

قرار رقم (2) لسنة 2022

بتعديل بعض أحكام القرار رقم (1) لسنة 2020

بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:

بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017،

وعلى القرار رقم (1) لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة،

وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،

وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

المادة الأولى

تستبدل بنصوص المواد (36) و (50) الفقرة الثانية و(55) و(63) من القرار رقم (1) لسنة 2020

بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، النصوص الآتية:

مادة (36):

انتخاب مجلس إدارة الإتحاد

في حالة ما إذا كان عدد الوحدات بالعقار المشترك أكثر من تسع وحدات ينتخب أعضاء اتحاد الملاك مجلساً

لإدارة الإتحاد في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، ويكون لكل عضو صوت واحد في الانتخابات عن كل

وحدة مملوكة له، ما لم ينص النظام الأساسي على حد أقصى من الأصوات لكل عضو، على ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الاتحاد عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد على تسعة أعضاء.

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

وفي حالة ما إذا كان عدد الوحدات بالعقار المشترك تسعاً أو أقل، يكون الملاك أعضاء بمجلس إدارة الاتحاد تلقائياً دون الحاجة إلى إجراء انتخابات.

أما بالنسبة لاتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي فيشترط ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الاتحاد عن خمسة أعضاء في اتحاد الملاك الرئيسي وسبعة أعضاء في اتحاد الملاك المركزي ولا يزيد على تسعة أعضاء في أي منهما، وذلك كله ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك.

مادة (50) الفقرة الثانية:

ولا يجوز انتخاب أي عضو كأمين خزينة لفترتين متتاليتين، ويجوز أن يشغل عضو واحد من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد أكثر من منصب، وذلك بموافقة أغلبية مجلس الإدارة.

مادة (55):

الحضور

يكون حضور الجمعية العمومية للاتحاد الرئيسي أو الاتحاد المركزي من رؤساء مجالس اتحادات الملاك الفرعية أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء في حالة عدم انتخاب مجالس إدارات لتلك الاتحادات، إضافة إلى ملاك الوحدات الرئيسية أو المركزية بحسب الأحوال.

ويجوز لاتحاد الملاك طلب حضور مراقب محايد في اجتماعات الجمعية العمومية.

مادة (63):

القرار العادي

يكون التصويت على القرارات العادية بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفقاً لنص المادة (59) 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 برُفَع الأيدي، بحيث يكون لكل مالكٍ وُحْدَةٍ صوت واحد ويكون التصويت وفقاً لنسبة الصوت أو وزنه الانتخابي والذي يُحتسب على النحو الآتي:

- 1- بالنسبة لقطع الأراضي التي لم يتم تطويرها وبالنسبة للشقق والطبقات يُحتسب وزن الصوت الانتخابي بحسب مساحة الأرض أو الشقة أو الطبقة الثابتة بوثيقة الملكية منسوبة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية بالعقار المشترك ذات الصلة بعملية التصويت.
- 2- بالنسبة لقطع الأراضي التي تم تطويرها وتم توصيل خدمات الكهرباء والماء إليها يُحتسب وزن الصوت بحسب مساحة الأرض الثابتة بوثيقة الملكية مضافاً إليها مساحة البناء طبقاً للحد الأقصى لمساحة البناء المسموح به قانوناً منسوبة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية بالعقار المشترك ذات الصلة بعملية التصويت.

ويجوز أن يحدد النظام الأساسي نسب أصوات متساوية في أي من الحالتين الآتيتين:

- 1- رغبة الملاك في التصويت بالتساوي.
- 2- لتحقيق الإدارة المثلى للعقار المشترك، في حال كون التصويت بالتساوي إيجابياً للملاك.

كما يجوز أن يتضمن النظام الأساسي آلية أخرى لحساب نسبة الصوت أو وزنه الانتخابي بخلاف ما ذكر بالفقرة الثانية من هذا المادة.

المادة الثانية

يكون انتخاب مجلس إدارة الاتحادات التي تعقب نفاذ هذا القرار، وفقاً للآلية الواردة بالفقرة الثانية من المادة (63) المشار إليها، ويجوز للجمعية العمومية للاتحاد النص على آلية أخرى في النظام الأساسي تطبق في الانتخابات اللاحقة.

المادة الثالثة

على الرئيس التنفيذي تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: 26 رمضان 1443 هـ

الموافق: 27 أبريل 2022م