



النظام الأساسي

لجمعية المجمع (.....) العقاري

المسجلة لدى الهيئة العامة للعقار برقم (.....)





الصفحة	الفهرس
03	التعريفات
04	الباب الأول .. جمعية الملاك
08	الباب الثاني .. الجمعية العامة لجمعية الملاك
13	الباب الثالث .. مدير العقار
17	الباب الرابع .. أحكام عامة

تمهيد

تأسيسًا على المادة الثانية عشر من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/85 وتاريخ 1441/07/02هـ ("نظام الملكية") وما تضمنته من وجوب تأسيس الملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى (جمعية المجمع)؛ فقد اتفق مالك العقارات المشتركة الواقعة ضمن المجمع العقاري القاطن في (.....) وعنوانه الوطني (.....) على تأسيس جمعية مجمع عقاري ("جمعية المجمع")، وفقًا للبنود والأحكام التالية:

التعريفات:

المجمع:

المجمع العقاري القاطن في (.....) وعنوانه الوطني (.....)، والمتضمن مجموعة العقارات المشتركة الداخلة في نطاقه الجغرافي وكافة أجزائها.

جمعية المجمع:

الكيان ذو الشخصية الاعتبارية المستقلة المؤسس لإدارة شؤون المجمع.

الجمعية العامة:

الجمعية العامة لجمعية المجمع.

المالك:

جمعية ملاك العقار المشترك داخل المجمع، وفي حال لم يوجد جمعية ملاك للعقار المشترك؛ فيعني مالك - أو أحد ملاك - العقار المشترك داخل المجمع.

الملاك:

يشمل المعنى كلاً من جمعيات ملاك العقارات المشتركة داخل المجمع، وملاك العقارات المشتركة داخل المجمع التي ليس لها جمعيات ملاك.

01

الفصل الأول:
جمعية المجمع

المادة الأولى: اسم جمعية المجمع ومقرها

تؤسس جمعية مجمع لإدارة شؤون العقارات الواقعة ضمن نطاقه، تسمى: (".....") تكتسب الشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة بتسجيلها لدى الهيئة العامة للعقار، وتمثل كافة الملاك فيما يتعلق بالتصرفات الواردة على الأجزاء المشتركة، ويكون مقرها الرئيس (.....).

المادة الثانية: تسجيل الجمعية

1. على الملاك التقدم إلى الهيئة العامة للعقار بطلب تسجيل جمعية المجمع فور تأسيسها، وإلا جاز لأي مالك منهم التقدم بطلب التسجيل.

2. فوّض الملاك السيد (.....) بإكمال إجراءات تسجيل جمعية المجمع لدى الهيئة العامة للعقار، وفي حال عدم قيام المفوّض المذكور باللائم لإتمام إجراءات التسجيل خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ التفويض - تاريخ توقيع هذا النظام - جاز لأي مالك منهم إتمام هذه الإجراءات.

المادة الثالثة: موارد جمعية المجمع

1. تتكون موارد جمعية المجمع من الآتي:

- أ- اشتراكات الملاك.
- ب- التبرعات والهبات والهوايا والأوقاف.
- ج- المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات جمعية المجمع.
- د- القروض
- هـ- عوائد استثمار الأجزاء القابلة للاستثمار.

2. لرئيس الجمعية العامة الصرف من موارد جمعية المجمع الفائضة على مبلغ الميزانية المعتمدة وفق الصلاحيات المقررة له من الجمعية العامة، على أن يكون الصرف بتوقيعه وتوقيع نائبه، وأن يفصح للجمعية العامة عن كل مبلغ يتم صرفه من موارد جمعية المجمع وما صرف فيه، خلال ثلاثة أيام من تاريخ الصرف.

المادة الرابعة: الميزانية السنوية لجمعية المجمع

1. يعد مدير العقار مشروع ميزانية سنوية لجمعية المجمع تغطي تكاليف إدارة المجمع وصيانة أجزائه المشتركة، ويعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.
2. يُصرف مبلغ الميزانية المعتمدة ويحول لحساب مدير المجمع بتوقيع رئيس الجمعية العامة ونائبه.

المادة الخامسة: الصرف من الميزانية

لمدير المجمع الصرف من الميزانية المعتمدة لأغراض رعاية شؤون المجمع في حدود صلاحياته، على أن يفصح للجمعية العامة عن كل مبلغ يتم صرفه من الميزانية وفيما صرف فيه خلال ثلاثة أيام من تاريخ الصرف.

المادة السادسة: مبالغ اشتراكات الملاك

1. يدفع كل مالك مبلغ اشتراك سنوي لجمعية المجمع عن كل عقار مشترك يملكه، تحدّد قيمته بقرار من الجمعية العامة بما لا يزيد على نسبة 2% (إثنان بالمئة) من القيمة السوقية للعقار المشترك أو قيمة شراؤه – أيهما أعلى، وذلك في حال كانت قيمة العقار المشترك تزيد على مليوني (2,000,000) ريال، أما في حال كانت قيمة العقار المشترك تساوي أو تقل عن المبلغ المذكور، فتحدّد قيمة مبلغ الاشتراك السنوي بما لا يزيد نسبته على 5% (خمسة بالمئة) من قيمة العقار المشترك السوقية أو الشرائية – أيهما أعلى.

2. تُقرّر القيمة السوقية للعقار المشترك من قبل مدير المجمع.

3. يجب أن تغطي مبالغ الاشتراكات المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة مكافآت ومصاريف مدير المجمع وتكاليف الصيانة وفواتير المياه والكهرباء الناتجة عن الأجزاء المشتركة في المجمع، ما لم يكن هناك موارد أخرى كافية لتغطيتها.

4. يكون دفع مبالغ الاشتراكات عن طريق تحويل بنكي إلى حساب جمعية المجمع البنكي - ويجوز الاتفاق على آلية دفع أخرى بقرار من الجمعية العامة - ويقوم كل مالك بتزويد رئيس الجمعية العامة بإيصال تحويل مبلغ الاشتراك فور تحويله، ومن ثم يقوم رئيس الجمعية العامة بتقديم كافة إيصالات دفع مبالغ الاشتراكات الواردة إليه لمدير المجمع.

5. لا يخل الحد الأعلى لمبالغ الاشتراكات المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة بمسؤولية الملاك عن دفع المبالغ اللازمة لاستيفاء المتطلبات النظامية فيما يتعلق بالمجمع - بما في ذلك متطلبات الأمن والسلامة ومعايير البناء والتشييد.

المادة السابعة:

ضوابط قبول التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف

لجمعية المجمع قبول أي تبرعات أو هبات أو وصايا أو أوقاف وفق الضوابط التالية :-

1. ألا تتعارض مع الأنظمة والقوانين ذات العلاقة أو هذا النظام؛ أو تكون مشروطة بتحقيق مصلحة خاصة

2. ألا تتضمن تقديم مميزات مالية أو عينية للمدير أو أي من تابعيه.

3. دون إخلال بشرط الواقف، يتم التصرف في التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف وفقاً للقواعد والاجراءات المالية التي تحكم عمل جمعية المجمع.

المادة الثامنة: استثمار أموال جمعية المجمع والأجزاء المشتركة

1. يجوز استثمار الأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار كما يجوز استثمار الأموال المسجلة في حساب جمعية المجمع الفائضة على مبلغ الميزانية المعتمدة، وذلك بقرار صادر من الجمعية العامة يحدد مجالات الاستثمار وآليته.

2. في جميع الأحوال، لا يجوز استثمار أموال جمعية المجمع في المجالات التالية:
أ- المشتقات المالية.

ب- الشركات غير المدرجة في السوق المالية السعودية - تداول.

ج- أي استثمار يحل جمعية الملاك مسؤولية أو ضمان لأي التزام أو دين.

د- أي أصول غير قابلة للتسييل خلال ثلاثة أشهر.

3. لا يجوز اقتراض جمعية المجمع لأي مبالغ أو أصول تزيد قيمتها الإجمالية عما يعادل 10% من قيمة الأموال الفائضة عن الميزانية المعتمدة، المسجلة في حساب جمعية المجمع.

02

الباب الثاني

الجمعية العامة لجمعية المجمع

المادة التاسعة:

اختصاصات وطلاحيات الجمعية العامة لجمعية المجمع

يكون لجمعية المجمع جمعية عامة تتكون من كافة ممثلي الملاك، وتكون السلطة المهيمنة على إدارة شؤون المجمع وجمعية المجمع، وتصريف أمورها ورسم السياسة العامة لهما واتخاذ كافة القرارات اللازمة لتحقيق أغراضهما، ولها على وجه الخصوص ما يلي:

1. الاطلاع على تقرير المدير المتعلق بإدارة المجمع وجمعية المجمع ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.
2. مناقشة الميزانية السنوية لجمعية المجمع واعتمادها.
3. تعيين المدير ومراجع الحسابات وتحديد أجورهما.
4. إبراء ذمة المدير.
5. تعديل النظام الأساسي.

المادة العاشرة: سجل الملاك

تُنشأ الجمعية العامة سجل يكون متاح لاطلاع كافة ملاك - يتم تحديثه عند تغيير الملاك أو المخططات - يتضمن البيانات التالية:

1. الأسماء والمعلومات الخاصة بكافة الملاك.
2. مخططات الأجزاء المشتركة في المجمع.
3. نسخة من وثيقة الأجزاء المشتركة الصادرة عن الهيئة العامة للعقار.

المادة الحادية عشر: عضوية الجمعية العامة ورئاستها:

1. يكون كل رئيس جمعية عامة لجمعية مالك عقار مشترك في المجمع - وكل مالك لعقار مشترك في المجمع ليس له جمعية ملاك - عضواً في الجمعية العامة لجمعية المجمع، وفي حال تعدد ملاك العقار الذي ليس له جمعية ملاك؛ فيختارون من بين أنفسهم من يشغل عضوية الجمعية العامة ويمثلهم فيها، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الملاك في ذلك العقار.
2. تنتخب الجمعية العامة رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة تنفيذ قراراتها، وتكون مدة رئاسته (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.
3. يعين الرئيس نائباً له من بين المترشحين من أعضاء الجمعية العامة، وفي حال عدم ترشح أي من الأعضاء لشغل منصب نائب الرئيس؛ يعين من يختاره الرئيس.
4. يدعو رئيس الجمعية العامة كافة الأعضاء إلى ترشيح أنفسهم لرئاسة الجمعية العامة قبل ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء فترة رئاسته، وتتضمن الدعوة موعد الاجتماع الذي سيتم فيه التصويت على المرشحين ومكانه.
5. في حال عدم ترشح أي من الأعضاء أو الرئيس الحالي لرئاسة الجمعية العامة للفترة التالية؛ فتعيّن الجمعية العامة من يرشحه الرئيس الحالي.

المادة الثانية عشر:

الاجتماع الأول للجمعية العامة (الاجتماع التأسيسي):

1. على من قدّم طلب تسجيل جمعية المجمع لدى الهيئة العامة للعقار توجيه دعوة لجميع الملاك لعقد الاجتماع الأول للجمعية العامة، وذلك خلال خمسة أيام من تاريخ تسجيل جمعية المجمع، وفقاً للأحكام المنظمة لعقد الاجتماعات المذكورة في هذا النظام، على ألا تقل المدة بين تاريخ الدعوة وتاريخ الانعقاد عن خمسة أيام، ولا تزيد عن 10 أيام.
2. تنظر الجمعية العامة في الاجتماع الأول وتتخذ القرارات اللازمة في المواضيع التالية:
 - أ- النظام الأساسي.
 - ب- انتخاب رئيس الجمعية العامة من بين أعضائها وإصدار قرار تعيينه.
 - ج- الأعمال والنفقات التي اقتضاها تأسيس الجمعية

3. يجب أن تتضمن الدعوة المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة طلب تقديم الأعضاء الراغبين برئاسة الجمعية العامة ما يفيد ترشحهم، ويقوم المرشحين بتقديم إفادة ترشحهم لمقدم الدعوة خلال ثلاثة أيام من تاريخ الدعوة.

4. في حال عدم قيام مقدم طلب تسجيل جمعية المجمع بتوجيه الدعوة وفق الفقرة (1) من هذه المادة؛ فينعد الاجتماع الأول للجمعية العامة بدعوة أي من الملاك وفقاً لذات الأحكام.

المادة الثالثة عشرة: مسؤوليات رئيس الجمعية العامة ونائبه

1. يكون رئيس الجمعية العامة مسؤولاً عن عقد اجتماعاتها في المواعيد المحددة، ودعوة كافة الأعضاء إليها، وترتيبها وتنظيم سيرها وأساليب التصويت فيها، وإعداد جداول المهام والبنود والمواضيع الخاطة بها، والتأكد من تنفيذ هذه المهام ومناقشة كافة بنود ومواضيع الاجتماع أثناء انعقاده.

2. يكون كلاً من الرئيس والنائب مسؤولان عن كافة المتطلبات والإجراءات اللازمة لجمعية المجمع، والتوقيع على كافة المستندات والوثائق المتعلقة بذلك - بما في ذلك فتح الحساب البنكي لجمعية المجمع والحرف منه وتوقيع كافة الأوراق والوثائق اللازمة لذلك.

3. في حال تقصير الرئيس أو تقاعسه عن إتمام أي من مهامه ومسؤولياته - كرفض التوقيع على الوثائق البنكية المتعلقة بالحساب البنكي لجمعية المجمع على سبيل المثال؛ فيتم عقد اجتماع للجمعية العامة بطلب نائب الرئيس أو عدد من المالك يمثلون نصف إجمالي عدد الوحدات العقارية المفترزة، للتصويت على عزل الرئيس وتعيين أحد الأعضاء محله.

4. في حال تقصير نائب الرئيس أو تقاعسه عن إتمام أي من مهامه ومسؤولياته؛ كرفض التوقيع على الوثائق البنكية المتعلقة بالحساب البنكي لجمعية المجمع على سبيل المثال؛ فيتم عقد اجتماع للجمعية العامة بطلب الرئيس، للتصويت على عزل نائب الرئيس وتعيين آخر محله وفق ذات الأحكام المقررة في هذا الشأن.

5. يرأس نائب الرئيس اجتماعات الجمعية العامة ويكون مسؤولاً عن كافة مهام الرئيس في حال غيابه.

6. على رئيس الجمعية العامة تزويد كافة الأعضاء بالوثائق المنصوص عليها في الفقرة (3) من المادة التاسعة عشر فور استلامها من مدير العقار.

المادة الرابعة عشرة: اجتماعات الجمعية العامة ونصابها

1. تنعقد اجتماعات الجمعية العامة في مقرها الرئيس، أو باستخدام وسائل التقنية بما لا يخل بحقوق الأعضاء في إبداء الرأي أو التصويت أو المداخلة وفقاً لآلية تقنية واضحة وسهلة الاستخدام.

2. تنعقد الجمعية العامة مرتين على الأقل في السنة، وذلك للنظر في الميزانية السنوية وتقارير المدير عن أعمال السنة - وتقارير مراقب الحسابات إن وجد - ويجب انعقاد أحد الاجتماعات خلال الشهور الثلاثة التالية لنهاية السنة المالية لجمعية المجمع.

3. تنعقد اجتماعات الجمعية العامة بدعوة من رئيسها - أو من يفوضه - أو مدير المجمع أو المحاسب المالي أو عدد من الملاك يمثلون نصف إجمالي عدد العقارات المشتركة في المجمع.

4. تثبت مداوات الجمعية العامة وقراراتها في محاضر يوقعها رئيس الجمعية العامة ونائبه وكافة الأعضاء الحاضرين، ويتم تزويد الأعضاء بنسخة من هذه المحاضر فور توقيعهما - سواءً بشكل ورقي أو بالطرق الإلكترونية.

5. يجب ألا تقل الفترة ما بين الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة وتاريخ انعقادها عن خمسة أيام.

6. يجب أن يرافق الدعوة لاجتماع الجمعية العامة جدول المهام والبنود والمواضيع الخاصة بها التي سوف يتم مناقشتها أثناء الاجتماع، ولا يجوز للجمعية العامة إغفال أي منها أثناء انعقاد الاجتماع.

7. يحق لكل عضو إدراج ما يراه من مواضيع في الجدول المشار إليه في الفقرة (6) أعلاه، ويجب على الرئيس الاستجابة لذلك.

8. يكون اجتماع الجمعية العامة صحيحاً بحضور عدد من الأعضاء تمثل نسبة ملكيتهم 75% من إجمالي مساحة العقارات المشتركة في المجمع، وفي حال عدم اكتمال هذا النصاب؛ فيتم الدعوة لاجتماع ثاني يكون انعقاده صحيحاً أيًا كانت نسبة الحضور فيه.

المادة الخامسة عشر: حفظ السجلات

تحتفظ الجمعية العامة بسجل متاح بشكل دائم لاطلاع أي من الأعضاء، يحتوي بحد أدنى على المعلومات التالية:

1. كافة محاضر اجتماعات الجمعية العامة وقراراتها.
2. دفاتر حسابات مفصلة توضح المبالغ المستحقة على المالك والغير.
3. جميع ما يرد لجمعية المجمع من تبرعات وهبات، ومعلومات مقدميها.

المادة السادسة عشرة: قرارات الجمعية العامة

1. تصدر قرارات الجمعية العامة بموافقة عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم 75% من إجمالي مساحة العقارات المشتركة في المجمع.

2. للجمعية العامة أن تصدر قرارات بالتمرير عن طريق عرضها على كافة أعضاء الجمعية العامة متفرقين.

3. في حال عدم تمكّن الجمعية العامة من إصدار قرار في أي شأن، فيقوم الرئيس - أو أي من الأعضاء في حال لم يقم الرئيس بذلك خلال خمسة أيام - بمخاطبة الهيئة العامة للعقار بذلك لتقوم باتخاذ اللازم.

03

الباب الثالث
مدير المجمع

المادة السابعة عشرة: قواعد تعيين المدير

1. يوجّه رئيس الجمعية العامة خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الأول (الاجتماع التأسيسي) دعوة للأعضاء لعقد الاجتماع الثاني للجمعية العامة، تتضمن طلب ترشيح مدير المجمع من قبل كل عضو وموعد الاجتماع الثاني.
2. يجب ان لا تقل الفترة ما بين الدعوة لاجتماع الجمعية العامة الثاني وانعقادها عن خمسة عشر يومًا وألا تزيد على ثلاثين يوم.
3. يقدم كلاً من الرئيس والأعضاء مرشحيهم لإدارة المجمع خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ توجيه الدعوة المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة.
4. يتواصل الرئيس مع كافة المرشحين لإدارة العقار – وفي حال زاد عدد المرشحين عن خمسة فللرئيس الاكتفاء بالتواصل مع خمسة منهم – لأخذ بيان بنطاق الأعمال والعرض السعري المقدم من قبلهم نظير إدارة المجمع، وذلك خلال خمسة أيام من تاريخ فترة تقديم المرشحين المذكورة في الفقرة (3) من هذه المادة.
5. يقدم الرئيس بيانات المرشحين لإدارة المجمع – متضمنًا نطاق الأعمال والعروض السعرية المقدمة من قبلهم – على الأعضاء أثناء انعقاد اجتماع الجمعية العامة الثاني للتصويت على تعيين مدير المجمع من بينهم.
6. تعين الجمعية العامة مدير المجمع من بين المرشحين على ضوء البيانات المقدمة من الرئيس، وفي حال عدم ترجّح الأصوات اللازمة لتعيين أحد المرشحين، فيتم تعيين المرشح الذي يختاره الرئيس.

المادة الثامنة عشر: الشروط الواجب توافرها في المدير

1. ألا يقل عمر المدير – في حال كان شخصًا طبيعيًا – عن واحد وعشرون عامًا.
2. أن يتمتع بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً وقانوناً.
3. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
4. أن لا يكون قد حكم عليه بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.

المادة التاسعة عشرة: التزامات المدير

1. يجب أن يؤدي المدير أعماله بأمانة وإخلاص وأن يراعي مصالح المجمع، وألا تكون له أي مصلحة بعمل أو عقد يتم مع جمعية المجمع إلا بعد الإفصاح عن هذه المصلحة وأخذ الموافقة المسبقة من الجمعية العامة.

2. على المدير أن يحتفظ بسجل يكون متاحاً لاطلاع الجمعية العامة ورئيسها في أي وقت، يتضمن التالي:

أ- كافة إيطالات دفع مبالغ الاشتراكات وفق المشار إليه في الفقرة (4) من المادة السادسة من هذا النظام.

ب- كافة الخطابات والمستندات الخاصة بجمعية المجمع الواردة إليه - بما في ذلك الفواتير والإيطالات والأختام والمصروفات.

3. على المدير خلال خمسة وأربعين يومًا من نهاية كل سنة مالية، وقبل الموعد المحدد الانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين يومًا على الأقل، إعداد الوثائق التالية وتزويد كلاً من الجمعية العامة والهيئة العامة للعقار بها، ووضعها تحت تصرف مراجع الحسابات - إن وجد:

أ- القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية.

ب- تقريراً عن نشاط جمعية المجمع.

ج- تقريراً عن المركز المالي لجمعية المجمع.

4. يكون المدير مسؤولاً عن تعويض الضرر الذي ينشأ عن تقصيره أو مخالفته لأحكام النظام، وتترتب المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددهم - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء فال يسأل عنها المديرين المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر اجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه.

المادة العشرون: قرارات المدير:

1. دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الطلة، تكون قرارات المدير وعقود التعاملات التي يبرمها فيما يتعلق بالمجمع - وفقاً للصلاحيات المخولة له - بعد اعتمادها من الهيئة سناً تنفيذياً في مواجهة الملاك وفقاً للضوابط التالية:
 - أ- ألا يكون له أو لأحد من أقربائه حتى الدرجة الرابعة أي مصلحة في العقد أو القرار.
 - ب- أن تكون القرارات وعقود التعاملات في حدود الصلاحيات الممنوحة له.
2. في حال تعدد المدراء تثبت مداوولاتهم وقراراتهم في محضر موقع منهم جمعياً، وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يكوم متاداً للاطلاع.

المادة الحادية والعشرون: مهام المدير وصلاحياته

1. يقوم المدير بتوفير المواد والخدمات والأعمال اللازمة للمجمع وما يلزم لحياتته، والإشراف على العاملين والمقاولين المتعاقد معهم فيما يتعلق بشؤون المجمع.
2. يتولى المدير مهمة تحصيل مبالغ الاشتراكات السنوية من الملاك وغيرها من موارد الجمعية المقررة نظاماً.
3. للمدير الصرف من الميزانية المعتمدة واتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك وفقاً للصلاحيات الممنوحة له.
4. يمثل المدير جمعية المجمع أمام الغير.
5. يجوز للمدير بقرار مكتوب منه أن يفوض بعض صلاحياته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.
6. يقوم المدير بإدارة المرافق والاجزاء المشتركة بما يحقق المصلحة العامة لكافة الملاك.
7. للمدير استلام المبالغ التي ترد إلى جمعية المجمع وإيداعها في حساب الجمعية وتقديم إيصالات مختومة بعد التوقيع عليها من قبله.
8. للمدير الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العامة بشكل مباشر في حال طلب من رئيس الجمعية ذلك ولم يستجب الأخير لطلبه خلال ثلاثة أيام.

المادة: الثانية والعشرون: أجره المدير

تمنح جمعية المجمع لمدير المجمع أجر قدره (.....) ريال في السنة مقابل إدارته للمجمع ، تدفع له وفق الآلية المتفق عليها بينه وبين الجمعية العامة.

المادة الثالثة والعشرون: إجراءات إبراء ذمة المدير

1. يتم إبراء ذمة المدير عن السنة المالية المنقضية بقرار من الجمعية العامة الصادر بموافقة الأعضاء ممن يمثلون المالكين نسبة 90% من إجمالي مساحة العقارات المشتركة في المجمع، وبعد استلام كافة التقارير الواجب تقديمها من قبله، والتأكد من استيفائه لالتزاماته العقدية والنظامية.

2. في جميع الأحوال، لا تبرأ ذمة المدير من أي معلومات يقدمها تكون خاطئة أو مضللة، أو من تقصيره المتعمد أو مخالفته للنظام.

04

الباب الرابع
أحكام عامة

المادة الرابعة والعشرون: إدارة الأجزاء المشتركة واستخداماتها

1. يشترك الملاك في تكاليف حيانة وإدارة الأجزاء المشتركة بين العقارات في المجمع، كلاً بقدر نسبة مساحة العقارات التي يملكها إلى إجمالي مساحة عقارات المجمع.
2. يشترك الملاك المستفيدون حصراً من بعض الأجزاء المشتركة في تكاليف حيانتها وإدارتها، كلاً بقدر نسبة مساحة ما يملكه إلى إجمالي مساحة المجمع المستفيدة من تلك الأجزاء المشتركة.
3. على المالك القيام بالصيانة اللازمة لعقاره المشترك لمنع إلحاق ضرر بالمجمع.
4. يكون إجراء الأعمال داخل أي عقار مشترك حفظاً لسلامة المجمع، أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو حيانتها – إذا دعت الضرورة ذلك – وفق الأحكام الآتية:
 - أ- إشعار مالك العقار قبل البدء بالأعمال بعشرة (10) أيام على الأقل، ويجب أن يتضمن الإشعار نوع الأعمال والمدة المحددة لإنجازها.
 - ب- أن يتم إعادة الحال في العقار المشترك إلى ما كان عليه فور انتهاء الأعمال، وخلال المدة المحددة في الإشعار.
 - ج- دون الإخلال بالتزامات المقررة عليه، لا يتحمل مالك العقار المشترك وشاغليه أي تكاليف إضافية ناشئة عن تنفيذ تلك الأعمال، إلا بالقدر الذي يكونون فيه مسؤولون عن الضرر الذي لحق بالمجمع العقاري.
 - د- مع مراعاة حكم الفقرة (ج) من هذه المادة، يعرض مالك العقار المشترك وشاغليه - إذا تطلب الأمر- عن الضرر الواقع عليهم بسبب إخلالهم بالعقار المشترك وقت تنفيذ الأعمال، بما يعادل أجره المثل، ويشمل التعويض أي تكاليف إضافية تحملها مالك العقار أو شاغليه للإقامة في مكان بديل.
5. في حال وجود عدادات مشتركة لأي من الخدمات العامة بين أجزاء مشتركة؛ يلتزم كل مالك بسداد القيمة التي تحددها الجمعية العامة.

المادة الخامسة والعشرون:مراجعة الحسابات

1. يجب على جمعية المجمع تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة بقرار تعيين يتضمن مكافآته ومدة عمله.
2. لا يجوز الجمع بين عمل مراجع الحسابات وعضوية الجمعية العامة أو أي عمل آخر متصل بالمجمع.
3. لا يجوز أن يكون مراجع الحسابات شريكاً لأحد أعضاء الجمعية العامة في أي مشروع أو عاملاً لديه أو قريباً له حتى الدرجة الرابعة.

المادة السادسة والعشرون:مراجعات الحسابات

1. لمراجع الحسابات - في أي وقت - الاطلاع على كافة الدفاتر والسجلات الخاصة بجمعية المجمع وغير ذلك من الوثائق اللازمة، وله طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها من الجمعية العامة او المدير، وفي حال واجه مراجع الحسابات أي صعوبات في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه للجمعية العامة.
2. يعرض مراجع الحسابات على الجمعية العامة تقريراً سنوياً عن جمعية المجمع، وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يضمّن فيه ما تبين له من مخالفات لأحكام نظام الملكية أو لائحته التنفيذية أو النظام الأساسي- إن وجدت.
3. يعد قرار الجمعية العامة باعتماد تقارير المدير والقوائم المالية المقدمة منه، باطلاً في حال لم يتم الاطلاع المسبق على التقرير ذو العلاقة الصادر من مراجع الحسابات.

المادة السابعة والعشرون: السنة المالية للجمعية

1. تبدأ السنة المالية لجمعية المجمع من أول شهر وتنتهي في نهاية شهر من كل سنة ميلادية.
2. تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ تسجيل جمعية المجمع وتنتهي في نهاية شهر من سنة ميلادي.

المادة الثامنة والعشرون: التوقيع على العقود والالتزامات المالية

1. للمدير إبرام العقود اللازمة لتوفير الخدمات الأساسية للمجمع - كخدمات المياه والكهرباء والصيانة العامة والنظافة - بشكل مباشر.
2. فيما عدا العقود المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة، على المدير أن يأخذ موافقة الجمعية العامة قبل التوقيع على أي عقد يقرر التزامًا على جمعية المجمع.
3. استثناءً من حكم الفقرة (2) من هذه المادة، للمدير إبرام العقود الضرورية التي تكون في سياق أعماله المعتادة دون موافقة الجمعية العامة المسبقة، في حال كان في عدم التوقيع الفوري ضرراً على جمعية المجمع أو المجمع، على أن يشعر الجمعية العامة بذلك ويزودها بصورة من العقد المبرم خلال يومين من تاريخ التوقيع.

المادة التاسعة والعشرون: إدراج السجلات في المنصة الإلكترونية

يجب على الجمعية العامة إدراج كافة الوثائق والتقارير والسجلات المتعلقة بالمجمع في الصفحة الخاصة بجمعية المجمع، عبر المنصة الإلكترونية المخصصة لذلك من قبل الهيئة العامة للعقار.

المادة الثلاثون: السلوك العام في المجمع

1. يلتزم جميع الملاك والمستخدمين لأي من مرافق المجمع وأجزائه المشتركة بالآداب العامة والأنظمة المرعية وحسن الجوار.
2. لا يحق للمالك التخلي عن التزاماته تجاه المجمع أو جمعية المجمع - سواها فيما يخص العقار المشترك الذي يملكه أو الأجزاء المشتركة.
3. على الملاك التأكد من حسن استخدام الأجزاء المشتركة من قبلهم ومن يستضيفون، وأن يحرموا على حفظ حقوق باقي الملاك.
4. على الملاك تحري الوقار والحشمة في المجمع.
5. على الملاك احترام العاملين في المجمع وتنظيف الأجزاء المشتركة بعد استخدامها.
6. على الملاك التأكد من استيفاء الشاغلين لعقارهم المشترك - حسبما ينطبق - لكافة الأحكام المنطبقة على الملاك الواردة في هذه المادة.

المادة: الحادية والثلاثون:

مسؤولية المالك عن الالتزامات المتعلقة بعقاره المشترك

في حال تأجير المالك لعقاره المشترك، يظل ملزمًا أمام جمعية المجمع والغير بجميع والواجبات المتعلقة بذلك العقار.

المادة الثانية والثلاثون: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها

تطبق أحكام نظام الملكية ولائحته التنفيذية على أي مالٍم يريد به نص خاص، ويسود نظام الملكية المذكور كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثالثة والثلاثون: إجراءات انقضاء جمعية الملاك وتصفيتها

1. تنقضي جمعية المجمع، في الحالات التالية:
 - أ- إذا أزيل ما فيه من عقارات مشتركة أو هلكت.
 - ب- إذا ألت ملكية العقارات المشتركة في المجمع إلى مالك واحد أو مالكين.
 - ج- إذا نُزعت ملكية العقارات المشتركة في المجمع للمصلحة العامة.
 - د- في حال قررت الجمعية العامة إنهاء جمعية المجمع.
2. تلتزم الجمعية العامة بإشعار الهيئة العامة للعقار بانقضاء جمعية المجمع فور حصول ذلك.
3. تتولى الجمعية العامة تصفية جمعية المجمع، وتحتفظ بشخصيتها الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية.
4. يجب إتمام التصفية خلال مئة وعشرين يومًا من تاريخ الانقضاء.
5. تنتهي سلطات مدير المجمع عند البدء بإجراءات التصفية، ما لم تقرر الجمعية العامة خالف ذلك.
6. يجوز أن يقوم بالتصفية مصف واحد أو أكثر - من الملاك أو من غيرهم - بقرار من الجمعية العامة، على أن يشمل ذلك القرار سلطات المصفي وأتعابه - إن وجدت - والمدة المحددة له بما لا يتجاوز المدة المحددة في الفقرة رقم (4) من هذه المادة.
7. يكون المصفي مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق جمعية المجمع أو الملاك بسبب خطئه أو تجاوزه لحدود صلاحياته.

8. يجب على الجمعية العامة ومدير المجمع - ومراجع الحسابات إن وجد - تقديم القوائم المالية لجمعية المجمع ومركزها المالي وجميع المستندات ذات العلاقة للمصفي خلال سبعة أيام من تاريخ تعيينه.

9. على المصفي أن يحدد جميع ديون جمعية المجمع من واقف الميزانية، وفي حال عدم كفايتها فيتم تقسيم الموجودات بين الدائنين قسمة غرماً وفق الأسس النظامية، أما في حال وجود فائض؛ فيتم إرجاعه للملاك كلاً بحسب نسبة حصته من المجمع.

10. يمثل المصفي جمعية المجمع أمام كافة الجهات.

11. على المصفي أن يقدم للجمعية العامة والملاك تقريراً مفصلاً عما قام به خلال ثلاثين يومًا من تاريخ انتهاء أعمال التصفية، على أن يشمل بياناً بكافة التصرفات والمصرفات المدفوعة مدعوًا بالمستندات.

المادة الرابعة والثلاثون: الأوراق الرسمية

يجب ذكر اسم جمعية المجمع ورقم تسجيلها على جميع محرراتها ومطبوعاتها وسجلاتها.

المادة الخامسة والثلاثون: حق الاطلاع على السجلات

لكل مالك الاطلاع - في أي وقت - على كل ما يتعلق بجمعية المجمع من دفاتر وسجلات ورصيد - بنفسه أو من خلال من يفوضه بذلك.

المادة السادسة والثلاثون: اللغة المعتمدة

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

المادة السابعة والثلاثون: تعديل النظام الأساسي

1. يحق للأعضاء ممن يمثلون المالكين لنسبة 25% من إجمالي مساحة العقارات المشتركة في المجمع توجيه طلب إلى رئيس الجمعية العامة لإدراج مقترح تعديل مادة أو أكثر من مواد النظام الأساسي في جدول بنود المواضيع التي سيتم مناقشتها في الاجتماع القادم، للتصويت عليه من قبل الأعضاء، ويجب على رئيس الجمعية العامة إدراج هذا الموضوع في جدول بنود الاجتماع القادم وطرحه لتصويت الأعضاء عليه.

2. يقوم مقترح التعديل - أو أحد مقترحي التعديل في حال التعدد - باستعراض النصوص المقترح التعديل إليها أثناء الاجتماع، لتصويت الأعضاء عليها والتقرير حيال الأمر.

3. في حال موافقة الجمعية العامة على التعديلات المقترحة - أو جزء منها، يدوّن في محضر الاجتماع المواد الموافق على تعديلها، مع تدوين نصوصها في المحضر قبل التعديل وبعده.

المادة الثامنة والثلاثون: تاريخ التوقيع

تم توقيع هذا النظام في تاريخ / / م الموافق / / هـ

المادة التاسعة والثلاثون: مستند النظام الأساسي

يتم إيداع نسخة من مستند هذا النظام في مكان ظاهر داخل المجمع، كما يتم إدراجه في المنحة الإلكترونية المشار إليها في المادة التاسعة والعشرون من هذا النظام.

المادة الأربعون: التحكيم

أي منازعة أو خالف أو مطالبة تنشأ عن هذا النظام أو تتعلق به، فيتم تسويتها عن طريق التحكيم بإدارة المركز السعودي للتحكيم العقاري وفق قواعد التحكيم الخاصة به.

والله ولي التوفيق.

مُلاك
MULLAK



برنامج الإسكان
2020



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

 mullak.sa

     /mullak_sa

 920020035