

التاريخ: 2010/09/05

## تعميم رقم ( 1 / 2010 )

### تعميم بشأن رسوم الخدمات والصيانة للمشاريع ذات الملكية المشتركة

استناداً إلى قانون رقم (27) لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في دبي ، والموجهات الصادرة من دائرة الأراضي والأماك بتاريخ 13 إبريل 2010م بشأن النظام الأساسي لجمعيات الملاك ، والقواعد العامة لإعلان نظام الملكية المشتركة.

تصدر مؤسسة التنظيم العقاري التعميم الآتي:-

1. يجب على جميع مطوري العقارات في الإمارة و قبل البدء في تحصيل رسوم الخدمات القيام بالخطوات التالية :-

- أ- يجب تسجيل المشروع و جميع الوحدات في سجلات الدائرة.
  - ب- على المطور دعوة الملاك إلى إجتماع لإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة و توثيق الإجتماع وفق التعليمات و الموجهات الصادرة من الدائرة و المؤسسة.
  - ت- يلتزم المطور بتسجيل جمعية الملاك في السجل المعتمد في المؤسسة.
2. يجب الحصول على اعتماد الميزانية و رسوم الخدمات والصيانة من قبل المؤسسة .
3. يجب على جميع ملاك الوحدات سداد رسوم الخدمات و الصيانة، بشرط أن تكون هذه الرسوم معتمدة من المؤسسة و على المطورين سداد هذه الرسوم عن الوحدات الغير مبيعة في العقارات.
4. يتم تحديد رسوم الخدمات والصيانة من قبل الجمعية العمومية للملاك في العقارات المشتركة وفق التعليمات و الموجهات المعتمدة من الدائرة و المؤسسة .
5. يتم بواسطة المطور تحديد رسوم الخدمات والصيانة للمشاريع القائمة ولم يتم تشكيل واعتماد جمعية الملاك لها وذلك وفق التعليمات والموجهات الصادرة من الدائرة و المؤسسة بشرط تقديم ميزانية مدققة من مدقق مالي معتمد في حالة تم تحصيل رسوم خدمات و الصيانة بها على أن تعتمد الميزانية من المؤسسة.
6. تعتبر رسوم الخدمات والصيانة ضرورية لتغطية مصاريف إدارة و تشغيل و صيانة و إصلاح الأجزاء المشتركة و يتحملها جميع الملاك بدون استثناء نظير انتفاعهم بالأجزاء المشتركة.
7. لا يجوز لأي مالك وحدة عقارية الإمتناع عن إستغلال الأجزاء المشتركة لتجنب سداد حصته عن رسوم الخدمة و الصيانة.
8. يجب على المطور الرئيسي أو الفرعي سداد رسوم الخدمة والصيانة عن الوحدات التي لم يتم تسجيلها باسم المشتري الذي سدد ثمن الوحدة بالكامل حتى و لو ترتبت له حقوق و مطالبات أخرى بخلاف ثمن الوحدة ، و ينطبق الأمر على شركات التمويل التي تمتنع عن تسجيل الوحدات باسم الممول لهم الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية.
9. عدم دفع رسوم الخدمة و الصيانة في موعدها يعتبر مخالفة للقانون تترتب عليها عقوبات مدنية قد تصل لحد الحجز على الوحدة و بيعها بالمزاد العلني وفق الإجراءات القانونية لإقتضاء رسوم الخدمة من ثمن المبيع.
10. أن القانون جعل لجمعية الملاك حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق برسوم الخدمة والصيانة غير المدفوعة و يستمر هذا الحق بالنفاذ حتى و لو انتقلت ملكية الوحدة إلى أي شخص آخر.

م. مروان أحمد بن غليظة  
المدير التنفيذي

wang  
151

