

التاريخ: 25/11/2021

رقم المرجع:

السادة/شركات إدارة عقارات الملكية المشتركة،
المحترمين

تعميم رقم (3) 2021 بشأن تنظيم آلية تحصيل رسوم الخدمات وإجراءات ما قبل التوجه إلى مركز فض المنازعات الإيجارية

وفقاً للقانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن العقارات ذات الملكية المشتركة في إمارة دبي، تصدر مؤسسة التنظيم العقاري تعميماً بشأن تنظيم آلية تحصيل رسوم الخدمات وإجراءات ما قبل التوجه إلى مركز فض المنازعات الإيجاري، وذلك على النحو التالي:

1. يلتزم المطور بتسليم المستندات الخاصة باستلام وتسليم الوحدات للمشتري وتعتبر هذه المستندات من السجلات الخاصة بالعقار ويحتسب على أساسها رسوم الخدمات.
2. تلتزم شركة الإدارة بإرسال فواتير رسوم بدل الخدمات وبديل الاستعمال إلى ملاك العقارات ذات الملكية المشتركة في مواعيدها المحددة دون تأخير.
3. في حال عدم التزام ملاك الوحدات العقارية بسداد الرسوم المستحقة عليهم في أوقاتها المحددة، يحق لشركة الإدارة إصدار إخطارات بالسداد بحيث يعطى الملاك مهلة 30 يوماً من تاريخ الإخطار لسداد المبالغ المستحقة عليهم.
4. تكون شركة الإدارة مسؤولة عن صحة كافة البيانات الواردة في الإخطار (عنوان المالك، البريد الإلكتروني، البيانات المالية...الخ).
5. في حالة تأخر شركة الإدارة في تقديم الموازنة واعتمادها من المؤسسة، فإنه يتوجب عليها تقسيط مبالغ رسوم الخدمات على الملاك وعدم مطالبتهم بالسداد دفعة واحدة.
6. في حال عدم التزام الملاك بسداد رسوم بدل الخدمات وبديل الاستعمال المستحقة، يحق لشركة الإدارة تسجيل دعوى لدى مركز فض المنازعات الإيجارية.
7. يتوجب على شركة الإدارة قبل تسجيل الدعوى لدى مركز فض المنازعات الإيجارية استيفاء كافة الخطوات والمتطلبات اللازمة للتحقق من صحة المبالغ المستحقة على الملاك واخلالهم في السداد، وذلك من خلال تدقيق مبالغ الرسوم المستحقة من قبل أحد مكاتب تدقيق الحسابات المعتمدة لدى المؤسسة، وفقاً لنطاق المراجعة والرسوم المعتمدة من المؤسسة والمرفق في هذه التعميم، حيث يقوم المدقق ببيان نتيجة التدقيق والمبالغ المستحقة على الملاك بشكل دقيق وواضح مع وضع ختم مكتب التدقيق في التقرير الذي سيرفق في ملف الدعوى.

المرفقات:

- نطاق المراجعة للتحقق من رصيد الوحدات

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير...

م، مروان بن غليطة
المدير التنفيذي
لمؤسسة التنظيم العقاري

التاريخ: 2021/11/25

تعميم رقم (03/2021)

تعميم بشأن الإشعار القانوني - التحقق من رصيد المالك

وفقاً للقانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن العقارات ذات الملكية المشتركة في إمارة دبي، واستناداً للمادة رقم 32 (ب) بشأن تحصيل رسوم الخدمات ورسوم الاستعمال.

تنوه مؤسسة التنظيم العقاري على المدققين بضرورة التحقق من أرصدة الملاك، التي تُصدّر ضدها القضايا القانونية من قبل جهة الإدارة لدى مركز فض المنازعات الإيجارية، بحيث يكون نطاق عملهم على النحو التالي:

1. الحصول على إشعار الدفع الصادر من شركة الإدارة عن طريق نظام ملاك. التحقق من تحديث أي معاملات لاحقة وأن الرصيد وفقاً لإشعار الدفع يتطابق تماماً مع الرصيد حسب SOA وملاك.
2. الحصول على سند الملكية من سجلات دائرة الأراضي والأملاك.
3. الحصول على أحدث بيانات مالية مدققة مع مرفقات الذمم المدينة، والتحقق مما إذا كان الرصيد الختامي لنهاية العام يتطابق مع SOA.

4. التحقق من جميع الفواتير المعلقة في SOA ، بما في ذلك:

- أ. ضمان الموافقة على الميزانية من قبل مؤسسة التنظيم العقاري.
- ب. التحقق من أي مدفوعات جزئية والاستعلام عن أي مدفوعات غير محددة.
- ج. الإفصاح عن تصنيف / توزيع الأرصدة المستحقة (رسوم الخدمة المستحقة، رسوم التبريد، الغرامات، إلخ).
- د. الإفصاح عما إذا كان هناك أي مبلغ مستحق من المالك / المطور السابق.

5. التحقق من تاريخ إشعار التسليم للبيع الأولي للوحدة، وتاريخ نقل الملكية لأي مبيعات لاحقة

6. الحصول على أي مراسلات مع مالك الوحدة وأي تعديلات تم إجراؤها على SOA في ملاك، والتحقق منها جميعها.

7. الإبلاغ عن أي تناقضات لوحظت أثناء العملية.

8. مؤشر رسوم هذه الخدمة على النحو التالي:

الفترة (النطاق)	قيمة الرسوم (بالدرهم)
5 سنوات فما فوق	25 لكل وحدة
أقل من 5 سنوات	20 لكل وحدة
فترة ما بعد صدور القانون رقم 6 لسنة 2019	فترة ما بعد صدور القانون رقم 6 لسنة 2019