

**قانون رقم (6) لسنة 2019**  
**بشأن**  
**ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي**

---

**نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي**

بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنيّة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكيّة العقارات المشتركة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأماك،

وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصّة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (17) لسنة 2013 بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،

وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرّة في إمارة دبي،

**نُصدر القانون التالي:**

**اسم القانون**

**المادة (1)**

يُسمّى هذا القانون "قانون ملكيّة العقارات المشتركة في إمارة دبي رقم (6) لسنة 2019".

## التعريفات

### المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبيّنة إزاء كلّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة	:	إمارة دبي.
الحكومة	:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والأماك.
المؤسسة	:	مؤسسة التنظيم العقاري.
المركز	:	مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.
الجهة المختصة	:	السلطة المختصة بإصدار رخص البناء واعتماد مخططات المناطق في الإمارة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
المدير التنفيذي	:	المدير التنفيذي للمؤسسة.
السجل العقاري	:	السجل المنظم بموجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.
المطور الرئيس	:	كل من يُرخص له بممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة والتصرّف في وحداتها للغير، ومصنّف كمطور رئيس وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.
المطور الفرعي	:	كل من يُرخص له بممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة، والتصرّف في وحداتها للغير، الذي يمنحه المطور الرئيس الحق في تطوير جزء من المشروع الرئيس، وفق أحكام نظام المجمع الأساس، ومصنّف كمطور فرعي وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.
المطور	:	ويشمل المطور الرئيس والمطور الفرعي.
المشروع الرئيس	:	مشروع تطوير الأراضي الفضاء وتشبيد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها وتقسيمها إلى عدّة أراضٍ بغرض بيعها،

- وتشييد المباني مُتعدّدة الطوابق أو المُجمّعات لأغراض سكنيّة أو تجاريّة أو صناعيّة أو مُختلطة، الذي تُصنّفه المُؤسّسة كمشروع رئيس وفقاً للمعايير التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.
- العقار المُشترك : ويشمل المبنى وأجزائه وملحقاته المُخصّصة للاستخدام المُشترك، بما في ذلك الأرض المُقام عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات أو أراضٍ مُخصّصة للتملك المُستقل.
- المشاريع الكُبرى : العقارات المُشتركة التي يتم تحديدها وفقاً للمعايير التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.
- المشروع الفُندي : أي عقار تُخصّص وحداته للتملك المُشترك، يتم ترخيصه من الجهة المُختصّة للاستخدام كمنشأة فُنديّة، ويشمل دونما حصر الفنادق، الفلل الفُنديّة، الشقق الفُنديّة، والغرف الفُنديّة.
- الوحدة : أي شقة أو محل أو مكتب أو مُستودع أو طابق أو أرض أو جزء من أرض أو بيت مُتّصل ببيت آخر أو بيت مُستقل يقع ضمن عقار مُشترك، سواءً للاستخدام السكّني أو التجاري أو الصّناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.
- مُخطّط المشروع : مجموعة المُخطّطات والرّسومات التخطيطيّة والهندسيّة التي يُعدها المُطوّر الرئيس للمشروع الرئيس، المُعتمدة من الدائرة والجهة المُختصّة.
- مُخطّط الموقع : الخارطة التعريفية التي يُعدها المُطوّر لحدود المبنى ضمن العقار المُشترك، المُعتمدة من الدائرة والجهة المُختصّة.
- المُخطّطات : وتشمل مُخطّط المشروع ومُخطّط الموقع.
- المرافق المُشتركة : المناطق والمساحات المُحدّدة في مُخطّط المشروع، المملوكة للمُطوّر ملكيّة مُقيّدة، المُخصّصة للاستخدام المُشترك وخدمة المشروع الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، التّوافير، الشوارع، البُحيرات، برك السباحة، الملاعب، المساحات العامّة، المواقف العامّة للسيارات، ممزّات المُشاة، الشواطئ، وغيرها.

- الأجزاء المشتركة : الأجزاء المُخصَّصة في العقار المُشترك للاستخدام المُشترك لمالكي وشاغلي الوحدات المُبيَّنة في مُخطَّط الموقع.
- الأجزاء المُشتركة الخاصَّة : الأجزاء أو التوصيلات أو التجهيزات أو المُعدَّات أو المرافق المُخصَّصة في العقار المُشترك للاستخدام الحصري لعدد مُعيَّن من المُلاك في العقار المُشترك دون غيرهم من المُلاك الآخرين.
- المناطق المملوكة للمُطوِّر : المواقع والمساحات المُحدَّدة في مُخطَّط المشروع أو مُخطَّط الموقع من غير المرافق المُشتركة أو الأجزاء المُشتركة، التي تعود مُلكيتها للمُطوِّر، والتي يُخصَّصها للاستخدام الخاص أو التِّجاري أو الاستثماري.
- المالك : كُل من يُعيَّد في السِّجل العقاري كمالك للوحدة، ويشمل من له حق الانتفاع بها أو حق استئجارها بموجب عقد الإيجار طويل الأمد المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه، وكذلك المُطوِّر فيما يتعلق بالوحدات غير المُباعة.
- نظام المُجمَع الأساس : الشُّروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل المشروع الرئيس والعقارات المُشتركة والمرافق المُشتركة فيه، وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمُجمَع.
- نظام إدارة المبنى : الوثيقة التي يتم إعدادها وفقاً للوائح الصادرة عن الدائرة وقيدتها في سجل العقارات المُشتركة، التي تُبيِّن إجراءات صيانة الأجزاء المُشتركة، ونسبة مُشاركة المُلاك في التكاليف المُتعلِّقة بها، بما في ذلك المُعدَّات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر.
- لجنة المُلاك : اللجنة التي يتم تأسيسها من بين المُلاك وفقاً لأحكام هذا القانون.
- النِّظام الأساسي : القواعد والأحكام المُنظَّمة للجنة المُلاك التي يتم وضعها واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون.
- بدل الخدمات : البديل المالي السنوي الذي يتم استيفاءه من المالك لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقار المُشترك.
- بدل الاستعمال : البديل المالي السنوي الذي يتم استيفاءه من المالك أو المُطوِّر الفرعي لقاء إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح المرافق المُشتركة.

- الشاعل : كُـل من يستفيد من الوحدة وفقاً لما أُعِدَّت له، ويشمل المالك والمستأجر وأي شخص آخر يُخوِّله المالك الاستفادة منها.
- شركة الإدارة : المؤسسة الفرديّة أو الشركة المعتمدة من المؤسسة، المتخصّصة بإدارة المرافق المشتركة أو العقارات المشتركة أو الأجزاء المشتركة بحسب الأحوال.
- شركة إدارة المشروع : المؤسسة الفرديّة أو الشركة المعتمدة من المؤسسة، المتخصّصة الفُندي بإدارة المشاريع الفُنديّة والأجزاء المشتركة فيها وفقاً لأحكام هذا القانون.
- جهة الإدارة : الجهة التي تتولى إدارة المرافق المشتركة أو العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون، وتشمل المطوّر أو شركة الإدارة أو شركة إدارة المشروع الفُندي حسب الأحوال.
- خدمات المرافق : وتشمل، المياه أو توريدها، الغاز أو توريده، الكهرباء، تكييف الهواء، الهاتف، كوابل الكمبيوتر والتلفاز والاتصالات، الصّرف الصّحي، تصريف مياه الأمطار، إزالة أو التخلّص من النفايات أو المخلفات، تسليم البريد أو الطرود أو البضائع، أعمال البستنة والزّراعة، وأي نظام أو خدمة أخرى مُخصّصة لتحسين المرافق المشتركة أو الأجزاء المشتركة.

### نطاق التطبيق

#### المادة (3)

تُطبّق أحكام هذا القانون على كافّة مشاريع التطوير العقاري الرئيسيّة والعقارات المشتركة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصّة والمناطق الحرّة.

### سجل العقارات المشتركة

#### المادة (4)

- أ- تُعدّ الدائرة سجلاً خاصّاً للعقارات المشتركة، يشتمل على ما يلي:
1. الأراضي التي يملكها المطوِّرون، التي ستُقام عليها العقارات المشتركة.

2. الوحدات المُخصّصة للتمليك المُستقل في العقار المُشترك التي يبيعها المُطوّرون، وأسماء مالكي هذه الوحدات.
  3. أعضاء لجنة المُلاك.
  4. نظام إدارة المبنى.
  5. المُخطّطات.
  6. جهة الإدارة.
  7. عقود إدارة العقار المُشترك أو الأجزاء المُشتركة.
  8. مساحة الأجزاء المُشتركة والأجزاء المُشتركة الخاصّة ونسبتها من مساحة الوحدات في العقار المُشترك.
  9. المناطق المملوكة للمُطوّر في العقار المُشترك.
- ب- تُصدر الدائرة بناءً على طلب ذوي الشأن الشّهادات والسّنندات وأي وثائق أخرى تتعلق بالوحدة أو العقار المُشترك، وذلك من واقع بيانات السّجل المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على هذا السّجل.

### قواعد التملك

#### المادة (5)

تسري القواعد والشروط المنصوص عليها في القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه على تملك العقار المُشترك.

### سند ملكيّة العقارات المُشتركة

#### المادة (6)

- أ- تُشكّل المُخطّطات ونظام المُجمّع الأساس والنّظام الأساسي ونظام إدارة المبنى جزءاً من سند ملكيّة العقار المُشترك، وتحتفظ الدائرة بالنّسخة الأصليّة لكلّ منها.
- ب- على الشاغل التقيّد تجاه المُطوّر والمالك و شاغلي الوحدات الأخرى ولجنة المُلاك بنظام المُجمّع الأساس والنّظام الأساسي ونظام إدارة المبنى، وذلك بالقدر الذي تسري عليه أحكامها.
- ج- يلتزم المُطوّر عند اكتمال العقار المُشترك وحُصوله على شهادة الإنجاز من الجهة المُختصّة، بأن يُودع لدى الدائرة المُستندات المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال

- (60) ستين يوماً من تاريخ صدور شهادة الإنجاز، وللدائرة تمديد هذه المهلة لمدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً، شريطة إبداء المطور أسباباً معقولة للتمديد تقبلها الدائرة.
- د- لا يشمل التزام المطور المقرر بموجب الفقرة (ج) من هذه المادة إيداع نظام إدارة المبنى الذي تتولى المؤسسة إعداده.
- هـ- في حال عدم التزام المطور بتقديم المستندات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال المهلة المحددة في الفقرة (ج)، فإنه يجوز للدائرة أن تطلب من أي جهة تراها مناسبة تزويدها بتلك المستندات وإيداعها لديها، مع تحميل المطور كافة التفتحات والتكاليف التي قد تترتب على ذلك.
- و- تتولى الدائرة بما يتوافق مع أحكام هذا القانون إصدار وتحديث الخرائط الخاصة بالأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الخاصة والمرافق المشتركة.

### مكونات الأجزاء المشتركة

#### المادة (7)

- أ- تتألف الأجزاء المشتركة للمبنى، ودونما حصر، من المكونات التالية:
1. الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والسلالم وممرات السلالم والواجهات والأسطح.
  2. العتبات والزدهات وممرات المواقف والمداخل ومخارج الطوارئ والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.
  3. غرف الحراسة، والمرافق والمعدات الترفيهية، وحمّات السباحة، والحدائق، ومرافق التخزين، والمكاتب، ومواقف السيارات المخصصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة الملاك أو الزوار، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.
  4. معدات وأنظمة المرافق الرئيسية، بما في ذلك مولدات الكهرباء، وأنظمة الإضاءة، وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد، وأنظمة التكييف، ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.
  5. المصاعد، والخزانات، والأنابيب، والمولدات، ومداخن ومرآح ومجاري التهوية، ووحدات ضغط الهواء، وأنظمة التهوية الميكانيكية.

6. أنابيب المياه الرئيسية، ومجاري الصرف الصحي، وأنابيب ومداخن الغاز، وأبراج وأسلاك ومجاري الكهرباء والاتصالات التي تخدم مَلاك أكثر من وحدة.
7. أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
8. أي أجزاء أخرى لا تقع ضمن حُدود أي وحدة، وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة واستدامة وسلامة وتشغيل العقار المُشترك.
9. أي أجزاء مُشتركة أخرى يتضمَّنها مُخطَّط الموقع.

ب- تتألَّف الأجزاء المُشتركة للأرض، ودونما حصر، من المُكوِّنات التالية:

1. الطُّرق، والدَّورات، ونُقَاط التقاطع، والممرَّات، وحواف الرِّصيف، والجُزر الفاصلة في الطريق، والجُسور القنطريَّة، وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
2. البحيرات، والبرك، والقنوات، والمُنترهات، والنَّوافير، والأشكال المائيَّة، والمجاري المائيَّة الأخرى، بما في ذلك المُعدَّات المُرتبطة بها، ما لم يتضمَّن مُخطَّط الموقع خلاف ذلك.
3. المُسطَّحات الخضراء، والسَّاحات العامَّة، وساحات اللعب، ومناطق الاستراحة، ومواقف السيَّارات المُخصَّصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة المَلاك أو الزُّوار، ما لم يتضمَّن مُخطَّط الموقع خلاف ذلك.
4. الأسلاك، والكوابل، والأنابيب، ومجاري التصريف، والقنوات، والمكائن، والمُعدَّات التي يتم بواسطتها توريد الوحدات أو الأجزاء المُشتركة بالخدمات المُختلفة.
5. أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
6. أي أجزاء مُشتركة أخرى يتضمَّنها مُخطَّط الموقع.

### المناطق المملوكة للمُطوِّر

#### المادة (8)

يجوز للمُطوِّر عند اعتماد مُخطَّط المشروع أو مُخطَّط الموقع لأول مرة وبعد الحُصول على مُوافقة الدائرة والجهة المُختصة تحديد مناطق مملوكة له في مُخطَّط المشروع أو مُخطَّط الموقع، يُعدها للاستعمال الخاص أو التِّجاري أو الاستثماري، على أن يتم منح تلك المُوافقة واستغلال المناطق المملوكة للمُطوِّر بما لا يتعارض مع نظام المُجمَع الأساس وحُقوق المَلاك.

## مُكوّنات الوحدة

### المادة (9)

- أ- ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك، تتألّف كل وحدة في مبنى أو جُزء من مبنى، ودونما حصر، من المُكوّنات التالية:
1. الأرضيّات، ومواد وأجزاء الأرضيّات حتى أسفل قاعدة الوصلات، والهيكل الداعمة لأرضيّة الوحدة.
  2. الأسقف الجصيّة، وكافة أنواع الأسقف الأخرى، والإضافات التي تُشكّل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة، والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهيكل داخل الوحدة، والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المُشترك، وأي وحدات أو أجزاء مُشتركة مُجاورة.
  3. المساحة الداخليّة والجدران الداخليّة غير الداعمة والجدران المُحيطة بالوحدة.
  4. النوافذ والزجاج والتركيبات التي تُشكّل جزءاً من النوافذ الداخليّة، وأنظمة الإضاءة، والأبواب وإطاراتها، وكافة المُعدّات والتركيبات التي تخدم الوحدة.
  5. الحمّامات والأجزاء المُكمّلة للوحدة، مثل الشرفات وكُل ما لحق بها من الأجزاء المُخصّصة للمالك.
  6. المرافق المُلحقة أو المُخصّصة للوحدة، مثل الحديقة ومواقف السيّارات والمخازن وغُرّف الحراسة حتى لو لم تكن هذه الأجزاء مُلتصقة بها، على أن تكون مساحات هذه المرافق مُلحقة بالوحدة المُخصّصة لها، دون تضمين مساحتها ضمن المساحة الصّافية للوحدة.
  7. التوصيلات الداخليّة التي تخدم الوحدة.
  8. التركيبات والتجهيزات التي يُرغّبها الشاغل.
  9. الإضافات والتعديلات والتحسينات المُنفّذة على الوحدة من وقت لآخر.
  10. أي مُكوّنات أخرى يتضمّنّها مُخطّط الموقع.
- ب- لغايات تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، لا تشمل الوحدة خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المُشتركة أو أي وحدة أخرى.
- ج- ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك، تتألّف كل وحدة من العقار المُشترك والتي تتكوّن من أرض وليس من مبنى أو جُزء من مبنى، ودونما حصر، من كُل شيء يقع داخل حُدود الوحدة، عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المُشتركة أو أي وحدة أخرى.

- د- يكون لكل وحدة مُخصّصة للتملك المُستقل الحق في الحصول على حرم مُناسب عن الوحدات أو الأراضي الأخرى والأجزاء المُشتركة.
- ه- تُعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المُتجاورة مُشتركة بين كلا المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المُشتركة.

### مواقف السيّارات المُخصّصة للوحدة

#### المادة (10)

- أ- تُعتبر مواقف السيّارات التي تُنصّ التشريعات المُعتمدة لدى الجهة المُختصة على توفيرها أو تخصيصها للوحدة جزءاً لا يتجزأ من الوحدة ولا يجوز فصلها عنها أو بيعها بصورة مُستقلة عنها.
- ب- على المُطوّر تسجيل الوحدة ومواقف السيّارات المُخصّصة لها باسم المالك وفقاً للتعليمات التي يُصدرها المُدير العام في هذا الشأن، ولا يجوز في جميع الأحوال بيع الوحدة أو التصرف بها بمعزل عن مواقف السيّارات المُخصّصة لها.
- ج- للمالك أن يشتري مواقف إضافية إذا كانت هذه المواقف من المواقف الزائدة عن مواقف السيّارات المُخصّصة لكافة الوحدات في العقار المُشترك وفقاً للتشريعات والتعليمات المُشار إليهما في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ويجوز للمُدير العام تحديد الحالات التي يجوز فيها للمالك شراء مواقف إضافية.

### مُلكيّة الحصص في الأجزاء المُشتركة

#### المادة (11)

يملك المالك والمُطوّر بالنسبة للوحدات غير المُباعة، حصة غير مُجزأة من الأجزاء المُشتركة، ويتم تحديد هذه الحصة على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكُليّة للعقار المُشترك.

### التصرف بوحدة العقار المُشترك

#### المادة (12)

يجوز للمالك بيع وحدته أو التصرف فيها بأي شكلٍ من أشكال التصرفات القانونيّة، كما يجوز له رهنها لصالح أي من المصارف أو مؤسسات التمويل المالي المرخّصة للعمل في الإمارة.

## تقسيم الوحدات المملوكة لأكثر من شخص

### المادة (13)

لا يجوز تقسيم أي وحدة مملوكة بشكل مُشترك بين شخصين أو أكثر فيما بينهم إلى وحدات مُستقلة إلا إذا كان نظام المُجمَع الأساس يسمح بذلك، وبعد الحصول على مُوافقة الدائرة والتراخيص اللازمة لذلك من الجهة المُختصة.

### حق الأولوية

### المادة (14)

- أ- يكون للمالك حق الأولوية في شراء حصة أي مالك آخر في الوحدة ذاتها، إذا كان يرغب ببيعها أو التصرف فيها لشخص آخر من غير الشركاء، وإذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيحق لهم شراء حصة المالك الراغب بالبيع أو التصرف فيها بالتناوب مع الحصص القائمة لكُلٍ منهم.
- ب- لا ينشأ حق الأولوية المُقرَّر بموجب الفقرة (أ) من هذه المادة إذا تم بيع حصة المالك أو التصرف فيها بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو الأصهار حتى الدرجة الثانية.

### استعمال حق الأولوية

### المادة (15)

- أ- حق الأولوية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلي عنه إلا بشكلٍ كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق، استعمل كُلاً واحدٍ حقه بنسبة الحصص التي يملكها في الوحدة، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقيين بالتناوب مع الحصص القائمة لكُلٍ منهم.
- ب- يسقط حق الأولوية في حال وجّه المالك الراغب في البيع أو التصرف بحصته إشعاراً خطياً إلى الملاك الآخرين عن طريق الكاتب العدل، مُبيناً فيه اسم وعنوان الشخص الراغب في الشراء وشروط البيع، ولم يُوافق الملاك على هذه الشروط خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ استلامهم لذلك الإشعار.

- ج- في حال موافقة أي من الملاك على شراء حصّة المالك الراغب بالبيع أو التصرف فيها، فيجب عليه إخطار البائع برغبته في الشراء عن طريق الكاتب العدل خلال مُدّة الإشعار المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، وأن يتمّ إجراءات البيع لدى الدائرة خلال مُدّة لا تزيد على (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انقضاء مُدّة الإشعار.
- د- إذا ثبت أن البيع الذي تم وفقاً لأحكام هذه المادة قد تم بشروط أفضل من الشروط المُبيّنة في الإشعار المرسل لأصحاب حق الأولوية، جاز لهم مُطالبة البائع بالتعويض عمّا لحق بهم من ضرر أمام المركز.

### تأجير الوحدة

#### المادة (16)

- أ- يجوز للمالك تأجير الوحدة، شريطة أن يبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيّد بالنظام الأساسي ونظام المُجمّع الأساس ونظام إدارة المبنى تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى ولجنة الملاك وجهة الإدارة.
- ب- يقع على عاتق المالك سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ما لم يُنصّ عقد إيجار الوحدة على غير ذلك، وفي جميع الأحوال لا يُعفى المالك من سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال في حال تخلف المُستأجر عن دفعهما على النحو المُقرّر بموجب هذا القانون.

### التصرف بالأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة

#### المادة (17)

- أ- لا يجوز بأي حالٍ من الأحوال تحويل الأجزاء المُشتركة إلى ملكيّة خاصّة أو تقسيمها أو التصرف فيها كلياً أو جزئياً، بشكل مُستقل عن الوحدات التي تتعلّق بها إلا بعد الحصول على الموافقة المُسبقة من الدائرة والجهة المُختصة، حتى وإن كان المبنى قيد الإنشاء، ويضع المُدير العام بقرارٍ يُصدّره الضوابط المُتعلّقة بالاستفادة من العائد المالي المُتحصّل من ذلك التحويل.
- ب- يُحظر التصرف بالمرافق المُشتركة بأي شكلٍ من الأشكال أو استغلالها أو تغييرها أو إعادة تخطيطها أو إلغائها بطريقة تحد من الانتفاع بها من قبل الملاك، إلا بعد الحصول على الموافقة المُسبقة من الدائرة والجهة المُختصة.

## إدارة الأجزاء المشتركة

### المادة (18)

- أ- تنقسم العقارات المشتركة لغايات إدارة الأجزاء المشتركة فيها إلى (3) ثلاث فئات:
1. **الفئة الأولى:** المشاريع الكبرى، ويتم تحديد المشاريع التي تدرج ضمن هذه الفئة وفقاً للمعايير التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن، ويتولى المطور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وخدمات المرافق، وتُشكّل للمشاريع الكبرى لجنة مُلاك تختار المؤسسة أعضائها من بين المُلاك القاطنين في العقار المشترك، على أن يتم تحديد مهام لجنة المُلاك وفقاً للِنظام الأساسي والصّوابط والاشتراطات التي يُحددها المدير العام بموجب القرارات الصادرة عنه في هذا الشأن.
  2. **الفئة الثانية:** المشاريع الفندقية، وهي المشاريع التي يجب أن يعهد المطور بإدارة الأجزاء المشتركة فيها إلى شركة إدارة المشاريع الفندقية وفقاً للصّوابط التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن، وتُشكّل للمشاريع الفندقية لجنة مُلاك تختار المؤسسة أعضائها في حال إبداء شركة إدارة المشاريع الفندقية رغبتها في ذلك، دون أن يكون للجنة المُلاك الحق في التدخل بإدارة المشروع الفندقي أو الأجزاء المشتركة فيه.
  3. **الفئة الثالثة:** المشاريع العقارية من غير المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقية المشار إليهما في الفئتين الأولى والثانية من هذه الفقرة، وتتولى إدارة الأجزاء المشتركة في هذه المشاريع شركات إدارة مُتخصّصة تتولى المؤسسة اختيارها والتعاقد معها وفقاً للصّوابط والأسس التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن، وتُشكّل للمشاريع العقارية التي تدرج ضمن هذه الفئة لجنة مُلاك تُحدّد المؤسسة أعضائها على النحو المُقرّر بموجب هذا القانون.
- ب- إذا اجتمع في العقار المشترك الواحد الفئتان الثانية والثالثة المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، فيُعهد بإدارة الأجزاء المشتركة في هذا العقار المشترك إلى شركة إدارة المشاريع الفندقية، ويُشكّل للعقار المشترك في هذه الحالة لجنة مُلاك واحدة تُحدّد المؤسسة أعضائها على النحو المُقرّر بموجب هذا القانون.
- ج- للمطور أن يعهد بكلّ أو بعض المهام والمسؤوليات المُقرّرة له بموجب البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة، إلى شركة الإدارة مُقابل أتعاب وشروط يتفق عليها الطرفان، على أن يتم اعتماد هذا الاتفاق من قِبل المؤسسة.

د- في حال عدم وجود المُطوّر في المشاريع التي تتدرج ضمن الفئتين الأولى والثانية من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيتم اختيار شركة الإدارة من قِبَل المُؤسّسة.

### إدارة المرافق المُشتركة

#### المادة (19)

يتولّى المُطوّر الرئيس إدارة وصيانة المرافق المُشتركة في المشروع الرئيس، على أن يعهد بذلك إلى شركة الإدارة بموجب اتفاقية خطية يتم اعتمادها مُسبقاً من قِبَل المُؤسّسة.

### نظام إدارة المبنى

#### المادة (20)

- أ- يضع المُطوّر نظام إدارة المبنى في المشاريع الكُبرى والمشاريع الفُندقية التي يتولى إدارتها، على أن يتم اعتماد نظام إدارة المبنى من المُؤسّسة قبل إبرام أي تصرّف قانوني على الوحدات التي يتألف منها العقار المُشترك في المشاريع الكُبرى والمشاريع الفُندقية وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه ونظام المُجمّع الأساس.
- ب- تضع المُؤسّسة نظام إدارة المبنى في العقارات المُشتركة الأخرى من غير المشاريع المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال عدم وجود نظام إدارة المبنى لهذه العقارات المُشتركة، ولها أن تستعين في إعداد هذا النّظام بأي شركة مُتخصّصة في هذا المجال.
- ج- إذا تم تطوير جُزء من العقار المُشترك على مراحل، فإنّه يجب وضع نظام إدارة المبنى لذلك الجُزء الذي تم تطويره.

### نظام المُجمّع الأساس

#### المادة (21)

يضع المُطوّر الرئيس نظام المُجمّع الأساس في المشروع الرئيس قبل إبرام أي تصرّف قانوني على الأراضي أو المباني أو الوحدات في المشروع الرئيس، على أن يتم اعتماد نظام المُجمّع الأساس من المُؤسّسة، ولا يجوز إجراء أي تعديل على نظام المُجمّع الأساس يتضمّن أي تأثير على حُقوق المُشترين إلا بعد الحُصول على مُوافقة المُؤسّسة على ذلك.

## لجنة الملاك

### المادة (22)

- أ- تُشكّل لجنة الملاك للمشاريع العقارية للفئتين الأولى والثالثة المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، شريطة ألا يزيد عدد أعضاء لجنة الملاك على (9) تسعة أعضاء، بمن فيهم رئيس لجنة الملاك ونائبه، وأن تتولى المؤسسة اختيارهم.
- ب- يتم تشكيل لجنة الملاك عند تسجيل ما لا يقل عن (10%) من إجمالي عدد الوحدات في العقار المشترك باسم مالكي هذه الوحدات في السجل العقاري.
- ج- يُشترط في عضو لجنة الملاك ما يلي:
1. أن يكون مُتمتعاً بالأهلية القانونية الكاملة.
  2. أن يكون من الملاك القاطنين في العقار المشترك.
  3. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
  4. أن يكون ملتزماً بسداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال.
  5. المواظبة على حضور اجتماعات لجنة الملاك، والمشاركة بفعالية في جلساتها.
- د- لا يجوز أن يكون المطور عضواً في لجنة الملاك، إلا إذا كان يملك وحدات غير مبيعة في العقار المشترك.
- هـ- تختار لجنة الملاك من بين أعضائها رئيساً لها يُمثلها أمام جهة الإدارة والمؤسسة.
- و- تسري على لجنة الملاك الأحكام والشروط المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والنظام الأساسي.
- ز- تضع المؤسسة وبما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون النظام الأساسي.
- ح- تسقط عضوية المالك في لجنة الملاك في حال فقدانه لأي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، على أن تتولى المؤسسة تعيين عضو بديل عنه ممن تنطبق عليه هذه الشروط.
- ط- يجوز للمؤسسة إعادة تشكيل لجنة الملاك في أي وقت، شريطة مراعاة توفّر شروط العضوية فيها.

## اجتماعات لجنة الملاك

### المادة (23)

- أ- تعقد لجنة الملاك اجتماعاتها بصورة دورية كل (3) ثلاثة أشهر بواقع (4) أربعة اجتماعات في السنة، على أن تعقد اجتماعها الأول خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تشكيلها، وتكون اجتماعاتها صحيحة بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون رئيس لجنة الملاك أو نائبه من بينهم.
- ب- للجنة الملاك أن تعقد اجتماعاً طارئاً لها إذا اقتضت الضرورة ذلك، على أن يتم إخطار المؤسسة مسبقاً بموعد هذا الاجتماع وأسبابه الموجبة.
- ج- يكون لكل عضو في لجنة الملاك صوت واحد فقط عند التصويت على قرارات وتوصيات لجنة الملاك، سواءً كان يملك وحدة أو أكثر من وحدات العقار المشترك، وعند تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع.
- د- على جهة الإدارة أن تُخصّص مكاناً لعقد اجتماعات لجنة الملاك، وكذلك تعيين مقرّر للجنة الملاك يتولى إعداد التقارير والمحاضر الخاصة باجتماعات لجنة الملاك.

## مهام لجنة الملاك

### المادة (24)

- تتولى لجنة الملاك، وعلى سبيل الحصر، القيام بما يلي:
1. التحقق من قيام جهة الإدارة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه ونظام إدارة المبنى.
  2. الاطلاع على الموازنات السنوية المعدّة لصيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، وللجنة الملاك في سبيل ذلك طلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك.
  3. مناقشة المعوقات والصعوبات المتصلة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو المؤسسة، بحسب الأحوال.
  4. تلقي الشكاوى والاقتراحات المقدّمة من الملاك وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وإخطار جهة الإدارة بها، على أن ترفع لجنة الملاك هذه الشكاوى والاقتراحات إلى المؤسسة إذا لم تُقم جهة الإدارة بمعالجتها خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ إخطارها بها.

5. الطّلب من المؤسّسة استبدال جهة الإدارة بالنّسبة للمشاريع العقاريّة التي تندرج ضمن الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، وتقديم المشورة اللازمة للمؤسّسة بشأن اختيار وتعيين جهة الإدارة الجديدة.
6. إخطار جهة الإدارة أو المؤسّسة عن أي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، أو عن أي أضرار أو عيوب في الأجزاء المشتركة تتطلب معالجة طارئة.
7. التنسيق مع المؤسّسة أو جهة الإدارة أو الجهة المختصة في كل ما يتعلّق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النّواحي المتّصلة بالعقار المشترك.
8. رفع أي مقترحات إلى جهة الإدارة بشأن آليّة الاستعادة من الأجزاء المشتركة أو تعديل نظام إدارة المبنى، على أن يتم اعتماد تعديل نظام إدارة المبنى من المؤسّسة.

### بدل الخدمات

#### المادة (25)

- أ- يدفع المالك إلى جهة الإدارة حصّته من بدل الخدمات لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وتحدّد هذه الحصّة بنسبة المساحة التي تُشكّلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، وفقاً للآليّة التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن، على أن يتحمّل المطوّر حصّته من بدل الخدمات بالنّسبة للوحدات غير المباعة، وكذلك بالنّسبة للوحدات المباعة التي يلتزم فيها المطوّر بسداد بدل الخدمات عن المشتري في عقد البيع أو الحجز ووفقاً للأحكام المتّفق عليها في العقد.
- ب- لأغراض تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، تكون العبرة بمساحة الوحدة المسجّلة في السجّل العقاري عند احتساب حصة المالك من بدل الخدمات.

### بدل الاستعمال

#### المادة (26)

للمطوّر الرئيس استيفاء بدل الاستعمال من المالك أو المطوّر الفرعي لقاء إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح المرافق المشتركة ضمن المشروع الرئيس، سواءً بالنّسبة للمباني الجاهزة أو قيد الإنشاء أو الأراضي الفضاء، ويتم تحديد حصة المالك أو المطوّر الفرعي من بدل الاستعمال، وفقاً للآليّة التي يصدر بتحديد قرار من المدير العام في هذا الشأن، على أن يُراعى عند تحديد هذه الآليّة نظام المُجمّع الأساس المُعتمد.

## اعتماد بدل الخدمات وبدل الاستعمال

### المادة (27)

أ- يُحظر على جهة الإدارة فرض أو استيفاء أي بدلات مالية مهما كان نوعها من المالك نظير إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة أو لأي سبب آخر إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة، ويتم إصدار هذه الموافقة وفقاً لنظام المُجمَع الأساس المُعتمد والضوابط والمعايير التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن.

ب- لغايات تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، لا يجوز للمؤسسة الموافقة أو المصادقة على الموازنة المُخصّصة لبدل الخدمات أو بدل الاستعمال إلا بعد اعتمادها من أحد مكاتب تدقيق الحسابات القانونية المُعتمدة لديها لهذه الغاية.

ج- للمؤسسة في حالات الصّرورة، اعتماد موازنة مُؤقتة لبدل الخدمات إلى حين اعتماد الموازنة المُشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، ويتم اعتماد الموازنة المُؤقتة وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديداتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

## عدم سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال

### المادة (28)

لا يجوز للمالك أو المُطوّر الفرعي الامتناع عن سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال المُعتمد من المؤسسة، كما لا يجوز للمالك أن يتخلّى عن حصّته في الأجزاء المُشتركة لتجنّب دفع البدلات المُستحقّة عليه.

## عدم تمكين المالك من الانتفاع بالوحدة

### المادة (29)

يُحظر على المُطوّر أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يُحول دون استلامه للوحدة أو انتقاعه بها أو بالأجزاء المُشتركة أو المرافق المُشتركة وذلك بقصد إلزامه بسداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

## إيداع بدل الخدمات والتصرف به

### المادة (30)

- أ- على جهة الإدارة فتح حساب خاص ببديل الخدمات لكل عقار مشترك، لدى أحد المصارف المرخصة بالعمل في الإمارة والمعتمدة من المؤسسة.
- ب- على جهة الإدارة إيداع بدل الخدمات في الحساب المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها لبديل الخدمات، وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديداتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.
- ج- لا يجوز الحجز على المبالغ المؤدعة في الحساب الخاص ببديل الخدمات لصالح دائني جهة الإدارة لأي سبب كان.
- د- يلتزم المطور إلى حين تعيين شركة الإدارة من المؤسسة، بإدارة العقار المشترك والاحتفاظ ببديل الخدمات المُسدّد من الملاك في الحساب الخاص بالبديل على النحو المُقرّر بموجب هذا القانون.
- هـ- لا يجوز التصرف بالأموال المؤدعة في الحساب الخاص ببديل الخدمات، ويقتصر استخدام هذه الأموال حصراً على الأغراض التالية:
1. خدمات نظافة الأجزاء المشتركة.
  2. خدمات الأمن والسلامة في العقار المشترك.
  3. خدمات تشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين الأجزاء المشتركة والتركيبات والتجهيزات والتمديدات فيها والإبقاء عليها بحالة جيّدة.
  4. أقساط التأمين على العقار المشترك.
  5. سداد أي أتعاب مُترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات الحساب الخاص ببديل الخدمات.
  6. سداد أتعاب شركة الإدارة التي تُحدّد المؤسسة مقدارها وآليّة صرفها.
  7. تغطية المصاريف الإداريّة للمطور التي تعتمد عليها المؤسسة لقاء إدارة المشاريع الكبرى.
  8. الاحتياطي التقدي المُخصّص لتغطية الحالات الطارئة، أو لإحلال المُعدّات والأجهزة في الأجزاء المشتركة، على أن يتم إيداعه في حساب مُستقل عن الحساب الخاص ببديل الخدمات، ولا يجوز التصرف في ذلك الاحتياطي لأي أغراض أخرى إلا بعد الحصول على موافقة مُسبقة من المؤسسة وذلك فيما عدا الحالات الطارئة التي لا تحتل التأخير.

9. سداد أي رسوم أو نفقات نظير قيام المؤسسة بالتفتيش والإشراف على إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقارات المشتركة.

10. تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها نظام المجمع الأساس وتعتمدها المؤسسة، تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.

و- في حال عدم كفاية الاحتياطي التقدي المشار إليه في البند (8) من الفقرة (هـ) من هذه المادة لتغطية نفقات الحالات الطارئة، فإنه يجوز لجهة الإدارة مطالبة الملاك بتغطية هذه النفقات وذلك بعد الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة على ذلك.

### إيداع بدل الاستعمال والتصرف به

#### المادة (31)

أ- على المطور الرئيس فتح حساب خاص ببديل الاستعمال لكل مشروع رئيس، لدى أحد المصارف المرخصة بالعمل في الإمارة والمعتمدة من المؤسسة.

ب- على جهة الإدارة تحصيل بدل الاستعمال وإيداعه في الحساب الخاص المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها لبديل الاستعمال، وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديددها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

ج- في حال قيام المطور باستغلال المرافق المشتركة لأغراض تجارية ذات عائد مالي بعد الحصول على موافقة الدائرة، فإنه يجب عليه إيداع نسبة من صافي الأرباح المتأتية من ذلك الاستغلال في الحساب الخاص ببديل الاستعمال، وذلك خلال (10) عشرة أيام من تاريخ استيفاء عوائد استغلال المرافق المشتركة، ويتم تحديد النسبة من صافي الأرباح بقرار يصدر في هذا الشأن عن المدير العام.

د- يقتصر استخدام الأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الاستعمال حصراً على الأغراض المبيّنة في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، وذلك فيما يتعلق بالمرافق المشتركة في المشروع الرئيس.

هـ- بالإضافة إلى الأغراض المشار إليها في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، يجوز للمطور الرئيس، وبعد الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة، استخدام جزء من الأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الاستعمال لأغراض إصلاح وصيانة

المناطق المملوكة للمطور في المشروع الرئيس متى كانت متاحة لانتفاع العامة ودون  
مُقابل.

و- لا يجوز الحجز على المبالغ المُودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال لصالح دائني  
المطور الرئيس لأي سببٍ كان.

### استيفاء بدل الخدمات وبدل الاستعمال

#### المادة (32)

أ- لجهة الإدارة حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق ببدل الخدمات غير المُسدّد عنها، ولا  
يجوز التصرف بالوحدة إلا بعد سداد هذا البديل لجهة الإدارة.

ب- في حال لم يُسدّد المالك حصّته من بدل الخدمات أو أي جزء منه، فعلى جهة الإدارة  
مُطالبته بسداد هذا البديل خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بذلك بموجب إخطار  
خطّي تُصادق عليه المؤسسة، وفي حال انقضاء هذه المهلة تُعتبر المُطالبات الماليّة الصادرة  
عن جهة الإدارة للمالك قابلة للتنفيذ لدى قاضي التنفيذ في المركز وفقاً للقواعد والإجراءات  
المعمول بها لديه في هذا الشأن.

ج- لقاضي التنفيذ المُختص متى اقتضت الصّورة ذلك، بيع الوحدة التي لم يُسدّد مالكيها  
حصّته من بدل الخدمات عن طريق المزاد العلني لاقتضاء قيمة هذا البديل.

د- يلتزم المالك الذي تخلف عن سداد حصّته من بدل الخدمات بسداد الرُسوم والمصاريف  
القضائيّة وأتعاب المحاماة التي يُحددها قاضي التنفيذ المُختص.

هـ- تُحدّد المؤسسة الوسيلة التي يتم بها تبليغ الإخطار المُشار إليه في الفقرة (ب) من هذه  
المادة.

و- تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على استيفاء بدل الاستعمال المُستحق  
للمطور الرئيس.

### الرقابة والتفتيش

#### المادة (33)

أ- تتولى المؤسسة الرقابة والتفتيش على تشغيل وإدارة وصيانة وإصلاح العقارات المُشتركة  
والأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة، ويكون للمؤسسة في سبيل ذلك القيام بما يلي:

1. التفتيش على العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، والتحقق من صلاحيتها للأغراض التي أُعدت لأجلها، وذلك دون الإخلال باختصاصات الجهة المختصة.
  2. تسجيل المخالفات وتوجيه الإنذارات للمُطوّر أو جهة الإدارة بحسب الأحوال في حال ثبوت أي تقصير منهم بالمحافظة على العقارات المشتركة أو الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة، ومنحهم المهل اللازمة لتصويب هذه المخالفات.
  3. التدقيق على إيرادات ونفقات الحساب الخاص بكُل من بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ولها في سبيل ذلك طلب تزويدها بأي معلومات أو بيانات أو كشوفات والاستعانة بمُدقّق حسابات قانوني مُعتمد لديها في هذا الشأن.
  4. النّظر في الشكاوى المُقدّمة ضد المُطوّر وجهة الإدارة ولجنة الملاك فيما يتعلق بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقار المُشترك والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، واتخاذ الإجراءات المُناسبة بشأنها.
  5. التدقيق على العقود والاتفاقيات التي تُبرمها جهة الإدارة مع مؤسسات وشركات الصيانة والحراسة والنظافة والتأمين وغيرها.
  6. أي مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفها بها من المُدير العام.
- ب- يجوز للمؤسسة أن تعهد إلى أي شخص طبيعي أو اعتباري بممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وفقاً للشروط والضوابط التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.

#### إبرام العقود والاتفاقيات

#### المادة (34)

- أ- تتولى جهة الإدارة إبرام العقود والاتفاقيات مع مؤسسات وشركات الصيانة والحراسة والنظافة والتأمين وغيرها من المؤسسات والشركات إلى المدى اللازم لتأدية مهامها والتزاماتها على النحو الوارد في هذا القانون.
- ب- على جهة الإدارة تزويد المؤسسة بتقرير دوري كُل (6) ستة أشهر عن إدارة العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة وأعمال الصيانة التي تمت عليها، ويجوز

للمؤسسة متى اقتضت الضرورة ذلك أن تطلب من جهة الإدارة تزويدها بأي معلومات أو يكشف حساب الإيرادات والتفقات المتعلقة ببديل الخدمات أو بدل الاستعمال.

### أعمال الإصلاح والصيانة

#### المادة (35)

- أ- إذا تبين للمؤسسة أن الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة لم تتم صيانتها أو الإبقاء عليها في حالة جيدة ونظيفة وصالحة للخدمة، فيكون لها مطالبة جهة الإدارة بموجب إخطار خطي باتخاذ ما يلزم من إجراءات أو تنفيذ أعمال الإصلاح والصيانة التي تراها مناسبة في هذا الشأن.
- ب- على المؤسسة تحديد أعمال الإصلاح والصيانة المطلوبة في الإخطار المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ووقت بدء القيام بها والانتهاؤها منها.
- ج- في حال تخلف جهة الإدارة عن القيام بأعمال الإصلاح والصيانة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، فإنه يجوز للمؤسسة تكليف أي جهة أخرى للقيام بهذه الأعمال أو أي منها، وخصم التكاليف والتفقات المترتبة على ذلك من الحساب الخاص ببديل الخدمات أو بدل الاستعمال المشار إليهما في المادتين (30) و(31) من هذا القانون.

### تأمين إصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

#### المادة (36)

- أ- على جهة الإدارة تقديم ضمان مصرفي لصالح الدائرة بالقيمة التي تحددها وذلك عن كافة العقارات المشتركة التي تتولى إدارتها، لتأمين إصلاح الأضرار التي تلحق بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة نتيجة إهمال أو تقصير جهة الإدارة.
- ب- إذا لحق بالعقار المشترك أو أجزائه المشتركة أو المرافق المشتركة أضرار ناشئة عن فعل جهة الإدارة أو بسبب إهمالها أو تقصيرها في عملها، فيجوز للمؤسسة وبموجب إخطار خطي مطالبة جهة الإدارة بإصلاح تلك الأضرار خلال المدة التي تحددها.
- ج- في حال عدم قيام جهة الإدارة بإصلاح الأضرار خلال المدة المحددة في الإخطار الموجه لها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه يجوز للمؤسسة تكليف أي جهة أخرى لتنفيذ كل أو بعض المتطلبات الواردة بذلك الإخطار، واقتطاع التكاليف والتفقات المترتبة على ذلك من الضمان المصرفي المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

## عدم كفاءة المطور أو شركة إدارة المشاريع الفندقية

### المادة (37)

أ- في حال ثبوت عدم كفاءة أو فُدرَة المطور أو شركة إدارة المشاريع الفندقية على إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة في الفئتين الأولى والثانية المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون على النحو الذي يضمن استدامتها وصلاحيّتها للخدمة، فإنّه يجوز للمدير التنفيذي تعيين شركة إدارة مُتخصّصة تتولى إدارة وتشغيل ذلك العقار المشترك أو أجزائه المشتركة.

ب- تُطبّق الأحكام المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في حال ثبوت عدم كفاءة أو فُدرَة المطور الرئيس على إدارة المرافق المشتركة في المشروع الرئيس على النحو الذي يضمن استدامتها وصلاحيّتها للخدمة.

## عدم كفاءة شركة الإدارة

### المادة (38)

أ- إذا رأت المؤسسة عدم كفاءة أو فعالية أو فُدرَة شركة الإدارة في إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في المشاريع العقارية من الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، فإنّه يكون للمؤسسة تعيين شركة إدارة بديلة تتولى إدارة العقار المشترك، على أن تتولى المؤسسة اتباع الإجراءات التالية:

1. إطلاع لجنة الملاك على المُخالفات المُرتكبة من شركة الإدارة وطلب رأيها في ذلك.
2. توجيه إنذار خطّي إلى شركة الإدارة يتضمّن بيان الأخطاء والممارسات السلبية التي تنتجها في إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ولشركة الإدارة الرد على هذا الإنذار الخطّي خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ تبليغها به.
3. تعيين مكتب تدقيق حسابات قانوني للتدقيق على الحساب الخاص ببدل الخدمات والتحقّق من مدى التزام شركة الإدارة بميزانية بدل الخدمات المُعتمدة من المؤسسة.
4. منح شركة الإدارة مهلة لتسليم إدارة العقار المشترك إلى شركة الإدارة البديلة خلال مُدّة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار المؤسسة بتعيين شركة الإدارة البديلة.

ب- إذا نجم عن أعمال شركة الإدارة التي تم استبدالها إلحاق ضرر بأي من الممتلكات في العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة، فيتم تحميلها قيمة إصلاح هذا الضرر، على أن يتم خصم هذه القيمة من الضمان المصرفي الخاص بتلك الشركة والمشار إليه في الفقرة (أ) من المادة (36) من هذا القانون.

### إجراء تعديلات على العقار المشترك

#### المادة (39)

- أ- لا يجوز للشاغل إجراء أي تعديلات أو تغييرات جوهرية على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء من العقار المشترك، إلا بعد الحصول على موافقة المطور الرئيس والدائرة والجهة المختصة، وبما لا يخل بتشريعات البناء السارية في الإمارة.
- ب- يتحمل الشاغل الذي يخالف حكم الفقرة (أ) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يحددها المطور الرئيس أو المؤسسة.
- ج- إذا تخلف الشاغل عن إصلاح الضرر وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه يكون للمؤسسة أو المطور الرئيس تكليف أي جهة لإصلاح هذا الضرر وتحميل الشاغل نفقات وتكاليف الإصلاح.
- د- مع مراعاة أحكام نظام إدارة المبنى، على الشاغل وصيوفه استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبالطريقة التي لا تمس حقوق الآخرين في استخدام الأجزاء المشتركة أو تؤدي إلى إزعاجهم أو تعريض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

### مسؤولية المطور

#### المادة (40)

- أ- مع مراعاة أحكام عقد المقاوله المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المشار إليه، تستمر مسؤولية المطور في إصلاح أو تصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك لمدة (10) عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع العقاري الذي قام بتطويره.
- ب- تستمر مسؤولية المطور في إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية

والكهربائية والتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها، وفي حال امتناع المالك عن استلام وحدته لأي سبب، فُتْحَسَب تلك الفترة اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع العقاري الذي قام المُطَوَّر بتطويره.

ج- مع مُراعاة أحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يُؤثِّر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة للمالك بموجب أي تشريع آخر تجاه المُطَوَّر.

د- يقع باطلاً أي اتفاق يتم بعد العمل بهذا القانون، يتضمَّن أي تعارض مع ما ورد في هذه المادة.

### التأمين على العقار المُشترك

#### المادة (41)

أ- تلتزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المُشترك لضمان صيانتته أو إعادة بنائه في حال احتراقه أو هلاكه أو تهديمه لأي سبب من الأسباب، على أن تكون جهة الإدارة هي المُستفيدة من هذا التأمين للغايات المُشار إليها.

ب- تلتزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المُشترك ضد المسؤولية عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بالشاغل أو الغير.

ج- يتم احتساب أقساط التأمين المُستحقة على الملاك وفقاً لعقد التأمين المُبرم مع شركة التأمين، وضمن تكلفة بدل الخدمات.

### حل النزاعات

#### المادة (42)

بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة به بموجب التشريعات السارية، يختص المركز دون غيره بالنظر والفصل في كافة النزاعات والخلافات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لدى المركز في هذا الشأن.

## الرُسوم

### المادة (43)

تستوفي الدائرة نظير إصدار المُوافقات وتقديم الخدمات المُقرّرة بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، الرُسوم التي يصدرُ بتحديدِها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

## العُقوبات والجزاءات الإداريّة

### المادة (44)

أ- مع عدم الإخلال بأي عُقوبة أشد يُنص عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كُل من يرتكب أيّاً من الأفعال التي تُشكّل مخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه بغرامة ماليّة لا تزيد على (1,000,000) مليون درهم، وتضاعف قيمة الغرامة في حال مُعاودة ارتكاب المُخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المُخالفة السّابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.

ب- تُحدّد الأفعال التي تُشكّل مُخالفة لأحكام هذا القانون والغرامات الماليّة المُقرّرة على كُليّ منها بموجب قرار يصدرُ في هذا الشأن عن رئيس المجلس التنفيذي.

## الضبطيّة القضائيّة

### المادة (45)

تكون للأشخاص الذين يصدرُ بتسميتهم قرار من المُدير العام صفة الضبطيّة القضائيّة في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك تحرير محاضر الضبط اللازمة، والاستعانة بالجهات الحكوميّة المعنيّة في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة.

## التظلم

### المادة (46)

لكل ذي مصلحة التظلم خطياً لدى المُدير العام من أي قرار أو إجراء اتّخذ بحقّه بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء المُتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة

يُشكّلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً، وذلك دون الإخلال بحق المنتظّم في اللجوء إلى المركز لاقتضاء حقّه.

#### أيلولة الإيرادات

#### المادة (47)

تؤول حصيلة الرسوم والغرامات التي يتم استيفؤها بموجب أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه لحساب الخزنة العامة للحكومة.

#### توفيق الأوضاع

#### المادة (48)

أ- على جميع المطورين وشركات الإدارة وجمعيات الملاك توفيق أوضاعها بما يتفق وأحكام هذا القانون، خلال (6) ستة أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز للمدير العام تمديد هذه المهلة لمُدّة مُماثلة عند الاقتضاء.

ب- لا تخل أحكام هذا القانون بالعقود المبرمة بين المطور والمالك التي تم إبرامها قبل العمل به، وكذلك نظام المُجمّع الأساس المُعتمد من المؤسسة والمودع لديها، وذلك باستثناء تشكيل جمعيات الملاك.

#### حلول جهة الإدارة محل جمعية الملاك

#### المادة (49)

تحل جهة الإدارة محل جمعية الملاك في الحقوق والالتزامات التي نشأت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

#### إصدار القرارات التنفيذية

#### المادة (50)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتُنشر في الجريدة الرسمية للحكومة.

## الإلغاءات

### المادة (51)

- أ- يُلغى القانون رقم (27) لسنة 2007 المشار إليه، كما يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.
- ب- يستمر العمل باللوائح والأنظمة والقرارات الصادرة تنفيذاً للقانون رقم (27) لسنة 2007 المشار إليه، إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك إلى حين صدور اللوائح والأنظمة والقرارات التي تحل محلها.

## النشر والسريان

### المادة (52)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد (60) ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 4 سبتمبر 2019 م

الموافق 5 محرم 1441 هـ