

## غياب الضوابط التنفيذية وراء تدني جمعيات الملاك

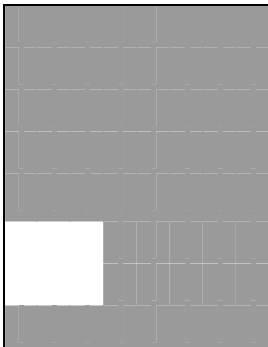
علي الدويحي (جدة)

صدور القرار تمثلت في مسألة تقسيم ملكية الوحدات العقارية، والتي عادة ما تكون على شكل أرض تقسم إلى عدد من الوحدات التي تشكل مساحة مشتركة يكون لكل مالك للوحدات المقسمة ملكية جزء منها، بحيث جاءت اللوائح التنظيمية لتوضح العلاقة بين الملاك من حقوق وواجبات في ما يخص الملكية الشخصية للوحدة والملكية المشتركة للمساحات الأخرى في العقار.

وخرجت ورقة العمل بتوصيات ومقترحات أساسية للحد من معوقات صناعة التطوير العقاري، تركزت على ضرورة عمل برامج تثقيفية وتوعية من قبل الجهات الرسمية ذات العلاقة وكذلك من المطورين العقاريين لنشر مفهوم ملكية الوحدات العقارية واتحاد الملاك لدى الجميع، والعمل على تسهيل إجراءات تنظيم تأسيس جمعيات الملاك، ووجوب تقدير تكلفة رسوم التشغيل والصيانة قبل عملية بيع الوحدات لأنها تشكل عبئاً مالياً على الملاك لاحقاً، وإيجاد مصادر للدخل كجزء تشغيلي ضمن حدود العقار أو خارجه للمشاركة بتحمل كامل أو جزء من المصاريف الخاصة بصيانة وتشغيل المباني أو المجمعات.

أرجع خبير عقاري أسباب تدني عدد جمعيات الملاك في المملكة إلى عدم وعي المجتمع المحلي بأهمية نظام "ملكية الوحدات العقارية وفرزها" الصادر مؤخراً، وصعوبة إجراءات التأسيس الخاصة بالمشاريع المشتركة، وتخوف فئة من الملاك من تحمل مسؤولية إدارة المجمعات السكنية والتجارية بتحميل أعباء إدارتها على المطور، إضافة إلى عدم وجود ضوابط تنفيذية فاعلة تجبر الملاك على دفع رسوم التشغيل والإدارة.

واعتبر المهندس زهير حمزة المدير التنفيذي لشركة "تمليك المحدودة" عبر ورقة عمل قدمها تحت عنوان "ملكية الوحدات العقارية وجمعيات الملاك" في جلسة ضمن أعمال "ملتقى العقار" الذي تحتضنه مدينة جدة حتى ٢٩ من الشهر الحالي، والتي تناولت محور معوقات صناعة التطوير العقاري، أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر مؤخراً عن مجلس الوزراء يعتبر نقطة انطلاق هامة في مسيرة التنمية العمرانية في مختلف مدن وقرى المملكة. ولفت حمزة إلى أحد الأسباب المهمة التي أوجب



## قال إن ضعف وعي المجتمع بأهمية نظام ملكية الوحدات العقارية له تأثير مماثل

## خبير عقاري : عدم وجود ضوابط فاعلة أدى لتدني عدد جمعيات «الملاك»

□ جدة - الحياة

المباني والوحدات السكنية والتجارية وإجراءات الصيانة الدورية والشاملة. وأوصت ورقة العمل بضرورة عمل برامج تثقيفية وتوعوية من الجهات الرسمية ذات العلاقة وكذلك المطورين العقاريين لنشر مفهوم ملكية الوحدات العقارية واتخاذ الملاك لدى الجميع، والعمل على تسهيل إجراءات تنظيم تأسيس جمعيات الملاك، ووجوب تقدير كافة رسوم التشغيل والصيانة قبل عملية بيع الوحدات، لأنها تشكل عبئاً مالياً على الملاك لاحقاً، وإيجاد سمارت للدخل كجزء تشغيلي ضمن حدود العقار أو خارجه للمشاركة بحمل كامل أو جزء من المصاريف الخاصة بصيانة وتشغيل المباني أو المجمعات، وتعد اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة أخيراً عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، إحدى الوثائق المهمة لتطبيق وتنفيذ النظام.

الأغراض المختلفة كالشقق السكنية والمحلات التجارية والمكاتب الإدارية وغيرها، ووضع الضوابط المتعلقة بفرز الوحدات العقارية واشتغال صكوك الملكية على أوصاف قطعة الأرض وحدودها وأوصاف الوحدة العقارية وشكلها الهندسي، وتحديد الأجزاء المشتركة من البناء التي تعد ملكيتها شائعة بين جميع الملاك بنسبة مساهمة كل منهم في رأس المال والمصروفات التي تندرج تحت بند صيانة الأجزاء المشتركة.

وأوضح حمزة أن النظام يضع قنوات جديدة تسهل إجراءات نقل الملكية أمام الجهات المختصة عند توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، ويحد من بروز مشكلات كبيرة خلال السنوات المقبلة في الشقق المدرجة تحت برامج تمك الشقق إن لم يرافق عمليات البيع إقرار نظام يكفل سلامة تشغيل وإدارة

ولفت إلى أن أحد الأسباب المهمة التي أوجبت صدور القرار تمثل في مسالة تقسيم ملكية الوحدات العقارية، والتي عادة ما تكون على شكل أرض تقسم إلى عدد من الوحدات التي تشكل مساحة مشتركة يكون لكل مالك للوحدات المقسمة ملكية جزء منها، بحيث جاءت اللوائح التنظيمية لتوضح العلاقة بين الملاك من حقوق وواجبات فسي ما يخص الملكية الشخصية للوحدة والملكية المشتركة للمساحات الأخرى في العقار.

واستعرضت ورقة العمل لأهم أضرار نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، بما شملته من توفير الأطر التنظيمية واللوائح الكفيلة بضمان وضع العقار وحسن الانتفاع به حيث يتم تسجيلها في وزارة الشؤون الاجتماعية، إضافة إلى التيسير على المواطنين بمختلف فئاتهم في تملك وحدات عقارية وفرزها لاستخدامها في

جدة حتى ٢٩ من الشهر الجاري، والتي تناولت معوقات صناعة التطوير العقاري، أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر أخيراً عن مجلس الوزراء يعتبر نقطة انطلاق مهمة في مسيرة التنمية العمرانية في مختلف مدن وقرى المملكة العربية السعودية. وأشار حمزة خلال ورقته إلى الأسباب التي مهدت لضرورة وجود نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، موضحاً أن سوق العقار السعودي شهد انتعاشاً في معدلات إقبال السعوديين على تملك الشقق السكنية، في وقت بدأت فيه أسعار الوحدات العقارية المستقلة في الارتفاع، لافتاً إلى صدور تحذيرات من عقارين في السعودية من بروز مشكلات كبيرة خلال السنوات المقبلة في الشقق التي يروجون لها حالياً عبر برامج التملك المتنوعة والمطروحة.

عزا خبير عقاري تدني عدد جمعيات الملاك في المملكة إلى عدم وعي المجتمع المحلي بأهمية نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر أخيراً، وصعوبة إجراءات التأسيس الخاصة بالمشاريع المشتركة، وتخوف فئة من الملاك من تحمل مسؤولية إدارة المجمعات السكنية والتجارية بحمل أعباء إدارتها على المطور، إضافة إلى عدم وجود ضوابط تنفيذية فاعلة تجبر الملاك على دفع رسوم التشغيل والإدارة. واعتبر المدير التنفيذي لشركة تملك المحدودة المهندس زهير حمزة عبر ورقة عمل قدمها بعنوان: «ملكية الوحدات العقارية وجمعيات الملاك» خلال ثالث جلسات اليوم الأول من أعمال «ملتقى العقار» الذي تحتضنه مدينة

## خلال الجلسة الثالثة للملتقى العقاري

# حمزة: عدم وجود ضوابط تنفيذية فاعلة أدى لتدني عدد جمعيات الملاك

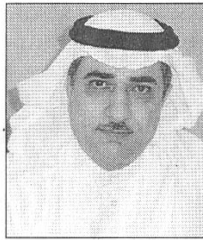
والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، ويحد من بروز مشاكل كبيرة خلال السنوات المقبلة في الشقق المدرجة تحت برامج تمك الشقق إن لم يرافق عمليات البيع إقرار نظام يكفل سلامة تشغيل وإدارة المباني والوحدات السكنية والتجارية وإجراءات الصيانة الدورية والشاملة.

وخرجت ورقة العمل بتوصيات ومقترحات أساسية للحد من معوقات صناعة التطوير العقاري، تركزت على ضرورة عمل برامج تثقيفية وتوعوية من قبل الجهات الرسمية ذات العلاقة وكذلك المطورون العقاريون لنشر مفهوم ملكية الوحدات العقارية واتحاد الملاك لدى الجميع، والعمل على تسهيل إجراءات تنظيم تأسيس جمعيات الملاك، ووجوب تقدير تكلفة رسوم التشغيل والصيانة قبل عملية بيع الوحدات لأنها تشكل عبئاً مالياً على الملاك لاحقاً، وإيجاد مصادر للدخل كجزء تشغيلى ضمن حدود العقار أو خارجه للمشاركة بتحمل كامل أو جزء من المصاريف الخاصة بصيانة وتشغيل المباني أو المجمعات، وتعد الأمانة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة مؤخراً عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، إحدى الوثائق الهامة لتطبيق وتنفيذ النظام.

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، بما شملته من توفير الأطر التنظيمية واللوائح الكفيلة بضمان وضع العقار وحسن الانتفاع به حيث يتم تسجيلها في وزارة الشؤون الاجتماعية، إضافة إلى التيسير على المواطنين بمختلف فئاتهم في تملك وحدات عقارية وفرزها لاستخدامها في الأغراض المختلفة كالشقق السكنية والمحلات التجارية والمكاتب الإدارية وغيرها، ووضع الضوابط المتعلقة بفرز الوحدات العقارية واشتغال صكوك وأوصاف الوحدة العقارية وشكلها الهندسي، وتحديد الأجزاء المشتركة من البناء التي تعد ملكيتها شائعة بين جميع الملاك بنسبة مساهمة كل منهم في رأس المال والمصروفات التي تدرج تحت بند صيانة الأجزاء المشتركة.

وأوضح حمزة أن النظام يضع قنوات جديدة تسهل إجراءات نقل الملكية أمام الجهات المختصة عند توثيق العقود

اليوم - جدة



م. زهير حمزة

الوحدات العقارية وفرزها، موضحاً أن سوق العقار السعودي شهد انتعاشاً في معدلات إقبال السعوديين على تملك الشقق السكنية، في وقت بدأت فيه أسعار الوحدات العقارية المستقلة في الارتفاع، لافتاً إلى صدور تحذيرات من قبل عقاريين في السعودية من بروز مشاكل كبيرة خلال السنوات المقبلة في الشقق التي يروجون لها حالياً عبر برامج التمليك المتنوعة والمطروحة.

ولفت حمزة إلى أحد الأسباب المهمة التي أوجبت صدور القرار تمثلت في مسألة تقسيم ملكية الوحدات العقارية، والتي عادة ما تكون على شكل أرض تقسم إلى عدد من الوحدات التي تشكل مساحة مشتركة يكون لكل مالك للوحدات المقسمة ملكية جزء منها، بحيث جاءت اللوائح التنظيمية لتوضح العلاقة بين الملاك من حقوق وواجبات فيما يخص الملكية الشخصية للوحدة والملكية المشتركة للمساحات الأخرى في العقار.

واستعرضت ورقة العمل لأهم أغراض

أرجع خبير عقاري أسباب تدني عدد جمعيات الملاك في المملكة إلى عدم وعي المجتمع المحلي بأهمية نظام «ملكية الوحدات العقارية وفرزها» الصادر مؤخراً، وصعوبة إجراءات التأسيس الخاصة بالمشاريع المشتركة، وتخوف فئة من الملاك من تحمل مسؤولية إدارة المجمعات السكنية والتجارية بتحميل أعباء إدارتها على المطور، إضافة إلى عدم وجود ضوابط تنفيذية فاعلة تجبر الملاك على دفع رسوم التشغيل والإدارة.

واعتبر المهندس زهير حمزة المدير التنفيذي لشركة «تمليك الحدودة»، عبر ورقة عمل قدمها تحت عنوان «ملكية الوحدات العقارية وجمعيات الملاك» خلال ثالث جلسات اليوم الأول من أعمال «ملتقى العقار» الذي تحتضنه مدينة جدة حتى 29 من الشهر الحالي، والتي تناولت محور معوقات صناعة التطوير العقاري، أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر مؤخراً عن مجلس الوزراء يعتبر نقطة انطلاق هامة في مسيرة التنمية العمرانية في مختلف مدن وقرى المملكة العربية السعودية.

وأشار حمزة خلال ورقته إلى الأسباب التي مهدت لضرورة وجود نظام ملكية

