

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

قرار وزاري

رقم ٢٠٢٤ / ٢٠٤

بإصدار نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات

استناداً إلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨،
وإلى اللائحة التنفيذية لنظام تمليك الطبقات والشقق والمحلات الصادرة بالقرار
الوزاري رقم ٨٩/٥٠،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

تقرر

المادة الأولى

يعمل بنموذج نظام جمعيات ملاك العقارات المرفق.

المادة الثانية

يجب على جميع ملاك الوحدات العقارية في العقار المشترك تأسيس جمعية ملاك وفق
نموذج النظام المرفق، وتسجيلها عبر النظام الإلكتروني لجمعيات ملاك العقارات في
الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

المادة الثالثة

يجب على جمعية ملاك العقارات، بعد تسجيلها في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني،
إعداد كشف لوصف العقار الذي تتولى إدارة شؤونه، يتضمن اسم العقار، ومكانه، ورقمه
المساحي، ورقم المبنى، وذلك وفقاً للنموذج الذي تعده الوزارة لهذا الغرض، على أن يتم
تضمينه في نظام جمعية الملاك بعد توقيع كافة الملاك عليه.

المادة الرابعة

يجب على جمعيات ملاك العقارات القائمة في تاريخ العمل بهذا القرار تعديل أوضاعها وفقاً لأحكامه، وذلك خلال مدة لا تزيد على (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

المادة الخامسة

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

صدر في: ٢٦ من شعبان ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٧ من مارس ٢٠٢٤ م

د. خلفان بن سعيد بن مبارك الشعيلي

وزير الإسكان والتخطيط العمراني

نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا النظام، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

- ١ - الوزارة:
- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.
- ٢ - الوزير:
- وزير الإسكان والتخطيط العمراني.
- ٣ - جمعية الملاك:
- الجمعية التي تؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في العقار المشترك، لغرض ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء الشائعة وإدارتها وصيانتها.
- ٤ - الجمعية العمومية:
- الجمعية المشكلة من قبل جميع ملاك الوحدات العقارية.
- ٥ - مجلس الإدارة:
- مجلس إدارة جمعية الملاك.
- ٦ - المدير:
- الشخص الطبيعي أو المعنوي المعين لإدارة العقار المشترك.
- ٧ - النظام:
- مجموعة القواعد الخاصة بتنظيم وإدارة جمعية الملاك.
- ٨ - العقار المشترك:
- عقار مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء شائعة.
- ٩ - الوحدة العقارية:
- الجزء المفرز من العقار المشترك كالشقة أو الطبقة أو المحل.

المادة (٢)

تؤسس بموجب هذا النظام جمعية ملاك للعقار المشترك، تكون لها الشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة بعد تسجيلها في الوزارة.
وتسري عليها أحكام نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ولائحته التنفيذية، وهذا النظام.

المادة (٣)

تهدف جمعية الملاك إلى:

- ١- إدارة الأجزاء الشائعة في العقار المشترك وصيانتها لضمان حسن الانتفاع بها.
- ٢- تحديد حقوق وواجبات ملاك الوحدات العقارية، وحماية مصالحهم وفق القانون.
- ٣- تطوير العقار المشترك وتنظيمه والإشراف عليه.
- ٤- وضع استراتيجية واضحة لكيفية إدارة العقار المشترك وضمان تنفيذها.

المادة (٤)

يحظر على جمعية الملاك الاشتغال بأغراض غير معدة لها.

المادة (٥)

تنشئ جمعية الملاك سجلا يكون متاحا لاطلاع كافة ملاك العقار المشترك، يتم تحديثه متى استدعت الحاجة لذلك، ويتضمن البيانات والمستندات الآتية:

- ١ - أسماء وبيانات ملاك الوحدات العقارية، وأرقام التواصل وعناوين المقار الرئيسية لهم.
- ٢ - نسخا من سندات الملكية والرسومات المساحية لجميع الوحدات العقارية ومخططات الأجزاء الشائعة في العقار المشترك.
- ٣ - شهادة إتمام البناء للعقار المشترك.
- ٤ - شهادة مسمى المبنى الصادرة عن البلدية المختصة.

الفصل الثاني

تشكيل جمعية الملاك واختصاصاتها

المادة (٦)

تشكل جمعية الملاك جمعية عمومية من جميع مالكي الوحدات العقارية المفترزة.

المادة (٧)

تختص الجمعية العمومية برسم السياسة العامة للعقار المشترك، واتخاذ كافة القرارات اللازمة لتحقيق أغراضها، ولها على الأخص الآتي:

- ١ - إعداد أو تعديل النظام، وعرضه على الوزارة للموافقة.
- ٢ - تعيين أعضاء مجلس الإدارة وعزلهم.
- ٣ - تحديد أجر ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

المادة (٨)

مع عدم الإخلال بالاختصاصات المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا النظام، تختص الجمعية العمومية في حالة عدم وجود مجلس إدارة لجمعية الملاك بالآتي:

- ١ - تعيين المدير، ومراجع الحسابات، وتحديد أجرهما.
- ٢ - إبراء ذمة المدير وعزله.
- ٣ - اعتماد مشروع الميزانية السنوية والحساب الختامي لجمعية الملاك، وتقرير مراجع الحساب، إن وجد.
- ٤ - اعتماد تقارير إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء الشائعة والعقود المتعلقة بهما، وتقارير أعمال جمعية الملاك ومركزها المالي.
- ٥ - تحديد المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة التزامات جمعية الملاك، وكيفية سداد هذه المساهمات.

الفصل الثالث

اجتماعات الجمعية العمومية ونصابها

المادة (٩)

تنعقد الجمعية العمومية مرة كل عام على الأقل، ويتولى المدير دعوة أعضائها للاجتماع، وعند عدم توجيه الدعوة من قبل المدير يجوز لربع الأعضاء توجيه طلب له بذلك، وفي حالة عدم استجابة المدير للطلب، يكون لهم توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية، وذلك بعد مرور (١٠) عشرة أيام عمل على إبلاغ المدير بذلك، عن طريق أي وسيلة يتحقق بها علمه.

المادة (١٠)

يجب أن تتضمن الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية الآتي:

- ١ - تحديد مكان وتاريخ وساعة الاجتماع.
- ٢ - تحديد بنود جدول الأعمال المعروض للمناقشة، والمسائل المقترح البت فيها.
- ٣ - تحديد مكان وتاريخ وساعة الاجتماع الثاني في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني، المنصوص عليه في المادة (١٣) من هذا النظام، في الاجتماع الأول.

المادة (١١)

يبلغ أعضاء الجمعية العمومية بموعد انعقاد الاجتماع قبل (٢٠) عشرين يوماً على الأقل من تاريخ انعقاده، وذلك عن طريق أي وسيلة يتحقق بها علمهم.

المادة (١٢)

يجب إعداد مستند حضور يتضمن اسم كل مالك أو من يمثله، وتسلم نسخة منه للمالك أو من يمثله.

المادة (١٣)

يشترط لصحة انعقاد اجتماع الجمعية العمومية، حضور ما لا يقل عن أغلبية أعضائها أو ممثليهم، وتتخذ القرارات فيها بأغلبية أصوات أعضائه الحاضرين أو ممثليهم، وفي حالة عدم اكتمال هذا النصاب يعقد اجتماع ثان خلال (٣٠) الثلاثين يوماً التالية لتاريخ الاجتماع الأول، على أن تبلغ الوزارة لحضور ممثل عنها، وينعقد هذا الاجتماع بمن حضر وتتخذ القرارات فيه بأغلبية الأعضاء الحاضرين.

المادة (١٤)

تتخذ الجمعية العمومية القرارات المتعلقة بتعديل النظام وإدارة الأجزاء الشائعة بأغلبية أصوات أعضائها أو من يمثلهم.

المادة (١٥)

يجوز لعضو الجمعية العمومية أن يوكل غيره كتابة من ضمن أعضائها أو خارجها للتصويت نيابة عنه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر من (٤) أربعة أعضاء لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين (١٠٪) عشرة بالمائة من مجموع أصوات أعضائها. ويسري التوكيل الممنوح من أجل تمثيل الأعضاء في الجمعية العمومية على جميع الاجتماعات المتتابعة التي تعقد بشأن ذات الموضوعات المدرجة في جدول الأعمال ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

المادة (١٦)

على المدير التقدم بطلب تسجيل جمعية الملاك لدى الوزارة خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وإلا جاز لأي مالك التقدم بطلب تسجيلها.

المادة (١٧)

يقوم المدير بتسليم نسخة من محضر اجتماع الجمعية العمومية لجميع أعضائها، خلال (١٠) عشرة أيام من تاريخ اجتماعها، والتوقيع على تسلمه وإثبات ذلك.

الفصل الرابع

مجلس الإدارة

المادة (١٨)

تكون إدارة جمعية الملاك في العقار المشترك الذي تزيد عدد الوحدات العقارية فيه على (٥٠) خمسين وحدة، من خلال مجلس إدارة، ويجوز أن تكون إدارة جمعية الملاك في العقار المشترك الذي تقل عدد وحداته العقارية عن (٥٠) خمسين وحدة من خلال مجلس الإدارة، بشرط موافقة أغلبية الملاك.

المادة (١٩)

يتكون مجلس الإدارة من عدد فردي من الملاك لا يقل عن (٣) ثلاثة، ولا يزيد على (٩) تسعة، يتم اختيارهم بالانتخاب من قبل أغلبية أعضاء الجمعية العمومية، لمدة (٢) عامين، قابلة للتجديد، بموافقة ذات الأغلبية.

المادة (٢٠)

ينتخب أعضاء مجلس الإدارة من بينهم رئيسا ونائبا للرئيس.

المادة (٢١)

يشترط في رئيس ونائب رئيس مجلس الإدارة وأعضائه الآتي:

- ١ - أن يكون كامل الأهلية.
- ٢ - ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة في جنائية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- ٣ - أن يكون مالكا لوحدة عقارية في العقار المشترك.

المادة (٢٢)

يختص مجلس الإدارة بالآتي:

- ١ - تعيين المدير، ومراجع الحسابات، وتحديد أجرهما.
- ٢ - إبراء ذمة المدير وعزله.
- ٣ - اعتماد مشروع الميزانية السنوية والحساب الختامي لجمعية الملاك، وتقرير مراجع الحسابات، إن وجد.
- ٤ - اعتماد تقارير إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء الشائعة والعقود المتعلقة بهما، وتقرير أعمال جمعية الملاك ومركزها المالي.
- ٥ - تحديد المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة التزامات جمعية الملاك، وكيفية سداد هذه المساهمات.

المادة (٢٣)

تتخذ قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات أعضائه الحاضرين.

المادة (٢٤)

يجوز بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية تخصيص مكافأة للرئيس ونائبه وأعضاء مجلس الإدارة.

المادة (٢٥)

يجتمع مجلس الإدارة اجتماعا دوريا كل (٣) ثلاثة أشهر، كما ينعقد كلما دعت ضرورة لذلك، بناء على طلب المدير أو أغلبية أعضاء الجمعية العمومية، ولا يكون انعقاده صحيحا إلا بحضور أغلبية أعضائه.

المادة (٢٦)

يجب توثيق جميع محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وتاريخ ومكان انعقادها والأعضاء الحاضرين، والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التي حازها كل قرار، وتبلغ نسخة منها لكل من الوزارة وأعضاء الجمعية العمومية.

الفصل الخامس

المدير

المادة (٢٧)

تعين الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، مديرا لجمعية الملاك بموافقة أغلبية الأعضاء، كما يجوز لهما تعيين شركة لتقوم بأعمال الإدارة والصيانة. ويعين المدير لمدة (٢) عامين، قابلة للتجديد لمدة مماثلة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. وفي حالة عدم الاتفاق على اختيار المدير، يتولى الوزير تعيينه.

المادة (٢٨)

يشترط في المدير إذا كان شخصا طبيعيا الآتي:

- ١ - ألا تقل سنه عن (٢١) واحد وعشرين عاما.
- ٢ - أن يكون كامل الأهلية.
- ٣ - أن يكون حسن السيرة والسلوك.
- ٤ - ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي بالسجن في جنائية أو بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره.

المادة (٢٩)

يشترط في المدير إذا كان شخصا اعتباريا الآتي:

- ١ - أن تكون شركة مملوكة بالكامل لعمانيين أو لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- ٢ - أن تكون الشركة حاصلة على ترخيص بمزاولة نشاط إدارة جمعيات الملاك.
- ٣ - ألا يكون قد حكم على أحد ملاك الشركة بالإفلاس.
- ٤ - ألا يكون قد صدر ضد أحد ملاكها حكم نهائي بالسجن في جنائية أو بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره.

المادة (٣٠)

يتولى المدير الاختصاصات الآتية:

- ١- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال.
- ٢- مطالبة كل مالك بتنفيذ التزاماته سواء كان مصدرها القانون أو نظام إدارة الأجزاء الشائعة أو قرارات الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، ومتابعة ذلك.
- ٣- تحصيل اشتراكات الأعضاء والتزاماتهم المالية.
- ٤- القيام بما يلزم لحفظ الأجزاء الشائعة وحراستها وصيانتها، ويجوز في حالات الضرورة تنفيذ ذلك على مسؤوليته دون قرار من الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، على أن يعرض الأمر عليهم في أول اجتماع.
- ٥- تقديم تقارير دورية للجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، عن أعمال جمعية الملاك وحساباتها ومركزها المالي، لاعتمادها، وتسلم نسخة من هذه التقارير للوزارة.
- ٦- حفظ محاضر اجتماعات الجمعية العمومية ومجلس الإدارة بحسب الأحوال، والعقود المتعلقة بإدارة وصيانة الأجزاء الشائعة والمستندات المتعلقة بالخدمات بين الملاك في العقار المشترك.
- ٧- فتح حساب مصرفي باسم جمعية الملاك.
- ٨- تقديم تقرير التدقيق المالي للجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، في نهاية كل سنة مالية، على أن يكون معتمدا من مكاتب التدقيق المرخصة، ويتم إيداع نسخة منه لدى الوزارة، وتحسب مصاريف التدقيق المحاسبي من رسوم التكاليف السنوية.
- ٩- تقديم كشف للحساب المصرفي الخاص باسم جمعية الملاك في نهاية كل سنة مالية، وعرضه على الجمعية العمومية، أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال.

- ١٠- إعداد تقرير صيانة أجزاء العقار الشائعة، وعرضه على الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، لاعتماده.
- ١١- تزويد الملاك بنسخة من النظام، ونسخة من نظام إدارة الأجزاء الشائعة إن وجد، بعد التوقيع عليه من قبلهم، وإدراجه في النظام الإلكتروني لدى الوزارة.
- ١٢- دعوة أعضاء الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، قبل انتهاء تاريخ صلاحية تسجيل جمعية الملاك ب (٣) ثلاثة أشهر على الأقل، وتحرير محضر يفيد الاتفاق على تجديد تعيين المدير أو اختيار مدير آخر.
- ١٣- أي اختصاصات أخرى تحدد من قبل أغلبية أعضاء الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال.

المادة (٣١)

يكون إبراء ذمة المدير عن السنة المالية المنقضية بقرار من الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، بموافقة أغلبية الأعضاء، وبعد تسلم كافة التقارير الواجب تقديمها من قبله، والتأكد من وفائه بكافة التزاماته، وتسليمه جميع الوثائق المتعلقة بإدارة جمعية الملاك والعقار المشترك، وذلك دون الإخلال بمسؤولية المدير عن أي غش أو تدليس في المعلومات المقدمة من قبله.

المادة (٣٢)

ينتهي قرار تعيين المدير في أي من الحالات الآتية:

- ١ - الوفاة.
- ٢ - العزل.
- ٣ - انتهاء المدة المحددة لتعيينه ما لم يتم تجديدها.
- ٤ - الاستقالة.
- ٥ - الحل أو الإفلاس إذا كان المدير شخصا اعتباريا.

المادة (٣٣)

يجب على المدير عند رغبته في الاستقالة من منصبه إخطار الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة بحسب الأحوال، بذلك مسبقا، وتوجيه دعوة لهم للانعقاد في مدة أقصاها (٣٠) ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ إخطارهم بوجوب الاجتماع، لبت في موضوع استقالة المدير، وتعيين مدير جديد خلفا له.

المادة (٣٤)

يجب على المدير المنتهية صلاحياته وفقا لحكم البنود (٢ و ٣ و ٤ و ٥) من المادة (٣٢) من هذا النظام، تسليم الوثائق والأموال إلى المدير الجديد في مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ تعيين المدير الجديد، وعلى الأخص الآتي:

- ١ - الوثائق والمستندات الخاصة بجمعية الملاك.
- ٢ - السجلات الخاصة بالعقار المشترك.
- ٣ - بيان الوضع المالي لجمعية الملاك.
- ٤ - جميع أموال جمعية الملاك بما في ذلك المبالغ النقدية.

الفصل السادس

مالية جمعية الملاك

المادة (٣٥)

تبدأ السنة المالية لجمعية الملاك في الأول من يناير، وتنتهي في الحادي والثلاثين من ديسمبر من كل عام، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ أول اجتماع للجمعية العمومية، وتنتهي في الحادي والثلاثين من ديسمبر من العام ذاته.

المادة (٣٦)

تتكون موارد جمعية الملاك من الآتي:

- ١ - اشتراكات الأعضاء.
- ٢ - المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة التزامات جمعية الملاك.
- ٣ - القروض.
- ٤ - التبرعات والهبات بعد موافقة الوزارة على قبولها.

الفصل السابع

انقضاء جمعية الملاك

المادة (٣٧)

تنقضي جمعية الملاك في الأحوال الآتية:

- ١ - إذا زال العقار المشترك أو هلك.
- ٢ - إذا انخفض عدد الملاك عن العدد اللازم لتأسيسها.
- ٣ - إذا نزع ملكية العقار المشترك للمنفعة العامة.