منصور عباس عبد الله	خبير عقاري بجمعية العقاريين البحرينية	عضواً
٦- السيد / أحمد محمد أحمد الرئيس	خبير عقاري بجمعية العقاريين البحرينية	عضواً
٧- ممثل عن المجلس البلدي في المحافظة التي يقع فيها العقار	المجلس البلدي المختص	عضواً
٨- المهندسة / شيخة عادل محمد نور	مهندس مساح كميات بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني	عضواً وأميناً للسر

وتكون مدة عضوية أعضاء اللجنة سنتين، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القرار.

المادة (٢)

تختص اللجنة بنظر التظلمات المقدمة من الملاك وأصحاب الحقوق طعنًا في قرارات الاستملاك وما تتضمنه من بيانات، كما تختص بنظر التظلمات المقدمة من الملاك وأصحاب الحقوق والمستملك طعنًا في القرارات الصادرة بتقدير التعويض عن العقارات محل الاستملاك، وذلك كله وفقاً للمواعيد والإجراءات الواردة بالمادتين (١٦)، (١٧) من القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة وتعديلاته.

المادة (٣)

تعقد اللجنة اجتماعاتها بدعوة من رئيسها خارج مواعيد الدوام الرسمي، وذلك في المكان والزمان اللذين يحددهما رئيس اللجنة في خطاب الدعوة، على أن يتضمن هذا الخطاب جدول أعمال اللجنة وما يستجد من أعمال .

المادة (٤)

لا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه، وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية الأعضاء الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه الرئيس. وتكون اجتماعات اللجنة ومداولاتها سرية.

المادة (٥)

يجوز للجنة أن تشكل من بين أعضائها لجاناً فرعية لدراسة المسائل اللازمة للبت في التظلمات المقدمة إليها، كما يجوز لها أن تستعين بمن ترى الاستعانة بهم من الخبراء والمختصين، وأن تدعوهم لحضور اجتماعاتها أو اجتماعات اللجنة الفرعية لمناقشتهم والاستماع لآرائهم أو لتزويدها بالمعلومات التي تراها ضرورية لإنجاز مهمتها، وتثبت ذلك كله في محضر الجلسة، ولا يكون لمن يستعان بهم في أعمال اللجنة صوت معدود عند التصويت.

المادة (٦)

يكون للجنة أمين سر يتولى إعداد سجلات تتضمن ملخصاً لوقائع جلسات اللجنة ووجهات النظر المتبادلة أثناءها، وما تصدره اللجنة من قرارات.

المادة (٧)

يجب على اللجنة البت في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إحالتها إليها، وعليها إخطار المتظلم بالقرار الصادر بشأن تظلمه خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره على العنوان المحدد في التظلم.

المادة (٨)

يوقع رئيس اللجنة وأعضاؤها وأمين السر على جميع محاضر جلسات اللجنة، وتوقع قرارات اللجنة من الرئيس وأمين السر.

المادة (٩)

ترفع اللجنة قراراتها لوزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني لاعتمادها، وتكون هذه القرارات نافذة بعد اعتمادها.

المادة (١٠)

يستحق رئيس وأعضاء اللجنة، والخبراء والمختصين الذين قد تستعين بهم اللجنة بدل حضور نقدي عن الجلسة الواحدة مبلغاً قدره خمسون ديناراً، وتعتبر الزيارات الميدانية للعقارات بمثابة جلسات بشأن احتساب بدل الحضور النقدي.

المادة (١١)

يلغى القرار رقم (١٤) لسنة ٢٠١١ بشأن تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتممين ونظام عملها.

المادة (١٢)

على وكيل الوزارة لشئون البلديات تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني
عصام بن عبدالله خلف

صدر في تاريخ: ١٤ رمضان ١٤٤١هـ
الموافق: ٧ مايو ٢٠٢٠ م

وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (١١٥) لسنة ٢٠٢٠

بشأن تغيير تصنيف عقار في منطقة عوالي - مجمع ٩٤٦

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ١٩٩٤،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدّة للتعمير والتطوير، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، وتعديلاتها،

وعلى قانون البلديات، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاتها،

وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة، وتنظيم المباني، والتخطيط العمراني، وتقسيم الأراضي المعدّة للتعمير والتطوير، وإشغال الطرُق العامة،

وعلى القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،

وعلى المرسوم رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٩ بإعادة تنظيم شئون الأشغال وشئون البلديات بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني،

وعلى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة، الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩، المعدّل بالقرار رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٦،

وبعد العرض على المجلس البلدي لبلدية المنطقة الجنوبية،

وعلى موافقة اللجنة العليا للتخطيط العمراني،

وبناءً على الدراسات الاجتماعية والعمرانية والتخطيطية للمنطقة،

وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني،

قرر الآتي:

مادة (١)

يُغيّر تصنيف العقار رقم ١٢٠٠٦٨٤٩ الكائن بمنطقة عوالي مجمع ٩٤٦ من تصنيف مناطق

المشاريع ذات الطبيعة الخاصة ولا يحمل تصنيفاً معتمداً إلى تصنيف مناطق الخدمات والمرافق العامة (PS) وفقاً لما هو وارد في الخارطة المرافقة لهذا القرار، وتطبق عليه الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

مادة (٢)

يلغى كل نص يتعارض مع هذا القرار.

مادة (٣)

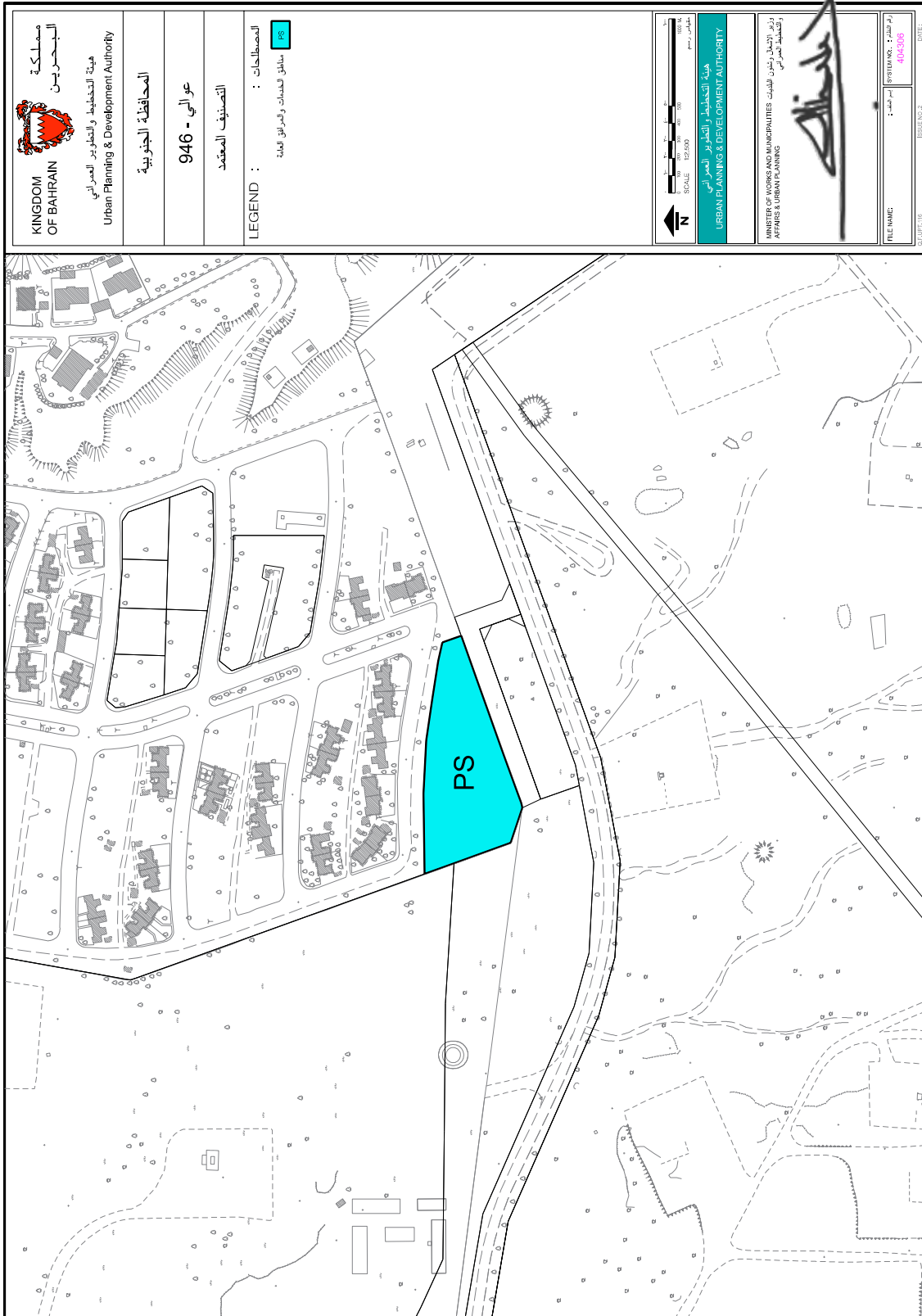
يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

عصام بن عبدالله خلف

صدر بتاريخ: ٢٩ شعبان ١٤٤١هـ

الموافق: ٢٢ أبريل ٢٠٢٠م



وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٠

بشأن تغيير تصنيف عقار في منطقة سار - مجمع ٥٢٥

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ١٩٩٤،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، وتعديلاتها،

وعلى قانون البلديات، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاتها،

وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة، وتنظيم المباني، والتخطيط العمراني، وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، وإشغال الطرُق العامة،

وعلى القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،

وعلى المرسوم رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٩ بإعادة تنظيم شئون الأشغال وشئون البلديات بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني،

وعلى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة، الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩، المعدل بالقرار رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٦،

وبعد العرض على المجلس البلدي لبلدية المنطقة الشمالية،

وعلى موافقة اللجنة العليا للتخطيط العمراني،

وبناءً على الدراسات الاجتماعية والعمرانية والتخطيطية للمنطقة،

وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني،

قرر الآتي:

مادة (١)

يُغيّر تصنيف العقار رقم ٠٥٠٢٧١٨٨ الكائن بمنطقة سار مجمع ٥٢٥ من تصنيف مناطق

السكن الخاص أ (RA) إلى تصنيف مناطق الخدمات والمرافق العامة (PS) وفقاً لما هو وارد في الخارطة المرافقة لهذا القرار، وتطبق عليه الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

مادة (٢)

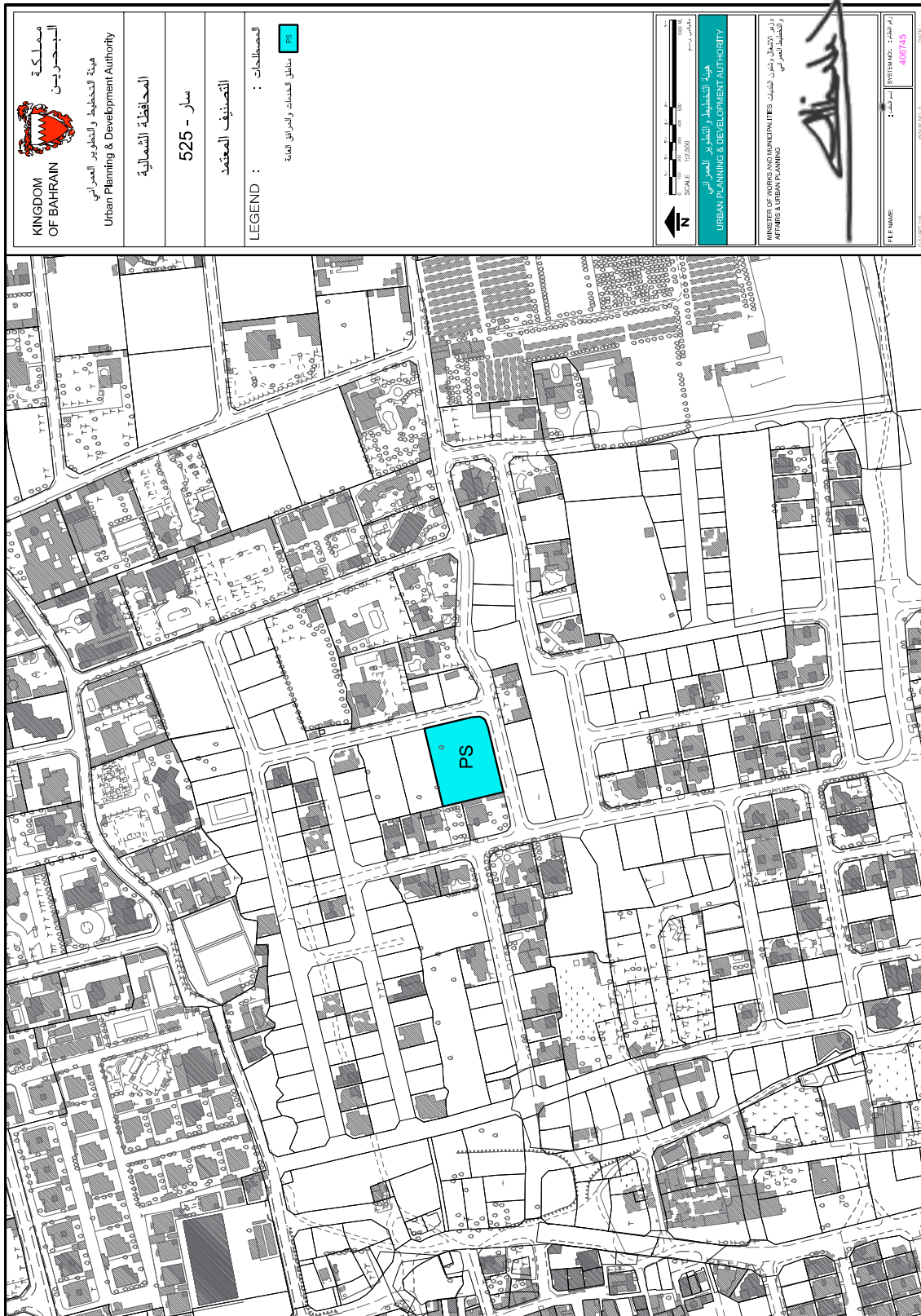
يلغى كل نص يتعارض مع هذا القرار.

مادة (٣)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني
عصام بن عبدالله خلف

صدر بتاريخ: ٢٩ شعبان ١٤٤١هـ
الموافق: ٢٢ أبريل ٢٠٢٠م



وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

قرار رقم (١١٧) لسنة ٢٠٢٠

بشأن تصنيف عدد من العقارات في منطقة مدينة حمد - مجمع ١٢١٠

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته، وعلى الأخص المادة (٢٠) منه،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ١٩٩٤،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدّة للتعمير والتطوير، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩، وتعديلاتها،

وعلى قانون البلديات، الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاتها،

وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة، وتنظيم المباني، والتخطيط العمراني، وتقسيم الأراضي المعدّة للتعمير والتطوير، وإشغال الطرُق العامة،

وعلى القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،

وعلى المرسوم رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٩ بإعادة تنظيم شئون الأشغال وشئون البلديات بوزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني،

وعلى الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة، الصادرة بالقرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩، المعدّل بالقرار رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٦،

وبعد العرض على المجلس البلدي لبلدية المنطقة الشمالية،

وعلى موافقة اللجنة العليا للتخطيط العمراني،

وبناءً على الدراسات الاجتماعية والعمرانية والتخطيطية للمنطقة،

وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لهيئة التخطيط والتطوير العمراني،

قرر الآتي:

مادة (١)

تصنف العقارات رقم ١٠٠٤٢٧١٢ و ١٠٠٤٢٧١٣ و ١٠٠٤٢٧١٤ الكائنة بمنطقة مدينة حمد

مجمع ١٢١٠ ضمن تصنيف مناطق مشاريع وزارة الإسكان (MOH) وفقاً لما هو وارد في الخارطة المرافقة لهذا القرار، وتطبق عليه الاشتراطات التنظيمية للتعمير الواردة في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

مادة (٢)

يلغى كل نص يتعارض مع هذا القرار.

مادة (٣)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وزير الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني

عصام بن عبدالله خلف

صدر بتاريخ: ٣٠ شعبان ١٤٤١هـ

الموافق: ٢٣ أبريل ٢٠٢٠م

رقم الدعوى: ٢٠٢٠/٧

إعلان بلائحة دعوى وبموعد اجتماع إدارة دعوى وحضور

المدعي: بنك بروة، شركة مساهمة خاصة قطرية (سجل تجاري رقم ٣٨٠١٢).
وكيله: المحامي معاوية طاهر النيل.
عنوان وكيله: مكتب ٧٠٥، الطابق السابع، مبنى ١٠٤، طريق ٢٨٣، مجمع ٣١٦، المنامة، مملكة البحرين.
المدعى عليها الأولى: شركة ميركوري ميدل إيست ذ.م.م (سجل تجاري رقم ٥٦٧١٩).
عنوان آخر مقر لها: مكتب ٦٠١، طريق ١٠١١، مبنى ٦١٤، مجمع ٤١٠، سنابس، مملكة البحرين.
المدعى عليه الثاني: عدنان طاهر مياح محمد طاهر (٧٧٠٩٣٤٠٨٠).
العنوان: طريق ٤٣٠٨، مجمع ٩٤٣، منزل ١٠٤٦، الرفاع فيوز، مملكة البحرين.
المدعى عليه الثالث: سلمان طاهر (٨١٠٤٢٥٠٥٠).
العنوان: شقة رقم ٦، مبنى ١٣٢١، طريق ٢٥٢٧، مجمع ٥٢٥، سار، مملكة البحرين.
المدعى عليه الرابع: أووين بول فوغا PB٤٦٨٦٢٦٦.
عنوان آخر مقر له: مكتب ٦٠١، طريق ١٠١١، مبنى ٦١٤، مجمع ٤١٠، سنابس، مملكة البحرين.
المدعى عليها الخامسة: شركة أريناتك ذ.م.م (سجل تجاري رقم ٥٦٠٤٤).
العنوان: مكتب ٤١، طريق ٨٣٣، مبنى ٨٢١، مجمع ٤٠٨، سنابس، مملكة البحرين.
المدعى عليه السادس: محمد طاهر محمد أسلم KD ١١٤٠٧٩.
العنوان: مكتب ٤١، طريق ٨٣٣، مبنى ٨٢١، مجمع ٤٠٨، سنابس، مملكة البحرين.
الطلبات في لائحة الدعوى:

أولاً: بصفة مستعجلة الأمر بمنع المدعى عليهم الثاني والثالث والرابع والسادس من السفر.
ثانياً: بصفة مستعجلة الأمر بإيقاع الحجز التحفظي على حسابات المدعى عليهم البنكية من خلال مصرف البحرين المركزي وذلك في حدود مبلغ المطالبة ولحين صدور الحكم وتنفيذه.

ثالثاً: بصفة مستعجلة إصدار الأمر بإيقاع الحجز التحفظي على حصص المدعى عليهم الثاني والثالث والسادس في الشركة المدعى عليها الخامسة ولحين صدور الحكم وتنفيذه.

رابعاً: وفي الموضوع الحكم بإلزام المدعى عليهم بالتضامن والتضامم بأن يسددوا للبنك المدعى مبلغاً مقداره ٤٨٢،٣٧٥،٧٢٣/٣٦ ريالاً قطرياً (أربعمائة واثنان وثمانون مليوناً وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وعشرون ريالاً وستة وثلاثون درهماً) أو ما يعادله بالدينار البحريني وهو مبلغ مقداره ٤٨،٣٧٥،٧٢٣/٣٣٦ ديناراً بحرانياً (ثمانية وأربعون

مليوناً وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وعشرون ديناراً وثلاثمائة وستة وثلاثون فلساً)، بالإضافة إلى الأرباح التأخيرية بواقع ١٠٪ سنوياً من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام.
خامساً: إلزام المدعى عليهم بالتضامن والتضامم بسداد الرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

تعلن غرفة البحرين لتسوية المنازعات للمدعى عليهما الأول والرابع المذكورين أنفاً بطلبات لائحة الدعوى رقم ٢٠٢٠/٧ وبموعد أول اجتماع إدارة دعوى والمقرّر عقده يوم الأربعاء الموافق ٢٠ مايو ٢٠٢٠ الساعة ١١:٠٠ صباحاً، بمقر الغرفة وعنوانها: بناية المبارك بلازا، القاعة رقم ١، الطابق الثالث، مبنى ٢٤٧، شارع ١٧٠٤، المنطقة الدبلوماسية، المنامة، مملكة البحرين، وذلك عملاً بالقرار رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٩ بإصدار لائحة إجراءات تسوية المنازعات التي تختص بها غرفة البحرين لتسوية المنازعات بموجب الفصل الأول من الباب الثاني من المرسوم بقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٩، ليعلم.

مدير الدعوى

لدى غرفة البحرين لتسوية المنازعات

وزارة الصناعة والتجارة والسياحة

إعلانات مركز المستثمرين

إعلان رقم (٤٢٢) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل فرع من مؤسسة فردية
إلى شركة الشخص الواحد

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه السيد / سمير زهير أنطون اوجي، مالك المؤسسة الفردية التي تحمل اسم (ميديا ديستريكت لتشغيل المواقع)، المسجلة بموجب القيد رقم ١٢٦٧١٣، طالباً تحويل الفرع الثاني من المؤسسة المسمى (أرابيا وتورز ميديا هاوس) إلى شركة الشخص الواحد قائمة بذاتها، وبرأسمال مقداره ٥.٠٠٠ (خمسة آلاف) دينار بحريني، وتسجل باسم المالك نفسه.

إعلان رقم (٤٢٣) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل شركة ذات مسئولية محدودة
إلى مؤسسة فردية

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه أصحاب الشركة ذات المسئولية المحدودة التي تحمل اسم (البحرين ديجيتال ذ.م.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ٧٣٧٦٤، طالبين تغيير الشكل القانوني للشركة وذلك بتحويلها إلى مؤسسة فردية باسم السيد / محمد فلاح السيد سعيد خليل هاشم، وذلك بعد تنازل السيد / خالد طاهر أحمد علي عن كامل حصصه في الشركة إليه. فعلى كل من لديه اعتراض التقدم باعتراضه إلى المركز المذكور مشفوعاً بالمستندات المؤيدة والمبررة للاعتراض خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل من تاريخ نشر هذا الإعلان.

إعلان رقم (٤٢٤) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل مؤسسة فردية
إلى شركة الشخص الواحد

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه السيد / عماد

عبدالله عبدالرحمن حسن، مالك المؤسسة الفردية التي تحمل اسم (دومينيون العقارية)، المسجلة بموجب القيد رقم ٦٧٥١٢، طالباً تغيير الشكل القانوني للمؤسسة وذلك بتحويلها إلى شركة الشخص الواحد، وبرأسمال مقداره ٥٠ (خمسون) ديناراً بحرينياً، وتسجل باسم المالك نفسه.

**إعلان رقم (٤٢٥) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل شركة الشخص الواحد
إلى شركة ذات مسئولية محدودة**

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه شركة (النبهان للاستشارات ش.ش.و)، نيابة عن نجية حسن عوض الله بخش، مالكة شركة الشخص الواحد المسجلة بموجب القيد رقم ٣٢٩٥٥، طالبة تغيير الشكل القانوني للشركة وذلك بتحويلها إلى شركة ذات مسئولية محدودة، وبرأسمال مقداره ٢٠,٠٠٠ (عشرون ألف) دينار بحريني، وتسجل باسم كل من: عبدالله عبدالقادر محمد عبدالكريم، وعيسى أنور عبدالقادر محمد عبدالكريم.

**إعلان رقم (٤٢٦) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل شركة ذات مسئولية محدودة
إلى شركة تضامن**

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه الشركاء في الشركة ذات المسئولية المحدودة التي تحمل اسم (العزب للتخزين ذ.م.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ١٢٢٥٥٤-١، طالبين تغيير الشكل القانوني للشركة وذلك بتحويلها إلى شركة تضامن، وبرأسمال مقداره ١٠,٠٠٠ (عشرة آلاف) دينار بحريني، وتسجل باسم كل من: شركة (العزب إن إس سي إنترناشيونال / تضامن، وبسمة على أحمد محمود سلامة منصور.

**إعلان رقم (٤٢٧) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل شركة ذات مسئولية محدودة
إلى فرع بمؤسسة فردية قائمة**

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه الشركاء في الشركة ذات المسئولية المحدودة التي تحمل اسم (بحر الخليج للسيارات ذ.م.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ٦٥٠٠٩-١، طالبين تحويل الشركة إلى فرع بالمؤسسة الفردية القائمة المسجلة بموجب القيد رقم ٦١٥٦٨ المملوكة للسيد / محمد أحمد محمد فردان، ومباشرة متابعة إجراءات التحويل.

إعلان رقم (٤٢٨) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل مؤسسة فردية
إلى شركة الشخص الواحد

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه السيد / أسامة خليفة عبدالله الجبران، مالك المؤسسة الفردية التي تحمل اسم (مشاريع الجبران للمقاولات)، المسجلة بموجب القيد رقم ٢٧٨٩٠-٢، طالباً تغيير الشكل القانوني للمؤسسة وذلك بتحويلها إلى شركة الشخص الواحد، وبرأسمال مقداره ٢٠,٠٠٠ (ألفين) دينار بحريني، وتسجل باسم المالك نفسه.

إعلان رقم (٤٢٩) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تخفيض رأسمال
شركة (نسيج ش.م.ب.م)

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه أصحاب الشركة ذات المسؤولية المحدودة المقفلة التي تحمل اسم (نسيج ش.م.ب.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ٧٢٤٩٢-١، طالبين تخفيض رأسمال الشركة من ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني إلى ٨٦,٤٠٠,٠٠٠ دينار بحريني، والصادر والمدفوع من ١٠٨,٠٠٠,٠٠١ إلى ٨,٦٤٠,٠٠٠,٨٠٠ دينار بحريني. فعلى كل من لديه اعتراض التقدم باعتراضه إلى المركز المذكور مشفوعاً بالمستندات المؤيدة والمبررة للاعتراض خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل من تاريخ نشر هذا الإعلان.

إعلان رقم (٤٣٠) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل شركة ذات مسئولية محدودة
إلى شركة الشخص الواحد

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه الشركاء في الشركة ذات المسؤولية المحدودة التي تحمل اسم (محمصة المن والسلوى ذ.م.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ١٢٧٦٨٠، طالبين تغيير الشكل القانوني للشركة وذلك بتحويلها إلى شركة الشخص الواحد، وذلك بناءً على تنازل جميع الشركاء عن حصصهم في الشركة للشريك السيد / عبدالغفور خان مهر خان أحمد خان محمد خان، وبرأسمال مقداره ٢٠,٠٠٠ (عشرون ألف) دينار بحريني.

إعلان رقم (٤٣١) لسنة ٢٠٢٠
بشأن تحويل شركة ذات مسئولية محدودة
إلى شركة تضامن

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه أصحاب الشركة

ذات المسؤولية المحدودة التي تحمل اسم (صالون ماهين ستار للرجال ذ.م.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ١٢٨١٩١، طالبين تغيير الشكل القانوني للشركة وذلك بتحويلها إلى شركة تضامن، وبرأسمال مقداره ١,٠٠٠ (ألف) دينار بحريني، وتسجل باسم كل من: ABDULLAH ABDUL KADIR، وRANI KADIR MIAH، وRAKIB ABDUL LATIF.

فعلى كل من لديه اعتراض التقدم باعتراضه إلى المركز المذكور مشفوعاً بالمستندات المؤيدة والمبررة للاعتراض خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل من تاريخ نشر هذا الإعلان.

إعلان رقم (٤٣٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تحويل فرع من مؤسسة فردية إلى شركة تضامن

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدم إليه السيد / جاسم محمد علي زاير عباس، مالك المؤسسة الفردية التي تحمل اسم (جاسم محمد لصيانة الحديد)، المسجلة بموجب القيد رقم ٨-٥٨٦٥٥، طالباً تحويل الفرع الثامن من المؤسسة إلى شركة تضامن قائمة بذاتها، وتسجل باسم كل من: جاسم محمد علي زاير عباس، و VINOD YESODHARAN، و BIJU YESODHARAN.

إعلان رقم (٤٣٣) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تحويل مؤسسة فردية إلى شركة الشخص الواحد

يعلن مركز البحرين للمستثمرين بوزارة الصناعة والتجارة والسياحة بأنه قد تقدمت إليه شركة (جواد حبيب وشركاه/ تضامن مهنية)، نيابة عن ورثة مالك المؤسسة الفردية المسماة (مكتبة الهلال)، المسجلة بموجب القيد رقم ١٢٤٨، طالبة تحويل المؤسسة إلى شركة الشخص الواحد، وبرأسمال مقداره ٥٠ (خمسون) ديناراً بحرينياً، والإعلان عن تنازل الورثة عنها لشركة (إبراهيم محمد المؤيد القابضة ذ.م.م)، المسجلة بموجب القيد رقم ١٢٨٥٥٧.

فعلى كل من لديه اعتراض التقدم باعتراضه إلى المركز المذكور مشفوعاً بالمستندات المؤيدة والمبررة للاعتراض خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل من تاريخ نشر هذا الإعلان.