



## البيان رقم (4)

### التغييرات على نماذج الوكالة و أوراق التصويت

#### 1. المقدمة

نص القرار رقم (7) لسنة 2018 بتنظيم أحكام اتحاد الملاك والعقارات المشتركة، بأنه يجوز لأعضاء الجمعية العمومية المشاركة في الاجتماع باستخدام إحدى الطرق التالية :

- الحضور الشخصي .
- حضور الوكيل.
- استخدام ورقة التصويت .

إن الاستعانة بالوكيل للحضور أصبح خيار شائع في حال عدم استطاعة المالك الحضور شخصيا للاجتماع .

قد استجبت العديد من القضايا في اجتماعات اتحادات الملاك الحالية بشأن عملية توثيق استمارات التوكيل، لذلك قررت مؤسسة التنظيم العقاري أنه بدلا من ترك هذه المسألة للنقاش، فإنها تقترح آلية يقوم باتباعها جميع اتحادات الملاك.

#### 2. المتطلبات الجديدة للوكالة

تقترح مؤسسة التنظيم العقاري أنه على جميع اتحادات الملاك تنفيذ الممارسات التالية لتوثيق التوكيل:

- التوكيلات الموقعة في البحرين - يجب أن تكون مصدقة من قبل الموثق بإدارة التوثيق
- التوكيلات الموقعة خارج البحرين باستخدام الاستمارة المرفقة - يجب أن يكون توقيع المالك بحضور شخص كشاهد، حيث يجب أن يكون هذا الشاهد شخص بالغ وأن يتم تقديم نسخة من البطاقة الذكية / وجواز السفر الخاص بالمالك والشاهد إلى الجمعية العمومية مرفقا باستمارة الوكيل الموقع.

ويجوز للجمعيات العمومية عند اختيارها ذلك، فرض شروط اضافية لكي يتم التقيد بها من قبل الجمعية العمومية أثناء القبول والتصرف بناءاً على استمارة التوكيل. سيستمر العمل بالشرط الحالي الذي يقضي بأنه لا يمكن لشخص واحد ان يمثل أكثر من 10% من الوحدات.

#### 3. تطبيق هذا المتطلب

ستقوم المؤسسة تدريجيا بإنفاذ هذا الشرط لإخطارات الاجتماعات الصادرة من تاريخ نشر هذا البيان .

#### 4. نموذج لاستمارة التوكيل

يمكن استخدام الاستمارة المبينة لاحقا في هذا البيان كنموذج، وتعديلها على النحو المطلوب لتلبية احتياجات اتحادات الملاك .

## 5. استخدام أوراق التصويت

وفرت المؤسسة مجموعة من النماذج كمسودة للنظام الرئيسي للعقارات المشتركة لاتحادات الملاك بغرض زيادة استخدام أوراق التصويت، لتحل محل الحاجة إلى عقد اجتماعات للملاك. إلا أن المؤسسة ترى أن هذه الممارسة غير مرغوب فيها ولاسيما في حالة الاجتماع الأول للجمعية العمومية، نظرا لأهمية المواضيع التي يجب إقرارها في مثل هذه الاجتماعات. إن محتوى الاجتماع الأول مهم للغاية للسماح للمالكين بالالتقاء ومناقشة القضايا، لذلك يفضل الحضور الشخصي لجميع الملاك للحصول على مزيد من الإيضاح وإبداء أفكارهم بشفافية. وغالبا ماتكون مسودة القرار الذي سيتم التصويت عليه مبنية على نقاشات الملاك في الاجتماع وآرائهم المختلفة.

تقترح المؤسسة الممارسات التالية لأوراق التصويت:

- لا يمكن انعقاد الاجتماع السنوي للجمعية العمومية بناءً على أوراق التصويت فقط .
- اجتماعات الجمعية العمومية غير الاعتيادية التي سيتم خلالها مناقشة موضوع أو موضوعين فقط وتحتاج إلى تصويت بشكل مستعجل وذلك قبل اجتماع الجمعية العمومية السنوي، يمكن أن تجرى من خلال أوراق التصويت. والسلطة التقديرية في ذلك تكون من قبل مدير اتحاد الملاك أو مجلس إدارة اتحاد الملاك، لضمان عدم استخدام أوراق التصويت بشكل يضر مصالح أي من الملاك.
- في حالة انعقاد اجتماع فعلي واثناء المناقشة تم تغيير صياغة مسودة القرار، ونتيجة لذلك :
  - مسودة القرار المعدل أصبحت مختلفة عن مسودة القرار المذكورة في ورقة التصويت، حيث يغير ذلك معنى القرار، ومن ثم يجب استبعاد التصويت في ورقة التصويت ( غير ان هذا الاستبعاد لا يغير النصاب الذي يحسب في بداية الاجتماع ) .
  - مسودة القرار المعدل لا ينطوي إلا على تغيير بسيط في الصياغة ولا يغير طبيعة القرار والقصد منه في ورقة التصويت ، وبذلك يمكن احتساب التصويت .

### الاستمارة رقم (3) – استمارة التوكيل

اسم اتحاد الملاك	يتم ملئها من قبل اتحاد الملاك
عنوان اتحاد الملاك	يتم ملئها من قبل اتحاد الملاك
رقم التسجيل	
رقم الوحدة	يتم ملئها من قبل الملاك
اسماء الملاك	يتم ملئها من قبل الملاك

أنا / نحن ملاك الوحدات المذكورين أعلاه ، نعين \_\_\_\_\_ ( ضع اسم الوكيل ) ليكون وكيلنا  
وليصوت بالنيابة عنا في اجتماع الجمعية العمومية في \_\_\_\_\_ ( ضع تاريخ الاجتماع ليكون الوكيل لهذا الاجتماع المعين )  
أو أي استمرار لهذا الاجتماع لسبعة أيام بعده .  
الموقع في \_\_\_\_\_ ( الموقع ) .

التاريخ : \_\_\_\_\_

توقيع المالك الأول : \_\_\_\_\_

اسم المالك الأول : \_\_\_\_\_

الرقم الشخصي / رقم الجواز : \_\_\_\_\_

توقيع المالك الثاني (إن وجد) : \_\_\_\_\_

اسم المالك الثاني : \_\_\_\_\_

الرقم الشخصي / رقم الجواز : \_\_\_\_\_

توقيع الشاهد أو الموثق : \_\_\_\_\_

اسم الشاهد أو الموثق : \_\_\_\_\_

الرقم الشخصي / رقم الجواز : \_\_\_\_\_

#### ملاحظات:

- للشركات ، ختم الشركة والتوقيع المصرح به.
- للأفراد الموقعين في البحرين – يجب أن يكون التوكيل مصدق من قبل الموثق.
- للأفراد الموقعين في خارج البحرين – يجب أن يكون توقيع المالك بحضور شخص كشاهد، حيث يجب أن يكون هذا الشاهد بالغ وأن يتم تقديم نسخة من البطاقة الذكية / وجواز السفر الخاص بالمالك والشاهد إلى الجمعية العمومية مرفقا باستمارة التوكيل الموقعة. لا يمكن لشخص واحد ان يمثل أكثر من 10% من الوحدات.