



مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685

للهامش

عقد تأسيس اتحاد الملاك والنظام الأساسي
لمباني بالم (Palm) - جزيرة تاله

إنه في يوم الأربعاء الواقع في السادس والعشرين من شهر رمضان لعام 1438 للهجرة الموافق للواحد والعشرين من شهر يونيو لعام 2017 للميلاد

لدي أنا رئيس التوثيق محمد عبداللّه عليبيخ بمكتب التوثيق بمملكة البحرين
حضر كل من:

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

1. بموجب التوكيل الموثق برقم 2015080016 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
2. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010039725 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
3. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017044796 عن المسجلة في وزارة الصناعة والتجارة والسياسة برقم قيد ويمثلها بالتوقيع الجنسية يحمل بطاقة 1 لهوية رقم بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 2016/3/16
4. بموجب التوكيل الموثق برقم 2016004208 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
5. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2016024003 عن الجنسية، يحمل جواز السفر رقم
6. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013074569 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
7. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010028959 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
8. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2015013641 عن الجنسية، يحمل جواز سفر رقم
9. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012051769 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم





1662054

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

10. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011025113 عن الجنسية، يحمل جواز سفر
الجنسية، تحمل جواز سفر رقم
رقم
11. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010042624 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
12. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011013445 عن الجنسية،
يحمل بطاقة الهوية رقم
13. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014015153 عن الجنسية،
يحمل بطاقة الهوية رقم
14. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014067764 عن الجنسية، يحمل جواز سفر رقم
15. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014000769 عن الجنسية، يحمل
بطاقة الهوية رقم
16. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013064812 عن الجنسية، يحمل جواز سفر
رقم
17. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014022513 عن الجنسية، تحمل بطاقة
الهوية رقم
18. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017044801 عن الجنسية، المسجلة في وزارة
الصناعة والتجارة برقم قيد
بموجب التفويض الصادر له برقم 53/ق.ع/2017 بتاريخ 2017/06/07
الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
19. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013074572 عن الجنسية، يحمل بطاقة
الهوية رقم
20. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014025405 عن الجنسية، يحمل
بطاقة الهوية رقم
21. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017024186 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
22. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012021436 عن الجنسية، يحمل بطاقة
الهوية رقم
23. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010039345 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم





1662055

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش	
	24. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011009124 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
	25. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011021002 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
	26. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010054134 عن الجنسية، تحصل بطاقة الجنسية تحمل جواز سفر رقم الهوية رقم
	27. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012049553 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
	28. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010054143 عن الجنسية، تحصل بطاقة الهوية رقم
	29. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013032334 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
	30. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013051141 عن الجنسية، يحصل بطاقة الهوية رقم
	31. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013051154 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
	32. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014036175 عن الجنسية، يحصل جواز السفر رقم
	33. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014021678 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
	34. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014036180 عن الجنسية، يحصل بطاقة الهوية رقم
	35. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012055788 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
	36. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012021475 عن الجنسية، يحصل بطاقة الهوية رقم
	37. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013067237 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم





1662083

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

الهامش	
	53. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012050878 عن بطاقة الهوية رقم
الجنسية، يحمل	
	54. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011024875 عن جواز سفر رقم
الجنسية، يحمل	
	55. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2013078678 عن بطاقة الهوية رقم 681001836
الجنسية، تحمل	
	56. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2015034850 عن بطاقة الهوية رقم
الجنسية، يحمل	
	57. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011021663 عن بطاقة الهوية رقم
الجنسية، تحمل	
	58. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010056935 عن يحمل جواز سفر رقم
الجنسية،	
	59. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011010787 عن يحمل بطاقة الهوية رقم
الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم	
	60. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012053775 عن يحمل بطاقة الهوية رقم
الجنسية،	
	61. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012008682 عن بطاقة الهوية رقم
الجنسية، يحمل	
	62. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014005155 عن السفر رقم
الجنسية، تحمل جواز الجنسية، تحمل جواز سفر رقم	
	63. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010023114 عن يحمل بطاقة الهوية رقم
الجنسية،	
	64. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012051761 عن بطاقة الهوية رقم والحاضر عنها
الجنسية، تحمل الجنسية يحمل	
	65. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010057688 عن بطاقة الهوية رقم
الجنسية، يحمل	



بولايته الطبيعية على القاصر



التاريخ: (2010052324)



1662058

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685

سجل
الرقم المسلسل
رقم الايصال

66. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010048545 عن الجنسية، يحمل جواز سفر
الجنسية، تحمل جواز سفر رقم

لهاش

67. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010054600 عن الجنسية، يحمل بطاقة
الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم

68. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014061708 عن الجنسية،
يحمل بطاقة الهوية رقم

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 (1044 - 1064) مجمع 5710 طريق 257 بجزيرة تاله - جزر أمواج- المحرق، بمملكة البحرين، المقامة على الأرض/العقار رقم 02024623 التي تحمل المقدمة رقم 20080858 وثيقة رقم (150540) والبالغ مساحتها (16812) متر مربع. مجمع سكني مكون من إحدى عشر (11) مبنى سكني، كل مبنى مكون من سرداب لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، بعدد إجمالي شقة سكنية. بالإضافة إلى المرافق والأجزاء المشتركة والمبيت 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 ملحقاتها، وامتلاك كل عضو لحصة على الشيوخ بالمناطق المشتركة بين جميع ملاك جزيرة تاله، وكذلك للأعضاء المنضمين إليه مستقبلاً أو من يحمل 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 (عقد بيع الشقق المكونة للعقار محل الاتحاد) وتحققاً لمقاصد إنشاء اتحادات الملاك بما بينها المادة 5 من هذا العقد، بعد أن تم دعوة جميع الملاك لحضور الاجتماعات حسب الأصول وفقاً للشروط والأوضاع الآتية:

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1

التعريف والتفسير:

1. التعريف:

العقد: يعني عقد تأسيس اتحاد الملاك لمجموعة مباني بالم والنظام الأساسي له، بما في ذلك التمديد والصلاح.





1662059

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

العقار: يعني مجموعة المباني المقامة على الأرض رقم 02024623 التي تحمل المقدمة رقم 20080858 وثيقة رقم (150540) والبالغ مساحتها (16812) متر مربع، بالإضافة إلى حدائق وشوارع وممرات ومساحات مفتوحة وسرداب، وأجزاء مشتركة أخرى.

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

الأجزاء المفردة: تعني كل ما تحتويه الوحدة العقارية، وتكون مُعدة للاستعمال الخاص بمالك الوحدة، والموضحة تفصيلياً 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 مفرداً 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.

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 والمقتازل إليهم والمأذون لهم من قبله.

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

2. التفسير

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

(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 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) أُضيفت العناوين لهذا العقد لتسهيل مهمة الرجوع إلى المواد وهي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.





1662060

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

لهامش

(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 أيضا 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 اللانحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق؛ والقرار رقم 10 لسنة 2004 بشأن أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات.

المادة 3: اسم الاتحاد

اتحاد ملاك بالم – Palm Owners Association

المادة 4: مقر الاتحاد

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

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:

(a) إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقار.

ضمان حسن الانتفاع بالعقار.

المحافظة على سلامة العقار.

(d) توثيق العلاقات الاجتماعية بين الملاك بما يكفل الحفاظ على حسن الجوار، وتشجيع العمل الجماعي بينهم وإزالة كافة السلبات بالوسائل الملائمة.

(e) تمثيل الملاك في اتحاد ملاك جزيرة تاله، الذي ينشأ بين اتحاد ملاك بالم واتحادات الملاك الأخرى، وملاك الفلل بجزيرة تاله لإدارة وصيانة المناطق المشتركة لجميع ملاك جزيرة تاله.

المادة 6: مدة الاتحاد

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





1662061

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الباب الثاني

للمهامش

مكونات العقار وملكية الأجزاء المفروزة وبيان الوحدات العقارية

أولاً: مكونات العقار

العقار رقم 02024623 المقام على الأرض التي تحمل المقدمة رقم 20080858 وثيقة رقم (150540) والبالغ مساحتها (16812) متر مربع. مجمع سكني مكون من إحدى عشر (11) مبنى سكني، كل مبنى مكون من سرداب لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، حيث يبلغ مجموع المساحات المفروزة في العقار متراً مربعاً.

المادة 7: الأبنية:

يتكون العقار من إحدى عشر (11) مبنى سكني، بعدد إجمالي شقة سكنية على الشكل التالي:

(1) المبنى بالم (1)

مبنى رقم 1064، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 18 شقة، مكون من (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على 6 شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على ثلاث (3) شقق، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على ثلاث (3) شقق بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(2) المبنى بالم (2)

مبنى رقم 1062، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(3) المبنى بالم (3)

مبنى رقم 1058 A، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(4) المبنى بالم (4)

مبنى رقم 1058، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق

[Handwritten signature]





مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685

للمهامش

بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(5) المبنى بالم (5)

مبنى رقم 1056، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(6) المبنى بالم (6)

مبنى رقم 1054، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(7) المبنى بالم (7)

مبنى رقم 1052، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(8) المبنى بالم (8)

مبنى رقم 1050، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(9) المبنى بالم (9)

مبنى رقم 1048، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)





1662063

سجل التوثيق 2017048282
رقم المسلسل وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
رقم الإيصال RC65000109685
مملكة البحرين
إدارة التوثيق

(10) المبنى بالم (10)

للهامش

مبنى رقم 1046، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 12 شقة، مكون من خمسة (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على أربع (4) شقق وكل من
الأدوار الأول والثاني والثالث على شقتين، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على شقتين بنظام الدوبلكس.
وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(11) المبنى بالم (11)

مبنى رقم 1044 A، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني من 18 شقة، مكون من (5) أدوار، يحتوي الدور الأرضي على 6 شقق وكل من الأدوار الأول
والثاني والثالث على ثلاث (3) شقق، ويحتوي الدورين الرابع والخامس معا على ثلاث (3) شقق بنظام
الدوبلكس. وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

المادة 8: الأجزاء المملوكة ملكية مفرزة:

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

- سطح أرضية الشقة والمادة المغطاة بها كالخشب والبلاط وغيرها.
- الجدران الداخلية الفاصلة بين الغرف وما عليها من بياض ودهانات أو كسوة.
- أنابيب المياه والغاز وأسلاك وأدوات الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة.
- الأبواب الداخلية والنوافذ والشرفات والبواب
- سطح سقف الشقة المواجهة لأرضيتها وما عليها من بياض أو دهان أو كسوة.
- جميع ما يخص الوحدة ويتبعها خارج محيطها كمخازن ومواقف السيارات ووحدات تكييف الهواء وخزانات المياه وغيرها.



تتضمن الأعضاء، وخلفهم، بعدم التعسف في استخدام حقهم في الأجزاء المفرزة 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.





1662064

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

للهامش

المادة 11:
نققات حفظ وصيانة وتجديد كل شقة يتحملها مالكيها، وكذلك يتحمل نققات إحداث أي تغيير فيها، وفقاً لهذا النظام، حتى ولو كان من شأنه إفادة غيره من الملاك.

ثانياً: الأجزاء المشتركة:

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 بشقة 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 حسيما هو موضع في الخرائط المعتمدة.
2. التمديدات والأنابيب الخاصة بالمياه والكهرباء والغاز والتصريف الصحي.

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.
- 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 مفزراً على مجموع كامل المساحات المفروزة في مجموعة الأبنية، ولا يجوز التصرف في هذه المناطق بالاستقلال عن الوحدة العقارية، ويحق له الانتفاع بها وهي أجزاء كائنة 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.





1662065

سجل
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

4. مناطق الخدمة والترفيه والمرافق الأخرى والمناطق التي يتم توفيرها للملاك والخدمة المشتركة للمجمع ، كالممرات الخارجية والأقسام المزروعة والمخازن والمصاعد وغرف الكهرباء وخزانات المياه والصرف الصحي ومستودعات وغيره وما يرد في سندات الملكية عقود البيع من هذه الأجزاء التي لا تقبل القسمة وبوجه عام كل ما أعد للاستعمال المشترك لملاك الشقق جميعاً، دون النظر لقدرة نصيب أي طرف من الانتفاع بهذه الأجزاء.

الهامش

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 المفرز الذي يملكه إلى مجموع مساحات الأجزاء المفرزة في العقار

المادة 15:

لكل مالك، في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفزراً 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 مفزراً، 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:

المركز الصحي والترفيهي المقام على الأرض رقم 02020788، وثيقة رقم 140022، مقدمة رقم 8828/2006 والبالغ مساحتها () متر مربع، يحتوي المركز على نادي رياضي، حمام بكار، ساونا، 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 () متر مربع

3. الممر، الأرض رقم 02020692، وثيقة رقم 139785 مقدمة رقم 5238/2006 والبالغ مساحتها () صتر 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

13





1662066

سجل التوثيق
رقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

للمهامش

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

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

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 في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

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

(2) 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.

(3) في حال تعذر إقرار الميزانية العامة لاتحاد ملاك بالم وفقاً للمادة 49 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:

تكون 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 تؤول إليه ملكية شقة، أو شقق في هذا العقار، أيأ كان سبب اكتسابه ملكيتها، بعد قيد هذا الاتحاد، ويكون اكتساب العضوية من تاريخ تسجيل الملكية.

المادة 21:

تزول العضوية في الاتحاد في إحدى حالتين:





1662067

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الايصال

- 1) انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في الاتحاد إلى الغير، بحيث لا يصبح مالكا 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.

للهامش

المادة 22:

لملاك الشقة، ولمن تؤول إليهم ملكية الشقة - في حالة تعددهم - أن يختاروا، من بينهم، من يمثلهم في عضوية الاتحاد. فإن تعذر اتفاقهم، فلأحدهم ولمدير 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 طراً 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، وترسل 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 الابتدائي في هذا الحق.

المادة 26:

- يجب على أي من الملاك، وذلك عند رغبته في بيع أو نقل ملكية الوحدة الخاصة به، ما يلي:
(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 بإجرائه.





1662068

مملكة البحرين
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

المادة 28:
خلافاً 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 مفرزاً، والتصرف في الجزء المفرز 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:

(a) 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.

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

(c) 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 الأخرى. ويلتزم بإداء 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.





1662069

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

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 ويُدْرَج 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 انجاز اختصاصاته.

المادة 36:

1. يلتزم مالك كل وحدة من مالكي وحدات العقار المشترك، وكذلك يلتزم المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتحدد تلك الحصة 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 اخطار مسجل يعلم 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.

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

المادة 37:

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





1662070

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685

سجل

الهامش

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 المفرز 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 التنخين 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 الأسطح في غير ما خصصت له.
11. ما يصدره اتحاد الملاك أو مدير الاتحاد، كل في حدود اختصاصه، من تعليمات وقرارات.

الباب الرابع

إدارة الاتحاد

المادة 40:

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

يتولى إدارة شئون الاتحاد وتنفيذ أغراضه كل من:





1662071

سجل
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

للهامش

- (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 بناءً على طلب عدد من الأعضاء يملكون 20% على الأقل من وحدات العقار، ويجب أن تسلّم الدعوى للأعضاء باليد أو بالفاكس أو بالرسائل المسجلة أو بالبريد الإلكتروني قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل، ويعطن 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 مالكي 60% على الأقل من الأنصبة في العقار، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع، انعقدت الجمعية العمومية بناءً 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.

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 العامة، 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.





1662072

سجل
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

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

للهامش

ثانياً: قرارات الجمعية العامة:

المادة 48:

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

المادة 49:

إذا لم يتحقق 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:

- 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) تنفيذ 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 للخير 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:





1662073

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
الرقم المسلسل 2017048282
رقم الإيصال RC65000109685

للهامش

- (1) احداث 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 توزيع 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 .
- (2) التصريح 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 المفزة ، 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.

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 المهمة 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 بما فيهم الرئيس ولا يقل عن 3، ويجب أن يكون عدد أعضائه فردياً. وتكون مهمة المجلس مساعدة المدير والرقابة على أعماله وإبداء الرأي إلى الجمعية العمومية فيما يراه والقيام بما تكلفه به.





مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

ثالثاً: مدير الاتحاد

لهامش

المادة 57:

انعقد اجتماع الجمعية العمومية وتم بأغلبية الأنصبة انتخاب السيد: إقبال محمد إبراهيم جاسم شهاب 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.
3. تمثيل اتحاد ملاك بالم 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. مساك دفاتر لتقيد إيرادات الإتحاد ومصروفاته وإعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية تبيّن به ما تم إنفاقه من أموال الإتحاد وأوجه الإنفاق.
10. تحرير محاضر جلسات الجمعية العمومية مع تدوين زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسمائهم وما لهم من أصوات وأنصبة، والموضوعات التي يتناولها الاجتماع والقرارات التي تصدر وعدد الأصوات التي يأخذها كل قرار وإبلاغ جميع الملاك بهذه القرارات.
11. تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.
12. أية اختصاصات أخرى تفوضه بها الجمعية العمومية.





مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

للهامش

المادة 58:

لمدير الاتحاد 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 بالم 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.

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 يمثلمهم، بالإضافة إلى ملك 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.





للهامش

(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 النورية لمدة عشر سنوات، ويعاد الاقتطاع بعد هذه المدة كلما نقص الاحتياطي عن الحد الذي تقررته الجمعية العامة للاتحاد، على ألا يقل الاحتياطي في جميع الأحوال بعد هذه الفترة عن متوسط مجرع 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 باله 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 باله 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 باله حسب الاتفاق المبرم بين مدير اتحاد مباني باله وإدارة اتحاد جزيرة تاله.

الباب السادس
انقضاء الاتحاد

المادة 68:

ينقضي اتحاد الملاك بأحد الأسباب الآتية:

1. أيلولة ملكية العقار محل الاتحاد إلى مالك واحد.





1662077

سجل التوثيق مملكة البحرين
الرقم المسلسل 2017048282 وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
رقم الإيصال RC65000109685 إدارة التوثيق

للهامش

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 بالقيام 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:

يحال 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 مرة واحدة فقط باتفاق أطراف المنازعة، ويكون هذا الحكم نهائي غير قابل للطعن.

المادة 72:

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.





1662078

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017048282
RC65000109685
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

للهامش

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 وتسلم أصحاب الشأن نسخاً منه للعمل بموجبه، وهذا تصديق مني بذلك

