



166274

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017056350

جل
رقم المسلسل
قم الإيصال

هامش

عقد تأسيس اتحاد الملاك الرئيسي والنظام الأساسي
لجزيرة تاله

إنه في يوم الخميس الواقع في الرابع من شهر ذو القعدة لعام 1438 للهجرة الموافق للسابع والعشرين من شهر يوليو لعام 2017 للميلاد

بمكتب التوثيق

رئيس التوثيق فهد عبد الله العليبيخ

لدي أنا
بمملكة البحرين

حضر كل من:

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

مقولة، والمقيدة تحت السجل
الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المؤرخ في 2016/3/16 بصفتهم ملاك المبنى التجاري
بموجب التوكيل الموثق برقم 2017044796 عن السادة /
التجاري رقم
والحاضر عنها السيد /
بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المؤرخ في 2016/3/16 بصفتهم ملاك المبنى التجاري رقم: 02020786

الجنسية،
وبموجب التوكيل الموثق رقم 2011017516 عن السيد /
يحمل بطاقة الهوية رقم
بصفته ممثلاً عن اتحاد ملاك جاردن فيو الموثق برقم 2017048279

الجنسية، يحمل
وبموجب التوكيل رقم 2016057850 عن السيد /
بصفته ممثلاً عن اتحاد ملاك بالم الموثق برقم 2017048282
بطاقة الهوية رقم

الجنسية، يحمل
وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012051762 عن السيد /
بصفته ممثلاً عن اتحاد ملاك مارينا الموثق برقم 2017047029
بطاقة الهوية رقم

الجنسية،
وبموجب التوكيل الموثق برقم 2015012723 عن السيد /
بصفته ممثلاً عن اتحاد ملاك كورال الموثق برقم 2017050884
يحمل بطاقة الهوية رقم

الجنسية، يحمل
وبموجب التوكيل الموثق برقم 2011012410 عن السيد /
بصفته ممثلاً عن اتحاد ملاك سي فيو A الموثق برقم 2017051130
بطاقة الهوية رقم

السجلة في وزارة
الجنسية يحمل بطاقة الهوية
وبموجب التوكيل الموثق برقم 2017044801 عن
الصناعة والتجارة برقم قيد
رقم
بموجب التفويض الصادر له برقم 53/ق.ع/2017 بتاريخ 2017/06/07 بصفتهم ملاك
المنزلين رقم: 1141 - 1033



1662744

التوثيق
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

2017056350

الهامش

- (8) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012005634 عن السيد /
الجنسية، تحمل بطاقة
الهوية رقم بصفتها مالك المنزل رقم 1129
- (9) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2008014901 عن السيد /
الجنسية، يحمل
جواز سفر رقم بصفته مالك المنزل رقم 1163
- (10) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014004344 عن السيد /
الجنسية، يحمل
جواز سفر رقم بصفته مالك المنزل رقم 1157
- (11) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2014010471 عن السيد /
الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم
بصفته مالك المنزل رقم 1155
- (12) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2008014000 عن السيد /
الجنسية، يحمل جواز سفر
رقم بصفته مالك المنزل رقم 967
- (13) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2010017276 عن السيد /
الجنسية
يحمل جواز سفر رقم
بصفتهما ملاك المنزل رقم 965
- (14) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2012016129 عن السيد /
الجنسية،
يحمل بطاقة الهوية رقم
بصفته مالك المنزل رقم 1117
- (15) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2008023985 عن السيد /
الجنسية يحمل بطاقة
الهوية رقم بصفته مالك المنزل رقم 1031
- (16) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2008014019 عن السيد /
الجنسية يحمل جواز سفر
رقم بصفتها ملاك
المنزل رقم 997
- (17) وبموجب التوكيل الموثق برقم 2015008099 عن السيد /
الجنسية،
يحمل جواز سفر رقم
بصفته مالك المنزل رقم 985

- بند تمهيدي -

بعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهم للتعاقد وإبرام التصرفات القانونية، والتوقيع على عقد التأسيس والنظام الأساسي لاتحاد الملاك وإدارته، اتفق الأطراف على تأسيس اتحاد الملاك لجزيرة تاله - مجمع عقاري مغلق - الكائنة في جزر أمواج من المحرق يحدها من الشمال طريق رقم 59 ومن الشرق العقارين رقم 02020542 ورقم 02020811 وقطعتان مانيتان أملاك خاصة، ومن الجنوب العقارات رقم 02020810 ورقم 02020809 ورقم 02020808 قطع مائة أملاك خاصة، ومن الغرب العقارات رقم 02020807 ورقم 02020806 ورقم 02020805 ورقم 02020801 قطع مائة أملاك خاصة.



1662745

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق

سجل

2017056350

الرقم المسلسل

رقم الإيصال

للهامش

جزيرة تاله، تجمع سكني وتجاري مختلط، معزول عن الخارج، تتحكم إدارته الداخلية بحركة الدخول والخروج منه عبر بوابات على المداخل، مكونة من سبعة (7) اتحادات ملاك شقق فرعية / مجمعات سكنية، يتكون كل منها من عدد من المباني الفرعية المتلاصقة - بالإضافة إلى مبنى تجاري و85 منزل/ فيلا، بالإضافة إلى المرافق والمناطق المشتركة فيما بينهم والمبين تفصيلاً حدودها ومساحتها بالخرائط المعتمدة من قبل شؤون البلديات- المحرق- مع امتلاك 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 استناداً لأحكام المواد من (814) - (843) من القانون المدني رقم (19) لسنة 2001 والقرار رقم (9) لسنة 2004 الخاص باللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والقرار رقم (10) الخاص بأحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات بعد ان تم دعوة جميع الملاك لحضور الاجتماعات حسب الأصول وفقاً للشروط والأوضاع الآتية:

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1

التعريف والتفسير:

التعريف:

العقد/ النظام: يعني عقد تأسيس اتحاد الملاك الرئيسي لجزيرة تاله والنظام الأساسي له، بما في ذلك التمهيدي والملاحق.

الجزيرة: جزيرة تاله، منطقة جغرافية محددة مسورة، عبارة عن تجمع سكني وتجاري مختلط، معزول عن الخارج، تتحكم إدارته الداخلية بحركة الدخول والخروج منه عبر بوابات على المداخل. جزيرة مكونة من سبعة (7) مجمعات سكنية - اتحادات ملاك فرعية - يتكون كل منها من عدد من المباني الفرعية المتلاصقة، بالإضافة إلى مبنى تجاري و85 منزل/ فيلا ومرافق ومناطق مشتركة فيما بينهم تقوم إدارة الجزيرة بتأمين الخدمات للقاطنين فيها وصيانتها وتنظيف المناطق المشتركة لقاء رسوم معينة.

العقار: هو مساحة جغرافية ثابتة ومحددة تقع ضمن حدود وأسوار جزيرة تاله، ضمنها أي وحدة، منزل، فيلا، مبنى تجاري، أو قطعة أرض متعددة الملكية فيها مبنى واحد أو مجموعة أبنية أو هي مفرزة إلى أقسام مختلفة، ضمن كل قسم مبنى واحد أو مجموعة أبنية، تعرف كل وحدة فيها بوثيقة تملك مستقلة و برقم عقاري خاص.

اتحاد ملاك الشقق: هو الاتحاد الذي ينشأ بين الوحدات العقارية الواقعة ضمن مبنى واحد أو مجموعة أبنية تقع جميعها ضمن عقار واحد مفرز أو مجموعة عقارات مفرزة تجمعها مناطق وأجزاء مشتركة معدة لخدمة وتسهيل جميع ملاك الشقق في العقار.

الوحدة العقارية أو الوحدة: هي الجزء المفرز من العقار المشترك ويشمل أي جزء مفرز على الخريطة أو أية شقة أو طابق أو جزء من أرض أو منزل / فيلا متصل بمنزل آخر أو بشكل مستقل تقع ضمن عقار مشترك

الأجزاء المفترزة: تعني كل ما تحويه الوحدة العقارية، وتكون معدة للاستعمال الخاص بمالك الوحدة، والموضحة تفصيلها في المادة رقم 10 من هذا النظام.

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



1662746

التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق
سجل
رقم الإيصال

الهامش

والانتفاع بها بالاشتراك بين جميع أو بعض الملاك في المبنى / الاتحاد الفرعي، كما هي موضحة في المادة رقم 11 من هذا النظام.

مناطق تاله المشتركة: تعني تلك العقارات المشاعة الكائنة في جزيرة تاله والمعدة للاستخدام من قبل جميع ملاك الوحدات العقارية في الجزيرة، والخاضعة لمسؤولية اتحاد ملاك الجزيرة والتي لا تمثل جزءاً مفزراً أو جزءاً مشتركاً بين بعض ملاك تاله دون سواهم، كما هي موضحة ومفصلة في المادة رقم 12 من هذا النظام

المرافق المشتركة: جميع مرافق الجزيرة المعدة للاستخدام والتمتع بها من قبل جميع المالكين والمستأجرين وشاغلي الوحدات في الجزيرة، على سبيل المثال لا الحصر، البنية التحتية والشوارع الداخلية والطرق والأرصفة والحدائق والبوابات الأساسية والمرافق الترفيهية والشواطئ وغيرها

مدير الاتحاد (المدير): يعني الشخص المسئول عن الإدارة اليومية لاتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي وفقاً لأحكام المادة رقم 40 من هذا النظام

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

التفسير

بند التمهيدي أعلاه جزءاً لا يتجزأ من النظام الرئيسي لاتحاد الملاك الرئيسي يقرأ ويفسر على ضوءه ويؤخذ

- (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 وأية 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) 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 ممثلهم الشخصيين.

المادة 2: تأسيس الاتحاد

- (a) تم تأسيس اتحاد الملاك الرئيسي هذا طبقاً للقانون، واكتسب شخصيته الاعتبارية المستقلة اعتباراً من تاريخ توثيق هذه الاتفاقية طبقاً لأحكام المادة رقم 826 والمادة رقم 832 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.
- (b) إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معا طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك



1662747

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق

2017056350

سجل

الرقم المسلسل

رقم الإيصال

الهامش

(c) تكون الأرض المقام عليها كل بناء من مجموعة الأبنية المملوكة ملكية مفرزة لعدة أشخاص وملحق بها حصة شائعة في أجزاء مشتركة، حسب مساحتها وأطوال حدودها الموضحة بسند ملكيتها، من الأجزاء المملوكة ملكية مفرزة، وكذلك كل جزء يكون معدا لاستعمال مالك البناء دون ملاك باقي أبنية المجموعة.

المادة 3: الأثر الملزم

يلزم هذا العقد كل من:

- المطور الرئيسي والمطورون الفرعيون ضمن حدود الجزيرة
- اتحادات الملاك الفرعية
- جميع الملاك وخلفائهم في الملكية
- جميع مالكي العقارات المفرزة

المادة 4: اسم الاتحاد

اتحاد ملاك جزيرة تاله

المادة 5: مهام وأهداف الاتحاد

- تنظيم علاقات الملاك فيما بينهم بحيث يصبح كل مالك مسئولاً أمام الاتحاد وليس أمام باقي الملاك. وتحمل مسؤولية الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير دون إجحاف بحقوق الاتحاد الخاصة بالرجوع على الغير وفقاً للقانون
- تنفيذ أحكام هذا النظام وأية لوائح أخرى يقوم الاتحاد بوضعها
- تنظيم الإطار القانوني والتعاقد والتشغيلي الذي يحدد حقوق والتزامات الأعضاء مالكي العقارات السكنية والتجارية المختلفة من المنازل / القلل ومالك المبنى التجاري واتحادات ملاك الشقق والقاطنين بشكل عام. كما ينظم العلاقة بين ملاك الشقق فيما بينهم من جهة ، وبين اتحاد ملاك الجزيرة الرئيسي من جهة أخرى ضمن المساحة الجغرافية المحددة والمعرف عنها بالجزيرة.
- القيام بالإشراف والتشغيل والصيانة المنظمة والتنمية المستدامة لمناطق الاستخدام المشترك للجزيرة وتحديد سبل إلزام الأعضاء/الملاك والقاطنين بالامتثال لأحكام هذا العقد ولوائح التنظيم الداخلية التي يفرضها الاتحاد الرئيسي للحفاظ على الانسجام والتعاون العام بين جميع الأعضاء أو القاطنين في الجزيرة.
- إلزام الأعضاء بدفع الرسوم المترتبة لقاء إدارة وصيانة المناطق المشتركة والعقارات المشاعة التي يفرضها الاتحاد أو مجلس الإدارة نيابة عنه على جميع الأعضاء كل بنسبة حصته في العقارات المشاعة والمناطق المشتركة.
- توثيق العلاقات الاجتماعية بين الملاك بما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار وتشجيع العمل المشترك بينهم وإزالة كافة السلبات بالوسائل الملائمة بضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة المناطق المشتركة.
- إدارة المرافق المشتركة المعدة للانتفاع بها من قبل بعض أو جميع الأعضاء، وصيانتها وحفظها، وإدارة أصول الاتحاد نيابة عنه

المادة 6: مقر الاتحاد:

يحدد مقر الاتحاد ليكون في العنوان التالي: محل رقم 1006 طريق رقم 5710 مجمع رقم 257 جزيرة تاله - جزر أمواج - المحرق. أو أي مكان آخر تحدده الجمعية العمومية للاتحاد مستقبلاً.



1662748

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017056350

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

المادة 7: مدة الاتحاد
وافق أعضاء الاتحاد على أن تكون مدة الاتحاد غير محددة وتبدأ من تاريخ توثيق عقد التأسيس والنظام الرئيسي هذا.

الباب الثاني
مكونات الاتحاد وبيان الوحدات العقارية

المادة 8: مكونات الاتحاد

يتكون الاتحاد من سبعة (7) مجمعات سكنية - اتحادات ملاك فرعية - يتكون كل منها من عدد من المباني السكنية المتلاصقة، و مبنى تجاري و85 منزل/ فيلا، بالإضافة إلى شوارع وحدائق ومساحات ومرافق مشتركة وعقارات مشاعة بين جميع ملاك جزيرة تاله

المادة 9: بيان الوحدات العقارية

(1) المبنى التجاري: ملك خاص لشركة أسس ش.م.ب مقفلة والمقيدة تحت السجل التجاري رقم العقار رقم 02020786، المقام على الأرض التي تحمل المقدمة رقم 2006/8840 وثيقة رقم (140125) والبالغ مساحتها (2227.1) متر مربع والمكون من دورين أرضي وأول، يحتوي الدور الأرضي على مركز تسوق للمواد الغذائية، مطعم، مهوى، ومغسلة، ويحتوي الدور الأول على مكاتب خاصة وقاعة اجتماعات وحمامات. تبلغ المساحة المبنية للعقار () م² ويملك حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة لما يعادل أصوات في الجمعية العمومية لاتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي

(2) اتحاد ملاك جاردن فيو: العقار رقم 02024813 المقام على الأرض التي تحمل المقدمة رقم 200811904 وثيقة رقم (153977) والبالغ مساحتها () متر مربع. مجمع سكني مكون من ثلاثة عشر (13) مبنى سكني، كل مبنى مكون من سرداب لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، حيث يبلغ مجموع المساحات المفروزة في العقار () م². وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة لما يعادل لـ صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(3) اتحاد ملاك بالم: 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 () م². وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة لما يعادل لـ صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(4) اتحاد ملاك ريف: العقارات المدمجة / مجموعة المباني المقامة على العقارات نوات الأرقام (02029456 - 02029455 - 02029454 - 02029453 - 02029452 - 02029451 - 02029450) والبالغ إجمالي مساحتها () 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 المفروزة في المجمع () م² وحيث أن ملاك المجمع مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة %، لما يعادل لـ صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.



1662749

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017056350

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

(5) اتحاد ملاك مارينا: 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 المفرزة في العقار () م². وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة ، لما يعادل ل صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(6) اتحاد ملاك كورال: العقار رقم 02024810 المقام على الأرض التي تحمل المقدمة رقم 200811917 وثيقة رقم (152331) والبالغ مساحتها () متر مربع. مجمع سكني مكون من اثني عشر (12) مبنى سكني مع سرداب لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، حيث يبلغ مجموع المساحات المفرزة في العقار () م². وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة ، لما يعادل ل صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(7) اتحاد ملاك سي فيو A: العقار رقم 02024811 التي تحمل المقدمة رقم 200811914 وثيقة رقم (153976) والبالغ مساحتها () متر مربع. مجمع سكني مكون من مئتين سكنيين مع سرداب لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، حيث يبلغ مجموع المساحات المفرزة في العقار () م². وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة ، لما يعادل ل صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(8) اتحاد ملاك سي فيو B: العقار رقم 02024812 التي تحمل المقدمة رقم 200811903 وثيقة رقم (152400) والبالغ مساحتها (2882) متر مربع. مجمع سكني مكون من ثلاث مباني مع سرداب لمواقف السيارات، وباقي الأدوار عبارة عن شقق سكنية، حيث يبلغ مجموع المساحات المفرزة في العقار () م². وحيث أن ملاك العقار مجتمعين يملكون حصة في المناطق المشتركة لجزيرة تاله بنسبة ، لما يعادل ل صوت في الجمعية العمومية لجزيرة تاله.

(9) المنزل رقم 1151: العقار رقم 02020693، بيت من دورين، ملك ل
الملكية رقم 139876 مقدمة رقم 2013/6756

(10) المنزل رقم 1149: العقار رقم 02020694، بيت من دورين، ملك ل
الملكية رقم 139687 مقدمة رقم 2012/4274

(11) المنزل رقم 1147: العقار رقم 02020695، بيت من دورين، ملك ل
وثيقة الملكية رقم 139471 مقدمة رقم 2006/5235

(12) المنزل رقم 1145: العقار رقم 02020696، بيت من دورين، ملك ل
بموجب وثيقة الملكية رقم 139692، مقدمة رقم 2014/16834 و 2011/6955

(13) المنزل رقم 1143: العقار رقم 02020697، بيت من دورين، ملك ل
وثيقة الملكية رقم 139690 مقدمة رقم 2011/8218

(14) المنزل رقم 1141: العقار رقم 02020698، بيت من دورين ملك ل
بموجب وثيقة الملكية رقم 139691 مقدمة رقم 2010/3920

(15) المنزل رقم 1139: العقار رقم 02020699، بيت من دورين ملك ل
الملكية رقم 139791 مقدمة رقم 2008/1383



1662750

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017056350

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

- (16) المنزل رقم 1137: العقار رقم 02020700، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139684 مقدمة رقم 2012/12530
- (17) المنزل رقم 1135: العقار رقم 02020701، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139701 مقدمة رقم 2012/12531
- بموجب وثيقة
- (18) المنزل رقم 1133: العقار رقم 02020702، بيت من دورين، ملك لـ
الملكية رقم 139784 مقدمة رقم 2007/13271
- بموجب وثيقة
- (19) المنزل رقم 1131: العقار رقم 02020703، بيت من دورين، ملك لـ
الملكية رقم 139796 مقدمة رقم 2007/13269
- (20) المنزل رقم 1129: العقار رقم 02020704، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139781 مقدمة رقم 2012/1580
- الجنسية،
- (21) المنزل رقم 1125A: العقار رقم 02020705، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139783 مقدمة رقم 2014/15276
- بموجب
- (22) المنزل رقم 1177: العقار رقم 02020680، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 139686 مقدمة رقم 2015/17342
- بموجب
- (23) المنزل رقم 1175: العقار رقم 02020681، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 139704 مقدمة رقم 2015/5689
- (24) المنزل رقم 1173: العقار رقم 02020682، بيت من دورين ملك
بموجب وثيقة الملكية رقم 139705 مقدمة رقم 2006/5228
- بموجب وثيقة
- (25) المنزل رقم 1171: العقار رقم 02020683، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 139697 مقدمة رقم 2011/5731
- (26) المنزل رقم 1169: العقار رقم 02020684، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139683 مقدمة رقم 2008/3820
- (27) المنزل رقم 1167: العقار رقم 02020685، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139782 مقدمة رقم 2011/4107
- بموجب وثيقة
- (28) المنزل رقم 1165: العقار رقم 02020686، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 139735 مقدمة رقم 2016/1676
- (29) المنزل رقم 1163: العقار رقم 02020687، بيت من دورين، ملك لـ
الملكية رقم 139731 مقدمة رقم 2008/4690



1662751

التوثيق سجل
الرقم المسلسل 2017056350
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
رقم الإيصال
مملكة البحرين
إدارة التوثيق

الهامش

- 30) المنزل رقم 1161: العقار رقم 02020688، بيت من دورين، ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139703 مقدمة رقم 2016/3803
- بموجب
- 31) المنزل رقم 1159: العقار رقم 02020689، بيت من دورين، ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 139702 مقدمة رقم 2015/11200
- بموجب وثيقة
- 32) المنزل رقم 1157: العقار رقم 02020690، بيت من دورين، ملك لـ
الملكية رقم 139732 مقدمة رقم 2014/2139
- بموجب وثيقة
- 33) المنزل رقم 1155: العقار رقم 02020691، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139787 مقدمة رقم 2014/2263
- بموجب وثيقة
- 34) المنزل رقم 983: العقار رقم 02020763، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140272 مقدمة رقم 2014/4989
- بموجب
- 35) المنزل رقم 981: العقار رقم 02020764، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140271 مقدمة رقم 2013/10755
- بموجب
- 36) المنزل رقم 977: العقار رقم 02020765، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140270 مقدمة رقم 2012/6860
- بموجب وثيقة
- 37) المنزل رقم 979: العقار رقم 02020766، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140269 مقدمة رقم 2012/6861
- بموجب وثيقة
- 38) المنزل رقم 975: العقار رقم 02020767، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140268 مقدمة رقم 2008/5501
- بموجب وثيقة
- 39) المنزل رقم 973: العقار رقم 02020768، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140360 مقدمة رقم 2008/1905
- بموجب وثيقة
- 40) المنزل رقم 971: العقار رقم 02020769، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140361 مقدمة رقم 2007/12975
- بموجب وثيقة
- 41) المنزل رقم 969: العقار رقم 02020770، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140364 مقدمة رقم 2012/910
- بموجب وثيقة الملكية رقم
- 42) المنزل رقم 967: العقار رقم 02020771، بيت من دورين ملك لـ
140260 مقدمة رقم 2008/4466
- بموجب وثيقة الملكية رقم
- 43) المنزل رقم 965: العقار رقم 02020772، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140259 مقدمة رقم 2016/13021
- بموجب
- 44) المنزل رقم 963: العقار رقم 02020773، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140253 مقدمة رقم 2008/9230



1662752

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال

الهامش

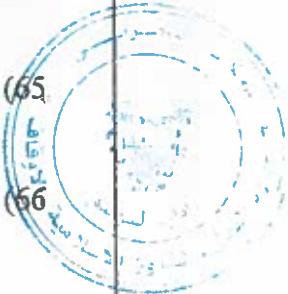
- (45) المنزل رقم 961: العقار رقم 02020774، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية
رقم 140128 مقدمة رقم 2010/4761 و 2013/12651
- (46) المنزل رقم 1123: العقار رقم 02020707، بيت من دورين ملك لـ
بموجب ، وثيقة الملكية رقم 139470 مقدمة رقم 2016/11236
- (47) المنزل رقم 1121: العقار رقم 02020708، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139789 مقدمة رقم 2014/8874
- (48) المنزل رقم 1119: العقار رقم 02020709، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139469 مقدمة رقم 2008/16551
- (49) المنزل رقم 1117: العقار رقم 02020710، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139468 مقدمة رقم 2012/4171
- (50) المنزل رقم 1115: العقار رقم 02020711، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139460 مقدمة رقم 2015/1383
- (51) المنزل رقم 1113: العقار رقم 02020712، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139467 مقدمة رقم 2008/5658
- (52) المنزل رقم 1111: العقار رقم 02020713، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139682 مقدمة رقم 2014/3662
- (53) المنزل رقم 1109: العقار رقم 02020714، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139689 مقدمة رقم 2013/13688
- (54) المنزل رقم 1107: العقار رقم 02020715، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139688 مقدمة رقم 2008/4199
- (55) المنزل رقم 1105: العقار رقم 02020716، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139734 مقدمة رقم 2010/6105
- (56) المنزل رقم 1103: العقار رقم 02020717، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139696 مقدمة رقم 2011/6886
- (57) المنزل رقم 1101: العقار رقم 02020718، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139792 مقدمة رقم 2014/8802
- (58) المنزل رقم 1097: العقار رقم 02020720، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 134789 مقدمة رقم 2012/2053



1662753

التوثيق سجل
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

- المهامش
- بموجب وثيقة (59) المنزل رقم 1095: العقار رقم 02020721، بيت من دورين ملك لـ الملكية رقم 134797 مقدمة رقم 2008/6937
- بموجب (60) المنزل رقم 1093: العقار رقم 02020722، بيت من دورين ملك لـ وثيقة الملكية رقم 134805 مقدمة رقم 2011/9363
- بموجب (61) المنزل رقم 1091: العقار رقم 02020723، بيت من دورين ملك لـ وثيقة الملكية رقم 134804 مقدمة رقم 2007/13546
- بموجب وثيقة (62) المنزل رقم 1089: العقار رقم 02020724، بيت من دورين ملك لـ الملكية رقم 134796 مقدمة رقم 2010/4052
- (63) المنزل رقم 1087: العقار رقم 02020725، بيت من دورين ملك لـ بموجب وثيقة الملكية رقم 134794 مقدمة رقم 2011/11680
- (64) المنزل رقم 1085: العقار رقم 02020726، بيت من دورين ملك لـ بموجب وثيقة الملكية رقم 134793 مقدمة رقم 2009/10549
- (65) المنزل رقم 1083: العقار رقم 02020727، بيت من دورين ملك لـ بموجب وثيقة الملكية رقم 135201 مقدمة رقم 2013/3024
- بموجب (66) المنزل رقم 1081: العقار رقم 02020728، بيت من دورين ملك لـ وثيقة الملكية رقم 134801 مقدمة رقم 2008/239
- بموجب (67) المنزل رقم 1079: العقار رقم 02020729، بيت من دورين ملك لـ وثيقة الملكية رقم 135199 مقدمة رقم 2009/111137
- (68) المنزل رقم 1061: العقار رقم 02020736، بيت من دورين ملك لـ بموجب وثيقة الملكية رقم 135194 مقدمة رقم 2007/12288
- بموجب وثيقة (69) المنزل رقم 1059: العقار رقم 02020737، بيت من دورين ملك لـ الملكية رقم 139463 مقدمة رقم 2006/5270
- بموجب وثيقة (70) المنزل رقم 1057: العقار رقم 02020738، بيت من دورين ملك لـ الملكية رقم 139681 مقدمة رقم 2006/5269
- بموجب وثيقة (71) المنزل رقم 1055: العقار رقم 02020739، بيت من دورين ملك لـ الملكية رقم 139464 مقدمة رقم 2014/18514
- بموجب وثيقة الملكية رقم (72) المنزل رقم 1053: العقار رقم 02020740، بيت من دورين ملك لـ 139736 مقدمة رقم 2007/11826
- بموجب (73) المنزل رقم 1051: العقار رقم 02020741، بيت من دورين ملك لـ وثيقة الملكية رقم 139737 مقدمة رقم 2014/16831





1662754

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الايصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

الهامش

(74) المنزل رقم 1047: العقار رقم 02020743، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139630 مقدمة رقم 2012/3487 و 2014/16832

(75) المنزل رقم 1045: العقار رقم 02020744، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 139459 مقدمة رقم 2009/5594

(76) المنزل رقم 1043: العقار رقم 02020745، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 139465 مقدمة رقم 2006/5262 ، بموجب وثيقة

(77) المنزل رقم 1041: العقار رقم 02020746، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 139466 مقدمة رقم 2012/3483 ، بموجب

(78) المنزل رقم 1035: العقار رقم 02020747، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140366 مقدمة رقم 2013/4269 ،

(79) المنزل رقم 1033: العقار رقم 02020748، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140362 مقدمة رقم 2016/5063 بموجب

(80) المنزل رقم 1031: العقار رقم 02020749، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140343 مقدمة رقم 2008/8349 ، بموجب وثيقة

(81) المنزل رقم 1029: العقار رقم 02020750، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140382 مقدمة رقم 2008/5500 بصوجب

(82) المنزل رقم 1005: العقار رقم 02024497، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 154772 مقدمة رقم 2012/1511 بموجب وثيقة

(83) المنزل رقم 1003: العقار رقم 02020753، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140120 مقدمة رقم 2015/3891 ، بموجب وثيقة

(84) المنزل رقم 1001: العقار رقم 02020754، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140119 مقدمة رقم 2007/15415

(85) المنزل رقم 999: العقار رقم 02020755، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140117 مقدمة رقم 2006/8857 ، بموجب وثيقة

(86) المنزل رقم 997: العقار رقم 02020756، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140338 مقدمة رقم 2008/5528 بصوجب

(87) المنزل رقم 995: العقار رقم 02020757، بيت من دورين ملك لـ
الملكية رقم 140339 مقدمة رقم 2008/12998 ، بموجب وثيقة



1662755

التوثيق سجل
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف رقم المسلسل 2017056350
إدارة التوثيق رقم الإيصال

للهامش

88) المنزل رقم 993: العقار رقم 02020758، بيت من دورين ملك لـ
بموجب وثيقة الملكية رقم 140340 مقدمة رقم 2009/7056 & 2009/6079

بموجب 89) المنزل رقم 991: العقار رقم 02020759، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140341 مقدمة رقم 2008/4451

بموجب 90) المنزل رقم 989: العقار رقم 02020760، بيت من دورين ملك لـ
وثيقة الملكية رقم 140342 مقدمة رقم 2013/11544

بموجب 91) المنزل رقم 985: العقار رقم 15011025، بيت من دورين، ملك لـ
عقد البيع الموثق برقم 2015008098

92) المنزل رقم 987: العقار رقم 15011026، بيت من دورين، ملك لـ

المنزل رقم 987-B: العقار رقم 15011027، بيت من دورين ملك لـ

الباب الثالث

أوضاع الملكية والأجزاء المفزة والمشاركة والمناطق المشتركة

المادة 10: الأجزاء المملوكة ملكية مفزة:

يتملك المالك ملكية مفزة للوحدة الخاصة به وهي تمثل كل ما تحتويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك وتشتمل على:

1. أرضية الوحدة والمادة المغطاة بها كالخشب والبلاط وغيرهما
2. الجدران الداخلية الفاصلة بين الغرف وما عليها من دهان أو كسوة
3. أنابيب المياه والغاز وأسلاك وأدوات الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة
4. الأبواب الداخلية والنوافذ والشرقات والباب الخارجي
5. سطح سقف الشقة المواجهة لأرضيتها وما عليها من دهان أو كسوة
6. جميع ما يخص الشقة ويتبعها خارج محيطها كمخازن ومواقف سيارات
7. يكون العقار المبني على أرض مملوكة ملكية خاصة والمقام عليها بناء خاص مع ملحقاته وكل ما تتضمنه هذه الأرض من خدمات خاصة به، هي ملك خاص بمالك العقار مع حدودها ومساحتها الموضحة بسند الملكية، كما هي حالة ملاك المنازل والفلل والمبني التجاري.

نفقات حفظ وصيانة وتجديد كل شقة أو منزل يتحملها مالكيها، وكذلك يتحمل نفقات إحداث أي تغيير فيها

المادة 11: الأجزاء المشتركة والمملوكة ملكية شائعة بين بعض الملاك دون سواهم

يلحق بكل شقة حصة في الأجزاء المشتركة في المبني الموجودة به، بالنسبة المحددة في المادة 3 من عقد بيع الشقة، والموضحة فيما يلي:

1. تكون العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة بما يرد في سندات الملكية



1662756

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
2017056350

سجل
الرقم المسلسل
رقم الإيصال

الهامش

2. يملك ملاك البناء أو مجموعة الأبنية المبنية على أرض واحدة ملكية شائعة بالأجزاء المشتركة لكل عقار والمبينة في الخرائط ورخصة البناء وسندات التمليك
3. يمتلك المالك ملكية مشتركة بالأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك الحواجز الفاصلة بين وحدتين من جدران أو سقف وغيرهما
4. يمتلك المالك على الشبوع بنسبة حصته في الوحدة المملوكة له الأجزاء المشتركة من الأرض المقام عليها البناء -أو مجموعة الأبنية المقامة على أرض واحدة- والهياكل والأسقف والأعمدة المعدة لحملها والجدران الأساسية بحسب مساحتها وأطوال حدودها، وأجزاء ملحقاتها كالأفنية والمرات الخارجية والأقسام المزروعة ومواقف السيارات والمخازن -وبرك السباحة إن وجدت- والسلامة والمكيفات والمصاعد وحجر الكهرباء والماء والاستقبال وخزانات المياه وغيره وما يرد في سندات الملكية وعقد البيع من هذه الأجزاء التي لا تقبل القسمة.
5. تكون الأرض المقام عليها المنزل مع البناء وجميع ملحقاته وكل ما تتضمنه هذه الأرض من خدمات هي ملك خاص بمالك المنزل مع حدودها الموضحة بسند الملكية

المادة 12: المناطق المشتركة والمملوكة ملكية شائعة بين جميع ملاك الوحدات العقارية أعضاء اتحاد ملاك جزيرة تاله:

تكون العبرة في المناطق المشتركة كما هي مبينة في الخرائط المرفقة، وتكون نسبة ملكية كل طرف فيها بنسبة مجسوع المساحات المفترزة في العقار إلى كامل مجموع المساحات المفترزة في الجزيرة، ويتولى إدارة ملكية هذه المناطق المشتركة اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي، على النحو الذي تحدده اتفاقية الاتحاد.

تكون المناطق المشتركة المبينة في الخرائط المرفقة والمذكورة ادناه، والتي هي معدة للاستعمال أو لفائدة مشتركة لجميع ملاك جزيرة تاله، وفقا لما ينظمه اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي والذي يضم في عضويته اتحادات ملاك الشقق والمبنى التجاري والمنازل الموجودة ضمن حدود جزيرة تاله:

1. الأرض رقم 02020778، وثيقة رقم 140022، مقدمة رقم 2006/8828 والبالغ مساحتها () متر مربع، والمقام عليها مركز صحي وترفيهي حيث يحتوي المركز على نادي رياضي، حمام بخار، 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
2. الأرض رقم 02020751، وثيقة رقم 140381، مقدمة رقم 2006/8861 والبالغ مساحتها () متر مربع، والمقام عليها بركة سباحة مع جميع ملحقاتها ومستلزماتها من معدات وأجهزة الخ.
3. الممر، الأرض رقم 02020692، وثيقة رقم 139785، مقدمة رقم 2006/5238 والبالغ مساحتها () متر مربع
4. الممر، الأرض رقم 02020706، وثيقة رقم 139788، مقدمة رقم 2006/5244 والبالغ مساحتها () متر مربع
5. الممر، الأرض رقم 02020719، وثيقة رقم 139629، مقدمة رقم 2006/5251 والبالغ مساحتها () متر مربع
6. الممر، الأرض رقم 02020742، وثيقة رقم 139738، مقدمة رقم 2006/5265 والبالغ مساحتها () متر مربع
7. الممر، الأرض رقم 02024496، وثيقة رقم 154346، مقدمة رقم 2007/11008 والبالغ مساحتها () متر مربع
8. الشاطئ البحري المطل على العقار الماني رقم 0202542
9. البوابات الرئيسية، غرف الحراسة، مواقف السيارات الخارجية وجميع المساحات الخضراء والحدائق
10. الأرصفة والشوارع الداخلية ومواقف السيارات ضمن حدود جزيرة تاله



1662757

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

الهامش

المادة 13 :

1. لأطراف هذا النظام الأساسي، ولخلفائهم، في سبيل الانتفاع بال عقار الذي تؤول ملكيته لكل منهم ، الحق في استعمال المناطق المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك ودون الإضرار بالأخرين. وتدار هذه المناطق على النحو الذي يفصله هذا النظام.
2. لا يجوز بأي حال من الأحوال تقسيم المناطق المشتركة أو التصرف فيها إلا فيما تحدده الجمعية العمومية للاتحاد.

المادة 14:

يتولى اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح جميع المناطق المشتركة في جزيرة تاله و المناطق المشتركة ضمن اتحادات ملاك الشقق ضمن جزيرة تاله، بموجب التنسيق والاتفاق مع مدراء هذه الاتحادات، ويجوز لاتحاد الملاك الرئيسي تفويض صلاحياته إلى شركة مختصة ذات خبرة في إدارة وصيانة مشاريع مشابهة من حيث الحجم والقيمة لإدارة وصيانة هذه المناطق وذلك مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

المادة 15:

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 الحصص بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من إجمالي المساحات المفروزة في العقار، ويؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى تحددها الجمعية العمومية للاتحاد.

المادة 16: ملكية المناطق المشتركة

على المطور الرئيسي (شركة أسس ش.م.ب مقلدة، والمقيدة تحت السجل التجاري رقم) بعد تكوين اتحاد الملاك الرئيسي لجزيرة تاله أن يسلم ويتنازل أصولاً عن كل المنشآت والأراضي المقام عليها مرافق عامة والمستندات المبينة لهذه الحقوق المرافقة والمكتملة والوثائق ذات الصلة إلى اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي، ليعمل بها عند الحاجة كما يقوم بمخاطبة البلدية المختصة والتسجيل العقاري والجهاز المركزي للمعلومات للقيام بما يلزم لإنتقال ملكية هذه المناطق والممتلكات المشتركة لتصبح ملكية مشتركة لاتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي.

المادة 17: استخدام المناطق المشتركة

1. مع مراعاة ما ورد في المادة 23 من هذا النظام يحق لجميع الملاك والقاطنين الدخول واستخدام المناطق المشتركة والعقارات المشاعة في الجزيرة
2. يتعين على الملاك والقاطنين الإلتزام في جميع النواحي بالأنظمة الداخلية لاتحاد ملاك الجزيرة، وفي حالة سوء الاستخدام أو إحداث أي ضرر من الملاك أو القاطنين للمناطق المشتركة فسوف يتم خصم تكاليف الإصلاح والاستبدال المتكبدة من المالك أو القاطن الذي تسبب في سوء الاستخدام أو وقوع الضرر كصافي الدين
3. يكون استخدام المناطق المشتركة على مسؤولية الملاك والقاطنين الشخصية، ولن يتحمل الاتحاد المسؤولية عن أي خسائر أو ضرر أو معاناة أو مطالبة أو إجراء أو إصابة شخصية أو خسارة أو ضرر لأي شخص أو أية مسؤولية أخرى من أي نوع تنشأ عن استخدام هذه المناطق المشتركة

المادة 18 : نفقات صيانة الأجزاء المفروزة والمشاركة والمناطق المشتركة

- (1) يجب على المالك تحمل نفقات حفظ وصيانة الأجزاء المفروزة له ونفقات إحداث أي تغيير فيها
- (2) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين مالك وآخر توزع بينهما ويتحملانها دون سواهما.



1662758

سجل التوثيق مملكة البحرين
الرقم المسلسل 2017056350 وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
رقم الإيصال إدارة التوثيق

الهامش

- (3) يتحمل ملاك الشقق ضمن بناء أو مجموعة الأبنية نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وإدارة وصيانة وتجديد الأجزاء المشتركة الخاصة بهذا البناء أو مجموعة الأبنية، و يتحدد نصيب المالك في هذه النفقات بنسبة مساحة الشقة إلى مجموع مساحات الشقق الأخرى ضمن البناء أو مجموعة الأبنية
- (4) نفقات صيانة وإدارة العقارات المشاعة والمناطق والمرافق المشتركة، يتحملها الأطراف أعضاء الاتحاد كل بحسب نسبة التمثيل المذكورة في المادة 20 من هذا النظام

الباب الثالث العضوية وحقوق الأعضاء والتزاماتهم

المادة 19: إكتساب العضوية:

- (1) يصبح عضواً في الاتحاد كل من تملك عقاراً أو خلفه العام في تاريخ التملك بغض النظر إذا شارك بتأسيس اتحاد الملاك الرئيسي أم لم يشارك، ويعتبر كل من يملك عقاراً مفرزاً ضمن حدود الجزيرة عضواً بالاتحاد الملاك الرئيسي، ويعتبر اتحاد الملاك الفرعي بكافة أعضائه، عضواً واحداً في اتحاد الملاك الرئيسي ويمثله مدير الاتحاد الفرعي.
- (2) لا يحق لمالك أي عقار الانسحاب من عضوية اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي بغرض التهرب من سداد مستحقات الصيانة والإدارة للمناطق المشتركة، وفي أي حال لا يحق لمن هو ليس بعضو أو يعتبر نفسه منسحباً من العضوية، الدخول إلى الجزيرة بصفته مالكاً ويعامل معاملة الزائر
- (3) لمالك العقار، و لمن تؤول إليهم ملكية العقار - 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.
- (4) يتولى مدير الاتحاد الرئيسي، أو من يمثله، بإخطار 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 20: نسب التمثيل والتصويت والحصص في العقارات المشاعة والمناطق المشتركة للجزيرة

يتمثل العضو في الجمعية العمومية بنسبة حصته في المناطق المشتركة في الجزيرة، وتحتسب نسبة التمثيل بناء على نسبة الجزء المفرز المملوك له إلى إجمالي الأجزاء المفرزة لجميع العقارات الموجودة في الجزيرة، ويبين الجدول المرفق في الملحق رقم (1) نسبة تمثيل وتصويت كل عضو من أعضاء الاتحاد، وفي هذا السياق فإن ملاك الشقق والوحدات ضمن الأبنية والعقارات متعددة الملكية يتصلون بمدير الاتحاد الفرعي في مجموعة الأبنية/المبنى الذي يقيمون فيه.

المادة 21: حقوق العضو في التصويت

لا يحق لمن لم يسدد لتزاماته المالية التصويت والمشاركة في القرارات التي تتخذها الجمعية العمومية

المادة 22: الحقوق المكتسبة بالعضوية:

يحق لجميع ملاك العقارات وممثلي اتحادات الملاك الفرعية من الذين سددوا مستحقاتهم المالية الحق في:

1. حضور جميع اجتماعات الجمعية العمومية العادية وغير العادية
2. التصويت في جميع الجمعيات العمومية العادية وغير العادية وفقاً لنسب التصويت والتمثيل المذكورة في المادة 20 من هذا النظام
3. الاطلاع في مقر الاتحاد على قرارات الجمعية العمومية وعلى السجلات والمستندات والمراسلات وكافة الأوراق المتعلقة بإدارة الاتحاد.



1662759

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق

سجل

2017056350

الرقم المسلسل

رقم الإيصال

الهامش

4. الطلب من الجمعية عقد اجتماع استثنائي عند الحاجة بعد تقديم الغرض من الاجتماع وجدول الاعمال
5. المشاركة في إبداء الرأي لتعديل الأنظمة واللوائح الداخلية للاتحاد
6. الحق في استخدام العقارات المشاعة والمناطق المشتركة
7. الدخول والخروج من وإلى الجزيرة بصفته مالكا

المادة 23: القيود المفروضة على العضوية

1. تخضع حقوق العضوية في الاتحاد إلى حتمية تسديد المستحقات المالية المفروضة من قبل إدارة الاتحاد على كل عضو، ويجوز لمجلس الإدارة تعليق عضوية أي مالك خلال فترة انقطاعه عن التسديد على أن تعاد له حقوق العضوية كاملة عند استئنافه تسديد التزاماته المالية
2. يفرض الاتحاد اللوائح والأنظمة التي تقيد استخدام العقارات المشاعة والمناطق والمرافق المشتركة، ويعاقب كل من لم يسدّد التزاماته المالية لأي سبب كان وذلك بحرمانه هو أو شاغل الوحدة العقارية الخاصة به، في استخدام العقارات المشاعة والمناطق والمرافق المشتركة بما في ذلك الدخول والخروج من بوابات الجزيرة الخاصة بالملاك والمقيمين.

المادة 24: حقوق الأعضاء والملاك

1. كل عضو أو مالك، الحق في التمتع بالاستخدام والانتفاع بالمناطق والمرافق المشتركة وأي خدمات أخرى يقدمها الاتحاد، كما يمنح كل شاغل وحدة عقارية الحق باستخدام هذه المرافق شرط استيفائه شروط الإقامة كاملة وتسديد مالك الوحدة لالتزاماته المالية المترتبة عليه
2. يحق لمالك الوحدة العقارية استعمال الوحدة بنفسه أو مع الغير، أو تأجير الوحدة للغير مدة لا تقل عن السنة مع اشتراط أن يتضمن عقد الإيجار خضوع المستأجر لأحكام اللوائح الداخلية والتنظيمية للاتحاد، وله التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن وغير ذلك من تصرفات مع عدم الإخلال بقرارات الاتحاد ونظام تكوينه هذا الحق. يحق للاتحاد في حال مخالفة المستأجر للوائح والأنظمة الداخلية للاتحاد اتخاذ الإجراء القانوني المناسب بحق المستأجر المنتهك للأنظمة بما فيها المنع من استخدام المرافق المشتركة و/أو دخول الجزيرة، ويكون المالك مسؤولاً بالتضامن والتضام مع المستأجر أمام الاتحاد
4. يجب على المالك أن يسلم نسخة من الأنظمة واللوائح الداخلية إلى المستأجر ليمثل هذا الأخير كما المالك بالأصول الواجبة ضمن الجزيرة

المادة 25: التزامات الأعضاء والملاك

- 1) لا يجوز لأي عضو أن يقوم بعمل الذي من المرجح أن يهدد سلامة العقار أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي.
- 2) لا يجوز للمالك أن يجزأ وحدته أو أن يدمجها مع وحدة أخرى بحسب الأحوال (إلا بعد موافقة الجمعية العمومية للاتحاد والبلدية، على أن يلتزم كل عضو بالمصاريف والرسوم المقررة على الشقة قبل قسمتها أو دمجها.
- 3) يلتزم جميع الملاك والقاطنين بكافة الأحكام التي تضمنها هذا النظام، كما يلتزم بقرارات الجمعية العامة التي تصدر وفقاً للقانون ولهذا النظام، واللوائح والأنظمة الداخلية للجزيرة، والاتفاقيات التي قد يبرمها الاتحاد مع طرف ثالث ومع ما تفرضه هذه الاتفاقية من التزامات على أي مالك أو ساكن للعقار، والعقود المشار إليها فيه وله في حال التضرر من أحد قراراتها أن يتظلم أمام الجمعية العامة ذاتها في اجتماعها اللاحق لصدور القرار المتظلم منه، ويدير هذا التظلم في جدول أعمال الجمعية العامة التي تناقشه وتعيد التصويت على القرار من جديد وفق القانون وهذا النظام، وفي حال وافق الأغلبية على مبدأ جدية الضرر يكون قرار الجمعية هذا غير قابل للتظلم منه، وللمتضرر ثانية اللجوء إلى القضاء.
- 4) يلتزم عضو الاتحاد بتسهيل مهام مدير الاتحاد أو من يمثله، والتعاون معه في سبيل إنجاز مهامه.

المادة 26: الإقرار بالالتزام

1. يجب على أي من الملاك، وذلك عند رغبته في بيع أو نقل وحدته أو العقار الخاص به، ما يلي:



1662760

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال

للهامش

- (a) تقديم نسخة من هذا النظام إلى المشتري المقترح أو المحول إليه، و
(b) الحصول على إقرار من المشتري المقترح أو المحول إليه بالالتزام وذلك وفقاً للصيغة المشمولة في الملحق رقم (2) من هذا النظام
(c) تسديد كافة الذمم المالية المترتبة عليه والحصول على شهادة إخلاء طرف من رئيس الاتحاد.

2. يستمر المالك في كونه مسئولاً بالتضامن والتضام مع خلفه في الملكية عن أداء التزاماته بموجب هذه الاتفاقية لحين الوفاء بالتزاماته بموجب الفقرة (1) أعلاه.

المادة 27 :

يلتزم عضو الاتحاد ، ومن يتولى رقبته ، في استخدامه للأجزاء المشتركة بما يلي :

1. وضع القمامة في الأماكن المخصصة لذلك.
2. عدم استخدام المصاعد في نقل البضائع .
3. عدم التدخين أو الأكل والشرب في مرافق المبنى.
4. عدم استخدام المركبات الآلية المائية في مياه جزيرة تاله (مثال: الدراجات المائية و القوارب السريعة).
5. عدم الجلوس أو استقبال الزوار في المناطق المشتركة.
6. وضع اسطوانات الغاز في الأماكن المخصصة لها.
7. منع أطفاله ومن يتولى رقابتهم من اللعب في غير المكان المخصص لذلك.
8. عدم استخدام الاسطح في غير ما خصصت له.
9. عدم وضع الحيوانات داخل الشقة أو الفيللا أو المناطق والمرافق المشتركة
10. عدم استعمال او استغلال البلكونات لنشر الملابس او تركيب اجهزة الاستقبال التلفزيوني
11. ما يصدره اتحاد الملاك أو مدير الاتحاد، كل في حدود اختصاصه، من تعليمات وقرارات.

المادة 28 :

لا يجوز بحال من الأحوال أن تتجاوز أعمال الصيانة والبناء الوقت المحدد لذلك، وهو من القمامة صباحاً وحتى الخامسة مساءً، من الأحد حتى الخميس ولا يجوز ذلك في فترة العطل والإجازات الرسمية ، ما لم تقرر الجمعية العامة بما يخلاف ذلك.

الباب الرابع
تكوين الاتحاد وتنظيماته

أولاً: تكوين الاتحاد

المادة 29:

انعقدت الجمعية العمومية واتفق الملاك على تأسيس اتحاد للملاك وفقاً للتنظيمات التالية:

- i. يتكون اتحاد الملاك الرئيسي، بأغلبية الأنصبة، من جميع العقارات الواقعة ضمن نطاق الجزيرة من أجل إدارة العقارات المشاعة والمناطق والمرافق المشتركة في الجزيرة لضمان حسن الانتفاع بها فيما بينهم.
- ii. يكون لكل عقار عدد من الأصوات في الجمعية العمومية بما يتناسب مع حصته في المناطق المشتركة، فإذا كانت حصته تزيد على النصف أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.
- iii. إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معا طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة من الأبنية، فيتم اعتبارهم - فيما يتعلق بعضوية الجمعية العمومية - مالكا واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها.



1662761

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

للهامش

المادة 30:

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

ثانياً : إدارة الاتحاد

المادة 31:

يقول إدارة الاتحاد:

- 1) الجمعية العمومية للاتحاد.
- 2) مجلس إدارة الاتحاد.
- 3) مدير الاتحاد.

المادة 32: الجمعية العمومية للاتحاد:

1. تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من مدراء اتحادات الشقق وممثل المبنى التجاري وملاك المنازل، وهي أعلى سلطة في اتحاد الملاك الرئيسي، وتدعى للانعقاد بناء على طلب رئيس مجلس الإدارة أو بناءً على طلب عدد من الأعضاء يملكون 20% على الأقل من الأنصبة في الجزيرة، ويجب أن تسلم الدعوى للأعضاء باليد أو بالفاكس أو بالرسائل المسجلة أو بالبريد الإلكتروني قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل، ويعلن عنها بمكان ظاهر بمدخل الأبنية وبمقر الاتحاد ومكاتب الإدارة، ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده.
2. لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكي 60% على الأقل من الأنصبة، 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.
3. للجمعية العمومية أن تعقد اجتماعات غير عادية بطلب من رئيس مجلس الإدارة 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.

المادة 33: اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد

يدخل في اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد كل ما يتعلق بتوثيق العلاقات الاجتماعية بين الملاك بما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار وتشجيع العمل الجماعي المشترك بينهم وإزالة كافة السلبات بالوسائل الملازمة وضمن حسن الانتفاع بالعقار وحسن إدارة وصيانة المناطق المشتركة، لذلك يحق لها على سبيل المثال وليس الحصر:

1. التصديق على نظام تكوين الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
2. تعيين مدير الاتحاد لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد، وعزلها، وتعيين اختصاصاته وأجره.
3. الموافقة على إدخال أية تعديلات أو عمل أية إضافات للعقارات المشاعة والمناطق المشتركة.
4. إقرار الاشتراكات السنوية المترتبة على الأعضاء من زيادة أو تخفيض وفقاً لهذا النظام.
5. أخذ قرارات الموافقة أو رفض طلبات الأعضاء بتجزئة العقار أو دمجها مع عقار آخر.
6. تنفيذ جميع القوانين واللوائح والقرارات الواجبة التي تفرضها الدولة من وقت إلى آخر بشأن اتحاد الملاك الرئيسي ونظامه.

المادة 34: قرارات الجمعية العمومية

- 1) يتم إصدار القرار في الجمعيات العامة بأغلبية الأصوات الحاضرين شخصياً ما لم ينص القانون على غير ذلك.
- 2) يتم إصدار القرار في الجمعية العامة بأغلبية أصوات جميع الأعضاء بشأن جميع ما يلي:



1662762

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

للهامش

- (a) سلطة إصدار قرار تتم الموافقة عليه بأغلبية أصوات الأعضاء.
(b) تعيين أو فصل الرئيس أو أعضاء مجلس الإدارة أو مدير الاتحاد
(c) تفويض أحد الملاك بإجراء تعديلات للمناطق المشتركة وفقاً لأحكام المادة 823 من القانون المدني.
(d) الشروط التي تنظم تنفيذ الأعمال حسب المطلوب وفقاً للقوانين أو الأنظمة.
(e) تجديد العقار المشاع ومرافقه في حالة تدميرها الكامل أو الجزئي وتقسيم تكاليفها فيما بين الملاك المشتركين.
(f) إقرار الميزانية السنوية والمبلغ الاحتياطي

(3) يتم إصدار القرارات في الجمعية العامة بأغلبية ثلاثة أرباع جميع الأعضاء بشأن الأمور التالية:

- (a) وضع الأنظمة الخاصة بالملكية لتأمين الانتفاع السليم من إدارة الجزيرة أو تعديلها.
(b) إجراء أية تعديلات، تغيير أو إضافة للمناطق الشائعة في الأحوال التي يحتمل أن تحسن من الانتفاع منها في حدود الأغراض المقررة. في هذه الأحوال يقرر الرئيس بنفس الأغلبية تقسيم التكاليف الخاصة للأعمال التي يتقرر تنفيذها وكذلك تكاليف التشغيل والصيانة التي يتعين إجراؤها.
(c) لا يجوز منع أو تأخير أي مالك من تنفيذ قرار الجمعية العامة حتى إذا تطلب هذا التنفيذ القيام بالأعمال في داخل الوحدة الخاصة به. وأي شخص يتعرض لأضرار بسبب تنفيذ الأعمال التي تقرها الجمعية العامة يكون له الحق في المطالبة بتعويض من الاتحاد.
(d) التصرف في العقار الذي يتسبب في تملك، تحويل أو إنشاء أية حقوق عقارية بشأن العقار المشاع
(e) عمليات التملك من قبل الاتحاد لأحد الأجزاء الموزعة والتصرف في هذه الأجزاء المملوكة من قبله.

(4) يتم إصدار قرارات الجمعية العامة بإجماع الأصوات بشأن ما يلي:

- (a) التصرف الذي يؤثر على أي من الأجزاء الشائعة إذا كانت المحافظة على هذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للغرض المقرر منه.
(b) بناء طوابق أو طبقات جديدة بهدف امتلاكها بالاشتراك مع آخرين.

المادة 35: مجلس الإدارة واختصاصاته

اجتمعت الجمعية العمومية وتم انتخاب مجلس إدارة بأغلبية الأنصبة على الشكل التالي:

- | | |
|-------------------|---|
| رئيس مجلس الإدارة | (1) السيد/ شوقي عبدالله عبد الحسين خلف |
| نائب الرئيس | (2) السيد/ اسماعيل محمد محمد رشيد فكري |
| عضو | (3) السيد/ قيس فيصل صالح المسقطي |
| عضو | (4) السيد/ اقبال محمد ابراهيم جاسم شهاب |
| عضو | (5) السيد/ حسن عبدالحسين عبدالله ضيف |
| عضو | (6) السيد/ Stephen John Tolle |
| عضو | (7) السيد/ Melvyn James Dabbs |

- (a) يقوم هذا المجلس بمساعدة مدير الاتحاد والإشراف والرقابة على أعماله وتنفيذ ما تقرره الجمعية العمومية للاتحاد ويعتبر هذا المجلس السلطة الثانية في الاتحاد بعد الجمعية العمومية.
(b) لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائه



1662763

التوثيق
سجل
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

للهامش

- (c) تتخذ قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصواته وفي حال تعادل كفة الأصوات ترجح الكفة التي بها صوت الرئيس
(d) يمثل رئيس مجلس الإدارة الاتحاد أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير والتوقيع باسم الاتحاد
(e) في حال غياب الرئيس، يقوم نائب الرئيس بجميع مهامه

المادة 36

تتعدّد الجمعية العمومية بعد تأسيس الاتحاد ويتم انتخاب عضوين إضافيين من بين ملاك المنازل والفلل ليصبح عدد أعضاء المجلس تسعة (9) أعضاء

المادة 37: اختصاصات مجلس الإدارة:

1. متابعة تنفيذ قرارات الاتحاد مع مدير الاتحاد.
2. فتح وتشغيل حساب بنكي باسم الاتحاد
3. مراجعة العقود والاتفاقات التي يبرمها مدير الاتحاد مع الغير أو مع الذين يتعاقد معهم على توريد الأدوات والعمال واعتمادها والموافقة عليها.
4. تكليف مدير الاتحاد بالقيام بالإجراءات العاجلة واللازمة لحفظ سلامة جميع أجزاء العقار.

المادة 38: الرئيس

تقوم الجمعية العامة بتعيين رئيس لها من بين مجلس الإدارة وذلك لمدة لا تتجاوز سنتين قابلة للتجديد.

المادة 39: مهام الرئيس

- a. يتمتع الرئيس بجميع الصلاحيات ويقوم بجميع المهام الموكلة إلى الاتحاد والمقصود عليها في هذا النظام فيما عدا المهام المقيدة.
- b. يعتبر الرئيس أيضا ممثلاً شرعياً للاتحاد
- c. يقوم الرئيس بتنفيذ اللوائح والقرارات الخاصة بالجمعية العامة والمحافظة على العقار المشاع بالإضافة إلى القيام بأية مهام أخرى توكل إليه بموجب القانون.
- d. يمثل الرئيس الاتحاد أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي القيام بالأعمال المتعلقة
- e. يجوز للرئيس أن يوكل أي من المهام المناطة به إلى نائب الرئيس

المادة 40: مدير الاتحاد واختصاصاته:

عينت الجمعية العامة السادة / شركة تالا لإدارة سير العمل و المقيدة تحت السجل التجاري رقم أو من يمثلها مديراً للاتحاد لمدة سنتين قابلة للتجديد، مالم تقرر الجمعية العامة عزلها، على أن يقوم مجلس الإدارة بالإشراف المباشر والرقابة على جميع اختصاصات هذه الشركة وصرف مستحقاتها لقاء الخدمات الموكلة لها. وتخطر بهذه القرارات الجهات الرسمية المختصة. وتحدد الشركة المعينة شخص من ضمن موظفيها أو المفوضين بالتوقيع عنها بموجب قرار مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للمساهمين. وتخطر بهذه القرارات الجهات المختصة.

وإذا لم تعين الجمعية العامة مديراً للاتحاد حال عزل المدير السابق، يجوز لأي مالك أن يطلب من المحكمة تعيين مدير مؤقت للاتحاد الملاك الرئيسي، ويستمر المدير السابق بمزاولة مهامه لحين صدور حكم التعيين للمدير المؤقت. ولا يجوز أن يظل مركز مدير الاتحاد شاغراً لمدة تزيد عن أسبوعين.

وقد حددت اختصاصات هذه الشركة كما يلي:



1662764

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال

الهامش

- 1) تنفيذ نظام الملكية وقرارات الجمعية العمومية وحفظ المناطق المشتركة بالإضافة إلى ما يتقرر لها من اختصاصات أخرى وفقاً للقانون.
- 2) تولي الأعمال الإدارية والمادية للاتحاد
- 3) الإشراف على العاملين بالاتحاد.
- 4) إعداد ميزانية تقديرية تشمل تحديد أوجه الإنفاق واقتراح مصادر التمويل خلال السنة المالية.
- 5) تحصيل الاشتراكات وكل ما يرد للاتحاد من أموال وإعطاء إيصالات عنها، وإيداع أموال الاتحاد في حسابها البنكي.
- 6) القيام بإخطار جميع الملاك بكل قرار يصدر من الجمعية العمومية مع إتاحة الاطلاع على محاضر الجلسات لكل مالك.
- 7) إمساك دفاتر لتقيد إيرادات الاتحاد ومصروفاته.
- 8) إعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية تبين به ما تم إنفاقه من أموال الاتحاد وأوجه الإنفاق.
- 9) تحرير محاضر جلسات الجمعية العمومية ومجلس إدارة الاتحاد 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.
- 10) أية اختصاصات أخرى تفوضها بها الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة.

المادة 41:

لمدير الاتحاد أو من يمثله أن يقوم من تلقاء نفسه في الأحوال الطارئة بما يلزم لحفظ المناطق المشتركة وحراستها وصيانتها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية، ويعرض هذا الأمر على الجمعية العمومية في أول اجتماع تال لإقراره.

المادة 42:

يحرر مدير الاتحاد أو من يمثله محاضر جلسات الجمعية العامة وذلك بمعرفة رئيس مجلس إدارة الاتحاد، ويدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماءهم وما لهم من أصوات وأنصبة، والموضوعات التي يتناولها الاجتماع، والقرارات التي تصدر، وعدد الأصوات التي ينالها كل قرار.

الباب الرابع
الشئون المالية للاتحاد

المادة 43:

1. تبدأ السنة المالية للاتحاد في 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.
2. تقوم الجمعية العامة بتعيين مدقق حسابات خارجي لتدقيق البيانات المالية للاتحاد.

المادة 44: الغاية من فرض الرسوم على الأعضاء

تستخدم الرسوم التي يفرضها الاتحاد على الأعضاء لإدارة وصيانة وحفظ العقارات المشاعة والمناطق والمرافق المشتركة في الجزيرة من أجل تأمين صحة وسلامة ورفاهية المالكين والقاطنين في الجزيرة.

المادة 45:

تتكون موارد الاتحاد المالية من:

1. الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء.



1662765

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2017056350
رقم الإيصال
مملكة البحرين
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

للهامش

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

المادة 46 : الميزانيات

(1) يعد مدير الاتحاد بالتشاور مع مجلس الإدارة - قبل نهاية السنة الميلادية - الميزانية السنوية للاتحاد والتي تغطي التكلفة المقدرة لدفع تكاليف الإدارة والأجور والتأمين والخدمات وتكلفة العقود المبرمة مع أي طرف ثالث يتم التعاقد معه لضمان وصيانة المرافق والمناطق المشتركة ويتم عرض هذه الميزانية على الجمعية العمومية ليصار التصويت عليها.

(2) يجب أن يضاف إلى الميزانية مبلغ احتياطي يقدر ب 10% من إجمالي الميزانية يتم رسده لمؤسسة جهة حالات تجديد البناء والصيانة غير الدورية وحالات الطوارئ ، وذلك لمدة عشر سنوات ، ويعاد الاقتطاع بعد هذه المدة كلما نقص الاحتياطي عن الحد الأدنى الذي تقرره الجمعية العامة للاتحاد ، على ألا يقل الاحتياطي في جميع الأحوال بعد هذه الفترة عن متوسط مجموع اشتراكات الأعضاء خلال سنة محسوبة على أساس العشر سنوات الأخيرة.

(3) يعد كل مدير اتحاد ملاك الشقق ميزانية خاصة بالمبنى أو مجموعة المباني الخاصة بهم بالتشاور والتنسيق مع مجلس إدارة اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي ويتم عرضها على الجمعية العمومية الخاصة باتحاد ملاك الشقق ليصار التصويت عليها حسب القانون. فإذا تعذر لأي سبب إقرار الميزانية الخاصة بأي اتحاد ملاك الشقق، يحق لمجلس إدارة اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي بإقرار هذه الميزانية بالتنسيق مع مدير الاتحاد بحيث أن تتناسب مع ميزانيات باقي اتحادات ملاك الشقق

(4) يحدد مجلس الإدارة مقدار ما يتحمله كل عضو بنسبة حصته في المناطق المشتركة في المبنى التابع له وفي الجزيرة، ويكلفه بسداد اشتراكاته وذلك عن طريق خطابات مسجلة مع علم الوصول. وتفرض هذه الرسوم على جميع ملاك العقارات واتحادات ملاك الشقق، حيث تقسم هذه المبالغ على أساس إجمالي المساحات المفترزة لكل عقار إلى إجمالي المساحات المفترزة في الجزيرة، كما هي مفصلة ومذكورة في الملحق رقم (1)

المادة 47 :

لا يجوز لأي مالك أن يتنازل عن حصته في المناطق المشتركة بغية التهرب من تسديد التزاماته كما لا يجوز له أن يمنع عن تسديد التزاماته بحجة شغور أو عدم استخدام الوحدة الخاصة به أو عدم استخدامه أو شاغل الوحدة للمناطق المشتركة في الجزيرة

لا يجوز لأي مالك عند بيع وحدته، وفي أي وقت المطالبة بحصته من المبلغ الاحتياطي الذي يرصده الاتحاد للأحوال الطارئة

المادة 48: الامتناع عن أداء الالتزامات:

1. يلتزم أعضاء الاتحاد بسداد الاشتراكات، والتي يحددها مجلس الإدارة بتصريح من الجمعية العمومية، وفقاً لهذا النظام مقدماً كل سنة، وذلك في المواعيد التي يحددها مدير الاتحاد، أو من يمثله. كما يلتزم بأية التزامات مالية أخرى يفرضها عقد البيع أو هذا النظام، أو العقود والاتفاقيات المشار إليها فيه، كما وفي الجمعية العمومية للاتحاد، فإذا امتنع العضو أو تخلف عن إيفاء ما بذمته لمدة تزيد عن الثلاثة أشهر، يحق للاتحاد أن:



1662766

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق

سجل

2017056350

الرقم المسلسل

رقم الإيصال

للهامش

- (a) يحرم العضو المتخلف عن السداد أو ضيوفه أو شاغلي الوحدة الخاصة به، من حق استخدام المناطق المشتركة والمرافق المشتركة بما في ذلك البوابات الرئيسية الخاصة بالملاك والمقيمين والطرق ومواقف السيارات.
- (b) يقوم مدير الاتحاد أن يكلفه بالسداد بموجب اخطار مسجل بعلم الوصول، فإن لم يسدد في الوقت المحدد، كان لمدير الاتحاد بموجب تحويل من الرئيس، أن يلجأ إلى المحكمة المختصة لإلزامه بسداد اشتراكاته مضافاً إليها تعويضاً مقداره 2% عن كل شهر تأخير يبدأ احتسابه من التاريخ المحدد للسداد.

المادة 49: تحصيل الرسوم بأثر رجعي:

تقدم شركة تاله لتطوير العقار ذ.م.م والمقيدة تحت السجل التجاري رقم للجمعية العمومية كشوفات وتقارير تحصيل الرسوم للسنوات السابقة، ليتم التحقق منها وتقدير القيمة الفعلية لهذه الرسوم. كما تقدم الشركة تقارير مالية مدققة عن كل سنة موضحة المبالغ التي تم تحصيلها وأوجه إنفاقها والعجز إن وجد.

يلزم الاتحاد كل مالك تخلف عن السداد خلال هذه السنوات السابقة بإيفاء ذمته ويتم النقع لصالح حساب اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي، على أن يقوم الاتحاد بتغطية العجز لشركة تاله لتطوير العقار - إن وجد- خلال هذي السنوات السابقة، ويحتفظ الاتحاد بما يتبقى من مبالغ ليتم إضافتها إلى المبلغ الاحتياطي للاتحاد.

المادة 50: نفقات إنشاء الاتحاد

يتحمل جميع أعضاء الاتحاد نفقات ومصاريف ورسوم إنشاء الاتحاد وتكوينه كل بنسبة حصته في المناطق المشتركة

الباب الخامس
انقضاء الاتحاد



الحادة 51 :

ينقضي الاتحاد في حال حدوث اي من السببين التاليين :

1. ايلولة ملكية العقارات محل الاتحاد إلى مالك واحد .
2. هلاك العقارات هلاكاً كلياً، و قرار الجمعية العامة بعدم اعادة بنائها.

الباب السادس
أحكام ختامية

المادة 52 :

لا يشترط حضور جميع الأطراف إلى مكتب التوثيق لتعديل أي بند من بنود هذا العقد وإنما يكفي بحضور أعضاء مجلس الإدارة

المادة 53 :

تسري أحكام المواد من 814 إلى 843 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 ، وأحكام اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق المنصوص عليها في المادة 829 من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 ، - أو أي تعديل يطرأ على القانون المذكور.



1662767

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

التوثيق

سجل

2017056350

الرقم المسلسل

رقم الإيصال

الهامش

المادة 54 :

يحال كل خلاف قد ينشأ عن هذا النظام مع او من الملاك ، أو العقود والاتفاقيات المشار إليها فيه ، إلى هيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين يختار كلا الطرفين في النزاع محكماً خلال 60 يوماً من تاريخ نشوء الخلاف ، وفي حال ات لا يعين طرف في النزاع محكماً ، تقوم الجمعية العامة ، بالنيابة عنه ، بتعيين محكم . ويتفق المحكمان على اختيار محكم يرأس الهيئة خلال 60 يوماً من تاريخ تعيين آخرهما .

وتصدر هيئة التحكيم حكمها في المنازعة في ظرف 30 يوماً قابلة للتجديد مرة واحدة فقط باتفاق أطراف المنازعة ، ويكون هذا الحكم نهائي وغير قابل للطعن .

المادة 55 :

مرفق بهذا النظام:

الملحق رقم (1): جدول يوضح نسب التمثيل والتصويت والحصص في المناطق المشتركة لأعضاء اتحاد ملاك جزيرة تاله الرئيسي.
الملحق رقم (2): نموذج إقرار المشتري بالإلتزام

وبما ذكر تحرر هذا الاتفاق من أصل وثلاث نسخ، وبحضور كافة الأطراف، تم التوقيع عليه بعد قراءته من قبل جميع الأطراف ومني، وتسلم أصحاب الشأن نسخاً منه للعمل بموجبه وهذا تصديق مني بذلك.

