

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملك عبدالعزيز آل سعود



الرقم: م/٨٥  
التاريخ: ١٤٤١/٧/٢ هـ

بِعَوْنِ اللَّهِ تَعَالَى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/أ) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/أ) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤٥/١٧٤) بتاريخ ١٤٤٠/١٠/١٤ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) بتاريخ ١٤٤١/٧/١ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، بالصيغة المرفقة.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

  
سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



قرار رقم : (٤٤٠)

وتاريخ : ١٤٤١/٧/١ هـ

قرارات مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٦٠٢٤٧  
وتاريخ ١٤٤٠/١٠/٢٣ هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٣٥١٠  
وتاريخ ١٤٣٨/٣/٦ هـ، في شأن مشروع نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.  
وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.  
وبعد الاطلاع على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي  
رقم (٥/م) وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ.  
وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٨٤٨) وتاريخ ١٤٣٩/٦/٢٦ هـ،  
ورقم (٤٩٤) وتاريخ ١٤٤١/٤/١٣ هـ، والمذكرتين رقم (١٢٢٣) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٩ هـ،  
ورقم (٤٩٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٣٠ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.  
وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية  
رقم (٤-٤١/١٤) وتاريخ ١٤٤١/٥/٧ هـ.  
وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٤٥/١٧٤) وتاريخ ١٤٤٠/١٠/١٤ هـ.  
وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٩٤٥)  
وتاريخ ١٤٤١/٧/١ هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً : الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، بالصيغة المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

ثانياً : قيام الهيئة العامة للعقار، قبل نفاذ النظام المشار إليه في البند (أولاً) من

هذا القرار، بالآتي:

١- وضع الترتيبات المناسبة لاستكمال المتطلبات النظامية اللازمة المتعلقة  
بجمعيات الملاك التي سبق تأسيسها والمسجلة لدى الهيئة وفق أحكام نظام

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية  
الامانة العامة لمجلس الوزراء

قرارات مجلس الوزراء

ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ، وكذلك العقارات المشتركة التي لم يؤسس لها جمعيات ملاك، وستكون مشمولة بأحكام النظام - المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- حال نفاذه.

٢- إعداد نماذج للأنظمة الأساسية لجمعيات الملاك، تشتمل على الأحكام الأساسية اللازمة وفق أحكام النظام، وإتاحتها لملاك الوحدات العقارية المفرزة، للاسترشاد بها.

رئيس مجلس الوزراء

الوزير  
للوثائق



والمخفونظرات



الرقم  
التاريخ / / ١٤  
المرفقات

## نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها

### الفصل الأول

#### تعريفات

##### المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المالك: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية الذي يمتلك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية المفردة.

الأرض: العقار المخصص لتشييد بناء أو أكثر عليه بمرافقه وخدماته، ومستكملة فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.

الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم العقار المقام عليه بناء إلى وحدات مستقلة لغرض التصرف في كل وحدة على حدة.

الوحدة العقارية المفردة: الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل.

الأجزاء المشتركة: أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفردة، وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمسابع، والحدائق، والمساحات، والمصاعد، ونحوها.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / ١٤  
المرفقات \_\_\_\_\_

العقار المشترك: عقار مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء مشتركة.

المجمع العقاري: مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة.

جمعية الملاك: كيان يؤسسه الملاك - أو من يمثلهم - في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي.

النظام الأساسي: النظام الأساسي لجمعية الملاك.

الميزانية: ميزانية جمعية الملاك السنوية لإدارة العقار المشترك.

الجمعية العامة: الجمعية العامة لجمعية الملاك.

المدير: الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو المعنوية المعينون لإدارة العقار المشترك أو المجمع العقاري.

الصيانة: الأعمال اللازمة لحفظ العقار المشترك أو المجمع العقاري وحفظ منفعتيها.

## الفصل الثاني

### فرز العقار

#### المادة الثانية:

١- لكل مالك أرض بصبك مستوفٍ للمتطلبات الشرعية والنظامية أن يبني عليها بناءً ويفرزه إلى وحدات مستقلة، وله إصدار صبك ملكية لكل وحدة عقارية مفرزة، وذلك بحسب الإجراءات النظامية المعتمدة.

٢- ترقم الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك ترقيماً تسلسلياً بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين مفرزتين في العقار المشترك نفسه.

#### المادة الثالثة:

١- يجوز إعادة فرز العقار المشترك أو جزء منه أو تغيير استعمالاته؛ بعد موافقة الجمعية العامة، وموافقة المرتهن إن وجد. ولا يخل ذلك بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

٢- يجب تعديل مخطط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة الفرز أو تغيير استعماله، وموافقة الجهات المختصة على ذلك.

٣- إذا طرأ أي تغيير على العقار المشترك، فيعد الملاك شركاء فيما ينتج عن هذا التغيير كل نسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة المحددة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة العقارية المفرزة ومساحتها، عند تحديد حصة كل مالك فيما ينتج عن هذا التغيير.

#### المادة الرابعة:

تعتمد الهيئة الفرز وإعادة الفرز، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك، وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.

#### الفصل الثالث

#### أحكام الملكية

#### المادة الخامسة:

١- على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره، والتزامات الشركاء وحقوقهم.

٢- للشركاء في عقار مشترك أن يتقاسموا حصصهم المشاعة فيه، ويختص كل منهم بوحدة عقارية مفرزة أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى المحكمة المختصة.

#### المادة السادسة:

١- على المالك أن يفصح - في بيان - لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفرزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يضمن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.





الرقم

التاريخ

المرفقات

١٤ / / ٥١٤ هـ

٢- إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (١) من هذه المادة، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفروزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشترت من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.

## المادة السابعة:

- ١- يكون ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفروزة فإنهم يعدون جميعاً شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك.
- ٢- تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفروزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو يباقي الملاك.
- ٣- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.
- ٤- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة - فيما لا يقبل القسمة - جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحده العقارية المفروزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.
- ٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفروزة، ومساحتها.

## المادة الثامنة:

- ١- يكون التصرف في جميع الوحدات العقارية المفروزة أو بعضها باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / ١٤  
المرفقات \_\_\_\_\_

٢- لكل مالك الحق في أن ينتفع بوحده العقارية المفرزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها.

#### المادة التاسعة:

١- على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحده العقارية المفرزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية مفرزة بالنسبة إلى الأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.

٢- لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة إلا فيما خصصت له، ولا يجوز إشغالها بأي عوائق تؤثر في هذا الاستخدام.

#### المادة العاشرة:

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه، يكون التعويض لكل مالك بقدر نسبة قيمة ما يملكه من العقار المشترك، ويكون التعويض لصاحب الجزء المنزوع في حال كان المنزوع جزءاً مفرداً من العقار المشترك.

#### المادة الحادية عشرة:

تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهات المختصة بتوثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النظامية المعتمدة.

### الفصل الرابع

#### جمعية الملاك

#### المادة الثانية عشرة:

١- إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار، وتسجيل تلك الجمعية لدى الهيئة، وإذا







الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

كان بيع الوحدة العقارية المفروزة على الخارطة فيكون تسجيل جمعية الملاك اعتباراً من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفروزة.

٢- تتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية المستقلة - بعد تسجيلها وفق أحكام النظام - وتكون لها ذمة مالية مستقلة.

٣- تتولى الهيئة تسجيل جمعيات الملاك، وتنظيم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.

٤- يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية. وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن تشمل تلك الأحكام ما يلي:

أ- قواعد عمل الجمعية العامة والمدير.

ب- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.

ج- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك المطلوب سدادها لإدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

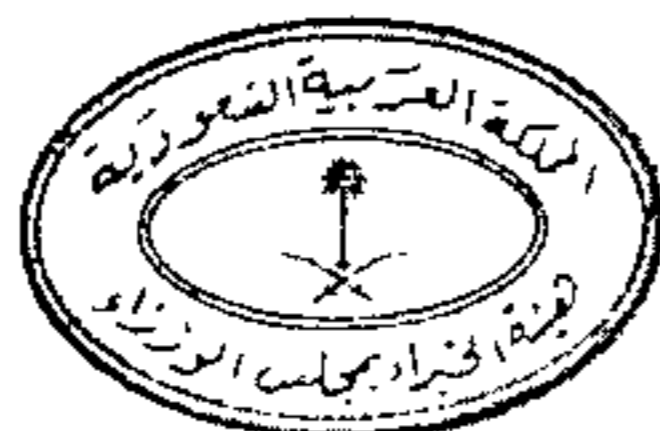
د- تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.

هـ- القواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيتها.

### المادة الثالثة عشرة:

١- للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى (جمعية المجمع)، تضم ممثلاً أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري، أو عن الملاك إذا لم يكن أنشئ للعقار المشترك جمعية ملاك.

٢- تسري على (جمعية المجمع) الأحكام الخاصة بجمعية الملاك، وذلك في حدود ما يتفق مع طبيعتها.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

#### المادة الرابعة عشرة:

تعد جمعية الملاك ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة.

#### المادة الخامسة عشرة:

دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام، يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك - مؤسسة له جمعية ملاك - قبولاً من المالك بالنظام الأساسي، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة.

#### المادة السادسة عشرة:

ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك في التصرف بوحدته العقارية المفرزة، أو في الانتفاع بها، أو بالأجزاء المشتركة في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك.

#### المادة السابعة عشرة:

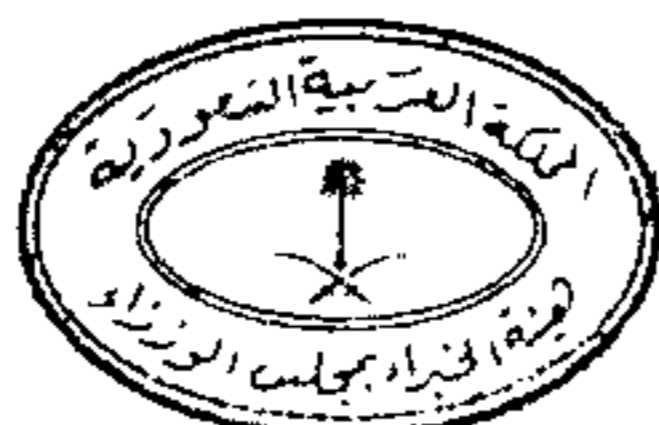
إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفرزة، وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة العقارية المفرزة الواحدة، كل بحسب حصته في ملكية تلك الوحدة.

#### المادة الثامنة عشرة:

١- تكون لجمعية الملاك جمعية عامة تتكون من جميع الملاك.  
٢- تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك، ولها على وجه الخصوص الآتي:

أ- الاطلاع على تقرير المدير المتعلق بإدارة العقار المشترك وجمعية الملاك ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.

ب- مناقشة الميزانية السنوية لجمعية الملاك واعتمادهما.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

ج- تعيين المدير ومراجع الحسابات، وتحديد أجورهما.

د- إبراء ذمة المدير.

هـ- تعديل النظام الأساسي.

٣- تنتخب الجمعية العامة رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، وتكون مدة رئاسته (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.

٤- تعقد الجمعية العامة بدعوة من رئيسها وفقاً للقواعد التي يحددها النظام الأساسي، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهور (الثلاثة) التالية لنهاية السنة المالية لجمعية الملاك.

٥- يجوز دعوة الجمعية العامة للانعقاد في أي وقت بناءً على طلب المدير أو مراجع الحسابات - إن وجد - أو عدد من الملاك يمثل نصف إجمالي عدد الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك على الأقل.

٦- تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إذا وافق عليها عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم (ثلاثة أرباع) إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساسي على نسبة أعلى من ذلك. وفي حال كانت مساحة حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي النصف.

٧- للهيئة أن توفد مندوباً - أو أكثر - لحضور اجتماعات الجمعيات العامة؛ للتأكد من تطبيق أحكام النظام.

#### المادة التاسعة عشرة:

١- يتولى إدارة العقار المشترك مدير من الملاك أو من غيرهم، ويحدد النظام الأساسي قواعد تعيينه وطريقة عمله.

٢- مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يحدد النظام الأساسي صلاحيات المدير في إدارة العقار المشترك، وتلتزم جمعية الملاك بكل تصرف يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / ١٤  
المرفقات \_\_\_\_\_

٣- للمدير بقرار مكتوب أن يفوض بعض صلاحياته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.

٤- للمالك الذي بنى العقار المشترك الانفراد بتعيين المدير، على أن يلتزم بالآتي:

أ- المحافظة على ملكية نسبة لا تقل عن عشرة في المائة (١٠ %) من عدد الوحدات العقارية المفردة في العقار المشترك.

ب- الشروط التي تحددها اللائحة.

٥- يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية الملاك أو الملاك عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام أو النظام الأساسي. وتقع المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء، فلا يسأل عنها المديرين المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور هذا الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

#### المادة العشرون:

١- يعد المدير مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.

٢- تكون السنة المالية لجمعية الملاك (اثني عشر) شهراً تحدد في نظامها الأساسي. واستثناءً من ذلك يمكن أن تحدد السنة المالية الأولى بما لا يقل عن (ستة) أشهر ولا يزيد على (ثمانية عشر) شهراً بدءاً من تاريخ تسجيل الجمعية.

٣- أ- يُعد المدير عن كل سنة مالية قوائم مالية لجمعية الملاك وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي، وذلك خلال (ثلاثة) أشهر من نهاية السنة المالية للجمعية. ويضع المدير تلك الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات - إن وجد - قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بـ (خمسة وأربعين) يوماً على الأقل.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

ب- على المدير أن يزود الهيئة وكل مالك بنسخة من الوثائق المشار إليها في الفقرة (أ/٣) من هذه المادة ونسخة من تقرير مراجع الحسابات - إن وجد - وذلك خلال (شهر) من تاريخ إعدادها.

#### المادة الحادية والعشرون:

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، تكون قرارات المدير وعقود التعاملات التي يبرمها - وفقاً للصلاحيات المخولة له بموجب النظام - المتعلقة بالعقار المشترك أو المجمع العقاري بعد اعتمادها من الهيئة؛ سنداً تنفيذياً في مواجهة الملاك وفقاً لأحكام نظام التنفيذ. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

#### المادة الثانية والعشرون:

- ١- على جمعية الملاك في الحالات التي تحددها اللائحة تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة.
- ٢- لمراجع الحسابات - في أي وقت - حق الاطلاع على دفاتر جمعية الملاك وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله أيضاً طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.
- ٣- يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة.

#### المادة الثالثة والعشرون:

- ١- في حالة تأجير الوحدة العقارية المفردة، يظل المالك ملزماً أمام جمعية الملاك وغير بجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالوحدة العقارية المفردة وبالأجزاء المشتركة، ما لم يتفق مع المستأجر على غير ذلك.
- ٢- يجوز للمستأجرين في عقار مملوك لمالك واحد، وتزيد عقود تأجيرهم على (خمس) سنوات، الاتفاق مع المالك على تأسيس جمعية ملاك وفقاً لأحكام هذا الفصل، وإدارته وصيانته وفقاً لأحكام الفصل (الخامس) من النظام.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

### المادة الرابعة والعشرون:

١- تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:

أ- اشتراكات الملاك.

ب- التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف.

ج- عوائد استثمار أموال جمعية الملاك والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.

وتحدد اللائحة الأحكام المنظمة للفقرتين (١/ب) و(١/ج) من هذه المادة.

٢- تصرف أموال جمعية الملاك لأغراض إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

٣- على كل مالك دفع مبلغ اشتراكه في تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، وليس لأي مالك التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها.

### المادة الخامسة والعشرون:

تنقضي جمعية الملاك إذا انخفض عدد الملاك عن العدد اللازم لتأسيسها، ما لم يرغب من تبقى من الملاك في استمرار الجمعية وفقاً لأحكام النظام. ولا يؤثر انقضاء الجمعية في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضاءها.

### الفصل الخامس

### الإدارة والصيانة

### المادة السادسة والعشرون:

١- يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ كلُّ بقدر نسبة مساحة الجزء المفرز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفرزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفرزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات.

٢- لأي مالك - بعد موافقة جمعية الملاك - أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من نوع استعمالها أو يلحق الضرر بالآخرين.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

### المادة السابعة والعشرون:

١- على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحده العقارية المفرزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، ويلتزم بالأ يحدد في وحدته العقارية المفرزة ما يضر بالعقار المشترك.

٢- إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة؛ حفظاً لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، ولا يتحمل مالكا أي تكاليف ناشئة عن ذلك، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

### المادة الثامنة والعشرون:

تلتزم جمعية الملاك بإدارة العقار المشترك، وفق معايير تحددها اللائحة.

### المادة التاسعة والعشرون:

١- إذا تضرر العقار المشترك تضرراً جزئياً، فعلى الملاك إصلاحه بحسب ما تقرره الجمعية العامة، ما لم يتفق على غير ذلك.

٢- إذا انهدم العقار المشترك تقرر الجمعية العامة ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة.

### المادة الثلاثون:

١- لا يجوز إجراء أي تعديل في الشكل الخارجي للعقار المشترك إلا بعد موافقة الجمعية العامة.

٢- يشترط موافقة الجمعية العامة قبل إجراء أي عمل يترتب عليه زيادة في قيمة العقار المشترك كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما تضعه الجمعية من شروط وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الملاك.





الرقم \_\_\_\_\_  
التاريخ ١٤ / / هـ  
المرفقات \_\_\_\_\_

## الفصل السادس

### أحكام ختامية

#### المادة الحادية والثلاثون:

يقترح مجلس إدارة الهيئة اللائحة وتصدر بقرار من وزير الإسكان خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام.

#### المادة الثانية والثلاثون:

يحل النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) والتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

#### المادة الثالثة والثلاثون:

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

