

اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

تاريخ التصدير : 17 محرم 1448

التصنيف	نوع التشريع	لائحة
تاريخ الإصدار	22 شوال 1441	05 ذو القعدة 1441
حالة التشريع	سارى	

تضمنت اللائحة : تعريفات ، فرز العقار ، أحكام الملكية ، جمعية الملاك وجمعية المجمع ، الإدارة والصيانة ، أحكام ختامية ، النشر والنفذ .

اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

الفصل الأول تعريفات

المادة الأولى

١- يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ١٤٤١/٧/٢هـ، ما لم يقتض السياق غير ذلك.

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

النظام الأساسي: النظام الأساسي لجمعية الملاك أو النظام الأساسي لجمعية المجمع أو كلاهما، بحسب السياق.

الجمعية العامة: الجمعية العامة لجمعية الملاك أو الجمعية العامة لجمعية المجمع أو كلاهما، بحسب السياق.

إعادة الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم الوحدة أو الوحدات العقارية المفروزة أو العقار المشترك أو المجمع العقاري أو أي جزء من أي منها. سواء كان التقسيم بالتجزئة أو الدمج أو الإضافة أو غيرها.

البيع أو التأجير على الخارطة: بيع أو تأجير وحدة عقارية مفروزة قبل استكمال تشييدها.

الفصل الثاني فرز العقار

المادة الثانية

- ١- تُميز العقارات المشتركة من خلال عنوانها الوطني المعتمد من الجهة المختصة.
- ٢- تُميز الوحدات العقارية المفروزة من خلال رقم تسلسلي، وفقاً لنماذج تعتمدها الهيئة.

المادة الثالثة

دون إخلال بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة، تستمر إجراءات إعادة فرز العقار المشترك أو المجمع العقاري أو جزء منهما أو تغيير استعمالهما ما لم يصدر بذلك أمر إيقاف من المحكمة المختصة.

المادة الرابعة معدلة

- ١- يشترط في الفرز أو إعادة الفرز توفر ما يلي:

أ- صك الملكية، مستوف للمتطلبات الشرعية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات.

ب- بيانات العقار أو العقار المشترك أو المجمع العقاري أو الجزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- بما في ذلك: عنوانه، ومساحته، ومرافقه إن وجدت، وأي بيانات أخرى تطلبها الهيئة.

ج- الرخص والتراخيص والفسوحات، الصادرة من الجهات المختصة.

د- تقرير مساحي أو مخططات مشاريع البيع على الخارطة صادرة من مكتب هندسي مرخص، ومعتمد من الهيئة؛ يتضمن تحديد ما يخص كل وحدة عقارية مفروزة من الأرض والأجزاء المشتركة، بناءً على نسبة مساحة كل وحدة عقارية مفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة، أو قيمة تلك الوحدة ومساحتها إلى إجمالي قيمة الوحدات العقارية المفروزة ومساحتها، بحسب الأحوال.

هـ- ما يثبت موافقة الملاك أو جمعية الملاك أو جمعية المجمع -بحسب الأحوال- على تقرير المكتب الهندسي المشار إليه في الفقرة (١/د) من هذه المادة.

و- ما يثبت موافقة المرتهن، إن وجد.

ز- ما يثبت موافقة مالك الوحدة العقارية المفروزة إذا تضمن إعادة الفرز تغييراً في مساحة وحدته أو نسبته من الأجزاء المشتركة أو مساحته المشاعة من الأرض

ولمجلس إدارة الهيئة بقرار منه أن يعدل أو يستثني من بعض المتطلبات المشار إليها في هذه الفقرة.

٢- على الجهة المختصة بالفرز أو إعادة الفرز البت في الطلب المشار إليه في الفقرة رقم (١) من هذه المادة خلال (عشرة) أيام من تاريخ استكمال المتطلبات المشار إليها في الفقرة نفسها.

٣- في حال الموافقة على الطلب المشار إليه في الفقرة رقم (١) من هذه المادة، تعتمد الهيئة - أو من تسند له ذلك - الفرز وإعادة الفرز، وتصدر وثيقة بذلك تتضمن البيانات التي تحددها الهيئة.

٤- يجوز فرز الوحدات العقارية في مشاريع البيع على الخارطة بعد موافقة الجهة المرخصة للمشروع، ولا تصدر الصكوك لهذه الوحدات إلا بعد اكتمال إنجاز العقار وإصدار شهادة تثبت مطابقة العقار في الطبيعة لمحضر فرز الوحدة العقارية.

المادة الخامسة

ينسق رئيس مجلس إدارة الهيئة مع وزير العدل لوضع آلية لاعتماد البيانات الواردة في وثيقة الفرز ووثيقة إعادة الفرز ووثائق الأجزاء المشتركة في صك ملكية العقار المشترك أو المجمع العقاري أو الوحدة العقارية المفروزة، بحسب الأحوال.

المادة السادسة

تصدر الهيئة دليلاً فنياً يتضمن المواصفات والمعايير الفنية لفرز وإعادة فرز العقارات والوحدات العقارية.

الفصل الثالث أحكام الملكية

المادة السابعة

- ١- يجب أن يتضمن بيان الإفصاح-المشار إليه في المادة (السادسة) من النظام- جميع المعلومات الخاصة بمواصفات الوحدة العقارية المفروزة وملاحقها، وجميع حقوق المالك والتزاماته المرتبطة بها، ووصفاً كافياً للعقار المشترك والمجمع العقاري الذي تقع فيهما تلك الوحدة، ومحتوياتهما وإدارتهما وتنظيم ملكيتهما، ومن تلك المعلومات الآتي:
 - أ- عنوان الوحدة.
 - ب- مساحة الوحدة.
 - ج- مخطط الوحدة.
 - د- حصة الوحدة في الأجزاء المشتركة.
 - هـ- ملاحق الوحدة، إن وجدت.
 - و- المحتويات الثابتة والمنقولة للوحدة.
 - ز- نسخة من النظام الأساسي لجمعية الملاك، ومن النظام الأساسي لجمعية المجمع، ومن قرارات الجمعية العامة، إن وجدت.
 - ح- عقود الرهن، أو الانتفاع بما في ذلك الإيجار، الخاصة بالوحدة أو بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري، إن وجدت.
 - ط- القيود على استخدام أي من الأجزاء المشتركة.
 - ي- العيوب الخاصة بالوحدة أو بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري، إن وجدت.
 - ك- التاريخ المتوقع لبدء تشييد المشروع والانتهاؤه منه، في حالة البيع أو التأجير على الخارطة.ويتم إشعار الراغب بالشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات بالوسيلة وعلى العنوان الذين يتم الاتفاق عليهما بينه وبين المالك.
- ٢- يعد بيان الإفصاح المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع المدون لدى جهة التوثيق المختصة.
- ٣- تعد الهيئة نماذج لبيان الإفصاح المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة.
- ٤- يكون النظر في حق المشتري في الفسخ الوارد في المادة (السادسة/٢) من النظام من اختصاص المحكمة المختصة وفق المدة المنصوص عليها.

المادة الثامنة

يعد من الأجزاء المشتركة -وفقاً لأحكام النظام واللائحة- الآتي:

- ١- أي عناصر إنشائية تمر من خلال وحدة عقارية مفروزة.
- ٢- الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والكهرميكانيكية ونحوها الواقعة ضمن الوحدة العقارية المفروزة، أو المشتركة مع وحدات عقارية أخرى.
- ٣- أي جزء من البنية التحتية للخدمات العامة الواقعة في العقار المشترك أو المجمع العقاري، ما لم يكن ذلك الجزء عائد نظاماً أو تعاقداً إلى مقدم خدمة.

الفصل الرابع جمعية الملاك وجمعية المجمع

المادة التاسعة

- ١- للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية للمجمع لغرض إدارة جميع شؤون ذلك المجمع الواقعة خارج نطاق اختصاص جمعيات الملاك، وذلك وفقاً لأحكام النظام واللائحة والنظام الأساسي.
- ٢- يكون لجمعية المجمع نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالمجمع العقاري وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام واللائحة، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية.
- ٣- لا يؤثر انقضاء جمعية المجمع في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضاءها.

- ١- على ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك -أو من يمثلهم- التقدم إلى الهيئة - أو من تسند له ذلك - بطلب تسجيل جمعية الملاك حال تأسيسها وفقاً لأحكام النظام واللائحة، خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ التأسيس، وإلا جاز لأي منهم التقدم بطلب التسجيل.
- ٢- على الملاك في المجمع العقاري -أو من يمثلهم- التقدم إلى الهيئة - أو من تسند له ذلك - بطلب تسجيل جمعية المجمع حال إنشائها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ٣- يشترط لتسجيل جمعية الملاك أو جمعية المجمع توافر المتطلبات الآتية:
 - أ- بيانات ملاك الوحدات العقارية المفروزة في العقارات المشتركة ومن يمثلهم إن وجدوا، التي تحددها الهيئة.
 - ب- بيانات العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- التي تحددها الهيئة، بما في ذلك العنوان الوطني ورقم صك الملكية ورقم العقار في السجل العقاري.
 - ج- النظام الأساسي.
 - د- أسماء أعضاء الجمعية العامة وقت التسجيل.
 - هـ- أي متطلب آخر تحدده الهيئة.

المادة الحادية عشرة

تعد الهيئة سجلاً خاصاً لقيود جمعيات الملاك وجمعيات المجمع. وفيما عدا ذلك، للهيئة إسناد إجراءات التسجيل إلى القطاع الخاص. ولا تكتسب تلك الجمعيات الشخصية المعنوية المستقلة إلا بعد تسجيلها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الثانية عشرة

تتولى الهيئة في حدود اختصاصاتها- تنظيم أعمال وشؤون جمعيات الملاك وجمعيات المجمع دون إخلال بأحكام النظام واللائحة، ولها في سبيل ذلك القيام بالآتي:

- ١- إصدار الترتيبات والقرارات اللازمة لحوكمة جمعيات الملاك وجمعيات المجمع، وتكون تلك القرارات والترتيبات ملزمة لتلك الجمعيات.
- ٢- تقديم الدعم والمشورة لجمعيات الملاك وجمعيات المجمع.

المادة الثالثة عشرة

على جمعيات الملاك وجمعيات المجمع تزويد الهيئة بأي معلومات تطلبها في حدود اختصاصاتها.

المادة الرابعة عشرة

مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) من المادة (الثانية عشرة) من النظام، يجب أن يشمل النظام الأساسي دون إخلال بأحكام النظام- الأحكام الآتية:

- ١- اختصاصات الجمعية العامة وقواعد عملها.
- ٢- إجراءات الدعوة إلى اجتماعات الجمعية العامة، وتحديد النصاب اللازم لصحة انعقادها ولاتخاذ القرارات.
- ٣- الشروط اللازم توافرها في المدير، وقواعد تعيينه، وتحديد صلاحياته، وطريقة عمله، وأجره إن وجد.
- ٤- قواعد التوقيع على العقود وغيرها من الالتزامات المالية.
- ٥- إجراءات إبراء ذمة المدير.
- ٦- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.
- ٧- قواعد السلوك العام في العقار المشترك أو المجمع العقاري.
- ٨- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك وآلية سدادها.
- ٩- تحديد بداية السنة المالية للجمعية ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.
- ١٠- حكماً يشترط موافقة مالك الوحدة العقارية المفروزة لصحة قرار الجمعية العامة بإعادة الفرز في حال ترتب عليه إعادة فرز وحدته.
- ١١- القواعد والإجراءات التي تحكم استثمار أموال جمعية الملاك وجمعية المجمع والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.
- ١٢- القواعد التي تتبع عند انقضاء الجمعية، وإجراءات تصفيته.

ويجوز لجمعية الملاك وجمعية المجمع -بحسب الأحوال- تضمين النظام الأساسي أحكاماً إضافية، بما لا يتعارض مع أحكام النظام واللائحة والقرارات الصادرة من الهيئة تنفيذاً لهما.

المادة الخامسة عشرة

١- على من تقدم بطلب تسجيل جمعية الملاك أو جمعية المجمع -بحسب الأحوال- دعوة جميع الأعضاء في الجمعية العامة خلال (خمسة) أيام من تاريخ تسجيل الجمعية، وذلك وفقاً للأحكام المنظمة لعقد الاجتماعات في النظام الأساسي، على ألا تقل المدة بين تاريخ الدعوة وتاريخ الانعقاد عن (خمسة) أيام.

٢- تنتظر الجمعية العامة وتتخذ القرارات اللازمة في اجتماعها الأول حيال الموضوعات الآتية:

أ- النظام الأساسي.

ب- انتخاب رئيس الجمعية.

ج- تعيين المدير ما لم يتم الاتفاق على تأجيل التعيين للاجتماع الثاني.

د- الأعمال والنقبات التي اقتضاها تأسيس أو إنشاء الجمعية.

المادة السادسة عشرة

تعد جمعية المجمع ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة في المجمع العقاري.

المادة السابعة عشرة

دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام وحكم المادة (السابعة) من اللائحة، يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك واقع ضمن مجمع عقاري -مؤسسة له جمعية مجمع- قبولاً من المالك بالنظام الأساسي لجمعية المجمع، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة لتلك الجمعية.

المادة الثامنة عشرة

ليس لجمعية المجمع أن تحد أو أن تقيد من حقوق أو اختصاصات أي من الملاك أو جمعيات الملاك الأعضاء فيها في حدود ما لهم بموجب النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي لجمعية الملاك.

المادة التاسعة عشرة

تكون لجمعية المجمع جمعية عامة 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، وذلك وفق آلية يحددها النظام الأساسي.

المادة العشرون

للهيئة -في حدود اختصاصاتها- اتخاذ ما تراه حال عدم تمكن الجمعية العامة من الانعقاد أو إصدار القرارات.

المادة الحادية والعشرون

١- يتولى إدارة المجمع العقاري مدير من الملاك أو من غيرهم، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في النظام الأساسي.

٢- تلتزم جمعية المجمع بكل تصرف يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.

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

٤- يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية المجمع عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام أو اللائحة 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 عنها المديرون المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

المادة الثانية والعشرون

للمالك الذي بنى العقار المشترك الانفراد بتعيين المدير، على أن يلتزم بالمحافظة على ملكية نسبة لا تقل عن (١٠%) عشرة في المائة من عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك، بالإضافة إلى الآتي:

١- ألا تقل عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك عن (١٠٠) مائة وحدة.

٢- أي شروط أخرى تضعها الهيئة.

ويعد من بنى العقار - في حكم هذه المادة - المالك الذي تقدم لأول مرة بطلب فرز العقار.

المادة الثالثة والعشرون

دون إخلال بأحكام النظام واللائحة، ومع مراعاة ما يتضمنه النظام الأساسي وما يصدر من الجمعية العامة من قرارات، يتخذ المدير ما يلزم لإدارة العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- وله بصفة خاصة الصلاحيات الآتية:

١- توفير المواد والخدمات والأعمال اللازمة للعقار المشترك أو للمجمع العقاري ولصيانتهما، والإشراف على التنفيذ وعلى العاملين والمقاولين المتعاقد معهم لتقديمها.

٢- تحصيل اشتراكات الملاك وغيرها من موارد الجمعية المقررة نظاماً.

٣- الصرف من الميزانية المعتمدة، واتخاذ جميع الإجراءات المالية وفقاً للصلاحيات الممنوحة له.

٤- التنسيق مع رئيس الجمعية العامة للدعوة لاجتماعاتها.

٥- تمثيل جمعية الملاك أو جمعية المجمع -بحسب الأحوال- لدى الجهات الحكومية أو الخاصة أو لدى الغير.

٦- أي مهمات أخرى تكلفه بها الجمعية العامة.

المادة الرابعة والعشرون

تعتمد الهيئة قرارات المدير وعقود التعاملات التي يبرمها، المشار إليها في المادة (الحادية والعشرين) من النظام، وفق الضوابط والإجراءات الآتية:

١- ألا يكون هو أو أحد أقربائه حتى الدرجة (الرابعة) له مصلحة مباشرة في القرارات أو العقود.

٢- أن تكون القرارات والعقود في حدود الصلاحيات المخولة له بموجب النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي.

٣- أي ضابط أو إجراء آخر تضعه الهيئة.

المادة الخامسة والعشرون

يجب أن يؤدي المدير أعماله بأمانة وإخلاص، وأن يراعي مصالح العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- وألا يترتب على تلك الأعمال تعارض في المصالح.

المادة السادسة والعشرون

١- للهيئة إخطار المدير في حال تبين لها تقصير من قبله، وطلب معالجة التقصير خلال مدة تحددها.

٢- إذا لم تتم معالجة التقصير خلال المدة المحددة في الفقرة (١) من هذه المادة، للهيئة في حدود اختصاصاتها- اتخاذ التدابير اللازمة التي تراها.

المادة السابعة والعشرون

١- على جمعية الملاك وجمعية المجمع -بحسب الأحوال- تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة في الحالتين الآتيتين:

أ- إذا كان العقار المشترك أو المجمع العقاري يتضمن (١٠٠) مائة وحدة عقارية مفروزة فأكثر.

ب- إذا كان حجم موجودات جمعية الملاك أو جمعية المجمع يتجاوز (١.٠٠٠.٠٠٠) مليون ريال.

٢- لا يجوز الجمع بين عمل مراجع الحسابات وعضوية الجمعية العامة أو أي عمل آخر متصل بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري، أو أن يكون شريكاً لأحد أعضاء الجمعية العامة أو عاملاً لديه أو قريباً له حتى الدرجة (الرابعة).

٣- لمراجع الحسابات في أي وقت- الاطلاع على دفاتر الجمعية وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله كذلك طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، ذات

الصلة بعمله. وعلى المدير أن يمكنه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.

٤- يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة، على أن يتضمن ما تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي، إن وجدت.

٥- لا يجوز لمراجع الحسابات أن يفشي للغير، أو للملاك في غير الجمعية العامة، ما وقف عليه من أسرار الجمعية بسبب قيامه بعمله.

٦- يكون مراجع الحسابات مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الجمعية العامة بسبب الأخطاء التي تقع منه أثناء ممارسته اختصاصاته نتيجة إهماله أو تقصيره.

٧- يعد قرار الجمعية العامة باعتماد تقرير المدير والقوائم المالية -المقدمة منه- دون الاطلاع على تقرير مراجع الحسابات، باطلاً.

المادة الثامنة والعشرون

١- دون إخلال بأحكام الأنظمة والأوامر والقرارات والتعليمات ذات العلاقة، لجمعية الملاك وجمعية المجمع قبول التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف، وفق الضوابط الآتية:

أ- ألا تتعارض مع النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي، أو تكون مشروطة بتحقيق مصلحة خاصة.

ب- ألا تتضمن تقديم ميزات مالية أو عينية للمدير أو أي من تابعيه.

٢- دون إخلال بشرط الواقف، يتم التصرف في التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف -النقدية منها أو العينية- وفقاً للقواعد والإجراءات المالية التي تحكم عمل الجمعية.

٣- تعد الجمعية سجلاً لقيدها ما يرد لها من تبرعات أو هبات أو وصايا أو أوقاف، يشتمل على معلومات مقدميها وأوجه صرفها.

المادة التاسعة والعشرون

دون إخلال بأحكام الأنظمة والأوامر والقرارات والتعليمات ذات العلاقة، لجمعية الملاك وجمعية المجمع استثمار أموالهما في مختلف المجالات.

المادة الثلاثون

للجمعية العامة أن تقرر تكوين مبلغ احتياطي بغرض مواجهة أي تكاليف تتجاوز قيمتها ميزانية الجمعية المعتمدة، بحسب ما يحدده النظام الأساسي، وللملاك كذلك الاتفاق على تكوين ذلك المبلغ.

المادة الحادية والثلاثون

تفتح الجمعية حساباً مصرفياً باسمها -وفقاً للإجراءات النظامية- في أحد البنوك المرخص لها بالعمل داخل المملكة، وتودع جميع أموال الجمعية فيه.

المادة الثانية والثلاثون

على الجمعية العامة الاحتفاظ بمحاضر اجتماعاتها ودفاتر حسابات مفصلة للمبالغ المستحقة على الملاك والغير، في سجلات تخصص لذلك. ويحق لكل مالك -أو من يمثله- طلب الاطلاع على تلك الدفاتر.

المادة الثالثة والثلاثون

تكون جميع العناوين والمراسلات والإشعارات والمكاتبات والبيانات والتقارير التي توجهها الجمعية العامة باللغة العربية، ويجوز اختيار لغة أخرى بالإضافة إلى اللغة العربية، وترسل أو تسلّم بحسب ما اتفق عليه.

الفصل الخامس الإدارة والصيانة

المادة الرابعة والثلاثون

يشترك الملاك المستفيدون حصراً من بعض الأجزاء المشتركة في تكاليف صيانتها وإدارتها كل بقدر نسبة مساحة الجزء المفروز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفروزة المستفيدة من تلك الأجزاء المشتركة، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة الخامسة والثلاثون

لا تعد أي تحسينات يجريها أي من الملاك على نفقته على أي من الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها -وفقاً لحكم الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام- سبباً لاكتسابه ملكيتها.

المادة السادسة والثلاثون

يكون إجراء الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفروزة حفظاً لسلامة العقار المشترك أو المجمع العقاري أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، إذا دعت الضرورة ذلك، وفق الأحكام الآتية:

١- إشعار مالك الوحدة قبل البدء بالأعمال بمدة كافية، على أن يتضمن الإشعار نوع الأعمال والمدة المحددة لإنجازها.

٢- أن تكون إعادة الحال في الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال، وخلال المدة المحددة في الإشعار.

٣- دون إخلال بالتزامات مالك الوحدة المقررة في النظام واللائحة والنظام الأساسي، لا يتحمل مالك الوحدة أي تكاليف إضافية ناشئة عن تنفيذ تلك الأعمال، إلا بالقدر الذي يكون فيه مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري.

٤- مع مراعاة حكم الفقرة (٣) من هذه المادة، يعرض مالك الوحدة -إذا تطلب الأمر- عن الضرر الناتج عن إخلاله الوحدة وقت تنفيذ الأعمال، وذلك وفقاً للأحكام الآتية:

أ- أن يتلاءم التعويض مع أجره المثل لتلك الوحدة.

ب- أن يشمل التعويض أي تكاليف إضافية تحملها مالك الوحدة أو شاعليها خلال الإقامة في مكان بديل.

المادة السابعة والثلاثون

في حال وجود عدادات مشتركة لأي من الخدمات العامة بين وحدات عقارية مفروزة أو أجزاء مشتركة، يلتزم كل مالك بسداد القيمة التي تحددها الجمعية العامة.

المادة الثامنة والثلاثون

١- تُنقل إلى جمعية الملاك أو جمعية المجمع -عند تأسيسها أو إنشائها، وبحسب الأحوال- أي ضمانات تتصل بإنشاءات العقار المشترك أو المجمع العقاري أو تشغيلهما.

٢- على فرز العقار تصحيح جميع العيوب فيه إلى أن يتم نقل جميع الضمانات السارية المتصلة بإنشائه أو تشغيله. ولا يؤثر ذلك النقل على المسؤولية التعاقدية أو النظامية لمن فرز العقار.

الفصل السادس أحكام ختامية

المادة التاسعة والثلاثون

يصدر مجلس إدارة الهيئة القرارات والإجراءات اللازمة لتنفيذ اللائحة.

المادة الأربعون

تلغى اللائحة كل ما يتعارض معها من أحكام.

المادة الحادية والأربعون

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

