

قانون اتحادي رقم (14) لسنة 2021

بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك

- نحن خليفة بن زايد آل نهيان
رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة،
بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972 بشأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (3) لسنة 1987 بإصدار قانون العقوبات، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات الجزائية، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (14) لسنة 2016 بشأن المخالفات والجزاءات الإدارية في الحكومة الاتحادية،
وبناءً على ما عرضه وزير الطاقة والبنية التحتية، وموافقة مجلس الوزراء والمجلس الوطني الاتحادي، وتصديق المجلس الأعلى للاتحاد،
أصدرنا القانون الآتي:

الفصل الأول

التعاريف والأحكام العامة

المادة (1)

التعاريف

في تطبيق أحكام هذا القانون، يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة : الإمارات العربية المتحدة.

الوزارة : وزارة الطاقة والبنية التحتية.

الوزير : وزير الطاقة والبنية التحتية.

السلطة : الجهة الحكومية المحلية المختصة بتسجيل التصرفات العقارية.

المختصة

- اتحاد الملاك** : كيان يتألف من ملاك العقار وفقاً لأحكام هذا القانون، ويُشار إليه بعبارة (اتحاد الملاك) أو بكلمة (الاتحاد) في هذا القانون.
- الجمعية العمومية للاتحاد** : كيان يتألف من الأعضاء المنضمين للاتحاد الذين يملكون وحدات عقارية في ذات العقار، وفي حالة تعدد الملاك لوحدة عقارية واحدة يكون لهم ممثل واحد في هذه الجمعية.
- النظام الأساسي** : النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- نظام إدارة الأجزاء المشتركة** : مجموعة القواعد التي تقررها الجمعية العمومية لاتحاد الملاك بغرض إدارة وتنمية واستثمار وصيانة وحفظ الأجزاء المشتركة.
- مجلس الإدارة** : مجلس إدارة اتحاد الملاك.
- رئيس المجلس المدير** : رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك.
- المدير** : مدير اتحاد الملاك.
- العقار الخي السكاني** : العتي السكاني أو البناية.
- البناية** : مجموعة وحدات عقارية مملوكة لعدة أشخاص تجمع بينها خدمات ومرافق مشتركة. بناءً واحد مستقل بمرافقه وخدماته المشتركة يتكوّن من عدد من الوحدات العقارية ويتملكه عدة أشخاص.
- الوحدة العقارية** : الفلل أو الشقق، أو الطوابق أو مواقف السيارات أو المحلات، أو أي جزء من المبنى يمكن فرزه.
- الشخص المالك** : الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
- الأجزاء المشتركة** : الشخص الذي يملك وحدة عقارية، سواء كان واحداً أو أكثر.
- الأجزاء المفترزة** : جميع أجزاء العقار المعدة للاستعمال المشترك سواء كانت ملتصقة أو منفصلة، أو أي جزء آخر تقتضي طبيعته أن يكون مشتركاً فيه.
- الأجزاء المفترزة** : جميع الأجزاء المبنية وغير المبنية (التي يمكن قسمتها) وتكون مملوكة لشخص أو أشخاص محددين بغرض الانتفاع بها، على النحو الذي يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
- الصيانة** : الأعمال اللازمة للمحافظة على العين أو المنفعة سواء كانت لوحدة عقارية مستقلة أو لأجزاء مشتركة أو لأجزاء مفترزة.

المادة (2)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. إنشاء كيان قانوني يضم ملاك العقار بغرض إدارة وتنمية واستثمار وصيانة وحفظ الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة والمفزة.
2. تعزيز المسؤولية المجتمعية وتوفير بيئة آمنة وإيجابية وفتح قنوات للتواصل بين الملاك، وتقوية الترابط بينهم.

المادة (3)

نطاق تطبيق القانون

1. تُطبق أحكام هذا القانون على كل عقار تنشئه الجهات الاتحادية في أي منطقة من إقليم الدولة بما فيها المناطق الحرة، ويكون مشتركاً في ملكيته عددً من الأشخاص.
2. يجوز تطبيق أحكام هذا القانون على العقارات التي تنشأ من غير الجهات الاتحادية بعد موافقة الإمارة المعنية.

المادة (4)

الأجزاء المشتركة

يُعد من الأجزاء المشتركة ما يأتي:

1. أرض العقار في البنايات.
 2. هيكل البناء والأساسات والركائز والأعمدة والجدران في البنايات، والتي تحمل البناء أو تحمل السقوف.
 3. الجدران الفاصلة المشتركة بين الوحدات، والجدران المعدة للمداخن.
 4. المخازن المستخدمة كغرف للخدمات، والأماكن المخصصة للنفائات.
 5. المداخل ومناور التهوية المعدة لبيوت الخلاء والمطابخ والمزاريب والمجاري.
 6. المداخل والواجهات والسلالم وأقفاسها والممرات والدهاليز والأقبية والمصاعد، ومخارج الطوارئ.
 7. غرف الحراس والأماكن المخصصة لهم ولغيرهم من العاملين في خدمة البناء.
 8. أجهزة التبريد وسائر أنواع الأنابيب، والتركيبات والتمديدات المشتركة كتجهيزات الإنارة والمياه والصرف والغاز الطبيعي والإنترنت والأطباق الهوائية وملحقاتها إلا ما كان منها داخل الوحدة العقارية وتقتصر منفعته على مالك الوحدة العقارية.
 9. المنشآت الرياضية والمنشآت المعدة للراحة والترفيه ونحوها.
 10. التجهيزات والأجهزة التي تقدم خدمات مشتركة والأماكن التي توجد فيها.
 11. الأفنية، والممرات الخارجية، والمماشي والحدائق، ومواقف السيارات، وساحات الانتظار، وأماكن التجمع.
 12. السطوح الأخيرة في البنايات حسب أحكام تشريعات البناء.
- للوزارة والسلطة المختصة إصدار قرارات بإضافة أي أجزاء مشتركة أخرى.

المادة (5)

التعاون والتنسيق بين الوزارة والسلطة المختصة

تحدد اللائحة التنفيذية الضوابط والإجراءات التي من شأنها:

1. تحقيق التوافق بين الوزارة والسلطة المختصة لغايات التعاون والتنسيق لتوفير خدمات المرافق والتطوير والمحافظة والاستثمار الجيد للعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون، وكافة الأجزاء التابعة لهذه العقارات.
2. تحديد آليات وضع نموذج استرشادي لإدارة الأجزاء المشتركة، ونموذج استرشادي للنظام الأساسي للاتحاد.

المادة (6)

ملكية الأجزاء المشتركة

1. يكون مالكو الوحدات العقارية شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يتفق على خلاف ذلك.
2. تكون الأجزاء المشتركة التي تفتقر منفعتها على بعض الملاك ملكاً مشتركاً بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة (7)

الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة

1. يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة مملوكاً على الشيوع، وتقدر حصته بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً بالنسبة إلى باقي وحدات العقار.
2. يكون نصيب عضو الاتحاد في الأجزاء المستثمرة، التي لا تقبل القسمة، مملوكاً على الشيوع، وتقدر حصته في ملكية هذه الأجزاء طبقاً لما يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
3. تلحق الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

المادة (8)

الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة

1. لا يجوز تقسيم الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة أو التصرف فيها أو بيعها بجميع أنواع التصرفات بشكل مستقل عن الأجزاء المفزعة أو التي تتعلق بها.
2. استثناء من أحكام البند (1) من هذه المادة، يجوز للاتحاد إفراز قسم من العقار غير المبني والتصرف فيه بشكل مستقل وفقاً لما ينص عليه نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
3. لا يجوز لأي مالك التصرف في الأجزاء الملحقة بالوحدة الخاصة به لغير الملاك في ذات العقار، وتستثنى من ذلك الحالات التي ينص عليها نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

المادة (9)

نظام إدارة الأجزاء المشتركة

يتم إدارة الأجزاء المشتركة بموجب نظام يتعين أن يكون متناسبًا مع نوعية العقار (حي سكني - بناية) وعلى أن تكون الأحكام التالية من بين نصوص هذا النظام:

1. تحديد الأجزاء المشتركة من العقار، وكل وحدة عقارية.
2. ضوابط استعمال الأجزاء المشتركة، والأجزاء المفترزة، وإجراء التعديلات عليها.
3. إدارة الأجزاء المشتركة من قبل مجلس إدارة الاتحاد.
4. كيفية وضوابط استثمار الأجزاء المشتركة وأموال اتحاد الملاك.
5. وضع آليات حوكمة مالية متكاملة للاتحاد، بحيث تضمن (حسب الأحوال) البنود الآتية:
أ. وجود حسابات مستقلة للاستثمار، وللاحتياطي العام، وللتشغيل، وللمراقبة المستمرة لتلك الحسابات.
ب. تحصيل المستحقات في مواعيدها، وبإجراءات قانونية عاجلة ونافذة.
ج. التدقيق في الصرف من أموال الاتحاد وفقًا للمعايير المحاسبية المعتمدة.
6. وضع ضوابط وإجراءات الاستعانة بشركات متخصصة للقيام ببعض الأعمال اللازمة للعقار.
7. أي موضوعات أخرى يصدر بها قرار من الوزير أو ينص عليها النظام الاسترشادي المنصوص عليه في المادة (5) من هذا القانون.

المادة (10)

تحسين الأجزاء المشتركة من قبَل أحد الملاك

للمالك، وفقًا لما يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة، أن يُحسِن على نفقته الخاصة تلك الأجزاء، أو جزءًا منها أو منفعتها، دون أن يغير ذلك، في جميع الأحوال، من تخصيصها، وبشرط ألا يسبب هذا التحسين ضررًا للآخرين.

الفصل الثاني

إنشاء وتنظيم الاتحاد

المادة (11)

إنشاء اتحاد الملاك في الأحياء السكنية

1. يجوز إنشاء اتحاد الملاك في الأحياء السكنية التي يكون عدد ملاك وحداتها العقارية خمسة فأكثر وفقًا للإجراءات الآتية:

أ. دعوة جميع مالكي الوحدات العقارية بالحي السكني من الجهة التي أنشأته، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو أحد ملاك الوحدات العقارية بذات الحي، لغايات الاجتماع لإنشاء الاتحاد.

- ب. توافق خمسة من الملاك على إنشاء الاتحاد، واختيار لجنة تأسيسية لاستكمال الإجراءات، واقتراح النظام الأساسي للاتحاد لاعتماده من جمعيته العمومية.
- ج. يتم تسجيل الاتحاد لدى كل من الوزارة والسلطة المختصة، وتصدر الوزارة قرارًا بإشهاره.
2. يصبح عضوًا في الاتحاد كل من وافق على إنشائه، ويجوز لباقي ملاك الوحدات في الحي السكني الانضمام للاتحاد متى أبدوا رغبتهم في ذلك.
3. يكون للاتحاد جمعية عمومية فور قيامه تضم كل أعضاء الاتحاد في الحي السكني، وفي حالة تعدد الملاك لوحدة واحدة يكون لهم ممثل واحد في هذه الجمعية.
4. تحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تنفيذ بنود هذه المادة.

المادة (12)

إنشاء اتحاد الملاك في البنايات

1. ينشأ اتحاد الملاك في البنايات التي يكون عدد ملاك وحداتها العقارية خمسة فأكثر وفقًا للإجراءات الآتية:
- أ. دعوة جميع مالكي الوحدات العقارية بالبنية من الجهة التي أنشأتها، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو أحد ملاك الوحدات العقارية بذات البنية، لغايات الاجتماع لإنشاء الاتحاد.
- ب. توافق الملاك على قيام الاتحاد، واختيار لجنة تأسيسية لاستكمال إجراءات إنشائه، واقتراح نظامه الأساسي لاعتماده من جمعيته العمومية.
- ج. في حال عدم التوافق بين الملاك على قيام الاتحاد كان لأي منهم أن يطلب من المحكمة الكلية الكائن بدايرتها العقار التصريح له بإتمام هذه الإجراءات، وتحدد المحكمة للجنة التأسيسية التي تستكمل إجراءات التسجيل في حال التصريح بقيام الاتحاد.
- د. يتم تسجيل الاتحاد لدى كل من الوزارة والسلطة المختصة، وتصدر الوزارة قرارًا بإشهاره.
2. يصبح جميع مالكي الوحدات العقارية في البنية أعضاء في اتحاد ملاكها.
3. يكون للاتحاد جمعية عمومية فور قيامه تضم كل الملاك في البنية، وفي حالة تعدد الملاك لوحدة واحدة يكون لهم ممثل واحد في هذه الجمعية.
4. يجوز للوزارة الاستثناء من شرط عدد ملاك الوحدات العقارية، الوارد في البند (1) من هذه المادة، لغايات قيام الاتحاد.
5. تحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تنفيذ بنود هذه المادة.

المادة (13)

الشخصية القانونية لاتحاد الملاك

يتمتع اتحاد الملاك بالشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية في حدود الغرض الذي أنشئ من أجله، وتكون له ذمة مالية مستقلة فور تسجيله لدى الوزارة والسلطة المختصة معاً.

المادة (14)

اختصاصات اتحاد الملاك

يختص اتحاد الملاك بالآتي:

1. إدارة وتنمية واستثمار وصيانة وحفظ الأجزاء المشتركة، ويجوز له تقديم خدمات جماعية للملاك ترتبط بشؤون الملكية المشتركة.
2. أي اختصاصات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو ينص عليها النظام الأساسي للاتحاد، أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

المادة (15)

الموارد المالية لاتحاد ملاك الهي السكني

تتكون الموارد المالية لاتحاد ملاك الهي السكني مما يأتي:

1. عائد استثمار الأجزاء المشتركة في العقارات القابلة لذلك.
2. عائد ما يستثمره من أمواله.
3. المساهمات التي يقدمها أعضاء الاتحاد طواعية.
4. الهبات والتبرعات وما في حكمها التي تتفق مع أغراضه.
5. أي موارد أخرى توافق عليها الجمعية العمومية للاتحاد.

المادة (16)

الموارد المالية لاتحاد ملاك البناية

تتكون الموارد المالية لاتحاد ملاك البناية مما يأتي:

1. الاشتراكات المقررة على أعضاء الاتحاد.
2. عائد استثمار الأجزاء المشتركة في العقارات القابلة لذلك.
3. عائد ما يستثمره من أمواله.
4. الهبات والتبرعات وما في حكمها التي تتفق مع أغراضه.
5. أي موارد أخرى توافق عليها الجمعية العمومية للاتحاد.

المادة (17)

تملك الاتحاد لوحدة عقارية

يجوز لاتحاد الملاك بعد موافقة الجمعية العمومية وطبقاً للأنظمة القانونية المعمول بها لدى السلطة المختصة، أن يمتلك وحدة عقارية أو أكثر في ذات العقار الذي يتولى إدارة شؤونه، دون أن يكون له صوت معدود في الجمعية العمومية.

المادة (18)

اتحاد ملاك مشترك بين مجموعة اتحادات

1. يجوز لاتحادات الملاك التي توجد بينها أجزاء مشتركة إنشاء اتحاد ملاك مشترك لإدارة هذه الأجزاء.
2. تكون لاتحاد الملاك المشترك الشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية في حدود الغرض الذي أنشئ من أجله، وله ذمة مالية مستقلة فور تسجيله لدى الوزارة والسلطة المختصة، وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.
3. يكون للاتحاد المشترك مجلس إدارة واحد، وجمعية عمومية طبقاً لما تنص عليه اللائحة التنفيذية من ضوابط وإجراءات، وما تحدده له من اختصاصات وصلاحيات.

المادة (19)

مسؤولية اتحاد الملاك

يكون اتحاد الملاك مسؤولاً تجاه الملاك وتجاه الغير عن الأضرار التي تلحق بهم أو تنتج بسبب الخطأ في إدارة الأجزاء المشتركة أو صيانتها، دون الإخلال بحقه في الرجوع على الغير.

المادة (20)

انقضاء اتحاد الملاك

1. ينقضي اتحاد الملاك في أي من الحالات الآتية:
 - أ. إذا أصبح عدد الملاك أقل من العدد اللازم لتأسيسه.
 - ب. حالة هلاك العقار.
 - ج. اتفاق الأعضاء على حل الاتحاد في الأحياء السكنية.
2. في حالة انقضاء الاتحاد تنقضي جمعيته العمومية، ومجلس إدارته.
3. في جميع أحوال انقضاء الاتحاد يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة التنفيذية لتصفية ما له وما عليه من حقوق والتزامات.

المادة (21)

اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد الملاك

تختص الجمعية العمومية للاتحاد بالآتي:

1. إقرار النظام الأساسي للاتحاد.
2. انتخاب مجلس الإدارة.
3. إقرار نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
4. تعيين مدقق حسابات خارجي.
5. تقرير صرف مكافآت مالية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
6. المصادقة على الميزانية التقديرية للاتحاد.
7. اعتماد الحسابات الختامية والميزانية المدققة للاتحاد.
8. إبراء ذمة مجلس الإدارة ومدقق الحسابات.
9. تحديد حصة كل مالك في الاشتراكات ونفقات صيانة الأجزاء المشتركة في البنائات.
10. أي اختصاصات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية، أو النظام الأساسي للاتحاد، أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

الفصل الثالث

إنشاء وتنظيم مجلس إدارة الاتحاد

المادة (22)

مجلس إدارة الاتحاد

1. ينتخب أعضاء الجمعية العمومية للاتحاد الملاك مجلساً لإدارة الاتحاد من بين أعضائه على النحو الآتي:
 - أ. مجلس من ثلاثة إلى خمسة أعضاء إذا كان عدد وحدات العقار لا يزيد على ثلاثين وحدة عقارية.
 - ب. مجلس من خمسة إلى أحد عشر عضواً إذا زاد عدد وحدات العقار على ثلاثين وحدة عقارية.
2. تكون مدة عضوية المجلس ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدد مماثلة.
3. يختار كل مجلس إدارة رئيساً له ونائباً للرئيس وأميناً للصندوق من بين أعضائه.
4. للوزارة والسلطة المختصة تعيين ممثل لكل منهما في مجلس الإدارة لحضور الجلسات والاشتراك في المناقشات، ولا يكون للممثل صوت معدود في قرارات مجلس الإدارة.
5. تشرف الوزارة على إجراءات انتخاب مجلس إدارة الاتحاد المنصوص عليه في هذه المادة.

المادة (23)

اختصاصات مجلس الإدارة

1. يختص مجلس الإدارة بكل ما يلزم لإدارة الأجزاء المشتركة، ولاستثمار أموال الاتحاد، وله على وجه الخصوص ممارسة الاختصاصات الآتية:
 - أ. اقتراح تعديل النظام الأساسي لاتحاد الملاك، واعتماده من الجمعية العمومية للاتحاد.
 - ب. وضع مشروع نظام إدارة الأجزاء المشتركة، واعتماده من الجمعية العمومية للاتحاد.
 - ج. تنفيذ المهام والتكليفات والقرارات التي تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد، ورفع تقارير إليها في هذا الشأن.
 - د. تلقي الشكاوى والنظر في التظلمات التي تقدم من الملاك بشأن استخدام الأجزاء المشتركة والبت فيها.
 - هـ. عرض الحسابات الختامية والميزانيات المدققة على الجمعية العمومية لاعتمادها.
 - و. تعيين مدير للاتحاد.
 - ز. توجيه الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية العمومية.
 - ح. الاحتفاظ بسجلات للبيانات المالية ومستندات التدقيق والكشوفات المصرفية، وأي بيانات أخرى.
 - ط. إعداد مشروع الميزانية التقديرية وعرضه على الجمعية العمومية للمصادقة عليه.
 - ي. التواصل والتنسيق مع أي جهة حكومية أو غير حكومية داخل الدولة لتنفيذ مهامه.
 - ك. تشكيل اللجان التي تتولى القيام بالمهام التي يحددها مجلس الإدارة.
 - ل. أي اختصاصات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية أو النظام الأساسي أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
2. في جميع أحوال غياب مجلس الإدارة لإقائه أو استقالته، يكون على الوزارة وبالتنسيق مع السلطة المختصة، تشكيل لجنة مؤقتة من أعضاء الاتحاد لتمارس مهام المجلس، لحين قيام الجمعية العمومية بانتخاب مجلس جديد خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإقالة أو الاستقالة.

المادة (24)

المحافظة على مصالح الاتحاد

1. يجب على مجلس الإدارة المحافظة على مصالح الاتحاد، وببذل عناية الشخص الحرص، والقيام بجميع التصرفات التي تتفق وأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وأهداف وأغراض الاتحاد والصلاحيات الممنوحة له.
2. يحظر على عضو مجلس الإدارة أن يتعاقد باسم الاتحاد إلا بتفويض كتابي من المجلس.
3. يحظر على رئيس أو عضو مجلس الإدارة، أو زوجه، أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة، أن يدخل في أي معاملات تجارية مع الاتحاد.

المادة (25)

اختصاصات رئيس مجلس إدارة الاتحاد

يتولى رئيس مجلس إدارة الاتحاد تمثيله أمام القضاء وأمام الغير، ورئاسة اجتماعات المجلس، ومتابعة تنفيذ قراراته، وأي اختصاصات أخرى منصوص عليها في النظام الأساسي للاتحاد أو في نظام إدارة الأجزاء المشتركة، أو يكلف بها من الجمعية العمومية للاتحاد، ويحل محله نائب الرئيس في حالة غيابه.

المادة (26)

اختصاصات أمين صندوق الاتحاد

يتولى أمين صندوق الاتحاد الاختصاصات الآتية:

1. تحصيل الموارد المالية وإيداعها في الحساب المصرفي الذي يقرر مجلس الإدارة فتحه باسم اتحاد الملاك لدى أحد البنوك الوطنية في الدولة.
2. إعداد حسابات منتظمة عن الأوضاع المالية للاتحاد، وأن يكون إعداده للميزانيات وفقاً للمعايير المحاسبية المعمول بها.
3. إعداد مشروع الميزانية التقديرية، والحسابات الختامية ومشروع الميزانية العمومية المدققة.
4. أي اختصاصات أخرى منصوص عليها في النظام الأساسي للاتحاد أو في نظام إدارة الأجزاء المشتركة، أو يكلف بها من مجلس الإدارة.

المادة (27)

إقالة أعضاء مجلس الإدارة

1. للجمعية العمومية إقالة مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضائه، وفتح باب الترشح وفقاً لأحكام هذا القانون، لانتخاب أعضاء جدد بدلاً عنهم.
2. للوزارة، بالتنسيق مع السلطة المختصة، وضع آلية متابعة قيام أعضاء مجلس إدارة الاتحاد بمهامهم وفقاً للنظام القانونية المعمول بها، ولها اتخاذ أي إجراءات قانونية تجاه الأعضاء بما فيها إقالة مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضائه.

المادة (28)

مدير اتحاد الملاك

1. لمجلس إدارة الاتحاد تعيين مدير للاتحاد يتولى ممارسة الصلاحيات التي يحددها النظام الأساسي للاتحاد ونظام إدارة الأجزاء المشتركة، ويمارس المدير عمله تحت إشراف ومسؤولية ومتابعة وتوجيه مجلس إدارة الاتحاد.
2. يحدد النظام الأساسي طريقة تعيين المدير وإنهاء مهامه ومسؤولياته.

الفصل الرابع

حقوق والتزامات الملاك وأعضاء الاتحاد

المادة (29)

الاطلاع على الأوراق والسجلات

لكل عضو في اتحاد الملاك حق الاطلاع على التقارير والحسابات الختامية للاتحاد.

المادة (30)

الالتزام بسداد الاشتراكات ونفقات الصيانة للبنية

يلتزم كل عضو في اتحاد ملاك البنية بتسديد الاشتراكات ونفقات الصيانة المقررة عليه لحفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وفقاً لما يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

المادة (31)

صيانة الوحدة العقارية

1. يكون المالك مسؤولاً عن صيانة وحدته العقارية والأجزاء المفردة التابعة لها.
2. يلتزم المالك بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة العقارية التي يملكها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بالغير.

المادة (32)

الالتزام بعدم منع إنجاز الأعمال في الأجزاء المشتركة

لا يجوز للمالك، أو لمن يشغل وحدة عقارية، أن يمنع إنجاز الأعمال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررتها الجمعية العمومية، أو التي قررها مجلس الإدارة، ولو كانت داخل الجزء المفرض له، على أن يتم إبلاغه عن هذه الأعمال وفقاً لما يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

المادة (33)

حق المتضرر بالمطالبة بالتعويض

يحق للمتضرر من إنجاز الأعمال على النحو الوارد في المادة (32) من هذا القانون مطالبة اتحاد الملاك بتعويض عادل.

المادة (34)

إنشاء صندوق تكافل

يجوز لاتحاد الملاك إنشاء وتنظيم صندوق للتكافل والصراف منه، على النحو الذي ينص عليه النظام الأساسي للاتحاد.

المادة (35)

المطالبة بسداد المستحقات في البنائيات

لمجلس الإدارة في اتحاد ملاك البنائيات اتخاذ ما يلزم من إجراءات، حسبما تنص عليه اللائحة التنفيذية، ونظام إدارة الأجزاء المشتركة، لضمان سداد المستحقات المطلوبة من كل عضو في الاتحاد.

المادة (36)

التصرف في الوحدات العقارية بنقل ملكيتها

1. مع الالتزام بما نصت عليه المادة (8 بند 3) من هذا القانون، على عضو الاتحاد، في حالة التصرف بنقل ملكية الوحدة التي يملكها، أن يخاطر مجلس إدارة الاتحاد كتابة بذلك.
2. لا يجوز التصرف بنقل الملكية في أصول الاتحاد أو الأجزاء المخصصة للاستثمار إلا بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العمومية المسجلين في الاتحاد.
3. يتعين في جميع أحوال التصرف بنقل الملكية الالتزام بالضوابط والإجراءات التي ينص عليها نظام إدارة الأجزاء المشتركة، مع الضوابط المقررة في البندين (1 و2) من هذه المادة.

الفصل الخامس

العقوبات

المادة (37)

لا يخل تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون بأي عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر.

المادة (38)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة والغرامة التي لا تقل عن (500,000) خمسمائة ألف درهم ولا تزيد على (1,000,000) مليون درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من:

1. تعامل مع الغير باسم اتحاد الملاك قبل تسجيله لدى الوزارة أو السلطة المختصة.
2. انتحل صفة رئيس مجلس أو عضو مجلس إدارة أو مدير اتحاد ملاك.

المادة (39)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة، والغرامة التي لا تقل عن (100,000) مائة ألف درهم ولا تزيد على (500,000) خمسمائة ألف درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من:

1. رئيس أو عضو مجلس إدارة، أو مدير الاتحاد، قدم ميزانيات أو عقوداً غير صحيحة مع علمه بذلك.
2. كل شخص صادق على مستندات غير صحيحة تخص اتحاد الملاك مع علمه بذلك.

المادة (40)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبالغرامة التي لا تقل عن (500,000) خمسمائة ألف درهم ولا تزيد على (2,000,000) مليوني درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من اختلس أو بدد مالا من أموال الاتحاد، أو سهل للغير الاستيلاء عليه.

المادة (41)

بالإضافة للغرامات المحكوم بها وفقاً للمواد (38)، (39) و (40) من هذا القانون، تقضي المحكمة بإلزام المحكوم عليه أن يرد للاتحاد مبلغاً مساوياً لقيمة المال موضوع الجريمة إذا ترتب عليها ضياع أي أموال للاتحاد.

المادة (42)

لوزير، بعد التنسيق مع السلطة المختصة، العرض على مجلس الوزراء لاستصدار قرار بالمخالفات والغرامات الإدارية التي يتم توقيعها على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ومدير الاتحاد حال وقوع مخالفة من أي منهم لم ينص عليها هذا القانون.

الفصل السادس

أحكام ختامية

المادة (43)

التدقيق على أوراق وسجلات الاتحاد

يصدر الوزير، بالتنسيق مع السلطة المختصة، قراراً بتحديد أسماء الموظفين الذين تكون لهم صلاحية مراجعة أوراق وسجلات الاتحاد وتسجيل أي مخالفات فيها، ورفع تقرير بشأنها للوزارة لاتخاذ الإجراء المناسب، وتحدد اللائحة التنفيذية ضوابط وإجراءات القيام بهذا العمل.

المادة (44)

توفيق الأوضاع

على اتحادات الملاك القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعها بما يتفق وأحكام هذا القانون خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ العمل بأحكامه.

المادة (45)

اللائحة التنفيذية

يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون، بناءً على اقتراح الوزير، خلال ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ نشره.

المادة (46)

الإلغاءات

يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (47)

نشر القانون والعمل به

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة

صدر عنا في قصر الرئاسة في أبوظبي:

بتاريخ: 3 / جمادى الأولى / 1443هـ

الموافق: 8 / ديسمبر / 2021م