

قانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٩ بشأن مؤسسة التنظيم العقاري

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٢ بإنشاء معهد دبي العقاري،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن دائرة الأراضي والأملاك،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠١٨ بشأن إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣)
لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن تنظيم مُزاولة مهنة التقييم العقاري في
إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

التعريفات

المادة (١)

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

الإمارة	: إمارة دبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	: دائرة الأراضي والأملاك.

المدير العام : مدير عام الدائرة.
المؤسسة : مؤسسة التنظيم العقاري.
المدير التنفيذي : المدير التنفيذي للمؤسسة.
الأنشطة العقارية : الأنشطة المتصلة بالعقارات، التي تتولى المؤسسة ترخيص مُزاولتها في الإمارة، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه والتشريعات السارية في الإمارة.
مشاريع التطوير العقاري : مشاريع تشييد المباني مُتعددة الطوابق والمُجمّعات، لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مُتعددة الأغراض.
العقارات المشتركة : المباني وأجزائها ومُلحقاتها المُخصّصة للاستخدام المُشترك، بما في ذلك الأرض المُقامة عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات أو أراضٍ مُخصّصة للتمليك المُستقل.

تطبيق القانون على المؤسسة

المادة (٢)

تُطبّق أحكام هذا القانون على «مؤسسة التنظيم العقاري» المنشأة بمُوجب القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ المشار إليه، باعتبارها مؤسسة عامة، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والأهلية القانونية اللازمة لمباشرة الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أهدافها، وتُلحق بالدائرة.

مقر المؤسسة

المادة (٣)

يكون مقر المؤسسة الرئيس في الإمارة، ويجوز بقرار من المدير العام أن يُنشئ لها فروعاً داخل الإمارة.

أهداف المؤسسة

المادة (٤)

تهدف المؤسسة إلى تحقيق ما يلي:
١. المساهمة في النهوض بالقطاع العقاري، ضمن منظومة متكاملة من الإجراءات التنظيمية والرقابية التي تُعزّز دور هذا القطاع في التنمية الاقتصادية الشاملة للإمارة.

٢. توفير بيئة آمنة وداعمة لمشاريع التطوير العقاري في الإمارة، على نحو يكفل حماية حقوق المطورين العقاريين والمستثمرين.
٣. مواكبة النمو المضطرد الذي تشهده الإمارة في القطاع العقاري وكافة الأنشطة المرتبطة به.
٤. تعزيز دور المواطنين في القطاع العقاري، وتنفيذ البرامج والمشاريع التي تمكنهم من العمل في الأنشطة العقارية.
٥. ترسيخ مبادئ وأخلاقيات مزاولة الأنشطة العقارية، ووضع المواثيق الخاصة بذلك.

اختصاصات المؤسسة

المادة (٥)

يكون للمؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها، المهام والصلاحيات التالية:

١. تنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري، والرّقابة والإشراف عليها، واعتماد المؤسسات المصرفية والمالية المؤهلة لإدارة هذه الحسابات.
٢. اعتماد القواعد المنظمة لمزاولة مهنة التطوير العقاري، وبيع العقارات، وتأجيرها، والوسطاء العقاريين، والتقييم العقاري، والعقارات المشتركة، وغيرها من الأنشطة العقارية.
٣. تنظيم وترخيص الأنشطة العقارية والرّقابة والإشراف على مزاولة هذه الأنشطة، لضمان امتثالهم للتشريعات المنظمة للقطاع العقاري.
٤. التنظيم والرّقابة على الحسابات المرتبطة بإدارة وتشغيل العقارات المشتركة، وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.
٥. اقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مزاولة الأنشطة العقارية.
٦. إصدار اللوائح التنظيمية اللازمة لتدريب وتأهيل العاملين في المنشآت المصرّح لها بالعمل في الأنشطة العقارية.
٧. قيد مزاولة الأنشطة العقارية في السجلات المعدّة لديها في هذا الشأن، وإصدار البطاقات التعريفية للأفراد العاملين في الأنشطة العقارية.
٨. النظر في الشكاوى المقدّمة بحق مزاولة الأنشطة العقارية، والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات والقرارات المناسبة بشأنها.
٩. الرّقابة والإشراف والتفتيش على تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، لضمان استدامتها، والتدقيق على التقارير والحسابات والسجلات الخاصة بها، وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.

١٠. اعتماد مشاريع التطوير العقاري في الإمارة، ومراقبة نسب إنجازها، وإصدار القرارات والتوصيات اللازمة بشأنها، وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.
١١. إصدار الموافقات اللازمة لمحتوى الإعلانات العقارية في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي، والرقابة والإشراف عليها بالتنسيق مع الجهات المختصة في الإمارة.
١٢. إعداد وتنفيذ البرامج والمشاريع التي تسهم في تعزيز دور المواطنين في القطاع العقاري وتشجيعهم على العمل فيه.
١٣. تطوير وتنفيذ برامج تثقيفية وتوعوية حول حقوق وواجبات الأطراف المتعاملة في القطاع العقاري، بالتنسيق مع معهد دبي العقاري.
١٤. إعداد وتحديث السياسات والدراسات الخاصة بتحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري، ورفعها إلى المدير العام لإقرارها تمهيداً لاعتمادها من المجلس التنفيذي.
١٥. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهدافها، يتم تكليفها بها من المجلس التنفيذي.

الجهاز التنفيذي للمؤسسة

المادة (٦)

يتكوّن الجهاز التنفيذي للمؤسسة من المدير التنفيذي وعدد من الموظفين الإداريين والماليين والفنيين، الذين يسري بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠١٨ والقرارات الصادرة بموجبه.

تعيين المدير التنفيذي وتحديد اختصاصاته

المادة (٧)

- أ- يتم تعيين المدير التنفيذي بقرار من رئيس المجلس التنفيذي.
- ب- يتولى المدير التنفيذي الإشراف على أعمال وأنشطة المؤسسة، بما يضمن تحقيق أهدافها، ويكون له على وجه الخصوص المهام والصلاحيات التالية:
 ١. إعداد السياسة العامة للمؤسسة وخططها الاستراتيجية والتطويرية، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها، ومتابعة تنفيذها.
 ٢. إعداد الهيكل التنظيمي للمؤسسة، ورفعها إلى المدير العام لإقراره، تمهيداً لاعتماده من

المجلس التنفيذي.

٣. اقتراح المشاريع والمبادرات والأنشطة والبرامج التي تُسهم في تحقيق أهداف المؤسسة وتمكينها من القيام باختصاصاتها، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها.
٤. رفع تقارير دورية عن أعمال المؤسسة ونتائج أداؤها إلى المدير العام.
٥. اقتراح مشاريع القرارات واللوائح الإدارية والفنية المنظمة للعمل في المؤسسة، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها.
٦. الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للمؤسسة.
٧. أي مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفه بها من المدير العام.

الموارد المالية للمؤسسة

المادة (٨)

تتكوّن الموارد المالية للمؤسسة ممّا يلي:

١. الدعم المخصّص للمؤسسة في موازنة الدائرة.
٢. أي موارد أخرى يقرّها المدير العام وفقاً للتشريعات السارية.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (٩)

يُصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الحلول والإلغاءات

المادة (١٠)

- أ- يجل هذا القانون محل القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ المشار إليه.
- ب- تحل الدائرة محل المؤسسة في مزاولة كافة الاختصاصات المتعلقة بتسجيل عقود الإيجار وتنظيم العلاقة بين المؤجّرين والمستأجرين وغيرها من الاختصاصات ذات العلاقة بعقود الإيجار، المنصوص عليها في التشريعات السارية بالإمارة.
- ج- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

النشر والسريان

المادة (١١)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠١٩ م

الموافق ٥ محرم ١٤٤١ هـ