

هناك العديد من المميزات المهمة للعيش في الشقق، والتي تحتوي الآن على مختلف الأجزاء المشتركة كبرك السباحة والصالات الرياضية و مساحات الاستجمام والحدائق والتي تم تصميمها لتطوير الحياة المعيشية للمالك. شراء وحدة في عقار مشترك يسمح للمشتري بحق استخدام ومشاركة مرافق الأجزاء المشتركة. كما يحمل المالك بالتزامات من الضروري أن يفهمها وقت توقيع العقد.

### قبل توقيعك عقد شراء وحدة ، عليك ملاحظة الآتي:

- **التزاماتك-** ملاك الوحدات في العقارات المشتركة بما فيها الفلل لديهم حقوق وواجبات ومسؤوليات:
  - أنت عضو تلقائياً في اتحاد الملاك وملزم باتباع القواعد التشغيلية.
  - أنت ملزم بدفع الاشتراكات - رسوم الخدمات لتغطية مصاريف ادارة وصيانة واصلاح الأجزاء المشتركة.
  - من المتوقع ان تشارك في اجتماعات اتحاد الملاك كاجتماع الجمعية العمومية - والذي يعد من مصلحتك المشاركة في مثل هذه الاجتماعات.
  - هناك عدد من المستندات التي تؤثر على حقوقك، على سبيل المثال: النظام الرئيسي الذي قد يشتمل على بعض البنود التي تحد من حقوقك.
- **افهم ماذا تملك-** - تحتاج إلى فهم الفرق بين الوحدة التي تملكها وحدك وبين الأجزاء المشتركة التي يملكها جميع الملاك، هذه المعلومات توفر عادة في المخطط الذي يوضح الوحدات والأجزاء المشتركة كما يمكنك أن تسأل الوسيط العقاري ليشرح لك ماذا تملك. تأكد ان الوسيط العقاري مرخص من المؤسسة.

### ● معلومات يجب ان تسألها للوسيط العقاري

- جميع ملاك الوحدات ملزمين بدفع الاشتراكات - رسوم الخدمات للحفاظ على الأجزاء المشتركة.- كم يجب أن تدفع كل 12 شهراً؟
- هل اتحاد الملاك فعال؟ هل يتم عقد اجتماعات الجمعية العمومية وغيرها من الاجتماعات؟ هل توجد محاضر للاجتماعات متوفرة؟ إذا كانت الإجابة بنعم هذا الأمر سيمنحك فكرة عن بعض المشاكل الحالية في العقار المشترك.
- تفاصيل المبنى وبوليصة التأمين ضد المسؤولية لدى اتحاد الملاك.
- هل توجد أية خلافات في العقار المشترك؟
- هل يوجد مبلغ احتياطي يتم الاحتفاظ به، " هذا الحساب الزامي للقيام بالصيانات الجوهرية | مصاريف الاصلاح" كم المبلغ الذي تم ايداعه؟ هل يوجد دراسة للحساب الاحتياطي؟
- هل جميع البيانات المالية محدثة ومتوفرة؟
- ماهي نسبة الملاك الملتزمين بسداد الاشتراكات - رسوم الخدمات حتى اليوم؟ وفي حال وجود متأخرات هل سيلزم الملاك الملتزمين بسداد المتأخرات إلى أن يتم استرجاعها من المالك المخالف؟ ماهي العجرات التي يتخذها اتحاد الملاك لحل هذه المشكلة؟
- اذا كنت أجنبي، هل وحدتك في منطقة يسمح فيها بتملك الأجانب؟
- هل الوسيط العقاري مرخص من المؤسسة؟

**قد تكون هناك قيوم لتوسعة أو تعديل الوحدة أو الفيلا-** - قد تكون هناك قيود على حقوقك في القيام بتوسعة أو تعديلات للوحدة أو الفيلا. بعض الأعمال على الوحدة قد تتطلب موافقة أعضاء مجلس الإدارة، يجب تضمين هذه المعلومات في مستند يسمى ب" النظام الرئيسي". ستعطي نسخة من هذا المستند مع مسودة العقد.

- **قد تكون مسؤولاً بدفع متأخرات البائع من رسوم الخدمات - الاشتراكات** اذا لم يقم البائع بدفع جميع الاشتراكات أو رسوم الخدمات السابقة ستكون ملزم بدفعها، لذلك عليك أن تصر على ان يقدم لك البائع بيان الاشتراكات السنوية من قبل اتحاد الملاك والذي سيبين جميع الاشتراكات الغير مدفوعة. فإما يسدفعها البائع قبل شرائك للوحدة أو يمكن خصمها من مبلغ الشراء وبالتالي دفعها لاتحاد الملاك.



- **شهادة براءة الذمة المالية مطلوبة من تاريخ 26 مارس 2019-** من ذلك التاريخ ستحتاج الى شهادة براءة الذمة المالية لتقديمها لإدارة التوثيق قبل توثيق عقد البيع. وإذا لم تتوفر هذه الشهادة، لا يمكن توثيق أو تسجيل العقد. ولكن قد لا تكون بعض اتحادات الملاك فعالة بالكامل وفي هذه الحالة يصرح المشتري والبايع مجتمعين بعدم إمكانية الحصول على هذه الشهادة.
  - **عليك أن تفهم استحقاقات وحدتك-** لوحدة نسبة معينة أو استحقاق. هذا يؤثر في حصتك في الأجزاء المشتركة وحصتك في سداد رسوم الخدمات أو الاشتراكات و حجم صوتك. مساهماتك وقيمة تصويتك قد لا يكون بمثل بقية الملاك.
  - **يجب أن يتم تسجيل شرائك-** يجب ان يتم تسجيل العقد من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وإلا يكون للعقد أثر محدود.
  - **عليك إعلام اتحاد الملاك-** عليك ان تقوم بإعلام اتحاد الملاك بشارتك للوحدة حتى تتمكن من استلام اية اخطارات، سيحتاج الإتحاد الى تفاصيل الإتصال بك.
  - **مستندات الإفصاح التي ينبغي عليك قراءتها قبل التوقيع -** عند بيع اي وحدة، على المطور تقديم التالي للمشتري قبل توقيع اي عقد:
    - نسخة من المخطط الذي يبين الوحدات والأجزاء المشتركة
    - نسخة من بيانات استحقاقات الوحدات
    - نسخة من النظام الرئيسي
    - توقع محسوب على اساس معقول لاشتراكات - رسوم خدمات سنتين قادمتين.
    - تفاصيل أي متأخرات لرسوم الخدمات - الاشتراكات
    - التزام بمعاونة المشتري للحصول على براءة الذمة المالية.
- يجب دراسة هذه المستندات وتأثيراتها قبل توقيع العقود.

لمزيد من المعلومات حول شراء وحدة أو فيلا في عقار مشترك يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني [RERA.GOV.BH](http://RERA.GOV.BH)