

وزارة الإسكان

قرار وزاري

رقم ٢٠١٨/٦٠

بتعديل بعض أحكام

اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات

استناداً إلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ ،
وإلى نظام تملك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ،
وإلى اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات الصادرة بالقرار
الوزاري رقم ٨٩/٥٠ ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة ،

تقرر

المادة الأولى

تجرى التعديلات المرفقة على اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات
والمحلات ، المشار إليها .

المادة الثانية

يلغى كل ما يخالف التعديلات المرفقة ، أو يتعارض مع أحكامها .

المادة الثالثة

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

صدر في : ٣ من ذي الحجة ١٤٣٩ هـ

الموافق : ١٤ من أغسطس ٢٠١٨ م

سيف بن محمد بن سيف الشيببي

وزير الإسكان

تعديلات على بعض أحكام اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات

المادة الأولى

يستبدل بنصوص المواد (٢٥ و ٢٦ و ٢٧) من اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات المشار إليها، النصوص الآتية :

المادة (٢٥)

يجب أن تعين جمعية الملاك مديرا لها يمثلها مع الغير، وأمام القضاء، وفي مخصصة الملاك إذا دعت الحاجة، ويتم قيده في سجل خاص يعد لهذا الغرض، وإذا لم يتفق الملاك على اختيار مدير الجمعية، فيصدر بتعيينه قرار من وزير الإسكان . ويجوز أن تحدد جمعية الملاك أو وزير الإسكان حسب الأحوال أجرا للمدير، ومدة تعيينه، واتخاذ قرار عزله عند الاقتضاء، ويعد أجر المدير من ضمن تكاليف إدارة العقار، ويلتزم جميع أعضاء الجمعية بأدائه، كل حسب نصيبه . ويشترط لاعتماد وتسجيل مدير الجمعية تقديم شهادة عدم المحكومية من الجهة المختصة إن كان شخصا طبيعيا .

المادة (٢٦)

يتولى مدير جمعية الملاك الاختصاصات الآتية :

أ - تنفيذ قرارات الجمعية، ويكون مسؤولا عن هذا التنفيذ .

ب - مطالبة كل مالك بتنفيذ التزاماته سواء كان مصدرها القانون أو نظام الجمعية أو القرارات الفردية التي تصدر بها، ومتابعة ذلك .

ج - تحصيل اشتراكات الأعضاء، والتزاماتهم المالية .

د - القيام بما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، ويجوز في حالات الضرورة تنفيذ ذلك على مسؤوليته دون قرار من الجمعية على أن يعرض الأمر عليها في أول اجتماع .

هـ - تقديم تقارير دورية عن أعمال الجمعية وحساباتها، ومركزها المالي .

و - حفظ محاضر اجتماعات الجمعية، والعقود المتعلقة بإدارة وصيانة الأجزاء الشائعة في العقار، والمستندات المتعلقة بالخدمات المشتركة بين الملاك في العقار .

ز - فتح حساب بنكي باسم الجمعية .

ح - أي اختصاصات أخرى تحدد من قبل أغلبية أعضاء الجمعية .

المادة (٢٧)

يجب على كل مالك تسجيل ملكية الوحدة العقارية المفرزة المخصصة له في العقار، ويكون لكل وحدة صحيفة عقارية تسجل فيها وفق النظام والقواعد المعمول بها، ويجب أن تشتمل على البيانات والمستندات الآتية :

أ - رسم مساحي يبين الموقع والمساحة الكلية للعقار .

ب - رسم مساحي خاص لكل وحدة عقارية مفرزة، ومساحتها، ونصيب الوحدة من الخدمات المشتركة داخل البناء ونصيب الوحدة على المشاع من مساحة الأرض .

ج - بيان بمساحة البناء الفعلية على الأرض، ومجموع مساحات الأجزاء المشتركة والخدمات الخاصة بين الملاك بالمشروع .

د - اشتراطات البناء التي تحددها البلدية المختصة، وعدد الطوابق والشقق والمحلات في المبنى .

هـ - عدد الطوابق المنفذة، والتي تم إصدار شهادة إكمال بناء لها وعدد الطوابق المصرح بها طبقاً لإباحة البناء .

و - تقرير من استشاري المشروع يفيد بوجود أو عدم وجود خدمات مشتركة، أو أي أجزاء من المبنى دون وجود فواصل إنشائية بينها تكون بين ملاك العقار .

ز - بيان بأسماء ملاك الوحدات العقارية المفرزة عند إنشاء جمعية الملاك، وبعد إصدار الملكية المفرزة للوحدة العقارية الأولى، وأسماء الملاك بعد تكوين الجمعية .

ح - مستندات الملكية .

المادة الثانية

يستبدل بعنوان الفصل الخامس من اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات المشار إليها، العنوان الآتي :

الفصل الخامس

تسجيل الوحدات العقارية وجمعيات الملاك

المادة الثالثة

تضاف إلى اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات المشار إليها مواد جديدة أرقامها : (٣ مكررا ، ٦ مكررا ، ١٨ مكررا ، ٢٧ مكررا ، ٢٨ مكررا) ، نصها الآتي :

المادة (٣ مكررا)

يشترط لنقل ملكية الوحدة العقارية المفروزة الخاضعة لأحكام هذه اللائحة تقديم ما يفيد بعدم وجود التزامات مالية تجاه جمعية الملاك إلى وزارة الإسكان ، معتمدة من مدير الجمعية .

المادة (٦ مكررا)

يتم احتساب نصيب الوحدة العقارية على المشاع من مساحة الأرض طبقا لعدد الطوابق ، وعدد الوحدات العقارية المعتمدة في إباحة البناء الصادرة من البلدية المختصة ، وإن لم يتم التنفيذ كاملا ، ويتحدد نصيب كل منهم بنسبة مساحة الجزء الذي يملكه في العقار .

المادة (١٨ مكررا)

يتم تقديم طلب تسجيل أو تجديد تسجيل جمعية الملاك لأي عقار خاضع لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات المشار إليه إلى وزارة الإسكان ، مرفقا به المستندات الآتية :

أ - نسخة من نظام إدارة وصيانة العقار والخدمات المشتركة بين الملاك .

ب - محضر اجتماع يفيد اتفاق الملاك على اختيار مدير الجمعية طبقا لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات المشار إليه .

وتمنح وزارة الإسكان مدير جمعية الملاك بطاقة لممارسة صلاحياته ، بعد سداد الرسوم المقررة لذلك ، وإصدار شهادة تسجيل جمعية الملاك .

المادة (٢٧ مكررا)

يتم تسجيل جمعيات الملاك في سجل خاص أو عبر نظام الخدمات الإلكترونية بوزارة الإسكان ، على أن يتم التأشير على الصحيفة العقارية في أمانة السجل العقاري بوجود جمعية ملاك للعقار لها اسم مستقل أو اسم المبنى أو المجمع والرقم الذي تخصصه البلدية المختصة .

المادة (٢٨ مكررا)

يصدر وزير الإسكان قرارا بالرسوم المقررة لتسجيل وتجديد تسجيل جمعيات الملاك ، والرسوم المقررة لإصدار وتجديد بطاقة مدير جمعية الملاك للعقار .