



غرفة القصيم
QASSIM CHAMBER

الإدارة القانونية بغرفة القصيم

رصد قرارات مجلس الوزراء والمراسيم الملكية والقرارات الوزارية ذات العلاقة).



المصدر: الجريدة الرسمية للمملكة العربية السعودية (أم القرى).

العدد: ٤٨٢٢ الجمعة ١٨ رجب ١٤٤١هـ الموافق ١٣ مارس ٢٠٢٠م

أولاً/ المراسيم الملكية.

١. مرسوم ملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٢-٧-١٤٤١هـ.

بِعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

ببناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ٢٧-٨-١٤١٢هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) بتاريخ ٣-٣-١٤١٤هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/أ) بتاريخ ٢٧-٨-١٤١٢هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (١٧٤-٤٥) بتاريخ ١٤-١٠-١٤٤٠هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) بتاريخ ١-٧-١٤٤١هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفروعها وإدارتها، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود.

ثانياً/ قرارات مجلس الوزراء.

1. الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها وإدارتها.

قرار رقم (٤٤٠) وتاريخ ١-٧-١٤٤١هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٦٠٢٤٧ وتاريخ ٢٣-١٠-١٤٤٠هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٣٥١٠ وتاريخ ٦-٣-١٤٣٨هـ، في شأن مشروع نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها وإدارتها.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥/م) وتاريخ ١١-٢-١٤٣٣هـ.

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٨٤٨) وتاريخ ٢٦-٦-١٤٣٩هـ، ورقم (٤٩٤) وتاريخ ١٣-٤-١٤٤١هـ، والمذكرتين رقم (١٣٣٣) وتاريخ ٩-٩-١٤٣٩هـ، ورقم (٤٩٢) وتاريخ ٣٠-٦-١٤٤١هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٤-١٤/٤١-د) وتاريخ ٧-٥-١٤٤١هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (١٧٤-٤٥) وتاريخ ١٤-١٠-١٤٤٠هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٩٤٥) وتاريخ ١-٧-١٤٤١هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها وإدارتها، بالصيغة المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقه لهذا.

ثانياً: قيام الهيئة العامة للعقار، قبل نفاذ النظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار، بالآتي:

١- وضع الترتيبات المناسبة لاستكمال المتطلبات النظامية اللازمة المتعلقة بجمعيات الملاك التي سبق تأسيسها والمسجلة لدى الهيئة وفق أحكام نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها، الصادر بالمرسوم

الملك رقم (٥/م) وتاريخ ١١-٢-١٤٣٣هـ، وكذلك القرارات المشتركة التي لم يؤسس لها جمعيات ملاك،

وستكون مشمولة بأحكام النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار - حال نفاذه.

٢- إعداد نماذج للأنظمة الأساسية لجمعيات الملاك، تشتمل على الأحكام الأساسية اللازمة وفق أحكام

النظام، وإتاحتها لملاك الوحدات العقارية المفوزة، للاسترشاد بها.

رئيس مجلس الوزراء.

٢. تعديل تنظيم مركز الملك عبد الله بن عبدالعزيز الدولي لخدمة اللغة العربية.

قرار رقم (٤٣٩) وتاريخ ١-٧-١٤٤١هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١٠١٧ وتاريخ ١٥-٢-١٤٤١هـ، المشتملة على برفيقة صاحب السمو وزير الثقافة رقم ٠٠٩٢٢ وتاريخ ٢٦-١٢-١٤٤٠هـ، وبرفقة معالي وزير التعليم رقم ١٦٦٤٣ وتاريخ ٩-٢-١٤٤١هـ، في شأن تعديل تنظيم مركز الملك عبد الله بن عبد العزيز الدولي لخدمة اللغة العربية.

وبعد الاطلاع على تنظيم مركز الملك عبد الله بن عبد العزيز الدولي لخدمة اللغة العربية، الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (١٠٤) وتاريخ ٦-٤-١٤٣١هـ.

وبعد الاطلاع على الأمر الملكي رقم (٦٧/أ) وتاريخ ٩-٤-١٤٣٦هـ.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٤٧٩) وتاريخ ١٣-٤-١٤٤١هـ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٦١-١٤/د) وتاريخ ٧-٥-١٤٤١هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٧٣٥) وتاريخ ٢٤-٦-١٤٤١هـ.

يفقر

تعديل تنظيم مركز الملك عبد الله بن عبد العزيز الدولي لخدمة اللغة العربية، الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (١٠٤) وتاريخ ٦-٤-١٤٣١هـ، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: إحلال عبارة "وزارة الثقافة" محل عبارة "وزارة التعليم" الواردة في المادة (الأولى) من التنظيم لتكون المادة بالنص الآتي: "ينشأ بموجب هذا التنظيم مركز يسمى (مركز الملك عبد الله بن عبد العزيز الدولي لخدمة اللغة العربية)، وتكون له شخصية اعتبارية واستقلال مالي وإداري، ومقره مدينة الرياض، وله فتح مكاتب داخل المملكة وخارجها، ويرتبط المركز بوزارة الثقافة، ويشار إليه فيما بعد بـ (المركز)".

ثانياً: إحلال عبارة "وزير الثقافة" محل عبارة "وزير التعليم" الواردة في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من تنظيم المركز لتكون الفقرة بالنص الآتي: "يكون وزير الثقافة في المملكة العربية السعودية المشرف العام على المركز".

رئيس مجلس الوزراء.

ثالثاً/ لوائح وأنظمة.

١. مشاريع مواصفات الأجهزة والمنتجات الطبية السعودية المرفوعة للاعتماد للعام ٢٠٢٠م

ومواصفات الأجهزة والمنتجات الطبية السعودية المطلوب سحبها لعام ٢٠٢٠م

مشاريع مواصفات الأجهزة والمنتجات الطبية السعودية المرفوعة للاعتماد للعام ٢٠٢٠م وعددها (١٠٩)

ومواصفات الأجهزة والمنتجات الطبية السعودية المطلوب سحبها لعام ٢٠٢٠م وعددها (٣)

المعتمدة بالقرار رقم (١٨-٩/٧) (١٤٤٠) وتاريخ ٣-٦-١٤٤١هـ

تتمة اللائحة مرفقة نسخة "PDF"

http://old.qcc.org.sa/qcc_files/doc_man/m.pdf

٢. تعديل اللائحة الفنية لأنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية الصغيرة.

بناءً على المادة التاسعة من تنظيم الهيئة الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢١٦ وتاريخ ١٧-٦-

١٤٣١هـ والتي تقضي بأن:

المجلس هو السلطة المختصة بإدارة شؤون الهيئة، وتصريف أمورها، ويتخذ جميع القرارات اللازمة لتحقيق

أغراضها في حدود أحكام هذا التنظيم، وله بوجه خاص اعتماد المواصفات القياسية السعودية في

صورتها النهائية وطرق تطبيقها.

واستناداً إلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٠٦-١٧٢-٢٠١٩) المتضمن الموافقة على التوسع في تقديم

خدمات منح شهادات المطابقة. إلزام المنتجات الخاضعة لأنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية الصغيرة

مثل (الألواح الشمسية العاكس الكهروضوئي، صندوق التجميع) بشهادات المطابقة الوطنية

المناظرة (IECEE).

وبناءً على قرار المجلس تم تعديل اللائحة الفنية لأنظمة الطاقة الشمسية الكهروضوئية الصغيرة رقم (م.١-

١٦٥-١٨-٠٤-٠٣) حيث ورد التعديل على المادة رقم (٦) إجراءات تقويم المطابقة، والملحق رقم (١) قائمة

المواصفات القياسية لمنتجات أنظمة الطاقة الشمسية المولدة للكهرباء ومكوناتها: (أ) قائمة المواصفات

القياسية، (ب) قائمة الترميز الجمركي وفقاً لمنصة (سابر) الإلكترونية، حذف الملحق رقم (٢)، بالإضافة

إلى ما تتطلبه اللائحة من تغيير ترقيم البنود والصفحات.

ولمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى موقع الهيئة الإلكتروني www.saso.gov.sa للاطلاع على

اللوائح المعتمدة.

والله الموفق...

٣. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

الفصل الأول

تعريفات

المادة الأولى:

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

النظام: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها وإدارتها.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الصيانة: الصيانة العامة للعقار.

المالك: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية الذي يمتلك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية المفروضة.

الأرض: العقار المنص لتشييد بناء أو أكثر عليه بمرافقه وخدماته، ومستكملة فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.

الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم العقار المقام عليه بناء إلى وحدات مستقلة لغرض التصرف في كل وحدة على حدة.

الوحدة العقارية المفروضة: الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكه الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرائب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل.

الأجزاء المشتركة: أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفروضة، وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمسابع، والحدائق، والمساحات، والمصاعد، ونحوها.

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

المجمع العقاري: مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة.

جمعية الملاك: كيان يؤسسه الملاك -أو من يمثلهم- في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي.

النظام الأساسي: النظام الأساسي لجمعية الملاك.

الميزانية: ميزانية جمعية الملاك السنوية لإدارة العقار المشترك.

الجمعية العامة: الجمعية العامة لجمعية الملاك.

المدير: الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو المعنوية المعينون لإدارة العقار المشترك أو المجمع العقاري.

الصيانة: الأعمال اللازمة لحفظ العقار المشترك أو المجمع العقاري وحفظ منفعتهما.

الفصل الثاني

فروز العقار

المادة الثانية

- 1- لكل مالك أرض بصفة مستوفية للمتطلبات الشرعية والنظامية أن يبني عليها بناءً ويفرضه إلى وحدات مستقلة، وله إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية مفروزة، وذلك بحسب الإجراءات النظامية المعتمدة.
- 2- ترقم الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك ترقيماً تسلسلياً بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين مفروزتين في العقار المشترك نفسه.

المادة الثالثة:

- 1- يجوز إعادة فروز العقار المشترك أو جزء منه أو تغيير استعمالاته؛ بعد موافقة الجمعية العامة، وموافقة المرتمن إن وجد. ولا يخل ذلك بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة.
- 2- يجب تعديل منط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة الفروز أو تغيير استعماله، وموافقة الجهات المختصة على ذلك.
- 3- إذا طرأ أي تغيير على العقار المشترك، فيعد الملاك شركاء فيما ينتج عن هذا التغيير كل بنسبة مساحة وحدته العقارية المفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة المحددة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفروز. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة العقارية المفروزة ومساحتها، عند تحديد حصة كل مالك فيما ينتج عن هذا التغيير.

المادة الرابعة:

تعتمد الهيئة الفروز وإعادة الفروز، وتحدد الأئحة الإجراءات اللازمة لذلك، وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.

الفصل الثالث

أحكام الملكية

المادة الخامسة:

- 1- على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره، والتزامات الشركاء وحقوقهم.
- 2- للشركاء في عقار مشترك أن يتقاسموا حصص المشاعة فيه، ويختص كل منهم بوحدة عقارية مفروزة أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فطالبا اللجوء إلى المحكمة المختصة.

المادة السادسة:

- 1- على المالك أن يفصح -في بيان- لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفروزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحظاتها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يضمن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وتحدد الأئحة الأحكام الخاصة بذلك.

٢- إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (١) من هذه المادة، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفروزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشتريته من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.
المادة السابعة:

١- يكون ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفروزة فإنهم يعدون جميعاً شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك.

٢- تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفروزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المنص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.

٣- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.

٤- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة -فيما لا يقبل القسمة- جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفروزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.

٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفروز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفروزة، ومساحتها.

المادة الثامنة:

١- يكون التصرف في جميع الوحدات العقارية المفروزة أو بعضها باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.

٢- لكل مالك الحق في أن ينتفع بوحدته العقارية المفروزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المنص لها.
المادة التاسعة:

١- على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يخلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفروزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوفة، على أن يراعى في ذلك الأداب العامة والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية مفروزة بالنسبة إلى الأخرى والغرض الذي خصص له كل وحدة.

٢- لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة إلا فيما خصص له، ولا يجوز أشغالها بأي عوائق تؤثر في هذا الاستخدام.
المادة العاشرة:

دون إخلال بما تقتضي به الأنظمة ذات الصلة، إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه، يكون التعويض لكل مالك بقدر نسبة قيمة ما يملكه من العقار المشترك، ويكون التعويض لصاحب الجزء المنزوع في حال كان المنزوع جزءاً مفزراً من العقار المشترك.

المادة الحادية عشرة:

تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهات المختصة بتوثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النظامية المعتمدة.

الفصل الرابع

جمعية الملاك

المادة الثانية عشرة:

1- إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار، وتسجيل تلك الجمعية لدى الهيئة، وإذا كان بيع الوحدة العقارية المفروزة على الخارطة فيكون تسجيل جمعية الملاك اعتباراً من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفروزة.

2- تتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية المستقلة - بعد تسجيلها وفق أحكام النظام - وتكون لها ذمة مالية مستقلة.

3- تتولى الهيئة تسجيل جمعيات الملاك، وتنظيم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.

4- يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية. وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن تشمل تلك الأحكام ما يلي:

أ- قواعد عمل الجمعية العامة والمدير.

ب- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.

ج- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك المطلوب سدادها لإدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

د- تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المرافقة المالية.

هـ- القواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيتها.

المادة الثالثة عشرة:

1- للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى (جمعية المجمع)، تضم ممثلاً أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري، أو عن الملاك إذا لم يكن أنشئ للعقار المشترك جمعية ملاك.

2- تسري على (جمعية المجمع) الأحكام الخاصة بجمعية الملاك، وذلك في حدود ما يتفق مع طبيعتها.

المادة الرابعة عشرة:

تعد جمعية الملاك ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة.

المادة الخامسة عشرة:

دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام، يعد امتلاك وحدة عقارية مفترزة في عقار مشترك - مؤسسة له جمعية ملاك - قبولاً من المالك بالنظام الأساسي، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة.

المادة السادسة عشرة:

ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك في التصرف بوحدة العقارية المفترزة، أو في الانتفاع بها، أو بالأجزاء المشتركة في حدود الأضرار التي أهدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك.

المادة السابعة عشرة:

إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفترزة، وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة العقارية المفترزة الواحدة، كل بحسب حصته في ملكية تلك الوحدة.

المادة الثامنة عشرة:

1- تكون لجمعية الملاك جمعية عامة تتكون من جميع الملاك.

2- تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك، ولها على وجه الخصوص الآتي:

أ- الاطلاع على تقرير المدير المتعلق بإدارة العقار المشترك وجمعية الملاك ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.

ب- مناقشة الميزانية السنوية لجمعية الملاك واعتمادها.

ج- تعيين المدير ومراجع الحسابات، وتحديد أجورهما.

د- إبراء ذمة المدير.

هـ- تعديل النظام الأساسي.

3- تنتخب الجمعية العامة رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، وتكون مدة رئاسته (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.

4- تعقد الجمعية العامة بدعوة من رئيسها وفقاً للقواعد التي يحددها النظام الأساسي، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهور (الثلاثة) التالية لنهاية السنة المالية لجمعية الملاك.

5- يجوز دعوة الجمعية العامة للاجتماع في أي وقت بناءً على طلب المدير أو مراجع الحسابات - إن وجد - أو عدد من الملاك يمثل نصف إجمالي عدد الوحدات العقارية المفترزة في العقار المشترك على الأقل.

6- تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إذا وافق عليها عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم (ثلاثة أرباع) إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفترزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساسي على نسبة أعلى

من ذلك. وفي حال كانت مساحة حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي النصف.

٧- للمهينة أن توفد مندوباً - أو أكثر - لحضور اجتماعات الجمعيات العامة؛ للتأكد من تطبيق أحكام النظام.

المادة التاسعة عشرة:

١- يتولى إدارة العقار المشترك مدير من الملاك أو من غيرهم، ويحدد النظام الأساسي قواعده تعيينه وطريقة عمله.

٢- مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يحدد النظام الأساسي صلاحيات المدير في إدارة العقار المشترك، وتلتزم جمعية الملاك بكل تصرفه يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.

٣- للمدير بقرار مكتوب أن يفوض بعض صلاحياته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.

٤- للمالك الذي بنى العقار المشترك الأفراد بتعيين المدير، على أن يلتزم بالآتي:

أ- المحافظة على ملكية نسبة لا تقل عن عشرة في المائة (١٠٪) من عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك.

ب- الشروط التي تحددها اللائحة.

٥- يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية الملاك أو الملاك عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفتهم أحكام النظام أو النظام الأساسي. وتقع المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء، فلا يسأل عنهما المديرين المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور هذا الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

المادة العشرون:

١- يعد المدير مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليفه إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.

٢- تكون السنة المالية لجمعية الملاك (اثنا عشر) شهراً تحدد في نظامها الأساسي. واستثناءً من ذلك يمكن أن تحدد السنة المالية الأولى بما لا يقل عن (ستة) أشهر ولا يزيد على (ثمانية عشر) شهراً بدءاً من تاريخ تسجيل الجمعية.

٣- أ- يعد المدير عن كل سنة مالية قوائم مالية لجمعية الملاك وتقاريراً عن نشاطها ومركزها المالي، وذلك خلال (ثلاثة) أشهر من نهاية السنة المالية للجمعية. ويضع المدير تلك الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات - إن وجد - قبل الموعد المحدد لاجتماع الجمعية العامة بـ (خمسة وأربعين) يوماً على الأقل.

ب- على المدير أن يزود المهينة وكل مالك بنسخة من الوثائق المشار إليها في الفقرة (١/٣) من هذه المادة ونسخة من تقرير مراجع الحسابات - إن وجد - وذلك خلال (شهر) من تاريخ إعدادها.

المادة الحادية والعشرون:

دون إخلال بما تقتضيه به الأنظمة ذات الصلة، تكون قرارات المدير ومقرود التعاملات التي يبرمها - وفقاً للصلاحيات المنوطة له بموجب النظام- المتعلقة بالعتقار المشترك أو المجمع العتقاري بعد اعتمادها من الهيئة؛ سناً تنفيذياً في مواجهة الملاك وفقاً لأحكام نظام التنفيذ. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

المادة الثانية والعشرون:

1- على جمعية الملاك في الحالات التي تحددها اللائحة تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة.

2- لمراجع الحسابات -في أي وقت- حق الاطلاع على دفاتر جمعية الملاك وسجلاتهما ونحو ذلك من الوثائق، وله أيضاً طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.

3- يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة.

المادة الثالثة والعشرون:

1- في حالة تأجير الوحدة العتقارية المفروزة، يظل المالك ملزماً أمام جمعية الملاك والغير بجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالوحدة العتقارية المفروزة وبالأجزاء المشتركة، ما لم يتفق مع المستأجر على غير ذلك.

2- يجوز للمستأجرين في عتقار مملوك لمالك واحد، وتزيد مقرود تأجيرهم على (خمس) سنوات، الاتفاق مع المالك على تأسيس جمعية ملك وفقاً لأحكام هذا الفصل، وإدارته وصيانته وفقاً لأحكام الفصل (الخامس) من النظام.

المادة الرابعة والعشرون:

1- تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:

أ - اشتراكات الملاك.

ب- التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف.

ج - عوائد استثمار أموال جمعية الملاك والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.

وتحدد اللائحة الأحكام المنظمة للفقرتين (أ/ب) و(أ/ج) من هذه المادة.

2- تصرف أموال جمعية الملاك لأغراض إدارة العتقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

3- على كل مالك دفع مبلغ اشتراكه في تكاليف إدارة العتقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، وليس لأي مالك التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها.

المادة الخامسة والعشرون:

تنتهي جمعية الملاك إذا انخفض عدد الملاك عن العدد اللازم لتأسيسها، ما لم يرد من تبقى من الملاك في استمرار الجمعية وفقاً لأحكام النظام. ولا يؤثر انقضاء الجمعية في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضاءها.

الفصل الخامس

الإدارة والصيانة

المادة السادسة والعشرون:

1- يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ كلٌ بقدر نسبة مساحة الجزء المفروز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفروزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفروزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات.

2- لأي مالك -بعد موافقة جمعية الملاك- أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من نوع استعمالها أو يلحق الضرر بالآخرين.

المادة السابعة والعشرون:

1- على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحدته العقارية المفروزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، ويلتزم بالأحكام في وحدته العقارية المفروزة ما يضر بالعقار المشترك.

2- إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفروزة، حفظاً لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، ولا يتحمل مالكا أي تكاليف ناشئة عن ذلك، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

المادة الثامنة والعشرون:

تلتزم جمعية الملاك بإدارة العقار المشترك، وفق معايير تحددها اللائحة.

المادة التاسعة والعشرون:

1- إذا تضرر العقار المشترك تضرراً جزئياً، فعلى الملاك إصلحه بحسب ما تقرره الجمعية العامة، ما لم يتفق على غير ذلك.

2- إذا انهدم العقار المشترك تقرر الجمعية العامة ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة.

المادة الثلاثون:

1- لا يجوز إجراء أي تعديل في الشكل الخارجي للعقار المشترك إلا بعد موافقة الجمعية العامة.

2- يشترط موافقة الجمعية العامة قبل إجراء أي عمل يترتب عليه زيادة في قيمة العقار المشترك كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما تضعه الجمعية من شروط وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الملاك.

الفصل السادس

أحكام ختامية

المادة الحادية والثلاثون:

يقترح مجلس إدارة الهيئة اللائحة وتصدر بقرار من وزير الإسكان خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام.

المادة الثانية والثلاثون:

يحل النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥/م) وتاريخ ١١-٢-١٤٢٣هـ، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثالثة والثلاثون:

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