

موجهاًت القواعد العامة بشأن عقارات الملكية المشتركة

الفصل الأول: تعاريف وأحكام عامة

العبارات المستخدمة في القانون

المادة (1)

في هذه اللائحة، يكون للكلمات والعبارات المعرفة في المادة 2 من القانون رقم 27 لعام 2007 بشأن عقارات الملكية المشتركة في إمارة دبي نفس المعاني المخصصة لها في المادة المذكورة وتعني أية إشارة إلى كلمة "القانون" في هذه اللائحة القانون المذكور.

تعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها كما يلي ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك:

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري

مجموع المستحقات: مجموع كافة المستحقات في نظام الملكية المشتركة.

مدير الجمعية: الشخص المعين مديرًا للجمعية وفقاً للنظام الأساسي لجمعية المالك.

اتفاقية مدير الجمعية: اتفاقية تعين بموجبها جمعية المالك مدير الجمعية وتقوضه بالصلاحيات الالزامية.

العناصر المشتركة: تعني فيما يتعلق بالعناصر المكونة للمبنى تلك الأجزاء من المبنى (بما في ذلك الخدمات والمعدات والمرافق) التي مستخدمة لعنصر واحد أو أكثر من المكونات.

العنصر: في حالة تقسيم أي مبني عن طريق التقسيم الحجمي إلى جزئين أو أكثر ويكون من الغرض التقسيم ملكية واستخدام كل جزء منها بشكل مستقل إما كملكية مشتركة أو ملكية تلك الأجزاء المكونة للمبني.

مالك العنصر: يعني مالك أي عنصر.

قواعد المجمع: هي القواعد المبينة في إعلان نظام الملكية المشتركة.

العميل: أي شخص طبيعي أو إعتباري يشتري أو يعرض شراء أية وحدة باستثناء المطور.

المطور: يعني أي مطور رئيسي أو أي مطور فرعى.

التوجيهات: تعنى توجيهات مسح الأراضي الصادرة عن الدائرة وفقاً للائحة رقم () لسنة 2010 بشأن إعداد مخططات مسح الأراضي في إمارة دبي.

بيان الإفصاح: يعني بيان خطى محرر بموجب المادة 4.

الوحدة المقترحة: تعنى أية وحدة:

(أ) في مشروع قيد الإنشاء أو من المقترح إنشاؤه والتي تصبح عند الانتهاء من بنائها موضوع نظام ملكية مشتركة؛ أو

(ب) في مشروع مكتمل حيث لم تصدر الدائرة سند ملكية للوحدة وإذا كان بائع الوحدة هو المطور.

اتفاقية التوريد: الإتفاقية التي تبرم لمدة لا تقل عن سنة واحدة لتوريد البضائع أو الخدمات، بما في ذلك المرافق الخدمية إلى أية جمعية ملاك سواء بشكل مباشر أو من خلال بيان إدارة المبني.

التقسيم الحجمي: تقسيم أي مبني وقطعة الأرض التي يقام عليها إلى قسمين أو أكثر و يحدد كل

قسم بالطريقة التي تحددها الدائرة ويشكل جزءاً من المبني.

نفاذ اللائحة

المادة (3)

- 1 تصبح هذه اللائحة نافذة اعتباراً من تاريخ التوقيع عليها من قبل الرئيس.
- 2 يصدر المدير العام للدائرة القرارات والتعليمات والنماذج الازمة لتنفيذ هذه اللائحة.
- 3 يجوز للمدير العام بموجب مستند خطى أن يفوض أية صلاحية أو سلطة أو واجب أو مهمة ممنوحة له أو للدائرة بموجب هذه اللائحة أو أية لائحة أخرى وفقاً للقانون إلى مؤسسة التنظيم العقاري.

الفصل الثاني

بيانات الإفصاح وحماية المستهلك

المادة (4)

- (1) قبل توقيع أي عميل على عقد لشراء وحدة المقترحة من المطور، يجب على المطور تقديم بيان خطى إلى العميل موقع عليه بواسطة المطور أو الشخص المفوض منه يبين فيه المعلومات التالية:

- (أ) وصف المبني أو المشروع الذي تشكل الوحدة المقترحة جزءاً منه، بما في ذلك:
 - (1) الاستخدامات المقصودة للأرض ضمن المبني أو المشروع (مثلاً استخدامات سكنية، شقق مفروشة أو فندقية و محلات تجارية ومكاتب أو متعددة الاستخدامات الخ)؛
 - (2) المعلومات الخاصة بالمبني أو المشروع أو أية معدات أو خدمات متضمنة فيه والتي تساهم في التطوير المعزز بيئياً؛

- (3) أي معدل تطوير معزز بيئياً يسري على المبنى أو المشروع، بما في ذلك تفاصيل هيئة الموصفات؛
- (4) أي استخدام خاص يسري على الوحدة المقترحة (مثلاً شقة مفروشة أو فندقية بالخدمات)؛
- (5) المرافق الموجودة على المناطق المشتركة المقترحة والتي ستكون متوفرة للاستخدام من قبل المالك والشاغلين كحق من حقوقهم؛
- (6) المرافق الموجودة داخل المبنى أو المشروع والتي ستكون متوفرة للاستخدام من قبل المالك والشاغلين على أساس تجاري؛
- (7) قطع الأثاث والمفروشات (إن وجدت) للمناطق المشتركة المقترحة التي يتلزم المطور بتوفيرها بدون أية رسوم إضافية؛
- (ب) نسخة من إعلان نظام الملكية المشتركة المقترح؛
- (ج) نسخة من بيان إدارة مبني المقترح؛
- (د) مسودة لمخطط أرض الوحدة المقترحة توضح مساحات الوحدة المطلوبة على المخطط لغايات التسجيل وفقاً للتعليمات، وبشرط عدم توضيح مساحات أخرى؛
- (ه) جدول بالمواد والتشطيبات لكل من المناطق المشتركة المقترحة والوحدة المقترحة؛
- (و) نسخة من أية اتفاقية توريد ستبرمها جمعية المالك المقترحة؛
- (ز) الميزانية الموضوعة وفقاً للنظام الأساسي لغرض الصندوق العام والصندوق الاحتياطي لأول سنتين ماليتين من عمل جمعية المالك المقترحة؛
- (ح) أي تقييم بناء على تلك الميزانية لرسوم الخدمة المستحقة بخصوص الوحدة المقترحة إلى الصندوقين المذكورين من خلال المستويين الماليتين المذكورتين؛

- (ط) الترتيبات المقترحة لتوريد خدمات المرافق الخدمية إلى الملكية المشتركة والوحدة؛
- (ي) في حالة تقديم أية خدمات مرافق خدمية من قبل هيئة غير تابعة لحكومة دبي، باستثناء جمعية المالك:
- (1) ذكر اسم الهيئة التي ستقدم تلك الخدمات؛
 - (2) إذا ما كانت تلك الهيئة مرتبطة بالمطور؛ و
 - (3) تقييم معقول للتكاليف السنوية للخدمات المذكورة التي ستقدم إلى الوحدة المقترحة؛
- (ك) ما إذا كانت جمعية المالك ستتبع أية خدمات مرافق خدمية إلى مالكي الوحدات وفي حالة قيام الجمعية بذلك، تفاصيل ترتيبات التوريد؛
- (ل) ما إذا بدأت أعمال البناء أم لا وإذا لم تكن قد بدأت، التاريخ المتوقع للإنتهاء من أعمال البناء؛
- (م) التاريخ المتوقع لتسليم العقار إلى المشتري؛ و
- (ن) بيان للمشتري بخصوص التزامه بتسجيل العقد في السجل العقاري المبدئي أو النهائي بحسب الأحوال وفقاً للقانون ذات العلاقة.
- (2) قبل إبرام أي عميل عقد لبيع أية وحدة مقترحة يقوم العميل بشرائها من المطور أو من عميل آخر، يجب عليهما تقديم نسخة كاملة من بيان الإفصاح التي استلمها عند شراء الوحدة المقترحة إلى المشتري.

بيانات الإفصاح غير الصحيحة أو الناقصة

المادة (5)

(1) في حالة عدم تمكن المطور من تقديم البيان المذكور في البند (1) من المادة (4) ، يعتبر العقد الذي قدم البيان بخصوصه باطلاً.

(2) وفي حالة عدم تمكن العميل من تقديم نسخة من البيان وفقاً للبند (2) من المادة (4) ، يعتبر العقد الذي كان يجب تقديم نسخة من البيان بشأنه باطلاً.

(3) يضمن المطور المعلومات الواردة في البيان المقدم بموجب الفقرة الفرعية (1) من المادة 4 وخلال سنتين من تاريخ نقل ملكية الوحدة من المطور ، في حالة اكتشاف أن أي من المعلومات غير صحيحة أو غير مكتملة من أية ناحية جوهرية ، يكون المطور مسؤولاً تجاه العميل الذي تنقل إليه ملكية الوحدة لتعويضه عن الأضرار ، سواء اشتري العميل الوحدة من المطور أو من عميل آخر.

معلومات شهادة الإنجاز

المادة (6)

عند تسليم المشتري وحدة مقترحة تشكل مبني أو جزء من المبني ، يجب على المطور إبلاغ المشتري المشتري خطياً بتاريخ شهادة إكمال المبني. ويجوز للمشتري الاعتماد على هذا البلاغ لغرض الضمانات الواردة في المادة 26 من القانون.

الأمور المالية

المادة (7)

(1) مع عدم الإخلال بأحكام العقود التي تكون سارية في تاريخ بدء سريان هذه اللائحة ، يكون المطور مسؤولاً عن كافة التكاليف والمصاريف المرتبطة بقطعة الأرض قبل أن تصبح تلك الأرض ملكية مشتركة.

- (2) عندما تصبح قطعة الأرض ملكية مشتركة، تعتبر جمعية المالك مسؤولة عن كافة التكاليف والمصاريف المرتبطة بذلك الملكية المشتركة طبقاً لأحكام القانون ولوائحه التنفيذية والقرارات والتوجيهات الصادرة بمقتضاه.
- (3) يجب على المطور تحمل جميع التكاليف المرتبطة بتصحيح العيوب في العقار والتأكد من عدم تحمل تلك التكاليف على جمعية المالك. وفي حالة مخالفة هذه المادة يجوز لجمعية المالك استرداد التكاليف من المطور.
- (4) عند تاريخ نفاذ هذه اللائحة، يجب على المطور أو أي مطور فرعى عدم نقل المسئولية عن التكاليف والمصاريف المشار إليها في البند (1) من هذه المادة (7) إلى أية جمعية ملاك أو عميل ويعتبر أي شرط بخلاف ذلك باطلًا.
- (5) يجب على المطور دفع الرسوم الواجبة السداد إلى الدائرة عند تسجيل جمعية المالك لا يسري البند (4) من هذه المادة على أية أقساط تأمين أو مبالغ التأمين الأخرى.
- (6) وتسترد المبالغ المدفوعة مقدماً من قبل المطور والتي تتعلق بالتفعيلية أو البضائع أو الخدمات التي ستقدم بعد تشكيل الجمعية شرط:
- (أ) إذا كان المبلغ مستحق الأداء من جمعية المالك أو ستحملها الجمعية، أن لا يزيد المبلغ عن المبلغ المستحق الأداء أصلًا كما لو كانت جمعية المالك ستدفع أقساط التأمين أو مبالغ التأمين نفسها؛
- (ب) أما إذا كان المبلغ مستحق الأداء من أي عميل أو سيتحملها ذلك العميل، أن لا يزيد المبلغ عن نسبة قسط التأمين أو مبالغ التأمين الأخرى التي تستحق الأداء أصلًا من العميل كما لو كانت جمعية المالك قد سددت قسط التأمين أو المصاريف من أموال جمعتها الجمعية من رسوم الخدمة.
- (8) يجب على المطور تحمل رسوم توصيل الخدمات للمشروع وينبع على المطور مطالبة

مشتري وحدات أو المالك أو الجمعية بالمبالغ المدفوعة من قبله.

(9) لا يحق لأي مطور تحصيل رسوم الخدمة أو رسوم المرافق دون الحصول على الموافقة الخطية من مؤسسة التنظيم العقاري.

(10) في حالة تحصيل المطور رسوم الخدمة أو الرسوم الأخرى من مشتري و ملاك الوحدات أو الوحدات المقترحة، يجب على المطور خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تأسيس جمعية المالك:

(أ) أن يكون لديه مدقق حسابات مسجل لتدقيق كافة الأموال المستلمة والتي تتفق والذي يجب عليه المصادقة:

(1) المصادقة على أن الأموال أنفقت بشكل أصولي وفقاً للغرض من رسوم الخدمة ورسوم المرافق

(2) رصيد تسوية الأموال التي لم يتم إنفاقها والتي يحتفظ بها المطور؛

(ب) خلال 21 يوم من تاريخ تأسيس جمعية المالك للوحدات أو الأرض المعنية، أن يدفع إلى جمعية المالك رصيد المبالغ التي تسلمها المطور بالنيابة عن جمعية المالك التي لم تتفق والتي حددتها المدقق وذلك عند استسلام تقرير المدقق؛

(ج) خلال 21 يوم من صدور تعليمات إليه من المؤسسة، أن يدفع إلى جمعية المالك كامل أو جزء من أية مبالغ مالية لم تتفق أصولاً وذلك وفقاً للغرض من رسم الخدمة أو أية رسوم أخرى كما يصادق عليها مدقق الحسابات.

(11) قبل تقديم أية تعليمات بموجب الفقرة (ج) من البند 10 من هذه المادة، يجب على المؤسسة تقديم إشعار خطى إلى المطور يتضمن تفاصيل النفقات غير الأصولية وأسباب اعتقاد المؤسسة بأنه يجب سداد الأموال إلى جمعية المالك.

(12) إذا استخدم المطور رسوم الخدمة أو غيرها من الرسوم المحصلة من مشتري الوحدات أو الوحدات المقترحة لتملك بضائع أو تجهيزات وبقيت تلك البضائع والتجهيزات موجودة في

تاريخ تشكيل جمعية المالك من قبل أولئك المشترين، يجب عندئذ على المطور أن يحول ملكية وحيازة تلك البضائع والتجهيزات إلى جمعية المالك. ويجوز للمؤسسة أن تحكم بشأن أية مسائل تنشأ عن هذا الشرط.

(13) يجب أن لا يتعارض أي شرط متضمن في اتفاقية البيع والشراء ، سواء كانت متعلقة بوحدة مقترحة أو بوحدة قائمة، مع أحكام القانون واللوائح التنفيذية وغيرها من القرارات والتوجيهات الصادرة بمقتضاه.

متطلبات الإيداع

المادة (8)

(1) يطبق بيان إدارة المبني على الحالات الواردة في المادة (27) البند (2) من القانون، كما يجب أن يتقييد بيان إدارة المبني بأحكام هذه اللائحة وبالقرارات وبنتوجيهات الصادرة من المؤسسة.

(2) يجب أن يكون لجميع المباني ذات موضوع التقسيم الحجمي بيان إدارة المبني

(3) إذا رغب المطور بإجراء تقسيم حجمي يتوجب عليه تحمل التكاليف الالزمة لذلك وتشمل على سبيل المثال دون حصر (تقسيم حجمي، تجهيز بيان إدارة المبني، الاستشارات، تجهيز إعلان أنظمة الممتلكات العقارية).

(4) يكون الغرض من بيان إدارة المبني هو:

(أ) تحديد العناصر المكونة؛

(ب) تحديد العناصر المشتركة؛

- (ت) تحديد من هم مالكي العناصر المكونة للذين يملكون العناصر المشتركة المختلفة؛
- (ث) تحديد حقوق الدخول، بما في ذلك خدمات المرافق الخدمية إلى أي عنصر مكون حيث تسري تلك الحقوق على أو من خلال أي عنصر مكون آخر؛
- (ج) تحديد حقوق دعم أو إيواء العناصر المكونة؛
- (ح) تحديد كيفية صيانة العناصر المشتركة ومن المسؤول عن صيانتها؛
- (خ) تحديد كيفية توزيع تكاليف الصيانة بما في ذلك تكاليف التجديد والاستبدال على مالكي العناصر المكونة؛ و
- (د) بيان الترتيبات بخصوص المبنى فيما يتعلق بالتأمين، بما في ذلك أساس توزيع تكاليف التأمين على مالكي العناصر المكونة.
- (5) يجوز أن يتضمن بيان إدارة المبنى تفويضاً بما يلي:
- (أ) فتح حساب مصرفي باسم جمعية المالك الذي يتعلق به؛
- (ب) تحديد الطريقة التي يشغل بها المفوضون بالتوقيع على ذلك الحساب المصرفي؛ و
- (ج) تحديد أية قيود على تشغيل ذلك الحساب المصرفي؛
- ويفرض أحد البنوك بفتح ذلك الحساب والسماح بتشغيله وفقاً لحساب الضمان الخاص بجمعيات المالك وبنود بيان إدارة المبنى.

البيانات الإختيارية

مادة (9)

يجب أن يتضمن بيان إدارة المبنى الترتيبات المتعلقة بالأمور المبينة في البند (4) من المادة (7) وكما يجوز أن يتضمن أحكام عن بعض أو كافة ما يلي:

- (أ) إنشاء وعمل مجموعة الإدارة؛
- (ب) تحديد واسترداد رسوم الصيانة (بما في ذلك التجديد والاستبدال)؛
- (ج) تحديد واسترداد رسوم تمويل المرافق التجارية أو المحلات التجارية ضمن المبنى؛
- (د) المقاييس المعمارية للبنية موضوع بيان إدارة المبنى؛
- (ه) متطلبات إدارة النفايات وتوفير الطاقة والمياه ومتطلبات إدارة البيئة الأخرى؛
- (و) قواعد استخدام العناصر المشتركة؛
- (ز) الترتيبات الإدارية وحفظ السجلات؛
- (ح) حل النزاعات؛ و
- (ط) أية أمور أخرى مطلوبة لحماية مصالح المالك وشاغلي العناصر المكونة.

الأثر الملزم لبيان إدارة المبنى

المادة (10)

يكون بيان إدارة المبنى ملزماً لمالكي العناصر المكونة بما في ذلك جمعية المالك، و مالكي الوحدات والشاغلين والأشخاص الذين لديهم حق عيني على أية وحدة.

أثر حقوق الارتفاق والتعهدات والقيود

المادة (11)

تكون أية حقوق إرتفاق أو تعهدات أو قيود في بيان إدارة المبني نافذة وفقاً لشروطها.

أثر الأحكام المتعارضة

المادة (12)

يجب أن لا يتعارض أي شرط متضمن في بيان إدارة المبني مع أحكام القانون أو اللوائح أو القرارات والتوجيهات الصادرة بموجبها ويعتبر باطلًا إلى الحد الذي يتعارض فيه ذلك الشرط مع تلك الأحكام.

الشكل والمضمون

المادة (13)

يجوز للمدير العام للدائرة تحديد صيغة وتفاصيل محتويات أي بيان إدارة مبني.

الفصل الثالث

اتفاقيات التوريد

مدة الرقابة

المادة (14)

تبدأ مدة الرقابة عند تسجيل جمعية المالك وتنتهي عندما يبلغ مجموع مستحقات المالك، دون المطرور، ثلثي مجموع المستحقات أو أكثر.

المادة (15)

تقيد المدة

(1) يمنع إبرام اتفاقيات توريد تزيد مدة كل منها عن 3 سنوات والتي تتضمن أي خيار للتجديد.

(2) يمنع على مدير الجمعية إبرام اتفاقيات تزيد مدتها عن 3 سنوات.

المادة (16)

حق الإناء

(1) يجوز إنهاء اتفاقية مدير الجمعية واتفاقيات التوريد التي تبرم من قبل جمعية المالك خلال مدة الرقابة بموجب قرار من أغلبية المالك (باستثناء المطور و الجهات التابعة له أو يمتلك حصة منها) في جمعيتها العمومية السنوية الأولى.

(2) لإنهاء اتفاقية مدير الجمعية أو أي اتفاقية توريد يجب على مجلس الإدارة توجيه إشعار بالقرار الصادر وفقاً للمادة (16) إلى المدير أو مزود الخدمة وعندما تنتهي الاتفاقية.

محتويات الإتفاقيات

المادة (17)

(1) يجب أن تتضمن اتفاقية التوريد أو اتفاقية مدير الجمعية التي تسري عليها هذه المادة بنوداً تتضمن الآتي:

(أ) في حالة توريد بضائع يجب أن تتضمن الإتفاقية، وصفاً كاملاً لتلك البضائع والسعر المدفوع مقابلها، ويجب أن يكون ذلك السعر منافساً مع الأسعار التي يمكن الحصول عليها لبضائع مماثلة في السوق.

(ب) في حالة الخدمات:

- (1) وصفاً تفصيلياً للخدمات التي ستقدم؛
- (2) الأتعاب التي ستفرض مقابل تلك الخدمات، ويجب أن يكون سعر تلك الأتعاب منافساً مع سعر الأتعاب الذي يمكن الحصول عليه مقابل خدمات مماثلة في السوق؛
- (2) وسيلة مراقبة وتقييم أداء مزود الخدمة؛
- (3) بند ينص على إنهاء الاتفاقية في حالة عدم الأداء أو الإخلال؛
- (4) نص يسمح لجمعية المالك، بتعديل الخدمات أو مستويات الخدمات التي ستقدم مع مراعاة تعديل مماثل في الأتعاب وفق شروط معقولة ؛ و
- (5) نص يمنع على مزود الخدمة طلب أو قبول عمولات أو حواجز سرية أو رشاوى فيما يتعلق بالبضائع أو الخدمات التي ستورد من مزودين آخرين.
- (ج) في حالة توريد بضائع أو تزويد الخدمات:
- (1) يجب على المورد أو مزود الخدمة أن يكون حاصل على رخصة تجارية تخلوه توريد البضائع والمستلزمات المطلوبة أو تقديم الخدمات المطلوبة.
- (2) لا يجوز لأي مورد أو مزود خدمة التعاقد بالباطن مع طرف ثالث لتوريد أو تزويد تلك الخدمة.
- (3) يمنع تحويل المبالغ التأسيسية و التشغيلية والرواتب أو تعيين موظفين لصالح الشركة على جمعية المالك أو المالك.
- (ح) في حالة تعيين شركة لتزويد خدمات إدارة المناطق المشتركة
- (1) يجب على جمعية المالك التعاقد مع شركات مسجلة و مرخصة بواسطة المؤسسة لتقديم

خدمات إدارة المناطق المشتركة طبقاً لأحكام القانون رقم (27) لسنة 2007 ولوائمه التنفيذية.

(2) يجب تسجيل عقد الإدارة لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

(2) إذا كانت اتفاقية التوريد أو اتفاقية مدير الجمعية تخالف أي حكم من الأحكام المشار إليها أعلاه يجوز لأي مالك أو جمعية ملاك تقديم طلب إلى المحكمة المختصة لإصدار أمر بإبطال الاتفاقية أو تعديل شروطها.

الفصل الرابع

إشعارات تنفيذ قواعد المجمع

تقديم الإشعار

المادة (18)

إذا رأى مجلس إدارة جمعية المالك أن أي مالك أو شاغل في حالة إخلال بأي من قواعد المجمع، يجوز للمجلس تقويض مدير الجمعية لتقديم إشعار تنفيذ قواعد المجمع ، ويجب أن يكون الإشعار وفق النموذج الذي تقدمه المؤسسة ويجب وفقاً للتعليمات المبينة في ذلك النموذج.

القصیر فی الالتزام

المادة (19)

1. في حالة عدم إلتزام المالك أو الشاغل بالإشعار المقدم اليه بتنفيذ قواعد المجمع ، يجوز للمجلس بعد تقديم إشعار آخر فرض غرامة مالية على المالك أو الشاغل لا تزيد عن ألفي (2,000) درهم. ويجب أن يكون ذلك الإشعار الإضافي وفق النموذج المقدم من المؤسسة ويجب تعبئته وفقاً للتعليمات المبينة في ذلك النموذج.

2. يجوز لجمعية المالك إسترداد أية غرامة مفروضة بموجب هذا الفصل كدين

الفصل الخامس

تعيين مدير إداري مؤقت

المادة (20)

في حالة نشوء أي من الظروف التالية:

- (أ) رفض أو تقصير جمعية المالك في التقيد بأى قرار لحل نزاع صادر عن محكم خاص أو من المؤسسة .
- (ب) عدم قيام جمعية المالك بالوفاء بواجباتها المنصوص عليها فى القانون أو اللوائح أو القرارات أو التوجيهات الصادرة بمقتضاه ؛ أو
- (د) إذا كانت شئون الجمعية في حالة فوضى وعدم إنضباط،

يجوز للمؤسسة في هذه الحالة تعيين مدير إداري لتولي أمور جمعية المالك لفترة محددة من الزمن.

أثر التعيين

المادة (21)

عند تعيين مدير إداري مؤقت:

- (أ) تصبح كافة المناصب في مجلس إدارة جمعية المالك شاغرة؛
- (ب) تؤول صلاحيات ومهام مجلس إدارة جمعية المالك إلى مدير الجمعية طوال المدة التي تحددها المؤسسة و

(ج) يجب على المدير المذكور التقيد بقرارات وتوجيهات المؤسسة (الخطية)، سواء قدمت في سند تعينه أو في أي وقت لاحق.

انتخاب مجلس إدارة جديد لجمعية المالك المادة (22)

قبل انتهاء مدة تعين مدير الجمعية بوقت معقول، يجب عليه عقد اجتماع للجمعية العمومية لانتخاب مجلس إدارة جديد والذي سيتحمل مسؤولية إدارة شؤون جمعية المالك فور انتهاء مدة تعين المدير المذكور.

الفصل السادس تسجيل جمعيات المالك

متطلبات التسجيل المادة (23)

(1) لتأسيس جمعية ملاك يجب تقديم المستندات الآتية:

(أ) طلب التسجيل

(ب) مخطط الموقع للمناطق المشتركة؛

(ج) إعلان نظام الملكية المشتركة؛

(د) سند الملكية لقطعة الأرض موضوع مخطط الموقع؛ أو رسالة من الدائرة تفيد بأن شهادة الملكية قيد الإجراء

(و) تقرير التدقيق المعه بمحب البند (10) من المادة (7)؛ أو رسالة تعهد على أن يقدم تقرير المدقق خلال المدة المحددة.

(ز) سند نقل ملكية أول وحدة؛

(ح) في حالة تقديم الطلب من قبل مالكي الوحدة، إثبات توجيهه وعدم التقييد بالإشعار بمحب المادة (11) البند الفرعى (3) من لوائح نظام الملكية المشتركة رقم () لسنة 2010؛

(ط) رسوم الدائرة؛ و

(ي) أية مستندات أخرى تطلبها الدائرة.

(2) يجوز للمدير العام للدائرة طلب تقديم بعض أو كافة المستندات المبينة في البند (1) من هذه المادة، بما في ذلك أي جزء من تلك المستندات بطريقة إلكترونية.

نظام الإدارة والمحاسبة

المادة (24)

(1) يجب على جمعية المالك عند تسجيلها استخدام نظام إدارة ومحاسبة إلكتروني للاحفاظ بسجلاتها الحسابية وغيرها من السجلات وتقديم النماذج والمستندات الأخرى المطلوب تقديمها بمحب النظام الأساسي للجمعية أو القرارات والتوجيهات الصادرة من المؤسسة.

(2) يجب اعتماد نظام الإدارة والمحاسبة الإلكتروني المشار إليه في البند (1) من هذه المادة من قبل المؤسسة .

(3) وعند تسجيلها، يجب على جمعية المالك أن تقدم إلى المؤسسة البيانات ذات الصلة بشؤونها وفق النموذج وبالطريقة والأوقات التي تحددها المؤسسة المذكورة.

(4) يجوز للمؤسسة تمديد المهلة الزمنية إما بشكل عام أو في حالات معينة بخصوص التقيد بأي شرط من شروط هذه المادة.

تأسيس جمعية المالك

المادة (25)

(1) يجب على المطور الذي يسجل جمعية ملاك لمشروع محدد ما يلي:

- (أ) حفظ دفاتر سجلات جمعية المالك وفقاً لما ينص عليه نظامها الأساسي؛
- (ب) شراء وثائق التأمين الواجبة باسم جمعية المالك؛
- (ج) إعداد جميع المستندات اللازمة للجمعية العمومية السنوية الأولى لجمعية المالك؛
- (د) عقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية الأولى؛ و
- (هـ) إدارة جمعية المالك والمناطق المشتركة (بما في ذلك إصلاحها وصيانتها) حتى الجمعية العمومية السنوية الأولى.

(2) تتحمل جمعية المالك مسؤولية التكاليف المعقولة للأشياء اللازم القيام بها بموجب البند (1) من هذه المادة.

(3) يجوز للمدير العام أن يصدر توجيهات بشأن مبنى أو تجمع محدد أو مبني أو تجمعات في إمارة دبي بشكل عام تحكم مستوى رسوم الخدمة التي تفرض إلى حين تأسيس جمعية ملاك وعقد أول جمعية عمومية سنوية لها.

عدم صيانة المناطق المشتركة

المادة (26)

- (1) إذا أهملت جمعية المالك فى صيانة المناطق المشتركة وفقاً لنظامها الأساسي أو نظام الملكية المشتركة، يجوز للمؤسسة أو من تفويضه لذلك أن تجري معاينة للعقار المشترك.
- (2) إذا ثبتت للمؤسسة أو من تفويضه لذلك بعد المعاينة إهمال جمعية المالك فى صيانة الأجزاء المشتركة فيجب عليها إصدار إشعار خطى لجمعية المالك بإثبات المخالفة ويجب أن يحدد الإشعار العمل الواجب على جمعية المالك القيام به ومهلة معقولة يجب إنجاز العمل خلالها.
- (3) إذا لم تقم جمعية المالك بتنفيذ ما طلب منها فى إشعار التصحيح، يجوز للمؤسسة القيام بأى من أو جميع ما يلى:

(أ) تعين مدير ادارى مؤقت بموجب الفصل 5 من هذه اللائحة؛
(ب) فرض غرامة لا تتجاوز 100,000 درهم.

الفصل السابع

أحكام انتقالية

المادة (27)

تعريفات

المشروع القائم: أي مشروع يكون قائماً عند تاريخ نفاذ هذه اللائحة ويشمل:

- (أ) المشروع الذي باع المطور فيه وحدة واحدة أو أكثر من الوحدات إلى أي عميل في تاريخ النفاذ؛
- (ب) المشروع الذي يكون لدى المطور ترتيبات قائمة ونافذة بشأنه والتي يمكن تحقيقها لإطلاق

المشروع في السوق خلال الفترة الأولى وحدوث مثل ذلك الإطلاق خلال الفترة وذلك في تاريخ النفاذ.

الفترة الأولى: الفترة التي تبدأ في تاريخ النفاذ وتنتهي بعد 3 أشهر ميلادية من بدايتها.

الفترة الثانية: الفترة التي تبدأ عند انتهاء الفترة الأولى وتنتهي بعد 6 أشهر من بدايتها

بيان الإفصاح المؤقت: أي بيان يتفق مع المادة 31.

المادة (28)

استثناء المادتين 4 و 5

يسري هذا الفصل على المشروع القائم بينما لا تسرى المادتين 4 و 5 على أي مشروع قائم حتى انتهاء الفترة الثانية

متطلبات الفترة الأولى

المادة (29)

(1) خلال الفترة الأولى وقبل توقيع العميل على أي عقد لشراء أية وحدة في أي مشروع قائم، يجب على المطور أن يرفق بذلك العقد إشعار إلى المشتري وفق النموذج الذي تعتمده المؤسسة.

(2) خلال الفترة الأولى وقبل توقيع العميل على أي عقد لبيع أية وحدة مقترحة في أي مشروع قائم والتي اشتراها من المطور أو من عميل آخر، يجب على العميل أن يرفق بذلك العقد إشعار إلى المشتري وفق النموذج الذي تعتمده المؤسسة.

(3) في حالة تقصير المطور في التقييد بالبند (1) من هذه المادة، يعتبر العقد الذي أرفق به إشعار المقدم إلى المشتري باطلاً.

(4) في حالة تقصير العميل في التقييد بالبند (2) من هذه المادة، يعتبر العقد الذي أرفق به

الإشعار المقدم إلى المشتري باطلًا.

متطلبات الفترة الثانية

المادة (30)

- (1) خلال الفترة الثانية وقبل توقيع العميل على أي عقد لشراء أية وحدة في أي مشروع قائم، يجب على المطور:
- (أ) أن يرفق بذلك العقد إشعار إلى المشتري وفق النموذج الذي تعتمده المؤسسة؛ و
- (ب) تقديم بيان كشف مؤقت.
- (2) خلال الفترة الثانية وقبل توقيع العميل على أي عقد لبيع أية وحدة في أي مشروع قائم والتي اشتراها من المطور أو من عميل آخر، يجب على العميل:
- (أ) أن يرفق بذلك العقد إشعار إلى المشتري وفق النموذج الذي تعتمده المؤسسة؛ و
- (ب) تقديم نسخة كاملة من أي بيان كشف مؤقت والذي استلمه المشتري عند شراء الوحدة
- (3) في حالة تقصير المطور في التقيد بالبند (1) من هذه المادة، يعتبر العقد الذي يسري عليه التزام المطور باطلًا.
- (4) في حالة تقصير العميل في التقيد بالبند (2) من هذه المادة، يعتبر العقد الذي يسري عليه التزام المطور باطلًا.

متطلبات بيان الإفصاح المؤقت

المادة (31)

- (1) يجب التوقيع على بيان إفصاح مؤقت من قبل المطور يبين فيه المعلومات التالية:
- (أ) وصف المبني أو المشروع الذي تشكل الوحدة جزءاً منه، بما في ذلك:
- (1) الاستخدامات المقصودة للأرض ضمن المبني أو المشروع (مثال استخدامات سكنية، شقق مفروشة أو الفندقية و محلات تجارية)؛
- (2) أية معالم خاصة بالمبني أو المشروع أو أية معدات أو خدمات متضمنة فيه والتي تساهم في التطوير المعزز بيئياً؛
- (3) أي استخدام خاص يسري على الوحدة (مثال شقة مزودة بالخدمات)؛
- (4) المرافق الموجودة بالمناطق المشتركة والتي ستكون متوفرة للاستخدام من قبل المالك والشاغلين كحق من حقوقهم؛
- (5) المرافق الموجودة داخل المبني أو المشروع والتي ستكون متوفرة للاستخدام من قبل المالك والشاغلين على أساس تجاري؛
- (6) قطع الأثاث والمفروشات (إن وجدت) للمناطق المشتركة التي يتلزم المطور بتوفيرها بدون أية رسوم إضافية؛
- (7) مخطط أرض الوحدة المقترحة تبين بوضوح مناطق الوحدة التي تشترط التوجيهات إظهارها على المخطط لأغراض التسجيل دون أية مناطق أخرى؛
- (8) جدول بالم مواد والتشطيبات لكل من المناطق المشتركة المقترحة والوحدة؛

- (9) ما إذا كانت ستبرم أية اتفاقيات توريد من قبل جمعية المالك وإن كان الأمر كذلك، ماهية تلك الاتفاقيات؟
- (10) ترتيبات مقرحة لتوريد خدمات المرافق إلى الممتلكات المشتركة والوحدة؛
- (11) في حالة تقديم أية خدمات مرافق خدمية من قبل هيئة غير تابعة لحكومة دبي، باستثناء جمعية المالك، بيان يحدد اسم الهيئة التي ستقدم تلك الخدمات وتحديد كيفية تسديد الرسوم إلى تلك الهيئة؛
- (12) ما إذا كانت جمعية المالك ستتبع أية خدمات مرافق خدمية إلى مالكي الوحدات وفي حالة قيام الجمعية بذلك، توفير تفاصيل ترتيبات التوريد؛
- (13) ما إذا بدأت أعمال البناء أم لا وإذا لم تكن قد بدأت، تحديد التاريخ المتوقع بشكل معقول لبدء أعمال البناء؛
- (14) التاريخ الذي يتوقع بشكل معقول أن يسلم فيه العقار إلى المشتري؛ و
- (15) بيان يلفت انتباه المشتري إلى التزامه بتسجيل العقد في السجل العقاري المبدئي وفقاً للقوانين ذات العلاقة، بما في ذلك بيان يشرح عواقب عدم التسجيل.

الضمان المقدم من المطور

المادة (32)

يضمن المطور صحة المعلومات المبينة في بيان الإفصاح المؤقت وخلال سنتين من تاريخ نقل ملكية الوحدة من المطور، وفي حالة اكتشاف أن أي من المعلومات غير صحيحة أو غير مكتملة من أية ناحية جوهرية، يكون المطور مسؤولاً تجاه العميل الذي تنقل إليه ملكية الوحدة لتعويضه عن الأضرار، سواء اشتري العميل الوحدة من المطور أو من عميل آخر.

بيانات إدارة المبني

المادة (33)

(1) يجب أن يتضمن بيان إدارة المبني أحكاماً ضرورية من أجل تنظيم حقوق والتزامات المالك الذين سيكونون ملتزمين به، بما في ذلك الأساس الذي ستوزع بناء عليه تكاليف الصيانة والتكاليف الأخرى، بشكل عادل لكل الأطراف.

(2) دون أخلال بأحكام البند (1) من هذه المادة، يجب ألا يكون أي حكم في البيان متعارضاً مع القانون أو اللوائح والقرارات والتوجيهات الصادرة بمقتضاه ويعتبر باطلأً إلى حد أي تعارض مما ذكر.

يجوز للمؤسسة أن ترفض تسجيل أي بيان إذا رأت أن أحكامه لا تتوافق مع البندين (1) و (2) من هذه المادة.

اتفاقيات التوريد

المادة (34)

(1) تسري هذه المادة على جمعية المالك التي في وقت تسجيلها تكون الدائرة قد أصدرت شهادات ملكية لمالك الوحدات الفردية فيها.

(2) لا يجوز للمطور الذي يسجل جمعية مالك تسري عليها هذه المادة أن يبرم اتفاقية توريد بالنيابة عن جمعية المالك بصفته وكيلًا مفوضاً عنها.

تحصيل رسوم الخدمة و رسوم المرافق

المادة (35)

(1) لا يجوز للمطور فرض أية رسوم خدمة أو رسوم ممرافق، على مشترين وملاك الوحدات في مناطق عقارات الملكية المشتركة أو المناطق المشتركة دون الحصول على الموافقة الخطية من المؤسسة.

(2) في حالة إخلال المطور بما ورد في البند (1) من هذه المادة يجوز للمؤسسة اتخاذ إجراءات قانونية ضده.

صدرت هذه الموجهات في دبياليوم الثلاثاء الموافق 13أبريل 2010م