

تعيم رقم 02/2020

بشأن

سياسة تضارب مصالح ومعاملات الأطراف بخصوص إدارة العقار المشتركة

إشارة إلى:

- القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
- القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري بدبي.

وفي إطار الدور المنوط بمؤسسة التنظيم العقاري في تنظيم القطاع العقاري بدبي

نصدر التعيم الآتي:

سياسة تضارب المصالح ومعاملات الأطراف ذات الصلة الخاصة بإدارة وتشغيل عقارات ذات الملكية المشتركة:

1. يتعين على شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة "جهة الإدارة" وضع سياسة معتمدة لتضارب المصالح ومعاملات الأطراف ذات الصلة بالعقار المشتركة والامتثال في تنفيذ هذه السياسات بما يضمن الشفافية والعدالة والمساواة.

تهدف السياسة إلى تحديد تضارب المصالح والعمل على إدارتها، ويجب أن تخضع هذه السياسية للمراقبة المستمرة والمراجعة المتواصلة، والعمل على تطبيق الإجراءات الازمة بما يتوافق مع المتطلبات.

لتفادي أي اضرار في المعاملات التعاقدية بين جهة إدارة العقارات المشتركة مع الأطراف المعنية "مزودي أو موردي الخدمات" وبذلك يتطلب ما يلي:

- أ) الكشف عن وجود علاقات مع الأطراف ذات الصلة بطريقة مناسبة.
- ب) تجنب تأثير الأطراف ذات الصلة المباشرة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات التشغيلية وقرارات التعيين.
- ت) أن تتم المعاملات وفق شروط وأحكام السوق المتداولة.

١٢٦



2. يجب أن تشمل سياسة تضارب المصالح كافة الجوانب المتعلقة بتعيين وتوقيع الاتفاقيات مع مزودي وموريدي الخدمات الأطراف ذات الصلة:

- **أولاً:** يجب على مدير وموظفي شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة تجنب الممارسات التي يمكن أن تؤدي إلى تضارب في المصالح أو إلى ظهورها قدر الإمكان ويجب التأكد من اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجنب أي نوع من تضارب المصالح والتأثير السلبي على الامتثال بالسياسات. وتشمل هذه الخطوات تحديد ما يلي:
 - (أ) طبيعة المصالح والعلاقات ذات الصلة بين الأطراف المعنية.
 - (ب) طبيعة النشاط وتأثيره على الأطراف ذات الصلة.
- **ثانياً:** تتلزم شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة بعملية مراجعة وموافقة قبل الدخول في الأنشطة المعنية وعدم التنازل عن الأحكام المهنية أو التجارية التي قد تؤدي إلى تضارب المصالح.
- **ثالثاً:** يجب على المدير وموظفي شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة الإفصاح عن أي أمر قد ينتج عنه أو يؤدي إلى حدوث تضارب في المصالح. ويجب أن تكون الإفصاحات شاملة الموضوع، وذلك لتسهيل اتخاذ قرارات قائمة على معلومات صحيحة، بشأن ما إذا كان ينبغيمواصلة العمل وفق القرار وتحديثه بمراور الوقت، تماشياً مع النظم والسياسات المعمول بها في مؤسسة التنظيم العقاري.
- **رابعاً:** يمنع أعضاء لجنة المالك من التصويت حول أي مسألة قد يكون فيها العضو عرضة لتضارب المصالح أو التقصير في أداء واجباته قد تعرضه للمسائلة القانونية. تقوم شركة الإدارة بتطوير خطة تواصل للإبلاغ عن هذه الحالات والتعامل معها وفق القانون واللوائح ذات الصلة.
- **خامساً:** تحديد الإجراءات وطرق التعامل للجنة المالك في حالة عدم امتثال الشركة للسياسة تضارب المصالح.
- **سادساً:** يُحظر على مدير شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة والموظفين وأعضاء اللجنة طلب أو قبول أي عمولات أو حواجز أو رشاوى بشكل عام، فيما يتعلق بتزويد أو توريد أو شراء الخدمات أو السلع من جهات تقديم الخدمات
- **سابعاً:** فيما يتعلق بالمشاريع الكبرى والمشاريع الفندقية، بموجب قانون رقم (6) لسنة 2019م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي فيجب على شركة إدارة العقارات ذات

NB711



الملكية المشتركة، وقبل إصدار أي مناقصة إلى كيان ذي صلة، أو شركة تابعة أو فرعية، إخطار مؤسسة التنظيم العقاري بتضارب المصالح إن وجدت، وطلب الحصول على موافقتها على إصدار المناقصة لمثل هذا الكيان أو الشركة التابعة أو الفرعية. وتحتفظ مؤسسة التنظيم العقاري بالحق الكامل في رفض أي طلب أو وضع إجراءات احترازية بناءً على النظم المعمول بها في المؤسسة.

ثامنًا: فيما يتعلق بالمشاريع العقارية التي تصنف كفئة ثلاثة بموجب القانون رقم "6" لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة، يمنع لمدير وموظفي شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة من تعيين مزودي أو موردي أو شراء الخدمات والسلع مع أي كيان ذي صلة أو شركة تابعة أو فرعية، لتعيينه كمقدم للخدمات.

- 3. يتطلب من الشركة تقديم نماذج الأدلة على وجود تضارب المصالح في السياسة.
- 4. لا يحق لأعضاء لجنة المالك للعقارات المشتركة أو مدير وموظفي شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة الاستفادة أو الحصول على المكافآت الشخصية من شركة الإدارة ومزودي الخدمات.
- 5. لا يجوز لمدير أو موظفي شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة الدخول في أي معاملة تجارية (أو عقد) مع أي طرف ذي صلة، ما لم يتم التأكد التام من الامتثال لـ "سياسة معاملات الأطراف ذات الصلة" المذكورة أعلاه.
- 6. يجب على شركة إدارة العقارات ذات الملكية المشتركة مراقبة إدارة الحسابات الخاصة للعقارات ذات الملكية المشتركة والمعاملات المالية الأخرى بعناية تامة، ويجب التعامل مع المعاملات الحسابية والكشف عن المعاملات المالية الخاصة بحسابات العقارات المشتركة والحسابات المدمجة، وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعمول بها.
- 7. في حالة وجود تضارب مصالح مع أي عضو لجنة ملك في أيه مسائل أو المعاملات التشغيلية أو التجارية أو التعاقدية يمنع حضور العضو ذي صلة مع أطراف المصلحة الاجتماعية في المشاركة أو التصويت بأي حال من الأحوال، كما ينبغي توثيق استبعاد العضو في الاجتماع بمحضر حسب الأصول المعمول بها، وفي جميع الأحوال يجب أن تتم هذه المعاملة طبق مبدأ استقلالية اتخاذ القرار، وبنفس الشروط التي يتم تطبيقها على جميع عروض الأسعار الأخرى، وبسعر أقل عن السعر المقدم مسبقاً، وألا يتضمن شروط تعارض مع مصالح العقارات ذات الملكية المشتركة والقوانين المعمول بها.




8. يجب لشركة الإدارة ولجنة المالك بالإفصاح عن كافة معاملات الأطراف ذات الصلة في التقرير السنوي.

9. تتولى شركة التدقيق المالي المعتمد والمخولين بفحص التقرير والتحقق التام من أي معاملات تتم مع الأطراف ذات الصلة ومدى إلتزام شركات الإدارة بسياسة تضارب المصالح.

10. في حال عدم الالتزام بهذه السياسة، فإن ذلك يحق للمؤسسة باتخاذ الإجراءات الالزمة في إنهاء الأمور التعاقدية أو فسخ عقد الإدارة وفرض الغرامات المالية على شركة الإدارة وأي عقوبات مالية أخرى.

قد صدر في دبي اليوم الإثنين الموافق 29 يونيو 2020م.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام والتقدير...

م.مروان أحمد بن غليطة

المدير التنفيذي



The stamp is circular with a blue border containing the Arabic text "مؤسسة التنظيم العقاري" at the top and "The Real Estate Regulatory Agency" at the bottom. In the center is a stylized logo consisting of three rectangles.

