

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 الإجبارية، 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

Date: 25/11/2021

Circular No. (2021/03)

Circular with regards to Legal Notice - Verification of Owner Balance

In accordance with Law no. (6) of 2019 concerning Ownership of Jointly Owned Real Property in Dubai and in reference to Article 32 (b) concerning Collection of Service Charges and Usage Charges.

RERA requires Auditors to verify owners' balances, against which Legal Cases are issued by the Management Entity at the Rental Dispute Centre (RDC), the scope of work of which is as follows:

1. Obtain payment notice issued by Management Company through Mollak. Ensure any subsequent transactions are updated and the balance as per the payment notice matches and is reconciled with the balance as per SOA and Mollak.
2. Obtain the title deed from the land department records.
3. Obtain the latest audited financial statements with receivables annexures, and check whether the year-end closing balance matches with the SOA.
4. Verify all outstanding invoices in the SOA, including the below:
 - a. Ensure budget is approved by RERA;
 - b. Verify any partial payments made and enquire for any unidentified payments;
 - c. Disclose the classification/breakdown of the outstanding balances (service charges due, chiller charges, penalties, etc.);
 - d. Disclose if any amount due from the previous owner/developer.
5. Verify the Handover Notice date for the initial sale of the unit & Transfer of Ownership date for any subsequent sales.
6. Obtain and check any correspondence with the unit owner and any adjustments made to the SOA in Mollak.
7. Report any discrepancies observed during the process.
8. The fees index for this service is as follows:

Period (scope)	Fees amount (AED)
5 years and above	25 per unit
Less than 5 years	20 unit
The period after the issuance of Law No. 6 of 2019	15 per unit

Date: 25/11/2021

DLD/OUT/2021/0010456

Jointly Owned Properties Management Companies,
Respected

Circular No. (3) 2021

Mechanism of collecting service fees and procedures preceding resorting to Rental Dispute Center

In accordance with Law No. (6) of 2019 regarding jointly owned properties in Dubai, the Real Estate Regulatory Agency issues this Mechanism of collecting service fees and procedures preceding resorting to Rental Dispute Resolution Center as follows:

1. The developer is obligated to deliver the documents related to the delivery and handover of units to the buyers. These documents are considered records of the property, and service fees are calculated based upon them.
2. The management company is obligated to send invoices service fees or usage fees to the units for jointly owned properties on the specified dates without delay.
3. In the event that real estate unit owners fail to pay their due amounts the specified times, the management company has the right to issue notices of payment, whereby the owners have 30 days from the date of the notification to settle the due amount.
4. The management company shall be responsible for the correctness of all data and information contained in the notification (the owner's address, email, financial data, etc.).
5. In the event that the management company is late in submitting the budget and having it approved by the Real Estate Regulatory Agency, it must provide installment payment plans for service fees to the owners and not ask them to pay these dues via one payment.
6. In the event that the owners fail to pay the due service fees and usage fees, the management company has the right to register a claim with the Rental Dispute Center.
7. Before registering the case with the Rental Dispute Center, the management company must fulfill all the necessary steps and requirements to verify the correctness of the amounts owed by the owners and their breach of payment by checking the amounts of fees dues by one of the auditing offices approved by the Real Estate Regulatory Agency in accordance with the scope of the audit and the fees approved by the Real Estate Regulatory Agency (attached to this Circular), where the auditor accurately states the result of the audit and the amounts owed by the owners. The audit office shall issue a clear and stamped report that will be attached to the case file.

Attachments

- Scope of audit to check the balance of units

Yours sincerely...

Eng. Marwan bin Ghalita
CEO-RERA

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

18/10/2021

DLD/OUT/ 2021/0009097/

Dear jointly owned property management companies

Circular No. "2" for the year 2021 on Payment of Service Fees Due

Based upon:

- Law No. (6) of 2019 concerning jointly owned properties in Dubai
- Law No. (4) of 2019, regarding Dubai's Real Estate Regulatory Agency

We issue the following Circular:

1. For unsold units or any sold units that have not been handed over to buyers, developers shall be responsible for paying the fees on those units towards the management company, unless it is proven that the buyer refused to receive the real estate unit and/or issue of a title deed, or register it within the registration procedures approved by Dubai Land Department.
2. Owners of real estate units have the right to inspect properties or assign a specialised company or an authorised person before handing over units from real estate developers.
3. Units that the developer did not commit to registering in the name of the buyer in the event that the buyer pays the unit selling price in full, and this also applies to finance companies or financial institutions that refuse to register the unit in the name of the buyer when the financing recipient fulfills contractual obligations.
4. This applies to units for which the developer is obligated to bear service fees under the sale and purchase contract or reservation form and any kind of obligations, the developer shall bear all fees related services until the end of the commitment period.
5. The same procedures followed in billing and collecting service fees are applied to all unit owners, including real estate developers, without bias. The management companies must follow up on the collection of fees owed by developers by all available methods and means.
6. The amounts of service fees for the previous periods and those disputed between the parties are separated from the service fees due after the issuance of Law No. 6 of 2019. In order to determine the party obligated to pay these fees, it is required to obtain a ruling from the Rental Dispute Resolution Center to determine the party obligated to pay such service fees for the disputed period between the two parties

Yours sincerely...

Eng. Marwan bin Ghalita
CEO-RERA