



موجهات إعلان أنظمة الملكية المشتركة



موجهات اعلان نظام الملكية المشتركة

الفصل الأول

أحكام عامة

العبارات المستخدمة في القانون

المادة 1

في هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات المعرفة في المادة 2 من القانون رقم 27 لعام 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي نفس المعاني المخصصة لها في المادة المذكورة وتعني أية إشارة إلى كلمة "قانون" في هذه اللوائح القانون المذكور.

تعريفات

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها فيما يلي ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك:

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري بدبي

"المطور" يعني المطور الرئيسي أو المطور فرعي.

"المستحقات" تعني فيما يتعلق بأية وحدة، عدد الأسهم المملوكة في الملكية المشتركة كما هو مبين في إعلان نظام الملكية المشتركة.

"المشاريع القائمة" تعني:

أ- المشروع أو جزء من المشروع الذي تم بناؤه وإشغاله في تاريخ توقيع هذه اللائحة من قبل الرئيس، أو

ب- أي مشروع آخر أو جزء من مشروع والذي تعتبره الدائرة مشروع قائم.

"القرار الخاص" يعني أي قرار خاص كما هو معرف في النظام الأساسي لجمعية الملاك.

"التقسيم الحجمي" يعني تقسيم المبنى وقطعة الأرض التي يقع عليها إلى جزئين أو أكثر حيث يقسم كل جزء بالطريقة التي تحددها الدائرة ويشكل جزءاً من المبنى.

نفاذ للائحة

المادة (3)

- (1) تصبح هذه اللائحة نافذة اعتباراً من تاريخ التوقيع عليها من قبل الرئيس.
- (2) تصدر الدائرة القرارات والتعليمات والنماذج اللازمة لتنفيذ هذه اللائحة.

الفصل الثاني

إعلان نظام الملكية المشتركة

- (1) يجب أن يكون الطلب المقدم إلى الدائرة لتسجيل أول بيع للوحدة في الملكية المشتركة مرفقاً بإعلان نظام الملكية المشتركة وطلب تسجيل مقدم من جمعية الملاك وفق النماذج المعتمدة من المؤسسة.
- (2) يجب أن يتقيد إعلان نظام الملكية المشتركة بهذه اللوائح بالإضافة إلى القرارات والتعليمات والنماذج الصادرة بموجبها من المؤسسة.

تأهيل الأرض

المادة (5)

- (1) يجب تقديم إعلان نظام ملكية مشتركة مستقل لكل قطعة أرض (وتشمل أية وحدة ذات تقسيم حجمي بما في ذلك أية قطعة تحتوي على مبنى أو جزء من مبنى) والتي تكون أو ستصبح موضوع ملكية مشتركة.
- (2) يجوز إيداع نظام الملكية المشتركة لتسجيل قطعة أرض (وتشمل أية وحدة ذات تقسيم حجمي بما في ذلك أية قطعة تحتوي على مبنى أو جزء من مبنى) والتي أصبحت

وحدة، موضوع الملكية المشتركة. ويعرف نظام الملكية المشتركة المذكور باسم "إعلان نظام الملكية المشتركة الفرعي".

(3) لا يجوز إيداع نظام الملكية المشتركة لتسجيل قطعة أرض (وتشمل أية وحدة ذات تقسيم حجمي بما في ذلك أية قطعة تحتوي على مبنى أو جزء من مبنى) والتي أصبحت وحدة، موضوع الملكية المشتركة إذا كان أثر تسجيلها سيشكل أكثر من ثلاث طبقات من جمعيات الملاك.

(4) يجوز أن يكون إعلان نظام الملكية المشتركة متعلقاً بملكية حرة أو إيجار طويل الأمد لفترة لا تتجاوز 99 سنة في وحدة ذات تقسيم حجمي أو قطعة أرض لكن يجب عدم الخلط بين هاتين الملكيتين.

(5) يجب أن تكون الأرض موضوع إعلان نظام الملكية المشتركة قطعة أرض مسجلة لدى الدائرة لكن يمكن أن يكون جزء محدد منها:

(أ) باستخدام مستوى أفقي؛ أو

(ب) لأغراض أي تقسيم حسب الحجم وبأي شكل مطلوب لغرض ذلك التقسيم.

محتويات إعلان نظام الملكية المشتركة

المادة (6)

(1) يجب أن يتضمن إعلان نظام الملكية المشتركة المتعلق بأي مبنى أو جزء من المبنى ما يلي:

(أ) تحديد نظام الملكية المشتركة ملكية حرة أو ملكية إيجارية طويلة الأمد لفترة لا تتجاوز (99) عاماً للمبنى أو جزء من المبنى المتعلق به؛

- (ب) رقم قطعة الأرض أو المبنى المتعلق بها؛
- (ج) المخطط الذي يبين المناطق المشتركة؛
- (د) اسم جمعية الملاك؛
- (هـ) تفاصيل كيفية ترقيم الوحدات؛
- (و) جدول يبين رقم لكل وحدة ويمثل الحصة في الوحدة بما في ذلك مجموع تلك الأرقام؛
- (ز) المعايير المستخدمة لتوزيع الحصص بين الوحدات وإذا كانت المعايير المستخدمة تمثل الحد الذي تعتمد فيه الوحدات المعنية على الموارد المالية لجمعية الملاك، توضيح لكيفية تحديد الحصص؛
- (ح) التفاصيل عن أي تقسيم مقترح للمشروع إلى مراحل بما في ذلك المناطق المشتركة الإضافية التي سيتم توفيرها و أي تعديلات مقترحة لمخطط الموقع أو مخطط الموقع للمناطق المشتركة؛
- (ط) ترتيبات تسليم واستخدام المرافق الخدمية؛
- (ي) أية حقوق ارتفاق أو تعهدات تشكل عبئاً أو تعود بالفائدة على المناطق المشتركة بما في ذلك شروط حقوق الارتفاق أو التعهدات المذكورة؛
- (ك) تفاصيل إدارة النفايات و توفير المياه والطاقة أو شروط إدارة البيئة الأخرى التي يجب على جمعية الملاك أو الشاغلين التقيد بها؛
- (ل) قواعد المجمع؛ و

(م) إذا كانت الملكية المشتركة جزءاً من مجموعة نظم ملكية مشتركة، توضيح للهيكل وكيفية عمله وإدارته.

2- يجب أن يحتوي إعلان نظام الملكية المشتركة فيما يتعلق بالأرض، باستثناء أي مبنى أو جزء من المبنى على ما يلي:

(أ) بيان يشير إذا ما كان نظام الملكية المشتركة عن ملكية حرة مطلقة أو ملكية إيجارية طويلة الأمد لفترة لا تتجاوز 99 عاماً للأرض المتعلقة به؛

(ب) رقم قطعة الأرض المتعلق بها؛

(ج) المخطط الذي يبين المناطق المشتركة؛

(د) اسم جمعية الملاك؛

(هـ) إذا كان المشروع سيقسم إلى مراحل:

(1) المخطط للأرض التي تشكل الملكية المشتركة والذي يبين:

(أ) الوحدات والمناطق المشتركة القائمة؛ و

(ب) مناطق التطوير المستقبلية المقترحة (إن وجدت)؛ و

(2) التفاصيل عن أي تقسيم للمشروع إلى مراحل بما في ذلك المناطق المشتركة الإضافية التي سيتم توفيرها وأي تعديلات مقترحة لمخطط الموقع أو مخطط الموقع للمناطق المشتركة ويجب أخذ الموافقة على المشروع الرئيسي قبل التطوير من قبل دائرة الأراضي والأملاك؛

(و) تفاصيل كيفية ترقيم الوحدات؛

(ز) جدول يبين رقم لكل وحدة ويمثل الحصة في الوحدة بما في ذلك مجموع تلك الأرقام؛

(ح) المعايير المستخدمة لتوزيع الحصص بين الوحدات وإذا كانت المعايير المستخدمة تمثل الحد الذي تعتمد فيه الوحدات المعنية على الموارد المالية لجمعية الملاك، توضيح لكيفية تحديد الحصص؛

(ط) ترتيبات تسليم واستخدام المرافق الخدمية؛

(ي) أية حقوق ارتفاع أو تعهدات تشكل عبئاً أو تعود بالفائدة على المناطق المشتركة بما في ذلك شروط حقوق الارتفاع أو التعهدات المذكورة؛

(ك) تفاصيل شروط إدارة المياه أو الطاقة أو النفايات أو شروط إدارة البيئة الأخرى التي يجب على جمعية الملاك أو الملاك أو الشاغلين التقيد بها؛

(ل) قواعد المجمع؛ و

(م) إذا كانت الملكية المشتركة جزءاً من مجموعة طبقية من المشتركة، توضيح للهيكل وكيفية عمله وإدارته.

(3) إذا كان نظام الملكية المشتركة بخصوص حق ملكية إيجارية لمدة لا تجاوز 99 عاماً في الأرض أو المبنى أو جزء من المبنى، يجب أن يتضمن النظام أيضاً نموذج عقد الإيجار الذي يعتبر سارياً على الآتى:

(أ) المناطق المشتركة؛

(ب) الوحدات.

(4) يجوز أن يتضمن نظام الملكية المشتركة بعض أو كافة ما يلي:

- (أ) القيود على كيفية استخدام وحدات معينة؛
- (ب) القيود على استخدام أجزاء محددة من المناطق المشتركة
- (ج) تخصيص حقوق الاستخدام المشترك لوحدات معينة على أجزاء محددة من المناطق المشتركة أو الأصول بما في ذلك أية شروط مرفقة بتلك الحقوق؛
- (د) ترتيبات إدارة خاصة تكون جمعية الملاك طرفاً فيها؛
- (هـ) واجبات والتزامات الملاك والشاغلين؛
- (و) واجبات والتزامات المطور؛ و
- (ز) أية أمور أخرى تسمح بها المؤسسة.
- (5) لا تعتبر أية مساحة محددة في مخطط الموقع على أنها مسجد أو مخصصة لبناء مسجد كجزء من الملكية المشتركة ولن تؤخذ بعين الاعتبار لغرض:
- (أ) حساب المساحة الإجمالية للملكية المشتركة؛
- (ب) رسوم الخدمة؛ و
- (ج) العضوية في جمعية الملاك.
- (6) لا تعتبر أية منطقة محددة في مخطط الموقع على أنها منطقة تطوير مستقبلية مقترحة كجزء من الملكية المشتركة ولن تؤخذ بعين الاعتبار لغرض:
- (أ) حساب المساحة الإجمالية للملكية المشتركة؛
- (ب) رسوم الخدمة (باستثناء تلك المفروضة من المطور)؛ و

(ج) العضوية في جمعية الملاك.

(7) يعتبر اعلان نظام الملكية المشتركة ملزماً ويعود بالفائدة على جمعية الملاك ومالكي الوحدة بالإضافة إلى الشاغلين والأشخاص الذين يملكون حق عيني في أية وحدة (إلى الحد الذي يسري فيه اعلان نظام الملكية المشتركة على أولئك الشاغلين والأشخاص) كما لو أن كافة أولئك الأشخاص أبرموا تعهدات مشتركة لتنفيذ شروطه.

(8) تكون أية حقوق ارتفاق أو تعهدات أو قيود في نظام الملكية المشتركة نافذة وفقاً لشروطها.

(9) يجب أن لا يتعارض أي شرط في اعلان نظام الملكية المشتركة مع أحكام القانون أو اللوائح أو القرارات والتعليمات الصادرة بمقتضاه ويعتبر ذلك الشرط باطلاً إلى الحد الذي يتعارض فيه مع تلك الأحكام.

الفصل الثالث

الملكية المشتركة المؤجرة طويلة الأمد لمدة لا تجاوز (99عاما)

مضمون عقود الإيجار

المادة (7)

(1) يجب أن يكون لنموذج عقد إيجار المناطق المشتركة وعقد إيجار الوحدة في نظام الملكية المشتركة:

(أ) تواريخ انتهاء مشتركة؛

(ب) أن تشير إذا ما كان مبلغ الإيجار مستحق الأداء وفي تلك الحالة تحديد مبلغ الإيجار وشروط الدفع؛ و

(ج) أن يبين التعهدات والاتفاقيات من جانب المؤجر والمستأجر والتي يجب أن لا تتعارض مع اعلان نظام الملكية المشتركة والقانون واللوائح والقرارات والتعليمات والنماذج الصادرة بمقتضاه.

(2) في حالة إيداع نظام ملكية مشتركة بخصوص حق ملكية إيجارية في أرض بما في ذلك أي مبنى أو جزء من المبنى للتسجيل، يجب أن لا يكون هناك أية عقود إيجار مسجلة على تلك الأرض. لا تطبق هذه الفقرة من هذه المادة على المشاريع القائمة.

كيفية عمل الملكية الإيجارية

المادة (8)

(1) عند تسجيل نظام ملكية مشتركة بخصوص حق ملكية إيجارية في أرض بما في ذلك أي مبنى أو جزء من المبنى فإنه وعلى الرغم من أن المطور هو المؤجر والمستأجر في نفس الوقت:

(أ) يعتبر عقد إيجار المناطق المشتركة سارياً على المناطق المشتركة؛ و

(ب) يعتبر عقد إيجار الوحدة على أنه يسري على كل وحدة من الوحدات في الملكية المشتركة.

(2) عند نقل ملكية أية وحدة مؤجرة في الملكية المشتركة، يعتبر عقد إيجار الوحدة متنازلاً عنه لصالح مالك الوحدة الجديد عند تسجيل سند نقل الملكية لدى الدائرة بدون الحاجة لأي تنازل إضافي.

(3) لا يمكن إنهاء أو التنازل عن عقد إيجار المناطق المشتركة وعقد إيجار الوحدة ويجب أن يبقى العقدان نافذين حتى تاريخ انتهاء كل منهما.

(4) يجوز تأجير أية وحدة موضوع عقد إيجار طويل الأمد عن طريق التأجير من الباطن.

(5) يجوز رهن أية وحدة موضوع عقد إيجار بنفس طريقة رهن أية وحدة مملوكة كملكية حرة مطلقة.

تعديل أنظمة الملكية المشتركة في حالة عدم وجود أعمال تطوير على مراحل المادة (9)

(1) في حالة عدم وجود أعمال تطوير على مراحل، يجوز تعديل اعلان نظام الملكية المشتركة بموجب قرار خاص صادر عن جمعية الملاك. لا يجوز للتعديل أن يؤثر على حق الاستعمال الحصري الممنوح سابقا وحق استعمال جزء من المناطق المشتركة دون الحصول على الموافقة الكتابية من مالك هذا الحق.

(2) يجب تسجيل إعلان نظام ملكية مشتركة جديد يتضمن التعديلات لدى الدائرة قبل أن يصبح للتعديلات أي أثر. ويجب أن يلتزم نظام الملكية المشتركة المذكور بهذه اللائحة. ويجوز للدائرة أن تشترط تقديم نظام اعلان الملكية المشتركة الجديد بطريقة إلكترونية.

(3) إذا كان تعديل إعلان نظام الملكية المشتركة برعاية مطور الملكية المشتركة الذي صوت لصالح اتخاذ قرار باعتماد ذلك التعديل، فإنه يجوز لأي مالك صوت ضد القرار والذي يمسه التعديل بشكل جوهري المطالبة بالتعويض من المطور.

تعديل أنظمة الملكية المشتركة في حالة وجود أعمال تطوير على مراحل المادة (10)

(1) في حالة وجود أعمال تطوير على مراحل، يجوز للمطور تسجيل إعلان نظام الملكية المشتركة المعدل عند الانتهاء من أية مرحلة تطوير بدون الحاجة للحصول على موافقة جمعية الملاك.

(2) يجب تسجيل اعلان نظام ملكية مشتركة جديد يتضمن التعديلات لدى الدائرة قبل أن يصبح للتعديلات أي أثر. ويجب أن يلتزم اعلان نظام الملكية المشتركة المذكور بهذه اللائحة. ويجوز للمؤسسة أن تشترط تقديم نظام الملكية المشتركة الجديد بطريقة

(3) يجب أن تقتصر التعديلات في نظام الملكية المشتركة على الأمور الضرورية لجعل إعلان نظام الملكية المشتركة يتفق مع مرحلة التطوير الإضافية التي أضيفت إلى الملكية المشتركة.

(4) عند تسجيل إعلان نظام الملكية المشتركة المعدل، يجب تعديل العضوية في جمعية الملاك وعمل الملكية المشتركة تلقائياً وفقاً لإعلان نظام الملكية المشتركة.

الفصل الرابع

تطبيق القانون

الصلاحيات فيما يتعلق بالتسجيل

المادة (11)

(1) يجب على المطور الرئيسي تقديم إعلان نظام الملكية المشتركة بخصوص المساحة الإجمالية للأرض التي يقوم بتطويرها.

(2) دون أخلاص بأحكام البند (1) من هذه المادة:

(أ) يجب على المطور تقديم إعلان نظام الملكية المشتركة بخصوص المشاريع القائمة خلال 6 شهور من تاريخ بدء نفاذ هذه اللائحة، سواء كانت تلك المشاريع مكتملة بشكل كامل أو جزئي؛ و

(ب) في حالة عدم وجود إعلان نظام ملكية مشتركة بخصوص أي خارطة أرض أو قطعة أرض، يجوز للدائرة رفض تسجيل ذلك المخطط أو تسجيل سند نقل ملكية قطعة الأرض إذا كانت قطعة الأرض المذكورة موضوع ملكية مشتركة بموجب القانون حسب رأي الدائرة.

(3) خلال فترة ستة أشهر أو بعدها المشار إليها في البند 2 (أ) من هذه المادة، يحق لأي

ثلاثة ملاك للوحدات أو أكثر في مشروع قائم ("ممثلو الملاك") بإرسال إشعار إلى المطور يطالبونه بتقديم اعلان نظام الملكية المشتركة وفقاً للفقرة الفرعية المشار إليها. في هذه الحالة فإنه:

- (أ) إذا لم يتم المطور باتخاذ الإجراءات اللازمة لتقديم اعلان نظام الملكية المشتركة خلال فترة 30 يوم من تاريخ إرسال الإشعار، فإن ممثلي الملاك لهم الحق بتقديم اعلان نظام الملكية المشتركة فيما يتعلق بالمشاريع القائمة.
- (ب) لممثلي الملاك الحق باسترداد التكاليف والمصاريف التي تكبدوها في تحضير وتقديم اعلان نظام الملكية المشتركة من جمعية الملاك، و
- (ج) لجمعية الملاك الحق باسترداد هذه التكاليف و المصاريف من المطور.

(6) يجوز للدائرة رفض تسجيل اعلان نظام الملكية المشتركة في حالة أن المطور (حسب رأي الدائرة) لم يبين مناطق أو خدمات أو مرافق معينة في مخطط الموقع أو مخطط الموقع للمناطق المشتركة أو أوردتها ضمن أية وحدة في مخطط الموقع وذلك إلى الحد الذي تكون فيه المناطق المشتركة غير كافية للوفاء بالاحتياجات المعقولة لمالكي وشاغلي الوحدات أو إذا كان من غير المعقول للمطور القيام بذلك.

(7) للمدير العام الحق باتخاذ الإجراء الذي يراه مناسباً لتنفيذ الإلتزام المفروض وفقاً للبند (2)(أ) من هذه المادة.

صدرت في دبي اليوم الثلاثاء الموافق 13 أبريل 2010م



رؤيتنا: الوجهة العقارية الأولى عالمياً
في الابتكار والثقة والسعادة


+971 422 222 – 51 


600 555 556 

www.dubailand.gov.ae 


info@dubailand.gov.ae 

1166 دبي، إ.ع.م 


 دائرة الأراضي والأعمال حكومة دبي
LandDepartmentDubaiGovernment

 @Land_Department

 LandDptDubai

 @Land_Department

 Dubai Land Department

 www.dubailand.gov.ae

قسم التسويق والاتصال المؤسسي
إدارة التخطيط والتطوير المؤسسي