نظام معدل لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري

نظام
غرفة تجارة عمان
AMMAN CHAMBER OF COMMERCE
التاريخ: ١٤ كانون الثاني ٢٠٢٥
221
رقم الوارد:

نظام رقم ( ) لسنة ٢٠٢٤

نظام معدل لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري

المادة١- يسمى هذا النظام (نظام معدل لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري لسنة ٢٠٢٤) ويقرأ مع النظام رقم (٨٩) لسنة ٢٠٢٠ المشار اليه فيما بعد بالنظام الأصلي نظاما واحدا ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة ٢- تعدل المادة (٢) من النظام الأصلي على النحو التالي :-

أولا: بإلغاء تعريف كلمة (المجلس) وإلغاء تعريف عبارة (المجمعات السياحية المسورة) والاستعاضة عنها بتعريف عبارة (المجمعات العقارية والسياحية المسورة).

ثانيا: بإضافة تعريف العبارات والكلمات التالية (شركة إدارة الخدمات المشتركة) و (الأجزاء الهيكلية) و(العضو) و (جمعية المالكين) و (اتحاد المالكين) .

ثالثا: إعادة تعريف عبارتي (المطور العقاري) و (التطوير العقاري) .

وذلك على النحو التالي:-

المجمعات العقارية والسياحية المسورة: المجمع الذي تمت الموافقة على منحة هذه الصفة من قبل الجهة المختصة والمنشأ من قبل المطور العقاري وفقا لمخطط تنظيمي تفصيلي للمشروع يتضمن إقامة وحدات متكاملة متعددة الاستعمالات ما بين الفلل والعمارات السكنية و البنايات التجارية أو الفنادق السياحية او الوحدات الفندقية أو الأماكن الترفيهية بهدف بيعها واستغلالها وإدارتها وصيانتها وتزويدها بالخدمات قبل البيع أو بعده، وفق ترخيص يمنح من قبل الجهات المختصة وحاصل على إذن الإشغال من قبلها.

شركة إدارة الخدمات المشتركة: الشركة التي من غاياتها إدارة العقارات كإدارة المرافق المشتركة و/أو العقارات المشتركة و/أو الأجزاء المشتركة وأيضا المحلات داخل المجمعات والأسواق (المولات) والمباني التجارية ومرافق التخزين وغيرها والعمارات والشقق وغيرها وبحسب مقتضى الحال والتي تتعاقد مع جمعية المالكين/اتحاد المالكين بالقسم المشترك في العقارات أو في المجمع العقاري أو المالك مباشرة.

الاجزاء الهيكلية: أي جزء هيكلي للقسم المشترك، بما في ذلك الدّعائم الرئيسة والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والسلالم وممرات السلالم والواجهات والأسطح.

العضـــــــو: مالك الوحدة.

جمعية المالكين: الشخص الحكمي المشكل من مجموع مالكي الوحدة العقارية.

اتحاد المالكين: الشخص الحكمي المشكل من مجموع جمعيات المالكين ومالكي العقارات الموجودة ضمن مجمع عقاري واحد.

المطور العقاري: الشخص المعنوي المرخص لممارسة أعمال التطوير العقاري أو الاستثمار في بيع الأبنية والمجمعات العقارية أو تأجيرها والمسجل لدى الدائرة و الجهات المختصة بهذه الصفة ولا يشمل ذلك المقاول الذي يعمل لصالح غيره.

التطوير العقاري: النشاط الاقتصادي الذي يقوم به المطور العقاري والمرتبط بإنشاء أو إدارة الأبنية والمجمعات العقارية وما قد يدخل في حكمها كالتوسعة والتعلية بهدف التصرف فيها أو الاستثمار داخلها ويشمل ذلك تطوير الأراضي ومدها بالبنى التحتية والخدمات وبيع الوحدات المفرزة.

المادة ٣- تعدل المادة (٣) من النظام الأصلي بإلغاء ما ورد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

تتولى الدائرة المهام والصلاحيات التالية:-

أ- اقتراح السياسة العامة للمجمعات العقارية و والابنية وعلاقتها بالتنظيم والبيئة بالتعاون مع الجهات الرسمية ذات العلاقة ورفع التوصيات الى المدير لإقرارها .

ب- التنسيب للمدير بالتوصيات اللازمة لاقرار تفعيل مساهمة المالكين في إدارة الأبنية والمجمعات العقارية الخاصة بهم واقتراح آليات لمتابعة تطبيقها.

ج- إعداد البرامج والخطط اللازمة للتوعية بأحكام هذا النظام وأهدافه وتعزيز تطبيقه.

د- اقتراح آليات الرقابة على ادارة الخدمات المشتركة العقارية بهدف حماية الاستثمار في القطاع العقاري .

هـ- ترخيص واعتماد شركات ادارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري بالتعاون مع دائرة مراقبة الشركات ووضع معايير وأسس لترخيص هذه الشركات والرقابة عليها.

و- الاشراف على تعيين اتحاد المالكين في المشاريع الكبرى.

ز- تنظيم السجل و توثيق النظام الاساسي لجمعيات المالكين واتحاد المالكين .

ح- توثيق و أرشفة أي وثائق تخص ادارة الخدمات المشتركة في المشاريع الكبرى .

ط- تسجيل جمعيات المالكين واتحاد المالكين ومنحهم رقما وطنيا.

ي- توثيق العقود المبرمة بين اتحاد المالكين اوجمعيات المالكين وبين شركة ادارة الخدمات المشتركة واي جهة اخرى.

ك- أي مهام أخرى يكلف بها من قبل المدير.

المادة ٤- أولا : تعدل المادة (٤) من النظام الأصلي بإلغاء ما ورد فيها .

ثانيا : إعادة ترقيم المواد من (٥- ٣٤) من النظام الأصلي لتصبح من (٤- ٣٣) .

المادة ٥- تعدل المادة (٥) من النظام الأصلي بإلغاء ما ورد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

لكل مالك عقار أن يطلب إفراز وتسجيل الوحدة التي يملكها لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة.

يحق للمالك الوارد اسمه في صحائف السجل العقاري مالكا للوحدة أو المطور بحسب مقتضى الحال بعد حصوله على موافقة مسبقة من الجهات التنظيمة المختصة ان يقوم بانشاء ابنيه بتوسع افقي على ان يكون هذا الحق مثبتا مسبقا على المخططات الافرازية بخط مقطع وبشرط عدم بيع حقه بالامتداد الافقي وحصصه بارض العقار التي تعادل حق التوسع الافقي أو افرازه قبل قيامه بانشاء الابنية المقترحة المتفق عليها مسبقا.

ج- تحدد إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

د- يجوز للمالك تأجير الوحدة، شريطة أن يبقى ملزما بالتقيد بالنظام الداخلي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجهة الإدارة ما لم يتم الاتفاق على ان يكون المستاجر هو الملزم بذلك.

هـ- يقع على عاتق المالك سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ما لم ينص عقد إيجار الوحدة على غير ذلك، وفي جميع الأحوال لا يعفى المالك من سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال في حال تخلف المستأجر عن دفعهما على النحو المقرر بموجب هذا النظام.

و- يراعى عند اجراء عملية الافراز للعقار غير المكتمل افقيا او عاموديا ضرورة تثبيت حق الاعتلاء وحق الامتداد الافقي على بيانات تغيير الحصص والمخططات الافرازية وصحيفة العقار وبحسب مقتضى الحال .

المادة ٦- تعدل الفقرة (ب) من المادة (٦) من النظام الاصلي باضافة عبارة (رقم وطني يمنح من قبل الدائرة) بعد عبارة (يكون لكل جمعية من جمعيات المالكين) لتصبح على النحو التالي: -

ب-يكون لكل جمعية من جمعيات المالكين رقم وطني يمنح من قبل الدائرة واسم يميزها مستمد من رقم قطعة الأرض المقام عليها البناء وموقعها أو اسم المشروع الواقع ضمنه حسب بيانات السجل العقاري ولا يجوز لها أن تتخذ اسما آخر.

المادة ٧- أولا : تعدل الفقرة (د) من المادة (٧) من النظام الاصلي باضافة عبارة (الاقسام المشتركة) بعد كلمة (ادارة) وباضافة عبارة (ولها في سبيل تنفيذ ما ذكر التعاقد مع شركة ادارة الخدمات المشتركة) بعد كلمة (البناء) لتصبح على النحو التالي:-

د- على جمعية المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام عقود لغايات إدارة الاقسام المشتركة وصيانة الأقسام المشتركة والبنى التحتية في البناء والمحافظة عليها ورفع أي تعد عليها وإدامة الخدمات وتحديد واستيفاء الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة لذلك وبما يتناسب ومقدار حصصه في البناء ولها في سبيل تنفيذ ما ذكر التعاقد مع شركة ادارة الخدمات المشتركة مالم ينص النظام الداخلي لادارة البناء على غير ذلك.

ثانيا: إضافة الفقرات (هـ) و (و) على أحكام المادة (٧) من النظام الأصلي على النحو التالي:-

هـ- يجب على كل جمعية التأمين على الاقسام المشتركة ضد مخاطر الهلاك او التهدم او الحريق أو أي من المخاطر التأمينية وبما يكفل اصلاحه او اعادة بنائه وتكون جمعية المالكين هي المستفيد من هذا التأمين وفقا للقواعد والشروط والضوابط التي تصدر من الدائرة و وجود حساب ضمان يموله المطور لحساب الخدمات المشتركة اثناء الترخيص واثناء التنفيذ.

و- يكون رئيس مجلس الادارة لجمعية المالكين من احد المالكين ويتولى الرئيس او من يفوضه الاجراءات التالية:-

١- تسجيل الجمعية والعقود المبرمة بالسجل وايداع النظام الداخلي للجمعية لدى الدائرة.

٢-تزويد الدائرة باي تعديل او تغيير يطرأ على العقود وعلى النظام الداخلي خلال (٣٠) ثلاثين يوما من حدوثه ولا يعتد باي تعديل او تغيير ولا ينتج أي أثر قانوني الا بعد تثبيته في السجل.

٣- ممارسة الصلاحيات المنصوص عليها في الفقرة (د) من هذه المادة شريطة النص على ذلك في النظام الداخلي لإدارة البناء.

المادة ٨- أولا: تعدل الفقرة (ج) من المادة (٩) من النظام الأصلي بإلغاء ما ورد فيها والاستعاضه عنه بالنص التالي: -

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي الحصول على موافقة أعضاء ممن يمثلون ما لا يقل عن (٥١ %) من اعضاء الهيئة العامة للجمعية خلال الاجتماع الأول وفي حال تعذر الوصول للنسبة المطلوبة يتم اعتماد موافقة اغلبية الحاضرين من الاعضاء خلال الاجتماع الثاني شريطة ان يقل عدد الحاضرين عن (٢٥ %) من اعضاء الهيئة العامة.

ثانيا: تعدل الفقرة (هـ/١) من النظام الاصلي بشطب عبارة (يضع المجلس) والاستعاضة عنها بعبارة (تضع الدائرة) لتصبح على النحو التالي:-

هـ-١- تضع الدائرة صيغة نموذجية للنظام الداخلي يتضمن الأمور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة ويتم نشره في الجريدة الرسمية.

ثالثا : تعدل الفقرة (و) من المادة (٩) من النظام الاصلي بالغاء ما ورد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي: -

و- لكل عضو في الهيئة العامة لجمعية المالكين صوت واحد عند التصويت مقابل كل وحدة عقارية يملكها.

المادة ٩ - أولا: تعدل الفقرة (د) من المادة (١١) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (ما لم يتم الاتفاق على ان يكون الشاغل هو الملزم بدفع الالتزامات)على ذيل الفقرة لتصبح على النحو التالي:-

د- يكون المالك ملزما بأداء الالتزامات المترتبة على الوحدة نتيجة الانتفاع بالخدمات وله الرجوع على الشاغل بما دفعه ما لم يتم الاتفاق على ان يكون الشاغل هو الملزم بدفع الالتزامات.

ثانيا : اضافة الفقرتين (هـ) و (و) على أحكام المادة (١١) من النظام الاصلي على النحو التالي :-

هـ- لا يجوز للمالك أو المطور الفرعي الامتناع عن سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال المعتمد في النظام الداخلي، كما لا يجوز للمالك أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع البدلات المستحقة عليه.

و- لا يجوز للمالك التصرف في عقاره تصرفا ناقلا للملكية مالم يرفق براءة ذمة من جمعية المالكين او اتحاد المالكين وبحسب مقتضى الحال.

المادة ١٠- يعدل رقم المادة الوارد في الفقرة (ب) من المادة (١٢) من النظام الاصلي من (٩) الى (٨).

المادة ١١- تعدل الفقرة (ب) من المادة (١٤) من النظام الاصلي باضافة عبارة (رقم وطني يمنح من قبل الدائرة) بعد عبارة (يكون لكل اتحاد من اتحادات المالكين) لتصبح على النحو التالي:-

ب- يكون لكل اتحاد من اتحادات المالكين رقم وطني يمنح من قبل الدائرة و اسم يميزه عن غيره شريطة أن يتضمن الاسم ما يدل على أن مالك الاسم هو اتحاد مالكين وأن يتم تسجيل الاسم في السجل.

المادة ١٢- تعدل المادة (١٥) من النظام الأصلي بإضافة الفقرات (د، هـ، و، ز) على أحكامها على النحو التالي :-

د- في حال كانت جهة الادارة المطور العقاري أو شركة إدارة الخدمات فيتولى اتحاد المالكين المهام التالية:-

١-التحقق من قيام جهة الإدارة (سواء كانت المطور الرئيسي او شركة ادارة الخدمات) بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وفقاً لاحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبة وفقا للنظام الداخلي المعتمد لادارة المجمع العقاري.

٢- الاطلاع على الموازنات السنوية المُعدّة لصيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، ولاتحاد المالكين في سبيل ذلك طلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك.

٣- مناقشة المعوقات والصعوبات المتصلة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو الى للدائرة، بحسب مقتضى الحال.

٤- تلقي الشكاوى والاقتراحات المُقدّمة من المُلاك وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وإخطار جهة الإدارة بها، على أن يرفع اتحاد المالكين هذه الشكاوى والاقتراحات إلى الدائرة إذا لم تقم جهة الإدارة بمعالجتها خلال (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ إخطارها بها.

٥- النظر في استبدال جهة الادارة بحسب مقتضى الحال .

٦- إخطار جهة الإدارة عن أي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، أو عن أي أضرار أو عيوب في الأجزاء المشتركة تتطلب معالجة طارئة.

٧- التنسيق مع الدائرة أو جهة الإدارة أو اي جهة اخرى ذات علاقة في كُل ما يتعلق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النواحي المُتصلة بالعقار المشترك و رفع أي مقترحات إلى جهة الإدارة بشأن آلية الاستفادة من الأجزاء المشتركة أو تعديل نظام إدارة المبنى، على أن يتم اعتماد تعديل نظام إدارة المبنى من الدائرة.

المادة ١٣- تعدل المادة (١٦) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (و) على أحكامها لتصبح على النحو التالي:-

و- يجوز للهيئة العامة عقد اجتماعاتها وجاهيا أو بالوسائل الالكترونية.

المادة ١٤- تعدل أحكام المادة (١٧) من النظام الأصلي بإلغاء ما ورد في الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي للمجمع العقاري الحصول على موافقة أعضاء ممن يمثلون ما لا يقل عن (٥١%) من الهيئة العامة لاتحاد المالكين خلال الاجتماع الأول وفي حال تعذر الوصول للنسبة المطلوبة يتم اعتماد موافقة اغلبية الحاضرين من الاعضاء خلال الاجتماع الثاني شريطة ان يقل عدد الحاضرين عن (٢٥ %) من اعضاء الهيئة العامة .

المادة ١٥- تعدل الفقرة (ج) من المادة (١٨) من النظام الأصلي بشطب كلمة (سنة) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة (ثلاثة اشهر) لتصبح على النحو التالي:-

ج- لأي من أعضاء الهيئة العامة للاتحاد الطعن في قرارات وتصرفات مجلس إدارة الاتحاد لدى المحكمة التي يقع المجمع العقاري ضمن دائرة اختصاصها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ صدور القرار أو التصرف.

المادة ١٦- يعدل رقم المادة الوارد في المادة (١٩) من النظام الاصلي من (١١) الى (١٠).

المادة ١٧- تعدل أحكام المادة (٢٢) من النظام الأصلي بإضافة الفقرات (هـ / و/ ز) على أحكامها على النحو التالي:-

هـ- يوثق العقد المبرم ما بين اتحاد المالكين / جمعية المالكين في حال كانت جهة الإدارة المطور العقاري أو شركة إدارة الخدمات في السجل ببدل مقدارة (٥٠) دينار.

و- تقدم شركة إدارة الخدمات كفالة بنكية لصالح عطوفة المدير العام إضافة لوظيفته لتأمين إصلام الأضرار التي تلحق بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة نتيجة إهمال أو تقصير جهة الإدارة ولضمان التزامها ببنود العقد وتجدد سنويا خلال الشهر الأخير من تاريخ انتهائها وفقا للصيغة التي يوافق عليها المدير.

ز- يشكل المدير لجنة مختصة لتصنيف شركات ادارة العقارات وشركات التطوير العقاري الى ثلاث فئات على ان تراعي اللجنة عند التصنيف معايير رأس مال وموجودات الشركة و حجم المشروع محل عقد الادارة واي معيار آخر يوافق عليه المدير عند اجراء التصنيف وتحدد اللجنة مقدار الكفالة وفق التصنيف المعتمد.

المادة ١٨- يعدل رقم المادة الوارد في الفقرة (أ) من المادة (٢٣) من النظام الاصلي من (٧) الى (٦).

المادة ١٩- تعدل المادة (٢٥) من النظام الاصلي باضافة الفقرة (هـ) على احكامها على النحو التالي:-

هـ- يحظر على المطور أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة وذلك بقصد إلزامه بسداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه.

المادة ٢٠- تعدل المادة (٣٦) من النظام الاصلي باضافة الفقرات (د،هـ و) على احكامها لتصبح على النحو التالي:-

د- مع مراعاة أحكام عقد المقاولة تستمر مسؤولية المطور في إصلام أو تصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الاقسام المشتركة لمدة (١٠) عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على اذن الاشغال للمشروع الذي قام بتطويره.

هـ- تستمر مسؤولية المطور في إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في الاقسام المشتركة لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها، وفي حال امتناع المالك عن استلام وحدته لأي سبب، فتحسب تلك الفترة اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام المطور بتطويره.

و- يحق للمطور العقاري تسويق المشروع من خلال المكاتب العقارية المرخصة وفق الاحكام القانونية المعمول بها.

المادة ٢١- أولا: تعدل المادة (٣١) من النظام الاصلي باضافة الفقرة (j) على احكامها على النحو التالي:-

ز- لا يجوز اجراء اي تصرف ناقل للملكية للوحدات العقارية ما لم يتم تزويد الدائرة ببراءة ذمة عن بدل الخدمات المستحقة.

ثانيا: يعدل رقم المادة الوارد في الفقرة (و) من المادة (٣١) من النظام الاصلي من (٣٤) الى (٣٣).

المادة ٢٢- تضاف المادة التالية على احكام النظام الاصلي وتعطى الرقم (٣٤) على النحو التالي :-

تنظر المحكمة التي يقع المجمع العقاري ضمن دائرة اختصاصها باي خلاف يقع بين اتحاد المالكين/ جمعية المالكين وجهة الادارة سواء كان المطور العقاري او شركة ادارة الخدمات.

المادة ٢٣- تعدل أحكام المادة (٣٥) من النظام الأصلي بإلغاء ما ورد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

تصدر الدائرة ومجلس المفوضين حسب مقتضى الحال التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما فيها تعليمات ترخيص ومراقبة شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري وفتح حسابات الضمان واعتماد المفوضين بالتوقيع وتحديث بيانات الملاك وتزويد جمعيات المالكين فيها ويتم نشرها في الجريدة الرسمية .

مركز عدالة للمعلومات القانونية
ADALEH Center for Legal Information
Info@Adaleh.Info

نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري رقم89 لسنة 2020

المنشور على الصفحة 3803 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5667 بتاريخ2020/10/15

صادر بموجب الفقرة أ من المادة 222 من قانون الملكية العقارية وتعديلاته رقم 13 لسنة 2019

صادر بموجب الفقرة 3 من المادة 123 من قانون الملكية العقارية وتعديلاته رقم 13 لسنة 2019

المادة 1

يسمى هذا النظام (نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري لسنه 2020) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

المجلس : مجلس الأبنية والمجمعات العقارية المشكل بمقتضى احكام هذا النظام .

مجلس المفوضين : مجلس مفوضي سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

الدائرة : دائرة الأراضي والمساحة.

المدير : مدير عام الدائرة .

البناء : طابق أو أكثر مقام على قطعة أرض مقسم إلى أجزاء أفقية أو عمودية مفرزة يزيد عدد الوحدات فيه على وحدتين مملوك لشخصين أو أكثر ويشترك في أقسام مشتركة واحدة .

الوحدة : الوحدة العقارية والوحدة المستقلة.

الوحدة العقارية : جزء مفرز واقع ضمن بناء يمكن استعماله والانتفاع به والتصرف فيه على وجه الاستقلال.

الوحدة المستقلة : أرض مفرزة واقعة ضمن المجمع العقاري وما عليها من إنشاءات ولا يشمل ذلك الأرض المقام عليها بناء له جمعية مالكين حسب أحكام هذا النظام أو أجزاء المجمع العقاري المملوكة لاتحاد المالكين.

المطور العقاري : الشخص المعنوي الذي من ضمن غاياته ممارسة أعمال التطوير العقاري أو الاستثمار في بيع الأبنية والمجمعات العقارية أو تأجيرها والمسجل لدى الجهات المختصة بهذه الصفة ولا يشمل ذلك المقاول الذي يعمل لصالح غيره.

التطوير العقاري : النشاط الاقتصادي المرتبط بإنشاء أو إدارة الأبنية والمجمعات العقارية بهدف بيعها أو تأجيرها أو الاستثمار داخلها ويشمل ذلك تطوير الأراضي ومدها بالبنى التحتية والخدمات.

المجمعات السياحية المسورة : المجمع الذي تمت الموافقة على منحه هذه الصفة من قبل الجهة المختصة والمنشأ من قبل المطور العقاري وفقا لمخطط تنظيمي تفصيلي للمشروع يتضمن إقامة وحدات متكاملة متعددة الاستعمالات بهدف بيعها واستغلالها وإدارتها وصيانتها وتزويدها بالخدمات قبل البيع أو بعده، وفق ترخيص يمنح من قبل الجهات المختصة وحاصل على إذن الإشغال من قبلها.

المالك : كل شخص طبيعي أو معنوي يرد اسمه في صحائف السجل العقاري مالكا للوحدة أو المستأجر التمويلى للوحدة العقارية المفوض من المالك ويشمل ذلك المطور العقاري منشئ الوحدات غير المبيعة.

الشاغل : كل من يستفيد من الوحدة ويشمل المالك او المستأجر او اي شخص يخوله المالك للاستفادة منها.

الأقسام المشتركة : أجزاء من العقار مخصصة لخدمة البناء أو المجمع العقاري وللاستخدام المشترك لمالكي وشاغلي الوحدات في أي منهما وتشمل العقارات بالتخصيص في البناء أوالأرض المقام عليها وأرض العقار وسطح الطابق الأخير غير المفرز وغير المملوك لأي من المالكين والمواقف والأساسات والجدران ومجاري التهوية والسلالم والمصاعد وشبكات الماء وخطوطه والصرف الصحى والتكييف والتدفئة والكهرباء والاتصالات الواقعة خارج الوحدات ومعداتها والغرف المخصصة للخدمات.

البنى التحتية : الإنشاءات الموجودة ضمن المجمع العقاري أو خارج حدود الأبنية أو الوحدات المستقلة فيه والمخصصة لخدمة أي منها والانتفاع بها وتشمل الشوارع والأرصفة والجسور والاسوار والبوابات والساحات العامة والحدائق والمساحات الخضراء ومحطات التنقية والتبريد والتدفئة والآبار وشبكات الكهرباء والاتصالات والماء والصرف الصحي وخطوط وشبكات الغاز والإنارة ومعداتها باستثناء البحيرات.

الخدمات : الأعمال اللازمة لضمان حسن انتفاع شاغلي الأبنية أو المجمعات العقارية بها وتشمل النظافة والحراسة وصيانة الأقسام المشتركة والبنى التحتية وتأمين الطاقة والمواد الأولية اللازمة لها والبستنة والإنارة وأى خدمات توافق عليها جمعية المالكين أوترد في النظام الداخلي.

السجل : سجل جمعيات المالكين واتحادات المالكين المنشأ في الدائرة .

المحكمة : المحكمة المختصة وفقا لاحكام قانون الملكية العقارية والتشريعات النافذة

المادة 3

أ . يشكل في المملكة مجلس يسمى (مجلس الأبنية والمجمعات العقارية) برئاسة المدير وعضوية كل من :-

1. أمين عام وزارة الأشغال العامة والإسكان/نائبا للرئيس.
2. أمين عام وزارة الإدارة المحلية.
3. أمين عام وزارة البيئة .
4. مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
5. مدير المدينة في أمانة عمان الكبرى.
6. ثلاثة أعضاء من القطاع الخاص من ذوي الكفاءة والخبرة والاختصاص يسميهم وزير المالية لمدة سنتين قابلة للتجديد لمرة واحدة.

ب. يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل شهرين أو كلما دعت الحاجة بدعوة من رئيسه أو نائبه في حال غيابه، ويكون اجتماعه قانونيا بحضور أغلبية أعضائه على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه في حال غيابه ويصدر المجلس قراراته بأغلبية أصوات أعضائه الحاضرين.

ج. للمجلس دعوة أي شخص من ذوي الخبرة والاختصاص لحضور اجتماعاته دون أن يكون له حق التصويت.

د. يسمي المدير أحد موظفي الدائرة أمينا لسر المجلس.

هـ. يمارس مجلس المفوضين مهام المجلس المنصوص عليها في هذا النظام فيما يتعلق بالمجمعات العقارية والمجمعات السياحية المسورة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

المادة 4

يتولى المجلس المهام والصلاحيات التالية:

أ. اقتراح السياسة العامة للمجمعات العقارية وعلاقتها بالتنظيم والبيئة بالتعاون مع الجهات الرسمية ذات العلاقة ورفعها الى مجلس الوزراء لإقرارها .

ب. تفعيل مساهمة المالكين في إدارة الأبنية والمجمعات العقارية الخاصة بهم واقتراح آليات لمتابعة تطبيقها.

ج. إعداد البرامج والخطط اللازمة للتوعية بأحكام هذا النظام وأهدافه وتعزيز تطبيقه .

د. اقتراح آليات للرقابة على قطاع التطوير العقاري بهدف حماية الاستثمار فيه.

هـ. أي مهام أخرى يكلفه بها مجلس الوزراء.

المادة 5

أ. لكل مالك عقار أن يطلب إفراز وتسجيل الوحدة التي يملكها لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة.

ب. تحدد إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

ج. يستوفى من مالك الوحدة المسجلة لدى مديرية التسجيل عند طلبه قيدها وفقا لأحكام هذا النظام بدل لا يقل مقداره عن (100) دينار ولا يزيد على (500) دينار وفقا لأسس ومعايير تحدد بمقتضى تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

المادة 6

أ. تنشأ حكما من مجموع مالكي الوحدات العقارية الموجودة في كل بناء جمعية تسمى "جمعية المالكين" وتكون لها شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة ذلك البناء ولها بهذه الصفة حق التقاضي وفق أحكام القانون.

ب. يكون لكل جمعية من جمعيات المالكين اسم يميزها مستمد من رقم قطعة الأرض المقام عليها البناء وموقعها أو اسم المشروع الواقع ضمنه حسب بيانات السجل العقاري ولا يجوز لها أن تتخذ اسما آخر.

ج. يعتبر مالك أي وحدة عقارية في البناء أو أي حصة فيها عضوا في جمعية المالكين لذلك البناء حكما حال تثبيت ملكيته في السجل العقاري ويفقد هذه العضوية في حال انتقلت ملكية الوحدة العقارية إلى مالك آخر.

المادة 7

أ. تتولى جمعية المالكين إدارة الاقسام المشتركة في البناء والبنى التحتية فيه .

ب. اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا النظام تنتقل حكما الى جمعية المالكين إدارة الاقسام المشتركة في البناء.

ج. تختص جمعية المالكين بادارة واستعمال واستغلال الاقسام المشتركة والبنى التحتية المخصصة لخدمة البناء ويمثلها في ذلك مجلس إدارتها ولا يحق لأي من مالكي الوحدات العقارية إدارة هذه الأقسام أو التصرف فيها أو استغلالها دون موافقة جمعية المالكين .

د. على جمعية المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام عقود لغايات إدارة وصيانة الأقسام المشتركة والبنى التحتية في البناء والمحافظة عليها ورفع أي تعد عليها وإدامة الخدمات وتحديد واستيفاء الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة لذلك وبما يتناسب ومقدار حصصه في البناء مالم ينص النظام الداخلي لادارة البناء على غير ذلك.

المادة 8

أ. تتألف الهيئة العامة لجمعية المالكين من مالكي الوحدات العقارية في البناء، وتعقد اجتماعاتها بدعوة من رئيس مجلس إدارتها أو نائبه في حال غيابه.

ب. في حال عدم وجود مجلس إدارة لجمعية المالكين أو رفض رئيس المجلس أو نائبه دعوة الهيئة العامة للاجتماع يحق لمن يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الجمعية دعوة الهيئة العامة الى الاجتماع.

ج.1. لمالك الوحدة العقارية المسدد لالتزاماته المالية المشاركة في اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الأمور التي تعرض عليها والتصويت على القرارات وله أن يفوض خطيا أيا من شاغلي البناء أو الوحدة العقارية ليمثله في الاجتماع مالم ينص النظام الداخلي لادارة البناء على غير ذلك.

2. إذا تعدد مالكو الوحدة العقارية فيجوز لهم توكيل أحدهم ليمثلهم في اجتماع الهيئة العامة شريطة أن يكون قد أتم الثامنة عشرة من عمره وفي حال عدم اتفاقهم على اختيار ممثل عنهم تجرى القرعة بينهم لاختيار أحدهم في الاجتماع ويجوز لهم توكيل أي شاغل آخر في البناء الذي تكون فيه الوحدة العقارية.

د. تبلغ الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة للمالك أو لأي من مالكي الوحدة العقارية عند تعددهم أو لمن يقيم معه في الوحدة العقارية ذاتها أو لمن يعمل لديه او لشاغل الوحدة العقارية ويجوز إجراء التبليغ بتسليم الدعوة باليد أو بإلصاقها في مكان بارز في مدخل البناء أو بأي وسيلة اتصال متاحة أو الإعلام بها شفهيا أو الكترونيا، ويشترط أن يقع التبليغ قبل مدة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة من موعد الاجتماع ما لم ينص النظام الداخلي لادارة البناء على غير ذلك .

هـ. يكون الاجتماع قانونيا إذا حضره أعضاء ممن يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي اعضاء الهيئة العامة وفي حال شاب التبليغ أي عيب يكون الاجتماع قانونيا إذا حضره أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من اجمالي اعضاء الهيئة العامة للبناء وفي هذه الحالة لا يجوز الطعن في هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.

المادة 9

أ. للهيئة العامة لجمعية المالكين وبموافقة أعضاء ممن يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي اعضاء الهيئة العامة وضع نظام داخلي لتنظيم ما يلي:

1. أحكام اجتماعات الهيئة العامة لجمعية المالكين وأنواعها وعددها وصلاحيات الهيئة العامة فيها واتخاذ قراراتها والتصويت عليها واجراءات التبليغ وتحديد نماذج الدعوة للاجتماعات والتوكيل وسائر الأمور المرتبطة بعمل الهيئة العامة .

2. أحكام انتخاب مجلس إدارة جمعية المالكين وعدد أعضائه ومدة العضوية فيه وشروط العضوية وانتهائها أو سحبها وطريقة عقد اجتماعاته وتنظيمها والنصاب القانوني لها وتعيين المفوضين بالتوقيع عنه وحدود صلاحياتهم وطريقة اتخاذ قراراته ومسك الحسابات الخاصة بالبناء وسائر الأحكام المرتبطة بعمله.

3. الاحكام المتعلقة بالأمور المالية من حيث تحديد بدل الخدمات المترتبة على كل مالك وأسس احتسابها وإجراءات استيفائها ومواعيد استحقاقها وفتح الحسابات البنكية وانواعها وأوجه انفاقها والمصاريف العامة وإجراءات صرف أموال الهيئة العامة وتدقيق حساباتها وتحديد السنة المالية وأي إجراءات أخرى مرتبطة بها .

ب. يجب إيداع النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لجمعية المالكين في السجل بعد توقيعه ممن يمثلون (75 %) فأكثر من اعضاء الهيئة العامة ويشترط أن لا يتعارض مع أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ولا يعمل بأي حكم وارد في النظام الداخلي يتعارض مع أي منها.

ج. يشترط لتعديل النظام الداخلي الحصول على موافقة أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من اعضاء الهيئة العامة.

د. يعتبر النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لجمعية المالكين والمودع في السجل ملزما لمالكي الوحدات العقارية ولخلفهم العام والخاص ولشاغليها.

هـ.1. يضع المجلس صيغة نموذجية للنظام الداخلي يتضمن الأمور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة ويتم نشره في الجريدة الرسمية.

2. تطبق أحكام النظام المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة في حال لم تصدر الهيئة العامة لجمعية المالكين نظاما داخليا أو إذا خلا نظامها من أي حكم من الأحكام التي يتضمنها النظام الداخلي أو اذا تعارض نظامها الداخلي مع الصيغة النموذجية.

و. لكل عضو في الهيئة العامة لجمعية المالكين صوت واحد عند التصويت في اجتماع الهيئة العامة ولو كان يملك اكثر من وحدة عقارية في البناء.

المادة 10

أ. يتولى إدارة جمعية المالكين مجلس إدارة ينتخب من قبل الهيئة العامة.

ب. يعتبر مجلس إدارة جمعية المالكين وكيلا عن الجمعية وتكون التصرفات التي يبرمها والقرارات التي يصدرها نافذة في مواجهة مالكي الوحدات العقارية وملزمة لهم إذا كانت ضمن اختصاصاته الواردة في هذا النظام والنظام الداخلي لإدارة البناء .

ج. لأي من مالكي الوحدات العقارية الطعن في تصرفات أو قرارات مجلس إدارة جمعية المالكين لدى المحكمة خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ صدورها.

المادة 11

أ. على مجلس إدارة الجمعية فتح حساب خاص ببدل الخدمات للبناء لدى أحد البنوك العاملة في المملكة تودع فيه مبالغ بدل الخدمات خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها.

ب. لا يجوز للمفوضين بالتوقيع على الحساب التصرف بالأموال المودعة في الحساب الخاص ببدل الخدمات، الا للأغراض التالية حصرا :-

1. خدمات نظافة الأقسام المشتركة.
2. خدمات الأمن والسلامة في البناء.
3. خدمات تشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين الأقسام المشتركة والتركيبات والتجهيزات والتمديدات فيها والإبقاء عليها بحالة جيدة .
4. أقساط التأمين على البناء .
5. سداد أي أتعاب مترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات الحساب الخاص ببدل الخدمات ان وجدت.
6. تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها النظام الداخلي لادارة البناء على أن تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأقسام المشتركة.

ج. تعتبر القرارات التي يصدرها مجلس إدارة الجمعية بتحصيل المبالغ المالية لصالح الجمعية أسنادا تنفيذية تنفذ وفقا لأحكام قانون التنفيذ وللمدين الطعن في هذه القرارات لدى المحكمة على ان لا يوقف هذا الطعن إجراءات التنفيذ مالم تقرر المحكمة خلاف ذلك .

د. يكون المالك ملزما بأداء الالتزامات المترتبة على الوحدة نتيجة الانتفاع بالخدمات وله الرجوع على الشاغل بما دفعه.

المادة 12

أ. تعد جمعيات المالكين أو جمعيات إدارة العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى التشريعات النافذة قبل نفاذ أحكام هذا

النظام قائمة وكأنها مسجلة وفق أحكامه وعليها إجراء ما يلزم لغايات توفيق أوضاعها مع أحكام هذا النظام خلال سنة من تاريخ نفاذ أحكام هذا النظام.

ب. تكون انظمة إدارة الأبنية المودعة في ملفات العقارات بمقتضى القوانين المعمول بها قبل نفاذ أحكام هذا النظام نافذة وملزمة ما لم تستخدم الهيئة العامة للمالكين حقها الوارد في المادة (9) منه.

المادة 13

أ. تتكون جمعية المالكين لكل بناء من الأبنية المملوكة للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري من مجموع الأشخاص الذين تم تخصيص أو بيع الوحدات العقارية لهم وفقا للسجلات المحفوظة لدى المؤسسة ولا تعد المؤسسة عضوا في أي جمعية مالكين.

ب. يتم تحديد حدود الأقسام المشتركة للبناء المشار اليه في الفقرة (أ) من هذه المادة بالاستناد الى مخططات الإفراز المبدئي المحفوظة لدى المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وذلك الى حين إتمام معاملة إفراز العقار ولا تنتقل ملكية الأقسام المشتركة إلى جمعية المالكين إلا بعد إفراز العقار وفقا للتشريعات النافذة.

المادة 14

أ. يشكل حكما لجمعيات المالكين ومالكي الوحدات المستقلة الموجودة في المجمع العقاري الواحد اتحاد فيما بينهم يسمى "اتحاد المالكين" وتكون له شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة المجمع العقاري.

ب. يكون لكل اتحاد من اتحادات المالكين اسم يميزه عن غيره شريطة أن يتضمن الاسم ما يدل على أن مالك الاسم هو اتحاد مالكين وأن يتم تسجيل الاسم في السجل.

ج. يعتبر أي شخص تنتقل اليه ملكية أي وحدة مستقلة موجودة في المجمع العقاري عضوا في الاتحاد حكما بمجرد تسجيل ملكيته في سجل الأموال غير المنقولة ويكون الخلف القانوني لمالك الوحدة المستقلة عضوا في الاتحاد بمجرد انتقال الملكية اليه.

د. تضم للاتحاد أي جمعية مالكين جديدة حال اكتسابها الشخصية المعنوية .

هـ. يفقد العضو عضويته في اتحاد المالكين بصورة تلقائية بانتهاء ملكيته للوحدة المستقلة التي كان يملك حصصا فيها ويحل محله المالك الجديد أو بانتهاء شخصيته المعنوية .

المادة 15

أ. يتولى اتحاد المالكين ادارة البنى التحتية الواقعة ضمن حدود المجمع العقاري والمخصصة حصرا لخدمته.

ب. لاتحاد المالكين حقوق إدارة واستعمال واستغلال البنى التحتية في المجمع العقاري ويمثله في ذلك مجلس إدارته ولا يحق لأي من المالكين إدارة البنى التحتية أو استغلالها دون موافقة اتحاد المالكين .

ج. لاتحاد المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام ما يراه مناسبا من عقود لغايات صيانة البنى التحتية والمحافظة عليها ورفع أي تعد عليها وإدامة الخدمات في المجمع العقاري وعليه تحديد الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة لذلك وبما يتناسب ومقدار حصصه في الاتحاد واستيفاؤها منهم ولجمعية المالكين الرجوع بهذه المبالغ

على مالكي الوحدات العقارية في البناء الذي تمثله واستيفاؤها منهم.

المادة 16

أ. تتألف الهيئة العامة لاتحاد المالكين من رؤساء جمعيات المالكين ومالكي الوحدات المستقلة في المجمع العقاري وتعقد اجتماعاتها بدعوة من رئيس مجلس إدارتها أو نائبه في حال غيابه.

ب. في حال عدم وجود مجلس إدارة قائم لاتحاد المالكين أو رفض رئيس المجلس أو نائبه دعوة الهيئة العامة للاجتماع يحق للأعضاء ممن يمثلون (15%) فأكثر من أعضاء الهيئة العامة في المجمع العقاري دعوة الهيئة العامة الى الاجتماع.

ج. 1. لكل عضو في الهيئة العامة لاتحاد المالكين المسدد لالتزاماته المالية حضور اجتماعات الهيئة العامة للاتحاد لمناقشة الامور التي تعرض عليها والتصويت على القرارات وله أن يفوض خطيا أيا من الاعضاء الآخرين أو أيا من أعضاء جمعية المالكين التي يمثلها أو أيا من شاغلي المجمع العقاري بالنسبة لمالك الوحدة المستقلة لحضور الاجتماع نيابة عنه .

2. إذا تعدد مالكو الوحدة المستقلة فعليهم اختيار شخص من بينهم ليمثلهم في الهيئة العامة وفي حال عدم اختيارهم لممثل عنهم تجرى القرعة فيما بينهم لاختيار ممثل عنهم .

د. يجوز تبليغ الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة الى رئيس جمعية المالكين أو إلى نائبه أو أي من مالكي الوحدات العقارية في البناء الممثل في الهيئة العامة إذا تعذر تبليغ الرئيس ونائبه أو لمالك الوحدة المستقلة أو لأي من مالكيها عند تعددهم أو لمن يقيم معه في الوحدة المستقلة ذاتها إذا كان بالغا السن القانونية أو لمن يعمل لديه أو لشاغلها ويجوز إجراء التبليغ بتسليم الدعوة باليد أو بإلصاقها في مكان بارز في مدخل المجمع العقاري أو بأي وسيلة اتصال متاحة أو الكترونيا وذلك من قبل الشخص المفوض من مجلس إدارة الاتحاد ويشترط أن يقع التبليغ قبل مدة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة من موعد الاجتماع ما لم ينص النظام الداخلي لادارة المجمع العقاري على غير ذلك .

هـ. في حال وجود عيب في التبليغات يكون الاجتماع قانونيا إذا حضره أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من اعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وفي هذه الحالة لا يجوز الطعن في هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.

المادة 17

أ. على الهيئة العامة لاتحاد المالكين وبموافقة أعضاء ممن يمثلون (75%) فأكثر من اعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وضع نظام داخلي لتنظيم ما يلي:

1. الأحكام الخاصة باجتماعات الهيئة العامة لاتحاد المالكين وأنواعها وعددها على ان لا يقل عن اجتماع واحد سنويا ونصاب الاجتماعات وصلاحيات الهيئة العامة في كل اجتماع وكيفية اتخاذ القرارات والتصويت عليها وسائر الأحكام المرتبطة باجتماعات الهيئة العامة.

2. الأحكام الخاصة بطريقة انتخاب مجلس إدارة اتحاد المالكين وعدد أعضائه ومدة العضوية فيه وشروط العضوية وانتهاء العضوية أو سحبها وطريقة عقد وتنظيم اجتماعاته والنصاب القانوني لها وتعيين المفوضين بالتوقيع عنه

وحدود صلاحياتهم وطريقة اتخاذه القرارات ومسك الحسابات الخاصة بالمجمع العقاري وتعيين مدقق حسابات قانوني وسائر الأحكام المرتبطة بعمل مجلس إدارة اتحاد المالكين.

ب. يجب قيد النظام الداخلي المقر من الهيئة العامة لاتحاد المالكين في السجل وأن لا يتعارض مع أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ولا يعمل بأي حكم وارد فيه يتعارض معهما.

ج. يشترط لتعديل النظام الداخلي للمجمع العقاري الحصول على موافقة أعضاء ممن يمثلون ما لا يقل عن (75%) من الهيئة العامة لاتحاد المالكين .

د. يعد النظام الداخلي الذي تضعه الهيئة العامة لاتحاد المالكين والمودع في السجل ملزما للأعضاء ولخلفهم العام والخاص ولشاغلي المجمع العقاري.

هـ. يعتمد المجلس نموذجا للنظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري يتم نشره في الجريدة الرسمية يتضمن الامور المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة وتطبق أحكام النظام النموذجي في حال لم تصدر الهيئة العامة لاتحاد المالكين نظاما داخليا خاصا بها أو إذا خلا ذلك النظام من أي حكم من الأحكام التي تتضمنها الصيغة النموذجية للنظام أو اذا تعارض نظامها الداخلي مع الصيغة النموذجية.

و. لكل عضو في الهيئة العامة لاتحاد المالكين صوت واحد عند التصويت في اجتماع الهيئة العامة مهما كان يملك من مساحات داخل المجمع العقاري.

المادة 18

أ. يتولى إدارة اتحاد المالكين مجلس إدارة يتم انتخابه من الهيئة العامة.

ب. يعد مجلس إدارة اتحاد المالكين ممثلا للاتحاد وتكون التصرفات التي يجريها والقرارات التي يصدرها نافذة في مواجهة أعضاء الاتحاد وملزمة لهم.

ج. لأي من أعضاء الهيئة العامة للاتحاد الطعن في قرارات وتصرفات مجلس إدارة الاتحاد لدى المحكمة التي يقع المجمع العقاري ضمن دائرة اختصاصها خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ صدور القرار أو التصرف.

المادة 19

يطبق مجلس إدارة اتحاد المالكين أحكام المادة (11) من هذا النظام على المجمع.

المادة 20

اذا تعذر على مجلس إدارة جمعية المالكين أو اتحاد المالكين القيام بمهامه وفقا لأحكام هذا النظام يجوز للمجلس حل مجلس ادارة اي منهما وتشكيل لجنة مؤقتة من المالكين بالعدد الذي يراه مناسبا تتولى الإدارة والدعوة لاجتماع الهيئة العامة خلال مدة لا تزيد على ستة اشهر من تاريخ تشكيلها لانتخاب مجلس إدارة جديد.

المادة 21

أ. على اتحاد المالكين التأمين على المجمع العقاري والبنى التحتية الخاصة به ضد أي من الأخطار بما فيها أخطار

الهلاك الكلي أو الجزئي وأخطار الحريق ولجمعية المالكين التأمين من تلك الاخطار على البناء والاقسام المشتركة فيه على أن يكون المستفيد من التأمين هو الاتحاد أو الجمعية حسب مقتضى الحال.

ب. تعتبر أقساط التأمين من كلف الخدمات الواجبة الدفع على مالكي الوحدات أو المستأجرين تمويليا بالنسبة للعقود المنتهية بالتمليك لصالح الجمعية والاتحاد.

المادة 22

أ. ينشأ في الدائرة سجل يسمى (سجل جمعيات المالكين واتحادات المالكين).

ب. تعتبر جمعيات المالكين واتحادات المالكين المنشأة بموجب أحكام هذا النظام مسجلة حكما في السجل بمجرد اكتسابها الشخصية المعنوية وعلى رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو فيهما مراجعة الدائرة لتثبيت البيانات الخاصة بالجمعية أو الاتحاد في السجل واستصدار شهادات التسجيل والوثائق الأخرى الخاصة بأي منهما.

ج. تحدد أحكام تنظيم السجل وقيد البيانات فيه وإصدار شهادة تسجيل الجمعية أو الاتحاد ووثائق بيانات السجل والبدل المستوفى عن الخدمات التي تقدمها الدائرة بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

المادة 23

أ. على الرغم مما ورد في المادة (7) من هذا النظام، يكون لمالكي الوحدات حق المنفعة على أرض البناء الملاصقة أو المحيطة لوحداتهم ولا يحق لجمعية المالكين أو مالكي الوحدات منازعتهم فيها.

ب. يجوز للمطور العقاري تخصيص أجزاء محددة من البناء أو المجمع العقاري أو الأرض المقام عليها أي منهما لاستغلالها مواقف إضافية للمركبات وتسجيلها كوحدة أو وحدات مفرزة بالسجل العقاري بعد موافقة الجهات المختصة وذلك مع عدم الإخلال بالأحكام المتعلقة بالمواقف الواجب توفيرها وفقا للتشريعات النافذة.

ج. للمالك أن يشتري مواقف إضافية إذا كانت هذه المواقف من المواقف الزائدة عن مواقف السيارات المخصصة للوحدات وفقا للتشريعات النافذة .

د. للمطور العقاري منح حقوق منفعة مواقف المركبات الإضافية وله استعمال هذا الحق واستغلاله والتصرف فيه ولا يجوز منازعته أو معارضته في ذلك على أن يكون هذا التصرف للمالكين في المباني والمجمعات المخصصة للسكن.

المادة 24

أ. تستثنى المجمعات السياحية المسورة ضمن منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة من الأحكام المتعلقة بجمعية المالكين واتحاد المالكين المنصوص عليها في هذا النظام.

ب. تعتمد وترخص المجمعات السياحية المسورة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة من مجلس المفوضين وتعتبر هذه المجمعات مناطق تنظيم تفصيلي ذات صفة استعمال منتجعات سياحية وفق ماهو منصوص عليه في نظام التنظيم وترخيص الاعمار في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

ج. يجوز القيام بأي عمل أو تصرف أو تقرير لأي حق عيني أصلي أو تبعي أو تأجير أو تمكين أي شخص بأي

صورة من الصور على وحدة في المجمع السياحي المسور ما لم يكن ذلك مخالفا للغاية التي تملك بموجبها مالك الوحدة أو مخالفا لسند الملكية أو للعقد المبرم مع المطور العقاري أو للنظام الداخلي لادارة المجمع السياحي المسور.

المادة 25

أ. يتولى المطور العقاري إدارة وتنظيم المجمع السياحي المسور خلال مراحل تطويره كافة ويلتزم بالاستمرار في إدارته بشكل يضمن انتفاع المالكين والشاغلين بوحداتهم والأقسام المشتركة.

ب. يلتزم المطور العقاري بما يلي:

1. تمكين المالكين والشاغلين من الانتفاع بالأقسام المشتركة واستخدامها.
2. تقديم كافة الخدمات المشتركة والعمل على إدامتها وصيانتها بما يضمن حسن إنتفاع المالكين أو الشاغلين بالوحدات.

ج. على المطور العقاري إدارة المجمع السياحي المسور بكفاية وتقديم الخدمات ضمن المجمع وأن يتخذ كافة التدابير الملائمة لتوفير الخدمات المشتركة وكل ما يتعلق باستدامة المجمع ولهذه الغاية يلتزم بما يلي:-

1. المحافظة على سلامة الأقسام المشتركة وضمان إدارتها وصيانتها وترميمها وتدعيمها والحفاظ على طابعها المعماري.
2. إبرام الإتفاقيات والدخول في علاقات تعاقدية مع الجهات المزودة للخدمات اللازمة لإدارة المجمع.
3. التعاقد مع شركات التأمين للتأمين على الأجزاء التي تقع ضمن مسؤولية المطور العقاري ضمن المجمع.
4. الاحتفاظ بأي رخصة أو تصريح مطلوب بموجب التشريعات النافذة .
5. الالتزام بالنظام الداخلي لإدارة المجمع ومتابعة التزام المالكين والشاغلين به واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الإلتزام بأحكامه.

المادة 26

أ. لتمكين المطور العقاري من تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه والنظام الداخلي لادارة المجمع السياحي المسور يحق له ما يلي:

1. المرور من وإلى المجمع السياحي المسور من خلال الوحدات لغايات العناية والمحافظة على الأقسام المشتركة.
2. استخدام الغرف والمساحات والتوصيلات والأنابيب المخصصة كل منها لاستخدام وصيانة الأقسام المشتركة أو تلك المخصصة لشركات الخدمات.

ب. يلتزم المطور العقاري بتقديم جميع خدماته وفق أفضل الممارسات المتبعة في مجال الإدارة والتنظيم بما في ذلك إستقبال الشكاوى التي ترد إليه من المالكين أو الشاغلين والتعامل معها .

ج. إذا أهمل المطور العقاري أو تهاون أو قصر في مستوى الخدمات المقدمة لمالك الوحدة أو شاغلها أو خالف النظام الداخلي لإدارة المجمع أو العقد المبرم بينه وبين المالك، فللمالك أو الشاغل توجيه إخطار عدلي للمطور العقاري لإزالة أسباب الإهمال أو التهاون أو المخالفة أو التقصير خلال مدة لا تزيد على (15) يوما من تاريخ تبليغه الإخطار، فإذا لم يقم المطور العقاري بتنفيذ ما طلب منه بالاخطار يحق للمالك أو للشاغل

إقامة دعوى لدى المحكمة والمطالبة بالتعويض.

المادة 27

إذا تخلف الشاغل داخل المجمع السياحي المسورعن دفع البدلات المستحقة عليه للمطور العقاري أو أحدث ضررا بالأقسام المشتركة أو ارتكب أي مخالفة لأحكام النظام الداخلي لإدارة المجمع، فللمطور العقاري توجيه اخطار عدلي له يخطره فيه بدفع بدلات الخدمة أو إصلاح الضرر خلال مدة لا تزيد على (15) يوما من تاريخ تبلغه الإنذار، فإذا لم يقم بتنفيذ ما طلب منه بالاخطار يحق للمطور العقاري اتخاذ أي من أو جميع الإجراءات التالية:-

أ. منع الشاغل من استخدام أي من الأقسام المشتركة بالمجمع والمرافق الحصرية فيه.

ب. حجب الخدمة التي لم تدفع عنها البدلات عن الوحدة اذا كانت مقدمة من المطور العقاري وله مخاطبة الجهات المعنية للقيام بهذا الحجب الى حين السداد.

ج. اقامة دعوى لدى المحكمة .

المادة 28

أ. تشمل الأقسام المشتركة للمجمع السياحي المسور أي جزء لا يدخل ضمن حدود أي من الوحدات المعدة للاستخدام والانتفاع المشترك من قبل وحدتين أو أكثر من المجمع بما فيها الأجزاء التالية ما لم يتضمن مخطط الموقع التنظيمي والمخطط التنظيمي التفصيلي للمجمع خلاف ذلك:-

1. العقارات بالتخصيص كالجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والأسطح والواجهات وأي أموال غير منقولة أخرى مخصصة لخدمة البناء ولا ينحصر الانتفاع بها بشاغل دون غيره.

2. معدات وأنظمة المرافق الرئيسية للمجمع بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة وألواح الطاقة الشمسية ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف والأنابيب والمصاعد والخزانات والمولدات والمداخن والأسلاك والكوابل الخاصة بكل منها.

3. الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمعدات التي يتم بواسطتها تزويد الوحدات بالخدمات اللازمة.

4. الطرق والدواوير ونقاط التقاطع والممرات وحواف الأرصفة ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطرق والجسور القنطرية ومرافق تجميع ومعالجة النفايات وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.

5. الشواطئ العامة على كل من البحر والبحيرات الاصطناعية.

6. برك السباحة العامة والنوافير

7. المسطحات الخضراء والساحات العامة وساحات اللعب والحدائق والمتنزهات.

8. مواقف السيارات.

9. غرف الحراسة والمعدات ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام المطور العقاري أو من يتعاقد معه لإدارة الوحدات ضمن المجمع السياحي المسور.

ب. للمطور العقاري انشاء اجزاء خاصة داخل المجمع السياحي المسور لتوفير خدمات ترفيهية أو صحية أو رياضية تعود ملكيتها له حصرا ولا تعتبر من الأقسام المشتركة ويتولى ادارتها وادامتها وتنظيم الدخول اليها ومنها ملاعب الغولف وبرك السباحة الخاصة والحدائق ذات الطبيعة الخاصة والنوادي الصحية والملاعب الرياضية والنوادي الشاطئية الخاصة ويكون من حق شاغلي الوحدات الانتفاع بها لقاء بدلات يحددها المطور العقاري.

المادة 29

أ. لا تعتبر البحيرات والقنوات المائية ومراسي القوارب من الأقسام المشتركة للمجمع السياحي المسور ويتولى المطور العقاري ادارتها وادامتها وتشغيلها وصيانتها والمحافظة عليها وفقا للتشريعات المعمول بها في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والاتفاقيات المبرمة بينه وبين سلطة منطقة العقبة أو الجهة المطورة.

ب. يكون لمالكي وشاغلي الوحدات حق الانتفاع بالبحيرات والقنوات المائية ومراسي القوارب وفقا للعقود المبرمة مع المطور العقاري.

المادة 30

لغايات هذا النظام تعتبر الخدمات المبينة أدناه من الخدمات المشتركة في المجمع السياحي المسور:

أ. نظافة الأقسام المشتركة وصيانتها وإدامتها وجمع النفايات ونقلها والتخلص منها.

ب. صيانة خطوط الكهرباء والإنارة ضمن الأقسام المشتركة .

ج. التأمين على الأقسام المشتركة.

د. صيانة خطوط الصرف الصحي ضمن الأقسام المشتركة.

هـ. البستنة والمحافظة على الأشجار والمساحات الخضراء.

و. مكافحة القوارض والحشرات والحيوانات الضالة.

ز. الحراسة.

ح. صيانة خطوط المياه أو الغاز وتكييف الهواء.

ط. صيانة خدمات الهاتف والتلفاز والإنترنت .

ي. نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونظام الرد الآلي للشكاوى.

ك. تنظيف وإدامة الشواطئ الطبيعية والصناعية .

ل. نظام الطاقة الشمسية .

م. خطة الطوارىء والإخلاء.

ن. أي خدمة مخصصة لتحسين الأقسام المشتركة والوحدات أو حولها يتم النص عليها في العقد المبرم بين المطور العقاري والمالك.

المادة 31

أ. تتضمن البدلات التي يلتزم المالك بدفعها للمطور العقاري في مواعيد استحقاقها المنصوص عليها في العقد المبرم

بينهما تكاليف صيانة وإدارة الأقسام والخدمات المشتركة المنصوص عليها في هذا النظام.

ب. يحدد مقدار البدلات وأي زيادات ستطرأ عليها في العقد المبرم بين المطور العقاري والمالك على أن يراعى فيها ما يلي:

1. مساحة الوحدة

2. الأقسام المشتركة المخصصة للإستخدام أو الإنتفاع الحصري لوحدات محددة حيث يتم توزيع النفقات الخاصة بهذه الأقسام على تلك الوحدات المستفيدة منها فقط.

3. الاتفاقيات الخاصة مع مشغلي الفنادق والشقق الفندقية.

ج. يلتزم المطور العقاري بفتح حساب خاص بالبدلات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة لدى أحد البنوك العاملة في المملكة تودع فيه تلك المبالغ خلال سبعة أيام من تاريخ استيفائها.

د. لا يجوز للمطور العقاري التصرف بالمبالغ المشار اليها في الفقرة (ج) من هذه المادة الا لأغراض صيانة وادامة وادارة الأقسام والخدمات المشتركة المنصوص عليها في هذا النظام والنفقات الادارية المترتبة على ذلك.

هـ. يلتزم المطور العقاري بما يلي:

1. تعيين محاسب قانوني لتدقيق الحساب المشار اليه في الفقرة(ج) من هذه المادة واعداد تقرير في نهاية كل سنة مالية ورفعه الى مجلس المفوضين خلال الربع الأول من السنة التي

2. نشر تقرير المحاسب القانوني على الموقع الالكتروني الخاص بالمجمع السياحي المسور.

و. تسري أحكام الفقرات (ج) و (د) و (هـ) من هذه المادة على المجمعات السياحية المسورة بعد سنة من تاريخ اصدار مجلس المفوضين قراره المنصوص عليه في المادة (34) من هذا النظام.

المادة 32

أ. على المطور العقاري وضع نظام داخلي لادارة المجمع السياحي المسور وفقا للضوابط التى يحددها مجلس المفوضين بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية ويكون هذا النظام نافذا بعد اعتماده من مجلس المفوضين.

ب.1. يضع مجلس المفوضين صيغة نموذجية للنظام الداخلي ويتم نشره في الجريدة الرسمية.

2. تطبق أحكام النظام الداخلي المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة اذا لم يضع المطور العقاري نظاما داخليا أو إذا خلا نظامه من أي حكم من الأحكام التي تتضمنها الصيغة النموذجية أو اذا تعارض نظامه الداخلي مع الصيغة النموذجية.

ج.1. لايعتد بأي تعديل يطرأ على النظام الداخلي للمجمع السياحي المسور ما لم يتم اعتماده من مجلس المفوضين وفقا لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

2. لا يترتب على تعديل النظام الداخلي وفقا للبند (1) من هذه الفقرة أي مساس أو انتقاص من حقوق مالكي وشاغلي الوحدات التي تقررت لهم قبل اجراء التعديل.

د. يودع لدى الدائرة النظام الداخلي لإدارة المجمع السياحى المسور مع العقد الموقع بين المالك والمطور العقاري ومخطط الموقع التنظيمي لحفظهما فى ملف الوحدة وتشكل هذه الوثائق جزءا من السجل العقاري للوحدة .

المادة 33

أ. تشكل بقرار من مجلس المفوضين لجنة تسمى (اللجنة الفنية للمجمعات السياحية المسورة) من خمسة أعضاء ثلاثة منهم من مديري السلطة يكون رئيس اللجنة من بينهم وعضو من وزارة السياحة والآثار يسميه وزيرها وعضو من الدائرة يسميه المدير .

ب. تختص اللجنة الفنية بما يلي:

1. النظر بالشكاوى المتعلقة بمخالفة أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه والنظام الداخلي لإدارة المجمع السياحي المسور والتي تقدم إليها من المطور العقاري بحق مالك أو شاغل أي وحدة، او الشكاوى التي تقدم من قبل مالك أو شاغل أي وحدة بحق المطور العقاري أوبحق مالك أو شاغل أي وحدة أخرى واتخاذ الاجراءات المناسبة بشأنها.

2. التنسيب لمجلس المفوضين لاتخاذ الاجراءات التي يراها مناسبة بخصوص الشكاوى التي ترى اللجنة ضرورة عرضها على مجلس المفوضين.

ج. تنظر اللجنة في الشكوى التي تقدم اليها وتصدر قرارها فيها خطيا خلال مدة لا تتجاوز (15) يوما من تاريخ تقديمها إليها قابلة للتمديد لمدة مماثلة، وعلى اللجنة وخلال نظرها في الشكوى استدعاء الأطراف المعنية بالنزاع أو ممثليهم من أجل سماع وجهات نظرهم وتقديم أي وثائق أو بينات معززة لادعاءاتهم .

د. في حال عدم التزام أي من الاطراف بتنفيذ قرار اللجنة الفنية أو قرار مجلس المفوضين خلال مدة لا تتجاوز (7) أيام من تاريخ تبلغه القرار حسب مقتضى الحال أو في حال عدم صدور قرار من اللجنة خلال تلك المدة، يكون من حق أي من أطراف الشكوى اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام و التعليمات الصادرة بمقتضاه بما فى ذلك اقامة دعوى لدى المحكمة .

هـ. تنظم اجراءات عمل اللجنة بما في ذلك طريقة عقد اجتماعاتها وتقديم الشكاوى إليها وآلية نظرها فيها واتخاذها قراراتها وتبليغها للأطراف بموجب تعليمات يصدرها مجلس المفوضين لهذه الغاية.

المادة 34

تسري أحكام هذا النظام على المجمعات السياحية المسورة القائمة قبل نفاذه والتي يصدر عن مجلس المفوضين قرار باعتبارها كذلك.

المادة 35

يصدر المجلس ومجلس المفوضين حسب مقتضى الحال التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام ويتم نشرها في الجريدة الرسمية .

30/8/2020