

تعميم رقم (1) لسنة 2020**بشأن تنظيم رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال المتعلقة بالعقارات ذات الملكية المشتركة**

استناداً لأحكام القانون رقم 4 لعام 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري والقانون رقم 6 لعام 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي. فقد تقرر الآتي :-

الموازانات السنوية لرسوم بدل خدمات أو بدل الاستعمال**المادة (1)**

1. تلتزم جهة الإدارة بإعداد الموازنات السنوية للعقارات المشتركة وبما فيها المشاريع الرئيسية حسب الضوابط والنظم المعمول بها لدى المؤسسة.
2. على مدقق الحسابات تدقيق موازنة بدل الخدمات وبدل الإستعمال للسنة المالية الحالية، وتقديم تقرير مالي بشأنها للمؤسسة بالوسيلة التي تحددها المؤسسة لهذه الغاية.
3. يجب ان تتضمن الموازنات السنوية تقديرات معقولة للدخل والمصاريف المرتبطة بتقديم الخدمات والبضائع الخاصة بالعقار المشترك والتي تشمل: تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة والتحسينات الضرورية للأجزاء والمرافق المشتركة واية بنود أخرى تتوافق مع احكام القانون ولائحته التنفيذية.
4. يجب ان تتضمن الموازنات السنوية نسبة تتعلق بالمساهمة في صندوق احتياطي لتجديد واستبدال الأصول أو الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة للعقار، والذي يعد بناء على دراسات علمية من ذوي الاختصاص حسب الضوابط والمعايير المعمول بها لدى المؤسسة.
5. يجب ان لا تتضمن الموازنات السنوية للعقارات المشتركة اي رسوم او اجور ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بتحصيل تكاليف رأس المال، أو مصاريف تتعلق بإدارة العقار من غير رسوم الإدارة، لتزويد اي خدمة للعقار المشترك.
6. يحظر على جهة الإدارة أو أي من موظفيها السعي أو قبول أي عمولات سرية أو حوافز أو رشايوي فيما يتعلق بالبضائع أو الخدمات المقرر توريدها من مقدمي الخدمات.
7. يجب ان لا تتضمن الموازنات السنوية بصورة مباشرة أو غير مباشرة التكاليف التشغيلية والنفقات العامة والرواتب وتعيين الموظفين في جهة الإدارة أو أي من مقدمي الخدمات.
8. 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، وتقديم تقرير مالي بشأنها للمؤسسة بالوسيلة التي تحددها المؤسسة لهذه الغاية.
9. تبدأ السنة المالية لجميع المشاريع اعتباراً من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس العام.
10. بالنسبة للمشاريع العقارية الجديدة، تبدأ السنة المالية من تاريخ تحدها المؤسسة التنظيم العقاري حسب النظم والتعليمات المعمولة وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس العام، وبعد ذلك تبدأ كل سنة مالية في 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر.
11. 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.

MZ



رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال المادة (2)

1- لأتماد رسوم بدل الخدمات أو بدل الاستعمال أو اي بدلات مالية اخرى يجب توفير المطور أو جهة الإدارة ما يلي:

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

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 احد البنوك المعتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري ("حساب العقار ذات الملكية المشتركة"). على ان 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 ان 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 "ملاك".

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

3- يتم إصدار فاتورة بالرسوم مقدما على أساس ربع سنوي وفقاً لما نص عليه القانون.

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

5- يسدد 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.

1/2017



- 6- يتم إيداع جميع المبالغ المتعلقة ببديل الخدمات وبديل استعمال في الحساب الخاص بالعقار ذات الملكية المشتركة والمعتمدة في المؤسسة.
- 7- يجب على المالك سداد رسوم بديل الخدمات وبديل الاستعمال وأي رسوم أخرى معتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري
- 8- لا يجوز لأي مالك الوحدة الإمتناع عن سداد رسوم بديل الخدمات أو بديل الاستعمال المفروض عليه اصولاً أو عن أي بند يغطيه بديل خدمة أو بديل استعمال مفروض اصولاً لأي سبب من الأسباب و يشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر مايلي :-
أ-عدم استخدام الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة.
ب-عدم استخدام وحدته
ج-تقصير أو تأخير من جانب جهة الإدارة في إصلاح أو صيانة المناطق المشتركة
- 9- يتم تحصيل رسوم بديل الخدمة أو بديل الاستعمال بشكل ربع سنوي، ما لم يبد مالك الوحدة رغبته في سداد ذلك البديل لمدة أطول.
- 10- تخضع جميع المناطق المملوكة للمطور لبديل الخدمات أو بديل الاستعمال وعلى أن يتحمل المطور حصته ببديل الخدمات أو بديل الاستعمال.
- 11- يتم تحصيل بديل الخدمات أو بديل الاستعمال من المطور للوحدات التي يلتزم 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 بديل الخدمات طيلة مدة الالتزام المحددة في العقد.
- 12- يتحمل المشتري رسوم الخدمات أو بديل الاستعمال من تاريخ اصدار شهادة الملكية باسمه وإخطاره لإستلام الوحدة.
- 13- عدم سداد رسوم المعتمدة في الوقت المحدد يُعد مخالفة للقانون، ويحق لجهة الإدارة بموجبه اتخاذ الاجراءات القانونية بحق المتخلفين عن السداد والتي قد تصل الى 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 بديل الخدمات أو رسوم بديل الاستعمال.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

م. مروان أحمد بن غليظة

المدیر التنفيذي



(51)

