# غياب الضوابط التنفيذية وراء تدني جمعيات الملاك

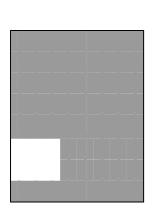
### على الدويحي (جدة)

أرجع خبير عقاري أسباب تدني عدد جمعيات الملاك في المملكة إلى عدم وعي المجتمع المحلي بأهمية نظام "ملكية الوحدات العقارية وفرزها" الصادر مؤخرا، 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 مؤخرا عن مجلس الوزراء يعتبر نقطة انطلاق هامة في مسيرة التنمية العمرانية في مختلف مدن وقرى المملكة. ولفت حمزة إلى احد الأسباب المهمة التي أوجبت ولفت حمزة إلى احد 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 في ما يخص الملكية المشخصية 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 عبئا ماليا على عملية بيع الوحدات لأنها تشكل عبئا ماليا على ضمن حدود العقار أو خارجه للمشاركة بتحمل كامل أو جزء من المصاريف الخاصة بصيانة وتشغيل المبانى أو المجمعات.



Date 02/02/2008 Article Press Release Newspaper AL HAYAT Page 26

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

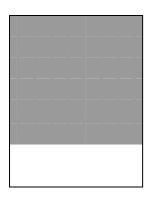
# يرعقاري: عدم وجود ضوابط فاعلة أدى لتدني عدد جمعيات "الْمُلَّاك" جدة حتى ٢٩ من الشسهر الجاري، والتي تناولت معوقات صناعة التطوير العقاري، أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر أخيراً عن مجلس السوزراء يعتبر نقطة وفرزها الممادر أخيراً عن مجلس السوزراء يعتبر نقطة من وقرى الملكة العربية العمودية وأشسار حمزة خلال ورقته إلى الاسباب التي مهدت وفسان أن سحق العقار السمودية شهدت موضعاً أن سحق العقار السمودية شهدت معدلات إقبال السسعوديين على تملك الشسقق السكنية، غي وقت بدات ليه أسسعار الوحدات العقارية المستقلة غي وقت بدات ليه أسسعار الوحدات العقارية المستقلة غي المسعودية من بروز مشسكلات كبيرة خلال السنوات ألم المستودية من بروز مشسكلات كبيرة خلال السنوات المقبلة في الشسقق التي يروجون لها حاليا عبر برامج التعليك المتنوعة والمطروحة.

□ حدة - «الحياة»

■ عزا خبير عشاري تدني عدد جمعيات الملاك ألل عدم وعمي المجتمع المحلس بأممية نظام «ملكة السى عدم وعمي المجتمع المحلس بأممية نظام «ملكة الوصدات العقارية وفرزما» الصادر أخيراً «المستويّة ومتوفق فئة من الملاك من تحمل مستولية ارازة المجتمعات المستفية والتجارية بتحميل أعباء إدارتها على المطور، أرسالة إلى عدم وجود ضوابط تتنفيذة غاعلة تجبر الملاك على دفع رسيم التشغيل والإدارة. واعتبر المدين تعزيز من والمياس حكمة تمليك المحدودة المهندس فهيران «ملكة المحدودة عدم ورقة عمل قدميا بعينان «ملكة الموددات العقارية وجمعيات الملاك، خلال ثالث جلسات اليودان ما اعدال «ملتقي العقار» الذي تحتضنه حديثة اليوم الأول من أعدال «ملتقي العقار» الذي تحتضنه حديثة

ولفت إلى أن احد الأسباب المهمة التي أوجبت صدور القرار أمثل في مسالة تقسيم ملكية الوحدات العقارية، والتي عدد من والتي عادة ما تكون على شبكل أرض تقسم إلى عدد من الوحدات التي تشكل مساحة مشيرة كيكرن لكل مالك للوحدات المقسسمة ملكية جزء منها، بحيث جاءت اللوائح التنظيمية لتوضح الملالة بين الملاك من مقوق وواجبات المشتركة للمساحات الأخرى في العقار. المستخرضت ورقة العمل لأهم أغراض نظام ملكية واستخرضت ورقة العمل لأهم أغراض نظام ملكية الوحدة ري تقيا والملكية المستخرضت ورقة العمل لأهم أغراض نظام ملكية الرحدة ري توقيد الإهارة ما العالى الم ما أغراض نظام ملكية الوحدة ري تقيا الإهارة بين الماركة بالمساحات الأخرى في العقار.

الإغراض المختلفة كالشــقق السكنية والمحال التجارية الديرية والمراءات الصينة والتجارية وإجراءات الصينة والكاتب الإدارية فيرها، ويضع الضوابط المتحلقة بقر: والشــالــاة وأوصت ورية العــل بضرورة عمل الوحدات العقارية واشتمال صكوك الملكية على أوصاف المحدة العقارية أنشاء المتطاقة بقراء العقارية أوتاء الملك لدي الجميع، المحدة الجدات المتطابعة المتحديد الاجزاء المشتركة من البناء المتحدة واتحاد الملك لدي الجميع، العلام على تسهيل المناوية بين جميع الملاك الدي ويجوب تقديد ملكنها شائمة بين جميع الملك بنسبة مساهمة كل منهم التجراء المشتركة. والمساورة المناوية المساورة المتحديد المحداء المتحديد ا المشتركة للمساهات الأخرى في المقار. وإدا المشتركة ... وأوضح حدزة أن النظام يضع قنوات جديدة تسمهل العضر الملاك الامتاء أوليجاده مساهر واستخرضت روقة العمل لامم أغيرا في المقار. وإخراء المشتركة المساولة المتعادة منذ تؤثير والإفراء الملكية أمام الجهات المختصة عند تؤثير والمساولة الملكية أمام الجهات المختصة عند تؤثير والمساولة الملكية أمام الجهات المختطة بها، ويحد بمسابة وتضعيل المباني أن المجمعات، وتعد اللائمة الانتشاع بعد المساولة ال



Date 02/02/2008 Article Press Release Newspaper AL YAUM Page 6

## خلال الجلسة الثالثة للتقى العقار

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

اليوم - جدة

أرجع خبيـر عقـاري أسـباب تدني عدد جمعيـات الملاك فـي الملكة إلـى عدم وعي المجتمع الحلي بأهمية نظام «ملكية الوحدات العقارية وفرزها» الصـادر مؤخرا، وصعوبة إلــراءات التأسـيس الخاصـة بالمشاريع المستوكة، وتخوف فئة من الملاك من تحمل مسؤولية إدارة الجمعات السكنية والتجارية بتحميـل أعباء إدارتها علـى المطور، إضافة إلى عدم وجود ضوابط تنفيذية فاعلة تجبر الملاك على دفع رسوم التشغيل والإدارة.

واعتبر الهندس زهير حمرة الدير واعتبر الهندس زهير حمرة الدير ورقعة عمر ورقعة عمر ورقعة عمر ورقعة عمر الحدودة، عمر الوحدات العقارية وجمعيات الملاك، خلال الله جلسات اليوم الأول من أعمال «ملتقى العقار» الدي تحتضنه مدينة جدة حتى معوقات صناعة التطوير العقاري، أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر مؤخرا عن مجلس الوزراء يعتبر نقطة انطلاق هامة في مسيرة التنمية العمرانية في مختلف مدن وقرى الملكة العربية العودية.

وأشّــار حمزة خــلال ورقته إلى الأســباب التـــى مهدت لضــرورة وجود نظــام ملكية

الوحدات العقارية وفرزها، 
موضحـــا أن ســـوق العقــار
السعودي شــهد انتعاشا في
معــدلات إقبال الســعوديين
في وقـــت بــدأت فيه أســعار
الوحــدات العقارية الســتقلة
في الارتفــاع، لافتا إلى صدور
تحذيرات من قبل عقاريين في
الســعودية من بروز مشــاكل
كبيرة خلال الســنوات اللقبلة



في الشـقق التـي يروجون أَ يَّ تَّ لَكُمُ السَّقِقِ التَّي يروجون أَ التنوعة والمروحة.

ولفت حمـزة إلى احـد الأسـباب الهمة التي أوجبت صدور القرار تمثلت في مسـألة تقسيم ملكية الوحدات العقارية، والتي عادة ما تكون على شـكل أرض تقسم إلى عدد من الوحدات التي تشكل مساحة مشتركة يكون لكل مالك للوحدات القسمة ملكية جزء منها، بحيث جـاءت اللوائـح التنظيميــة لتوضح العلاقة بين اللاك من حقوق وواجبات فيما يخـص الملكية الشـخصية للوحـدة والملكية الشـخصية للوحـدة والملكية المساحات الأخرى في العقار.

شترخه للمساحات الاحرى في العقار. واســتعرضت ورقة العمــل لأهم أغراض

السكنية والحـلات التجاريـة والكاتـب الإدارية وغيرها، ووضع الضوابط التعلقة بفرز الوحـدات العقارية واشـتمال صكوك الملكية على أوصاف قطعة الأرض وحدودها وأوصـاف الوحـدة العقاريـة وشـكلها الهندسـي، وتحديد الأجزاء المشـتركة من البناء التي تعد ملكيتها شـائعة بين جميع الملك بنسـبة مسـاهمة كل منهم في رأس المال والمصروفـات التـي تنـدرج تحت بند صيانة الأجزاء المشتركة.

وأوضح حمـزة أن النظام يضـع قنوات جديدة تســهل إجــراءات نقــل اللكية أمام الجهــات الختصــة عنــد توثيــق العقــود

والإقرارات وإصدار الصكـوك المتعلقة بها، ويحد من بروز مشاكل كبيرة خلال السنوات المقبلة في الشـقق المدرجة تحت برامج تملك الشـقق إن لم يرافـق عمليات البيـع إقرار نظام يكفل سـلامة تشـغيل وإدارة المباني والوحـدات السـكنية والتجاريـة وإجراءات الصيانة الدورية والشاملة.

وخرجت ورقة العمل بتوصيات ومقترحات أساسية للحد حول معوقات صناعة التطوير العقاري، تركزت على ضرورة عمل برامج تثقيفيــة وتوعيــة من قبل الجهات الرسمية ذات العلاقة وكذلك المطورون العقاريون لنشر مفهوم ملكية الوحدات العقارية واتحاد الملاك لـدى الجميـع، والعمل على تسـهيل إجراءات تنظيم تأسيس جمعيات الملاك، ووجوب تقدير تكلفة رسوم التشغيل والصيانة قبل عملية بيع الوحدات لأنها تشكل عبئا ماليا على الملاك لاحقاً، وإيجاد مصادر للدخل كجزء تشغيلي ضمن حدود العقار أو خارجه للمشاركة بتحمل كامل أو جزء من المصاريف الخاصة بصيانة وتشغيل الماني أو المجمّعات، وتعد اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة مؤخرا عن وزارة الشؤون البلديــة والقرويــة، إحــدى الوثائــق الهامة لتطبيق وتنفيذ النظام.

