قرار إداري رقم (27) لسنة 2023
بشأن
تحديد الأسواق التابعة لبلدية دبي وضوابط وشروط التصرف بالأعيان المؤجرة فيها

مدير عام بلدية دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (4) لسنة 2013 بشأن الكاتب العدل في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (12) لسنة 2020 بشأن العقود وإدارة المخازن في حكومة دبي،
وعلى القانون رقم (27) لسنة 2021 بشأن هيئة كهرباء ومياه دبي،
وعلى المرسوم رقم (34) لسنة 2022 بإنشاء المؤسسات التابعة لبلدية دبي وتحديد اختصاصاتها،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (50) لسنة 2016 بشأن تنظيم الأسواق التابعة لبلدية دبي وتعديلاته،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (43) لسنة 2022 باعتماد الهيكل التنظيمي لبلدية دبي،
وعلى القرار الإداري رقم (411) لسنة 2016 بتحميل مستأجري أعيان البلدية أثمان استهلاك الكهرباء والمياه،
وعلى القرار الإداري رقم (104) لسنة 2021 بتشكيل لجنة التصرف بأصول البلدية عن طريق المزايدة،
وعلى القرار الإداري رقم (110) لسنة 2021 بتشكيل لجنة التصرف بأصول البلدية عن طريق الممارسة والاتفاق المباشر،
وعلى كتاب معالي مدير عام دائرة المالية مرجع رقم (DOF-OUT-2021-0000696) المؤرخ في 2021/4/12، المتضمن موافقة الدائرة على البدلات والأثمان التي سوف يتم استيفاؤها داخل الأسواق التابعة لبلدية دبي،

قررنا ما يلي:

التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القرار ذات المعاني المحددة لها في قرار المجلس التنفيذي رقم (50) لسنة 2016 المُشار إليه، كما تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبيّنة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإدارة : إدارة الأسواق التابعة لمؤسسة المرافق العامة في البلدية.

اللجنة المختصة : لجنة التصرف بأصول البلدية عن طريق المزايدة، المُشكّلة بموجب القرار الإداري رقم (104) لسنة 2021 المُشار إليه، أو لجنة التصرف بأصول البلدية عن طريق الممارسة والاتفاق المباشر، المُشكّلة بموجب القرار الإداري رقم (110) لسنة 2021 المُشار إليه.

تحديد الأسواق

المادة (2)

أ- تحدّد الأسواق التي يُطبق عليها قرار المجلس التنفيذي رقم (50) لسنة 2016 المُشار إليه، على النحو التالي:

1. السوق المركزي للخضار والفواكه.
2. سوق السيارات.
3. سوق الشاحنات والمعدات الثقيلة.
4. سوق الطيور والحيوانات الأليفة.
5. سوق الحمرية المركزي.
6. سوق الراشدية المركزي.
7. سوق نايف.
8. سوق الفهيدي.
9. سوق المواشي والأعلاف.
10. سوق حتا.
11. حظائر ومستودعات الطي.
12. سوق مواد البناء.
13. سوق العياص.
14. السوق الشعبي.
15. سوق الأثاث.
16. أي سوق آخر تابع للبلدية، يصدر بتحديده قرار من المدير العام.

ب- يحدد الموقع الجغرافي للأسواق المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ومساحة كل منها، وفقاً للخرائط التي تعتمدها البلدية في هذا الشأن.

التصرف بالعين المؤجرة

المادة (3)

تحدد أنواع التصرفات التي يجوز إجراؤها على العين المؤجرة، والشروط والضوابط المتعلقة بهذه التصرفات، على النحو التالي:

أولاً: التنازل عن عقد إيجار العين المؤجرة للغير:

أ- يشترط للتنازل عن عقد إيجار العين المؤجرة للغير، ما يلي:

1. أن يكون عقد إيجار العين المؤجرة المطلوب التنازل عنها ساري المفعول.
2. مضي مدة لا تقل عن سنة واحدة على إيجار العين المؤجرة للمتنازل، وإشغالها إشغالاً فعلياً خلالها دون إغلاق، ما لم يكن الإغلاق بعذر مقبول لدى البلدية.
3. براءة ذمة المتنازل والمتنازل إليه والعين المؤجرة المطلوب التنازل عنها من أي التزامات قانونية أو مبالغ مالية مستحقة على أي منهم تجاه البلدية.
4. أن تتوفر في المتنازل إليه ذات الاشتراطات المحدّدة ابتداءً فيمن يتقدم للبلدية بطلب استئجار العين المؤجرة ما لم ترَ اللجنة المختصة غير ذلك.
5. تقديم سند تنازل موثق من الكاتب العدل.
6. أن يكون النشاط الذي يرغب المتنازل إليه بمزاولته في العين المؤجرة، من ضمن الأنشطة المصرح بها من البلدية في السوق الموجودة فيه.
7. أن يسدد للبلدية ما نسبته (10%) من القيمة الإيجارية السنوية المحدّدة في عقد إيجار العين المؤجرة المطلوب التنازل عنها، أو من قيمة إيجار العقارات المماثلة لها في السوق، أيهما أعلى.

ب- ضوابط خاصة بالتنازل عن عقد إيجار العين المؤجرة:

1. يجوز للجنة المختصة في حال الموافقة على طلب التنازل تعديل عقد إيجار العين المؤجرة مع المتنازل إليه بما في ذلك تعديل القيمة الإيجارية.
2. تتولى الإدارة إخطار المتنازل والمتنازل إليه بموافقة البلدية على التنازل خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ صدور موافقة اللجنة المختصة على الطلب.
3. يجب على المتنازل والمتنازل إليه خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغهما بالإخطار المُشار إليه في البند (2) من الفقرة (ب) من هذه المادة، إتمام إجراءات التنازل وسداد الرسم المقرر على التنازل، بما في ذلك توقيع كل منهما على سند إبراء ذمة وإخلاء

مسؤولية البلدية من أي التزامات قد تكون مترتبة على عقد الإيجار المبرم بينها وبين المتنازل.

ثانياً: تأجير العين المؤجرة من الباطن:

أ- يشترط لتأجير العين المؤجرة من الباطن، توفر ما يلي:

1. أن يكون عقد إيجار العين المؤجرة المطلوب تأجيرها من الباطن ساري المفعول.
2. براءة ذمة المؤجر والمستأجر والعين المؤجرة المطلوب تأجيرها من الباطن من أي التزامات قانونية أو مبالغ مالية مستحقة على أي منهم تجاه البلدية.
3. أن تتوفر في المستأجر من الباطن ذات الاشتراطات المحدّدة ابتداءً فيمن يتقدم للبلدية بطلب استئجار العين المؤجرة من الباطن، ما لم ترَ اللجنة المختصة غير ذلك.
4. أن يكون النشاط الذي يرغب المستأجر من الباطن بمزاولته في العين المؤجرة من ضمن الأنشطة المصرح بمزاولتها من البلدية في السوق الموجودة فيه.
5. أن يسدد للبلدية ما نسبته (10%) من القيمة الإيجارية السنوية المحدّدة في عقد إيجار العين المؤجرة المطلوب تأجيرها من الباطن، أو من قيمة إيجار العقارات المماثلة لها في السوق، أيهما أعلى، وتُستوفى النسبة ذاتها سواءً أكان التأجير من الباطن عن كامل العين المؤجرة أم عن جزء منها.

ب- ضوابط خاصة بتأجير العين المؤجرة من الباطن:

1. يجوز للجنة المختصة في حال الموافقة على طلب التأجير من الباطن، تعديل عقد إيجار العين المؤجرة مع المستأجر الأصلي بما في ذلك تعديل قيمته الإيجارية.
2. تتولى الإدارة إخطار كل من المؤجر والمستأجر من الباطن بموافقة البلدية على التأجير من الباطن خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ صدور موافقة اللجنة المختصة على الطلب.
3. يجب على كل من المؤجر والمستأجر من الباطن خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغهما بالإخطار المُشار إليه في البند (2) من الفقرة (ب) من هذه المادة، إتمام إجراءات التأجير من الباطن وسداد الرسم المقرر، بالإضافة إلى توقيع كل منهما على سند بإخلاء مسؤولية البلدية نتيجة موافقتها على عقد إيجار العين المؤجرة من الباطن سواءً تجاههما أو تجاه الغير.
4. لا تحول موافقة البلدية على التأجير من الباطن من بقاء المستأجر الأصلي مسؤولاً أمام البلدية عن جميع الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى عقد الإيجار المبرم معه، كما لا

يحول ذلك من رجوع البلدية على المستأجر من الباطن جراء أي التزامات مترتبة على العين المؤجرة أو أي مخالفات مرتكبة فيها، ويعتبر كل منهما مسؤولاً تجاه البلدية بالتكافل والتضامن عن هذه الالتزامات والمخالفات.

ثالثاً: مبادلة الأعيان المؤجرة:

يشترط لمبادلة الأعيان المؤجرة ما يلي:

1. أن تكون الأعيان المؤجرة المطلوب مبادلتها من جنس واحد وفي السوق ذاته، ما لم ترَ اللجنة المختصة وفقاً لطبيعة السوق وحركته الاقتصادية غير ذلك، ولغايات هذا البند يقصد بعبارة "من جنس واحد" أن الأعيان المؤجرة محل التبادل مصنّفة ضمن نطاق الاستعمال التخطيطي ذاته، فلا يجوز مبادلة محل تجاري بمستودع، أو محل مخصص ومصنف تخطيطياً على أنه لبيع التجزئة بمحل مصنف تخطيطياً على أنه لبيع الجملة.
2. براءة ذمة كل من المتبادلين والعين المؤجرة المطلوب مبادلتها من أي التزامات قانونية أو مبالغ مالية مستحقة على أي منهم تجاه البلدية.
3. أن يسدد كل طرف من طرفي المبادلة بدلاً مالياً للبلدية يعادل ما نسبته (5%) من قيمة عقد إيجاره السنوي أو من قيمة إيجار العقارات المماثلة للعين المؤجرة له في المنطقة ذاتها، أيهما أعلى.

إشغال الأرصفة والساحات والممرات داخل الأسواق

المادة (4)

أ- يشترط لإصدار التصريح بإشغال الأرصفة والساحات والممرات داخل الأسواق، ما يلي:

1. أن يكون طالب الإشغال من مستأجري السوق الذي تقع فيه المساحة المطلوب إشغالها.
2. ألا تكون المساحة المطلوب إشغالها مشتملة على خدمات طوارئ أو سلامة عامة.
3. ألا يؤدي إشغال المساحة المطلوبة إلى عرقلة حركة السير أو التأثير سلباً على رؤية السائقين أو على أي من متطلبات الصحة والسلامة والبيئة أو على الطابع التخطيطي والعمراني والمظهر العام للسوق.

ب- ضوابط خاصة بإشغال الأرصفة والساحات والممرات داخل الأسواق:

1. تحدّد الإدارة الأنشطة والإشغالات التي يمكن التصريح بها في الأرصفة والساحات والممرات داخل الأسواق بحسب الأنشطة المصرّح بها في كل سوق، أو بحسب القيمة المضافة للإشغال المطلوب على نشاط السوق.

2. إذا كانت المساحة المطلوبة تقع في رصيف، فإنه يجب أن تُترك مسافة لا تقل عن متر واحد كحد أدنى من عرض الرصيف لسير المشاة مع إمكانية زيادة هذه المسافة في أي وقت خلال مدة التصريح بالإشغال بحسب ما تراه الإدارة مناسباً تبعاً لحركة وكثافة المشاة.
3. يعتبر التصريح الصادر عن الإدارة بإشغال المساحة المطلوبة مؤقتاً، ويمكنها إلغاؤه في أي وقت قبل انتهاء المدة المحدّدة له، دون تحمّل أي تبعات تنتج عن ذلك تجاه المصرح له أو الغير.
4. يجب استغلال المساحة المصرّح بها من قِبَل المصرّح له والعاملين لديه وللغاية التي صدر التصريح لأجلها فقط، ولا يجوز التنازل عنه أو السماح للغير باستغلال أو إشغال المساحة المصرح بها أو أي جزء منها دون موافقة الإدارة المسبقة على ذلك.
5. يتحمل المصرّح له المسؤولية كاملة عن الإشغال واستغلال المساحة المصرح بها، بما في ذلك إزالة أي إشغالات أو منشآت أو مخلفات فيها عند انتهاء الإشغال لأي سبب كان وإعادة الوضع إلى ما كان عليه.
6. يلتزم المصرّح له بالمحافظة على نظافة المساحة المصرّح بها وتأمين متطلبات السلامة العامة فيها بصورة دائمة ومستمرة.

دور الإدارة واللجنة المختصة

المادة (5)

أ- تتولى الإدارة تلقي الطلبات المقدّمة إليها وفقاً لأحكام هذا القرار ودراستها ورفع توصياتها إلى اللجنة المختصة لاتخاذ القرار المناسب بشأنها، وذلك خلال مدة لا تزيد على (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديم الطلب.

ب- تصدر الإدارة توصياتها واللجنة المختصة قراراتها بشأن الطلبات المقدمة إليها، في ضوء أحكام هذا القرار وقرار المجلس التنفيذي رقم (50) لسنة 2016 المُشار إليه والقرارات والتعاميم الصادرة بموجبهما.

ج- يجوز للجنة المختصة تفويض أي من صلاحياتها المُشار إليها في هذا القرار للإدارة، على أن يكون هذا التفويض خطّياً ومُحدّداً.

بدل الخدمات

المادة (6)

أ- تستوفي البلدية من المستأجر نظير خدمات الحراسة والنظافة والصيانة بدلاً تُحدد نسبته من القيمة الإيجارية السنوية للعين المؤجرة بالنظر إلى السوق المستأجر به، وذلك على النحو التالي:

م	السوق	النسبة
1	السوق المركزي للخضار والفواكه	%25
2	سوق السيارات	%10
3	سوق الشاحنات والمعدات الثقيلة	%15
4	سوق الطيور والحيوانات الأليفة	%5
5	سوق الحمرية المركزي: (المحلات القديمة) (المحلات الجديدة)	 %15 %2.5
6	سوق الراشدية المركزي	%15
7	سوق نايف	%7.5
8	سوق الفهيدي	%7.5
9	السوق الشعبي	%10
10	سوق المواشي والأعلاف	%15
11	سوق حتا	%15
12	حظائر ومستودعات الطي	%10
13	سوق مواد البناء	%10
14	سوق العياص	%10
15	سوق الأثاث	%10

ب- تكون للجنة المختصة صلاحية تعديل أي من النسب المبيّنة في الجدول المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة سواءً بالزيادة أو النقصان في أي عقد من عقود الإيجار، تبعاً لتكلفة الخدمات الفعلية وتبعاً للقيمة الإيجارية السنوية للعين المؤجرة، على ألّا تزيد النسبة في جميع الأحوال على (25%) من القيمة الإيجارية السنوية للعين المؤجرة، وأن يتم هذا التعديل عند إبرام عقد الإيجار أو عند تجديده.

تحديد أثمان استهلاك الماء والكهرباء

المادة (7)

يتم تحديد أثمان استهلاك الماء والكهرباء للأعيان المؤجرة التي لا تتوفر لها عدادات ماء أو كهرباء، وفقاً لما يلي:

1. بحسب تقدير إدارة الصيانة العامة التابعة لمؤسسة المرافق العامة في البلدية، بعد الكشف الفني على العين المؤجرة، بالنسبة للأعيان المؤجرة غير المزوّدة بعدّادات منفصلة أو فرعية.
2. بحسب شريحة الاستهلاك الأعلى الصادرة عن هيئة كهرباء ومياه دبي (ش.م.ع) عند قراءة العداد، بالنسبة إلى الأعيان المؤجرة المزوّدة بعدّادات فرعية لسحب الكهرباء والمياه من العداد الرئيسي للبلدية.
3. بحسب شريحة الاستهلاك الأعلى الصادرة عن هيئة كهرباء ومياه دبي (ش.م.ع) عند قراءة العداد، بالنسبة إلى الأعيان المؤجرة المزودة بعداد مشترك، على أن يتم تقسيم ثمن استهلاك الماء والكهرباء على عدد الأعيان المؤجرة المشتركة بنفس العداد وتحديد ثمن تقديري سنوي لكل عين بناءً على مساحتها وطبيعة نشاطها.

الإلغاءات

المادة (8)

يُلغى القرار الإداري رقم (411) لسنة 2016 المُشار إليه، كما يُلغى أي نص في أي قرار إداري آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (9)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

داوود عبد الرحمن الهاجري

المدير العام

صدر في دبي بتاريخ 25 يناير 2023م

المـــــــــــــوافق 3 رجب 1444هـ