

قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015

بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك وفقاً
للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي

رئيس دائرة الشؤون البلدية:

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
- وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.

تقرر ما يلي:

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (1)

(تعريفات)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة	: إمارة أبوظبي
الدائرة	: دائرة الشؤون البلدية.
البلدية	: بلدية مدينة أبوظبي أو بلدية مدينة العين أو بلدية المنطقة الغربية وأية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.
القانون	: القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

- الأجزاء المشتركة : الأجزاء المشتركة من العقار المشترك والمخصصة لاستخدام مالكي وشاغلي الوحدات العقارية حسب ما هو محدد في مخطط الطبقات أو مخطط الجمع وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة.
- نظام إدارة الجمع : النظام الذي يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة واستخدام العقار موضوع مخطط الجمع.
- نظام إدارة المبنى : النظام الذي يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة المبنى والأرض موضوع المخطط الحجمي.
- نظام إدارة الطبقات : النظام الذي يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة العقار موضوع مخطط الطبقات.
- النظام الأساسي لاتحاد الملاك : القواعد و الأحكام التي تنظم اتحاد الملاك.
- اتفاقية التوريد : الاتفاقية التي تبرم بين اتحاد الملاك والمورد من أجل توريد السلع أو الخدمات بما فيها خدمات المنافع إلى اتحاد الملاك بشكل مستقل أو بصفته خاضعاً لأحكام نظام إدارة المبنى.
- مجلس الإدارة : المجلس المنتخب من قبل الملاك وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة لإدارة اتحاد الملاك.
- مخطط الجمع : المخطط الذي يقسم العقار أفقياً إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر وإلى أجزاء مشتركة.
- مخطط الطبقات : المخطط الذي يقسم المبنى أو أي جزء منه والأرض التي يقع فيها عمودياً إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر وإلى أجزاء مشتركة وذلك بالإشارة إلى الطبقات والجدران والأسقف.
- مخطط الحجم : المخطط الذي يقسم المبنى أو أي جزء منه والأرض التي يقع فيها عمودياً إلى مساحتين حجهيتين أو أكثر وذلك من دون أن ينشأ عن ذلك التقسيم أي أجزاء مشتركة للمبنى أو الأرض المعنية.

الخدمات العامة

: أي من الخدمات التالية:

1. شبكات المياه أو توريدها.
 2. شبكات الغاز أو توريدها.
 3. شبكات الكهرباء أو توريدها.
 4. تكييف الهواء .
 5. تبريد المياه.
 6. خدمة الهاتف .
 7. خدمات خاصة ببيانات الحاسب الآلي أو خدمة التلفزيون .
 8. خدمات الأمن.
 9. نظام الصرف الصحي.
 10. تصريف مياه الأمطار.
 11. نظام إزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات.
 12. نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع.
 13. أي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات أو الأجزاء المشتركة.
- المطور
المطور الرئيسي أو الفرعي المرخص في الإمارة للقيام بأنشطة التطوير العقاري.

: الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري.

- الشخص المسجل وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2005 المشار إليه كمالك للعقار أو لأي من الحقوق العقارية.
- الشخص
- المالك
- الشاغل
- كل من يستأجر وحدة عقارية موجودة أو يقيم أو يعمل فيها دون أن يشمل ذلك مالك الوحدة العقارية أو أياً من أصحاب الحقوق العقارية.

اتحاد الملاك المشكل بموجب أحكام القانون وهذه اللائحة، لإدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة بما في ذلك إصلاحها وصيانتها وحسن الانتفاع بها.

المطور أو الشخص الذي يصدر به قرار من رئيس الدائرة بعد العرض على المجلس التنفيذي للقيام بأعمال اتحاد الملاك و تحمل المسؤولية والقيام باختصاصات إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها والخدمات العامة والمرافق والخدمات وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

الشخص المعين من قبل المطور أو اتحاد الملاك لإدارة الأعمال اليومية لاتحاد الملاك.

حصة الوحدة العقارية في الأجزاء المشتركة وما يترتب لمالكها من حقوق و ما عليه من التزامات.

مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والشقق والطبقات والعقارات بالتخصيص بما في ذلك الوحدة العقارية.

: مشروع تشييد المباني المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو المختلطة ومرافقها أو تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء.

: الحق العيني الأصلي وحق المساطحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد.

الشقق والطبقات والمحال وأي جزء من بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل أو أرض فضاء تقع ضمن عقار مشترك سواء كانت موجودة أو مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع والمخصصة لغرض تجاري أو سكني أو مختلط.

: المساحة الحجمية المبينة في مخطط الحجم والمحددة بالأبعاد الثلاثية من خلال استخدام الإحداثيات المكانية.

يقصد به مشروع التطوير العقاري الذي تم فيه بيع وحدة عقارية أو أكثر من قبل المطور للمشتري قبل تاريخ سريان هذه اللائحة، أو ذلك الذي حصل المطور بشأنه على تصاريح من الجهات المعنية للبدء ببيع وحدات المشروع.

القائم بأعمال اتحاد الملاك

مدير اتحاد الملاك

الحصة

العقار

مشروع التطوير العقاري

الحق العقاري

الوحدة العقارية

المساحة الحجمية

مشروع التطوير العقاري القائم

الفصل الثاني

تسجيل المخططات

مادة (2)

(متطلبات المسح)

1. تحدد متطلبات المسح وفقا للتعليمات التي تصدرها الدائرة والتي يجب أن تتضمن الآتي:
 - أ. الطريقة التي يتم بها إجراء عمليات المسح والمعدات التي يجب استخدامها فيها.
 - ب. متطلبات الدقة لعمليات المسح.
 - ج. طريقة إعداد المخططات ومحتوياتها.
 - د. متطلبات تقديم المخططات والبيانات المرفقة بها.
 - هـ. أية متطلبات أخرى تعتبرها الدائرة لازمة لضمان أعلى المعايير لدقة المسح وإعداد المخطط والتسجيل.
2. يلتزم المساح بإجراء المسح والإشراف عليه وإعداد المخطط بدقة والتقيد بالتعليمات الصادرة عن الدائرة.

مادة (3)

(الحقوق العقارية والمخططات)

1. يجوز لمالك الحقوق العقارية تسجيل مخطط عن تلك الحقوق شريطة أن يقدم شهادة تسجيل ملكية بهذه الحقوق.
2. يجوز لمالك الحق العيني الأصلي على الأرض القيام بما يلي:
 - أ. تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط الجمع المرتبط بذلك الحق وفقا لأحكام هذه اللائحة.
 - ب. منح أو نقل حق عيني أصلي في وحدة عقارية على المخطط المذكور في الفقرة (أ) أعلاه، مع مراعاة ما يلي:
1. يعتبر صاحب الحق العقاري على المخطط في حكم مالك الوحدة العقارية لغرض هذه اللائحة باستثناء ما يقرره النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
2. حين ينقضي ذلك الحق العقاري على المخطط أو ينتهي المباني، يصبح مالك الحق العيني الأصلي لأغراض هذه اللائحة والنظام الأساسي لاتحاد الملاك مالكا للوحدة العقارية.

مادة (4)

(تسجيل مخططات التطوير)

1. لغايات تسجيل مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي يجب أن يستوفي المخطط ما يلي:
 - أ. أن يعتمد من قبل مجلس أبو ظبي للتطوير العمراني.
 - ب. أن يعد وفقاً للشكل الذي تحدده هذه اللائحة والتعليمات التي تصدرها الدائرة في هذا الخصوص.
 - ج. أن يوقع من قبل المالك وأي مرتتهن للحق العيني الأصلي في الأرض موضوع مخطط التطوير الرئيسي.
 - د. أن يوقع من قبل المالك وأي مرتتهن للحقوق العقارية موضوع مخطط التطوير الرئيسي إذا لم يكن الحق العيني الأصلي موضوع التطوير الرئيسي.
 - هـ. في حال مخطط التطوير الفرعي، أن يعتمد من قبل المطور الرئيسي.
 - و. أن يبين فيه طريقة التعديل على مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي، حسب المقتضيات، بما في ذلك التشاور مع مالكي الحقوق العقارية.
 - ز. أن تبين فيه إجراءات التسليم واستخدام وطلب دفع تكاليف خدمات المنافع المزود بها على مستوى التطوير الرئيسي أو الفرعي، حسب المقتضيات.
 - ح. أن تبين فيه تفاصيل إدارة النفايات والمياه والطاقة أو أية شروط بيئية أخرى يجب التقيد بها على مستوى مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي، حسب المقتضيات، من قبل مالكي الحقوق العقارية أو المنتفعين بها.
 - ط. تقديم نظام إدارة الطبقات ونظام إدارة المجمع ونظام إدارة المبنى وفق الاشتراطات المبينة بهذه اللائحة.
2. يجوز للدائرة أن تشرط إرفاق أية مستندات أو معلومات أو بيانات مع طلب تسجيل مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي.

مادة (5)

(محتويات نموذج المخططات)

يجب أن تكون نماذج مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي حسب النموذج المعتمد من مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني وأن تشمل البيانات التالية:

1. اسم المطور.

2. تفاصيل بيانات الأرض المقام عليها مشروع التطوير العقاري من واقع السجل العقاري.
3. الحقوق العقارية التي يتعلق بها المخطط.
4. بيان يوضح الغرض المحدد للأرض المشار إليها في البند رقم (2) من هذه المادة.
5. مخطط يوضح البنية التحتية الأساسية التي سيتم إنشاؤها من قبل المطور الرئيسي أو الفرعي، وتتاح للاستخدام من قبل الملاك وأصحاب الحقوق العقارية.
6. تفاصيل الطريقة التي سيتم من خلالها صيانة وتجديد البنية التحتية الأساسية ومن يتحمل المساهمة في تكاليف الصيانة والتجديد.
7. في حالة مساهمة مالكي الحقوق العقارية موضوع التطوير الرئيسي أو التطوير الفرعي أو المنتفعين بها، في تكاليف صيانة وتجديد البنية التحتية الأساسية المذكورة في البند السابق، يجب بيان ما يلي:
 - أ. وضع ميزانية لتلك التكاليف، ومقدار مساهمة مالكي الحقوق العقارية في هذه الميزانية.
 - ب. الطريقة التي يتم من خلالها توزيع تلك التكاليف بين مالكي الحقوق العقارية.
 - ج. إجراء حساب وفرض وتدقيق تلك التكاليف.
 - ح. تحويل مالكي الحقوق العقارية باستخدام البنية التحتية الأساسية.
 - هـ. قواعد استخدام البنية التحتية الأساسية والطريقة التي يتم من خلالها تغيير هذه القواعد.

مادة (6)

(مشمطات المخططات)

تشمل مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي الآتي:

- أ. الكودات، بما فيها الكودات المعمارية وتنظيم الحدائق المنظمة لمشروع تطوير الأرض موضوع مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي.
- ب. قيود استخدام الأرض أو الحقوق العقارية.
- ج. واجبات والتزامات مالكي الحقوق العقارية.
- د. حقوق الارتفاق أو التعهد أو القيد المرتبطة بالحقوق العقارية.
- هـ. سياسات وإجراءات التحكم في إدارة المجمع الرئيسي أو الفرعي.
- هـ. التزامات المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.

مادة (7)

(التزامات مالكي الوحدات العقارية واتحاد الملاك)

1. يلتزم مالكي الحقوق العقارية ذات الصلة وملاك الوحدات واتحاد الملاك بمخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي.
2. تسري حقوق الارتفاق بما في ذلك القيود المرتبطة بالحقوق العقارية في أرض المجمع الرئيسي وفق التاريخ الذي يتضمنه مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي ويكون ملزماً لمالك الحق العقاري ولا يجوز أن يتعارض أي حكم في مخطط التطوير الرئيسي مع القانون أو هذه اللائحة أو أي حكم في التشريعات النافذة.

الفصل الثالث

مخططات التقسيم (الفرز)

مادة (8)

(مخططات التقسيم)

1. يجوز إعادة تقسيم العقار المطور فرعياً وتعديل مخطط الطبقات أو المجمع أو الحجم أو النموذجي بعد موافقة البلدية على ذلك.
2. يجوز للبلدية أن تلزم المطور بتقديم مخطط الطبقات أو مخطط المجمع أو المخطط الحجمي إذا رأت أن ذلك أكثر ملاءمة من المخطط المزمع تقديمه من قبل المطور إذا تبين لها إمكانية الاشتراك في استخدام المعدات أو المرافق أو الخدمات.
3. يجب إعداد المخطط الذي يقسم العقار إلى مخطط الطبقات أو المجمع أو الحجم أو النموذجي وفقاً للتعليمات والتوجيهات الصادرة عن الدائرة.
4. يجب على المطور أن يودع المخططات الواردة في هذه المادة لدى البلدية ويؤشر بذلك في السجل العقاري بعد تزويد مشروع التطوير العقاري بخدمات البنية التحتية و صدور شهادة الإنجاز للعقار.

مادة (9)

(تسجيل مخطط المجمع أو مخطط الطبقات)

2. لتسجيل مخططات الطبقات أو المجمع يجب أن تستوفي المخططات ما يلي:
 - أ. أن يتعلق مخطط الطبقات بمبنى مرخص من قبل البلدية.
 - ب. أن يتعلق مخطط المجمع بتقسيم الحق العقاري في الأرض المعتمد من قبل البلدية التي تقع فيها الأرض.

ج. تراعى في مخطط الطبقات ومخطط المجمع الاشتراطات الآتية:

- أن يتم إعدادهما وفقاً للشكل الذي تحدده هذه اللائحة و التعليمات التي تصدرها الدائرة.
- أن يرفق بهما نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع حسب مقتضى الحال.
- أن يتم توقيعهما من قبل المالك وأي مرتتهن للحق العيني الأصلي في الأرض محل المخطط.
- أن يتم اعتمادهما من قبل المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.

2. يجب أن يحتوي نظام إدارة المجمع و نظام إدارة الطبقات على كافة المعلومات اللازمة وفق الشكل الذي تحدده الدائرة.

3. لغايات الدخول أو الاستخدام أو الانتفاع بأي أرض أو أي جزء منها أو أي مبنى أو أي جزء منه أو مخطط الطبقات أو مخطط المجمع التابع لأرض أخرى أو مبنى آخر يتم تشييت حقوق الاستخدام أو الانتفاع المطلوبة على المخططات باعتبارها من الأجزاء المشتركة.

4. لا تسري أحكام البند (1) من هذه المادة على البنية التحتية الأساسية.

5. يجوز للدائرة أن تشترط إرفاق أية مستندات أو تقديم بيانات أخرى مع طلب تسجيل المخططات.

مادة (10)

(مساحة المساجد و مناطق التطوير المستقبلية)

1. تعتبر أية مساحة تم تخصيصها في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع كمسجد أو تم حجزها لغرض إنشاء مسجد على أنها جزء من الأرض المشمولة في المخطط ولا يتم أخذها بعين الاعتبار لأغراض حساب المساحة الإجمالية للأرض في المخطط، أو فرض أي نوع من رسوم الخدمات لاتحاد الملاك وعضويته.

3. تعتبر أية مساحة تم تخصيصها في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع كمساحة تطوير مستقبلية مقترحة على أنها جزء من الأرض المشمولة في المخطط، وعلى الرغم من مسؤولية المطور عن تحمل رسوم الخدمات المفروضة على المباني على الأرض لا تؤخذ بعين الاعتبار لأغراض حساب المساحة الإجمالية للأرض في المخطط، أو فرض أي نوع من رسوم الخدمات لاتحاد الملاك وعضويته.

مادة (11)

(نظام إدارة الطبقات ونظام إدارة المجمع)

1. يجب أن يكون نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة الذي يشمل الآتي:

- أ. اسم المجمع أو المبنى موضوع مخطط المجمع أو مخطط الطبقات حسب الحال.
- ب. تفاصيل الأرض التي يقع عليها المبنى أو أي جزء منه في مخطط الطبقات أو الأرض المتعلقة بمخطط المجمع من واقع السجل العقاري.
- ج. الحقوق العقارية على الأرض.
- د. اسم اتحاد الملاك.
- هـ. تفاصيل كيفية ترقيم الوحدات العقارية.
- و. جدول يحدد رقم لكل وحدة عقارية ويمثل نسبة مساهمتها.
- ز. المعايير والطرق المستخدمة لتحديد وتخصيص نسب المساهمة بين الوحدات وفق ما تقرره هذه اللائحة مع توضيح كيفية التحديد والتخصيص.
- ح. إجراءات التسليم والاستعمال وطلب دفع مبالغ الخدمات العامة.
- ط. تفاصيل أية التزامات لاتحاد الملاك أو المالكين أو الشاغلين تتعلق بالنفايات أو الطاقة أو المياه أو البيئة.
- ي. قواعد المجمع وفقاً للنظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ك. إذا كان اتحاد الملاك جزءاً من اتحاد ملاك آخر، يجب بيان هيكل الاتحاد وكيفية تشغيله وإدارته.
- ل. في حال تقسيم المشروع إلى مراحل يتم مراعاة ما يلي:

- أن يوضح مخطط أرض المشروع الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة القائمة ومناطق التطوير المقترحة في المستقبل.
- تفاصيل مراحل المشروع بما في ذلك الأجزاء المشتركة الأخرى التي يتم توفيرها وأية تغييرات مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع.

2. يجوز للدائرة أن تشترط إرفاق أية مستندات أو معلومات أو بيانات بطلب تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع.

مادة (12)

(مشمات نظام إدارة المجمع)

1. يشمل نظام إدارة المجمع ما يلي:

- أ. القيود بشأن كيفية استخدام الوحدات العقارية في المجمع.
- ب. المقاييس المعمارية للوحدات العقارية موضوع نظام إدارة المجمع.
- ج. القيود الواردة على استخدام أقسام محددة من الأجزاء المشتركة.
- د. أية حقوق أو واجبات ترتبط بحقوق الارتفاق أو التعهدات أو القيود المتعلقة بالأجزاء المشتركة أو الوحدات العقارية.
- هـ. تخصيص حقوق الاستخدام الحصرية على أقسام محددة من الأجزاء المشتركة، بما في ذلك أي شروط ترتبط بتلك الحقوق.
- و. أية ترتيبات إدارية خاصة يكون اتحاد الملاك طرفاً فيها.
- ز. واجبات ومهام المالكين والشاغلين واتحاد الملاك.
- ح. واجبات ومهام المطور.
- ط. أية أمور أخرى تحددها الدائرة.

2. تشمل الحقوق العقارية التي ستسري على نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع الذي يخص حقاً عقارياً غير الحق العيني الأصلي على الأجزاء المشتركة والوحدات العقارية.

3. يجب أن يكون عقد الإيجار أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساحة فيما يخص الوحدات متماثلاً (أي مستنداً واحداً يسري على جميع الوحدات) ويجب أن ينقضي في الوقت ذاته اعتباراً من انقضاء المنفعة ذات الصلة في الأجزاء المشتركة.

4. يجب أن يتضمن سند ملكية الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية على المخطط المسجل بموجب القانون الإشارة إلى أي مخطط تطوير رئيسي أو مخطط تطوير فرعي أو نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة المبنى المسجل في السجلات بخصوص الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية.

5. يجب أن يتضمن سند ملكية الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية على المخطط المسجل بموجب القانون مخطط الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية أو الإشارة إلى رقم المخطط المسجل في السجلات التي تدرج فيها الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية.

مادة (13)

(سريان نظام إدارة المجمع أو الطبقات)

1. تسري حقوق الارتفاق بما فيها القيود المرتبطة بالحقوق العقارية وفقاً للشروط الواردة في نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع وحسب التاريخ المحدد.
2. يجوز فرض التزامات وفقاً لنظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المبنى على الأشخاص الملزمين بتلك الأنظمة لصالح المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.
3. يجب أن لا يتعارض أي حكم في نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع مع ما يلي:
 - أ. أي مخطط تطوير رئيسي أو مخطط تطوير فرعي أو نظام إدارة طبقات أو نظام إدارة مجمع سابق و مسجل بخصوص الأرض نفسها.
 - ب. القانون أو هذه اللائحة أو أي من التشريعات النافذة.
4. يجب أن لا يتعارض أي حكم في نظام إدارة الطبقات مع أي حكم من أحكام نظام إدارة المبنى المسجل بشأن الأرض نفسها ويعتبر غير نافذ بمقدار ذلك التعارض.

مادة (14)

(نسبة المساهمة)

1. يجب تخصيص نسبة مساهمة كل وحدة عقارية، ويكون طريق تحديد وتخصيص نسبة المساهمة بالنسبة إلى الوحدة العقارية في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع بأي من الطرق الآتية:
 - أ. إذا كانت الوحدة العقارية في مبنى، تؤخذ مساحة الوحدة العقارية كنسبة من مساحة كافة الوحدات العقارية في المبنى.
 - ب. إذا كانت الوحدة العقارية أرضاً، تؤخذ مساحة الأرض كنسبة من إجمالي مساحة الأرض في مخطط المجمع.
 - ج. في كلتا الحالتين أعلاه يتم مراعاة ما يلي:
 - قيمة الوحدات العقارية.
 - مقدار استفادة الوحدات العقارية من الموارد المالية الأخرى لاتحاد الملاك.
2. يجوز أن يتم تغيير نسبة المساهمة باتباع الإجراءات الآتية:
 - أ. تقديم طلب من اتحاد الملاك إلى الدائرة لتغيير نسب المساهمة.
 - ب. تعيين خبير مستقل لتحديد مدى الحاجة إلى التغيير من عدمه و نسبة التغيير المقترحة.
 3. يتحمل اتحاد الملاك رسوم وتكاليف الخبير الذي تعينه الدائرة.

مادة (15)

(تعديل مخططات التطوير وأنظمة الإدارة)

1. يجوز تعديل مخططات التطوير الرئيسية بموافقة الدائرة وأغلبية ثلثي ملاك الأرض في موضوع مخطط التطوير الرئيسي.
2. يجوز تعديل مخططات التطوير الفرعية بموافقة الدائرة والمطور الرئيسي وأغلبية ثلثي مالكي الأرض موضوع مخطط التطوير الفرعي.
3. يجوز تعديل نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع بقرار من اتحاد الملاك وبشرط موافقة الدائرة.
4. لأغراض هذه المادة، تحسب الأغلبية المذكورة في البندين (1، 2) من هذه المادة على أساس مساحة الأرض المملوكة من قبل المصوتين لصالح الاقتراح كنسبة من إجمالي مساحة الأرض موضوع مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي.
5. يمكن تعديل نظام إدارة الطبقات أو المجمع الذي يشمل أحكاماً تتعلق بتطوير مرحلي لغرض إنفاذ مراحله المحددة في مخطط التطوير دون اتخاذ قرار خاص من اتحاد الملاك.
6. يجب أن لا يؤثر أي تعديل في نظام إدارة الطبقات أو المجمع على أي حق استخدام حصري قائم على الأجزاء المشتركة دون موافقة كتابية من مالك الوحدة العقارية التي يتعلق بها الحق.
7. إذا صوت المطور وفقاً للنظام الأساسي لاتحاد الملاك لتعديل نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع يجوز لأي مالك صوت ضد ذلك القرار وتضرر منه أن يطالب بتعويض من المطور.
8. يبدأ سريان تعديل مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي أو نظام إدارة الطبقات أو المجمع أو المبنى بعد صدور إشعار بتسجيل أو قبول التعديل بالشكل المبين من قبل الدائرة.

مادة (16)

(التقسيم بموجب مخطط حجمي)

1. يجوز للمطور تقسيم المبنى والأرض المقام عليها البناء بموجب مخطط حجمي، وعلى المطور قيد نظام إدارة المبنى في الدائرة قبل القيام بتقسيم آخر للمساحة الحجمية وفقاً لمخطط الطبقات، وفي حال كانت المساحة الحجمية تخضع لمخطط الطبقات، فإن اتحاد الملاك يعتبر هو المالك للمساحة الحجمية لغايات إدارة وتنفيذ نظام إدارة المبنى.
2. يشتمل نظام إدارة المبنى على كافة الأحكام والالتزامات المتعلقة بإدارة المبنى والأرض المقام عليها البناء والخاضعين للتقسيم الحجمي، وكافة البيانات اللازمة وفق النموذج الذي تحدده الدائرة.
3. على الملاك والمستأجرين والشاغلين لأي مساحة حجمية أو وحدة عقارية تخضع للتقسيم الحجمي تنفيذ أحكام وبنود نظام إدارة المبنى.

مادة (17)

(تسجيل المخططات الحجمية)

1. يجوز تسجيل المخطط كمخطط حجمي إذا كان يقسم الحق العقاري في المبنى والأرض التي يقع عليها عمودياً إلى مساحتين أو مساحات حجمية محددة وفقاً للتعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة.

يجوز تسجيل المخطط الحجمي وفقاً لما يلي:

- أ. أن يكون متعلقاً بمبنى مرخص من قبل البلدية.
- ب. أن يتم إعداده وفقاً للشكل الذي تحدده هذه اللائحة و التعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة.
- ج. أن يرفق بنظام إدارة المبنى ما لم يكن مقصوداً عدم تقسيم أي حق عقاري في مساحة حجمية في ذلك المخطط من قبل مخطط الطبقات.
- د. أن يوقع عليه من قبل المالك وأي مرتهن للحق العيني الأصلي في الأرض موضوع المخطط الحجمي.
- هـ. أن يوقع عليه من قبل المالك وأي مرتهن للحقوق العقارية موضوع المخطط الحجمي إذا لم يكن الحق العيني الأصلي في الأرض موضوع المخطط الحجمي.
- و. أن يعتمد من قبل المطور الرئيسي أو المطور الفرعي لتلك الأرض.
- ز. أن يستوفي أية متطلبات أخرى تقررها الدائرة.

مادة (18)

(نظام إدارة المبنى)

يجب أن يكون نظام إدارة المبنى وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة على أن يراعى فيه ما يلي:

- أ. تحديد اسم المبنى موضوع المخطط الحجمي.
- ب. تحديد الأرض التي يقع عليها المبنى.
- ج. بيان الحق العقاري على الأرض.
- د. تحديد المساحات الحجمية والأجزاء المشتركة.
- هـ. تحديد مالكي المساحات الحجمية الذين يملكون الأجزاء المشتركة المختلفة.
- و. تحديد حقوق الدخول، بما في ذلك خدمات المنافع، إلى المساحة الحجمية حيث تكون تلك الحقوق على مساحة حجمية أخرى أو غيرها.
- ز. تحديد حقوق دعم أو حماية المساحات الحجمية.
- ح. تحديد كيفية صيانة الأجزاء المشتركة والمسؤول عن صيانتها.

- ط. تحديد كيفية تقاسم تكاليف الصيانة بما في ذلك تكاليف التجديد والاستبدال من قبل مالكي المساحات الحجمية.
- ي. وضع ترتيبات التأمينات ذات الصلة بالمبنى بما فيها القاعدة التي يتم على أساسها تقاسم تكاليف التأمين من قبل مالكي المساحات الحجمية.
- ك. أية معلومات أخرى تحددها الدائرة.

مادة (19)

(محتويات نظام إدارة المبنى)

يشمل نظام إدارة المبنى الأحكام الآتية:

- أ. القيود بشأن كيفية استخدام المساحات الحجمية الخاصة.
- ب. المقاييس المعمارية للمساحات الحجمية موضوع نظام إدارة المبنى.
- ج. قواعد لاستخدام الأجزاء المشتركة.
- د. تفاصيل التزامات مالكي المساحات الحجمية المتعلقة بالنفايات أو الطاقة أو المياه أو البيئة.
- هـ. أية حقوق أو واجبات أو شروط ترتبط بحقوق الارتفاق أو التعهدات أو القيود المتعلقة بالمساحات الحجمية.
- و. إنشاء وتشغيل مجموعة الإدارة.
- ز. فرض تكاليف لتمويل ترويج المنشآت التجارية ومحلات البيع بالتجزئة في المبنى وحسابها واستردادها.
- ح. الترتيبات الإدارية وحفظ السجلات.
- ط. قواعد وإجراءات حل المنازعات.

مادة (20)

(أحكام نظام إدارة المبنى)

1. يسمح نظام إدارة المبنى بما يلي:
- أ. فتح حساب بنكي باسم المبنى.
- ب. تحديد طريقة تشغيل الحساب البنكي من قبل المخولين بالتوقيع، وأي قيود على تشغيل الحساب.
- ج. يخول البنك بفتح ذلك الحساب ويسمح بتشغيله وفقاً لأحكام نظام إدارة المبنى.

2. على أصحاب الحقوق العقارية ذات الصلة وملاك الوحدات واتحاد الملاك الالتزام بنظام إدارة المبنى.
3. يسري أي حق من حقوق الارتفاق بما فيها القيود المرتبطة بالحقوق العقارية وفق التاريخ الذي يتضمنه نظام إدارة المبنى ويكون ملزماً للملكي وشاغلي المساحة الحجمية.
4. لأغراض هذه المادة، يعتبر اتحاد الملاك مالكا للمساحة الحجمية.
5. للدائرة أن ترفض تسجيل نظام إدارة المبنى في حال تعارضه مع ما يلي:
 - أ. أي مخطط تطوير رئيسي أو فرعي أو نظام إدارة مجمع مسجل بشأن الأرض نفسها.
 - ب. القانون أو هذه اللائحة أو أي حكم في التشريعات النافذة، ولا يعتد بالأحكام المخالفة.
6. يجوز لأي طرف تضرر من قرار الدائرة الصادر وفقاً لهذه المادة أن يطعن على ذلك القرار لدى المحكمة المختصة خلال ستين يوماً.

الفصل الرابع

الحقوق العقارية

مادة (21)

(تقسيم الحقوق المرتبطة بالأرض والعقار)

1. باستثناء الحق العيني الأصلي، يسري مخطط التقسيم على الحقوق العقارية المتعلقة به طيلة مدة سريانها، ولغايات عضوية اتحاد الملاك يعتبر مالك الحق العقاري في الوحدة العقارية هو آخر مالك مسجل في السجل العقاري.
2. مع مراعاة أحكام البند (1) من هذه المادة، لأصحاب الحقوق العقارية، موضوع مخطط التقسيم ترتيب أي من الحقوق العقارية الأخرى بما في ذلك حق المساحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد على العقار وفقاً لأحكام القانون، وينتقل الحق في الملكية المشتركة إلى مالك الحق العقاري الأخير المسجل في السجل العقاري.
3. عند انتهاء أو إنهاء أي من الحقوق العقارية على العقار موضوع مخطط التقسيم، على مالك ذلك الحق الوفاء بكافة الالتزامات المالية المستحقة على الوحدة العقارية عند تاريخ الانتهاء أو الإنهاء، لصالح اتحاد الملاك.

مادة (22)

(حق المساحة/الانتفاع/الإيجار طويل الأمد على العقار)

1. عند تسجيل نظام إدارة الطبقات أو المجمع المتعلقة بحق عقاري، غير الحق العيني الأصلي، تسري الأحكام الآتية:
 - أ. يسري عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساحة المخصصة للأجزاء المشتركة على تلك الأجزاء.
 - ب. يسري عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساحة المخصصة للوحدات العقارية على كل وحدة كما لو كان مستنداً مسجلاً على نحو منفصل بخصوص كل وحدة عقارية.
2. عند نقل حق عقاري في وحدة عقارية غير الحق العيني الأصلي، يعتبر عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساحة بشأن الوحدات العقارية مخصصاً إلى مالك الوحدة العقارية الجديد عند تسجيل نقل الحق لدى الدائرة دون الحاجة إلى تنازل آخر.
3. لا يجوز التخلي عن عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساحة بشأن الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة وفي حالة التخلي يستمر الحق إلى حين انقضائه.
4. يكون لمالك الحق العقاري المسجل وفقاً لآخر تسجيل في السجل العقاري رهن ذلك الحق.
5. لا تسري أحكام هذه المادة على عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد انتفاع أو اتفاقية مساحة المتعلقة بالوحدة العقارية إذا كان الحق العقاري في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع حقاً عينياً أصلياً.

مادة (23)

(إعادة التقسيم المتكرر)

1. يجوز تقسيم قطعة الأرض وإعادة تقسيمها في مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي من خلال تقديم مخطط مناسب وفقاً للاشتراطات المعمول بها في الإمارة من خلال تسجيل المخططات.
2. يجوز تقسيم الوحدة العقارية في مخطط المجمع وفق ما يلي:
 - أ. إعادة تقسيمها من خلال مخطط مجمع آخر.
 - ب. تقسيمها من خلال مخطط طبقات.
 - ج. تقسيمها من خلال مخطط حجري.
3. يجوز تقسيم الوحدة العقارية في مخطط الطبقات من خلال مخطط طبقات آخر.
4. يجوز إنشاء اتحاد ملاك إضافي إذا تضمن مخطط التقسيم الفرعي المشار إليه في البنود السابقة ذلك.

5. يجوز إعادة تقسيم المساحة الحجمية في المخطط الحجمي عن طريق:
- أ. مخطط حجمي لإنشاء مساحتين حجه يتين أو أكثر.
 - ب. مخطط طبقات لإنشاء وحدات وأجزاء مشتركة واتحاد ملاك.
6. لا يجوز إعادة تقسيم الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية من خلال أي فئة من المخططات إذا كان تسجيل ذلك المخطط سيؤدي إلى إنشاء أكثر من ثلاث مجموعات من اتحاد الملاك.
7. لا يجوز إعادة تقسيم الأجزاء المشتركة في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع إذا كان:
- أ. إعادة تقسيم مخطط الطبقات لوحدة عقارية في مخطط طبقات آخر.
 - ب. إعادة تقسيم مخطط المجمع لوحدة عقارية في مخطط مجمع آخر.
 - ج. التقسيم يؤدي إلى إنشاء أجزاء مشتركة إضافية ضمن مخطط الطبقات أو مخطط المجمع الأصلي.
8. يجب أن تتم إعادة التقسيم بموجب هذه المادة وفقاً للتعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة والأحكام ذات الصلة بمخطط الطبقات ومخطط المجمع ونسبة المساهمة الواردة في القانون وهذه اللائحة.

مادة (24)

(الأجزاء المشتركة في مخطط الطبقات)

- ما لم يتضمن مخطط الطبقات خلاف ذلك، تتكون الأجزاء المشتركة في مخطط الطبقات على سبيل المثال لا الحصر من الآتي:
1. الأجزاء الهيكلية للوحدة العقارية بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.
 2. مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدايق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام اتحاد الملاك أو من يعينه أو يبرم معه عقداً لإدارة الوحدة العقارية.
 3. 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.
 4. المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومداخن ومرواح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.
 5. أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم ملاك أكثر من وحدة عقارية.

6. التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك أكثر من وحدة عقارية.
7. أجهزة قياس أو تمديد أو توريد الخدمات العامة المخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات العقارية.
8. أية أجزاء أخرى لا تقع ضمن حدود أية وحدة عقارية مطلوبة لوجود وصيانة وسلامة العقار.
9. مرافق الخدمات التي تخدم الأجزاء المشتركة أو الوحدات العقارية الأخرى والتي تقع داخل حدود أية وحدة عقارية.

مادة (25)

(الأجزاء المشتركة في مخطط المجمع)

ما لم يتضمن مخطط المجمع خلاف ذلك، تتكون الأجزاء المشتركة في مخطط المجمع المكون من الأرض فقط على سبيل المثال لا الحصر من الآتي:

1. الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور القنطرية وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
2. البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.
3. المسطحات الخضراء والساحات العامة وساحات اللعب.
4. الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بها تزويد الوحدات العقارية أو الأجزاء المشتركة بمرافق الخدمات.
5. أجهزة قياس أو تمديد أو توريد الخدمات العامة المخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات العقارية.
6. مرافق الخدمات التي تخدم الأجزاء المشتركة أو الوحدات العقارية الأخرى التي تقع داخل حدود أية وحدة عقارية.

مادة (26)

(حدود الوحدات العقارية في البنايات)

1. ما لم يتضمن مخطط الطبقات خلاف ذلك تشمل كل وحدة عقارية في مبنى أو أي جزء منه، على ما يلي:
 - أ. الأرضيات وموادها وأجزائها حتى أسفل قاعدة الوصلات والهيكل الداعمة لأرضية الوحدة.

ب. الأسقف الجبسية وكافة أنواع الأسقف الأخرى والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة العقارية والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهيكل داخل الوحدة والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المشترك وأية وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.

ج. الجدران غير الحاملة للثقل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة العقارية.

د. النوافذ والزجاج والتركيبات، أو أي جزء منها، والتي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة العقارية.

هـ. التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة العقارية حصرياً.

و. التجهيزات التي يركبها مالك أو شاغل الوحدة العقارية.

ز. الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة العقارية من وقت لآخر.

ح. لغايات هذا البند لا تشمل الوحدة العقارية مرافق الخدمات الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة عقارية أخرى.

ط. يكون للمالك أو شاغل كل وحدة عقارية حق الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشتركة.

2. تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات العقارية المتجاورة مشتركة بين كل المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.

مادة (27)

(الحقوق والالتزامات المتعلقة بالأجزاء المشتركة)

1. يكون المطور مسؤولاً عن إدارة وصيانة وتشغيل وإصلاح الأجزاء المشتركة في العقار إلى حين إنشاء اتحاد الملاك.

2. تؤول مسؤولية المطور في الأجزاء المشتركة والمشار إليها في البند (1) من هذه المادة إلى اتحاد الملاك الذي يصبح مسؤولاً عن إدارتها وتشغيلها بما في ذلك إصلاحها وصيانتها بمجرد إنشائه.

3. يعتبر مخطط الجمع ومخطط الطبقات ونظام إدارة الجمع ونظام إدارة الطبقات والنظام الأساسي لاتحاد الملاك جزءاً من وثائق سند الملكية للوحدة العقارية.

4. على مالك الوحدة العقارية أو شاغلها بقدر ما تسري عليه أحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك، الالتزام والتقييد تجاه مالكي وشاغلي الوحدات العقارية الأخرى واتحاد الملاك بأحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

5. مع مراعاة النظام الأساسي لاتحاد الملاك، يجب على مالك وشاغل الوحدة العقارية وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس بحقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعجهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.
6. لا يجوز لاتحاد الملاك بيع أي من الأجزاء المشتركة أو العقارات أو الأموال المنقولة الخاصة به أو رهنها أو إثقالها بالديون.

مادة (28)

(الملاك والشاغلون)

1. على المالك الالتزام تجاه كافة المالكين الآخرين واتحاد الملاك بمراعاة أحكام نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المبنى والتي تسري على وحداتهم العقارية على التوالي.
2. على المالك الالتزام تجاه مالك الوحدة العقارية ومالكي وشاغلي كافة الوحدات العقارية الأخرى واتحاد الملاك بمراعاة أحكام نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المبنى التي تسري على الوحدة التي يشغلونها.
3. يلتزم مالك الفضاء الحجمي تجاه مالكي الفضاءات الحجمية الأخرى في نفس المبنى بمراعاة أحكام نظام إدارة المبنى الذي يسري عليه.
4. يلتزم شاغل الفضاء الحجمي تجاه مالكي وشاغلي الفضاءات الحجمية الأخرى في نفس المبنى بمراعاة أحكام نظام إدارة المبنى الذي يسري عليه.
5. لا يجوز للمالك أو شاغل الوحدة العقارية إدخال أية تغييرات أو إضافات على وحدته دون موافقة كتابية من اتحاد الملاك أو تفويض صريح للقيام بذلك في نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المبنى وفق مقتضى الحال.
6. لا يجوز للمالك أو الشاغل استعمال وحدته العقارية أو الأجزاء المشتركة على نحو يتعارض مع استعمال وانتفاع مالكي أو شاغلي الوحدات الأخرى لوحداتهم أو الأجزاء المشتركة.

مادة (29)

(حماية الأجزاء المشتركة)

1. يلتزم اتحاد الملاك للمطور الرئيسي أو المطور الفرعي بمراعاة أحكام مخطط التطوير الرئيسي أو مخطط التطوير الفرعي الذي يسري على الأجزاء المشتركة.
2. يلتزم المطور الفرعي للمطور الرئيسي بمراعاة مخطط التطوير الرئيسي الذي يسري على أرضه.

3. يكون أي التزام مفروض قابلاً للتنفيذ بموجب هذه المادة بمثابة تعهد إلى الشخص المستفيد من الالتزام.

4. مع مراعاة أحكام نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المبنى يكون للمالك وشاغل الوحدة العقارية استعمالها والانتفاع بها وبالأجزاء المشتركة دون أي تدخل من مالك أو شاغل الوحدة الأخرى أو أي شخص آخر يستعمل الأجزاء المشتركة بشكل قانوني.

الفصل الخامس

اتحاد الملاك

مادة (30)

(إنشاء اتحاد الملاك)

1. مع مراعاة أحكام المادة (64) من القانون وهذه اللائحة، يجوز إنشاء اتحاد الملاك عند تسجيل بيع وشراء أول وحدة عقارية في السجل العقاري لدى البلدية المعنية بعد استيفاء متطلبات التسجيل.

2. يتكون اتحاد الملاك من ملاك الوحدات العقارية، والمطور الرئيسي والمطور الفرعي بصفتهم ملاكاً للوحدات العقارية غير المباعة.

مادة (31)

(إجراءات تسجيل اتحاد الملاك)

1. للبلدية الموافقة على قبول طلب تسجيل اتحاد الملاك المقدم من المطور على أن يرفق به الآتي:

- أ. نموذج طلب التسجيل.
- ب. عنوان اتحاد الملاك لغايات التبليغ.
- ج. نسخة من مخطط الطبقات أو مخطط المجمع.
- د. نسخة من نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة المبنى وفق مقتضى الحال.
- هـ. معلومات بشأن مشروع التطوير العقاري وفق ما تطلبه البلدية.
- و. دفع الرسوم المقررة.
- ز. أية مستندات أو معلومات أخرى تطلبها البلدية.

2. يجوز للبلدية أن تسمح بالقيام بكل أو جزء من إجراءات التسجيل عبر لخدمات الإنترنت.
3. بعد اكتمال طلب التسجيل تقوم البلدية بتسجيل اتحاد الملاك بالتأشير عليه في السجل العقاري.
4. عند التسجيل، يحمل اتحاد الملاك اسم "اتحاد الملاك واسم المبنى أو المجمع والرقم الذي تخصصه له البلدية".

مادة (32)

(التزامات المطور تجاه اتحاد الملاك)

1. على المطور الالتزام تجاه اتحاد الملاك لحين انعقاد اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول بما يلي:
 - ا. مسك وتنظيم الدفاتر والسجلات المطلوبة وفقا للنظام الأساسي لاتحاد الملاك.
 - ب. تخصيص ختم لاستعمال اتحاد الملاك.
 - ج. الحصول على وثائق التأمين المطلوبة باسم اتحاد الملاك وفقا للنظام الأساسي له.
 - د. تنظيم كافة المستندات الواجب التعامل بها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول لاتحاد الملاك.
 - هـ. عقد و تنظيم اجتماع الجمعية العمومية السنوي الأول لاتحاد الملاك وفقا للنظام الأساسي له.
 - و. إدارة اتحاد الملاك وإدارة وتشغيل وإصلاح الأجزاء المشتركة.
2. يتحمل اتحاد الملاك كافة النفقات اللازمة في سبيل تنفيذ المطور للالتزامات الواردة في هذه المادة.

مادة (33)

(إدارة اتحاد الملاك)

1. يتولى إدارة اتحاد الملاك مجلس إدارة يتخذ، من قبل الملاك في أول اجتماع للجمعية العمومية لاتحاد الملاك وفقا للنظام الأساسي له.
2. يجب على مجلس إدارة اتحاد الملاك تعيين مدير لاتحاد الملاك مسؤول عن الإدارة اليومية لاتحاد الملاك وفقا للنظام الأساسي له.
3. يتم احتساب أتعاب مدير اتحاد الملاك وفق الأسس التي يتم اعتمادها بموجب اتفاقية مدير اتحاد الملاك، شريطة أن لا يتم احتسابها على أساس المساحة للحجمية للوحدة العقارية.

4. في حال تعذر انتخاب مجلس إدارة اتحاد الملاك لأي سبب، يكون للملاك الذين يملكون حصصاً مجتمعة (10%) أو أكثر في اتحاد الملاك، الحق بتعيين شركة مستقلة للقيام بمهام وصلاحيات مجلس الإدارة لمدة لا تتجاوز سنة واحدة ومقابل أتعاب يوافق عليها الملاك الحاضرون.
5. في حال تعذر تطبيق البند (2) من هذه المادة، يجوز للمطور بعد موافقة الدائرة تعيين مدير لاتحاد الملاك لمدة لا تتجاوز سنة واحدة مقابل أتعاب، شريطة أن يتم عرض هذا التعيين على أول جمعية عمومية لاتحاد الملاك لإجازته.
6. يجوز لمجلس الإدارة تفويض أي من صلاحياته وسلطاته إلى مدير اتحاد الملاك خطياً كما يجوز للمجلس إلغاء هذا التفويض في أي وقت، وعلى الرغم من أي تفويض ممنوح لمدير اتحاد الملاك بموجب هذه المادة، يجوز للمجلس الاستمرار في ممارسة أية صلاحيات أو سلطات ممنوحة له بموجب القانون سبق له تفويضها لمدير اتحاد الملاك.
7. عند تقديم أي خدمات عامة من طرف شخص غير الجهات الحكومية يتوجب على اتحاد الملاك التحقق مما يلي:
- (1) هوية الشخص الذي سيتولى توريد الخدمات العامة.
 - (2) ما إذا كان الشخص مرتبطاً بالمطور أم لا.
 - (3) تقدير معقول للتكلفة السنوية للخدمات العامة للوحدة العقارية.

مادة (34)

(التزامات مدير اتحاد الملاك)

مع مراعاة ما جاء في نص المادة 66 من القانون فإنه:

1. تعتبر العلاقة بين مدير اتحاد الملاك والاتحاد الذي يقوم بتعيينه كالعلاقة بين الوكيل والموكل وتقوم على أساس الثقة والأمانة.
2. على مدير اتحاد الملاك قبل مزاولته لنشاطه كمدير لأي اتحاد ملاك آخر الحصول على تعيين خطي من اتحاد الملاك المعني وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة.
3. يجب أن يتضمن التعيين الخطي تفويضاً من قبل اتحاد الملاك للسلطات والصلاحيات وتكليفاً بالمهام والوظائف، وعلى مدير اتحاد الملاك إيداع التعيين الخطي لتمثيل اتحاد الملاك لدى الدائرة لقيده في سجل التطوير العقاري.
4. على مدير اتحاد الملاك عند مزاولته نشاطه الالتزام بالأحكام الخاصة به في القانون وهذه اللائحة وأية أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبه.
5. على مدير اتحاد الملاك عند إنهاء تعيينه ودون أي تأخير تسليم جميع الدفاتر والسجلات الخاصة بالاتحاد وغيرها من المعلومات المحفوظة إلكترونياً أو غيرها من الطرق إلى اتحاد الملاك أو إلى مدير اتحاد الملاك الجديد.

مادة (35)

(نظام الإدارة والمحاسبة الإلكتروني)

1. يستخدم اتحاد الملاك بمجرد تسجيله نظام إدارة ومحاسبة إلكتروني لحفظ حساباته وسجلاته القانونية الأخرى ويقوم باستعمال النماذج الإلكترونية أو المستندات المقررة بموجب القانون واللوائح التنفيذية الصادرة بموجبه أو النظام الأساسي أو أية تعليمات وقرارات أخرى تصدرها الدائرة.
2. يتم اعتماد نظام الإدارة والمحاسبة الإلكتروني المشار إليه من قبل الدائرة.
3. على اتحاد الملاك بمجرد تسجيله تزويد الدائرة بالبيانات ذات الصلة بشؤونه بالشكل والطريقة والمدة التي تحددها الدائرة.

مادة (36)

(الفشل في صيانة الأجزاء المشتركة)

1. إذا تبين للدائرة أن اتحاد الملاك لم يقم بصيانة الأجزاء المشتركة وفقاً لنظامه الأساسي أو نظام الإدارة، يجوز للدائرة إجراء أو الإيعاز بإجراء معاينة للأجزاء المشتركة.
2. إذا تحققت الدائرة بعد إجراء المعاينة بأن اتحاد الملاك قد فشل في صيانة الأجزاء المشتركة وفقاً لنظامه الأساسي أو نظام الإدارة، يجوز للدائرة أن تصدر إشعاراً للاتحاد بالصيانة.
3. يجب أن يحدد الإشعار العمل الذي يجب تنفيذه من قبل اتحاد الملاك والوقت المحدد لإنجازه .
4. إذا رفض اتحاد الملاك أو فشل في التقيد بالإشعار، يجوز للدائرة القيام بكل أو أي من الآتي:
 - أ. تعيين مدير لمراقبة اتحاد الملاك وفقاً للبند (4) من المادة (66) من القانون.
 - ب. تقديم طلب إلى المحكمة المختصة لإصدار القرار الملزم بشأن اتحاد الملاك.

الفصل السادس

عقود واتفاقيات اتحاد الملاك

مادة (37)

(قيود تتعلق بالمدة الزمنية لاتفاقيات التوريد)

1. يجب على اتحاد الملاك عدم إبرام أي اتفاقية توريد أو تجديدها لفترة زمنية تتجاوز ثلاث سنوات، ما لم يتم الموافقة عليها من قبل البلدية ووفقاً للتعليمات الصادرة من الدائرة في هذا الشأن، على ألا تتجاوز فترة التوريد في كل الأحوال خمسة وعشرون سنة.
2. لا يجوز تعيين مدير لاتحاد الملاك أو التجديد له لفترة تزيد على ثلاث سنوات متتالية وإذا قام اتحاد الملاك بتعيين مدير لفترة تتجاوز ذلك، يتولى مدير عام اتحاد الملاك المعين مهامه لمدة ثلاثة سنوات فقط اعتباراً من تاريخ تعيينه الأخير

مادة (38)

(محتويات اتفاقيات التوريد)

1. تشمل اتفاقيات التوريد المشار إليها في المادة السابقة ما يلي:

أ. في حالة توريد السلع، يجب إيراد بيان كامل بها والسعر الواجب دفعه، على أن يكون سعراً منافساً للأسعار التي يمكن الحصول عليها لسلع مماثلة في السوق.

ب. في حالة توريد الخدمات يجب مراعاة الأحكام الآتية:

- بيان مفصل بالخدمات المزمع توريدها.
- المقابل النقدي الذي يتم دفعه على تلك الخدمات والذي يجب أن يكون مسوياً للمقابل المتحصل عليه لخدمات مماثلة في السوق.
- وسائل مراقبة وتقييم أداء مقدم الخدمات.
- بند ينص على إنهاء الاتفاقية لعدم الوفاء بالالتزامات أو التقصير .
- بند يجيز لاتحاد الملاك، بناءً على أسباب معقولة، تغيير الخدمات أو مستوى الخدمات المراد تقديمها مع مراعاة تسوية الرسوم المقابلة.
- بند ينص على منع مورد الخدمات من البحث عن عمولات أو قبولها أو قبول أي حوافز سرية فيما يتعلق بالسلع أو الخدمات المراد جلبها من موردين آخرين.

ج. في حالة توريد السلع و/أو الخدمات، يجب مراعاة الأحكام الآتية:

- أن يكون المورد للسلع أو مقدم الخدمات حاصلًا على رخصة تجارية سارية المفعول تتعلق بالسلع والخدمات التي سيتم توريدها أو تقديمها.
- في حال التعاقد من الباطن بين المورد الأصلي والمورد من الباطن لتوريد السلع و/أو الخدمات، يجب مراعاة الأحكام الآتية:
 - التزام المورد الأصلي بالحصول على عقود توريد من الباطن منافسة وبما يضمن الحصول على أفضل الأسعار والشروط لصالح اتحاد الملاك، وذلك بعد إجراء مناقصة بحد أدنى لثلاثة عروض.
 - يكون لاتحاد الملاك الحق بمراجعة الشروط الواردة في عقود التوريد من الباطن والموافقة عليها أو رفضها.
 - يجب أن يكون هامش الربح للمورد الأصلي معقول ويؤخذ بعين الاعتبار واجبات المورد الأصلي وأوضاع السوق عند التعاقد فيما بين المورد الأصلي واتحاد الملاك.

• يبقى المورد الأصلي مسؤولاً تجاه اتحاد الملاك في تنفيذ مهامه ومسؤولياته في حال التعاقد مع مورد من الباطن.

2. في حالة عدم مراعاة ما ورد في البند (1) من هذه المادة في اتفاقية التوريد، يجوز لاتحاد الملاك اللجوء للمحكمة المختصة لطلب إلغاء الاتفاقية ويعتبر باطلاً كل شرط أو قيد في الاتفاقية يخالف ذلك.

3. استثناء من أحكام البند (2) من هذه المادة يجوز للأطراف في اتفاقيات التوريد الاتفاق على الوسائل البديلة لفض المنازعات.

4. يتعين أن تكون اتفاقية التوريد خطية ومصادق عليها بموجب قرار صادر عن الجمعية العمومية لاتحاد الملاك.

مادة (39)

(إنهاء اتفاقية مدير اتحاد الملاك)

1. يجوز لاتحاد الملاك إنهاء اتفاقية تعيين مدير اتحاد الملاك المرممة معه أثناء فترة الرقابة التي تبدأ عند تسجيل اتحاد الملاك وتنتهي عندما يبلغ مجموع مستحقات الملاك، دون المطور، ثلثي مجموع المستحقات أو أكثر.

2. يتم إنهاء اتفاقية تعيين مدير اتحاد الملاك بقرار تصدره الجمعية العمومية لاتحاد الملاك لإنهاء هذه الاتفاقية وإعطاء إشعار بهذا القرار إلى مدير اتحاد الملاك.

3. عند إنهاء اتفاقية تعيين مدير اتحاد الملاك وفقاً لهذه المادة يتم مراعاة ما يلي:

أ. لا يتم فرض أي تعويض على اتحاد الملاك.

ب. يتم دفع كافة المستحقات المالية لمدير اتحاد الملاك بموجب الاتفاقية حتى تاريخ الإنهاء.

ج. يبقى أي التزام على مدير اتحاد الملاك نشأ بموجب الاتفاقية سارياً حتى بعد انتهائها، بالقدر اللازم لتنفيذه.

الفصل السابع

إدارة الأجزاء المشتركة

مادة (40)

(إدارة الأجزاء المشتركة)

أ. تؤول ملكية الأجزاء المشتركة إلى اتحاد الملاك الذي يكون مسؤولاً عن إدارتها وتشغيلها بما في ذلك إصلاحها وصيانتها ويعتبر مخطط المجمع ومخطط الطبقات ونظام إدارة المجمع ونظام إدارة الطبقات ونظام إدارة المبنى والنظام الأساسي لاتحاد الملاك جزءاً من سند الملكية للعقار.

2. للدائرة إصدار قرار بتكليف القائم بأعمال اتحاد الملاك في شأن البند (1) أعلاه وذلك لاعتبارات خاصة تقدرها الدائرة على أن يتم الأخذ بعين الاعتبار على سبيل المثال لا الحصر مساحة المشروع وتعدد المباني واستخداماتها وموقع المشروع.

3. تضع الدائرة التعليمات اللازمة لإنفاذ قرارها المذكور في البند (2) من هذه المادة.

مادة (41)

(دور اتحاد الملاك)

1. يتولى اتحاد الملاك مهمة إبداء الرأي والمشورة للقائم بأعمال اتحاد الملاك حسب الأحوال فيما يتعلق بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وفقاً لنظام الجمع الرئيسي، وفي هذه الحالة يكون لاتحاد الملاك القيام بما يلي:

أ. دراسة المشكلات والصعوبات المتصلة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وإخطاره بها .

ب. إخطار القائم بأعمال اتحاد الملاك عن أية عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك.

ج. التنسيق مع القائم بأعمال اتحاد الملاك في كل ما يتعلق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النواحي المتصلة بالعقار المشترك.

د. مناقشة الميزانية السنوية التي يقترحها القائم بأعمال اتحاد الملاك إلى الدائرة بالنسبة للمشاريع التي تديرها فقط.

هـ. يختار اتحاد الملاك من بين أعضائه عضواً يمثله أمام القائم باتحاد الملاك.

2. إذا فشل القائم بأعمال اتحاد الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة أو تشغيلها أو صيانتها أو إصلاحها، يجوز لاتحاد الملاك إخطار الدائرة بذلك، ويكون لها تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المادة (36) من هذه اللائحة.

3. باستثناء ما ورد في هذه المادة، يحظر على اتحاد الملاك التدخل بأي شكل من الأشكال في الشؤون المتصلة بإدارة وصيانة وتشغيل وإصلاح الأجزاء المشتركة، وعلى وجه الخصوص الاقتراع أو التصويت أو عقد الاجتماعات لمناقشة أي من تلك الشؤون.

مادة (42)

(رسوم الخدمات)

1. يدفع كل مالك وحدة إلى اتحاد الملاك حسب الأحوال حصته من رسوم الخدمات لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وتحدد تلك الحصة بنسبة المساحة الحجمية التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، على أن يتحمل المطور حصته من تلك الرسوم بالنسبة للوحدات غير المباعة.

2. لا يجوز لأي مالك وحدة أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من رسوم الخدمة.
3. لا يجوز لاتحاد الملاك فرض رسوم الخدمات على المالك نظير إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة إلا بعد اعتمادها من الدائرة ويجوز للدائرة تعديلها من حين إلى آخر.

مادة (43)

(إيداع رسوم الخدمات والتصرف بها)

1. على اتحاد الملاك إيداع رسوم الخدمات التي يتم استيفاؤها من المالك لتغطية نفقات إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة في حساب مخصص لهذا الغرض لدى أحد المصارف المرخصة في الإمارة.
2. تخصص رسوم الخدمات المشار إليها في البند (1) من هذه المادة لتغطية نفقات إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.
3. يجوز للدائرة متى اقتضت الضرورة ذلك أن تطلب من اتحاد الملاك الاطلاع على أية معلومات أو تزويدها بها أو بكشف حساب الإيرادات والنفقات المتعلقة برسوم الخدمات.
4. لاتحاد الملاك أو القائم بأعمال اتحاد الملاك حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق برسوم الخدمات غير المدفوعة والالتزامات الأخرى التي تفرض على مالك الوحدة وفقاً لأحكام القانون ويستمر هذا الحق بالنفاذ حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى أي شخص آخر.
5. إذا لم يدفع مالك الوحدة حصته من رسوم الخدمات السنوية، تعتبر المطالبة المالية الصادرة عن اتحاد الملاك للمالك بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بها عن طريق البريد المسجل مع الإشعار بعلم الوصول قابلة للتنفيذ بعد صدور قرار من قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة، وذلك وفقاً للإجراءات المتبعة في هذا الشأن.

مادة (44)

(إجراء التعديلات على الهيكل أو المظهر الخارجي للعقار المشترك)

1. لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات جوهرية على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء من العقار المشترك، إلا بعد الحصول على موافقة اتحاد الملاك، وبما لا يخل بتشريعات البناء السارية في الإمارة.
2. يتحمل المالك أو الشاغل الذي يخالف أحكام البند (1) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يحددها القائم بأعمال اتحاد الملاك، وإذا تخلف المالك أو الشاغل عن إصلاح الضرر، فإنه يكون للقائم بأعمال اتحاد الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك أو الشاغل وذلك بحسب الأحوال.
3. على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو ترعجهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

مادة (45)

(إدارة الأجزاء المشتركة)

1. يلتزم اتحاد الملاك بنظام الجمع الرئيسي وللضوابط والاشتراطات الصادرة في هذا الخصوص عن الدائرة.
3. يجوز لاتحاد الملاك، بعد موافقة الدائرة، أن يعهد ببعض المهام المقررة بموجب هذه المادة، إلى أي شخص أو شركة مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها، وعليه اعتماد الرسوم المترتبة على ذلك أن وجدت من الدائرة.

الفصل الثامن

الشؤون المالية والرسوم

مادة (46)

(الشؤون المالية)

1. يلتزم المطور بكافة التكاليف والمصاريف، بما في ذلك رسوم الخدمات السنوية، المتعلقة بالمبنى أو المجمع الناشئة قبل تسجيل الوحدة العقارية باسم المالك لدى البلدية، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد المبرم بين المطور ومشتري الوحدة العقارية، للعقود النافذة في تاريخ سريان هذه اللائحة.
2. عند تقسيم المبنى أو المجمع بموجب مخطط الطبقات أو مخطط المجمع وإيداعها لدى البلدية وإنشاء اتحاد الملاك يكون الاتحاد مسؤولاً عن كافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بالمخطط والناشئة بموجب القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك أو هذه اللائحة.
3. يجوز للمطور فرض رسوم المجمع بعد الحصول على موافقة الدائرة وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة وبخلاف ذلك تعتبر رسوم المجمع غير قانونية ولا يكون لها أي أثر ولا يجوز للمطور فرضها أو تحصيلها أو استردادها.

مادة (47)

(الميزانية السنوية)

1. تتكون الميزانية السنوية لاتحاد الملاك من رسوم الخدمات التي تتضمن تقديرات بالدخل، والمصروفات مرفقة بمخصص السلع والخدمات بما في ذلك تكاليف الإدارة والصيانة والتحديثات الضرورية وأي تجهيزات أساسية رئيسية.

2. لا يجوز أن تتضمن الميزانية السنوية ما يلي:
- أ. أي رسوم تتعلق بالاتفاقيات التي تخالف أحكام هذه اللائحة.
 - ب. أي رسوم تتعلق بالخدمات العامة يتم فرضها بما يخالف أحكام هذه اللائحة.
 - ج. أي رسوم تتعلق بشكل مباشر أو غير مباشر باسترداد تكاليف توفير أية تجهيزات أساسية رئيسية.
 - د. أي رسوم تتعلق بشكل مباشر أو غير مباشر باسترداد مصروفات تمويل أي تكاليف رأسمالية.
3. يجوز أن تتضمن الميزانية السنوية المساهمة في الحساب المصرفي الاحتياطي لتجديد واستبدال التجهيزات الأساسية الرئيسية وفقاً للنظام الأساسي لاتحاد الملاك.
4. تكون الميزانية السنوية مرفقة بقائمة مفصلة وكاملة بالسلع والخدمات التي يتم توفيرها من جانب المطور.
5. يتم تسليم كل مستفيد نسخة كاملة عن الميزانية السنوية، كما يتم تسليمه نسخة إلكترونية إذا قدم المستفيد بريده الإلكتروني أو رقم الفاكس لهذا الغرض.

مادة (48)

(رفض الميزانية السنوية)

1. يجوز لأي اتحاد ملاك أو ثلاثين مستفيداً فرداً أو أكثر رفض الميزانية السنوية خلال (30) يوماً من استلام نسخة من الميزانية السنوية بموجب إشعار كتابي موجه للمطور، ويجب أن يتضمن الإشعار أسباب الرفض بالتفصيل.
2. على المطور الاجتماع مع المستفيدين الموقعين على الإشعار أو ممثليهم بغرض إيجاد حل لرفضهم خلال (14) يوماً من استلام المطور لإشعار الرفض.
3. في حالة عدم إيجاد حل للرفض في هذا الاجتماع أو أي اجتماع مؤجل خلال (14) يوماً من عقد الاجتماع، يجوز للمستفيدين الموقعين على الإشعار أو ممثليهم الطلب من الدائرة اتخاذ قرار بشأن مسألة رفض الميزانية السنوية.
4. يجوز للدائرة عند نظر الطلب المشار إليه في البند (3) من هذه المادة المصادقة على الميزانية السنوية كما وردت أو طلب إدخال تعديلات عليها وفق ما تراه مناسباً.
5. يجوز فرض رسوم الخدمات في الحالات التالية:
 - أ. عدم تقديم أي طلب إلى الدائرة بموجب البند (3) من هذه المادة عند انتهاء مدة الأربعة عشر يوماً المشار إليها في البند (2) من هذه المادة .

ب. تقديم طلب إلى الدائرة بموجب البند (4) من هذه المادة بعد اتخاذ الدائرة لقرار نهائي بشأن هذا الطلب.

6. تكون رسوم الخدمات السنوية واجبة الدفع على شكل أقساط شهرية أو ربع سنوية ولا يجوز للمطور الإصرار على دفعها كرسوم سنوي واحد.
7. يجب على المستفيد سداد الرسوم التي فرضت عليه وفقا لأحكام هذه اللائحة، ويجوز للمطور استيفاؤها منه كدين.

مادة (49)

(اتفاقية توريد السلع والخدمات)

1. لا يجوز للمطور إبرام اتفاقيات خاصة بتوريد أو استعمال السلع أو تقديم خدمات عامة تؤثر تكاليفها بشكل مباشر أو غير مباشر على رسوم الخدمات المقررة، أو تؤدي إلى جنيه لأرباح خاصة.
2. على المطور الحصول على موافقة الدائرة على أي اتفاقية توريد سلع أو القيام بخدمات مما ورد ذكره بالبند (1) من هذه المادة.
3. تعتبر أي رسوم يتقاضاها المطور خلافا لأحكام هذه اللائحة غير مستحقة ويجب عليه إعادتها لمن دفعها.
4. تضع الدائرة أسس وقواعد توريد السلع أو تقديم الخدمات المنصوص عليها بهذه المادة.

مادة (50)

(شروط و قيود رسوم الخدمات العامة)

1. لا يجوز فرض رسوم خدمات عامة أو زيادة مقدارها المحدد بعد اعتمادها من قبل الدائرة.
2. تحدد الدائرة أسس وقواعد احتساب رسوم الخدمات العامة.
3. لا يعتد بأي رسوم خدمات عامة يتم فرضها واستيفاؤها بالمخالفة لأحكام هذه المادة ويحق لدافعها استردادها.
4. لا يجوز أن تتضمن الاتفاقية المبرمة بين مقدم الخدمات العامة والمستفيد منها الالتزام بسداد رسوم خدمات عامة غير قانونية، ويجب أن تتضمن الاتفاقية أحكاما توضيحية بخصوص ما يلي:

أ. الأساس الذي يتم عليه تقديم الخدمات العامة.

ب. توفر الخدمات التي يتم تقديمها.

ج. الظروف التي قد يتوقف فيها التوريد.

د. كشف بالعمولات أو الحوافز التي يتم تقديمها إلى أطراف أخرى وهوية تلك الأطراف.

مادة (51)

(حصة نسبة المساهمة)

مع مراعاة نص المادة (15) من هذه اللائحة والنظام الأساسي لاتحاد الملاك يجب تخصيص حصة نسبة المساهمة لكل وحدة عقارية ترتب لمالكها في اتحاد الملاك الحقوق والالتزامات التالية:

- أ. حصة شائعة في أصول اتحاد الملاك دون أن يكتسب مالك الوحدة العقارية أية حقوق عينية أصلية في الأرض التي تكون جزء من الأجزاء المشتركة.
- ب. حق التصويت في الجمعية العمومية لاتحاد الملاك مع مراعاة الاستثناءات التي ترد في هذه اللائحة أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ج. دفع حصته في رسوم الخدمات التي يفرضها اتحاد الملاك.
- د. مستحقاته في حال تصفية اتحاد الملاك بموجب أحكام القانون وهذه اللائحة.

مادة (52)

(رسوم الخدمات)

يلتزم المطور بإعداد آلية احتساب رسوم الخدمات وأن يعتمدها من البلدية إلى حين انعقاد اجتماع الجمعية العمومية السنوية الأول، وأن يقوم بإيداع تقرير مفصل لدى البلدية مرفق به الميزانية التي تبين هذه الآلية في احتساب رسوم الخدمات المفروضة على الملاك.

الفصل التاسع

الأحكام الختامية والانتقالية

مادة (53)

(تعيين مدير لمراقبة اتحاد الملاك)

1. للدائرة تعيين مدير لمراقبة اتحاد الملاك لفترة زمنية محددة في أي من الحالات التالية:

- أ. إذا رفض اتحاد الملاك أو لم يلتزم بما يلي:
 - قرار البت في النزاع الذي يتخذ من قبل محكم خاص أو دائرة خاصة.
 - أمر من المحكمة المختصة، متضمناً سداد الدين.
 - إشعار التصحيح الصادر في حال الفشل في صيانة الأجزاء المشتركة وفق هذه اللائحة.

ب. عدم قيام اتحاد الملاك بتنفيذ المهام المفروضة عليه بموجب القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك أو هذه اللائحة.

2. للدائرة في أي وقت خلال فترة تولي المدير المعين لمراقبة الاتحاد لعمله تمديد أو تقصير مدة تعيينه.

3. عند تعيين مدير لمراقبة اتحاد الملاك يراعى ما يلي:

أ. تقوم الدائرة بتفويض صلاحيات ومهام مجلس الإدارة إلى المدير لمدة محددة.

ب. يلتزم المدير بالتعليمات الكتابية للدائرة سواء الواردة في مستند التعيين أو لاحقاً.

4. يدعو المدير المعين لمراقبة اتحاد الملاك الجمعية العمومية لعقد اجتماع قبل وقت مناسب من انتهاء مدة تعيينه، لاختيار مجلس جديد يتحمل مسؤولية إدارة اتحاد الملاك اعتباراً من تاريخ انتهاء هذه المدة.

5. عند انتهاء مدة تعيين مدير الاتحاد، يتم تفويض مراقبة اتحاد الملاك إلى مجلس الإدارة والجمعية العمومية.

مادة (54)

(بيانات الإفصاح لحماية المشتري)

1. يجب على المطور، قبل توقيع المشتري لعقد شراء وحدة عقارية على المخطط، تسليم المشتري بياناً كتابياً يحمل توقيع ممثل المطور يتضمن المعلومات التالية:

أ. تفاصيل وصف المبنى أو المشروع الذي تشكل الوحدة العقارية جزءاً منه بما في ذلك ما يلي:

(1) استعمالات الأرض في المبنى أو المشروع (مثل الشقق السكنية والخدمات ومحلات البيع بالتجزئة).

(2) أية ميزات أو معدات أو خدمات مشمولة في المبنى أو المشروع والتي تساهم في التنمية البيئية المستدامة.

(3) قياس أي تطوير بيئي مستدام يُطبق على المبنى أو المشروع بما في ذلك تفاصيل هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس وهيئة البيئة بالإمارة.

(4) أي استعمال خاص ينطبق على الوحدة (مثل الشقة المخدّمة).

(5) حق توفير مرافق في الأجزاء المشتركة المقترحة للاستعمال من طرف مالكي وشاغلي الوحدات العقارية.

6) توفر مرافق في المبنى أو المشروع للاستعمال من طرف مالكي وشاغبي الوحدات العقارية على أساس تجاري.

7) بنود أثاث ومفروشات (إن وجدت) للأجزاء المشتركة المقترحة والوحدة التي يلتزم المطور بتوفيرها من دون فرض أي رسوم إضافية.

ب. نسخة من مخطط تطوير المجمع أو مخطط التطوير الفرعي والذي ينطبق على المبنى أو المشروع.

ج. نسخة من نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع.

د. نسخة من النظام المقترح لإدارة المبنى.

هـ. مسودة مخطط الطبقات أو مخطط المجمع الذي يبرز بوضوح مناطق الوحدة العقارية التي تطلبها التعليمات المراد إظهارها في المخطط لأغراض التسجيل.

و. جدول المواد والتشطيبات لكل من الأجزاء المشتركة المقترحة والوحدة العقارية المقترحة.

ز. نسخة من مسودة اتفاقية التوريد والتي سيتم توقيعها من طرف اتحاد الملاك المقترح.

ح. ميزانية معدة على أساس معقول فيما يتعلق بالحساب المصرفي العام والحساب المصرفي الاحتياطي للسنتين الماليتين الأوليتين من تاريخ بدء مهام اتحاد الملاك المقترح.

ط. تقدير على أساس الميزانية لرسوم الخدمات الواجبة الدفع إلى اتحاد الملاك بخصوص الوحدة العقارية لكلا الحسابين المصرفيين العام والاحتياطي خلال السنتين الماليتين الأوليتين.

ي. اتفاقيات مقترحة لتوريد الخدمات العامة لاتحاد الملاك والوحدة العقارية.

ك. في حالة بيع اتحاد الملاك لأي من الخدمات العامة لمالكي الوحدة العقارية يتم ذكره بتفاصيل اتفاقيات التوريد.

ل. في حالة عدم البدء في أعمال الإنشاء يُقدم تاريخ تقديري لبدء الأعمال.

م. تحديد تاريخ تقديري بشكل معقول تسلم فيه الوحدة العقارية إلى المشتري.

ن. بيان يشير إلى التزام المشتري بتسجيل عقد شراء الوحدة العقارية على المخطط في السجل العقاري الأولي وفق القانون وهذه اللائحة بما في ذلك بيان يتضمن شرحاً لتبعات عدم التسجيل.

2. على مشتري الوحدة العقارية على المخطط، قبل إبرام عقد إعادة بيع هذه الوحدة، أن يسلم المشتري الجديد نسخة كاملة عن البيان المسلم إليه بموجب البند (1) من هذه المادة أو بيانات الإفصاح المؤقت وفق هذه اللائحة.

3. في حالة عدم التزام المطور بتقديم البيانات المطلوبة بموجب البند (1) من هذه المادة، يجوز لمشتري الوحدة العقارية طلب فسخ العقد للإخلال.
4. يطبق الحكم المذكور في البند السابق إذا لم يلتزم مشتري الوحدة العقارية على المخطط عند إعادة بيعها بتقديم نسخة من البيانات المطلوبة وفق البند (2) من هذه المادة.
5. على المطور أن يضمن صحة المعلومات المضمنة في البيان المقدم بموجب البند (1) من هذه المادة، وإذا تبين أن أي من هذه المعلومات غير دقيقة أو غير كاملة على نحو جوهري خلال سنتين من تاريخ نقل الوحدة العقارية من المطور، يكون المطور مسؤولاً تجاه المشتري الذي تعرض لأضرار نتيجة نقل الوحدة العقارية إليه سواء اشترى من المطور مباشرة أو من مشتري سابق.
6. إذا كانت الوحدة العقارية المسلمة للمشتري مبنى أو جزء من مبنى، يقوم المطور بإشعار المشتري بتاريخ تسليم أعمال المبنى، وتاريخ شهادة إنجاز أعمال المبنى الصادرة من البلدية.
7. يجوز للمشتري أن يعتمد على تاريخ شهادة إنجاز أعمال المبنى الصادرة من البلدية التي تم تقديمها طبقاً للبند (6) من هذه المادة لأغراض الضمانات المقررة في القانون.

مادة (55)

(قيود المسؤولية المالية على المطور)

1. مع مراعاة أحكام العقد المبرم بين المطور والمشتري بخصوص أي وحدة عقارية، يكون المطور مسؤولاً عن تحمل كافة التكاليف والمصاريف ذات الصلة بالعقار قبل التقسيم الفرعي بموجب مخطط الطبقات أو مخطط المجمع اعتباراً من تاريخ بدء سريان هذه اللائحة.
2. عند تقسيم العقار فرعياً بمخطط الطبقات أو بمخطط المجمع يصبح اتحاد الملاك مسؤولاً عن تحمل كافة التكاليف والمصاريف ذات الصلة بالمخططات المنسوبة إليه بموجب القانون والنظام الأساسي لاتحاد الملاك وهذه اللائحة.
3. يتحمل المطور كافة التكاليف ذات الصلة بتصحيح العيوب طبقاً للضمانات الواردة في القانون ويضمن عدم تحويل تلك التكاليف إلى اتحاد الملاك، وفي حال مخالفة هذه المادة يجوز لاتحاد الملاك استرداد التكاليف من المطور ولا يجوز للمطور تحميل التكاليف والمصاريف المشار إليها في البند (1) من هذه المادة إلى أي اتحاد ملاك أو مشتري الوحدة العقارية باستثناء أية أقساط تأمينية أو أية مصاريف أو إيداعات أخرى (بما في ذلك المصاريف المدفوعة إلى الدائرة عند تسجيل اتحاد الملاك) مدفوعة مسبقاً من قبل المطور وذات صلة بالتغطية التأمينية أو السلع أو الخدمات التي يتعين تقديمها أو تسليمها بعد تأسيس اتحاد الملاك شريطة مراعاة ما يلي:
 - أ. إذا كان المبلغ المدفوع أو الذي سيتم تحمله من قبل اتحاد الملاك لا يتجاوز المبلغ الذي سيتم دفعه من قبل الاتحاد لو دفع قيمة التأمين أو المصاريف الأخرى أو الإيداع بنفسه.

ب. إذا كان المبلغ المدفوع أو الذي سيتم تحمله من قبل مشتري الوحدة العقارية لا يتجاوز نسبة القسط التأميني أو المصروفات الأخرى أو الإيداعات التي سيتم دفعها من قبل المشتري لو دفعت من قبل اتحاد الملاك من الأموال الناجمة عن رسوم الخدمات المفروضة طبقاً لهذه اللائحة والنظام الأساسي لاتحاد الملاك.

4. عند تحصيل المطور لأية مبالغ من مشتري الوحدة العقارية على حساب تكاليف إدارة أو صيانة المبنى أو المجمع قبل تسجيل مخطط الطبقات أو المجمع يتعين على المطور ألا يحصل تلك المبالغ لمدة أكثر من ثلاثة أشهر سابقة على الوقت المحدد لإنفاقها.

5. عند تحصيل المطور للمبالغ المشار إليها في البند (4) من هذه المادة يتعين على المطور خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ تأسيس اتحاد الملاك ما يلي:

أ. أن يعين مدقق حسابات معتمد للقيام بتدقيق كافة المبالغ المستلمة والتي تم إنفاقها والذي يشهد فيها على ما يلي:

- أنه تم إنفاق كافة المبالغ بشكل مناسب طبقاً للغرض الذي تم تحصيلها له (وفقاً لهذه اللائحة والنظام الأساسي لاتحاد الملاك)، وإذا لم يتم إنفاقها بذلك الشكل يشهد على الظروف التي تسببت في عدم إنفاقها بذلك الشكل.
- الرصيد المتفق عليه للمبالغ غير المنفقة التي في حوزة المطور.

ب. دفع الرصيد المتفق عليه لاتحاد الملاك والخاص بالمبالغ المتبقية.

ج. دفع كافة أو جزء من أية مبالغ لم يتم إنفاقها بشكل مناسب إلى اتحاد الملاك إذا أمرته الدائرة بذلك وطبقاً للأغراض التي تم تحصيلها لأجلها.

6. قبل توجيه الأمر بموجب الفقرة (ج) من البند (5) من هذه المادة، على الدائرة تقديم إشعار للمطور توضح فيه بيانات الإنفاق غير المناسب والأسباب التي جعلت الدائرة أن تأمر المطور بدفع أية مبالغ إلى اتحاد الملاك.

7. عند تحصيل المطور للمبالغ المشار إليها في البند (4) من هذه المادة وإنفاقها لشراء السلع والمعدات، يتعين على المطور أن يحول ملكيتها إلى اتحاد الملاك.

مادة (56)

(تبليغ الإشعارات)

1. أي إشعار ينص القانون أو هذه اللائحة أو النظام الأساسي على تبليغه لاتحاد الملاك أو من اتحاد الملاك لأي شخص آخر يجوز تبليغه إلى الشخص المعني بوثيقة خطية أو بنموذج إلكتروني إلى العنوان أو رقم الفاكس أو عنوان البريد الإلكتروني المعتمد.

2. إذا تم تقديم الإشعار في وثيقة خطية، يتعين إرساله بالبريد المسجل أو يتم تسليمه إلى العنوان المعتمد.

3. إذا تم إرسال الإشعار بالفاكس، يعتبر استلام تقرير يؤكد أنه تم تحويله بنجاح دليلاً على استلامه.
4. إذا أرسل الإشعار عن طريق البريد الإلكتروني يعتبر المرسل إليه مستملاً بمجرد قراءة إشعار الاستلام.
5. يجب الاحتفاظ بالسجلات اللازمة من قبل الجهة المعنية بالإشعار أو من قبل اتحاد الملاك وفق مقتضى الحال والتي تبين تاريخ تقديم الإشعارات بالإضافة إلى تقارير تحويل الفاكس وإشعارات عدم الاستلام عن طريق البريد الإلكتروني.

مادة (57)

(توفيق الأوضاع)

1. يجب على المطور الرئيسي أو الفرعي أن يسجل لدى الدائرة مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي حسب الأحوال لأي مشروع تطوير عقاري قائم قبل تاريخ سريان القانون.
2. يتعين على المطورين أن يسجلوا لدى الدائرة مخطط الطبقات أو مخطط الجمع لأي مشروع تطوير عقاري قائم قبل تاريخ سريان القانون والذي يتضمن وحدة عقارية أو عقاراً مملوكاً أو مستعملاً بالمشاركة وفق ما يلي:
 - أ. تسجيل المشروع الذي تم اكتماله خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ سريان هذه اللائحة.
 - ب. تسجيل المشروع الذي لا يزال قيد الإنشاء عند إنهاء المشروع وقبل تسليم الوحدات العقارية.
3. لغايات تنفيذ البندين (1، 2) من هذه المادة يجوز للمطور أن يقدم إشعاراً بالشكل الذي تعتمد عليه الدائرة للمالك أو شاغل الوحدة العقارية يطلب فيه تمكين المساح المعتمد من دخول الوحدة العقارية للقيام بأعمال مسح الوحدة، وفي هذه الحالة يتعين على المالك أو الشاغل أن يسمح بالدخول إلى الوحدة العقارية طبقاً لتعليمات الدائرة.
4. يجوز للدائرة أن تتخذ الإجراء الذي تعتبره مناسباً لتنفيذ الالتزام المفروض بموجب البند (3) من هذه المادة.
5. يجوز لأي ثلاثة أو أكثر من المالكين للوحدات العقارية في مشروع قائم، خلال مدة الأشهر الثلاثة المشار إليها في البند (2) من هذه المادة أو بعد انتهائها، أن يقدموا إشعاراً للمطور بشكل جماعي يطلبون منها إيداع مخطط الطبقات أو مخطط الجمع إلى الدائرة وإذا رفض المطور أو عجز عن اتخاذ الخطوات الأساسية لإيداع المخططات خلال (30) يوماً من تاريخ تقديم الإشعار يتم اتباع الأحكام الآتية:
 - أ. للمالكين أنفسهم أو من يمثلهم أن يودعوا المخططات بالإضافة إلى المستندات ذات الصلة بالمشروع القائم.

ب. للمالكين أو من يمثلهم أن يستردوا التكاليف والمصاريف التي تم تكبدها من قبلهم خلال إعداد وإيداع المخططات والمستندات ذات الصلة بالإضافة إلى تكاليف تسجيل اتحاد الملاك.

ج. يجوز لاتحاد الملاك أن يسترد التكاليف والمصاريف من المطور.

6. في حال توقف المطور عن العمل أو في حال فقدانه لصفته لأي سبب، يجوز إعلان الإشعار المذكور في البند (5) من هذه المادة بالنشر في القسم المخصص في صحيفة يومية تصدر في الإمارة.

7. يجوز للدائرة أن ترفض تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع والمستندات ذات الصلة التي تم إيداعها من قبل المالكين إذا رأت أن المطور لم يرفض أو يعجز عن القيام باتخاذ الخطوات الأساسية لتسجيل المخططات خلال (30) يوماً من تاريخ تقديم الإشعار ذي الصلة.

8. تطبق أحكام هذه المادة على المشروع القائم، على ألا يتم تطبيق أحكام بيانات الإفصاح المقررة في هذه اللائحة على المشروع القائم إلا عند الانتهاء من الفترة الثانية للمشروع.

مادة (58)

(متطلبات الإفصاح)

1. خلال ثلاثة أشهر من تاريخ سريان اللائحة:

أ- على المطور و قبل أن يوقع المشتري عقد شراء وحدة عقارية في مشروع التطوير العقاري القائم، أن يلحق بالعقد بياناً للمشتري بالشكل المعتمد من قبل الدائرة متضمناً بيانات الإفصاح المطلوبة.

ب- على المشتري و قبل أن يوقع على عقد إعادة بيع وحدة عقارية في مشروع التطوير العقاري القائم التي قام بشرائها، أن يلحق بالعقد بياناً للمشتري الجديد بالشكل المعتمد من قبل الدائرة متضمناً بيانات الإفصاح المطلوبة.

ج- في حال فشل المطور في الالتزام بالفقرة (أ) من أعلاه أو فشل المشتري في الالتزام بالفقرة (ب) أعلاه، يجوز للمتضرر فسخ العقد.

2- خلال الستة أشهر اللاحقة على فترة الثلاثة شهور على سريان اللائحة:

أ- على المطور و قبل أن يوقع المشتري عقداً لشراء وحدة عقارية في مشروع التطوير العقاري القائم، أن يقوم بما يلي:

- أن يلحق بالعقد بياناً للمشتري بالشكل المعتمد من قبل الدائرة.

- أن يقدم للمشتري بيان الإفصاح المؤقت وفق هذه اللائحة.

ب- على المشتري وقبل أن يبرم عقداً لإعادة بيع الوحدة عقارية قام بشرائها من المطور أو من شخص آخر فإنه يتعين عليه ما يلي:

- أن يلحق بذلك العقد بياناً للمشتري الجديد بالشكل المعتمد من قبل الدائرة.
- أن يقدم للمشتري نسخة من بيان الإفصاح المؤقت الذي استلمه حينما اشترى الوحدة العقارية.

3- في حال فشل المطور أو المشتري في الالتزام المفروض عليهما في البند (2) من هذه المادة، يجوز للمضروب فسخ العقد.

مادة (59)

(متطلبات بيان الإفصاح المؤقت)

1. يتعين توقيع بيان الإفصاح المؤقت من قبل المطور أو ممن يمثله ويجب أن يتضمن البيانات التالية:

- أ. وصف المبنى أو المشروع الذي ستكون الوحدة العقارية جزءاً منه بما في ذلك:
 - 1) استعمالات الأرض في المبنى أو المشروع (الشقق السكنية و الخدمات ومحلات البيع بالتجزئة).
 - 2) أية ميزات أو معدات أو خدمات مشمولة في المبنى أو المشروع والتي تساهم في التنمية البيئية المستدامة.
 - 3) أي استعمال خاص يتم تطبيقه على المبنى (مثل الشقق المخنمة).
 - 4) حق توفر المرافق التي تكون في الأجزاء المشتركة المقترحة والتي ستصبح متوفرة للاستعمال من قبل المالكين والشاغلين.
 - 5) توفر المرافق في المبنى أو المشروع التي ستصبح متوفرة للاستعمال من قبل المالكين والشاغلين على أساس تجاري.
 - 6) بنود أثاث ومفروشات (إن وجدت) للأجزاء المشتركة المقترحة والوحدة المقترحة التي يلتزم المطور العقاري بتوفيرها دون رسوم إضافية.
- ب. مخطط أولي للوحدة يوضح مساحات الوحدة العقارية المطلوب إظهارها على مخطط الطبقات أو مخطط الجمع بموجب التعليمات لأغراض التسجيل.
- ج. جدول المواد والتشطيبات لكل من الأجزاء المشتركة المقترحة والوحدة العقارية المقترحة.

د. ما إذا كان من اللازم إبرام أية اتفاقيات توريد من قبل اتحاد الملاك المقترح وإذا كان من اللازم بيان تلك الاتفاقيات.

هـ. تقدير لرسوم الخدمات المدفوعة بخصوص الوحدة العقارية (إن وجدت) وبيان بذلك.

و. اتفاقيات مقترحة لتوريد الخدمات العامة لاتحاد الملاك والوحدة العقارية.

ز. متى كان من الضروري توفير أية خدمات عامة من قبل شخص من الجهات غير الحكومية من غير اتحاد الملاك، يتم وضع بيان يحدد الخدمات العامة وكيفية دفع الرسوم على تلك الخدمات.

ح. في حالة قيام اتحاد الملاك ببيع أية خدمات عامة لمالكي الوحدة العقارية يتعين تقديم تفاصيل عن اتفاقيات ترتيبات التوريد.

ط. إذا تم البدء في أعمال الإنشاء، أو في حال عدم البدء في ذلك يتم وضع تاريخ تقديري معقول للبدء في أعمال الإنشاء.

ي. تاريخ تقديري بشكل معقول يتم فيه نقل الملكية للمشتري.

ك. بيان يشير إلى التزام المشتري بتسجيل العقد في السجل العقاري الأولي طبقاً للقانون بما في ذلك شرح تبعات عدم التسجيل.

2. يجب على المطور أن يضمن صحة المعلومات الموجودة في بيان الإفصاح المؤقت، وفي حال اكتشاف أن أيًا من تلك المعلومات غير دقيقة أو غير كاملة على نحو جوهري خلال سنتين من التاريخ الذي تم فيه تحويل الوحدة العقارية من المطور، يكون المطور مسؤولاً أمام المشتري الذي تم تحويل الوحدة العقارية إليه عن الأضرار سواء اشترى المشتري من المطور مباشرة أو من مشتري آخر.

مادة (60)

(صلاحيات المطور في اتفاقيات التوريد)

1. يجوز للمطور الذي يسجل اتحاد الملاك أن يبرم اتفاقية توريد نيابة عن الاتحاد باعتباره مفوضاً معتمداً حسب الأصول لاتحاد الملاك، ويتم تطبيق هذه الصلاحية فقط لمدة (30) يوماً من التاريخ الذي تم فيه تسجيل اتحاد الملاك.

2. بخصوص اتفاقية التوريد التي يتم إبرامها طبقاً للبند (1) من هذه المادة فإنه يتوجب مراعاة ما يلي:

أ. على المطور أن يحضر محضراً لممارسة الصلاحية المفوضة في سجل محضر اتحاد الملاك.

ب. أن تكون اتفاقية التوريد ملزمة لاتحاد الملاك.

ج. الإفصاح عن اتفاقية التوريد لمالكي الوحدات العقارية في الجمعية العمومية السنوية الأولى لاتحاد الملاك.

د. تطبيق الأحكام والإجراءات المقررة في المادة (38) من هذه اللائحة وفق مقتضى الحال على إنهاء اتفاقية التوريد التي تم إبرامها من قبل المطور خلال فترة الرقابة.

مادة (61)

(رسوم الخدمات المستحقة للمطور)

1. إذا كان مالك الوحدة العقارية في وقت تسجيل اتحاد الملاك مديناً برسوم الخدمات للمطور، يجوز للمطور أن يطلب من الدائرة شهادة تثبت ديون رسوم الخدمات بخصوص المبلغ المستحق وتقوم الدائرة بإصدار تلك الشهادة إذا ثبت بأن المبلغ أو أي مبلغ آخر أقل تم الاتفاق عليه من قبل المطور أصبح مستحقاً.
2. عند إبراز الشهادة الصادرة طبقاً للبند (1) من هذه المادة لاتحاد الملاك، يتعين على اتحاد الملاك أن يسجل الدين في سجلاته كمبلغ يدين به مالك الوحدة العقارية المعني لاتحاد الملاك بخصوص رسوم الخدمات غير المدفوعة، وعند تسجيل الدين يصبح مستحقاً لاتحاد الملاك من قبل مالك الوحدة العقارية على أن يتم استرداده بنفس الطريقة مثل رسوم الخدمات غير المدفوعة الأخرى بما في ذلك الحجز على الوحدة العقارية وفقاً للقانون.
3. إذا استوفى اتحاد الملاك الدين المسجل طبقاً للبند (2) من هذه المادة، يتم تحويل ذلك المبلغ إلى المطور الذي تم إصدار الشهادة له بعد حسم أي تعويض أو مصاريف يتم استردادها بخصوص الدين.
4. لغايات هذه المادة يقصد برسوم الخدمات الرسوم التي تم فرضها من قبل المطور على مالك أية وحدة عقارية أو أي مشتري لتغطية تكاليف إدارة وصيانة المبنى أو المجمع بانتظار تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع بخصوص ذلك المبنى أو المجمع.
5. لغايات تطبيق البند (1) من هذه المادة، للدائرة الحق في طلب أية متطلبات أو مستندات من أصحاب العلاقة.

مادة (62)

تصدر الدائرة القرارات والتعليمات والنماذج اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

مادة (63)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ العمل بأحكام القانون.