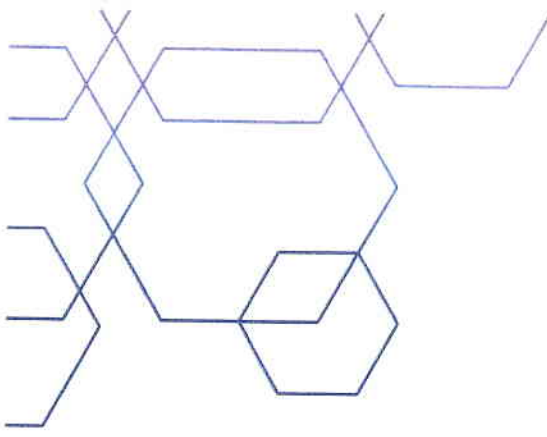


اللائحة الداخلية  
لاتحاد ملاك رابية رافال

أغسطس ٢٠١٧





وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ والمتوج بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ وتعديلاته ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٩٨٥) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ وتعديلاتها ، فقد تم اعتماد هذه اللائحة كلائحة داخلية لاتحاد ملاك رابية رافال وفقاً للأحكام والمواد الآتية:

### المادة الأولى : التعريفات

يقصد بالألفاظ والمعاني أدناه عند ورودها في هذه اللائحة الداخلية المعاني المرادف لكل منها ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك :

النظام : نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ وتعديلاته.

اللائحة : اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٩٨٥) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ.

الوزارة : وزارة الإسكان.

الوزير: وزير الإسكان.

الاتحاد: اتحاد الملاك والمسجل بقرار من وزير الإسكان والمتضامنون لإدارة العقار والمحافظة عليه وحسن الإنتفاع به بصفتهم ملاكاً للوحدات العقارية.

رئيس الاتحاد: رئيس اتحاد الملاك الذي يتولى رئاسة اجتماعات الاتحاد ومتابعة تنفيذ قراراته، ويعتبر رئيس الاتحاد رئيس لمجلس الإدارة، ويتم تعيينه بدعوة جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع ، وينتخب الرئيس من بين الأعضاء بناء على أغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة.

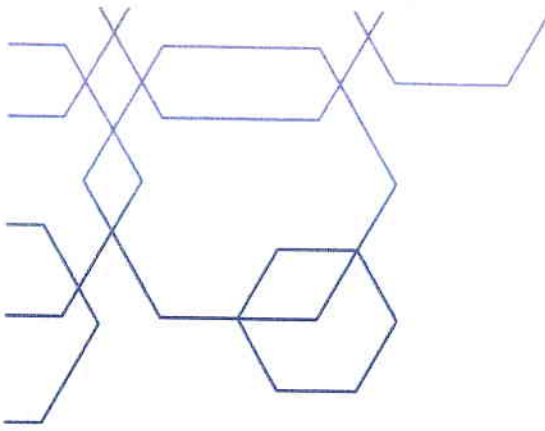
المدير العام: مدير عام الاتحاد الذي يتولى تنفيذ قرارات الاتحاد، كما يتولى القيام بما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها إذا اقتضى الحال ومطالبة كل ذي شأن بتنفيذ ذلك، كما يختص بتمثيل الاتحاد أمام القضاء والجهات الأخرى، وله مقاضاة الملاك.

اللائحة الداخلية : اللائحة الداخلية لاتحاد الملاك والمعتمدة من قبل الوزارة.

الوحدة العقارية : هي الدار، أو الطابق، أو الشقة، أو المرآب (القراج)، أو الدكان، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى.

الأجزاء المشتركة: هي الأرض المشيد عليها البناء، والحدائق، والإتردادات، وهيكل البناء، والسطح، والمداخل، والسلم، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، ملتصقة أو منفصلة، كالمواقف والممرات، والنوافير، والمصاعد، ما لم يتفق على خلاف ذلك.





## المادة الثانية: أسم الاتحاد

يسمى الاتحاد — (اتحاد ملاك رابية رافال) ويتمتع بشخصية معنوية ويكون له ذمة مالية مستقلة ومسجل لدى الوزارة بقرار من الوزير.

## المادة الثالثة: مقر الاتحاد

يكون مقر الاتحاد الدرعية، ولا يجوز نقله إلا بقرار من الجمعية العامة مع إشعار الوزارة بمكان المقر الجديد.

## المادة الرابعة: أغراض وأهداف الاتحاد

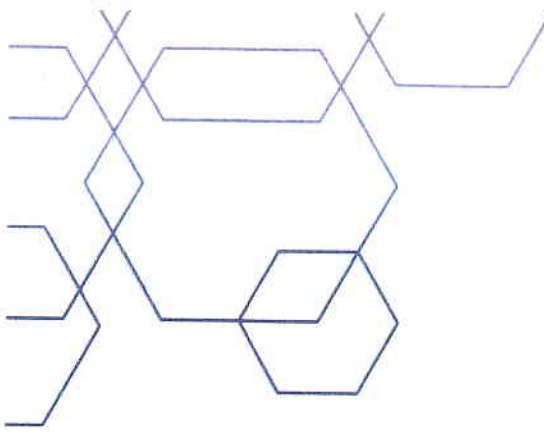
مع عدم الإخلال بحقوق ملاك الوحدات العقارية تأسس الاتحاد لتحقيق أغراض محددة قصر نفعها على ملاك وشاغلي الوحدات العقارية ومن أجل تحقيق أغراضه فيسعى الاتحاد لتحقيق الأهداف التالية:

١. ضمان حسن إدارة العقار واتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن المحافظة عليه والإنتفاع به.
٢. إدارة وتنظيم وصيانة الأجزاء والمرافق المشتركة والمحافظة على المباني والإنشاءات والوحدات العقارية.
٣. تأمين الحراسة والنظافة اللازمين.
٤. اعتبار الاتحاد حارساً على الأجزاء والمرافق المشتركة.
٥. تنظيم حقوق وواجبات ومسئوليات والتزامات كل عضو من الأعضاء.
٦. إدارة وتشغيل واستثمار أموال الاتحاد وأصوله وموجوداته.
٧. أي أهداف أو تصرفات يقرها أعضاء الجمعية العامة أو تدخل ضمن اختصاص الاتحاد الواردة في المادة (١٥) من اللائحة.

## المادة السابعة : عضوية الاتحاد

- ٧-١ يصبح عضواً في الاتحاد كل مالك لأحد الوحدات العقارية سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً وسواءً كان شاغلاً أو غير شاغل للوحدة العقارية.
- ٧-٢ في حالة تعدد مالكي الوحدة العقارية فيختارون شخصاً واحداً من بينهم يمثلهم في عضوية الاتحاد.
- ٧-٣ تزول عضوية الاتحاد اذا انتهت ملكية العضو للوحدة العقارية ولا بد أن يصدر قرار من مجلس الإدارة بزوال العضوية ويخطر العضو بهذا القرار خلال اسبوعين من تاريخ القرار.
- ٧-٤ لا يجوز للعضو أو من زالت عضويته استرداد ما قد دفعه للاتحاد من اشتراك أو تبرعات تحت أي مسوغ.





## المادة الثامنة: موارد الاتحاد

- ٨-١ تتكون موارد الاتحاد من الآتي:
١. اشتراكات الملاك.
  ٢. المبالغ المدفوعة سنوياً من قبل الملاك لسداد رسوم وتكاليف خدمات وصيانة المرافق المشتركة وتكاليف إدارتها وترميمها.
  ٣. المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات الاتحاد عن طريق الجمعية العامة.
  ٤. التبرعات والهبات.
  ٥. القروض.
  ٦. عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.
- ٨-٢ تودع الأموال النقدية للاتحاد باسمه المُسجل لدى البنك المحلية بقرار من مجلس الإدارة.
- ٨-٣ يشترط لصرف أي مبلغ من أموال الاتحاد أن يوقع على أذن الصرف كلٌّ من أمين المال ورئيس الاتحاد أو من ينوب عنه.
- ٨-٤ لا يجوز صرف أموال الاتحاد إلا في سبيل تحقيق أغراض وأهداف الاتحاد المنصوص عليها في هذه اللائحة الداخلية.
- ٨-٥ يحتفظ الاتحاد في مركزه الرئيسي بدفاتر للحسابات يبين فيها الإيرادات والمصروفات.

## المادة التاسعة: السنة المالية

السنة المالية للاتحاد سنة (ميلادية) تبدأ في أول (يناير) وتنتهي في آخر يوم من شهر (ديسمبر) من السنة نفسها، باستثناء السنة المالية الأولى والتي تبدأ من تاريخ تسجيله في الوزارة وتنتهي في نهاية آخر يوم من السنة نفسها.

## المادة العاشرة: هيئات الاتحاد

هيئات الاتحاد هي:

١. الجمعية العامة.
٢. مجلس الإدارة.

## المادة الحادية عشر: الجمعية العامة

١١-١ تتكون الجمعية العامة من جميع أعضاء الاتحاد حسب ما ورد في المادة (٧) من هذه اللائحة الداخلية.



- ١١-٢ تدعى الجمعية العامة للانعقاد التأسيسي للمرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل الاتحاد لدى الوزارة وذلك من أجل انتخاب أعضاء ورئيس مجلس الإدارة ، وتكون مدة مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ويتم انتخابهم بالأغلبية المنصوص عليها في المادة (١٢) من النظام ، وكذلك تختار الجمعية المحاسب القانوني للاتحاد ، ويكون الاجتماع صحيحاً متى حضر الاجتماع أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة، فإن لم يبلغ المجتمعون هذا النصاب بناء على الدعوة الأولى، يكون اجتماع الجمعية العامة للانعقاد التأسيسي الذي يعقد بدعوة ثانية خلال خمسة عشر يوماً التالية صحيحاً بمن حضر.
- ١١-٣ يجب دعوة الجمعية العامة مرة كل سنة خلال الشهر التالي لإنهاء السنة المالية للاتحاد وذلك للنظر في الميزانية السنوية والحساب الختامي وتقرير مجلس الإدارة عن أعمال السنة وكذلك تقرير مراقب الحسابات ، ويجوز دعوة الجمعية العامة لإجتماعات غير عادية كلما اقتضت المصلحة ذلك.
- ١١-٤ يتولى مجلس الإدارة الدعوة لإجتماعات الجمعية العامة في موعدها المحدد أو إذا طلب منه عدد من أعضاء الاتحاد ممن يملكون حصصاً تتجاوز عشرون بالمائة من مجموع ملكية العقار ولأسباب جدية ومبررة ، على أن ترسل هذه الدعوة إلى جميع أعضاء الاتحاد وذلك قبل موعد الإنعقاد بأسبوعين على الأقل ، وذلك عن طريق البريد المسجل أو تسلم مناولة إلى ذي صفة مع إشعار بالإستلام ، ويرفق بالدعوة جدول الأعمال الخاص بالجلسة. .
- ١١-٥ يكون اجتماع الجمعية العامة صحيحاً متى حضر الاجتماع أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة، فإن لم يبلغ المجتمعون هذا النصاب بناءً على الدعوة الأولى ، يكون اجتماع الجمعية العامة التي تعقد بدعوة ثانية خلال خمسة عشر يوماً التالية صحيحاً بمن حضر.
- ١١-٦ لا تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إلا إذا صدرت في المسائل المبينة في جدول الأعمال المرفق ضمن دعوة الإنعقاد ، وتكون قرارات الجمعية العامة ملزمة للملاك وشاغلي الوحدات السكنية.
- ١١-٧ تصدر قرارات الجمعية العامة بالأغلبية المنصوص عليها في المادة (١٢) من النظام والمادة (١٥) من اللائحة ، وبإجماع الأعضاء في المسائل المتعلقة بالمادة (١٦) من اللائحة.
- ١١-٨ لا يحق للجمعية العامة النظر في غير المسائل الواردة في جدول الأعمال المرفق ضمن دعوة الإنعقاد.
- ١١-٩ يكون رئيس مجلس الإدارة رئيساً لاجتماعات الجمعية العامة ، فإذا غاب في رأسها نائبه فإذا غاب ينتخب من بين أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين رئيساً للاجتماع.
- ١١-١٠ يجوز لعضو الاتحاد أن ينيب عنه عضواً آخر يمثله في حضور الجمعية العامة وذلك بموجب وكالة صادرة من كتابة العدل أو تفويض مصدق من أي جهة حكومية ، على أن لا تزيد الإنابة عن عضو واحد.
- ١١-١١ يسقط حق العضو في التصويت على قرارات الجمعية العامة إذا لم يوفى بالالتزامات المفروضة عليه قبل يوم انعقاد الجمعية العامة ، مع بقاء حقه في حضور الجمعية العمومية بدون تصويت.

١١-١٢ لا يجوز لمن له حق حضور الجمعية العامة أن يشترك في التصويت عن نفسه أو عمن يمثله في المسائل التي تتعلق بمنفعة خاصة أو بخلاف قائم بينه وبين الاتحاد.

١١-١٣ تسجل قرارات الجمعية العامة في سجل خاص موقع من قبل الرئيس والأعضاء الذين يحق لهم التصويت ويحتفظ الاتحاد في مركزه الرئيسي بمحاضر الجلسات وقراراته في سجل خاص.

### المادة الثانية عشر: أختصاص الجمعية العامة

مع عدم الإخلال بحقوق الملاك تختص الجمعية العامة لاتحاد الملاك باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي :-

١. جميع الاختصاصات المنصوص عليها ضمن المادة (١٥) من اللائحة.
٢. اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك أو مستثمر بعد مرور ٣٠ يوماً على تاريخ الاستحقاق حسب ما جاء في المادة (١٩) من اللائحة.
٣. عزل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل.
٤. تعيين مراقب أو مراقبي الحسابات.
٥. التصديق على الحساب الختامي للاتحاد للسنة المنتهية.
٦. اعتماد تقرير مراقب الحسابات.
٧. اعتماد وتعديل الدليل الخاص بحسن الإنفاق بالعقار والأجزاء المشتركة من قبل الشاغلين والمقترح من قبل مجلس الإدارة.
٨. تعديل اللائحة الداخلية لاتحاد الملاك بشرط عدم التعارض مع النظام واللائحة وبشرط موافقة الوزارة.
٩. إقرار مشروع الميزانية (الموازنة) للسنة الجديدة.
١٠. مناقشة واعتماد تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الاتحاد خلال السنة المنتهية.
١١. تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين أو الأعضاء.
١٢. الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعية المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
١٣. اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار وتنظيم استخدامها.
١٤. النظر فيما يعرض على الجمعية العامة من المسائل الأخرى.

### المادة الثالثة عشر: مجلس الإدارة

- ١٣-١ يتكون مجلس الإدارة من الأعضاء الذين تم اختيارهم خلال الاجتماع التأسيسي للجمعية العامة بحيث لا يقل عددهم عن خمسة مع انتخاب ثلاثة أعضاء احتياطيين.
- ١٣-٢ تكون مدة مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بموافقة الجمعية العامة.

١٣-٣ يجب أن تتوفر في رئيس وعضو مجلس الإدارة الشروط التالية:

١. أن يكون عضواً في الجمعية العامة.
٢. أن يكون قد أتم الحادية والعشرين من عمره.
٣. أن يكون بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً.
٤. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
٥. أن يكون ملتزماً بتسيدد الاشتراك السنوي المقرر على الملاك وأي مبالغ تقرر تحصيلها لمواجهة التزامات الاتحاد.

١٣-٤ يختار مجلس الإدارة من بين أعضائه نائباً للرئيس وأميناً للمال خلال اجتماعه الأول.

١٣-٥ يخول رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على الخطابات والمراسلات والقرارات والشيكات وجميع المستندات وذلك لتنفيذ الأعمال التي في نطاق وصلاحيات ومهام مجلس الإدارة ، ويتولى رئيس مجلس الإدارة رئاسة وإدارة وتنظيم اجتماعات مجلس الإدارة والإشراف على جميع النواحي المالية والإدارية لمجلس الإدارة ، ويحق له تفويض غيره في بعض مهامه.

١٣-٦ إذا خلا مكان أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة في الفترة بين جمعية عامة عادية وأخرى نتيجة استقالة أو انقطاع فلمجلس الإدارة أن يندب من يشغل منصبه من بين الأعضاء الحائزين على أكثر الأصوات بالترتيب من الأعضاء الاحتياطيين ويكون هذا الانتداب بصفة مؤقتة حتى تنعقد الجمعية العامة.

١٣-٧ يجتمع مجلس الإدارة مرة كل شهر على الأقل ، ويكون اجتماعه صحيحاً إذا حضره أكثر من نصف الأعضاء على الأقل ، وإن لم يكتمل العدد يؤجل الاجتماع أسبوعاً ليصبح عدد الحاضرين بعده صحيحاً بحيث لا يقل هذا العدد عن ثلاثة أعضاء ولا تقبل فيه وكالة عضو عن آخر.

١٣-٨ على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للإنعقاد لجلسات غير عادية إذا قُدم إليه طلب موقع من عدد لا يقل عن ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة وذلك لبحث مسائل عاجلة تدخل ضمن اختصاص مجلس الإدارة.

١٣-٩ تؤخذ قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الحاضرين في الاجتماع فإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي في رئيس مجلس الإدارة.

١٣-١٠ إذا تغيب أحد الأعضاء لثلاث اجتماعات متتالية بدون عذريقبله مجلس الإدارة اعتبر مستقياً بشروط اخطاره مرتين بخطاب مسجل.

١٣-١١ تنتهي العضوية في مجلس الإدارة في الحالات التالية:





١. الانسحاب من مجلس الإدارة عن طريق تقديم استقالة موجهة لمجلس الإدارة.
  ٢. الوفاة.
  ٣. إذا فقد شرط أو أكثر من شروط العضوية.
  ٤. إذا تغيب العضو لثلاث اجتماعات متتالية بدون عذريته لمجلس الإدارة.
  ٥. إذا ألحق بالمجلس أضرار جسيمة مادية أو معنوية أو أساء استخدام عضويته.
  ٦. إذا تأخر عن أداء التزاماته المالية تجاه الاتحاد عن موعد استحقاقها لمدة تتجاوز ٣٠ يوماً.
  ٧. إذا انتهت ملكية العضو للوحدة العقارية.
  ٨. إذا تم تعيينه أو انتخابه بخلاف ما جاء في النظام أو لائحته التنفيذية أو أحكام هذه اللائحة الداخلية.
- ١٣-١٢ يجوز إعادة العضوية إلى العضو الذي زالت عضويته بسبب عدم تسديده لإلتزاماته المالية خلال السنة التالية وذلك في حالة تأديته للمبالغ المستحقة عليه.
- ١٣-١٣ يلتزم عضو مجلس الإدارة أثناء ممارسته لصلاحياته وتنفيذ واجباته بالتصرف بأمانة وإخلاص مع الأخذ في الاعتبار مصالح الاتحاد والملاك والشاغلين ، وبندل أفضل جهد ممكن، والالتزام بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها.
- ١٣-١٤ تسجل قرارات مجلس الإدارة في سجل خاص موقع من قبل الرئيس والأعضاء ويحتفظ الاتحاد في مركزه الرئيسي بمحاضر الاجتماعات والقرارات الخاصة بمجلس الإدارة في سجل خاص.

#### المادة الرابعة عشر: أختصاص مجلس الإدارة

- ١٤-١ مع عدم الإخلال بحقوق المللك وكذلك اختصاص الجمعية العامة فإن مجلس الإدارة يختص بما يلي:-
١. السعي في تحقيق أهداف وأغراض اتحاد المللك الواردة في المادة (٤) من هذه اللائحة الداخلية.
  ٢. الاشراف على تنفيذ وتطبيق النظام واللائحة التنفيذية وما ورد في هذه اللائحة الداخلية.
  ٣. الاشراف على تنفيذ قرارات الجمعية العامة.
  ٤. الاشراف على النظام المالي والمحاسبي للاتحاد ومراجعة تقرير مراقب الحسابات.
  ٥. المسؤولية عن حماية وتعزيز مصالح المللك.
  ٦. اقتراح تحديد رسوم التشغيل والصيانة الدورية والاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين أو الأعضاء.
  ٧. التعاقد مع شركات الصيانة والخدمات وغيرها بعد الحصول على ثلاثة عروض ودراستها والبت فيها.
  ٨. إقرار أي مصاريف طارئة يمكن أن يحتاجها لتغطية النفقات.
  ٩. تعيين المدير من غير أعضاء مجلس الإدارة
  ١٠. اختيار المحاسب المالي وتحديد راتبه وتعيينه.
  ١١. اقتراح مراقب أو مراقبي الحسابات ورفعها للجمعية العامة للإختيار والإعتماد.
  ١٢. تعيين الموظفين وفصلهم وتأديتهم.





١٣. استلام المبالغ المالية التي ترد إلى مجلس الإدارة بإيصالات مختومة بختم مجلس الإدارة وموقعة من الرئيس وأمين المال وإيداع المبالغ في حساب الاتحاد المُسجل باسمه لدى إحدى البنوك المحلية.
١٤. اقتراح وإعداد النظام واللوائح الخاصة وكذلك اللوائح المالية والداخلية اللازمة لتسيير العمل ورفعها للجمعية العامة للإعتماد.
١٥. تشكيل اللجان التنفيذية أو الاستشارية التي يحتاجها مجلس الإدارة في تنفيذ مهامه.
١٦. إعداد مشروع الميزانية (الموازنة) للسنة الجديدة ورفعها للجمعية العامة للإعتماد.
١٧. إعداد تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الاتحاد خلال السنة المنتهية.
١٨. الإشراف على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعة المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
١٩. اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة لتسيير أعمال مجلس الإدارة وفقاً للصلاحيات الممنوحة له.
٢٠. النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن والواقعة ضمن اختصاص مجلس الإدارة.
٢١. العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الملاك/الشاغليين بسبب يتعلق باستخدام العقار.
٢٢. النظر فيما يعرض على مجلس الإدارة من المسائل الأخرى.
٢٣. التحفظ على الدفاتر والمستندات المالية في مقر مجلس الإدارة كي تكون تحت طلب ذوى الشأن بالجمعية العامة أو مجلس الإدارة أو الجهات الحكومية ذات العلاقة.

#### المادة الخامسة عشر: مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تصرف لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بما فهم الرئيس مكافأة تشجيعية مقطوعة في نهاية السنة المالية لمجلس الإدارة نظير الجهود والخدمات التي قدموها تجاه الملاك والشاغليين ويقرر مقدار تلك المكافأة أعضاء الجمعية العامة في اجتماعها الأخير للسنة المالية الماضية.

#### المادة السادسة عشر: مسئولية أعضاء ورئيس مجلس الإدارة

- ١٦-١ لا يكون رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولين مسئولية شخصية فيما يتعلق بالتزامات مجلس الإدارة الناتجة عن قيامهم بواجباتهم كأعضاء مجلس إدارة وذلك بالقدر الذي لا يتجاوزون فيه حدود سلطاتهم .
- ١٦-٢ يكون رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولين تجاه الملاك والشاغليين والغير عن الغش وإساءة استعمال السلطات الممنوحة لهم وعن أي مخالفة للنظام أو اللائحة.

#### المادة السابعة عشر: الأرباح والخسائر

- ١٧-١ في حال وجود أرباح فيتم توزيعها على الملاك حسب نسبة حصصهم من العقار بعد نهاية كل سنة مالية وبعد اعتماد الميزانية من قبل الجمعية العامة ، وذلك بعد حجز ما نسبته ١٠ % عشرة بالمائة من صافي الأرباح كاحتياطي للاتحاد ويجوز للجمعية العامة إيقاف ذلك الاحتياطي متى ما بلغ ٥٠% من مشروع موازنة السنة الجديدة على أن يُستخدم ذلك الاحتياطي في مصاريف الاتحاد المعتمدة.



- ١٧-٢ في حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات ، فترحل إلى السنة التالية أو يتم تغطية الخسارة من الاحتياطي ، ولا توزع أرباح إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة مع مراعاة العودة بالاحتياطي إلى النسبة المقررة له إذا كان الاتحاد قد استعان به لمواجهة الخسائر.
- ١٧-٣ إذا حصلت خسائر أو مطالبات لا تغطيها موارد الاتحاد فيتحملها الملاك بنسبة حصصهم من العقار.

### المادة الثامنة عشر: تصفية اتحاد الملاك

يتم تصفية الاتحاد إذا زال العقار وهلك وحينها تتولى الجمعية العامة تصفية أعمال اتحاد الملاك.

### المادة التاسعة عشر: أحكام عامة

- ١٩-١ لا يحق للمالك ما دام مالكا للوحدة العقارية التخلي عن التزاماته تجاه الاتحاد سواءً فيما يخص الوحدة العقارية التي يمتلكها أو الأجزاء المشتركة تحت أي مسوغ ولو أبدى رغبته بعدم الانتفاع بالأجزاء المشتركة.
- ١٩-٢ يجب على الاتحاد أن يذكر اسمه ورقم تسجيله على جميع محرراته ومطبوعاته وسجلاته.
- ١٩-٣ يحق لكل مالك الإطلاع على دفاتر وسجلات الاتحاد ورصيدها في أي وقت بنفسه أو بندب أحد الخبراء.
- ١٩-٤ تتولى الوزارة الإشراف على أعمال الاتحاد في الحدود التي ترى الوزارة لزومها ولها في سبيل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الإطلاع على دفاتر الاتحاد وسجلاته في أي وقت ، حضور جلسات الجمعية العامة ، حضور اجتماعات مجلس الإدارة ، وعلى الاتحاد تقديم أي معلومات أو بيانات أو مستندات تطلبها الوزارة.
- ١٩-٥ في حال انتقال ملكية أي وحدة عقارية إلى مالك آخر فيلتزم المالك القديم بالحصول على براءة ذمة عن أي التزامات بحقه من قبل مجلس الإدارة ، كما يلتزم المالك القديم بإطلاع المالك الجديد على محتويات هذه اللائحة الداخلية والتوقيع على التعهد المعد صيغته من قبل مجلس الإدارة بالإلتزام بهذه اللائحة الداخلية.
- ١٩-٦ تعتبر هذه اللائحة الداخلية ملزماً لجميع الملاك وكذلك الشاغلين كل فيما يخصه.
- ١٩-٧ يسري هذا النظام على الوحدات العقارية السكنية وكذلك التجارية.
- ١٩-٨ كل مالك يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة الداخلية فيسري عليه نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٠ وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩ هـ والمتوج بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ وتعديلاته ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٩٨٥) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٢١ هـ وتعديلاتها.

### المادة العشرون : اتحاد قطاعات العقار المشتركة

- تسري أحكام هذه المادة فقط على العقار المقسم إلى قطاعين فأكثر بحيث يحوي كل قطاع على اتحاد ملاك خاص به مع وجود أجزاء أو خدمات تشترك فيها بقية القطاعات ، ويخضع تنظيم تلك القطاعات للبنود التالية:
- ٢٠-١ يسمى هذا الاتحاد باتحاد قطاعات العقار المشتركة.



٢٠-٢ يتكون اتحاد القطاعات من رؤساء مجالس إدارة اتحاد ملاك كل قطاع بحيث لا يقل عددهم عن أربعة ، وفي حالة وجود قطاعين أو ثلاثة فقط فيتم إضافة نواب رؤساء مجالس الإدارة إلى عضوية اتحاد القطاعات.

٢٠-٣ يُدعى اتحاد القطاعات للإنعقاد التأسيسي للمرة الأولى بدعوة من رئيس مجلس إدارة ملاك آخر قطاع تم تسجيله لدى الوزارة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إكمال تسجيل جميع اتحادات الملاك لدى الوزارة وذلك من أجل انتخاب رئيس اتحاد القطاعات ، وتكون مدة اتحاد القطاعات سنة واحدة قابلة للتجديد بموافقة مجالس إدارة كل قطاع.

٢٠-٤ يجب أن تتوفر في رئيس وأعضاء اتحاد القطاعات الشروط التالية:

١. أن يكون رئيساً أو نائباً لمجلس إدارة اتحاد ملاك أحد القطاعات.
٢. أن يكون قد أتم الثلاثون من عمره.
٣. أن يكون بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً.
٤. أن يكون حسن السيرة والسلوك.

٢٠-٥ يختار اتحاد القطاعات من بين أعضائه نائباً للرئيس ومقررراً للإجتماعات خلال اجتماعه الأول.

٢٠-٦ إذا خلا مكان أو أكثر من أعضاء اتحاد القطاعات في الفترة بين اجتماع وآخر نتيجة استقالة أو انقطاع فلمجلس إدارة اتحاد ملاك القطاع الذي خلا مكان من يمثله في اتحاد القطاعات أن يندب من يشغل منصبه من بين بقية أعضاء مجلس الإدارة ويعتبر هذا الانتداب مؤقتاً حتى تنعقد الجمعية العامة الخاصة بملاك القطاع.

٢٠-٧ يجتمع اتحاد القطاعات مرة كل ثلاث أشهر على الأقل ، ويكون اجتماعه صحيحاً إذا حضره أكثر من نصف الأعضاء على الأقل ، وإن لم يكتمل العدد يؤجل الإجتماع أسبوعاً ليصبح عدد الحاضرين بعده صحيحاً بحيث لا يقل هذا العدد عن ثلاثة أعضاء ولا تقبل فيه وكالة عضو عن آخر.

٢٠-٨ على رئيس اتحاد القطاعات دعوة اتحاد القطاعات للإنعقاد لجلسات غير عادية إذا قُدم له طلب مُوقع من عضوين على الأقل وذلك لبحث مسائل عاجلة تدخل ضمن اختصاص اتحاد القطاعات.

٢٠-٩ تؤخذ القرارات حسب الأنصبة المملوكة لاتحادات ملاك القطاعات من كامل العقار الرئيسي ، فإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي في رئيس اتحاد القطاعات.

٢٠-١٠ تنتهي العضوية بفقد أحد شروطها ، وفي حالة تغيب أحد الأعضاء لإجتماعين متتاليين بدون عذريقبله اتحاد القطاعات اعتبر مستقيلاً بشرط اخطاره بخطاب مسجل

٢٠-١١ يقع ضمن نطاق اختصاص اتحاد القطاعات كل ما هو مملوك جزئياً من أحد اتحادات ملاك القطاعات وكذلك الخدمات المشتركة بين القطاعات والتي ليست ضمن الاختصاص الحصري لأحد اتحادات الملاك.

- ٢٠-١٢ تعتبر قرارات اتحاد القطاعات ملزمة لجميع الملاك والشاغلين ، وعلى اتحاد القطاعات الأخذ في الاعتبار عند اتخاذ قراراته مصالح الاحادات والقطاعات والملاك والشاغلين.
- ٢٠-١٣ تسجل قرارات اتحاد القطاعات في سجل خاص موقع من قبل الرئيس والأعضاء ويحتفظ كل مجلس إدارة قطاع في مركزه الرئيسي بمحاضر الاجتماعات والقرارات الخاصة في سجل خاص.

### المادة الحادية والعشرون : الاخطارات

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتقارير التي يوجهها الاتحاد أو الجمعية العامة أو مجلس الإدارة تكون باللغة العربية وتعتبر قد سلمت حسب الأصول إذا تم إرسالها عن طريق البريد المسجل أو الفاكس المؤيد بعلم الوصول من المرسل إليه على العنوان المحدد للملاك أو عن طريق التسليم مناداة مقابل إيصال بالإستلام أو إيصالها بالمناداة للوحدة العقارية ، وفي حال تغير عنوان المالك فيجب إخطار الاتحاد كتابياً بالعنوان الجديد.

### المادة الثانية والعشرون : تسوية الخلاف

كل نزاع ينشأ بين الملاك أو بينهم وبين الشاغلين أو بينهم وبين أي جهة أخرى بخصوص هذه اللائحة الداخلية وما ينتج عنه فيتم حله ودياً ما أمكن خلال خمسة عشر يوماً من إخطار أحد الأطراف الآخر بموضوع النزاع ، فإن لم يتوصل إلى حل فإن الفصل فيه يكون للوزارة

### المادة الثالثة والعشرون : النسخ

تم إعداد نسختين من هذه اللائحة الداخلية وتم الختم عليها واعتمادها من قبل الوزارة ، تسلم اتحاد الملاك نسخة للعمل بموجبها وتم حفظ النسخة الثانية لدى الوزارة.

