



1662626

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال



عقد تأسيس اتحاد الملاك والنظام الأساسي
لمباني ريف (Reef) - جزيرة تاله

الهامش

إنه في يوم الخميس الواقع في التاسع عشر من شهر شوال لعام 1438 للهجرة الموافق للتاسع عشر من شهر يوليو لعام 2017 للميلاد

لدي أنا رئيس التوثيق فهد عبد الله عليبيخ بمكتب التوثيق بمملكة البحرين

حضر كل من:

السادة / شركة تاله لتطوير العقار ذ.م.م، والمقيدة تحت السجل التجاري رقم ويمثلها السيد أشرف سمير 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 2011013445 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
2. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017046539 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
3. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017044801 عن المسجلة في وزارة الصناعة والتجارة برقم قيد والحاضر عنها الجنسية يحمل بطاقة الهوية رقم بموجب التفويض الصادر له برقم 53/ق.ع/2017 بتاريخ 2017/06/07
4. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017047209 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
5. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2016018483 عن الجنسية، يحمل جواز سفر رقم
6. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2016029522 عن الجنسية، يحمل جواز سفر رقم
7. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014007070 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
8. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012054078 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم





1662627

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

9. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017046543 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
10. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017050403 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
11. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017050401 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
12. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012051274 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
13. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017047214 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
14. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017047554 عن الجنسية، تحمل بطاقة الهوية رقم
15. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017047550 عن الجنسية، يحمل جواز سفر رقم
16. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017051940 عن الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
17. وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017051941 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 المياني: المبنى رقم 1030 المقام على الأرض/العقار رقم 02029456 التي تحمل المقدمة رقم 201411656، وثيقة رقم 195307 والبالغ مساحتها (1874.1) م² والمبنى رقم 1015 المقام على الأرض/العقار رقم 02029455 التي تحمل المقدمة رقم 201411655، وثيقة رقم 195308 والبالغ مساحتها (1076.1) م² والمبنى رقم 1017 المقام على الأرض/العقار رقم 02029454 التي تحمل المقدمة رقم 201411654، وثيقة رقم 195310 والبالغ مساحتها (950.1) م² والمبنى رقم 1019 المقام على الأرض/العقار رقم 02029453 التي تحمل المقدمة رقم 201411652، وثيقة رقم 195309 والبالغ مساحتها (973.5) م² والمبنى رقم 1021 المقام على الأرض/العقار رقم 02029452 التي تحمل المقدمة رقم 201516300، وثيقة رقم 195680 والبالغ مساحتها (1008.6) م² والمبنى رقم 1023





1662628

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

المقام على الأرض/ العقار رقم 02029451 التي تحمل المقدمة رقم 20150230، وثيقة رقم 195681 والبالغ مساحتها (1015.7) م² والمبنى رقم 1025 المقام على الأرض/ العقار رقم 02029450 التي تحمل المقدمة رقم 201411653، وثيقة رقم 195311 والبالغ مساحتها (1380.3) م². طريق 5710 مجمع 257 بجزيرة تاله - جزر أمواج- المحرق، بمملكة البحرين. وذلك بموجب إجازة البناء رقم BP/52/99858/NC/BD/112007، والصادرة بتاريخ 2007/11/12 والواجب فيها تطبيق اشتراطات العمارات المتصلة مع دمج العقارات الواقع عليها المشروع. مجمع سكني مكون من سبع (7) مباني سكنية متصلة مع سرداب مشترك مخصص لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، بعدد إجمالي () شقة سكنية. بالإضافة إلى المرافق والأجزاء المشتركة والمبين تفصيلاً حدودها ومساحتها بالخرائط المعتمدة من قبل شؤون البلديات- المحرق- مع امتلاك كل عضو لحصة على الشيوخ بالأراضي، كل حسب المبنى الموجود به الجزء المفرد وجميع المرافق والأجزاء المشتركة بنسبة حصته فيما يملكه من المساحة المفردة ومرافقها كجزء من ملحقاتها، وامتلاك كل عضو لحصة على الشيوخ بالمناطق المشتركة بين جميع ملاك جزيرة تاله، وكذلك للأعضاء المتضمنين 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، وتحقيقاً لمقاصد إنشاء اتحادات الملاك بما بينها المادة 5 من هذا العقد، بعد ان 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 ريف والنظام الأساسي له، بما في ذلك التمديد والملاحق.

المجمع: يعني مجموعة المباني المقامة على العقارات ذوات الأرقام (02029456 - 02029455 - 02029454 - 02029453 - 02029452 - 02029451 - 02029450) والبالغ إجمالي مساحتها (8278.4) م²، بالإضافة إلى حدائق وممرات ومساحات مفتوحة وسرداب وأجزاء مشتركة أخرى.

العقار: يعني قطعة الأرض المنفصلة المقام عليها المبنى والتي تعتبر جزء لا ينفصل من المجمع.

الوحدة الجمعية أو الوحدة: هي الجزء المفرد من مجموعة الأبنية الكائنة في المجمع 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 تفصيلها في المادة رقم 8 من هذا العقد.





1662629

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

الأجزاء المشتركة: تعني تلك الأجزاء الكائنة في المبنى وفي مجموعة المباني، وأي جزء مشترك آخر ضمن حدود العقارات أو مجموعة المباني المذكورة أعلاه، 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 مفزراً 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 مجموعة العقارات، 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.



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

- 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 وأية منشآت أو شركات أو مؤسسات.
- 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.
- الإشارة إلى الزمن تُفسر وفقاً للتقويم الميلادي.
- أضيفت العناوين لهذا العقد لتسهيل مهمة الرجوع إلى المواد وهي لا تؤثر على تفسير هذا العقد.
- 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 ممثلهم 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.





1662630

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

المادة 3: اسم الاتحاد

اتحاد ملاك ريف - Reef 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:

1. إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في المجمع.
2. ضمان حسن الانتفاع بالمجمع.
3. المحافظة على سلامة المجمع.
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 ريف 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

الباب الثاني

مكونات المجمع وملكية الأجزاء المفترزة وبيان الوحدات العقارية

أولاً: مكونات المجمع

مجموعة المباني المقامة على العقارات نوات الأرقام (02029456 - 02029455 - 02029454 - 02029453 - 02029452 - 02029451 - 02029450) والبالغ إجمالي مساحتها (8278.4) م²، بالإضافة إلى حدائق وممرات ومساحات مفتوحة وسرداب وأجزاء مشتركة أخرى. مجمع سكني مكون من سبع (7) مباني سكنية متصلة مع سرداب مشترك لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، حيث يبلغ مجموع المساحات المفترزة في المجمع متراً مربعاً

المادة 7: الأبنية:

يتكون المجمع من سبع (7) مباني سكنية متصلة مع سرداب مشترك لمواقف السيارات، بعدد إجمالي شقة سكنية على الشكل التالي:





1662631

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

الهامش

(1) المبنى ريف (1)
مبنى رقم 1030، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (6) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور
ثلاث شقق، والدور الرابع مكون ثلاث شقق سكنية كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع الشقق
18 شقة سكنية، وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(2) المبنى ريف (2)
مبنى رقم 1015، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (4) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور
شقتين سكنيتين، والدور الرابع مكون شقتين سكنيتين كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع
الشقق 12 شقة سكنية، وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(3) المبنى ريف (3)
مبنى رقم 1017، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (4) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور
شقتين سكنيتين، والدور الرابع مكون شقتين سكنيتين كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع
الشقق 12 شقة سكنية، وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(4) المبنى ريف (4)
مبنى رقم 1019، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (4) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور
شقتين سكنيتين، والدور الرابع مكون شقتين سكنيتين كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع
الشقق 12 شقة سكنية، وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(5) المبنى ريف (5)
مبنى رقم 1021، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (4) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور
شقتين سكنيتين، والدور الرابع مكون شقتين سكنيتين كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع
الشقق 12 شقة سكنية، وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(6) المبنى ريف (6)
مبنى رقم 1023، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق
بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (4) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور
شقتين سكنيتين، والدور الرابع مكون شقتين سكنيتين كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع
الشقق 12 شقة سكنية، وبيانات ملكيتها كما هو موضح في الملحق رقم (1)

(7) المبنى ريف (7)
مبنى رقم 1025، طريق 5710، مجمع 257 - جزر أمواج - المحرق





1662632

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
رقم الايصال
2017052536
RC65000120393

الهامش

بناء سكني مكون من دور أرضي عبارة عن (3) شقق سكنية، وثلاثة أدوار متكررة (أول وثاني وثالث) في كل دور شقتين سكنيتين، والدور الرابع مكون شقتين سكنيتين كل شقة عبارة عن دورين رابع وخامس دوبركس. مجموع الشقق 12 شقة سكنية، 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:
1. سطح أرضية الشقة والمادة المغطاة بها كالخشب والبلاط وغيرها.
 2. الجدران الداخلية الفاصلة بين الغرف وما عليها من بياض ودهانات أو كسوة.
 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، 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 بالمجمع. وتدار هذه الأجزاء على النحو الذي يفصله هذا النظام.

المادة 11:

نققات حفظ وصيانة وتجديد كل شقة يتحملها مالكيها، وكذلك يتحمل نققات إحداه 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، وتنحصر 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:





1662633

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

الهامش

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.

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

1. الأرض المقام عليها المبنى، والأفنية، والممرات الخارجية، والحدائق.
2. هيكل البناء وأجزائه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك.
3. الأسقف والأعمدة، والجدران الرئيسية (إلى حد أنها لا تشكل جزءاً من الأجزاء المفروزة).
4. أساسات البناء والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية والأسطح.
5. المداخل، الممرات الداخلية، السلالم، والمصاعد.
6. 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 المجمع:

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 كائنة في المجمع ولا تدخل ضمن الملكية المفروزة، وتمثل دون حصر التالي:

1. الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة المجمع.
2. السرداب المشترك ومواقف السيارات.
3. 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 وعقود البيع من هذه الأجزاء التي لا تقبل القسمة وبوجه عام كل ما أعد للاستعمال المشترك لملاك الشقق جميعاً، دون النظر لتقدر نصيب أي طرف من الانتفاع بهذه الأجزاء.
4. تعتبر جميع العقارات المكونة لاتحاد ملاك ريف عقاراً واحداً أمام الجمعية العمومية لاتحاد ملاك جزيرة تالا، ولا يمكن فصلهم بأي حال من الأحوال لوجود سرداب مشترك بين جميع العقارات المشكلة لاتحاد ملاك ريف

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





1662634

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

2017052536
RC65000120393

الهامش

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:

1. 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 بخار، ساونا، جاكوزي، صالة سكواش، ونادي رياضي مخصص للسيدات مع جميع ملحقاتهم من خدمات. كما يحتوي المجمع على مساحات خضراء واسعة وملاعب تنس وكرة سلة وألعاب أطفال ومكتب مقر الاتحاد
2. المسبح وملاحقاته المقام على الأرض رقم 02020751، وثيقة رقم 140381، مقدمة رقم 861/2006 والبالغ مساحتها () 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



1662635

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

الهامش

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 المجمع / الاتحاد ضمن حدود جزيرة تاله، حيث تبلغ مجموع المساحات المفرزة في المجمع () متراً مربعاً وحيث أن ملاك المجمع مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة %، لصا يعادل لـ في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(1) يعتبر اتحاد ملاك ريف 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 المجمع بالتنسيق مع مدير الاتحاد، وذلك مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

في حال تعذر إقرار الميزانية العامة لاتحاد ملاك ريف 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:

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

المادة 20:

يكتسب عضوية هذا الاتحاد كل من تزول إليه ملكية شقة، أو شقق في هذا المجمع، 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:

- (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.





1662636

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

الهامش

المادة 22:

لملاك الشقة، ولمن تزول 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، بإخطار ذوي الشأن والجهات المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد، أو تغيير بطلاً 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:

يجوز 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.





1662637

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

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 المجمع، وعلى المدير، أو من يمثله، إذا أبلغه العضو برغبته في الاطلاع، أن يمكته من ذلك.

المادة 30:

1. نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويحتملها دون سواهما.

2. يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة في المجمع، 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:

(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 الأخرى. ويلتزم بإداء التكاليف المقررة على الشقة المستحدثة وفقاً لما سبق عضو الاتحاد الذي تسجل الشقة باسمه، أو باسمهم





1662638

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

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 مواد هذا العقد، كما يلتزم بقرارات الجمعية العامة التي تصدر وفقاً للقانون، ولهذا النظام، والاتفاقيات والعقود المشار إليها فيه، وله، في حال التضجر من أحد قراراتها، أن يتظلم للجمعية العامة ذاتها في اجتماعها اللاحق لصدور القرار المتظلم منه ويحرج هذا التظلم في جدول أعمال الجمعية العامة التي تناقشه، وتعيد التصويت على القرار من جديد وفق القانون وهذا النظام، في حال وافقت على مبدأ جدية الضرر، ويكون قرار الجمعية هذا غير قابل للتظلم منه، وللمتضرر ثمانية اللجوء إلى

(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 المجمع 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 المفترزة في المجمع، 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 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.

المادة 37:

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





1662639

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

2017052536
RC65000120393

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 المفرد 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 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 المجمع لضمان حسن الانتفاع به فيما بينهم.

يتولى إدارة شئون الاتحاد وتنفيذ أغراضه كل من:





1662640

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

الهامش

- 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 المجمع، ويجب أن تسلم الدعوى للأعضاء باليد أو بالفاكس أو بالرسائل المسجلة أو بالبريد الإلكتروني قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل، ويعلن عنها بمدخل العقارات، 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 ملكي 60% على الأقل من الأنصبه في الاتحاد، 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 - مالكا 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 وأنصبه، والموضوعات التي يتناولها الاجتماع، والقرارات التي تصدر، وعدد الأصوات التي نالها كل قرار.





1662641

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

(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 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 الاتحاد 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 الاتحاد، 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) تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك العقارات 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) 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





1662642

مملكة البحرين
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
2017052536
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

أعمال ، وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدثت 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 المفروزة ، والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء .

المادة 52:

تصدر قرارات الجمعية العمومية بإجماع أصوات الأعضاء في شأن:

التصريحات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالمجمع 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 الاتحاد.

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 فرديا.
وتكون مهمة المجلس مساعدة المدير والرقابة على أعماله وإبداء الرأي إلى الجمعية العمومية فيما يراه والقيام بما

تكتف به





1662643

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

ثالثاً: مدير الاتحاد

المادة 57:

انعقد اجتماع الجمعية العمومية وتم بأغلبية الأنصبة انتخاب السيد: حسن عبدالحسين عبدالله ضيف 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 ريف 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 إصدار فواتير للملاك واتخاذ الإجراءات اللازمة لاستحصال المبالغ المستحقة لاتحاد 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 الاتحاد ومصروفاته وإعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية تبين به ما تم إنفاقه من أموال الاتحاد 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 المجمع.
12. أية اختصاصات أخرى تفوضه بها الجمعية العمومية.





1662644

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال
2017052536
RC65000120393

الهامش

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 ريف ضمن حدود الميزانية المتفق عليها.

المادة 59:

في الأمور الخارجة عن اختصاص مدير الإتحاد، يجوز للمدير أو من يمثله ان يقوم من تلقاء نفسه قبي 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 الإتحاد، أو من يمثله، بالتوقيع على اتفاقية اتحاد ملاك جزيرة تاله مع مدراء اتحادات المجمععات الأخرى الموجودة في جزيرة تاله أو من يمثلهم، بالإضافة إلى ملك الفلل والمباني، والتي تتضمن تكوين اتحاد ملاك جزيرة تاله، ويعمل بموجبها اتحاد ملاك جزيرة تاله على إدارة الملكية المتاحة 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:

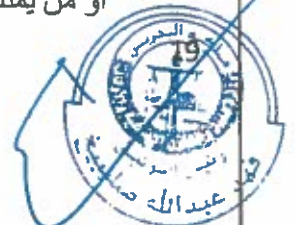
تتكون موارد الاتحاد المالية من:

- 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 36 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 المجمع، ويقوم بإعداد ميزانية سنوية شاملة لصيانة المجمع ويعرضها على الجمعية العمومية للموافقة عليها.
- 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.





1662645

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
2017052536
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

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 تقرره الجمعية العامة للاتحاد، على ألا يقل 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 ريف والمناطق 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 ريف 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 ريف حسب الاتفاق المبرم بين مدير اتحاد مباني ريف وإدارة اتحاد جزيرة تاله.

الباب السادس

انقضاء الاتحاد

المادة 68:

ينقضي اتحاد الملاك بأحد الأسباب الآتية:

1. أيلولة ملكية العقارات محل الاتحاد إلى مالك واحد.
2. هلاك العقارات هلاكاً كلياً.
3. إذا قل عدد الأعضاء عن خمسة أشخاص.

4. استملاك العقارات للمنفعة العامة





1662646

مملكة البحرين
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

2017052536
RC65000120393

للهاشم

الباب السابع

أحكام ختامية

المادة 69:

لا يشترط حضور جميع الملاك للتوقيع لإجراء أي تعديل على عقد التأسيس هذا، ويكتفي بحضور 20% من ملاك الأنصبة في المجمع 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:

أحكام المواد من 814 إلى 843 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001، والقرار الخاص بأحكام (9) لسنة 2004 الخاص باللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق، والقرار رقم (10) الخاص بأحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات فيما لم يرد بشأنه نص في هذا العقد.

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:

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.

المملكة المتحدة





1662647

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
سجل
2017052536
الرقم المسلسل
RC65000120393
رقم الإيصال

للهامش

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

