

تعميم رقم: (2019/2) الموضوع: بشأن تنظيم شركات إدارة العقارات المشتركة

السادة/ الشركات العقارية المزاولة لنشاط خدمات الإشراف الإداري لجمعيات الملاك
المحترمين،،،

إشارة الى:

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

وفي إطار الدور المنوط بمؤسسة التنظيم العقاري في تنظيم القطاع العقاري بدبي وحرصاً على وضع الضوابط المنظمة لشركات إدارة العقارات المشتركة ورفع كفاءة موظفي تلك الشركات.

تصدر مؤسسة التنظيم العقاري التعميم الآتي: -

على جميع شركات إدارة العقارات المشتركة الالتزام بالتالي:

- 1- تسجيل الرخصة والموظفين المعنيين بإدارة العقارات المشتركة في نظام ملاك.
- 2- تسجيل جميع العقارات المشتركة التي يتم إدارتها من قبل الشركة في نظام ملاك.
- 3- الالتزام بفتح حساب خاص ببديل الخدمات وبدل الاستعمال للعقارات المشتركة لدى أحد المصارف المعتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري من خلال نظام ملاك.
- 4- إدخال الموازنات السنوية المتعلقة ببديل الخدمات وبدل الاستعمال للعقارات المشتركة للمؤسسة بعد اعتمادها من أحد مكاتب التدقيق المعتمدة لدى مؤسسة التنظيم العقاري كحد أقصى 2020/3/15 في نظام ملاك.
- 5- حفظ التقارير المالية السنوية المتعلقة ببديل الخدمات وبدل الاستعمال للعقارات المشتركة في نظام ملاك بعد تدقيقها من أحد مكاتب التدقيق المعتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري كحد أقصى 2020/3/15.
- 6- عدم مطالبية ملاك الوحدات العقارية ببديل الخدمات وبدل الاستعمال أو أي بدلات مالية أخرى الا عن طريق فواتير رسوم الخدمات المعتمدة.
- 7- لا يجوز لشركة الإدارة فرض اية رسوم أو بدلات مالية مهما كان نوعها دون اعتمادها من مؤسسة التنظيم العقاري.
- 8- يحظر على جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة وذلك بقصد إلزامه بسداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال أو اية بدلات مالية أخرى.
- 9- في حالة تخلف المالك أو امتناعه عن سداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال أو اية بدلات مالية أخرى معتمدة من قبل المؤسسة، يتم اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة رقم (32) من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
- 10- إيداع بدل الخدمات وبدل الاستعمال والبدلات الأخرى في حساب خاص بالعقار المشترك في أحد المصارف المعتمدة لدى مؤسسة تنظيم العقاري.
- 11- لا يجوز التصرف بالأموال المودعة بالحساب الخاص بالعقار المشترك الا للغايات المحددة في القانون.
- 12- يشترط على شركة الإدارة تطبيق المعايير الحسابية والتدقيق في إجراءات تسجيل وصرف المبالغ الخاصة ببديل الخدمات وبدل الاستعمال قبل تقديمها لأمين الحساب لغاية الصرف.
- 13- تتولى مؤسسة التنظيم العقاري مهمة تعيين مكتب تدقيق الحسابات وفقاً لمعايير والضوابط التي تضعها المؤسسة.
- 14- على شركات الإدارة بذل قصارى جهدها وبكفاءة عالية في ترشيد النفقات والعمل على إيجاد آليات تؤول الى تخفيض بدل الخدمات وبدل الاستعمال أو بدلات مالية أخرى للعقارات المشتركة.

أي إخلال بما ورد بهذا التعميم أو بأي من أحكام القوانين النافذة في إمارة دبي قد يعرض المخالف وذلك دون الإخلال بأية عقوبات أخرى واردة في القوانين النافذة في إمارة دبي.

وتفضلوا بقول فائق الاحترام والتقدير

م. مروان أحمد بن غليظة
المدير التنفيذي
مؤسسة التنظيم العقاري

