قانون رقم (14) لسنة 2020
بشأن
نظام اقتسام الوقت في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون المُعاملات المدنيّة لدولة الإمارات العربيّة المُتّحِدة، الصّادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (1) لسنة 1997 بتأسيس دائرة السِّياحة والتسويق التِّجاري وتعديلاته،

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

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2004 بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،

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

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2011 بشأن تنظيم مُزاولة الأنشِطة الاقتصاديّة في إمارة دبي وتعديلاته،

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

وعلى القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكيّة العقارات المُشتركة في إمارة دبي،

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

وعلى المرسوم رقم (17) لسنة 2013 بشأن ترخيص وتصنيف المُنشآت الفُندُقيّة في إمارة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (2) لسنة 2014 باعتماد درهم السِّياحة في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى التشريعات المُنشِئة والمُنظِّمة للمناطق الحُرّة في إمارة دبي،

نُصدِر القانون التالي:

الفصل الأول
اسم القانون والتعريفات ونطاق التطبيق والأهداف والاختصاصات

اسم القانون
المادة (1)

يُسمّى هذا القانون "**قانون نظام اقتسام الوقت في إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020**".

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا القانون، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة : دائرة السِّياحة والتسويق التِّجاري.

المُدير العام : مُدير عام الدائرة.

وحدة الإقامة : أي وحدة مُصنّفة ومُصرَّح باستغلالها من الدائرة وفقاً لنظام اقتسام الوقت، سواءً كانت تقع في فُندُق أو مُنتجع أو شقّة فُندُقيّة أو غيرها من المُنشآت الفُندُقيّة الأخرى التي تُحدِّدها الدائرة.

عقد اقتسام الوقت : عقد يتم من خلاله بيع الحِصّة الزمنيّة لقاء بدل مالي معلوم، تلتزم المُنشأة بمُوجبِه بتمكين المُستفيد من الانتفاع بوحدة الإقامة المُحدّدة في العقد خلال الحِصّة الزمنيّة.

عقد النّقاط : عقد يتم من خلاله بيع المُستفيد نقاطاً لقاء بدل مالي معلوم، تلتزم المُنشأة بمُوجبِه بتمكين المُستفيد من الانتفاع بوحدة الإقامة خلال المُدّة المُحدّدة في العقد، أو مُبادلتِها بوحدة إقامة أخرى، سواءً كانت هذه الوحدة تقع داخل الإمارة أو خارجها.

الحِصّة الزمنيّة : فترة زمنيّة دوريّة مُحدّدة في عقد اقتسام الوقت، ينتفِع المُستفيد خلالها بوحدة الإقامة طول مُدّة العقد.

النّشاط : ويشمل بيع الحِصّة الزمنيّة، أو بيع النّقاط مُقابِل الانتفاع بوحدة الإقامة المُحدّدة بموجب عقد النّقاط أو مُبادلتِها بوحدة إقامة أخرى.

المُنشأة : المُؤسّسة الفرديّة أو الشركة، المُرخّص لها من سُلطة الترخيص في الإمارة والمُصرّح لها من الدائرة بمُزاولة النّشاط في الإمارة، سواءً كانت هي من تملُك وحدة الإقامة أو من تستغِلّها، وتشمل المُطوّر العقاري والمُنشأة المُختصّة بإدارة وحدات الإقامة أو إدارة العقارات المُخصّصة لنظام اقتسام الوقت.

المُستفيد : الشخص الطبيعي أو الاعتباري، الذي ينتفِع بوحدة الإقامة بمُوجب عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط.

نظام اقتسام الوقت : نظام يمنح المُستفيد أي من الحُقوق التالية:

1. حق الانتفاع بوحدة الإقامة خلال الحِصّة الزمنيّة وفقاً للشُّروط المُتّفق عليها في عقد اقتسام الوقت.
2. حق الانتفاع بوحدة الإقامة عن طريق استخدام أو مُبادلة النّقاط خلال المُدّة المُحدّدة في عقد النّقاط ووفقاً للشُّروط المُتّفق عليها.

النّقاط : القيمة التي يمتلِكها المُستفيد بمُوجب عقد النّقاط، للانتفاع من خِلالها بوحدة الإقامة المُحدّدة في عقد النّقاط أو مُبادلتِها بأي وحدة إقامة أخرى تابعة للمُنشأة أو المجموعة المُنضمّة إليها المُنشأة طول مُدّة عقد النّقاط، ويتم تقييم هذه النّقاط على أساس مواسِم الإقامة ومساحة وحدة الإقامة ومُواصفاتِها وموقِعها وأي عوامل أخرى يتم الاتفاق عليها في عقد النّقاط.

التصريح : الوثيقة الصّادرة عن الدائرة، التي يُسمح بمُوجبِها للمُنشأة بمُزاولة النّشاط.

المُوافقة : الوثيقة الصّادرة عن الدائرة، التي يُسمح بمُوجبِها للمُنشأة باستخدام وحدة الإقامة لديها عن طريق نظام اقتسام الوقت.

برنامج التبادُل : برنامج لتبادُل وحدات الإقامة، تُنفِّذُه مُؤسّسة أو شركة مُرخّصة من الجهة المُختصّة في الإمارة أو خارجها، مُتخصِّصة في تجهيز وتشغيل خدمة تبادُل العُطلات، من خلال تحديد عدد مُعيّن من وحدات الإقامة الخاضعة لنظام اقتسام الوقت في بُلدان مُختلِفة بغرض تبادُل الحِصص الزمنيّة بين الأعضاء المُشترِكين في هذا البرنامج.

سجل النّشاط : السِّجل المُعدّ لدى الدائرة لقيد مُزاولي النّشاط في الإمارة.

السِّجل العقاري : ويشمل السِّجل المُنظّم بمُوجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه، والسِّجل الخاص بتسجيل الحُقوق العقاريّة في مركز دبي المالي العالمي، حسب الأحوال.

سِجل المُنشأة : السِّجل المُعدّ لدى المُنشأة لقيد عُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط المُبرمة بين المُنشأة والمُستفيد.

نطاق التطبيق

المادة (3)

تُطبّق أحكام هذا القانون على:

1. جميع الأفراد والجهات التي تُزاول النّشاط في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصّة، والمناطق الحُرّة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.
2. الجهات المُتخصِّصة بتجهيز وتشغيل خدمة برنامج التبادُل.
3. عُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط التي يكون محلّها وحدة الإقامة الموجودة في الإمارة.

أهداف القانون

المادة (4)

يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:

1. تنظيم مُزاولة النّشاط في الإمارة، وفقاً لأفضل المُمارسات العالميّة المُطبّقة في هذا الشأن.
2. تشجيع الحركة السِّياحيّة في الإمارة، وتشجيع المُستثمِرين على إقامة المشاريع السِّياحيّة المُختلِفة.
3. تطوير القطاع العقاري في الإمارة، وتشجيع المُستثمِرين على إقامة المشاريع العقاريّة المُختلِفة.
4. توفير الضّمانات اللازمة لحماية المُتعامِلين بنظام اقتسام الوقت في الإمارة.
5. توفير البدائِل المُناسِبة للسُّياح، وتشجيعهم على قضاء أيام العُطَل والإجازات في الإمارة، على نحو يُلبّي احتياجاتِهم ويتناسب مع إمكانيّاتهم المادّية.

اختصاصات الدائرة

المادة (5)

تُعتبر الدائرة الجهة المُختصّة في الإمارة بتنظيم النّشاط والإشراف عليه، ويكون لها في سبيل ذلك القيام بالمهام والصلاحيّات التالية:

1. وضع الشُّروط والمُتطلّبات والمعايير الفنّية الواجب توفُّرها في المُنشأة التي ترغب بمُزاولة النّشاط في الإمارة، وفقاً لأفضل المُمارسات العالميّة المُطبّقة في هذا الشأن.
2. وضع الشُّروط والمُتطلّبات والإجراءات اللازمة للحُصول على التصريح والمُوافقة وتجديدِهما، وفقاً لأفضل المُمارسات العالميّة المُطبّقة في هذا الشأن.
3. وضع الشُّروط والمُتطلّبات والمعايير الفنّية الواجب توفُّرها في وحدات الإقامة، وفقاً لأفضل المُمارسات العالميّة المُطبّقة في هذا الشأن.

4. البت في طلبات الحُصول على التصريح والمُوافقة وتجديدِهما، وفقاً للشُّروط والمُتطلّبات والمعايير الفنّية والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
5. حصر وتصنيف وحدات الإقامة في الإمارة، وفقاً للمعايير المُعتمدة لديها في هذا الشأن.
6. التنسيق مع دائرة الأراضي والأملاك ومركز دبي المالي العالمي فيما يتعلّق بالمسائل ذات الصِّلة بالمُطوّرين والوسطاء العقاريين الذين يُزاولون النّشاط، وتسجيل حُقوق الانتفاع بالحِصّة الزمنيّة الواردة على وحدات الإقامة في السِّجل العقاري، وفقاً للقواعد والإجراءات المُعتمدة لدى دائرة الأراضي والأملاك ومركز دبي المالي العالمي في هذا الشأن.
7. الرّقابة والتفتيش على المُنشأة للتحقُّق من التزامِها بأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
8. تلقّي الشكاوى المُقدّمة بحق المُنشأة، وبحق أي فرد أو جهة تُزاول النّشاط في الإمارة بدون التصريح أو المُوافقة، والتحقيق في هذه الشكاوى واتخاذ الإجراءات المُناسِبة بشأنِها.
9. فرض التدابير المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه على المُخالِفين.
10. إنشاء قاعدة بيانات بالمُنشآت العامِلة في مجال نظام اقتسام الوقت، وبوحدات الإقامة الموجودة في الإمارة.
11. تحديد شكل سجل النّشاط المُنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون والبيانات الأساسيّة التي يجب أن تُدوّن فيه.
12. تحديد شكل سجل المُنشأة والبيانات الواجب إدراجها فيه، وفقاً لما تُحدِّدُه الدائرة في هذا الشأن.
13. وضع الشُّروط الأساسيّة الواجب توفُّرها في عُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط للمُنشآت العامِلة في الإمارة.
14. وضع المُتطلّبات والاشتراطات والضّوابط اللازمة للتسويق أو الإعلان أو الدِّعاية عن النّقاط أو الحِصص الزمنيّة في وحدات الإقامة الموجودة في الإمارة.
15. وضع المُتطلّبات والاشتراطات الواجب توفُّرها في العُقود الخاصّة ببرنامج التبادُل للمُنشآت العامِلة في مجال نظام اقتسام الوقت في الإمارة.
16. وضع المُتطلّبات والاشتراطات الواجب توفُّرها في عُقود بيع وحدات الإقامة العائِدة للمُنشآت الموجودة في الإمارة.
17. وضع المُتطلّبات والاشتراطات اللازمة لنقل حُقوق المُستفيد الواردة على الحِصّة الزمنيّة أو النّقاط إلى مُستفيد آخر.
18. أي مهام أو صلاحيّات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون.

الفصل الثاني
تنظيم النّشاط

مُزاولة النشاط
المادة (6)

أ- يُحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري مُزاولة النّشاط في الإمارة أو الإعلان عن مُزاولتِه، ما لم يكُن مُصرّحاً له بذلك من الدائرة، ويتم إصدار التصريح وفقاً للشُّروط والمُتطلّبات والإجراءات المُعتمدة في هذا الشأن.

ب- يُحظر على المُنشأة إنشاء أي فرع لها في الإمارة، إلا بعد الحُصول على تصريح مُسبق بذلك من الدائرة.

ج- يُحظر على المُنشأة تخصيص وحدة الإقامة العائدة لها والموجودة في الإمارة لنظام اقتسام الوقت إلا بعد الحُصول على مُوافقة مُسبقة من الدائرة، ويتم إصدار المُوافقة وفقاً للشُّروط والمُتطلّبات والإجراءات المُعتمدة في هذا الشأن.

د- تتِم مُزاولة النّشاط من خلال وحدات الإقامة التي تُوافِق الدائرة على استخدامِها بنظام اقتسام الوقت وفقاً للاشتراطات والمُتطلّبات والإجراءات المُعتمدة في هذا الشأن.

تنظيم الدِّعاية والإعلان والتسويق
المادة (7)

لا يجوز التسويق في الإمارة، أو الإعلان أو الدِّعاية بأي شكلٍ من الأشكال وبأي وسيلةٍ كانت، عن النّقاط أو الحِصص الزمنيّة في وحدات الإقامة، سواءً داخل الإمارة أو خارجها، إلا إذا كانت الجهة المُسوِّقة مُصرّح لها من الدائرة بالتسويق والدِّعاية والإعلان، ويتم إصدار هذا التصريح وفقاً للضّوابط والاشتراطات والمُتطلّبات التي يصدُر بتحديدِها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

سجل النّشاط
المادة (8)

يُنشأ لدى الدائرة سِجل خاص، يُسمّى "**سجل النّشاط**"، تُقيَّد فيه ما يلي:

1. المُنشآت المُصرَّح لها بمُزاولة النّشاط في الإمارة.
2. وحدات الإقامة المُخصّصة لنظام اقتسام الوقت في الإمارة.
3. المُنشآت المُصرَّح لها بالتسويق والدِّعاية والإعلان عن نظام اقتسام الوقت في الإمارة.

شُروط وإجراءات منح التصريح والمُوافقة

المادة (9)

تُحدَّد شُروط ومُتطلّبات وإجراءات منح وتجديد التصريح والمُوافقة بمُوجب قرار يصدُر في هذا الشأن عن المُدير العام.

مُدّة التصريح والمُوافقة

المادة (10)

أ- تكون مُدّة التصريح والمُوافقة سنة واحدة قابلة للتجديد لمُدَد مُماثِلة، ويجوز للدائرة بناءً على طلب المُنشأة المُوافقة لها أن تكون مُدّة التصريح أو المُوافقة أطول من سنة واحدة وبحد أقصى (4) أربع سنوات.

ب- يجب على المُنشأة تجديد التصريح أو المُوافقة قبل (30) ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مُدّتِهما، ويتم تجديد التصريح والمُوافقة وفقاً للاشتراطات والمُتطلّبات والإجراءات المُعتمدة في هذا الشأن.

تصنيف وحدات الإقامة

المادة (11)

أ- تُصنّف وحدات الإقامة إلى فِئات، ويتم إجراء هذا التصنيف وفقاً للمُواصفات والمعايير التي يعتمِدها المُدير العام بمُوجب قرار يصدُر عنه في هذا الشأن.

ب- يجوز للدائرة تعديل تصنيف وحدات الإقامة إلى فئة أعلى أو أدنى، بناءً على معايير التصنيف ومدى التزام المُنشأة بأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبِه، وأي معايير أخرى تراها الدائرة لازمة.

الفصل الثالث

التزامات المُنشأة والمُستفيد

التزامات المُنشأة

المادة (12)

على المُنشأة الالتزام بما يلي:

1. التقيُّد بالتشريعات السارية في الإمارة.
2. عدم مُزاولة النّشاط إلا من خلال وحدات الإقامة التي تتِم المُوافقة عليها من الدائرة والمُصنّفة من قِبلِها.

3. مسك السِّجلات التي تتضمّن جميع البيانات المُتعلِّقة بعُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط، والاحتفاظ بها للمُدّة التي تُحدِّدها الدائرة، وإتاحتِها لمُوظّفيها المُختصّين للاطلاع عليها.
4. الاشتراك في البرنامج الإلكتروني المُخصّص من الدائرة للمُنشأة.
5. تزويد المُستفيد ببيانات صحيحة وكامِلة عن وحدة الإقامة وفِئة تصنيفِها.
6. الرد على كافّة الشّكاوى المُحالة إليها من الدائرة خلال المُهلة المُحدّدة لها.
7. عدم القيام بدور الوسيط بين المُستفيد وأي جِهة غير مُصرّح لها بمُزاولة النّشاط.
8. اشتراطات ومعايير الأمن والصِّحة والسلامة العامّة والبيئة المُعتمدة لدى الجهات المُختصّة في الإمارة.
9. الوفاء بالتزاماتِها المنصوص عليها في عُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط.
10. إجراء الصِّيانة الدوريّة اللازمة لوحدة الإقامة، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد للأثاث والتجهيزات الداخليّة والخارجيّة، طبقاً للمقاييس والمعايير المُعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن.
11. التأمين على وحدة الإقامة تأميناً شامِلاً ضد كافّة المخاطِر والأضرار التي قد تلحق بها، بما فيها المخاطر الطبيعيّة، على أن يتم هذا التأمين وفقاً للضّوابط والاشتراطات التي يعتمِدها المُدير العام بمُوجب قرار يصدُر عنه في هذا الشأن.
12. ترك مُدّة كافية خلال السّنة لا يتم فيها استغلال وحدة الإقامة بمُوجب نظام اقتسام الوقت، لأغراض إجراء أعمال الصِّيانة، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد للأثاث والتجهيزات الداخليّة والخارجيّة.
13. أن تتحمّل البدلات والرُّسوم المُقرّرة على وحدة الإقامة، في حال كانت هذه الوحدة تقع ضمن العقارات المُشتركة، المُنظّمة أحكامها بمُوجب القانون رقم (6) لسنة 2019 المُشار إليه.
14. عدم تحميل المُستفيد أي رُسوم أو بدلات ماليّة بخلاف ما هو منصوص عليه في عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط المُبرم معه.
15. توفير خدمة الكهرباء والماء وخدمة الانترنت لوحدات الإقامة بدون أي تكاليف إضافيّة على المُستفيد.
16. ضمان جميع العيوب التي تحول دون الانتفاع بوحدة الإقامة أو تُنقِص من هذا الانتفاع، ويقع باطلاً كُل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان العيب.
17. اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عُقود اقتسام الوقت في السِّجل العقاري.
18. تسجيل عُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط في سِجل المُنشأة.
19. التقيُّد بنظام المُجمّع الأساس في حال كانت وحدة الإقامة تقع ضمن العقارات المُشتركة، المُنظّمة أحكامها بمُوجب القانون رقم (6) لسنة 2019 المُشار إليه، وذلك بالقدر الذي لا

يتعارض مع الشُّروط والمُتطلّبات والإجراءات الخاصّة بمنح وتجديد التصاريح والمُوافقات الصّادرة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.

20. أي التزامات أخرى تُحدِّدها الدائرة بمُوجب القرارات التي يُصدِرها المُدير العام في هذا الشأن.

تقديم الخدمات

المادة (13)

أ- يجب على المُنشأة تمكين المُستفيد من الإقامة الهادئة والمُستقِرّة في وحدة الإقامة واستعمال المرافق المُشتركة، بالإضافة إلى تقديم الخدمات اللازمة له طول مُدّة إقامته، بحسب مُستوى الخدمة المُتّفق عليه في عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط، وبما يتّفِق مع المعايير والمُتطلّبات المُعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن.

ب- يجوز للمُنشأة التي لا تتوفّر لديها الإمكانيّات الفنّية لتقديم الخدمات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة للمُستفيد، التعاقُد مع إحدى الشركات المُتخصِّصة في هذا المجال.

تسليم وحدة الإقامة

المادة (14)

أ- على المُنشأة تسليم وحدة الإقامة للمُستفيد في الموعد المُحدّد في عقد اقتسام الوقت للانتفاع بها خلال الحِصّة الزمنيّة المُحدّدة فيه، على أن تكون في حالة تصلُح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة منها، ووفق الغرض المُعدَّة له.

ب- يتم تسليم وحدة الإقامة للمُستفيد وفقاً لحُكم الفقرة (أ) من هذه المادة بدون أي مانع يُعيق الانتفاع بها، مع بقائِها في يده بقاءً مُتّصِلاً حتى تنقضي الحِصّة الزمنيّة المُحدّدة له.

ج- على المُنشأة تسليم وحدة الإقامة للمُستفيد طبقاً للشُّروط المُتّفق عليها في عقد النّقاط، على أن تكون في حالة تصلُح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة منها، ووفق الغرض المُعدَّة له.

د- يُراعى في تسليم وحدة الإقامة للمُستفيد وفقاً لأحكام هذه المادة الشُّروط والأحكام المنصوص عليها في عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط، ما لم تكُن هذه الشُّروط والأحكام مُجحِفة بحق المُستفيد على نحو يحول دون انتفاعِه بوحدة الإقامة.

التزامات المُستفيد

المادة (15)

على المُستفيد الالتزام بما يلي:

1. شُروط عقد اقتسام الوقت وعقد النّقاط، وعلى وجه الخُصوص ما يلي:

أ- تسديد البدل المالي للمُنشأة، نظير انتفاعه بوحدة الإقامة، في المواعيد المُتّفق عليها بمُوجب العقد.

ب- المُحافظة على وحدة الإقامة خلال فترة الانتفاع بها.

ج- استعمال وحدة الإقامة وفق الغرض المُعدَّة له.

2. رد وحدة الإقامة إلى المُنشأة بالحالة التي تسلّمها بها، وذلك عند انتهاء الحِصّة الزمنيّة أو الفترة المُحدّدة في عقد النقاط.
3. عدم إحداث أي تحسينات أو إقامة أي إنشاءات في وحدة الإقامة إلا بعد الحُصول على مُوافقة المُنشأة على ذلك.
4. عدم القيام بأي عمل قد يُفضي إلى إلحاق الضّرر بوحدة الإقامة أو الانتقاص من قيمتِها أو الحد من استعمالِها بأي صورةٍ من الصّور أو بأي شكلٍ من الأشكال.
5. أي التزامات أخرى تُحدِّدها الدائرة بمُوجب القرارات التي يُصدِرها المُدير العام في هذا الشأن.

الفصل الرابع

تنظيم عقد اقتسام الوقت وعقد النّقاط

شُروط صِحّة عقد اقتسام الوقت وعقد النّقاط

المادة (16)

أ- يُشترط لصِحّة عقد اقتسام الوقت وعقد النّقاط ما يلي:

1. أن يكون العقد مكتوباً، ومُوقّعاً عليه من المُنشأة والمُستفيد، وأن يتم تسليم المُستفيد نُسخة منه بمُجرّد التوقيع عليه.
2. أن يُحدَّد في العقد اسم وهويّة طرفيه، وتاريخ ومكان إبرامِه، ومُدّتِه، والبدل المالي للانتفاع بوحدة الإقامة، والتزامات طرفيه.
3. أن يتضمّن العقد منح المُستفيد الحق بالعدول عن العقد، خلال المُهلة المنصوص عليها في المادة (17) من هذا القانون.
4. أن يكون محل العقد وحدة الإقامة المُوافق عليها من الدائرة والمُصنّفة من قِبلِها.

5. أن يكون عقد اقتسام الوقت مُسجّلاً في السِّجل العقاري، وذلك بعد انقضاء مُهلة العدول عن العقد المنصوص عليها في المادة (17) من هذا القانون.
6. أي شُروط أخرى يصدُر بتحديدِها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

ب- يترتّب جزاء البُطلان في حال عدم توفُّر أي من الشُّروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط.

حق العدول
المادة (17)

أ- يحق للمُستفيد العدول عن عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط دون إبداء أي سبب، خلال (10) عشرة أيام تبدأ من تاريخ حصوله على النُّسخة المُوقّعة من العقد، ما لم يتّفق الطرفان على مُدّة أطول.

ب- يجب على المُستفيد إخطار المُنشأة بعدوله عن عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط بمُوجب إشعار مكتوب يتم إرسالُه بواسطة البريد المُسجّل أو البريد الإلكتروني على عنوان المُنشأة المُحدّد في العقد أو أي وسيلة أخرى يُحدِّدها العقد.

ج- لا يتحمّل المُستفيد في حال عدوله عن عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط أي أعباء أو مصاريف ماليّة جرّاء هذا العدول.

حق الفسخ
المادة (18)

أ- للمُستفيد الحق في فسخ عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط بإرادته المُنفرِدة خلال سنة من تاريخ إبرام العقد، في أي من الحالات التالية:
1. مُزاولة المُنشأة للنّشاط من غير تصريح أو مُوافقة صادرة عن الدائرة وقت إبرام العقد.
2. عدم تضمين العقد البيانات الأساسيّة المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
3. عدم قيام المُنشأة بتسليم المُستفيد النُّسخة المُوقّعة من العقد.
4. عدم قيام المُنشأة بتسجيل عقد النّقاط في سجل المُنشأة.
5. عدم قيام المُنشأة باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقد اقتسام الوقت في السِّجل العقاري.

ب- يتم تعويض المُستفيد عن الفسخ بالقدر الذي يتّفق عليه الطرفان، وإذا لم يتوصّلا إلى اتفاق، فإنّه يحق للمُستفيد اللجوء إلى المحكمة المُختصّة لتحديد مقدار هذا التعويض.

الدُّفعات الماليّة المُسبقة

المادة (19)

يجوز الاتفاق على قيام المُستفيد بسداد أي مبلغ مالي خلال مُهلة العدول عن عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط، وفقاً للاشتراطات والمُتطلّبات التي يصدُر بتحديدِها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

المساس بحُقوق المُستفيد

المادة (20)

يقع باطلاً كُل اتفاق أو شرط يرد في عقد اقتسام الوقت أو عقد النّقاط من شأنِه المساس بحُقوق المُستفيد المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه، أو يُعفي المُنشأة من التزاماتِها المنصوص عليها فيه.

الفصل الخامس

الحِصّة الزمنيّة

تسجيل الحُقوق

المادة (21)

يتم تسجيل الحُقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت، وسائر الحُقوق الواردة على الحِصّة الزمنيّة في وحدة الإقامة في السِّجل العقاري بعد انقضاء مُهلة العدول المنصوص عليها في المادة (17) من هذا القانون، متى كان محل العقد عقاراً، ويقع باطِلاً أي تصرُّف ناقل أو مُقيِّد للحِصّة الزمنيّة إذا لم يتم تسجيله في السِّجل العقاري.

الحد من الانتفاع بوحدة الإقامة

المادة (22)

أ- لا يجوز للمُنشأة أن تتعرّض للمُستفيد على نحو يحِد من انتفاعِه بوحدة الإقامة خلال الحِصّة الزمنيّة، أو أن تُحدِث في وحدة الإقامة تغييراً يحول دون الانتفاع بها، أو يخِل بالمنفعة المعقودة عليها.

ب- لا يقتصِر ضمان المُنشأة على الأعمال التي تصدُر عنها أو عن التابعين لها، بل يمتد هذا الضّمان ليشمل كُل تعرُّض أو ضرر يصدُر عن أي شخص تلقّى أي حق مُتعلِّق بوحدة الإقامة من المُنشأة.

ج- إذا ترتّب على التعرُّض المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة حرمان المُستفيد من الانتفاع بالحِصّة الزمنيّة في وحدة الإقامة طبقاً لعقد اقتسام الوقت، جاز له أن يطلُب من المحكمة المُختصّة فسخ عقد اقتسام الوقت أو إنقاص المُقابِل المالي مع ضمان ما أصابه من ضرر، ويكون للمُنشأة الرُّجوع على المسؤول عن حُصول هذا الضّرر بالتعويض.

د- يقع باطِلاً كل اتفاق يقضي بالتخفيف أو الإعفاء من ضمان التعرُّض المنصوص عليه في هذه المادة، إذا كانت المُنشأة قد أخفت عن غِش سبب هذا الضّمان.

ترحيل الانتفاع بالحِصّة الزمنيّة

المادة (23)

أ- للمُستفيد أن يطلُب من المُنشأة، قبل حلول موعد الحِصّة الزمنيّة بِـ (45) خمسة وأربعين يوماً على الأقل ترحيل انتفاعِه بالحِصّة الزمنيّة إلى فترة لاحقة، وبما لا يزيد على سنتين.

ب- يُحرَم المُستفيد من حق ترحيل الانتفاع بالحِصّة الزمنيّة في حال عدم التزامِه بالمُدّة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، أو في حال عدم التزامِه بسداد البدلات الماليّة المنصوص عليها في عقد اقتسام الوقت.

التنازُل عن الحِصّة الزمنيّة

المادة (24)

أ- يجوز للمُستفيد التنازُل كُلّياً أو جُزئيّاً عن الحِصّة الزمنيّة للغير، شريطة إخطار المُنشأة كتابيّاً بذلك قبل حلول موعد انتفاعِه الدوري بالحِصّة الزمنيّة المُتّفق عليها في عقد اقتسام الوقت.

ب- يكون للمُنشأة الرُّجوع على المُستفيد والمُتنازَل إليه بالتضامُن في حال الإخلال بعقد اقتسام الوقت أو إلحاق الضّرر بوحدة الإقامة خلال فترة التنازُل.

انتقال حق المُستفيد

المادة (25)

أ- ينتقِل حق المُستفيد في عقد اقتسام الوقت إلى الشخص الذي يتنازل له حال حياتِه عن هذا الحق سواءً بعِوَض أو بدون عِوَض، شريطة أن يُخطِر المُنشأة بذلك كتابيّاً، كما ينتقل هذا الحق إلى ورثتِه بعد وفاتِه ما لم يطلُبوا إنهاء عقد اقتسام الوقت.

ب- في حال انتقال حق المُستفيد وفقاً لما هو مُقرّر في الفقرة (أ) من هذه المادة، فإنّه يجب على المُنشأة تسجيل الحق المنقول في السِّجل العقاري.

برنامج التبادُل للحِصَص الزمنيّة

المادة (26)

أ- تتم عمليّة تبادُل الحِصَص الزمنيّة بين المُستفيدين المُشترِكين في برنامج التبادُل عن طريق مُؤسّسات أو شركات مُتخصّصة، سواءً في الفترة الزمنيّة ذاتها المُحدّدة لوحدة الإقامة أو وحدات إقامة مُماثِلة في مُنشآت أخرى، أو فترات زمنيّة أخرى، سواءً داخل الإمارة أو خارجها.

ب- يحق للمُستفيد المُشترِك في برنامج التبادُل مُبادلة حِصّتِه الزمنيّة مع مُستفيد آخر، وذلك بعد إخطار المُنشأة وقبل حلول موعد الحِصّة الزمنيّة المُحدّدة في عقد اقتسام الوقت.

ج- تلتزم المُنشأة بإتمام كافّة إجراءات التبادُل في حال قيام المُستفيد بسداد كافّة الالتزامات الماليّة المُترتّبة على عمليّة التبادُل.

الفصل السادس

الأحكام الختاميّة

المحكمة المُختصّة

المادة (27)

تختص كُل من محاكم دبي ومحاكم مركز دبي المالي العالمي، التي يقع في دائرة اختصاصِها وحدة الإقامة، بالنّظر والفصل في كافّة المُنازعات المُتعلّقة بعُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط.

الرُّسوم

المادة (28)

تستوفي الدائرة نظير إصدار التصاريح والمُوافقات وسائر الخدمات التي تُقدّمها وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبِه، الرُّسوم التي يصدُر بتحديدِها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

درهم السِّياحة

المادة (29)

تُطبّق أحكام قرار المجلس التنفيذي رقم (2) لسنة 2014 المُشار إليه على المُنشأة والمُستفيد.

الجزاءات والتدابير الإداريّة

المادة (30)

أ- مع عدم الإخلال بأي عُقوبة أشد ينُصُّ عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كُل من يُخالِف أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبِه بغرامة ماليّة لا تقل عن (100) مئة درهم، وتُضاعف قيمة الغرامة في حال مُعاودة ارتكاب المُخالفة ذاتها خلال سنة واحِدة من تاريخ ارتكاب المُخالفة السّابقة لها، وبما لا يزيد على (1,000,000) مليون درهم.

ب- يُحدِّد رئيس المجلس التنفيذي بمُوجب قرار يصدُر عنه في هذا الشأن الأفعال التي يُحظر ارتكابها، والغرامات المُتوجّب فرضها على مُرتكِبيها.

ج- بالإضافة إلى عُقوبة الغرامة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للدائرة اتخاذ أي من التدابير التالية بحق مُرتكِب المُخالفة:

1. إيقاف المُنشأة عن مُزاولة النّشاط لمُدّة لا تزيد على (6) ستة أشهُر.
2. إلغاء التصريح أو المُوافقة بحسب الأحوال.

د- يجوز للدائرة، بناءً على طلب المُنشأة التي صدر قرار بإلغاء التصريح أو المُوافقة الممنوحة لها، إعادة منحِها هذا التصريح أو المُوافقة بعد مُضِيّ سنة واحدة من تاريخ إلغائه، ويتم إعادة إصدار التصريح أو المُوافقة وفقاً للإجراءات والضّوابط التي يصدُر بتحديدِها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

الضبطيّة القضائيّة

المادة (31)

تكون لمُوظّفي الدائرة الذين يصدُر بتسمِيتِهم قرار من المُدير العام صفة الضبطيّة القضائيّة، في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبِه، ويكون لهُم في سبيل ذلك التفتيش على المُنشأة ووحدات الإقامة ومرافِقها المُختلِفة والاطلاع على السِّجلات والمُستندات والقيود الموجودة لدى المُنشأة، وتحرير محاضر الضّبط اللازمة في هذا الشأن.

التظلُّم

المادة (32)

لِكُل ذي مصلحة التظلُّم خطّياً لدى المُدير العام من القرارات أو الإجراءات أو التدابير المُتّخذة بحقِّه بمُوجب أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُقتضاه، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء أو التدبير المُتظلّم منه، ويتم البت في هذا التظلُّم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمِه من قبل لجنة يُشكِّلها المُدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصّادر في هذا التظلُّم نِهائيّاً.

الاستعانة بالجهات الحُكوميّة

المادة (33)

يكون للدائرة في سبيل قيامِها بمهامِّها واختصاصاتِها المنُوطة بها بمُوجب هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُقتضاه الاستعانة بالجهات الحُكوميّة في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشُّرطة، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمُساعدة للدائرة بالسُّرعة المُمكِنة متى طُلِب منها ذلك.

مسؤوليّة الدائرة

المادة (34)

لا تتحمّل الدائرة أي مسؤوليّة تجاه الغير عن أي ضرر قد يلحق بهم نتيجة تعاقُدِهِم مع المُنشأة.

توفيق الأوضاع

المادة (35)

على جميع الأفراد والجِهات والمُنشآت العامِلة في مجال نظام اقتسام الوقت في الإمارة وقت العمل بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعها بما يتّفق وأحكامِه، خلال (6) ستّة أشهُر من تاريخ العمل به، ويجوز للمُدير العام تمديد هذه المُهلة لمُدّة مُماثِلة في الأحوال التي تستدعي ذلك.

استمراريّة العُقود السابقة

المادة (36)

أ- لا تخل أحكام هذا القانون باستمراريّة عُقود اقتسام الوقت وعُقود النّقاط التي تم إبرامها قبل العمل به، سواءً كانت وحدة الإقامة محل هذه العُقود تقع ضمن مُنشأة فُندُقيّة أو غير فُندُقيّة، وذلك إلى حين انتهاء المُدّة المنصوص عليها في تلك العُقود، أو إنهائِها أثناء سريانِها من قبل أطرافِها أو بِحُكم قضائي.

ب- تُنظّم العلاقة بين أطراف العُقود المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وفقاً لما هو منصوص عليه في تلك العُقود، وفي حال ظُهور أي حالة لم تُعالِجها تلك العُقود، فيتم تطبيق أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه عليها.

ج- تتولّى الدائرة الإشراف على العُقود المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، بالقدر الذي يتناسب مع الأحكام المنصوص عليها في تلك العُقود.

د- تسري على أطراف العُقود المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه، المُتعلِّقة بإجراءات قيد العُقود، وتصريح مُزاولة النّشاط، والالتزامات المفروضة على المُنشأة والمُستفيد، واستيفاء درهم السِّياحة.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (37)

باستثناء القرارات التي يختص رئيس المجلس التنفيذي بإصدارها وفقاً لأحكام هذا القانون، يُصدِر المُدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتُنشر في الجريدة الرسميّة.

الإلغاءات

المادة (38)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

النّشر والسّريان

المادة (39)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به بعد (6) ستّة أشهُر من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 نوفمبر 2020م

الموافـــــــــق 9 ربيع الثاني 1442هـ