



1555749

التوثيق

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

2017047029

سجل

الرقم المسلسل

RC65000106250

رقم الإيصال

للهامش

عقد تأسيس اتحاد الملاك والنظام الأساسي  
لـ مبانى مارينا - جزيرة تاله

إنه في يوم الأربعاء الواقع في التاسع عشر من شهر رمضان لعام 1438 هـ  
الموافق للرابع عشر من شهر يونيو لعام 2017 م

بمكتب التوثيق بمملكة البحرين

رئيس التوثيق محمد عبدالله عطية

لدي أنا

حضر كل من:

السادة / شركة تاله لتطوير العقار ذ.م.م، والمقيدة تحت السجل التجاري رقم  
وسليم عثمان، أردني الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم  
ويمثلها السيد أشرف سمير بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة  
المؤرخ في 2016/3/16، والأخيرة بصفتها مخولة بالتوقيع عن كل من:

الجنسية، يحمل

1. بموجب التوكيل الموثق برقم 2012051762 عن  
بطاقة الهوية رقم2. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009048632 عن  
الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم

الجنسية، تحمل

3. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010046441 عن  
جواز سفر رقم

الجنسية، يحمل

4. بموجب التوكيل الموثق برقم 2013031532 عن  
بطاقة الهوية رقم

الجنسية، تحمل

5. بموجب التوكيل الموثق برقم 2013006509 عن  
بطاقة الهوية رقم

الجنسية،

6. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009051127 عن  
الجنسية، يحمل جواز سفر رقم7. بموجب التوكيل الموثق برقم 2014063713 عن  
يحمل بطاقة الهوية رقم8. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009026091 عن  
الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم

*(Handwritten signature)*



1555750

التوثيق

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

2017047029

RC65000106250

سجل  
الرقم المسلسل  
رقم الإيصال

- للهامش
9. بموجب التوكيل الموثق برقم 2014022505 عن الجنسية،  
يحمل بطاقة الهوية رقم
10. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010028949 عن الجنسية،  
يحمل جواز سفر رقم
11. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009025496 عن الجنسية،  
يحمل جواز سفر رقم
12. بموجب التوكيل الموثق برقم 2013030021 عن الجنسية،  
تحمّل جواز السفر رقم
13. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010040778 عن الجنسية، يحمل  
بطاقة الهوية رقم
14. بموجب التوكيل الموثق برقم 2016005784 عن الجنسية،  
يحمل بطاقة الهوية رقم
15. بموجب التوكيل الموثق برقم 2015021700 عن الشخص الواحد والمسجلة بموجب قيد السجل التجاري رقم الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم  
و ذلك بموجب الوكالة الموثقة برقم الجنسية يحمل  
2013070258
16. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010039522 عن الجنسية يحمل  
بطاقة الهوية رقم
17. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010012012 عن جواز سفر رقم  
رقم
18. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009024382 عن الجنسية،  
يحمل بطاقة الهوية رقم
19. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010013540 عن الجنسية،  
تحمّل جواز سفر رقم



Handwritten signature



1555751

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

20. بموجب التوكيل الموثق برقم 2014007070 عن الجنسية،  
يحمل بطاقة الهوية رقم
21. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009025888 عن الجنسية،  
يحمل جواز سفر رقم
22. بموجب التوكيل الموثق برقم 2012013325 عن الجنسية، تحمل بطاقة  
الهوية رقم
23. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010017288 عن الجنسية، تحمل  
بطاقة الهوية رقم
24. بموجب التوكيل الموثق برقم 2009051117 عن الجنسية،  
يحمل جواز سفر رقم  
الجنسية، تحمل
25. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010015734 عن الجنسية،  
يحمل بطاقة الهوية رقم
26. بموجب التوكيل الموثق برقم 2010002817 عن الجنسية، يحمل  
جواز سفر رقم

الهامش

بند تمهيدي



بعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهم للتعاقد وإبرام التصرفات القانونية والتوقيع على عقد التأسيس والنظام الأساسي لاتحاد الملاك وإدارته، اتفق الأطراف على تكوين اتحاد الملاك لمجموعة المباني نوات الأرقام (1065-1067-1069-1071-1073-1075) طريق 5710 مجمع 257 بجزيرة تاله - جزر أمواج - المحرق، بمملكة البحرين، المقامة على الأرض/العقار رقم 02024630 التي تحمل المقدمة رقم 1672/2008 وثيقة رقم (1548044) والبالغ مساحتها (9355) متر مربع، مجموعة المباني المكونة من ستة (6) مباني سكنية، بعدد . بالإضافة إلى مواقف السيارات و المرافق والأجزاء المشتركة والمبين تفصيلاً حدودها ومساحتها بالخرائط المعتمدة من قبل شؤون البلديات- المحرق- مع امتلاك كل عضو لحصة على الشيوخ بالأرض وجميع المرافق والأجزاء المشتركة بنسبة حصته فيما يملكه من المساحة المفروزة ومرافقها كجزء من ملكاتها، وامتلاك كل عضو لحصة على الشيوخ بالمناطق المشتركة بين جميع ملاك جزيرة تاله، وكذلك للأعضاء المنضمين إليه مستقبلاً أو من يحل محل أي عضو من الأعضاء بأي صوت قانوني، وذلك وفقاً للمادة 826 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 والمواد ذات الصلة، ووفقاً لعقد البيع الأول للشقق المكونة للعقار محل الاتحاد الذي طرفه الأول شركة تاله لتطوير العقار ذ.م.م، والذي يشار إليه فيما بعد بـ





1555975

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

للهامش

( عقد بيع الشقق المكونة للعقار محل الاتحاد ) وتحقيقاً لمقاصد إنشاء اتحادات الملاك بما بينها المادة 4 من هذا العقد، بعد ان تم دعوة جميع الملاك لحضور الاجتماعات حسب الأصول وفقاً للشروط والأوضاع الآتية:

الباب الأول

احكام عامة

المادة 1

التعريف والتفسير:1. التعريف:

العقد: يعني عقد تأسيس اتحاد الملاك لمجموعة مباني مارينا والنظام الأساسي له، بما في ذلك التمهيد والملاحق.

العقار: يعني مجموعة المباني المقامة على الأرض رقم 02024630 والتي تحمل المقدمة رقم 20081672 وثيقة رقم 154804 والبالغ مساحتها 9355 متر مربع، بالإضافة إلى حدائق وشوارع وممرات ومساحات مفتوحة ومسرداب، وأجزاء مشتركة أخرى.

الوحدة العقارية أو الوحدة: هي الجزء المفروز من مجموعة الأبنية الكائنة في العقار المملوك للمالك/العضو، والخاصة الملحقة والمخصصة لكل وحدة في الأجزاء المشتركة والمناطق المخصصة للمنفعة العامة.

الأجزاء المفروزة: تعني كل ما تحتويه الوحدة العقارية، وتكون مُعدة للاستعمال الخاص بمالك الوحدة، والموضحة تفصيلها في المادة رقم 8 من هذا العقد.

الأجزاء المشتركة: تعني تلك الأجزاء الكائنة في المبنى وفي مجموعة المباني، وأي جزء مشترك آخر ضمن حدود العقار، والتي لا تمثل جزءاً من الوحدة العقارية أو من أي وحدة عقارية أخرى، وهي التي يقصد أن يتاح استخدامها والانتفاع بها بالاشتراك بين جميع أو بعض الملاك في المبنى، كما هي موضحة في المادة رقم 12 من هذا العقد.

مناطق تاله المشتركة: تعني تلك الأجزاء المشتركة الكائنة في جزيرة تاله والتي لا تمثل جزءاً مفروزاً أو جزءاً مشتركاً بين بعض ملاك تاله دون سواهم، وإنما ملكاً مشاعاً معد للاستعمال أو لفائدة مشتركة لجميع ملاك جزيرة تاله. كما هي موضحة ومفصلة في المادة رقم 17 من هذا العقد.

مدير الاتحاد (المدير): يعني الشخص المسنول عن الإدارة اليومية لاتحاد الملاك وفقاً لأحكام المادة رقم 57 من هذا العقد.





1555989

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

الهامش

المالك/ الملاك أو العضو/ الأعضاء: يعني كل مالك أو أكثر يملك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية في العقار، والذي يترتب عليه تلقائياً عضويته في اتحاد الملاك، ويشمل ذلك خلفاءه في الملكية والمنتازل إليهم والمأذون لهم من قبله

المبنى: يعني المبنى الكائن في العقار والمتضمن للوحدة المملوكة للمالك/العضو.

## 2. التفسير

يعتبر البند التمهيدي أعلاه جزءاً لا يتجزأ من النظام الأساسي لاتحاد الملاك يقرأ ويفسر على ضوءه ويؤخذ بأحكامه

- (a) ما لم يقتض النص غير ذلك، استخدام صيغة المفرد في هذا العقد يشمل الجمع والعكس صحيح، وأي إشارة إلى أحد الجنسين تشمل الجنس الآخر، وأي إشارة إلى أشخاص تشمل الأشخاص الطبيعيين وأي منشآت أو شركات أو شركات أو مؤسسات.
- (b) الإشارة إلى القانون تشمل القوانين، والأنظمة الداخلية أو الخارجية، والتشريعات، والقرارات، والقواعد والأحكام التي لها قوة قانونية والتي تطبق أو تكون قابلة للتطبيق على أي من الأحكام المذكورة أدناه، ويتضمن أي تعديل أو تغيير للقوانين، والأنظمة، والتشريعات، والقرارات، والقواعد والأحكام.
- (c) الإشارة إلى الزمن تُفسر وفقاً للتقويم الميلادي.
- (d) أضيفت العناوين لهذا العقد لتسهيل مهمة الرجوع إلى المواد وهي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.
- (e) الإشارة إلى "المالك/العضو" تعتبر إشارة إلى خلفائه في الملكية والمنتازل إليهم والمأذون لهم من قبله، وتفسر الإشارة إلى الأفراد باعتبار أن القصد منها أيضاً إلزام ممثليهم الشخصيين.

المادة 2: تأسيس الاتحاد

تم تأسيس اتحاد الملاك هذا طبقاً للقانون، واكتسب شخصيته الاعتبارية المستقلة اعتباراً من تاريخ توثيق هذه الاتفاقية طبقاً لأحكام المادة رقم 826 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001؛ وأحكام القرار رقم 9 لسنة 2004 بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق؛ والقرار رقم 10 لسنة 2004 بشأن أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات.

المادة 3: اسم الاتحاد

اتحاد ملاك مارينا (Marina Owners Association)

المادة 4: مقر الاتحاد

اتفق الأعضاء على أن يتم تحديد المقر الرئيسي للاتحاد ومحل القانوني في وقت لاحق بعد توثيق هذه الاتفاقية.





1555988

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

الهامش

المادة 5: أهداف الاتحاد

ينظم اتحاد الملاك علاقات الملاك فيما بينهم بحيث يصبح كل مالك مسؤولاً أمام الاتحاد، وليس أمام أشخاص باقي الملاك، ويقوم على وجه الخصوص بالأمور التالية:

1. إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقار.
2. ضمان حسن الانتفاع بالعقار.
3. المحافظة على سلامة العقار.
4. توثيق العلاقات الاجتماعية بين الملاك بما يكفل الحفاظ على حسن الجوار، وتشجيع العمل الجماعي بينهم وإزالة كافة السلبات بالوسائل الملائمة.
5. تمثيل الملاك في اتحاد ملاك جزيرة تاله، الذي ينشأ بين اتحاد ملاك مارينا واقحادات الملاك الأخرى، وملاك الفلل بجزيرة تاله لإدارة وصيانة المناطق المشتركة لجميع ملاك جزيرة تاله.

مدة الاتحاد

مدة الاتحاد غير محددة، وتبدأ من تاريخ توثيق عقد التأسيس هذا

### الباب الثاني

مكونات العقار وملكية الأجزاء المفروزة وبيان الوحدات العقارية

أولاً: مكونات العقار

العقار رقم 02024630 المقام على الأرض التي تحمل المقدمة رقم 1672/2008 وثيقة رقم (154804) والبالغ مساحتها (9355) متر مربع، مجمع (شقق سكنية) مكون من ستة مباني سكنية، كما يوجد حمام سباحة في المناطق المشتركة الخاصة بملاك العقار وحدهم. حيث تبلغ مجموع المساحات المفروزة في العقار ( ) متراً مربعاً.

المادة 7: الأبنية:

يتكون العقار من (6) مباني، يحدد إجمالي شقة سكنية على الشكل التالي:

1. المبنى مارينا (1)



1555755

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف

RC65000106250

رقم الإيصال

إدارة التوثيق

الهامش

مبنى رقم 1065، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق  
بناء سكني من 8 شقق، مكون من (4) أدوار، يحتوي كل من الدور الأرضي والأول والثاني على شقتين، ويحتوي  
الدورين الثالث والرابع معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

2. المبنى مارينا (2)

مبنى رقم 1067، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق  
بناء سكني من 8 شقق، مكون من (4) أدوار، يحتوي كل من الدور الأرضي والأول والثاني على شقتين، ويحتوي  
الدورين الثالث والرابع معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

3. المبنى مارينا (3)

مبنى رقم 1069، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق  
بناء سكني من 8 شقق، مكون من (4) أدوار، يحتوي كل من الدور الأرضي والأول والثاني على شقتين، ويحتوي  
الدورين الثالث والرابع معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

4. المبنى مارينا (4)

مبنى رقم 1071، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق  
بناء سكني من 8 شقق، مكون من (4) أدوار، يحتوي كل من الدور الأرضي والأول والثاني على شقتين، ويحتوي  
الدورين الثالث والرابع معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

5. المبنى مارينا (5)

مبنى رقم 1073، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق  
بناء سكني من 8 شقق، مكون من (4) أدوار، يحتوي كل من الدور الأرضي والأول والثاني على شقتين، ويحتوي  
الدورين الثالث والرابع معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

6. المبنى مارينا (6)

مبنى رقم 1075، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق  
بناء سكني من 8 شقق، مكون من (4) أدوار، يحتوي كل من الدور الأرضي والأول والثاني على شقتين، ويحتوي  
الدورين الثالث والرابع معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

المادة 8: الأجزاء المملوكة ملكية مفرزة:

الأجزاء المفرزة لكل شقة هي كل ما تحتويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك، وتشمل على الأخص ما يلي:

1. سطح أرضية الشقة والمادة المغطاة بها كالخشب والبلاط وغيرها.
2. الجدران الداخلية الفاصلة بين الغرف وما عليها من بياض ودهانات أو كسوة.





1555756

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

RC65000106250

رقم الإيصال

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

للهامش

3. أنابيب المياه والغاز وأسلاك وأدوات الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة.
4. الأبواب الداخلية والنوافذ والشرفات والباب
5. سطح سقف الشقة المواجهة لأرضيتها وما عليها من بياض أو دهان أو كسوة.
6. جميع ما يخص الوحدة ويتبعها خارج محيطها كمخازن ومواقف السيارات ووحدات تكييف الهواء وخزانات المياه وغيرها.

المادة 9:

يلتزم الأعضاء، ولخلفهم، بعدم التعسف في استخدام حقهم في الأجزاء المفترزة وفقاً للمادة 28 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001.

المادة 10:

لأعضاء هذا الاتحاد، ولخلفهم، في سبيل الانتفاع بالشقة التي تؤول ملكيتها لكل منهم الحق في استعمال الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك ودون إضرار بالعقار. وتدار هذه الأجزاء على النحو الذي يفصله هذا النظام.

المادة 11:

نققات، يحفظ وصيانة وتجديد كل شقة يتحملها مالكيها، وكذلك يتحمل نققات إحداث أي تغيير فيها، وفقاً لهذا النظام، حتى يقرر كان من شأنه إفادة غيره من الملاك.

المادة 12:

يملك المالك/العضو حصة شائعة في الأجزاء المشتركة، وتتحصر هذه الملكية في حدود المبنى الموجودة به الوحدة العقارية، ولا تمثل أي جزء من أي وحدة أو من أي وحدات عقارية أخرى، وفي الأجزاء التي يقصد أن يتاح استخدامها والانتفاع بها بالاشتراك بين جميع أو بعض الملاك في المبنى.

يلحق بنقطة كل طرف حصة في الأجزاء المشتركة في المبنى الموجودة به والموضحة فيما يلي:

A. الأجزاء المشتركة بين الوحدة والوحدات العقارية المجاورة لها:

1. الجدار المشترك بين الوحدة والوحدات الملاصقة لها حسبما هو موضح في الخرائط المعتمدة.
2. التمديدات والأنابيب الخاصة بالمياه والكهرباء والغاز والتصريف الصحي.







1555757

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

للمهامش

B. الأجزاء المشتركة بين الوحدة وباقي الوحدات المجاورة في المبنى:

1. هيكل البناء وأجزاؤه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك
2. الأسقف والأعمدة، والجدران الرئيسية (إلى حد أنها لا تشكل جزءاً من الأجزاء المفروزة).
3. أساسات البناء والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية والأسطح.
4. المداخل، الممرات الداخلية. السلالم، والمصاعد.
5. الأنابيب والروابط والأجهزة. إلا ما كان منها داخل أحد الأجزاء المفروزة وتقتصر منفعته على مالك هذا الجزء.

C. الأجزاء المشتركة بين مجموعة الأبنية - جميع ملاك العقار:

يملك المالك/العضو حصة شائعة في الأجزاء المشتركة بين مجموعة الأبنية، وتقدر هذه الحصة بنسبة قسمة الجزء الذي يملكه مفرزاً على مجموع كامل المساحات المفروزة في مجموعة الأبنية، ولا يجوز التصرف في هذه المناطق بالاستقلال عن الوحدة العقارية، ويحق له الانتفاع بها وهي أجزاء كائنته في المجمع ولا تدخل ضمن الملكية المفروزة، وتمثل دون حصر التالي:

1. الأرض المقام عليها مجموعة الأبنية، والأبنية، والممرات الخارجية، والحدائق.
2. الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة المجمع.
3. السرداب المشترك ومواقف السيارات.
4. مناطق الخدمة والترفيه والمرافق الأخرى والمناطق التي يتم توفيرها للملاك والخدمة المشتركة للمجمع، كالممرات الخارجية والأقسام المزروعة والمخازن وبركة السباحة وملحقاتها والمصاعد وغرف الكهرباء وخزانات المياه والصرف الصحي ومستودعات وغيره وما يرد في سندات الملكية وعقود البيع من هذه الأجزاء التي لا تقبل القسمة
5. الشاطئ البحري المطل على العقارات المائية ذوات الأرقام (02020809-02020810-02020811)
6. وبوجه عام كل ما أعد للاستعمال المشترك لملاك الشقق جميعاً، دون النظر لتقدر نصيب أي طرف من الانتفاع بهذه الأجزاء.

المادة 13

(a) الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط، تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك

(b) وبوجه خاص تكون الحواجز الفاصلة بين جزأين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً لمالكها

المادة 14:

تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة مساحة الجزء المفروز الذي يملكه إلى مجموع مساحات الأجزاء المفروزة في العقار





1555758

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

للهامش

المادة 15:

لكل مالك، في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك

المادة 16:

الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، والتصرف في الجزء المفرز يشمل حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة

المادة 17:

مناطق تاله المشتركة- ملكية شائعة بين جميع ملاك جزيرة تاله:

تتكون الأجزاء المشتركة المبينة في الخرائط المرفقة (مرفق رقم 2) والمذكورة ادناه، والتي هي معدة للاستعمال أو لفائدة مشتركة لجميع ملاك جزيرة تاله، وفقاً لما ينظمه اتحاد ملاك جزيرة تاله والذي يضم في عضويته اتحادات ملاك الأبنية والفلل والمنازل الموجودة ضمن جزيرة تاله:

1. المركز الصحي والترفيهي المقام على الأرض رقم 02020788، وثيقة رقم 140022، مقدمة رقم 8828/2006 والبالغ مساحتها (5774.1) متر مربع، يحتوي المركز على نادي رياضي، حمام بخار، سباونا، جاكوزي، صالة سكواش، ونادي رياضي مخصص للسيدات مع جميع ملحقاتهم من خدمات. كما يحتوي العقار على مساحات خضراء واسعة وملاعب تنس وكرة سلة وألعاب أطفال ومكتب مقر الاتحاد المسيحي وملاحقاته المقام على الأرض رقم 02020751، وثيقة رقم 140381، مقدمة رقم 8861/2006 والبالغ مساحتها (2991.4) متر مربع
3. الممر، الأرض رقم 02020692، وثيقة رقم 139785 مقدمة رقم 5238/2006 والبالغ مساحتها ( ) متر مربع
4. الممر، الأرض رقم 02020706، وثيقة رقم 139788، مقدمة رقم 5244/2006 والبالغ مساحتها ( ) متر مربع
5. الممر، الأرض رقم 02020719، وثيقة رقم 139629، مقدمة رقم 5251/2006 والبالغ مساحتها ( ) متر مربع
6. الممر، الأرض رقم 02020742، وثيقة رقم 139738، مقدمة رقم 5265/2006 والبالغ مساحتها ( ) متر مربع
7. الممر، الأرض رقم 02024496، وثيقة رقم 154346، مقدمة رقم 11008/2007 والبالغ مساحتها ( ) متر مربع
8. الشاطئ البحري المطل على العقار المائي رقم 0202542
9. البوابات الرئيسية، غرف الحراسة، مواقف السيارات الخارجية وجميع المساحات الخضراء والحدائق
10. الأرصفة والشوارع الداخلية ضمن حدود جزيرة تاله



*(Handwritten signature)*



1555994

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

RC65000106250

رقم الإيصال

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

للمهامش

وتكون نسبة ملكية كل طرف فيها بنسبة البناء في عقاره إلى نسبة البناء في العقارات العائدة للملاك الآخرين بالجزيرة، ويتولى إدارة هذه الملكية اتحاد ملاك جزيرة تاله على النحو الذي تبينه اتفاقية اتحاد ملاك جزيرة تاله.

المادة 18: وضعية الاتحاد مع جزيرة تاله

(1) يقع العقار / الاتحاد ضمن حدود جزيرة تاله، حيث تبلغ مجموع المساحات المفروزة في العقار ( ) متراً مربعاً وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة ، لما يعادل ل في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(2) يعتبر اتحاد ملاك مارينا جزءاً لا يتجزأ من جزيرة تاله، حيث يخضع لجميع قوانين وأنظمة اتحاد ملاك جزيرة تاله ويمثله مدير الاتحاد في الجمعية العمومية لجزيرة تاله

(3) يتولى اتحاد الملاك لجزيرة تاله مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة في العقار بالتنسيق مع مدير الاتحاد، وذلك مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

حال تعذر إقرار الميزانية العامة لاتحاد ملاك مارينا وفقاً للمادة 43 من هذا النظام، يحق لمجلس إدارة اتحاد ملاك جزيرة تاله بإقرار هذه الميزانية بالتنسيق مع مدير الاتحاد

الباب الثالث

عضوية الاتحاد وحقوق الأعضاء والتزاماتهم

المادة 19: يتكون الاتحاد من جميع الملاك، وخلفهم وفق أحكامه، وتكون حصة كل منهم في ملكية العقار بنسبة مساحة الشقة إلى مجموع مساحات الشقق الأخرى في العقار.

المادة 20: يكتسب عضوية هذا الاتحاد كل من تزول إليه ملكية شقة، أو شقق في هذا العقار، أياً كان سبب اكتسابه ملكيتها بعد قيد هذا الاتحاد، ويكون اكتساب العضوية من تاريخ تسجيل الملكية.

المادة 21: تزول العضوية في الاتحاد في إحدى حالتين:

- (1) انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في الاتحاد إلى الغير، بحيث لا يصبح مالكاً لأي من الشقق. وعلى العضو عندئذ إن يخطر مدير الاتحاد، أو من يمثله بذلك، وأن يقدم ما يفيد انتقال الملكية.
- (2) وفاة العضو، وتنتقل العضوية إلى أحد ورثته وفقاً للمادة التالية.





1555760

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

الهامش

المادة 22:

لملاك الشقة، ولمن تؤول إليهم ملكية الشقة - في حالة تعددهم - أن يختاروا، من بينهم، من يمثلهم هي عضوية الاتحاد. فإن تعذر اتفاقهم، فلأحدهم ولمدبر الاتحاد أن يطلب من المحكمة أن تعين من يمثلهم، على نفقتهم.

المادة 23:

يتولى مدير الاتحاد، أو من يمثله، إخطار ذوي الشأن والجهات المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد، أو تغيير يطرأ على الاتحاد ككل، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من حدوث التعديل أو التغيير.

المادة 24:

يعتبر العنوان الرسمي لكل عضو من أعضاء الاتحاد هو عنوان الشقة التي يملكها في العقار، وترمى المراسلات والخطابات الرسمية إلى هذا العنوان، ويجوز للعضو تغيير ذلك إذا رغب على أن يخطر مدير الاتحاد برسالة مسجلة بعلم الوصول أو بالبريد الإلكتروني.

المادة 25:

يحق للعضو استعمال الشقة بنفسه أو مع الغير، أو تأجير الشقة للغير مدة لا تقل عن السنة مع اشتراط أن يتضمن عقد الإيجار خضوع المستأجر لأحكام عقد تكوين اتحاد الملاك وقرارات الجمعية العمومية للاتحاد وله التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن وغير ذلك من تصرفات مع عدم الإخلال بقرارات الاتحاد ونظام تكوينه وعقد البيع الإكراهي في هذا الحق.

المادة 26:

- 1) تقديم نسخة من هذا النظام إلى المشتري المقترح أو المحول إليه
- 2) دفع جميع المستحقات المالية على المالك.
- 3) الحصول على شهادة إخلاء طرف من إدارة الاتحاد.

المادة 27:

لأي عضو من أعضاء الاتحاد أن يحدث تعديلاً في الأجزاء المشتركة، إذا توافرت الشروط الآتية:

- 1) أن يكون هذا التعديل على نفقته.
- 2) أن يكون من شأن هذا التعديل تحسين الانتفاع بهذه الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.
- 3) أن يحصل على موافقة أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة في الجمعية العامة للاتحاد، فإذا لم يحصل على الموافقة كان له أن يطلب من المحكمة التصريح له بإجرانه.

المادة 28:



1555761

التوثيق

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

2017047029

RC65000106250

سجل  
الرقم المسلسل  
رقم الإيصال

الهامش

المادة 28:

خلافًا لحكم البند 3 من المادة السابقة، فإن لكل عضو أن يتخذ ما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة، ولو كان ذلك بغير علم باقي الملاك أو مدير الاتحاد، أو من يمثله، إذا تعذر ذلك، وكان من شأن التأخير في اتخاذ هذا الإجراء أن يلحق أضراراً بالعقار أو بالملاك.

المادة 29:

يجوز لعضو الاتحاد أن يطلع في مقر الاتحاد على السجلات والمستندات والمراسلات وكافة الأوراق المتعلقة بإدارة العقار، وعلى المدير، أو من يمثله، إذا أبلغه العضو برغبته في الاطلاع، أن يمكنه من ذلك.

المادة 30:

1. نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملانها دون سواهما.
2. يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة في العقار، ونفقات الخدمات المشتركة

المادة 31:

الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للعضو أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفروضاً والتصرف في الجزء المفروض يشمل حصة المتصرف في الأجزاء الشائعة.

المادة 32:

لا يجوز لأي عضو أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي.

المادة 33:

مع مراعاة حكم المادة السابقة:

(1) لا يجوز لعضو الاتحاد أن يجزأ شقته بحال من الأحوال إلا بموافقة الجمعية العامة للاتحاد وفقاً لهذا النظام، والتي تقوم في نفس الاجتماع بإعادة توزيع نسبة التكاليف المفروضة على الشقق وفقاً لهذا النظام بنسبة مساحة كل منها إلى الشقق الأخرى. ويلتزم هذا العضو بمتابعة الإجراءات مع الجهات المعنية بهذا الشأن، ويقدم للجمعية العامة جميع الإجازات والموافقات قبل الشروع في عمليات التجزئة.

(2) يكون ملاك الشقق المستحدثة أعضاء في الاتحاد بمجرد تسجيل ملكية شققهم. يلتزمون بهذا النظام وبإداء التكاليف بالنسبة المذكورة في الفقرة الأولى من هذا البند.

(3) ولا يجوز لمالك أو ملاك، لشقتين أو أكثر، أن يدمج أو يدمجوا، بحسب الأحوال، الشقق في شقة واحدة إلا بعد موافقة الجمعية العامة وفقاً لهذا النظام. وفي حال الموافقة فإن الجمعية العامة تقوم في نفس الاجتماع بإعادة توزيع نسبة التكاليف المفروضة على الشقق وفقاً لهذا النظام بنسبة مساحة كل منها إلى الشقق



1555762

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

لهامش

الأخرى. ويلتزم بأداء التكاليف المقررة على الشقة المستحدثة وفقاً لما سبق عضو الاتحاد الذي تسجل الشقة باسمه، أو باسمهم إذا سجلت باسم أكثر من شخص. ويلتزم من تسجل الشقة المستحدثة باسمه بمتابعة الإجراءات مع الجهات المعنية بهذا الشأن والحصول على الموافقات، وأن يقدمها للجمعية العامة قبل الشروع في عمليات الدمج.

المادة 34:

لا يجوز بحال من الأحوال أن تتجاوز أعمال الصيانة والبناء الوقت المسموح به لذلك، وهو من الثامنة صباحاً وحتى الخامسة مساءً من السبت حتى الأربعاء عدا العطل والإجازات الرسمية، ما لم تقرر الجمعية العامة غير ذلك.

المادة 35:

(a) يلتزم العضو بكافة الأحكام التي تضمنها عقد البيع الابتدائي مع شركة تاله لتطوير العقار ذ.م.م، ومواد هذا العقد، كما يلتزم بقرارات الجمعية العامة التي تصدر وفقاً للقانون، ولهذا النظام، والاتفاقيات والعقود المشار إليها فيه، وله، في حال التضمر من أحد قراراتها، أن يتظلم أمام الجمعية العامة ذاتها في اجتماعها اللاحق لصدور القرار المتظلم منه ويدرج هذا التظلم في جدول أعمال الجمعية العامة التي تناقشه، وتعيد التصويت على القرار من جديد وفق القانون وهذا النظام، في حال وافقت الأغلبية على مبدأ جدية الضرر، ويكون قرار الجمعية هذا غير قابل للتظلم منه، وللمتضرر ثانياً اللجوء إلى القضاء.

(b) يلتزم عضو الاتحاد بتسهيل مهام مدير الاتحاد أو من يمثله، والتعاون معه في سبيل إنجاز اختصاصاته.

المادة 36:

يلتزم مالك كل وحدة من مالكي وحدات العقار المشترك، وكذلك يلتزم المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المتكتمة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتحدد تلك الحصص بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للمناطق المفروزة في العقار، ويؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى تحددها الجمعية العمومية للاتحاد.

2. يلتزم أعضاء الاتحاد بسداد الاشتراكات المترتبة على الوحدة، وفقاً لهذا النظام، مقدماً كل سنة، وذلك في المواعيد التي يحددها مدير الاتحاد، أو من يمثله. كما يلتزم بأية التزامات مالية أخرى يفرضها هذا النظام، أو العقود والاتفاقيات المشار إليها فيه، أو الجمعية العامة للاتحاد، فإذا امتنع العضو عن سداد ذلك، كان لمدير الاتحاد أن يكلفه بالسداد بموجب أخطار مسجل بعلم الوصول، فإن لم يسدد كان لمدير الاتحاد أن يلجأ إلى المحكمة المختصة لإلزامه بسداد اشتراكاته مضافاً إليها تعويض مقداره 2% عن كل شهر تأخير يبدأ احتسابه من التاريخ المحدد للسداد.

3. لا يجوز لأي مالك وحدة أو المطور أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من الاشتراكات السنوية.





1555763

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

للهامش

المادة 37:

يلتزم عضو الاتحاد بالتأمين عن المسئوليات تجاه الغير لدى إحدى شركات التأمين العاملة والمسجلة بمملكة البحرين بحد تأميني قدره د.ب. =/50,000 (خمسون ألف دينار بحريني فقط) كحد أدني، ويقوم بتجديد هذا التأمين سنوياً، ويقدم نسخة من بوليصة التأمين لمدير الاتحاد قبل 15 يوم على الأقل من انتهاء فترة التأمين.

المادة 38:

1. يعتبر كل مالك مسؤولاً عن الضرر، إذا أحدث بخطئه، أو بخطأ من يتولى رقبته أو تابع له أو ما يتولى حراسته أو من يؤجره الشقة، أو يتصرف إليه بالشقة قبل تسجيل هذا التصرف، ونتج عن ذلك الخطأ ضرر للعقار أو للأجزاء المشتركة، أو لأحد الملاك الآخرين أو الغير، وعليه أن يعرض المتضرر التعويض الجابر للضرر وفقاً للقانون، والذي يقدره مدير الاتحاد، ويحال الأمر عند الاختلاف للقضاء على نفقة المسئول عن الخطأ.

2. يعتبر كل مالك حارساً على الجزء المفروز المخصص له ومسؤولاً عما يحدثه من أضرار.

المادة 39:

لكل طرف من أطراف هذا النظام، ولخلفهم، أن يتصرف في شقته، وله أن يستعملها وأن يستغلها بما لا يتعارض مع حقوق ملاك الشقق الآخرين، فيجوز له استعمالها بنفسه أو مع غيره، وله أن يستغلها بتأجيرها إلى الغير مدة لا تقل عن ستة أشهر، مع اشتراط أن يتضمن عقد التأجير خضوع المستأجر لأحكام هذا النظام، وقرارات الجمعية العامة للاتحاد، كما له أن يتصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن وغير ذلك من التصرفات، مع عدم الإخلال بقرارات الاتحاد في هذا الخصوص.

ويلتزم عضو الاتحاد، ومن يتولى رقبته، في استعماله واستغلاله وتصرفه في الوحدة، مع مراعاة استخدامه للأجزاء المشتركة بما يلي:

1. عدم وضع الحيوانات داخل الشقة
2. عدم استعمال أو استغلال البلكونات لنشر الملابس أو تركيب أجهزة الاستقبال التلفزيوني.
3. وضع القمامة في الأماكن المخصصة لذلك.
4. عدم استخدام المصاعد في نقل البضائع.
5. عدم التدخين أو الأكل والشرب في مرافق المبنى.
6. عدم استخدام القوارب ذات المحركات في مياه جزيرة تاله.
7. عدم الجلوس أو استقبال الزوار في الأجزاء المشتركة.
8. وضع اسطوانات الغاز في الأماكن المخصصة لها.
9. منع أطفاله ومن يتولى رقبته من اللعب في غير المكان المخصص لذلك.
10. استخدام الاسطح في غير ما خصصت له.
11. ما يصدره اتحاد الملاك أو مدير الاتحاد، كل في حدود اختصاصه، من تعليمات وقرارات.





1555764

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

لهامش

الباب الرابع

إدارة الاتحاد

المادة 40:

يتكون اتحاد الملاك، بأغلبية الأنصبة، من أجل إدارة العقار لضمان حسن الانتفاع به فيما بينهم.

يتولى إدارة شؤون الاتحاد وتنفيذ أغراضه كل من:

- 1) الجمعية العامة للاتحاد.
- 2) مدير الاتحاد.

أولاً: الجمعية العامة للاتحاد

المادة 41:

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع الملاك، وهي أعلى سلطة في اتحاد الملاك، وتدعى للانعقاد بناء على طلب مدير الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون 20% على الأقل من وحدات العقار، ويجب أن تسلم الدعوى للأعضاء باليد أو بالفاكس أو بالرسائل المسجلة أو بالبريد الإلكتروني قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل، ويعلن عنها بمدخل العقار، ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده.

المادة 42:

مع مراعاة ما ذكر بشأنه نص خاص في القانون المدني، لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور 60% على الأقل من الأنصبة في العقار، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع، انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأعضاء الحاضرين.

المادة 43:

يكون لكل مالك عدد من الأصوات في الجمعية العمومية بما يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة، فإذا كانت حصته تزيد على النصف أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

المادة 44:

إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معا طبقة أو شقة، فيتم اعتبارهم - فيما يتعلق بعضوية الجمعية العمومية - مالكاً واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها. فإذا لم يتفقوا، فللمحكمة بناءً على طلب أحدهم أو طلب مدير الاتحاد تعيين من يمثلهم.







1555765

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

التوثيق

2017047029

RC65000106250

سجل

الرقم المسلسل

رقم الإيصال

للمامش

المادة 45:

يجوز للمالك أن يخول غيره بحضور اجتماعات الجمعية العمومية للاتحاد والتصويت فيها، ولا يجوز لشخص واحد أن يكون مخولاً عن أكثر من مالك.

المادة 46:

لا يجوز لمدير الاتحاد ولا لأحد معاونيه ولا أزواجهم أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

المادة 47:

(1) يحرر مدير الاتحاد أو من يمثله محاضر جلسات الجمعية العمومية، ويدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماءهم وما لهم من أصوات وأنصبة، والموضوعات التي يتناولها الاجتماع، والقرارات التي تصدر، وعدد الأصوات التي نالها كل قرار.

(2) وتوقع هذه المحاضر من مدير الاتحاد أو من يمثله مشفوعاً بصفته، وتبلغ صورة منها إلى إدارة المشروع المشار إليها في هذا النظام.

ثانياً: قرارات الجمعية العمومية:

المادة 48:

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات، ما لم ينص عقد التأسيس هذا على غير ذلك

المادة 49:

لا يتم التحقق النصاب القانوني بحضور مالكي 60% على الأقل من الأنصبة في العقار في الاجتماع الأول، انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية، ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً إذا حضر 30% من ملاك الأنصبة في العقار، وحينها تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات في شأن:

(1) إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.

(2) التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.

(3) النظر في اعتراضات الأعضاء على ما يفرضه مدير الاتحاد، أو من يمثله، من اشتراكات على الأعضاء وفقاً لهذا النظام.

(4) النظر في التقارير المرفوعة إليه من مدير الاتحاد.

المادة 50:

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات الأعضاء في شأن:





1555766

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

الهامش

- 1) التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.
- 2) تعيين أو عزل مدير الاتحاد، أو أعضاء مجلس الإدارة عند تقرير إنشائه
- 3) تنظيم ملكية الشقق ووضع القيود بما يتناسب مع موقع الشقة ودون تعارض مع المادة 820 من القانون المدني أو ما يقابلها.
- 4) تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك العقار كلياً أو جزئياً، وما يفرض على الأعضاء في هذا الشأن.
- 5) الموافقة على طلبات الأعضاء بتجزئة الشقق ودمجها.
- 6) إقرار وتحديد ما يستحق للأعضاء أو للغير من تعويض نتيجة ممارسة أعمال الاتحاد.
- 7) فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم لسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار ودياً أو صلحاً.
- 8) تصفية الاتحاد عند انقضائه

المادة 51 :

تصدر قرارات الجمعية العامة بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات جميع الأعضاء في شأن :

- 1) أحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار ، وعلى الجمعية العامة في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزع ما قرره من أعمال ، وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث بالاتفاق مع مدير الاتحاد ، مع مراعاة أحكام هذا النظام. ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قرره الجمعية ، ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل شقته ، ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الاتحاد بالتعويض .

تتصریح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة وفقاً للمادة 27 من هذا العقد .

- 3) التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق التبعية بالنسبة للأجزاء المشتركة ، مع مراعاة أحكام المادة السابقة .

- 4) تملك الاتحاد جزءاً من الأجزاء المفروزة ، والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء .

المادة 52 :

تصدر قرارات الجمعية العمومية بإجماع أصوات الأعضاء في شأن:

التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه.





1555767

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

الهامش

المادة 53:

يجب على مدير الاتحاد، أو من يمثله، أن يخطر جميع الملاك بكل قرار يصدر من الجمعية العامة، ويكون من حق كل مالك الاطلاع على محاضر الجلسات.

المادة 54:

لا يجوز للجمعية العامة أن تبدأ في تنفيذ أي قرار يتعلق بتعديل أو تغيير واجهة المبنى وشكله الخارجي ما لم تحصل على موافقة خطية صريحة من اتحاد ملاك جزيرة تاله المشار إليه في هذا النظام.

المادة 55:

للجمعية العمومية أن تعقد اجتماعات غير عادية بطلب من مدير الاتحاد لمناقشة أي بند من البنود الصهمة والضرورية، كما لها أن تقرر تكليف جميع الأعضاء بسداد مبالغ إضافية على اشتراكاتهم في حالة حدوث عجز في ميزانية الاتحاد بعد أن تشرح الأسباب الفعلية لهذا العجز والمتطلبات الضرورية للمبالغ الإضافية. ويكون انعقاد الاجتماعات الغير عادية صحيحا بحضور مالكي 30% على الأقل من ملاك الأنصبة في العقار.

المادة 56:

يجوز للجمعية العمومية أن تختار من بين أعضائها مجلس الإدارة للاتحاد بحيث لا يزيد عددهم على تسعة أعضاء، كما لا يقل عن 3، ويجب أن يكون عدد أعضائه فرديا.

تكون مهمة المجلس مساعدة المدير والرقابة على أعماله وإبداء الرأي إلى الجمعية العمومية فيما يراه والقيام بما تكلفه به.

مدير الاتحاد

المادة 57:

تُعقد اجتماع الجمعية العمومية وتم بأغلبية الأنصبة انتخاب السيد: قيس فيصل المسقطي مديراً للاتحاد لمدة سنتين قابلة للتجديد وحددت اختصاصاته كما يلي:

1. يكون لمدير الاتحاد أوسع الصلاحيات لإدارة الاتحاد الإدارة الحسنة بما يحقق أهدافها ومصالحها، ولا يحد من هذه الصلاحيات إلا ما يحدده هذا العقد وقرارات الجمعية العامة غير العادية.

2. تمثيل الاتحاد أمام جميع الجهات الرسمية وغير الرسمية بما في ذلك ودون حصر القضاء وكاتب العدل وجميع الوزارات ومصالح الحكومة.



1555768

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

للمهامش

3. تمثيل اتحاد ملاك مارينا في اتحاد ملاك جزيرة تاله، بما في ذلك التوقيع نيابة عن الاتحاد على عقد التأسيس والنظام الأساسي لاتحاد ملاك جزيرة تاله وتعديله، وحضور اجتماعات الجمعية العامة العادية وغير العادية بالنيابة عن الاتحاد وتنفيذ قراراته وفقاً لما يقرره اتحاد ملاك جزيرة تاله.
4. تمثيل الأعضاء الملاك في اتحاد ملاك جزيرة تاله.
5. تولي الأعمال الإدارية والمادية للاتحاد، بما في ذلك دون حصر اصدار فواتير للملاك واتخاذ الإجراءات اللازمة لاستحصال المبالغ المستحقة لإتحاد الملاك، بما في ذلك تعيين المحامين وإقامة دعاوي ضد المتخلفين والمخلفين بالتزاماتهم اتجاه الملاك.
6. فتح وتشغيل حساب للاتحاد في أحد البنوك وإيداع أموال الاتحاد فيه . أو ما يتم الاتفاق عليه بالتنسيق مع اتحاد ملاك جزيرة تاله
7. إعداد ميزانية تقديرية تشمل تحديد أوجه الإنفاق واقتراح مصادر التمويل خلال السنة المالية وذلك بالتنسيق والمشاورة مع اتحاد ملاك جزيرة تاله
8. القيام بإخطار جميع الملاك بكل قرار يصدر من الجمعية العمومية مع إتاحة الاطلاع على محاضر الجلسات لكل مالك.
9. إمساك دفاتر لتقيد إيرادات الإتحاد ومصروفاته وإعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية تبين به ما تم إنفاقه من أموال الإتحاد وأوجه الإنفاق.
10. تحرير محاضر جلسات الجمعية العمومية مع تدوين زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماهم وما لهم من أصوات وأنصبة، والموضوعات التي يتناولها الاجتماع والقرارات التي تصدر وعدد الأصوات التي يتخذها كل قرار وإبلاغ جميع الملاك بهذه القرارات.
11. تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.
12. أية اختصاصات أخرى تفوضه بها الجمعية العمومية.

المادة 58:

مدير الإتحاد الحق بتفويض كامل او بعض صلاحياته لإدارة اتحاد ملاك جزيرة تاله، حيث يقوم اتحاد ملاك جزيرة تالا بالتنسيق مع المدير بإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة لاتحاد ملاك مارينا ضمن حدود الميزانية المتفق عليها.

المادة 59:

في الأمور الخارجة عن اختصاص مدير الإتحاد، يجوز للمدير او من يمثله ان يقوم من تلقاء نفسه في الأحوال الطارئة بما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها دون الرجوع الى الجمعية ويعرض هذا الأمر على الجمعية العمومية في أول اجتماع تال لإقرار ما تم.



1555769

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

لهامش

المادة 60:

يوكل الأطراف بأغلبية الأنصبة بموجب هذا النظام مدير الاتحاد، أو من يمثله، بالتوقيع على اتفاقية اتحاد ملاك جزيرة تاله مع مدراء اتحادات العقارات الأخرى الموجودة في جزيرة تاله أو من يمثلهم، بالإضافة إلى ملاك الفلل والمنازل، والتي تتضمن تكوين اتحاد ملاك جزيرة تاله، ويعمل بموجبها اتحاد ملاك جزيرة تاله على إدارة الملكية الشائعة لملاك جزيرة تاله، والمرافق والمناطق المشتركة وتوفير الخدمات والصيانة اللازمة.

## الباب الخامس

## الشئون المالية للاتحاد

المادة 61:

تبدأ السنة المالية للاتحاد من أول يناير، وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس العام.

المادة 62:

تتكون موارد الاتحاد المالية من:

1. الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء.
2. العائد الناتج عن الاستغلال المشروع لأي جزء من الأجزاء المشتركة.
3. التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم.
4. ما تحدده الجمعية العامة من موارد أخرى.

المادة 63:

مع عدم الإخلال بحكم المادة 34 من هذا النظام، تحدد اشتراكات الأعضاء المالية على النحو التالي:

1. يدرس مدير الاتحاد، أو من يمثله، مقدار النفقات التقديرية للأجزاء المشتركة، ثم يحدد مقدار ما يتحمله كل عضو بنسبة تملكه في الأجزاء المشتركة في العقار، ويقوم بإعداد ميزانية سنوية شاملة لصيانة العقار ويعرضها على الجمعية العمومية للموافقة عليها.





1555770

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

RC65000106250

رقم الإيصال

الهامش

(2) وللجمعية العامة بأغلبية الأنصبة أن تقرر رفض ما حدده المدير من اشتراكات، ويجب على مدير الاتحاد، أو من يمثله، في هذه الحالة أن يأخذ بملاحظات الجمعية العامة في تحديده لمقدار الاشتراكات

المادة 64:

تخصم نسبة 10% من اشتراكات الأعضاء، وتودع في حساب خاص بالاتحاد، وذلك كاحتياطي لمواجهة حالات تجديد البناء، والصيانة غير الدورية لمدة عشر سنوات، ويعاد الاقتطاع بعد هذه المدة كلما نقص الاحتياطي عن الحد الذي تقررره الجمعية العامة للاتحاد، على الأقل الاحتياطي في جميع الأحوال بعد هذه الفترة عن متوسط مجموع اشتراكات الأعضاء خلال سنة محسوبة من العشر سنوات الأخيرة.

المادة 65:

للجمعية العامة، في اجتماع غير عادي بناء على طلب من مدير الاتحاد، أو من يمثله، أن تقرر تكليف الأعضاء بسداد مبالغ إضافية على اشتراكاتهم حال حدوث عجز في ميزانية الاتحاد، بعد أن يشرح الأسباب الفعلية لهذا العجز، والمتطلبات الضرورية للمبالغ الإضافية.

المادة 66:

في حال استمرار العضو بالامتناع عن سداد الاشتراكات بعد أسبوع من ارسال إخطار السداد، يحق للإدارة وقف الخدمات المقدمة للعضو المتخلف عن السداد (متضمنة وقف استخدام المصاعد ومواقف السيارات والأجزاء المشتركة الأخرى لاتحاد ملاك مارينا و المناطق المشتركة لاتحاد ملاك جزيرة تاله).

المادة 67:

(1) نفقات صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة المملوكة ملكية شائعة بين جميع ملاك جزيرة تاله يتحملها مجموع اتحادات الملاك ككل بالإضافة إلى ملاك المنازل والفلل كل بحسب مساحة الجزء المفرز لكل طرف إلى المساحة الكلية للأجزاء المفرزة في الجزيرة كما هو موضح في الملحق (2)

(2) يسدد اتحاد ملاك مارينا لصالح اتحاد ملاك جزيرة تاله الحصة المترتبة عليه لقاء إدارة وصيانة الأجزاء والمناطق المشتركة لجزيرة تاله، وأي مصاريف أخرى تقع على عاتق اتحاد ملاك جزيرة تاله. كما يجب تسديد أية مبالغ مستحقة لقاء إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة لمباني مارينا حسب الاتفاق المبرم بين مدير اتحاد مباني مارينا وإدارة اتحاد جزيرة تاله.



*(Handwritten signature)*



1555771

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

التوثيق

2017047029

RC65000106250

سجل

الرقم المسلسل

رقم الايصال

الباب السادس  
انقضاء الاتحاد

الهامش

المادة 68:

ينقضي اتحاد الملاك بأحد الأسباب الآتية:

1. ايلولة ملكية العقار محل الاتحاد إلى مالك واحد.
2. هلاك العقار هلاكاً كلياً.
3. إذا قل عدد الأعضاء عن خمسة أشخاص.
4. استملاك العقار للمنفعة العامة.

الباب السابع  
أحكام ختامية

المادة 69:

لا يشترط حضور جميع الملاك للتوقيع لإجراء أي تعديل على عقد التأسيس هذا، ويكتفي بحضور 20% من ملك الأنصبة في العقار للتوقيع امام مكتب التوثيق، كما يجوز للجمعية العامة غير العادية للاتحاد تفويض شخص أو أكثر بقيام بالتوقيع بالنيابة بموجب محضر اجتماع الجمعية ذاته.

المادة 70:

تسري أحكام المواد من 814 إلى 843 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001، والقرار رقم (9) لسنة 2004 الخاص باللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق، والقرار رقم (10) الخاص بأحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملك العقارات فيما لم يرد بشأنه نص في هذا العقد، وفي عقود بيع الشقق الكائنة بالعقار محل الاتحاد المبرمة بين أطراف هذا الاتحاد، وشركة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.

المادة 71:

يجال كل خلاف قد ينشأ بخصوص هذا النظام، أو العقود والاتفاقات المشار إليها فيه إلى هيئة تحكيم من ثلاثة محكمين يختار كل طرف في النزاع محكماً خلال 15 يوماً من تاريخ نشوء الخلاف، فإن لم يعين طرف النزاع محكماً عينت الجمعية العامة محكماً عنه. ويتفق المحكمان على اختيار محكم يرأس الهيئة خلال 15 يوماً من تاريخ تعيين آخرهما. وتصدر هيئة التحكيم حكمها في المنازعة في ظرف ثلاثين يوماً قابلة للتجديد صرة واحدة فقط باتفاق أطراف المنازعة، ويكون هذا الحكم نهائي غير قابل للطعن.





1555772

التوثيق

سجل

2017047029

الرقم المسلسل

RC65000106250

رقم الإيصال

مملكة البحرين  
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف  
إدارة التوثيق

للهامش

المادة 72:

يقر الأطراف بأنهم اطلعوا على الاتفاقات والعقود المشار إليها في متن هذا العقد، وأنهم وافقوا عليه وهم على علم بما في هذه الاتفاقات والعقود من حقوق والتزامات.

المادة 73:

تكون نفقات إنشاء هذا الاتحاد على أطراف النظام وحدهم، ويتحملها كل طرف منهم بنسبة حصته في الأجزاء المشتركة.

المادة 74:

مرفق بهذا النظام:

- (1) الملحق رقم (1) بيان الوحدات العقارية
- (2) الملحق رقم (2) جدول يوضح نسب الملكية للأجزاء المشتركة لجزيرة تاله ونسب التصويت في الجمعية العمومية

وبما ذكر، حررت هذه العقد من أصل وثلاثة نسخ، وتم التوقيع عليها بعد قراءتها من قبل الأطراف ومني وتسلمت نسخة من العمل للرجوع، وهذا تصديق مني بذلك

