

نظام معدل لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري - رقم (23) لسنة 2025

المادة: (1)

يسمى هذا النظام (نظام معدل لنظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري لسنة 2025) ويقرأ مع النظام رقم (89) لسنة 2020 المشار إليه فيما يلي بالنظام الأصلي نظاما واحدا ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة: (2)

تعديل المادة (2) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإلغاء تعريف (المجلس) والمعنى المخصص له الواردين فيها.

ثانياً: بإلغاء المعنى المخصص لتعريف كل من (المطور العقاري) و(التطوير العقاري) الواردين فيها والاستعاضة عنهما بما يلي: -

الشخص المعنوي المرخص لممارسة أعمال التطوير العقاري أو الاستثمار في بيع المطور العقاري: الأبنية والمجمعات العقارية أو تأجيرها والمسجل لدى الدائرة والجهات المختصة بهذه الصفة ولا يشمل ذلك المقاول الذي يعمل لصالح غيره.

النشاط الاقتصادي المرتبط بإنشاء الأبنية والمجمعات العقارية أو إدارتها وما في التطوير العقاري: حكمها كالتوسعة والتعلية بهدف التصرف فيها أو الاستثمار داخلها ويشمل ذلك تطوير الأراضي ومدها بالبنى التحتية والخدمات وبيع الوحدات المفردة.

ثالثاً: بإلغاء تعريف (المجمعات السياحية المسورة) والمعنى المخصص له الواردين فيها والاستعاضة عنهما بما يلي: -

المجمع الذي تمت الموافقة على منحه هذه الصفة من الجهة المختصة والمنشأ من المجمعات المطور العقاري وفقاً لمخطط تنظيمي تفصيلي للمشروع يتضمن إقامة وحدات متكاملة العقارية متعددة الاستعمالات ما بين الفلل والعمارات السكنية والبنائيات التجارية أو الفنادق والسياحية أو الوحدات الفندقية أو الأماكن الترفيهية بهدف بيعها واستغلالها وإدارتها المسورة وصيانتها وتزويدها بالخدمات قبل البيع أو بعده، وفق ترخيص وإذن إشغال يمنحان من الجهات التنظيمية المختصة.

رابعاً: بإضافة تعريف كل من (شركة إدارة الخدمات المشتركة) و (الأجزاء الهيكلية) و (العضو) و (جمعية المالكين) و (اتحاد المالكين) و(حساب الضمان) و (أمين حساب الضمان) إليها بعد تعريف (الأقسام المشتركة) الوارد فيها بالنصوص التالية: -

شركة إدارة الشركة المرخصة لإدارة العقارات المشتركة التجارية والسكنية أو المرافق الخدمات المشتركة - المشتركة أو الأقسام المشتركة أو المحلات داخل المجمعات والأسواق (المولات).

الأجزاء الهيكلية : أي جزء من القسم المشترك بما في ذلك الدعام الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والسلالم والواجهات والأسطح.

العضو : مالك الوحدة.

جمعية المالكين : الشخص المعنوي المشكل من مجموع مالكي الوحدة العقارية.

اتحاد المالكين : الشخص المعنوي المشكل من جمعيات المالكين جميعها ومالكي العقارات الموجودة ضمن مجمع عقاري واحد.

حساب الضمان : حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري تودع فيه المبالغ من المطور لحساب الخدمات المشتركة.

أمين الحساب : البنك المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان.

المادة: (3)

يلغى نص المادة (3) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:-

المادة 3-

أ - تتولى الدائرة المهام والصلاحيات التالية: -

1- اعتماد السياسة العامة للمجمعات العقارية والأبنية وعلاقتها بالتنظيم والبيئة بالتعاون مع الجهات الرسمية ذوات العلاقة.

2- تعزيز مساهمة المالكين في إدارة الأبنية والمجمعات العقارية الخاصة بهم واقتراح آليات متابعة تفعيلها.

3- وضع آليات الرقابة على إدارة الخدمات المشتركة العقارية.

4- الإشراف على تشكيل اتحاد المالكين.

5- تسجيل جمعيات المالكين واتحاد المالكين ومنحها أرقاماً وطنية.

6- تنظيم السجل الخاص بجمعيات المالكين واتحاد المالكين وتوثيق النظام الأساسي لكل منها.

7- ترخيص واعتماد شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري بالتعاون مع دائرة مراقبة الشركات ووضع معايير وأسس ترخيص هذه الشركات والرقابة عليها.

8- توثيق وأرشفة أي وثائق تخص إدارة الخدمات المشتركة.

9- توثيق العقود المبرمة بين اتحاد المالكين أو جمعيات المالكين بما في ذلك العقود مع شركة إدارة الخدمات المشتركة.

10- إعداد البرامج والخطط اللازمة للتوعية بأحكام هذا النظام وأهدافه وتعزيز تطبيقه.

11- أي مهام تتعلق بتنفيذ أحكام قانون الملكية العقارية وهذا النظام.

ب- يمارس مجلس المفوضين مهام الدائرة المنصوص عليها في هذا النظام فيما يتعلق بالمجمعات العقارية والمجمعات السياحية المسورة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

المادة: (4)

يعدل النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإلغاء المادة (4) منه.

ثانياً: بإلغاء عبارة (المجمعات السياحية المسورة) حيثما وردت فيه والاستعاضة عنها بعبارة (المجمعات العقارية والسياحية المسورة).

المادة: (5)

يلغى نص المادة (5) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:-

المادة 5-

أ- للمالك أن يطلب إفراز وتسجيل الوحدة التي يملكها لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة.

ب- للمالك بعد حصوله على موافقة مسبقة من الجهات التنظيمية المختصة أن يقوم بإنشاء أبنية بتوسع أفقي على أن يكون هذا الحق مثبتاً مسبقاً على المخططات الإفرافية بخط متقطع شريطة عدم بيع حقه في الامتداد الأفقي وحصله بأرض العقار التي تعادل حق التوسع الأفقي أو إفرازه قبل قيامه بإنشاء الأبنية المقترحة المتفق عليها مسبقاً.

ج- تحدد إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدة وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها بموجب تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

د- للمالك تأجير الوحدة شريطة أن يبقى ملزماً بالنقد بالنظام الداخلي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجهة الإدارة ما لم يتم الاتفاق على أن يكون المستأجر هو الملزم بذلك.

هـ - على المالك دفع بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ما لم ينص عقد إيجار الوحدة على غير ذلك وفي الأحوال جميعها لا يعفى المالك من دفع بدل الخدمات وبدل الاستعمال في حال تخلف المستأجر عن دفعهما وفقاً لأحكام هذا النظام.

و- تراعى عند إجراء عملية الإفراز للعقار غير المكتمل أفقياً أو عمودياً ضرورة تثبيت حق الاعتلاء وحق الامتداد الأفقي على بيانات تغيير الحوص والمخططات الإفرافية وتثبيتها على صحيفة العقار.

المادة: (6)

تعديل المادة (6) من النظام الأصلي على النحو التالي : -

أولاً: بإضافة عبارة (عند بيع أول وحدة من المالك) بعد عبارة ("جمعية المالكين") الواردة في الفقرة (أ) منها.

ثانياً: بإضافة عبارة (رقم وطني يمنح من الدائرة و) بعد عبارة (يكون لكل جمعية من جمعيات المالكين) الواردة في الفقرة (ب) منها.

المادة: (7)

تعديل المادة (7) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (د) الوارد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

د-1- على جمعية المالكين إجراء ما يلزم من تصرفات وإبرام عقود لغايات إدارة الأقسام المشتركة وصيانة الأقسام المشتركة والبنى التحتية في البناء والمحافظة عليها ورفع أي تعد عليها وإدامة الخدمات ولها في سبيل ذلك التعاقد مع شركة إدارة الخدمات المشتركة وتحديد واستيفاء الحصة التي يتحملها كل عضو من النفقات اللازمة لذلك وبما يتناسب ومقدار حصصه في البناء ولها في سبيل تنفيذ ذلك التعاقد مع شركة إدارة الخدمات المشتركة مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.

2- على المطور العقاري إنشاء حساب ضمان ممول منه لحساب الخدمات المشتركة أثناء عمليتي الترخيص والتنفيذ.

ثانياً: بإضافة الفقرات (هـ) و (و) و (ز) إليها بالنصوص التالية: -

هـ - على جمعية المالكين التأمين على الأقسام المشتركة ضد مخاطر الهلاك أو التهدم أو الحريق أو أي من المخاطر التأمينية وبما يكفل إصلاحها أو إعادة بنائها وتكون جمعية المالكين المستفيد من هذا التأمين وفقاً للقواعد والشروط والأسس التي تضعها الدائرة.

و- يتولى رئيس مجلس إدارة جمعية المالكين أو من يفوضه المهام والصلاحيات التالية: -

1- تسجيل الجمعية والعقود التي تبرمها في السجل وإيداع النظام الداخلي للجمعية لدى الدائرة.

2- تزويد الدائرة بأي تعديل يطرأ على العقود وعلى النظام الداخلي لإدارة البناء خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ التعديل ولا ينتج التعديل أثره إلا بعد تسجيله في السجل.

3- ممارسة الصلاحيات المنصوص عليها في الفقرة (د) من هذه المادة مالم ينص النظام الداخلي لإدارة البناء على غير ذلك.

ز-1- على المطور قبل بيع أي وحدة من المشروع تقديم طلب للدائرة للموافقة على فتح حساب الضمان لدى أمين حساب الضمان باسم المشروع العقاري ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إصلاح وتصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الأقسام المشتركة بموجب اتفاقية موقعة بين الطرفين تحدد فيها شروط إدارة حساب الضمان وحقوق والتزامات المطور وتودع نسخة منها في الدائرة.

2- يتم إيداع نسبة (5%) من ثمن كل وحدة مبيعة في حساب الضمان ولا يجوز الصرف منه إلا بموافقة الدائرة.

3- على أمين حساب الضمان الاحتفاظ بنسبة (5%) من القيمة الكلية من حساب الضمان ولا يصرف من هذا المبلغ للمطور قبل انقضاء (10) سنوات تبدأ من تاريخ الحصول على إذن الإشراف للمشروع الذي قام بتطويره وذلك ضمانا لتنفيذ مسؤولية المطور في إصلاح وتصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الأقسام المشتركة.

4- إذا تعددت مشاريع المطور العقاري يجب فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة.

5- للدائرة في أي وقت أن تطلب من أمين حساب الضمان تزويدها بالمعلومات والبيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها.

المادة: (8)

يلغى نص الفقرة (هـ) من المادة (8) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي: -

هـ-1- يجوز عقد اجتماعات الهيئة العامة وجاهايا أو بالوسائل الإلكترونية ويكون الاجتماع قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لمدة (7) أيام ويكون الاجتماع الثاني قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة.

2- في حال وجود عيب في التبليغ الوارد في الفقرة (د) من هذه المادة يكون الاجتماع قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لجمعية المالكين ولا يقبل الطعن في صحة هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.

المادة: (9)

تعديل المادة (9) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (ج) الوارد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي لإدارة البناء الحصول على موافقة أعضاء يمثلون ما لا يقل عن (51%) من أعضاء الهيئة العامة لجمعية المالكين خلال الاجتماع الأول وفي حال تعذر الوصول للنسبة المطلوبة يدعى لاجتماع ثانٍ ويتم فيه اعتماد موافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين من الأعضاء شريطة أن لا يقل عدد الحاضرين عن (25%) من أعضاء الهيئة العامة.

ثانياً: بإلغاء عبارة (يضع المجلس) الواردة في البند (1) من الفقرة (هـ) منها والاستعاضة عنها بعبارة (تعتمد الدائرة).

ثالثاً: بإلغاء نص الفقرة (و) الوارد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي:-

و- لكل عضو من أعضاء الهيئة العامة لجمعية المالكين صوت واحد مقابل كل وحدة عقارية يملكها في البناء عند التصويت على قرارات الهيئة العامة.

المادة: (10)

تعديل المادة (11) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإضافة عبارة (ما لم يتم الاتفاق على أن يكون الشاغل هو الملزم بدفع الالتزامات) إلى آخر الفقرة (د) منها.

ثانياً: بإضافة الفقرتين (هـ) و (و) إليها بالنصين التاليين: -

هـ- لا يجوز للمالك أن يتخلّى عن حصته في الأقسام المشتركة لتجنب دفع البدلات المستحقة عليه.

و- لا يجوز للمالك التصرف في عقاره تصرفاً ناقلاً للملكية مالم يرفق بمعاملة التصرف براءة ذمة من جمعية المالكين أو اتحاد المالكين حسب مقتضى الحال .

المادة: (11)

تعديل المادة (12) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (المادة (9) منه) الواردة في آخر الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة (المادة (8) من هذا النظام).

المادة: (12)

تعديل الفقرة (ب) من المادة (14) من النظام الأصلي بإضافة عبارة (رقم وطني يمنح من الدائرة و) بعد عبارة (يكون لكل اتحاد من اتحادات المالكين) الواردة فيها.

المادة: (13)

تعديل المادة (15) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (د) إليها بالنص التالي: -

د- في حال كانت جهة الإدارة مطوراً عقارياً أو شركة إدارة الخدمات يتولى اتحاد المالكين المهام التالية:

1- التحقق من قيام كل منهما بإدارة الأقسام المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها وفقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه ووفقاً للنظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري.

2- الاطلاع على الموازنة السنوية المعدة لصيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، وطلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك.

3- مناقشة المعوقات والصعوبات المتصلة بإدارة الأقسام المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو الدائرة، حسب مقتضى الحال.

4- تلقي الشكاوى والاقتراحات المُقدّمة من المالكين وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأقسام المشتركة وإخطار جهة الإدارة بها، وإذا لم تقم جهة الإدارة بمعالجتها خلال (14) يوماً من تاريخ إخطارها بها يرفع اتحاد المالكين هذه الشكاوى والاقتراحات إلى الدائرة.

5- النظر في طلب استبدال جهة الإدارة.

6- إخطار جهة الإدارة بأي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، أو أي أضرار أو عيوب في الأقسام المشتركة تتطلب معالجة طارئة.

7- التنسيق مع جهة الإدارة أو أي جهة ذات علاقة فيما يتعلق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النواحي المتعلقة بالعقار المشترك و رفع أي مقترح بشأن آلية الاستفادة من الأقسام المشتركة أو تعديل النظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري إلى جهة الإدارة على أن يتم تسجيل تعديل النظام الداخلي لإدارة المجمع العقاري لدى الدائرة.

المادة: (14)

يلغى نص الفقرة (هـ) من المادة (16) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي: -

هـ- 1- يجوز عقد اجتماعات الهيئة العامة لاتحاد المالكين وجاهايا أو بالوسائل الإلكترونية ويكون الاجتماع قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لمدة (7) أيام ويكون الاجتماع الثاني قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (25%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين.

2- في حال وجود عيب في التبليغ الوارد في الفقرة (د) من هذه المادة يكون الاجتماع قانونيا بحضور أعضاء يمثلون (75%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين ولا يقبل الطعن في صحة هذا الاجتماع لعيب في التبليغات.

المادة: (15)

تعديل المادة (17) من النظام الأصلي على النحو التالي: -

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (ج) الوارد فيها والاستعاضة عنه بالنص التالي: -

ج- يشترط لتعديل النظام الداخلي للمجمع العقاري الحصول على موافقة أعضاء يمثلون (51%) فأكثر من إجمالي أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين وإذا لم يتم الوصول إلى النسبة المطلوبة يدعى لاجتماع ثانٍ ويتم فيه اعتماد موافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين من الأعضاء شريطة أن لا يقل عدد الحاضرين عن (25%) من أعضاء الهيئة العامة لاتحاد المالكين.

ثانياً: بإلغاء عبارة (يعتمد المجلس) الواردة في الفقرة (هـ) منها والاستعاضة عنها بعبارة (تعتمد الدائرة).

المادة: (16)

تعديل الفقرة (ج) من المادة (18) من النظام الأصلي بإلغاء كلمة (سنة) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة (ثلاثة أشهر).

المادة: (17)

تعديل المادة (19) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (المادة (11)) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة (المادة (10)).

المادة: (18)

تعديل المادة (20) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (للمجلس) وكلمة (يراه) الواردين فيها والاستعاضة عنهما بعبارة (للدائرة) وكلمة (تراه) على التوالي.

المادة: (19)

تعديل المادة (22) من النظام الأصلي بإضافة الفقرات (د) و (هـ) و (و) إليها بالنصوص التالية: -
د- يوثق العقد المبرم بين اتحاد المالكين أو جمعية المالكين أو المطور العقاري وبين شركة إدارة الخدمات المشتركة في السجل ببديل مقداره (50) ديناراً.

هـ- تقدم شركة إدارة الخدمات المشتركة كفالة بنكية لصالح المدير إضافة إلى وظيفته لتأمين إصلاح الأضرار التي تلحق الأقسام المشتركة أو المرافق المشتركة نتيجة إهمال جهة الإدارة أو تقصيرها ولضمان التزامها ببند العقد وتجدد سنوياً قبل شهر من تاريخ انتهائها وفقاً للصيغة التي يوافق عليها المدير.

و- يشكل المدير أو مجلس المفوضين حسب مقتضى الحال، لجنة لتصنيف شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري إلى ثلاث فئات على أن تراعي اللجنة عند التصنيف معايير رأسمال الشركة وموجوداتها وحجم المشروع محل عقد الإدارة وأي معيار آخر يوافق عليه المدير أو مجلس المفوضين حسب مقتضى الحال ، ويتم تحديد معايير التصنيف وإجراءات اللجنة ومقدار الكفالة وأي أمور أخرى تتعلق باللجنة وفق التعليمات الصادرة لهذه الغاية.

المادة: (20)

تعديل الفقرة (أ) من المادة (23) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (المادة (7)) الواردة فيها والاستعاضة عنها بعبارة (المادة (6)).

المادة: (21)

تعديل المادة (25) من النظام الأصلي بإضافة الفقرة (د) إليها بالنص التالي: -

د- يحظر على المطور العقاري أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأقسام المشتركة أو بالمرافق المشتركة وذلك بقصد إلزامه بدفع بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة: (22)

تعديل المادة (26) من النظام الأصلي بإضافة الفقرتين (د) و(هـ) إليها بالنصين التاليين: -

د- على الرغم مما ورد في عقد المساواة تستمر مسؤولية المطور العقاري في إصلاح أو تصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من الأقسام المشتركة لمدة (10) عشر سنوات تبدأ من تاريخ الحصول على إذن الإشغال للمشروع الذي قام بتطويره.

هـ- تستمر مسؤولية المطور العقاري في إصلاح التركيبات في الأقسام المشتركة بما في ذلك الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها واستبدال المعيبة منها لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك.

المادة: (23)

تعديل المادة (31) من النظام الأصلي بإلغاء عبارة (المادة(34)) الواردة في الفقرة (و) منها والاستعاضة عنها بعبارة (المادة(33)).

المادة: (24)

يلغى نص المادة (35) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:-

المادة 35-

أ. تصدر الدائرة أو مجلس المفوضين حسب مقتضى الحال التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما في ذلك ما يلي: :

1. تعليمات ترخيص ومراقبة شركات إدارة الخدمات المشتركة وشركات التطوير العقاري.
 2. تعليمات فتح حسابات الضمان واعتماد المفوضين بالتوقيع وتحديث بيانات الملاك وتزويد جمعيات المالكين فيها .
- ب. تنشر التعليمات الصادرة بمقتضى أحكام هذا النظام في الجريدة الرسمية.

المادة: (25)

يعدل النظام الأصلي بإعادة ترقيم المواد من (5) إلى (35) الواردة فيه لتصبح المواد من (4) إلى (34) منه على التوالي.

2025-2-26

عبدالله الثاني ابن الحسين



مكتب النشاشيبي للمحاماة
nashashibi law office