

تعيم رقم (١) لسنة ٢٠٢٠

بيان تنظيم رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال المتعلقة بالعقارات ذات الملكية المشتركة

استناداً لأحكام القانون رقم ٤ لعام ٢٠١٩ بشأن مؤسسة التنظيم العقاري والقانون رقم ٦ لعام ٢٠١٩
بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
فقد تقرر الآتي :-

الموازنات السنوية لرسوم بدل خدمات أو بدل الاستعمال

المادة (١)

١. تلتزم جهة الإدارة بإعداد الموازنات السنوية للعقارات المشتركة وبما فيها المشاريع الرئيسية حسب الضوابط والنظم المعمول بها لدى المؤسسة.
٢. على مدقق الحسابات تدقيق موازنة بدل الخدمات وبدل الإستعمال للسنة المالية الحالية، وتقييم تقرير مالي بشأنها للمؤسسة بالوسيلة التي تحددها المؤسسة لهذه الغاية.
٣. يجب أن تتضمن الموازنات السنوية تقديرات معقولة للدخل والمصاريف المرتبطة بتقديم الخدمات والبضائع الخاصة بالعقار المشتركة والتي تشمل: تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة والتحسينات الضرورية للأجزاء والمرافق المشتركة وأية بنود أخرى تتوافق مع أحكام القانون وانحصار التنفيذية.
٤. يجب أن تتضمن الموازنات السنوية نسبة تتعلق بالمساهمة في صندوق احتياطي لتجديد واستبدال الأصول أو الأجزاء المشتركة او المرافق المشتركة للعقار، والذي يعد بناء على دراسات علمية من ذوي الاختصاص حسب الضوابط والمعايير المعمول بها لدى المؤسسة.
٥. يجب أن لا تتضمن الموازنات السنوية للعقارات المشتركة أي رسوم أو أجور ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بتحصيل تكاليف رأس المال، أو مصاريف تتعلق بإدارة العقار من غير رسوم الإدارة، لتزويد أي خدمة للعقار المشترك.
٦. يحظر على جهة الإدارة أو أي من موظفيها السعي أو قبول أي عمولات سرية أو حواجز أو رشاوى فيما يتعلق بالبضائع أو الخدمات المقرر توريدها من مقدمي الخدمات.
٧. يجب أن لا تتضمن الموازنات السنوية بصورة مباشرة أو غير مباشرة التكاليف التشغيلية والنفقات العامة والرواتب وتعيين الموظفين في جهة الإدارة أو أي من مقامي الخدمات.
٨. على المطور أو جهة الإدارة تقديم التقارير المالية لبدل الخدمات وبدل الاستعمال للعقار المشترك عن السنة المالية الأخيرة معتمد من مدقق الحسابات المعتمد لدى المؤسسة، وتقييم تقرير مالي بشأنها للمؤسسة بالوسيلة التي تحددها المؤسسة لهذه الغاية.
٩. تبدأ السنة المالية لجميع المشاريع اعتباراً من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس العام.
١٠. بالنسبة للمشاريع العقارية الجديدة، تبدأ السنة المالية من تاريخ تحديدها المؤسسة التنظيم العقاري حسب النظم والتعليمات المعهودة وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس العام، وبعد ذلك تبدأ كل سنة مالية في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر.
١١. على المطور الرئيس أو جهة الإدارة الالتزام بمسك السجلات المحاسبية والتقارير المالية، والالتزام باتباع المعايير المحاسبية الدولية، وتدقيق أوامر الصرف للدفعات المالية لمزودي الخدمات وفقاً للتعليمات والضوابط التي تصدرها المؤسسة بهذا الشأن.

MGH/



رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال

المادة (2)

١- لأعتماد رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال أو أي بدلات مالية أخرى يجب توفير المطور أو جهة الإدارة ما يلي:

أ- تحديد جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات ذات الملكية المشتركة وجميع وحداتها وتسجيلها في سجل دائرة الأراضي والأملاك.

ب- تسجيل جميع مخططات العقارات ذات الملكية المشتركة لدى الدائرة وفقاً لما نص عليه القانون.

ج- فتح حساب بنكي خاص لكل عقار ذات ملكية مشتركة لدى أحد البنوك المعتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري ("حساب العقار ذات الملكية المشتركة"). على أن يتم فتح حسابين أحدهما للنقد العام والثاني للنقد الاحتياطي.

د- على المطور الرئيسي فتح حسابات خاصة بكل مشروع رئيسي لدى أحد البنوك المعتمدة من قبل المؤسسة التنظيم العقاري، على أن يتم فتح حسابين أحدهما للنقد العام والثاني للنقد الاحتياطي.

هـ- تحويل جميع الأموال المحصلة من قبل المطور أو شركة الإدارة في حساباتهم الخاصة إلى حساب العقار ذات الملكية المشتركة المعتمدة في المؤسسة وفقاً للإجراءات والضوابط التي تضعها مؤسسة التنظيم العقاري، وتقوم المؤسسة بتعيين مدقق حسابات لمراجعة وتدقيق عملية التحويل للتحقق من صحة واستكمال العملية بالشكل المطلوب حسب الضوابط والنظم المعمولة في المؤسسة.

و- مراجعة الموازنة السنوية لرسوم بدل الخدمات وبدل الاستعمال من قبل مدقق الحسابات المعين من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وإصدار تقرير بشأنها، وتقديم تقرير المراجعة للمؤسسة من خلال نظام الإلكتروني "ملك".

٢- إصدار فواتير رسوم بدل الخدمات أو بدل استعمال أو أي بدلات مالية أخرى من خلال نظام الإلكتروني "ملك" ولا تقبل أي فاتورة من خارج النظام.

٣- يتم إصدار فاتورة بالرسوم مقدماً على أساس ربع سنوي وفقاً لما نص عليه القانون.

٤- يتعين على المالك والمطورين (فيما يتعلق بالوحدات الغير مباعة) وأية وحدات لم يتم تسليمها سداد رسوم الخدمة في حساب العقار ذات الملكية المشتركة المعتمدة في المؤسسة المبينة تفاصيلها في فاتورة بدل الخدمة وبدل الاستعمال.

٥- يسد المطورين الرئيسيين والمطورين الفرعيين رسوم بدل الخدمات وبدل الاستعمال أو أي رسوم أخرى معتمدة من قبل المؤسسة لأي وحدة لم يتم تسجيلها باسم مشتري في حالة سداد المشتري سعر بيع الوحدة بالكامل، حتى لو كان هناك أي طلبات أو التزامات أخرى قائمة. ويطبق هذا أيضاً على شركات التمويل التي ترفض تسجيل الوحدة باسم المشتري عند وفاء الممول لهم بالتزاماته التعاقدية.



- 6- يتم إيداع جميع المبالغ المتعلقة ببدل الخدمات وبدل استعمال في الحساب الخاص بالعقار ذات الملكية المشتركة والمعتمدة في المؤسسة.
- 7- يجب على المالك سداد رسوم بدل الخدمات وبدل الاستعمال وأي رسوم أخرى معتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري
- 8- لا يجوز لأي مالك الوحدة الإمتياز عن سداد رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال المفروض عليه أصولاً أو عن أي بند يعطيه بدل خدمة أو بدل استعمال مفروض أصولاً لأي سبب من الأسباب ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر مايلي :-
أ- عدم استخدام الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة.
ب- عدم استخدام وحده تقصير أو تأخير من جانب جهة الإدارة في إصلاح أو صيانة المناطق المشتركة
- 9- يتم تحصيل رسوم بدل الخدمة أو بدل الاستعمال بشكل ربع سنوي، ما لم يبد مالك الوحدة رغبته في سداد ذلك البدل لمدة أطول.
- 10- تخضع جميع المناطق المملوكة للمطور لبدل الخدمات أو بدل الاستعمال وعلى أن يتحمل المطور حصته ببدل الخدمات أو بدل الاستعمال.
- 11- يتم تحصيل بدل الخدمات أو بدل الاستعمال من المطور للوحدات التي يتلزم المطور بتحمل رسوم الخدمات أو رسوم الاستعمال عنها بموجب عقد البيع أو الحجز وفقاً لما تم الاتفاق عليه في ذلك العقد، وللمؤسسة في هذه الحالة الطلب من المطور تقديم الضمانات التي تراها مناسبة لضمان التزامه بسداد حصة مالك الوحدة من بدل الخدمات طيلة مدة الالتزام المحددة في العقد.
- 12- يتحمل المشتري رسوم الخدمات أو بدل الاستعمال من تاريخ اصدار شهادة الملكية باسمه وإخطاره بإسلام الوحدة.
- 13- عدم سداد رسوم المعتمدة في الوقت المحدد يُعد مخالفة للقانون، ويحق لجهة الإدارة بموجبه اتخاذ الاجراءات القانونية بحق المخالفين عن السداد والتي قد تصل إلى بيع وحدة المالك.
- 14- لا يمكن لجهة الإدارة منع المالك من تلقي أو الاستفادة من الوحدة أو المناطق المشتركة أو المرافق العامة، بقصد إلزام المالك بدفع رسوم بدل الخدمات أو رسوم بدل الاستعمال.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام والتقدير،

