

دولة الإمارات العربية المتحدة
المجلس الوطني الاتحادي

رقم الجلسة مسلسل
منذ بدء الحياة النيابية
[632 / ف 17 / ب]

الفصل التشريعي السابع عشر
دور الانعقاد العادي الثاني

(مضبطة الجلسة الحادية عشرة)

المعقودة يوم الثلاثاء 15 رمضان 1442هـ
الموافق 27 ابريل سنة 2021م

المحتويات

البند	الموضوع	رقم الصفحة
	افتتاح الجلسة	6
الأول	الاعتذارات	5
الثاني	التصديق على مضبطة الجلسة العاشرة المعقودة بتاريخ 2021/4/20	6
	- التصديق على مضبطة الجلسة العاشرة دون إبداء أية ملاحظات عليها	6
الثالث	الرسائل الصادرة للحكومة :	6
	- رسالة صادرة بشأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة "	6
	- إحاطة المجلس علماً بالرسالة دون تلاوتها	7
الرابع	الأسئلة :	7
	1. سؤال موجه إلى معالي / ناصر بن ثاني الهاملي – وزير الموارد البشرية والتوطين من سعادة العضو/ أحمد عبدالله الشحي حول " إلغاء ترخيص مركز توافق "	7
	- تأجيل السؤال لعدم بناء على طلب معالي الوزير	7
	2. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعى – وزير الطاقة والبنية التحتية من سعادة العضو / حميد علي العبار الشامسي حول " إجراءات منح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها "	7
	- نص السؤال	7
	- رد معالي الوزير على السؤال شخصياً وتعقيب سعادة العضو مرتين والاكتفاء ..	8
	3. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعى – وزير الطاقة والبنية التحتية من سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي حول "تمديد صلاحية إقرار الدعم السكني"	9
	- نص السؤال	9
	- رد معالي الوزير على السؤال شخصياً وتعقيب سعادة العضو مرتين والاكتفاء ..	10
الخامس	مشروعات القوانين المحالة من اللجان :	12
	- مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك	12
	- تلاوة تقرير اللجنة في شأن مشروع القانون	13
	- ملاحظات أصحاب السعادة الأعضاء على تقرير اللجنة	18
	- الموافقة على مشروع القانون من حيث المبدأ	26

تابع/.. المحتويات

البنـد	الموضوع	رقم الصفحة
	- تلاوة مواد مشروع القانون وأخذ الموافقة عليها مادة . مادة	26
	- الموافقة على مشروع القانون في مجموعه دون إعادة تلاوة مواده مرة أخرى	
	في صيغتها النهائية	76
الملاحق	ملحق رقم (1) : نص الرسالة الصادرة للحكومة في شأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة "	79
	ملحق رقم (2) : رسالة اعتذار معالي وزير الموارد البشرية والتوطين عن عدم حضور الجلسة وطلب تأجيل السؤال حول إلغاء ترخيص مركز توافق "	83
	ملحق رقم (3) : تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة في شأن مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك ، ومشروع القانون في صيغته النهائية	85
	ملحق رقم (4) : ملخص أهم القرارات التي اتخذها المجلس بجلسته الحادية عشرة المعقودة بتاريخ 2021/4/27	114

جدول أعمال الجلسة الحادية عشرة
المعقودة يوم : الثلاثاء 15 رمضان سنة 1442هـ
الموافق : 27 ابريل سنة 2021م

(الساعة الثامنة مساءً)

البند الأول : الاعتذارات .

البند الثاني : التصديق على مضبطة الجلسة العاشرة المعقودة بتاريخ 2021/4/20 .

البند الثالث : الرسائل الصادرة للحكومة :

- رسالة صادرة بشأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة " .

البند الرابع : الأسئلة :

1. سؤال موجه إلى معالي / ناصر بن ثاني الهاملي – وزير الموارد البشرية والتوطين من سعادة العضو/ أحمد عبدالله الشحي حول " إلغاء ترخيص مركز توافق " .
2. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعى – وزير الطاقة والبنية التحتية من سعادة العضو / حميد علي العبار الشامسي حول " إجراءات منح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها " .
3. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعى – وزير الطاقة والبنية التحتية – من سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي حول "تمديد صلاحية إقرار الدعم السكني " .

البند الخامس : مشروعات القوانين المحالة من اللجان :

- مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك .
(مرفق تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

البند السادس : ما يستجد من أعمال :

عقد المجلس الوطني الاتحادي جلسته الحادية عشرة في دور انعقاده العادي الثاني من الفصل التشريعي السابع عشر في تمام الساعة (8:24) من مساء يوم الثلاثاء 15 رمضان سنة 1442هـ الموافق 27 ابريل 2021م برئاسة معالي / صقر غباش – رئيس المجلس .
وقد اعتذر عن عدم حضور الجلسة كل من :

2. سعادة / د. نضال محمد الطنجي

1. سعادة / عائشة محمد سعيد الملا

وقد حضر هذه الجلسة كل من :

وزير الطاقة والبنية التحتية

معالي / سهيل بن محمد المزروعي

وكيل وزارة الدولة لشؤون المجلس الوطني الاتحادي

سعادة / طارق هلال لوتاه

مدير برنامج الشيخ زايد للإسكان

سعادة المهندسة / جميلة محمد الفندي الشامسي

المستشار القانوني لوزير الطاقة والبنية التحتية

سعادة / محمد خطاب

مدير إدارة التمويل والتحويل – وزارة الطاقة والبنية التحتية

السيد / علي محمد القاسم

مدير إدارة طلبات الإسكان – وزارة الطاقة والبنية التحتية

السيد / سلطان محمد العرياني

مدير مكتب معالي وزير الطاقة والبنية التحتية

السيد / طلال الفليتي

وكيل وزارة الدولة لشؤون المجلس الوطني الاتحادي لقطاع الخدمات
المساندة

سعادة / سامي بن عدي

مدير إدارة التنسيق والمتابعة – وزارة الدولة لشؤون المجلس الوطني
الاتحادي

الدكتور / أحمد الهدابي

تنفيذي شؤون المجلس الوطني الاتحادي – وزارة الدولة لشؤون

الآنسة/ علياء العلي

المجلس الوطني الاتحادي

تنفيذي شؤون تشريعية – وزارة الدولة لشؤون المجلس الوطني الاتحادي

السيد/ أحمد الشريفي

تنفيذي اتصال داخلي – وزارة الدولة لشؤون المجلس الوطني الاتحادي

السيد/ أحمد الضالعي

كما حضر هذه الجلسة كل من الأستاذ / كارم عبداللطيف – المستشار القانوني بالمجلس،
والأستاذ/ محمد علي المنشاوي – المستشار القانوني بالمجلس ، والسيد / الدكتور وائل محمد
يوسف – المستشار القانوني بالمجلس .
وتولى الأمانة العامة سعادة / د. عمر عبدالرحمن النعيمي – أمين عام المجلس الوطني الاتحادي،
وسعادة / عفرأ راشد البسطي – الأمين العام المساعد للاتصال البرلماني – الأمين العام المساعد
للتشريع والرقابة بالتكليف .

* افتتاح الجلسة :

معالي الرئيس :

مساكم الله بالخير جميعاً ، تقبل الله صيامكم وقيامكم ، بإسم الله وعلى بركته نفتتح الجلسة الحادية عشرة من دور الانعقاد الثاني للفصل التشريعي السابع عشر ، ويسعدني في البداية أن أرحب بمعالي الأخ سهيل بن محمد المزروعي - وزير الطاقة والبنية التحتية ، وسعادة جميلة الفندي ، وأصحاب السعادة الإخوة والأخوات العاملين مع معاليه في الوزارة ، وأرحب كذلك بسعادة الأخ طارق هلال لوتاه - وكيل وزارة الدولة لشؤون المجلس الوطني الاتحادي والإخوة العاملين مع سعادته في الوزارة ، ونبدأ جدول أعمال الجلسة ببند الاعتذارات ، وأدعو سعادة الأمين العام لتلاوة أسماء المعتذرين عن عدم حضور الجلسة والغائبين عنها .

* البند الأول : الاعتذارات .

معالي الرئيس :

تفضل سعادة الأمين العام .

سعادة / د. عمر عبدالرحمن النعيمي : (الأمين العام للمجلس)

بسم الله الرحمن الرحيم .

اعتذر عن عدم حضور جلسة اليوم كل من سعادة عائشة محمد سعيد الملا ، وسعادة الدكتورة نضال محمد الطنيجي .

* البند الثاني : التصديق على مضبطة الجلسة العاشرة المعقودة بتاريخ 2021/4/20 .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على مضبطة الجلسة العاشرة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذا يصدق المجلس على مضبطة الجلسة العاشرة .

* البند الثالث : الرسائل الصادرة للحكومة :

- رسالة* صادرة بشأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة " .

* نص الرسالة الصادرة ملحق رقم (1) بالمضبطة.

معالي الرئيس :

هذه الرسالة تم إرسالها للحكومة ، وهي بشأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة " ، وهذا الأمر تم اتخاذ قرار بشأنه في الجلسة الماضية ، وهي للعلم والاطلاع ، فهل تكتفون بالاطلاع عليها دون تلاوتها ؟

(موافقة)

* البند الرابع : الأسئلة :

1. سؤال موجه إلى معالي / ناصر بن ثاني الهاملي – وزير الموارد البشرية والتوطين من سعادة العضو/ أحمد عبدالله الشحي حول " إلغاء ترخيص مركز توافق " .

معالي الرئيس :

سعادة الأخ أحمد عبدالله الشحي ، وردتنا رسالة* من معالي الوزير يطلب فيها تأجيل الرد على السؤال، وبناء عليه يُؤجل السؤال إلى جلسة أخرى .

2. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي – وزير الطاقة والبنية التحتية من سعادة العضو / حميد علي العبار الشامسي حول " إجراءات منح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها " .

معالي الرئيس :

تفضل سعادة الأخ حميد الشامسي بتلاوة نص السؤال .

سعادة / حميد علي الشامسي :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

نص السؤال :

"إعمالاً لنص المادة (143) من اللائحة الداخلية للمجلس فإنني أرجو توجيه السؤال التالي إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي – وزير الطاقة والبنية التحتية :

ما هي الإجراءات المتبعة لدى الوزارة لمنح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها ؟".

معالي الرئيس :

تفضل معالي الوزير بالرد على السؤال .

* نص رسالة معالي وزير الموارد البشرية والتوطين يطلب تأجيل مناقشة السؤال ملحق رقم (2) بالمضبطة.

معالي / سهيل بن محمد المزروعي : (وزير الطاقة والبنية التحتية)

شكراً معالي الرئيس ، بشأن السؤال الوارد من سعادة الأخ حميد علي العبار الشامي حول الإجراءات المتبعة لدى البرنامج لمنح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها نفيد معاليكم والأخ حميد بأن مجلس الوزراء بعد دمج وزارتي الطاقة مع البنية التحتية وإدخال برنامج زايد للإسكان من ضمن الوزارة تم تشكيل لجنة برئاسة وعضوية ممثلين من وزارة شؤون الرئاسة ووزارة المالية ووزارة تنمية المجتمع والأمانة العامة لمجلس الوزراء وذلك لإعادة صياغة ضوابط المساعدات السكنية لمواطني الدولة ومن ضمنهم الفئة المذكورة بالسؤال ، وقد انتهت تلك اللجنة من صياغة المسودة النهائية لقرار مجلس الوزراء في هذا الشأن والمعروض حالياً على المجلس لمناقشته ومن ثم إقراره إن شاء الله ، وتضمن مشروع القرار شروط الحصول على المساعدات السكنية من قروض ومنح والشروط الخاصة ببعض الحالات الاستثنائية كأصحاب الهمم وغيرهم ، وسنوافي مجلسكم الموقر - إن شاء الله - بالرد على السؤال بشكل تفصيلي فور إصدار مجلس الوزراء للقرار حيث يتعذر علينا مناقشة الموضوع قبل إقراره من مجلس الوزراء ، وشكراً.

معالي الرئيس :

شكراً معالي الوزير ، أخ حميد الشامي ، هل لديك تعقيب على رد معالي الوزير ؟ تفضل .

سعادة / حميد علي الشامي :

شكراً معالي الرئيس ، شكراً معالي الوزير ، الحقيقة أنا كنت جهزت القوانين الخاصة ببرنامج الشيخ زايد للإسكان ، ولكن الآن سننتظر التغيير الذي سيحصل كما ذكر معالي الوزير ، ولكن أتمنى من معالي الوزير النظر لفئة أصحاب الهمم من ناحية الظروف الاستثنائية لهم لأن دولتنا - والحمد لله - تولي أهمية كبرى بشأن توفير حياة كريمة للمواطنين بشكل عام وأصحاب الهمم وكبار المواطنين والفئات الأخرى بشكل خاص ، فأنا فقط أتمنى النظر في حالاتهم لأنه بشكل عام أصحاب الهمم من ذوي الإعاقات من ضمنهم إعاقات بصرية وسمعية وحركية وغير ذلك ، فإذا تم إقرار المساعدة السكنية لهم كقروض سيكون عليهم عبء كبير بالنسبة لسدادها ، ومثال على ذلك فإن غير المعاق ربما يستلم راتب يؤهله للقرض وكذلك المعاق يستلم نفس الراتب ، ولكن طلبات المعاقين - معالي الرئيس - تختلف عن طلبات غير المعاقين ، فالمعاق له استعدادات أخرى وله استثناءات أخرى وله طلبات أخرى ، فمثلاً صاحب الإعاقة الحركية له سيارة معينة للتنقلات محددة وبناء مسكن خاص يتوفر فيه احتياجات خاصة تناسب حالته في المنزل ، كذلك صاحب

الإعاقة البصرية فهو يحتاج لأمر تسهل عليه الأمور الحياتية ، فأتمنى النظر في هذا الموضوع من معالي الوزير في حال دراسة فئة المعاقين ، وإن شاء الله ننتظر منهم رد مناسب يفرح أصحاب الهمم ، وشكراً.

معالي الرئيس :

شكراً سعادة الأخ حميد العبار الشامسي ، معالي الوزير هل ترغب بالتعقيب ؟ تفضل .

معالي / سهيل بن محمد المزروعي : (وزير الطاقة والبنية التحتية)

أود القول أن اللجنة ليست مشكلة فقط من الوزارة وإنما كما ذكرت فهي مشكلة من عدة وزارات بما فيها وزارة تنمية المجتمع والمعنية بالنظر في مثل هذه الحالات ، وإن شاء الله ستنظر القرارات لجميع فئات المجتمع بما فيها فئة أصحاب الهمم ، والقرار سوف يكون لمجلس الوزراء الموقر في هذا الشأن .

معالي الرئيس :

شكراً معالي الوزير ، والآن ننتقل إلى السؤال التالي .

3. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي - وزير الطاقة والبنية التحتية - من

سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي حول "تمديد صلاحية إقرار الدعم السكني " .

معالي الرئيس :

تفضل سعادة الأخ أحمد عبدالله الشحي بتلاوة نص السؤال .

سعادة / أحمد عبدالله الشحي :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

نص السؤال :

إعمالاً لنص المادة (143) من اللائحة الداخلية للمجلس فإنني أرجو توجيه السؤال التالي إلى

معالي / سهيل بن محمد المزروعي - وزير الطاقة والبنية التحتية :

نظراً إلى الجائحة العالمية (كوفيد 19) التي يمر بها العالم وتأثر قطاعات كثيرة من بينها قطاع البناء ، تضرر عدد كبير من المستفيدين من برنامج زايد للإسكان والذين صدر لهم إقرار المساعدة المالية (قرض أو منحة) ، ولأن مدة صلاحية هذا الإقرار تكون لمدة عام واحد ، وهناك من لم يستطيعوا استكمال إجراءات التعاقد والحصول على أراضي سكنية من الحكومة بسبب الجائحة العالمية مما قد يترتب عليه سقوط حقهم في المساعدة المالية الصادرة لهم .

ما هي الإجراءات التي اتخذتها الوزارة بخصوص انقضاء مهلة قرار المساعدة المالية وذلك نتيجة عدم تمكن المستفيدين من استخدامها بسبب تفشي فيروس (كوفيد19) ؟

معالي الرئيس :

شكراً سعادة الأخ أحمد عبدالله الشحي ، معالي الوزير تفضل بالرد على السؤال .

معالي / سهيل بن محمد المزروعى : (وزير الطاقة والبنية التحتية)

شكراً معالي الرئيس ، بشأن الاستفسار الوارد من سعادة الأخ أحمد عبدالله الشحي حول الإجراءات التي اتخذتها الوزارة بخصوص انقضاء مهلة قرار المساعدة السكنية في ظل الإجراءات الاحترازية لمنع تفشي فيروس كورونا نبلغ معاليكم والسادة الأعضاء بأن وزارة الطاقة والبنية التحتية عملت مع المعنيين في الحكومة على تحليل جميع الخدمات المقدمة للمتعاملين ووضعت الآليات والتدابير الاستباقية بهدف ضمان استمرارية تقديم الخدمات الحكومية، والتخفيف من آثار التدابير الاحترازية على جميع الخدمات المقدمة ، ومن الإجراءات التي تم اتخاذها لخدمة فتح ملف التنفيذ تفعيل الخدمة لتتم بشكل كامل وعن بعد ، وإعادة النظر في اشتراطات فتح الملف بتوفير الحد الأدنى من المستندات وتخصيص مهلة إضافية للمستفيدين لاستكمال المستندات ، حيث بلغت في بعض الأحيان ستة أشهر لحين تخفيف الاجراءات الاحترازية ، كما قامت الوزارة بتنفيذ لقرارات مجلس الوزراء الصادرة في هذا الشأن بمنح تمديدات لقرارات المساعدات السكنية التي انتهت في الأول من مارس من عام 2020 ، أو من خلال المهلة المحددة وذلك لمدة ثلاثة اشهر ، وإجمالاً فإن الوزارة قد منحت تسهيلات للمواطنين الصادرة لهم قرارات بالمساعدات السكنية ما بين تمديد وتسهيل في إجراءات فتح الملف لما يقارب من (800) حالة ، وعلى صعيد آخر أصدرت الوزارة حزمة من التسهيلات والإعفاءات للمقاولين والاستشاريين القائمين على تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بمنحهم تمديدات زمنية وإعفاءات من الغرامات الناتجة عن التأخير بسبب الإجراءات الاحترازية لمواجهة فيروس كورونا ، وكذلك الإعفاء من تقديم الكفالات المصرفية والاستعاضة عن ذلك تقديمها نقداً أو بخصمها من الدفعات الجارية المستحقة للمقاول والاستشاري ، كل هذه الإجراءات - معالي الرئيس - ساهمت في تخفيف آثار الإجراءات الاحترازية على المقاولين والاستشاريين بما انعكس إيجاباً على استمرارية الأعمال وتنفيذهم للمشاريع ومن ثم الوفاء بالتزاماتهم تجاه الوزارة والإخوة المواطنين ، فقط للتصحيح - معالي الرئيس - لم يعد هناك مجلس إدارة للبرنامج ، فالبرنامج تم

ضمه ودمجه في الوزارة حيث أصبح من ضمن أجهزة الوزارة ، ولم يعد يتمتع بالصفة المنفصلة عن الوزارة ، وشكراً.

معالي الرئيس :

شكراً معالي الوزير ، سعادة الأخ أحمد الشحي ، هل ترغب بالتعقيب على رد معالي الوزير ؟
تفضل .

سعادة / أحمد عبدالله الشحي :

اشكر معالي الوزير والحكومة - معالي الرئيس - على هذا الطرح وعلى هذه المبادرات التي قاموا بها ، ولكن كنا نتمنى أن تصل هذه المبادرات إلى المستفيدين بشكل مباشر ، وإلى الاستشاريين والمقاولين حتى الحكومات المحلية ، لأنه اليوم مع وجود الجائحة أصبحت الحركة والدخول والخروج صعب خاصة في الفترة الأولى من الجائحة في السنة الماضية ، حيث كان من الصعب الدخول حتى إلى برنامج زايد للإسكان ، لذلك أتمنى من الحكومة إعطاء فرصة أكثر من الفرصة السابقة لأن المواطن اليوم بحاجة للتحرك بشكل أكبر ويستفيد من برنامج زايد للإسكان ، وحقيقة تفاجأت بالكلمة الأخيرة لمعالي الوزير ، فبرنامج زايد للإسكان مشروع قائم على مدى (21) سنة، فالحقيقة أن إلغاءه ودمجه ضمن الوزارة - الحقيقة - لا أستطيع التعبير عن هذا الأمر ، فهذا البرنامج كان واجهة لنا في الإمارات ، وكان رمزاً للإمارات والوطن العربي كبرنامج زايد للإسكان ، فالقول أن يتم إلغاؤه ودمجه ضمن الوزارة فلا أستطيع القول إلا سبحانه الله ! وشكراً.

معالي الرئيس :

تفضل معالي الوزير .

معالي / سهيل بن محمد المزروعى : (وزير الطاقة والبنية التحتية)

أول شيء نشكر سعادة الأخ أحمد الشحي على مشاعره ، لكن أقول أن البرنامج لم يُلغى وإنما تم دمجهم ضمن الوزارة ، واسم والدنا الشيخ زايد باقى ، وحتى شعار البرنامج أبقينا عليه ، ولكن مجلس الإدارة والاستقلالية باتخاذ القرار والميزانية المخصصة تم دمجها من ضمن ميزانية الوزارة، وهذا لصالح المصلحة وللصالح العام ، وجاء ذلك بعد الدراسة ، أما مسمى البرنامج فلا زال موجود ولكن أصبح جزء من أجزاء الوزارة ، فالوزارة كما تعلمون تم دمج مؤسسات لها مثل هيئة النقل البري والبحري ، فهذا لا يعني أن مسؤوليتنا تجاه أهلنا من المواطنين قد قلت من جهة الإسكان ، فنحن ملتزمون بتقديم أفضل الخدمات والممارسات إن شاء الله ، ونعمل مع

شركائنا سواء كان مصرف الإمارات للتنمية وكذلك الشركاء الآخرين على تحديث عملية الإسكان، وإن شاء الله نخرج بنتائج أفضل من النتائج السابقة ، وشكراً .

معالي الرئيس :

شكراً معالي الوزير ، تفضل سعادة الأخ أحمد بالتعقيب الأخير .

سعادة / أحمد عبدالله الشحي :

أشكر معالي الوزير على طرحه وعلى وجود اسم المؤسس الشيخ زايد - رحمة الله عليه - فأتمنى أن يكون موجوداً بالشكل الذي كان عليه وأكثر .

معالي الرئيس ، هناك مطلب بتفعيل وجود القانون الجديد بعد إلغاء برنامج زايد للإسكان أو ضمه ضمن الوزارة ، فاليوم يوجد لديهم أكثر من (9000) طلب ، وهم غير قادرين على النظر في هذه الطلبات لأن القانون غير موجود ، فنتمنى من الحكومة الاستعجال في إصدار القانون ، وشكراً .

معالي الرئيس :

شكراً سعادة الأخ أحمد الشحي ، تفضل معالي الوزير .

معالي / سهيل بن محمد المزروعى : (وزير الطاقة والبنية التحتية)

شكراً معالي الرئيس ، القانون أو مشروع القرار أمام مجلس الوزراء ، وإن شاء الله نتوقع أن يخرج قريباً ، والإخوة الذين يعملون سابقاً في البرنامج يعملون الآن في الوزارة في برنامج زايد للإسكان، ولا زالوا ملتزمين بتنفيذ مشاريعنا ، وعندنا ما يربو على (11000) مشروع إسكاني نقوم بتنفيذها، وفقط للعلم هذا الرقم يعتبر رقم كبير جداً إذا ما قورن بالعدد الكلي من إنشاء برنامج زايد للإسكان في العشرين عام السابقة فإن عدد المساكن التي تم إنشاؤها ربما (35000) مسكن ، والآن نحن ننفذ - والله الحمد - وبدون تأخيرات كبيرة مع وجود الجائحة ما يقارب (11000) مشروع سوف يستفيد منها - إن شاء الله - الكثير من أهلنا المواطنين ، ونحن نتعامل مع ميزانيات تُخصص لنا ونصرفها - إن شاء الله - بما ينفع المواطنين ونعالج هذه المسؤولية بمهنية عالية ، وشكراً.

معالي الرئيس :

شكراً معالي الوزير ، والآن ننتقل الى البند الخامس المتعلق بمشروعات القوانين المحالة من اللجان.

البند الخامس : مشروعات القوانين المحالة من اللجان :

- مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك .

معالي الرئيس :

لنتفضل سعادة جميلة المهيري - مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة بتلاوة ملخص* تقرير اللجنة في شأن مشروع القانون .

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

"معالي / صقر غباش
المقرر

رئيس المجلس الوطني الاتحادي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بعد خالص التحية وعميق الاحترام، أتشرف بأن أرفق لمعاليكم تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة الخاص بمشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك، والجدول المقارن الذي تمّ إعداده في هذا الصدد.

ونأمل تفضل معاليكم باتخاذ ما ترونه مناسباً للعرض على المجلس المقرر.

ولمعاليكم كل التحية والتقدير

رئيس اللجنة

خلفان راشد النايلي الشامسي"

تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة

في شأن

مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك

أحال المجلس الوطني الاتحادي بجلسته الثامنة المنعقدة بتاريخ 2020/05/19 إلى لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك؛ وذلك لدراسته وإعداد تقرير بشأنه للعرض على المجلس.

ولهذا الغرض عقدت اللجنة عدد (20) اجتماعاً .

وقد وضعت اللجنة، في دراسة مشروع القانون المعروض، مخططاً عاماً يجمع بين الدراسات المطلوبة في مثل هذه الأحوال وبين وقائع الممارسات الفعلية من خلال تجارب مماثلة قائمة على أرض الواقع؛ لذلك اتبعت اللجنة منهجية عمل على النحو الآتي:

* تقرير اللجنة كاملاً في شأن مشروع القانون ملحق رقم (3) بالمضبطة.

أولاً: تكليف الأمانة العامة للمجلس بإعداد الدراسات الاجتماعية والقانونية اللازمة بشأن أغراض هذا المشروع، وتأثيره على المخاطبين بأحكامه، وكذلك المبررات التي قام عليها المشروع، ومدى توافق مواده مع هذه المبررات.

ثانياً: دراسة مدى اتفاق مشروع القانون مع أحكام الدستور، وعلاقته بالقوانين ذات الصلة السارية في الدولة.

ثالثاً: عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات مع ممثلي الحكومة من وزارة الطاقة والبنية التحتية، بحكم كونها الجهة مقترحة مشروع القانون المعروض والمعنية بالأساس بتنفيذ أحكامه.

رابعاً: اجتمع اللجنة بتمثلي السلطات المحلية المعنية بذات الشأن؛ وذلك لما تلاحظ للجنة من أهمية التعرف على وجهة نظر الجهات المحلية ذات الصلة في مشروع القانون بالنظر لكونها الجهات المختصة بتسجيل التصرفات العقارية، ولدورها وفقاً لما تضمنه مشروع القانون في تطبيق بعض أحكامه.

خامساً: اجتمع اللجنة بمجلس إدارة اتحاد ملاك حي الرقايب السكني بإمارة عجمان، وذلك حرصاً من اللجنة على التعرف على تجربتهم والتحديات التي واجهتهم في الواقع العملي، فضلاً عن الاستماع إلى ملاحظاتهم ومقترحاتهم وطموحاتهم في شأن مشروع القانون المعروض.

وفي ضوء دراسة اللجنة لأحكام مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية، والدراسات المقدمة من الأمانة العامة، وما تبين للجنة من خلال الاجتماعات التي عقدتها مع كافة الجهات، المشار إليها أعلاه، والمناقشات والمداولات التي دارت بين أعضاء اللجنة، فقد خلُصت إلى الآتي:

أولاً: من خلال مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية كما وردا من الحكومة، تبين للجنة الآتي:

1. مبررات مشروع القانون:

ارتأت الحكومة اقتراح مشروع القانون المعروض لنتناول أحكامه الإطار القانوني لإنشاء وتنظيم كيان يضم ملاك الوحدات العقارية يتولى إدارة وتنمية واستثمار وصيانة وحفظ الأجزاء المشتركة بينها؛ حيث لا يوجد أي قانون ينظم هذا الأمر على المستوى الاتحادي في أغلب مشاريع الإسكان الاتحادية الحالية والمتوقع انشاؤها مستقبلاً، ويمكن تطبيق هذا القانون، أيضاً، في الإمارات التي ترغب في ذلك ولا يوجد بها قانون مماثل.

2. الهدف من مشروع القانون كما جاء من الحكومة:

- إنشاء وإدارة وتشغيل المرافق المشتركة وصيانتها بشكل دوري.
- تعزيز مساهمة المواطنين في الحفاظ على المرافق العامة ومشاركتهم في إدارتها.

3. بُنيان مشروع القانون:

جاء مشروع القانون من الحكومة في (40) مادة؛ موزعة على ستة فصول. ثانياً: من خلال الأوراق الواردة من الحكومة، مع الدراسات التي وضعتها الأمانة العامة للمجلس، ونتائج اجتماعات اللجنة مع الحكومة والجهات المعنية المحلية، والمناقشات والمداولات التي دارت حول المشروع، فقد خلصت اللجنة إلى الآتي:

أنه نظراً لما يُمثله موضوع السكن من أهمية للمواطنين من خلال الدور الرئيسي الذي يُمكن أن تقوم به اتحادات الملاك في الحفاظ على الأجزاء المشتركة للعقارات؛ فقد اتبعت اللجنة منهجاً في تناول المشروع يقوم على وجوب التفرقة بين اتحادات الملاك التي تُنشأ في الأحياء السكنية وبين تلك الاتحادات التي تُنشأ في البنايات؛ ولذلك أجرت اللجنة مجموعة من التعديلات الشكلية والموضوعية على المشروع الوارد من الحكومة، نوجز أهمها في الآتي:

أولاً: أهم التعديلات الشكلية:

(أ) لعل أهم هذه التعديلات التي قامت به اللجنة من تعديل مسمى القانون ليصبح "قانون اتحادي بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك"، نظراً لكون اتحادات الملاك ليست موجودة قانوناً على المستوى الاتحادي، ومشروع هذا القانون هو الذي يُنشئها لأول مرة على هذا المستوى، وفي ضوء أن كلمة "تنظيم" تعني فقط الترتيب والإدارة، ولا تشمل الإيجاد أو الإنشاء القانوني، وبالتالي فهي غير كافية لتحقيق الهدف المطلوب من عنوان القانون في الانشاء وفي التنظيم لهذه الاتحادات، لذلك قامت اللجنة بإضافة كلمة "إنشاء" إلى مسمى مشروع القانون.

(ب) استحدثت اللجنة مجموعة من التعاريف لبعض العبارات والكلمات التي ارتأت أهميتها لضبط ووضوح أحكام المشروع إضافةً لتعديلاتٍ أخرى عديدة تضمنها الجدول المقارن المرفق.

ثانياً: أهم التعديلات الموضوعية:

(أ) ارتأت اللجنة أن يكون إنشاء اتحادات الملاك في الأحياء السكنية اختياريّاً لملاك الوحدات العقارية في الحي السكني، بينما يكون إنشاء هذه الاتحادات في البنايات إلزامياً على جميع مالكي الوحدات العقارية في البناية.

(ب) قدّرت اللجنة أن يكون انضمام ملاك الوحدات العقارية في الأحياء السكنية اختياريّاً لاتحاد الملاك، بينما يكون انضمام ملاك الوحدات العقارية في البنايات لاتحاد ملاك البناية إلزامياً.

(ج) حرصت اللجنة على التأكيد بأنه حال نفاذ أحكام القانون سوف تُطبق أحكامه على كل إقليم الدولة بما فيه المناطق الحرة.

(د) استحدثت اللجنة مادة جديدة توضح الأهداف الرئيسية للقانون، لتكون معياراً مُنضبطاً يساعد في تفسير وتطبيق ما تضمنه من أحكام.

(هـ) ارتأت اللجنة أهمية استحداث مادة تضمن وجود واستمرار التعاون والتنسيق بين الوزارة والجهات المحلية لتوفير خدمات المرافق والتطوير والمحافظة والاستثمار الجيد للعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون، وأهمية وضع نموذج موحد استرشادي لنظام إدارة الأجزاء المشتركة وآخر للنظام الأساسي لاتحاد الملاك، ليتضمن كل نظامٍ منهما، على الأقل، الخطوط الرئيسية، وتترك التفاصيل لكل اتحاد ملاك بما يتناسب مع احتياجات الأعضاء فيه.

(و) لاحظت اللجنة خلو المشروع من أحكامٍ تعالج حالات انقضاء اتحاد الملاك؛ لذا فقد استحدثت المادة (20) من المشروع - بعد التعديل - لمعالجة هذا الأمر وذلك بتحديد حالات الانقضاء، وبيان الإجراءات الواجب اتخاذها حال الانقضاء للمحافظة على حقوق الاتحاد وأعضائه والغير.

(ز) استحدثت اللجنة في المادة (24) من المشروع - بعد التعديل - حكماً ليضمن حرص مجلس الإدارة على مصالح الاتحاد والالتزام بأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحظر على عضو المجلس أن يتعاقد باسم الاتحاد إلا بتفويض كتابي من المجلس، كما تحظر عليه هو أو زوجه، أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة، أن يدخل في أي معاملات تجارية مع الاتحاد؛ وذلك كله للحيلولة دون وقوع أي شبهة تعارض مصالح في هذه المعاملات.

(ح) لاحظت اللجنة خلو مشروع القانون من حكم يخول وينظم حق كل من الجمعية العمومية للاتحاد والوزارة في إقالة مجلس الإدارة أو أي من أعضائه؛ لذلك عمدت اللجنة إلى استحداث المادة (27) من المشروع بعد التعديل لتتضمن هذا الحكم؛ وذلك سداً لأي فراغ تشريعي في المشروع.

(ط) ارتأت اللجنة، حماية لأموال الاتحاد، إضافة مادتين إلى مشروع القانون في باب العقوبات برقمي (40) و(41) وذلك للمعاقبة على حالات اختلاس وتبديد، وتسهيل استيلاء الغير على أموال الاتحاد، وإلزام المحكوم عليه أن يردّ للاتحاد مبلغاً مساوياً لقيمة المال موضوع الجريمة إذا ترتب عليها ضياع أي أموال للاتحاد.

(ي) قامت اللجنة، في سبيل تحقيق مرونة في مواجهة ما قد يستجد من مخالفات بخلاف تلك المنصوص عليها في المشروع، باستحداث مادة برقم (42) من المشروع - بعد التعديل - تمنح

الوزير بعد التنسيق مع السلطة المختصة صلاحية أن يبادر بالعرض 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.

(ك) ارتأت اللجنة أهمية أن يصدر قرار من الوزير بتمكين بعض الموظفين الذين يحدد أسماءهم من الاطلاع والتدقيق على أوراق وسجلات الاتحادات لضمان التزامها بالنظم القانونية التي تحافظ على مصالح الأعضاء، لذلك استحدثت المادة 43 في المشروع بعد التعديل.

(ل) إضافة للتعديلات، المشار إليها أعلاه، فقد أدخلت اللجنة تعديلاتٍ أخرى، ومنها: التعديل على ضوابط إنشاء اتحاد الملاك، وعلى اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد، وعلى ضوابط انتخاب مجلس إدارة في كل اتحاد ملاك، وذلك بالإضافة لتعديلاتٍ أخرى تضمنها الجدول المقارن المرفق.

ومن الجدير بالذكر، في ختام هذا التقرير، أن نشير، إلى تعاون الحكومة وتفهمها لما طرحته اللجنة من التعديلات الضرورية التي أدخلتها على المشروع ليكون على صورته الحالية وبما يتوافق مع أهدافه.

هذا وقد قامت اللجنة بتمرير مشروع القانون على أصحاب السعادة أعضاء المجلس لبيان ملاحظاتهم، حيث تفضل تسعة من أصحاب السعادة أعضاء المجلس: كل من سعادة/ عفراء بن هندي، وسعادة/ مريم بن ثنية، وسعادة/ أحمد الشحي، وسعادة/ عدنان الحمادي، وسعادة/ عائشة البيرق، وسعادة/ مروان المهيري، وسعادة/ محمد عيسى الكشف، وسعادة/ شذى النقبي، وسعادة/ الدكتورة/ حواء المنصوري، بإبداء بعض الملاحظات التي بلغت (32) ملاحظة، قامت اللجنة بدراستها، حيث استفادت من بعضها في إدخال بعض التعديلات على المشروع، كما تم الرد على سعادتهم في باقي الملاحظات.

ويسعدنا أن نتقدم لهم بجزيل الشكر والعرفان، ونعبر لهم عن امتناننا وتقديرنا لجهودهم وحرصهم على تمحيص وإثراء القانون.

وفي الختام، إذ تقدم اللجنة تقريرها، فإنها تأمل أن تكون قد بذلت العناية اللازمة في تنفيذ تكليف المجلس لها بدراسة مشروع القانون المعروض، كما تأمل تفضل المجلس بالنظر في الموافقة عليه، والقرار للمجلس الموقر.

معالي الرئيس :

شكراً لسعادة جميلة المهيري - مقرر اللجنة، والشكر - أيضاً - لرئيس وأعضاء اللجنة على جهودهم في دراسة مشروع القانون، وعلى تفهم وتجاوب الحكومة - أيضاً - في الاجتماعات

المشاركة مع اللجنة ، ونأمل - إن شاء الله - أن يُتوج عملكم اليوم في هذه الجلسة ، والآن هل هناك أية ملاحظات على تقرير اللجنة ؟ الكلمة لسعادة أسامة الشعفار .

سعادة / أسامة أحمد الشعفار :

شكراً معالي الرئيس ، هل تم وضع هذا القانون للمواطنين في المباني الاتحادية أم وضع لجميع الفئات ؟ وشكراً.

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

عفواً أخ أسامة ، لم أسمع السؤال جيداً .

سعادة / أسامة أحمد الشعفار :

هل وضع هذا القانون للمواطنين للمباني الاتحادية أم لجميع الفئات ؟

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

نعم ، الحقيقة أن هذا القانون مخصص للبنانيات المقامة من قبل الإسكان الحكومي فقط ، لكن في حال رغبة بعض الإمارات التي ليس لديها قانون في هذا المجال أن تستعين بالقانون فلا مانع في ذلك ، وهذا ما ورد في نطاق تطبيق القانون في القانون نفسه ، وشكراً.

معالي الرئيس :

طالبي الكلمة الآن هم سعادة هند العليبي ، وسعادة حميد الشامسي وسعادة الأخ خلفان الشامسي ، سوف أعطي الكلمة أولاً لسعادة خلفان الشامسي باعتباره رئيس اللجنة .

سعادة / خلفان راشد الشامسي :

شكراً معالي الرئيس ، إخواني الأعضاء ، هذا القانون مهم جداً لخلق بيئة اجتماعية جيدة بين المواطنين من خلال إنشاء الاتحاد ومنحه الصلاحيات ليعمل على استثمار بعض المناطق وتمكينه من الدخول في الكثير من النشاطات الاجتماعية التي قد تساعد على خلق بيئة إيجابية في الأحياء السكنية للمواطنين خصوصاً بعد ضعف التواصل الاجتماعي والترابط الذي كان قائماً في السابق ، ونتمنى أن يكون هذا القانون عودة لتفعيل الأدوار الاجتماعية للسكان في أحيائهم .

معالي الرئيس ، هذا القانون أصلاً للمباني التي تنشئها الحكومة الاتحادية ، ولعدم وجود قوانين في بعض الإمارات تسمح بقيام اتحادات للملاك تم تطوير هذا القانون ليكون قابلاً للتطبيق على المباني التي تنشئها الحكومة الاتحادية والمباني الأخرى التي تبدي الإمارة رغبتها في تطبيق أحكام هذا القانون عليها باختيارها ، لذلك فالأصل في هذا القانون ليطبق على المباني التي تنشئها

الحكومة الاتحادية ، وأجاز للإمارة الراغبة في تطبيقه على بقية المباني متى رغبت بذلك ، وهذه ميزة إضافية - معالي الرئيس - في هذا القانون .

وأخيراً فقد شارك في تقديم الملاحظات على هذا القانون تسعة أعضاء من خارج اللجنة ، وملاحظاتهم مقدرة ومشكورين عليها ، وهذا أثرى القانون كون أن عدد أعضاء اللجنة سبعة أعضاء بالإضافة إلى مشاركة تسعة أعضاء من خارج اللجنة شاركونا بأفكارنا في القانون الذي نأمل أن يكون إضافة للدولة والمواطنين ، وشكراً .

معالي الرئيس :

شكراً سعادة الأخ خلفان الشامسي - رئيس اللجنة ، عندي العديد من الإخوة يطلبون الكلمة ، تفضل معالي الدكتور علي النعيمي .

معالي / د.علي راشد النعيمي :

بسم الله الرحمن الرحيم .

معالي الرئيس ، الحقيقة أود أن أتوجه بالشكر الجزيل لسعادة رئيس اللجنة وأيضاً سعادة مقرر اللجنة والإخوة والأخوات أصحاب السعادة أعضاء اللجنة على الجهد الجبار الذي بذلوه لإنجاز هذا القانون ، وأيضاً الشكر موصول للحكومة لتجاوبها مع أعضاء اللجنة لإنجاز مشروع هذا القانون لأنه يكمل لبنة من لبنات التشريع في دولة الإمارات العربية المتحدة ، ويسد ثغرة - الحقيقة - نحن بحاجة إليها ، وأعتقد أن مشروع القانون بما نراه ونشاهده أمامنا اليوم في صورة متميزة ، فكل الشكر لكل من ساهم في تقديمه وإنجازه وبذل الجهد لتقديمه في هذا اليوم خلال الوقت الطويل ، فيكفي أن اللجنة استغرقت وقت عشرين اجتماع حيث تداولت فيها مع كافة أصحاب العلاقة وجاءتنا بهذا الإنجاز المتميز ، فالشكر لهم .

معالي الرئيس :

شكراً معالي الدكتور علي ، الكلمة الآن لسعادة حميد علي الشامسي .

سعادة / حميد علي الشامسي :

شكراً معالي الرئيس ، الحقيقة أنا في البداية اعتقدت أن القانون يخص فقط البناء الحكومي الذي يتم بناؤه عن طريق وزارة الطاقة والبنية التحتية ، ولكن بعد تواصلني مع سعادة الأخ حمد الرحومي اتحضر أنه بإمكان الإمارات الأخرى الاستعانة بهذا القانون .

معالي الرئيس ، الحقيقة أن وزارة الطاقة والبنية التحتية لها جهد كبير في بناء المساكن والقروض، وأنا قرأت من ضمن أهم التعديلات الموضوعية أن اللجنة ارتأت أن يكون إنشاء اتحادات الملاك في الأحياء السكنية اختيارياً ، معالي الرئيس ، لا يجوز أن يكون الموضوع

اختياري لبعض القاطنين في هذا المكان والبعض الآخر لا لأن الخدمات تشمل الجميع ، فإذا جاء عدد (4 أو 5) وشكلوا لجنة والبقية لم يكونوا موجودين فهل تُقدم الخدمات لهؤلاء فقط والآخرين لا تقدم لهم ! هذه نقطة مهمة لا بد من النظر فيها .

الشيء الثاني : الحقيقة أن متابعة هذه الأمور طويل جداً ونحن عندنا سابقة في إمارة الشارقة حيث هناك قانون لاتحاد الملاك ، وهناك تجارب كبيرة ، والإخوة عندنا من الدائرة جلسوا مع اللجنة جزاهم الله خيراً ، ونحن لا ننسى شكر اللجنة على جهودهم ، ولكن بالنسبة لوزارة الطاقة والبنية التحتية أقول أنه بإمكانها إستحداث إدارة يسمونها إدارة الأملاك الحكومية ينام بها إدارة الأملاك الحكومية الخاصة وهي التي تقوم بالتعاقد مع شركات الصيانة والصرف الصحي والحراسة وغيرها من الأمور ، فأعتقد أن هذه أمور مباشرة تكون من الوزارة ، أما بالنسبة للخدمات الأخرى كالطرق والحدائق وغيرها فإذا أرادت الوزارة أن تقوم ببناء مجمع سكني والتي نسميها بيوت شعبية في إمارة من الإمارات فلا بد أن تتعاون الإمارة مع الوزارة في تحديد أماكن المساجد والأماكن الخاصة التي يستعين فيها المواطنين ، فهذه تكون خاصة بالمواطنين ولا يشترك فيها غير المواطنين ، وفي هذه الحالة تهتم الإمارة المختصة بجزء من هذا المجمع الذي تم بناؤه فيها والجزء الآخر تهتم به الوزارة ، فمثلاً في أي إمارة من الإمارات البلديات تكون مسؤولة عن الحدائق والشؤون الإسلامية تكون مسؤولة عن المساجد ، والمراكز الصحية تكون مسؤولة عنها وزارة الصحة ووقاية المجتمع، وهذا يكون في كل إمارة ، أما بالنسبة للوزارة فهي تشرف على ذلك بشكل عام ، أما بالنسبة للمساكن كصرف صحي وغير ذلك فهذا مسؤول عنه صاحب البيت لأنه هو الذي يقوم بأمور تكملة بيته في هذه الحالة ، أهم شيء في حالة تشكيل لجنة داخلية لا بد أن تضم أعضاء من جميع سكان المجمع بحيث يكون لهم دور وحضور ، أما أن يكون جزء داخل في اللجنة وجزء غير داخل فهذا سيصبح هناك اختلافات ولن يكون هناك تعاون ، وسيكون العبء على المجموعة التي شكلت اللجنة والآخرين لا يكون لهم أي دور ، وشكراً.

معالي الرئيس :

الكلمة الآن لسعادة شذى النقبى ، وبعد ذلك الكلمة لسعادة عدنان الحمادي ، وبعد ذلك لسعادة أحمد عبدالله الشحي ، تفضلني سعادة شذى النقبى .

سعادة / شذى سعيد النقبى :

معالي الرئيس ، أثنى على الجهود الكبيرة التي بذلتها اللجنة في مناقشة مشروع هذا القانون للخروج بمواد تصب في مصلحة الوطن والمواطن ، والملاحظ على التعديلات التي أدخلتها اللجنة

على مواد وبنود مشروع القانون يؤكد جليا أن اللجنة واعية كل الوعي بأهداف وأهمية هذا المشروع الذي سينظم عملية اتحاد الملاح سواء في المجمعات السكنية أو في البنايات ، كما استحدثت اللجنة عدد من المواد التي فعلا كان لها دور مهم ومؤثر في الخروج بمشروع قانون يؤدي الغرض منه ، كذلك أثني على تعديل مسمى القانون من قبل اللجنة ليكون " إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك " حيث أنه لا يوجد بالفعل اتحاد الملاك في الدولة من قبل وأن هذا القانون سوف ينظمها فعلا ، وشكراً .

معالي الرئيس :

الكلمة لسعادة عدنان الحمادي .

سعادة / عدنان حمد الحمادي :

شكراً معالي الرئيس ، وتقبل الله طاعتكم إن شاء الله ، كل الشكر والتقدير والثناء على الجهود الكبيرة التي بذلتها اللجنة من خلال دراسة هذا القانون الذي - من وجهة نظري - أعتبره من القوانين الشائكة والتي قد تكون مثيرة للجدل .

أعتقد - معالي الرئيس - أن مواد القانون تداخلت بين مسؤوليات وصلاحيات اتحاد الملاك من جهة وبين المطورين العقاريين للمشاريع ، وهذا قد لا يعطي القانون استقلالية ، وتعقياً على ما ورد في تقرير اللجنة في " خامساً " تم الاسترشاد بمجلس الرجائب في مدينة عجمان السكني وهذا لا يزال يعاني من مشاكل قائمة بينه وبين الوحدات العقارية حيث لم يتم إيجاد الحلول لها ولم أيضاً يلق أي تجاوب بين سكانه وبين أعضائه.

في البند (2) الهدف من مشروع القانون كما جاء من الحكومة، هل المطلوب تحصيل مبالغ على المباني التي أنجزتها الحكومة خاصة وأن هذه المباني أو البيوت تقام على أرض تعد أرض منفعة لا يحق لصاحبها التصرف بها أي غير قابلة للتصرف، وهل سيكون الاتحاد مسؤولاً بالفعل عن البنية التحتية لهذه المشاريع حتى نطلق هذا القانون؟ أعتقد أن معظم المواطنين الذين يحصلون على قروض أو منح لهذه المساكن يعانون حقيقة من القروض الشخصية والتمويلية وبالتالي من الصعب أيضاً تحميلهم مبالغ إضافية سواء كانت للصيانة أو للأجزاء المشتركة كما ورد في هذا القانون.

في ثالثاً: خلصت اللجنة لوجوب التفرقة بين اتحاد الملاك الذي ينشأ في الأحياء السكنية وبين تلك الاتحادات التي تنشأ في البنايات، هل هناك لائحة استرشادية لذلك؟ وأن عملية الاشتراك في الأحياء السكنية تكون اختيارية فكيف يمكن لاتحاد الملاك أن يقوم بمسؤولياته تجاه الحي السكني وتحديدًا في إدارة الأجزاء المشتركة؟

أذهب للنقطة التي تليها أيضاً في التقرير وهي باب العقوبات "م" وأنا كلي شكر وتقدير بأن اللجنة حقيقة توافقت معي في أربع ملاحظات لكن أركز على هذه النقطة في باب العقوبات، بالرغم من أن اللجنة توافقت على هذه النقطة لكن تبقى – معالي الرئيس – هذه العقوبات قاسية وقد تكون مغالطة نوعاً ما دون أن نضع اعتباراً لأي خطأ قد يقع من العضو نسبة لعدم الاختصاص فضلاً عن أن العمل هو عمل تطوعي وإن تداركت اللجنة وأشارت في أحد البنوك إلى أن هناك أيضاً مكافآت قد يقرها اتحاد الملاك ولكن جاءت على شكل فقرة صغيرة مقتضبة لا تفي بالمعنى، أعتقد – معالي الرئيس وأنا أضم صوتي لصوت سعادة الأخ حميد العبار قبل قليل – أننا بحاجة للائحة تنظيمية أو إلى إدارة مختصة في الوزارة لتنظيم إدارة هذه المباني وليس قانون اتحاد ملاك، وهذا كان أيضاً رأي لبعض اللجان المعنية بهذا الموضوع.

أختتم ملاحظاتي بثلاث تساؤلات: إذا كان هذا المشروع استباقياً فلا بد من توفير مزيد من المعلومات والدراسات التفصيلية؟

أما السؤال الآخر فهل نحن بصدد مشكلة قائمة أو إشكالية قائمة حتى يصدر هذا القانون؟
أما السؤال الآخر فهو موجه للحكومة: هل مع إصدار هذا القانون تتنصل الحكومة من التزاماتها ومسؤولياتها تجاه الصيانة والمرافق العامة والأجزاء المشتركة للمشروع؟ وشكراً معالي الرئيس.

معالي الرئيس:

شكراً سعادة الأخ عدنان حمد الحمادي، الكلمة الآن لأحمد عبدالله الشحي بفضل سعادتكم.

سعادة/ أحمد عبدالله الشحي:

السلام عليكم، معالي الرئيس أنا حقيقة كنت عضواً في هذه اللجنة والقانون حقيقة تغير بالكامل وأشكر اللجنة على جهدها وعلى عملها في هذا القانون ولكن تساؤلي: المواطن هو مواطن سواء سكن في عمارة أو سكن في أحياء سكنية، فمن يسدد عنه الرسوم في العمارة يفترض أن يكون نفسه من يسدد عنه في الأحياء السكنية كأعضاء، وأضم صوتي وأثني حقيقة على كلام الإخوة حميد العبار وسعادة عدنان حمد، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، هند العليلى تفضلني.

سعادة/ هند حميد العليلى:

السلام عليكم، معالي الرئيس تعلم بأن مشروع القانون دسم والوقت ضيق في رمضان وإخواني الأعضاء ما شاء الله لم يقصروا في الثناء على هذا المشروع، لكن أشعر أن من واجبي أن أثني على مشروع هذا القانون ابتداءً من الحكومة ثم إلى اللجنة ووصولاً إلى الأمانة العامة، فقد بذلوا

جهداً كبيراً في مراجعة مشروع القانون وإضافة تعديل وحذف ما يلزم من كل مادة ابتداءً من عنوان القانون ذاته وإضافة كلمة "إنشاء" وحتى المادة (47) التي مدت فترة بدء العمل بهذا القانون من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر لكي يتزامن العمل به مع صدور اللائحة التنفيذية، كما أن موضوع القانون حيوي ومهم جداً خاصة أن المنظومة التشريعية لدولة الإمارات العربية المتحدة لم يكن فيها اتحاد ينظم ويعالج هذه المسألة، حيث كان نظام اتحاد الملاك كنظام لإدارة ملكية الشقق والطبقات ليس هناك قانون ينظمه اتحادياً، وهذا كان معاليك ربما قصوراً تشريعياً لمسنه منذ كنا طلبة بكالوريوس في الجامعات وأتذكر في مادة مدني 5 حيث كنا نشعر بالقصور التشريعي فيه وأنا جداً سعيدة لهذا المشروع وبارك الله في جهود اللجنة والحكومة، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً سعادة هند العليلى، تفضلي يا كفاح الزعابي.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

السلام عليكم ورحمة الله، إذا سمحت لي معاليك لأني عضو في اللجنة فسأرد على بعض المداخلات التي تداخل فيها بعض الأعضاء، لأن الظاهر من خلال ملاحظات بعض الأعضاء أن هناك لبس في مشروع القانون...

معالي الرئيس:

حسناً، الأولى بالرد هما اثنتين رئيسيين مقرر اللجنة ورئيس اللجنة، هناك ملاحظات يبيدها العضو ليس بالضرورة أن يتم الرد على كل ملاحظة من هذه الملاحظات، نحن الآن لسنا في صدد مناقشة مواد مشروع القانون مادة. مادة، هذه ملاحظات عامة وربما هي تمهيد لما يرغب العضو في تعديله في المادة المعنية، وهذا لغايات تنظيمية، أنت الآن أصبحت عضو في المجلس ولست عضو في اللجنة، الاثنان الذين يدافعان عن اللجنة هما المقرر ورئيس اللجنة.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

معاليك أنا كنت مستعدة لأننا اشتغلنا على المشروع بما فيه الكفاية وأعتقد أن النقاط التي ذكرت من خلال مناقشة مشروع القانون سنرد عليها، وشكراً.

معالي الرئيس:

إن شاء الله، مروان المهيري تفضل أخ مروان.

سعادة/ مروان عبيد المهيري:

شكراً معالي الرئيس، في البداية أود أن أشكر اللجنة وفريق الحكومة على الجهد الذي بذلوه في العمل على مشروع القانون، لفت نظري معالي الرئيس في النقطتين رابعاً وخامساً في تقرير اللجنة أن اللجنة اجتمعت مع عدد كبير من السلطات المحلية وممثليهم ما عدا السلطة المحلية في الإمارة التي يقع فيها المشروع الذي يتكلمون عنه بشكل كبير وهو حي الرجايب في إمارة عجمان، والذي يتبين كما قال سعادة الأخ عدنان أن المشاكل التي تواجهها السلطات المحلية في حي الرجايب هي مشاكل كبيرة وعالقة منذ سنة 2017 أي منذ نية تأسيس مجلس اتحاد الملاك أو جمعية اتحاد الملاك ولا زالت المشاكل إلى الآن موجودة والتحديات موجودة ولم يوجد لها حل، هذه نقطة أثارت اهتمامي بهذا الموضوع وهي أن اللجنة المعنية لم تجتمع مع السلطة المعنية التي تواجه هذه التحديات في الحي الموجود، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً مروان، دكتور طارق الطاير بعده حمد الرحومي.

سعادة/ د. طارق حميد الطاير:

بسم الله الرحمن الرحيم، شكراً معالي الرئيس، لدي نقطة نظام قبل أن أبدأ وهي ما عرفته أن تقرير اللجنة متى ما وصل إلى المجلس فإن المجلس يملك التقرير، بالتالي صار هناك تعديل والتقرير الذي تمت قراءته الآن يختلف عن التقرير الذي وصل الخميس الفائت، وكذلك أرى من التقرير أن هناك تعديل وفعلاً اللجنة عدلت، فالآن أنا مع الرأي الذي يقول أن اللجنة تملك التقرير والمجلس لا يملك التقرير وهذا ما أعرفه من السابق، لكن صار النقاش أن التقرير يملكه المجلس، فالآن هل يحق للجنة أن تقوم بتغيير التقرير الذي سلمته للمجلس؟ وهل يحق للجنة أن تقوم بتغيير بعض المواد بعد أن سلمت الجدول المقارن للمجلس؟ هذه نقطة نظام أود أن أطرحها. هناك عدة نقاط عندي لكن أشكر الإخوة الذين سبقوني في بعض الملاحظات ولكن لفت نظري في الصفحة (3) من التقرير تقول: "أيضاً في الإمارات التي ترغب في ذلك ولا يوجد بها قانون مماثل" إذا وافقت الحكومة على قانون فتكون الإمارات ملزمة، هذا قانون في الدستور، هذه الجملة تعارض ما هو في الدستور، القوانين يجب أن تكون ملزمة لجميع الإمارات، لأن العملية ليست اختيارية بأن أختار هذا القانون أو لا أختاره، كذلك كنت أتمنى من المواد ومن هذا القانون أن يأتي في إطار عام أكثر مما هو مفصل في القانون لأن هناك الجهات المختصة هي التي تتعامل مع كثير من المشاريع التي تقوم بها.

كذلك أنا لا أرى إدخال كلمة إنشاء، لأن في السابق هناك عدة قوانين نوقشت وأقرها المجلس لا ندخل عليها إنشاء بل هي تنظيم اتحاد الملاك، لأن قضية إنشاء مثلاً قبل أسبوع ناقشنا وأقرينا قانون حقوق الإنسان بالتالي هل أقول إنشاء قانون حقوق الإنسان؟ بالتأكيد لا، نحن نأت بقانون اسمه حقوق الإنسان، نأت بقانون اسمه تنظيم اتحاد الملاك، وشكراً معالي الرئيس.

معالي الرئيس:

شكراً سعادة الأخ الدكتور طارق الطاير، سعادة المستشار كارم عبداللطيف تفضل بالتعليق فيما يتعلق بالنقطة التي أشار إليها الدكتور طارق في أنها نقطة نظام.

الأستاذ/ كارم عبداللطيف: (المستشار القانوني بالمجلس)

بالنسبة لما تفضل به سعادة الدكتور طارق فإنه لم يرد أي تعديل على التقرير سوى أمرين اثنين، أن اللجنة اجتمعت اجتماعاً إضافياً فأصبحت الاجتماعات (20) بدلاً من (19)، ثم أضافت أسماء أصحاب السعادة الأعضاء الذين تقدموا بملاحظات على هذا المشروع بعد أن رفع المشروع لمعالي الرئيس وللجلس، فبالتالي كان لابد أن نكتب في التقرير ما ورد من جديد بعد أن رفع التقرير لمعالي رئيس المجلس للعرض على المجلس لكن في صلب التقرير لم يأت أي جديد، هذه نقطة.

النقطة الثانية: الملاحظات التي تقدم بها أصحاب السعادة الأعضاء والتي تقوم بها اللائحة الداخلية خلال (72) ساعة قبل الجلسة تقدموا بها بعد أن كان المشروع قد رفع رغم أن اللجنة كانت حريصة على أن تعمم المشروع على الأعضاء قبل شهر من تقديمه ولكن أصحاب السعادة مارسوا حقهم الموجود في اللائحة وقدموا ملاحظاتهم خلال (72) ساعة، هذه الملاحظات اقتنعت اللجنة ببعض منها فكان يتعين أن تعدل في المواد بناءً على هذه الملاحظات، أي أن التعديل ورد تطبيقاً لللائحة الداخلية للمجلس، وشكراً.

معالي الرئيس:

بقيت ملاحظة واحدة وهي موضوع حق الاتحاد عندما يصدر قانون يطبق، هل هي هذه الملاحظة يا سعادة الدكتور طارق؟ وجوب تطبيق القانون على الإمارات عندما يصدر في شكل قانون، لحظة يا سعادة المستشار، الاتحاد يختص بأشياء وما عداها تختص به الإمارات، وهذا القانون وتنظيم اتحاد الملاك في الأصل يأتي باعتباره ما يتصل بالمشروعات الاتحادية ولكن في مناقشات اللجنة مع الحكومة ارتأوا أنه لا يوجد ما يمنع أن تستفيد منه الإمارات متى ما رأت ذلك، وهذا خيار للإمارات وليس إلزام لأن منطقة التشريع ستكون للإمارات في هذا الجانب، الاتحاد لا يملك التشريع في شأن تختص به السلطات المحلية، هل هذا واضح يا سعادة الدكتور؟

سعادة/ د. طارق حميد الطاير:

شكراً معالي الرئيس، معالي الرئيس هذا واضح لكن السلطات المحلية تلتزم إذا كان هناك قانون مرتبط مثلاً على هذا المثال، اتحاد الملاك ويوجد هناك برامج خاصة بالإمارة أن تلتزم بما جاء في القانون الاتحادي، وشكراً معالي الرئيس وشكراً على التوضيح.

معالي الرئيس:

تفضل سعادة المستشار لمزيد من التوضيح.

الأستاذ/ كارم عبداللطيف: (المستشار القانون بالمجلس)

للتوضيح بعد ما تفضلت به معاليك، إلا أن الحكومة تقدمت بهذا المشروع كي تحافظ على المباني التي تقيمها، أي كان هدفها المباني المنشأة اتحادياً وهذا ما تملكه وقدمت المشروع لهذا، ولكن فتح الباب كما علمنا من الحكومة أثناء مناقشة المشروع أمام اللجنة الفنية للتشريعات ومثول الإمارات حيث كان قد طلب أن يفتح الباب كي تستفيد منه الإمارات لو أرادت الاستفادة وهذا ما تم، لكن القانون يطبق تطبيقاً سليماً على الشأن الاتحادي، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، حميد الشامسي أنا أسمعك ولكني أعتقد أننا في صدد التعليق على تقرير اللجنة وقد أعطينا هذا حقه وزيادة وإذا لم توجد هناك ملاحظات جوهرية أخرى فسننتقل إلى مناقشة مشروع القانون، والآن هل يوافق المجلس على مشروع القانون من حيث المبدأ؟

(موافقة)

معالي الرئيس:

إذاً لتفضل سعادة جميلة المهيري بتلاوة مواد مشروع القانون مادة. لأخذ الرأي عليها فلتفضل.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

مشروع

قانون اتحادي رقم () لسنة 2021

بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة،

نحن خليفة بن زايد آل نهيان

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972 في شأن 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:

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على ديباجة مشروع القانون؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه الديباجة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

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 المختصة: الجهة الحكومية المحلية المختصة بتسجيل التصرفات العقارية.

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 تقرها الجمعية العمومية لاتحاد الملاك بغرض إدارة وتنمية واستثمار وصيانة وحفظ الأجزاء المشتركة.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة اتحاد الملاك.

رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك.

المدير: مدير اتحاد الملاك.

العقار: الحَيّ السكني أو البناية.

الحَيّ السكني: مجموعة وحدات عقارية مملوكة لعدة أشخاص تجمع بينها خدمات ومرافق مشتركة.

البناية: 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: الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

المالك: الشخص الذي يملك وحدة عقارية، سواءً كان واحداً أو أكثر.

الأجزاء المشتركة: 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 سواءً كانت لوحدة عقارية مستقلة أو لأجزاء مشتركة أو لأجزاء مفترزة.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة رقم (1)؟ ناصر اليماحي ومروان المهيري تفضل أخ ناصر.

سعادة/ ناصر محمد اليماحي:

شكراً معالي الرئيس، هناك تعريف مستحدث خاص بالجمعية العمومية للاتحاد، أنا أتمنى حذف هذا التعريف لأن الجمعية العمومية للاتحاد لا يمكن تعريفها بأنها كيان، فالجمعية العمومية هي في الأصل اجتماع لأعضاء اتحاد الملاك والأفضل إدراج تشكيل الجمعية العمومية في مادة أخرى، وشكراً.

معالي الرئيس:

تفضلي سعادة جميلة.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

هي فعلاً كيان، لأنها مجموعة من الأفراد يجتمعون ويحددون ويقررون، فهي ليست اجتماع وإنما مجموعة من الأشخاص لذلك قد تكون كيان وقد تكون نوع من التجمع، هذا ما لدي من رد.

معالي الرئيس:

التعريفات التي ترد في أي قانون هي لتحديد مدلول الألفاظ الواردة في هذا القانون، فإذا ارتضى المشرع هنا أن يعطي لهذه المجموعة هذا المسمى، مروان تفضل.

سعادة/ مروان عبيد المهيري:

شكراً معالي الرئيس، الملاحظة الموجودة عندي في تعريف العقار والحي السكني والبنائية، لأن هذه التعريفات الثلاثة تتداخل مع بعضها البعض من ناحية التفصيل، فالعقار معرف بأنه حي سكني أو بنائية، ومن ثم الحي السكني له تعريف والبنائية لها تعريف، الأفضل والمقترح أن يكون التعريف للعقار الرئيسي وبالتالي هو مجموعة وحدات عقارية مملوكة محل الحي السكني، والعقار الفرعي هو البنائية مثلاً ويأتي تعريف البنائية محل هذا التعريف وهو بناء واحد مستقبل بمرافقه وخدماته المشتركة وما إلى ذلك، وشكراً.

معالي الرئيس:

أحمد عبدالله الشحي تفضل أخ أحمد.

سعادة/ أحمد عبدالله الشحي:

معالي الرئيس لقد حذف برنامج الشيخ زايد للإسكان من التعريفات والتعليل أنه تم حذف التعريف للأسباب السابق ذكرها، أين السابق ذكرها والبرنامج لا زال موجوداً؟ وشكراً.

معالي الرئيس:

في الديباجة يا أخ أحمد، والبرنامج قبل قليل رد عليك وقال أن البرنامج لم يعد موجود وتم دمج
في الوزارة، سعيد راشد العابدي تفضل.

سعادة/ سعيد راشد العابدي:

شكراً معالي الرئيس، بصراحة أنا أثني على كلام الأخ ناصر في موضوع الجمعية العمومية، إذا
كانت الجمعية العمومية تتكون من مواطنين فيها، لكن تصور معالي الرئيس إذا كان لدينا مجمع
فيه أكثر من ألف أو ألفي وحدة سكنية يقطنها سكان جميعهم من الأجانب، نحن بخلق هذا المسمى
فإننا نخلق تكتلاً قد يشكل بطلبات وأمور قد نكون نحن في غنى عنها في المستقبل وهذا قد لا
يتوافق مع سياسة دولة الإمارات، وشكراً.

معالي الرئيس:

معالي الوزير هل لديك توضيح حول هذه الجزئية؟ تفضل.

معالي/ سهيل بن محمد المزروعي: (وزير الطاقة والبنية التحتية)

القانون – معالي الرئيس – محل المناقشة أصلاً وضع للمجمعات السكنية التي يقطنها المواطنون،
ونحن كما تفضلتم معالي الرئيس فإن اللجنة ارتأت بعد مشاورات مع المحليات أنه قد يستخدم
القانون من قبل الإمارات المحلية لمجمعات أخرى، ولكن أنا أعتقد أن القانون وضع أساساً
للمجمعات السكنية التي تبنيها الحكومة الاتحادية وتبنيها الإمارات ولدينا نموذج لها، وشكراً.

معالي الرئيس:

الدكتور طارق الطائر ثم حميد الشامسي ثم حمد الرحومي. تفضل دكتور.

سعادة/ د. طارق حميد الطائر:

شكراً معالي الرئيس، لو سمحت لي أن أعرف العقار، العقار هو عبارة عن الأرض والبناء المشيد
الثابت والمستقر على قطعة الأرض المخصصة لذات الغرض، لأن العقار ليس الحي السكني أو
البنائية، ليس هذا هو العقار، تعريف العقار هو الأرض والبناء المشيد والثابت المستقر على قطعة
الأرض المخصصة لذات الغرض، وشكراً معالي الرئيس.

معالي الرئيس:

أنا حقيقة أستاذكم في أن أطرح بأن نعود إلى المبدأ وهو أن حق التعديلات متاح لكافة الأعضاء
وفقاً للائحة، وأن هناك العديد من الأعضاء من تفضلوا بإرسال ملاحظاتهم وتعديلاتهم إلى اللجنة
واللجنة اجتمعت مؤخراً وأخذت بالبحث منها، السؤال والأمر المطروح على المجلس الآن، إن

فتحنا باب التعديلات الآن دون الالتزام بمثل هذه الضوابط فأتوقع حتى السحور لن تلحقوا به، فحقيقة لغايات تنظيمية نريد أن نرسي مثل هذه السوابق البرلمانية ونرسخها ونؤكد لها، حق التعديل متاح وحق المناقشة متاح وفي النهاية إن رأى المجلس أنه يقبل بهذا الأمر فإن القرار للمجلس، أنا - فقط - واجبي هنا التوضيح بأن مثل هذا الأمر يفتح الأمور بحيث يستمر النقاش لفترات طويلة، التعديلات مرحب بها وهي مطلوبة وستغني مشروع القانون وتحسن منه، ولكن التعديلات التي تأتي في اللحظات الأخيرة تكلفنا مزيد من الوقت وقد نفع في بعض المحاذير، في النهاية الأمر لكم كمجلس، هل يوافق المجلس من حيث المبدأ على القبول بالتعديلات كما شئتم الآن ونفتح الباب ولا يوجد التزام بما ورد في المواد، علماً بأن المواد التي ورد فيها أوجبت الالتزام والاستثناء هو أن لا نلتزم، هذه قواعد إذا سار المجلس أصبحت قاعدة نسير عليها بعد ذلك، التزمنا بها اليوم نلتزم بها ونلزم أنفسنا بها وبالتالي يمكن في هذه الحالة أن نوفر الكثير من الوقت وتتم هذه التعديلات في قنواتها، ناهيك على أن هناك مادة تعطي الحكومة وكذلك اللجنة حق أنه وردت هناك تعديلات ولم يتم إرسالها لها من قبل، وفي هذه الحالة من حق اللجنة ومن حق الحكومة أن تطلبان التأجيل في البت لمزيد من التشاور، فمعنى هذا أننا إذا فتحنا الباب أصبح هذا الحق متاح إما للجنة أو للحكومة متاح في أن تقول أن مثل هذه التعديلات قد تفاجأنا بها وهي متعددة ومؤثرة على القانون وبالتالي نطلب الإذن بالاطلاع على هذه التعديلات لنأت في الجلسة القادمة ونكون مستعدين لها، نحن أخذنا ببعض الأمور لنسير بها مثل لفظ هنا ولفظ هناك، ولكن لاحظوا نحن إلى الآن مازلنا في المقدمة والمادة رقم (1)، فالقرار لكم كمجلس، تفضلي مقرر اللجنة جميلة.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

بسم الله الرحمن الرحيم، معاليكم كما تعلم فإن هذا القانون هو قانون استباقي وقانون راقى يخاطب أن يصنع الإنسان الراقى في تعاملاته المستقبلية، اللجنة في بنائها لهذا القانون حرصت أشد الحرص باعتبارنا ممثلين للشعب أن لا يكلف المواطن أي رسوم مالية في الأحياء أو الفرجان أو الشيعيات، كذلك له مطلق الحرية في أن ينضم أو لا ينضم، كان هذا موجه العمل الأول. موجه العمل الثاني أننا حرصنا أشد الحرص على عدم منازعة السلطات المحلية فيما يخص الخدمات المسؤولة عنها، السلطة المحلية مسؤولة عن البنية التحتية وعن الخدمات المعروفة واتحاد الملاك غير معني بهذه الأمور، هذه أمور يجب أن تكون واضحة منذ بداية عملنا في القانون.

ثانياً كما تفضلت معاليك أن القانون يفتح مجال كبير للأفكار الإبداعية، إذا كنت أنا في شعبية أو في فريج وكنت قد انضمت لاتحاد الملاك فبإمكاني أن أستثمر الموارد الموجودة أفضل استثمار، ونحن حالياً معاليك لدينا من المتقاعدين عقول من ذهب، هؤلاء لو أعطيتهم إطار قانوني للعمل في الفريج أو في الشعبية أو في البناءة فنحن نعلم وعلى يقين أنه سيكون لهم بصمة إيجابية، لدينا الأطباء المتقاعدين والمعلمين والقضاة وغير ذلك، لذلك معاليك أنا أرى من وجهة نظري أن هذا القانون يفتح المجال للإبداع، هذه ملاحظتي، وفيما يخص الملاحظة التي تفضل بها الدكتور عن العقار، ففي المعجم الوسيط فإن العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض أو الدار، بالتالي أخذنا هذه النقطة بعين الاعتبار، وشكراً معاليك لإتاحة الفرصة لي.

معالي الرئيس:

حسناً شكراً جميلة، لدي حمد الرحومي والدكتور علي وكفاح، تفضلي حمد الرحومي.

سعادة/ حمد أحمد الرحومي: (النائب الأول للرئيس)

شكراً معالي الرئيس، لدي نقطتان بالمختصر، هناك اتحادات قائمة حالياً في الدولة وهناك قوانين لهذه الاتحادات موجودة في المحليات، ومن ثم لا نقول لا نفتح لأن هذا موجود وقائم معاليك، الوزارة والحكومة مشكورة أتت بهذا القانون ليطبق على المباني الاتحادية تحديداً سواء كانت مباني اتحادية بيوثاً أو عمارات، كذلك بالنسبة لتعريف العقار فنحن نتكلم عن تعريف العقار في هذا القانون الآن وهو موضح ومشروح بنقاط محددة.

ثانياً معاليك الآن الإمارة التي ليس لديها قانون، إذا رغبت فبإمكانها اعتماد هذا القانون وتطبيقه على أي كان إذا لم ترغب في إنشاء قوانين جديدة، الآن هناك اتحادات موجودة معاليك وفيها أناس غير مواطنين، فنحن لا نخلط الأمور أو نشوش بمعنى أن هذا سيخلق إشكالية، كثير من المجمعات التجارية الموجودة قائمة فيها مثل هذه الاتحادات معاليك وفاعلة، الآن هذا الموضوع سيحدد للمواطنين بشكل أساسي من الحكومة الاتحادية وإذا كانت أي إمارة ترغب هي بذاتها في هذا الأمر فتستطيع أن تضيفه، وشكراً.

معالي الرئيس:

معالي الدكتور علي تفضل.

معالي/ د. علي راشد النعيمي:

معالي الرئيس، أنا أعتقد أن اللائحة هي ضابط العمل للمجلس، نحن مؤسسة تشريعية ويفترض فينا أن نكون نموذجاً للالتزام بالتشريعات وباللوائح، بدون الالتزام باللائحة الداخلية للمجلس سنفتح

باب لا يمكن إغلاقه لاحقاً، ولهذا أنا الحقيقة أؤكد على ضرورة أن يتم الالتزام باللائحة، إذا كان أي أحد لديه ملاحظات على اللائحة فليقدم مشروع لتعديل اللائحة، لكن في ضوء عملنا الضابط الحقيقي أن نلتزم جميعاً باللائحة، النقاش الآن أصبحنا نكرر بعضنا البعض ونتجاوز في مادة تتعلق باللائحة يفترض أن نلتزم بها، من كان لديه ملاحظات أساسية على القانون كان يفترض به أن يقدمها للجنة المختصة قبل 72 ساعة، ومن لم يفعل ذلك فقد سقط حقه في فتح الباب بهذه الطريقة التي لا نهاية لها، وشكراً معاليك.

معالي الرئيس:

شكراً معاليك، تفضلني يا كفاح الزعابي.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

نعم معاليك أنا لا أستطيع السكوت، نحن اليوم نتكلم عن التعريفات وللتوضيح، التعريفات التي تم ذكرها مقصودة في تطبيق نطاق هذا القانون فقط حتى لا نتوسع، ونحن غير محتاجين لا لمعجم بسيط ولا لمعجم وجيز ولسنا بحاجة للتفصيل، التعريفات فقط مرتبطة بهذا القانون فقط وهي واضحة ومحددة وتتفق مع هذا القانون، وشكراً.

معالي الرئيس:

توضيح في محله مشكورة، حميد الشامسي تفضل.

سعادة/ حميد علي الشامسي:

معالي الرئيس، هذه آخر مداخلة أتناول فيها حتى لا أطيل معكم...

معالي الرئيس:

هل هذا أكيد بأنها آخر مداخلة؟

سعادة/ حميد علي الشامسي:

آخر مداخلة لأن المواد كثيرة...

معالي الرئيس:

آخر مداخلة في هذا الموضوع أم في القانون؟

سعادة/ حميد علي الشامسي:

سأكون مستمعاً فيما بعد. طال عمرك الوزارة الآن جزاها الله خيراً قامت بإعداد هذا المشروع مع اللجنة، بالعكس إذا كان المشروع يخص المباني الاتحادية التي تبنيتها الوزارة فإن القانون سيتفق مع الوزارة، أما أن يتم تخيير الإمارات الأخرى بتطبيق القانون أم لا، فكل إمارة لها نظامها الداخلي مختلف

عن الإمارة الأخرى وهذا بالنسبة للأراضي وبالنسبة لتوزيع الأماكن الخاصة في المشاريع، فأنا أرجو أن تجتمع الوزارة مع اللجنة للنظر للمباني الحكومية الخاصة لأن الجمعيات العمومية هذه ستتطرق من بعد لغير المواطنين ولحسابات وخدمات ومبالغ وهذه لها حسابات أخرى ولدينا تجارب فيها من حيث حصول الاختلاسات، فمن سيراقب هذا كله؟ هناك محاكم وقضايا وبالتالي القانون يكون من الوزارة، بالتالي أنا أتمنى من الوزارة مع اللجنة أن يكون التوجه للمباني الحكومية فقط وليس اختياريّاً للإمارات الأخرى، فلكل إمارة تشريعها وقانونها، وشكراً.

معالي الرئيس:

هذا ما ورد في القانون يا أخ حميد، القانون مختص فيما يتصل بالمباني الاتحادية المعنية فيها الوزارة، فيما يتصل بالمباني في الجهات المحلية في كل إمارة فلكل إمارة لها الخيار بأن تأخذ بهذا القانون أو لا تأخذ به، بعض الإمارات لديها تشريعاتها حالياً، فلا يوجد خلط الحقيقة في هذا، المطلوب هو قراءة أكثر دقة حتى يزول هذا الخلط، عدنان الحمادي تفضل.

سعادة/ عدنان حمد الحمادي:

شكراً معالي الرئيس، تعقيباً على الالتزام بمدة (72) ساعة، جميعنا نتفق على أن نلتزم باللائحة معالي الرئيس وكما طرح أيضاً معالي علي راشد النعيمي إذا كان هناك اعتراض بأن يتبنى عدد من الأعضاء لمشروع لائحة جديد، لكن الملاحظ معالي الرئيس بأن مشاريع القوانين خاصة المشاريع الطويلة التي تتجاوز في محتواها أكثر من أربعين إلى خمسين مادة ترسل بشكل متأخر، القانون هذا وصل إلى البريد الإلكتروني الخاص بالأعضاء يوم الخميس، ويومي الجمعة والسبت عبارة عن إجازة، فأنت مطالب في أقل من 24 ساعة بمجهود فردي ...

معالي الرئيس:

أخ عدنان لحظة، مشروع هذا القانون حسب ما يخبرني الإخوة فهو موجود منذ ما يقرب من الشهر ...

سعادة/ عدنان حمد الحمادي:

لم أسمع معالي الرئيس.

معالي الرئيس:

منذ ما يقارب الشهر فهو موجود لدى الأعضاء.

سعادة/ عدنان حمد الحمادي:

القانون استلمناه يوم الخميس معاليك.

معالي الرئيس:

تفضلني يا أخت جميلة.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أرسل لنا إلى البريد الإلكتروني منذ تاريخ 03/15 وأنا راجعته اليوم.

معالي الرئيس:

يا إخوان مرة أخرى، القرار هو قرار المجلس، أنا واجبي هنا التوضيح وأن أوضح أثر ذلك، سواء من حيث ما يحدث من تعديلات في آخر لحظة أو من حيث - الحقيقة - العلاقة بينكم كلجان، هذا يعزز العلاقة بين اللجان عندما أحترم زملائي في هذه اللجنة وهم يحترموني ويرسلون لي ملاحظاتهم فهذا يعزز العلاقة، لكن عندما أحتفظ بملاحظاتي لآخر لحظة في الجلسة فهذا له تأثير من مختلف الجوانب، هذا حرصي أنا أما في النهاية فهناك جوازية والجوازية يملكها المجلس، أنا - كما قال معالي الدكتور علي راشد النعيمي - فإن لدي ملاحظة على هذه الجوازية، وأنه لا يمكن أن نأتي في تشريع لتضع يجب ويجب وتبطل هذا التشريع في عجز المادة، هذا عيب تشريعي لكنني ملتزم، كما ورد في النص، هل يعدل؟ قد ندرس تعديله مستقبلاً، لكن أنا أعتقد أنه لا يختلف معي المستشارين القانونيين على أن ما ورد بالجوازية هذا عيب تشريعي، سعادة المستشار كارم تفضل.

الأستاذ/ كارم عبداللطيف: (المستشار القانوني بالمجلس)

التعديلات كثيراً ما تربكنا نحن كمستشارين عندما تأتي أثناء الجلسة وبالتالي الأصل هو القاعدة العامة والاستثناء لا يفسر إلا في حالات الضرورة التي تبرر هذا الاستثناء وبقدر حالة الضرورة، أن يطرأ طارئ جديد داخل المجلس أثناء المناقشة بمقتضاه تطراً مادة وتعديل ويترتب عليها تعديل آخر، أما ما عدا ذلك... إذا أذنت لي معاليك كما قالت سعادة جميلة فإن المشروع مضى على إرساله إلى البريد الإلكتروني للأعضاء مدة شهر هذا واحد.

ثانياً: نحن عملنا يوم الاثنين على مشروع هذا القانون لغاية الساعة الخامسة والنصف بعد الظهر في التعديلات التي تفضل بها أصحاب السعادة والتي وصلتنا في آخر لحظة، وبالتالي الاستثناء دائماً كما نقول في القانون لا يجوز التوسع فيه ولا يجوز القياس عليه ويؤخذ على أنه خروج عن الأصل، وطالما هو خروج عن الأصل فيجب عدم اللجوء إليه إلا في حالة الضرورة القصوى، وشكراً.

معالي الرئيس:

تفضل معالي الوزير .

معالي / سهيل بن محمد المزروعي : (وزير الطاقة والبنية التحتية)

شكراً معالي الرئيس ، أنا كذلك كممثل للحكومة عندنا تحفظ إذا أدخلت تعديلات لم تُناقش معنا في السابق ، فنحن عملنا مع السادة المستشارين واللجنة على التعديلات الأخيرة ، وعملنا معهم إلى ساعات متأخرة حتى نكون متعاونين مع المجلس ، ونأتي لكم اليوم ونكون متفقيين على المواد الموجودة ، وأي تعديلات إضافية سوف تحتاج منا أن نرجع وندرسها ونناقشها لنرى إذا كان بالإمكان أن نوافق عليها أم نتحفظ عليها ، لذلك إذا كان الغرض اليوم هو فتح باب النقاش كما تفضلت معاليك فأعتقد أن العملية سوف تطول ، ولن نخرج بنتيجة لأننا لن نستطيع أن نقرر اليوم اعتماد هذه التعديلات الإضافية كحكومة ، وشكراً .

معالي الرئيس :

شكراً معالي الوزير ، الكلمة لسعادة صابرين اليماحي .

سعادة / صابرين حسن اليماحي : (مراقب المجلس)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، معالي الرئيس ، وجود قانون كالذي أمامنا اليوم ما هو إلا داعم لمشاركة المواطن المجتمعية مع دولة الإمارات العربية المتحدة ، فوجود اتحاد الملاك ما هو إلا تنظيم لهذه العملية وصوت المستفيدين من هذه المباني الحكومية الممنوحة للمواطنين ، والفكرة في هذا القانون - معاليك - هو أن هناك بنايات يتم إنشاؤها عن طريق الحكومة ويستفيد منها المواطن بصرف هذه الوحدات السكنية الموجودة في البناية ، وأيضاً هناك وحدات سكنية مفرزة خاصة بالمواطن وحده ، فوجود هذا القانون هو لتنظيم هذه العملية ، فالاتحاد في البناية عندما تكلم الإخوة عن الإلزامية هنا وعدم الإلزامية هنا ، فالإلزامية في البناية - معالي الرئيس - لأن هناك من يستخدم هذه المرفقات المشتركة في البناية ، وبذلك فيجب علينا صيانتها في حالة إتلافها لنستمر في الاستفادة منها ، أما في الأحياء السكنية فترك الموضوع لمن يرغب لأنه أنت في النهاية مسؤول عن صيانة مبنائك أو الفيلة أو البيت الخاص بك ، فوجود الاتحاد لمن يرغب في الأحياء لأن الإخوة قاطني الحي يريدون تكوين صوت واحد أمام الجهات المسؤولة والمختصة بمنطقتهم ، فهذا القانون إن ظهر فهو ينظم عملية كبيرة ومهمة جداً بين مواطني الدولة المستفيدين من المشاريع الممنوحة من الحكومة ، وشكراً .

معالي الرئيس :

شكراً سعادة صابرين ، الآن عندي طالبي الكلمة سعادة الدكتور طارق الطائر ، وسعادة ناعمة الشرهان ، وبعد ذلك الحقيقة نريد العودة لمواد القانون ، تفضل سعادة الدكتور طارق الطائر .

سعادة / د. طارق حميد الطاير :

بسم الله الرحمن الرحيم، شكرا معالي الرئيس .

معالي الرئيس ، أعتقد دورنا نحن كأعضاء أنه إذا كان هناك بعض النقاط نود أن نطرحها للمجلس أو نناقشها ، فهذا من ضمن دورنا ، ونحن فخورين أن نكون جزء من القوانين التي تصدرها الحكومة ، فمن حقي إذا رأيت مادة أو تعريف كما طرحت أنا الآن في العقار ، فالعقار - صراحة - لفت نظري في آخر يوم ، وأنا - صراحة - لست ملزماً أن أن أكتب للجنة إذا لم يكن عندي وقت ، فليس عندي وقت لأكتب للجان ، فأنا أرى أن اللجان اشتغل وبذلت جهد كبير هي والحكومة ووضعت الجدول المقارن ، لكن إذا أرت أن أناقش أو أطرح موضوع يفيد الحكومة الحكومة ، فالحكومة واللجنة ترد وترى إن كانت تقبل به أو لا تقبل ، فهذا القانون عندما يصدر سوف يتم نشره ودول أخرى سوف تستفيد منه ، هذه ملاحظتي ، وأنا صراحة لم أخالف المواد وإنما أخذت حقي كشخص يناقش ويحاول أن يعدل ، فإذا ارتأى المجلس أن التعديل أو النقاش يفيد القانون فالقرار له في النهاية ، وشكراً .

معالي الرئيس :

الكلمة لسعادة ناعمة الشرهان .

سعادة / ناعمة عبدالله الشرهان : (النائب الثاني للرئيس)

شكراً معالي الرئيس ، نجدد الترحيب بمعالي الوزير وفريق عمله ، تقبل الله طاعتكم جميعاً . معالي الرئيس ، أنا أرى أن مشروع هذا القانون تم دراسته دراسة متأنية وأخذ وقت كبير في الدراسة كما استشفينا اليوم وعرفنا من قبل ، وتم - أيضاً - إرساله بوقت مبكر ، وتم التوافق مع الحكومة على جميع الجوانب التي وردت به ، والحقيقة أنا أجد أن هذا القانون يستشرف المستقبل ، وهناك مصلحة عامة وكبيرة للمواطنين فيه ، وأعتقد أن النقاط التي أدرجت في هذا القانون فيها الكثير من الآفاق التي تعطي للمواطن الكثير من الأحقية ، وأعتقد من وجهة نظري أن هذا القانون أعطي كفايته من الدراسة ووجدت فيه العديد من النقاط التي فعلاً ممكن أن تخدم المجتمع بأسره ، فالحقيقة أنا أقول كما تفضل معالي الوزير بعد التوافق وبعدما تم الاتفاق على النقاط مع الحكومة نحن لا نريد أن نطيل في هذا القانون لأنه - أيضاً - من مصلحة اللجان ومصلحة العمل أن ننتهي بما وصل إليه وتم التوافق عليه مع الحكومة لأنه فعلاً أعتقد أنه أخذ بعداً كبيراً ومدى كبير من الدراسة ، وشكراً .

معالي الرئيس:

الآن نحن لا زلنا في المادة رقم (1) وهي التعاريف، فهل هناك أية ملاحظات أخرى على هذه المادة؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس:

إذاً هل يوافق المجلس على المادة كما عدلتها اللجنة بالاتفاق مع الحكومة؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

مادة مستحدثة من اللجنة :

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 والمفرزة.
2. تعزيز المسؤولية المجتمعية وتوفير بيئة آمنة وإيجابية وفتح قنوات للتواصل بين الملاك، وتقوية الترابط بينهم. "

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة المستحدثة من اللجنة؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس:

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (3)

نطاق تطبيق القانون

معالي الرئيس:

سعادة أحمد عبدالله الشحي، هل لديك ملاحظة على المادة الثانية؟ تفضل .

سعادة / أحمد عبدالله الشحي:

معالي الرئيس، البند الثاني من المادة رقم (2) ينص على: " 2. يجوز تطبيق أحكام هذا القانون

على العقارات التي تنشأ من غير الجهات الاتحادية بعد موافقة الإمارة المعنية "

معالي الرئيس:

يا أخذ أحمد، هذا البند في المادة التي أصبحت رقم (3) والتي لم يتم قراءتها حتى الآن

سعادة / أحمد عبدالله الشحي :

لأن الجدول المقارن الموجود معنا الآن هو القديم، وأنا أود توضيح نقطة الآن لكافة اللجان وهي: هل التعديل يحصل الاجتماع مع الحكومة أو قبل جلسة المجلس بيوم! لأنه في الجلسة الأخيرة لجنة شؤون الدفاع والداخلية والخارجية ارتأوا عدم التعديل، والجلسة التي قبلها حصل نفس الكلام مع لجنة الشؤون الدستورية، واليوم تفاجأنا كذلك بالتعديل حيث أن الأوراق التي لدينا غير الأوراق التي يتم عرضها، وشكراً .

معالي الرئيس:

سؤال: هل المادة التي تتكلم عنها جرى عليها تعديل في أهداف القانون؟

سعادة / جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

فقط - معالي الرئيس - غيرنا موضعها بناء على ملاحظة أحد الإخوة ...

معالي الرئيس:

أي تم تقديمها فقط، وبذلك فمضمون المادة لم يحدث عليه تغيير وإنما تم تقديم موقعها في مشروع القانون، والآن تمت الموافقة على المادة رقم (2) ، وإذا كان لديك ملاحظة على المادة رقم (3) فعندما نصل لها سنعطيك المجال ، والآن مرة أخرى هل يوافق المجلس على المادة التي أصبحت رقم (2) المستحدثة من اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 عددٌ من الأشخاص
2. يجوز تطبيق أحكام هذا القانون على العقارات التي تنشأ من غير الجهات الاتحادية بعد موافقة الإمارة المعنية. "

معالي الرئيس:

تفضل سعادة الأخ أحمد الشحي، أعتقد عندك ملاحظة على هذه المادة .

سعادة / أحمد عبدالله الشحي :

نعم معالي الرئيس، بخصوص البند (2) حيث ورد به " بعد موافقة الإمارة المعنية " ، وفي التعريف ورد " السلطة المعنية " ، ودائماً نحن نعني بالإمارة ومن يمثلها السلطة المعنية ،

والوزارة تمثل الحكومة بشكل عام ، فهنا كلمة " الإمارة المعنية " هي السلطة المعنية بناء على التعريف والتعاريف السابقة ، وشكراً .

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
معالي الرئيس ، نحن قصدنا هنا أن تبقى فعلاً " الإمارة المعنية " ، فكما تعلمون أن إدارة العقارات هو شأن محلي وسياسة كل إمارة على حدة ، وكل إمارة معنية بإدارة العقارات لديها كيفما تشاء ، لذلك بالفعل هي مقصودة أن تبقى " الإمارة المعنية " ، فالسلطة المختصة - معالي الرئيس - دورها فقط في الاجراءات مثل اجراءات التسجيل والتصرفات العقارية وغير ذلك ، أما ما يخص إدارة العقارات فهذا قرار سيادي من قبل كل إمارة على حدة ، وشكراً .

معالي الرئيس:

الحقيقة أن النص بهذه الصيغة ينسجم مع الدستور والقانون لأنه أعطى الجوازية ولم يتدخل الاتحاد في هذه الجزئية، وأعطى جوازية للسلطة المحلية تختار أو لا تختار، تفضل سعادة المستشار محمد المنشاوي .

الأستاذ / محمد علي المنشاوي: (المستشار القانوني بالمجلس)

تعريف السلطة المختصة: الجهة الحكومية المحلية المختصة بتسجيل التصرفات العقارية وليست الإمارة المعنية، والمعني في نص المادة هو الإمارة المعنية أي القيادة العليا، ففي حال ارتأت الإمارة المعنية تطبيق أحكام هذا القانون على العقار المنشأ محلياً فالإمارة بسلطاتها المختصة أو بإجراءاتها الداخلية من قياداتها العليا هي التي توافق على تطبيق أحكام هذا القانون وليس السلطة المختصة بالتعريف الوارد في مادة التعريفات ألا وهي الجهة الحكومية المختصة فقط بتسجيل العقار، وشكراً .

معالي الرئيس:

تفضل سعادة خلفان الشامسي - رئيس اللجنة .

سعادة / خلفان راشد الشامسي:

شكراً معالي الرئيس ، تطبيق القانون في إمارة معينة من عدمه يحتاج قرار من السلطة العليا في الإمارة وليس السلطة المختصة ، فالسلطة المختصة دورها إجرائي تنفيذي تنفذ الإجراءات الصادرة من الجهات العليا في الإمارة ، وشكراً .

معالي الرئيس:

تفضل سعادة الأخ أحمد الشحي .

سعادة / أحمد عبدالله الشحي:

رداً على الإخوة معالي الرئيس، بالنسبة للسلطة المختصة فهي تنفذ أوامر الإمارة والحكومة المحلية، فهي واجهة الإمارة، وهنا تعتبر سابقة لأول مرة ترى " موافقة الإمارة المعنية "، الإمارة المعنية بمعناها السلطة المختصة هي التي تتخذ القرارات في هذه الأمور وهي الحكومة المحلية، وشكراً .

معالي الرئيس:

هي سابقة صحيحة قانوناً، والآن هل هناك أية ملاحظات على المادة التي أصبحت رقم (3) كما عدلتها اللجنة؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس عليها كما عدلتها اللجنة؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 السقف.
3. الجدران الفاصلة المشتركة بين الوحدات، والجدران المعدة للمداخل.
- بند مستحدث من اللجنة :
4. المخازن المستخدمة كغرف للخدمات، والأماكن المخصصة للنفايات
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 والتמידات المشتركة كتجهيزات الإنارة والمياه والصرف والغاز الطبيعي والإنترنت والأطباق الهوائية وملحقاتها إلا ما ان منها داخل الوحدة العقارية وتقتصر منفعتة 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.
- لوزارة والسلطة المختصة إصدار قرارات بإضافة أي أجزاء مشتركة أخرى .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
المادة (4) من الحكومة تم حذفها

مادة مستحدثة من اللجنة أصبحت 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 . "

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة المستحدثة من اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة المستحدثة من اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (16)

ملكية الأجزاء المشتركة

" 1. يكون مالكو الوحدات العقارية شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يُتفق على خلاف ذلك.

2. تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك ملكاً مشتركاً بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 .

بند مستحدث من اللجنة :

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. تُلحق الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات،

مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك . "

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 المفردة 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.
- مستحدث من اللجنة :

3. لا يجوز لأي مالك التصرف في الأجزاء الملحقة بالوحدة الخاصة به لغير المالك في ذات العقار، وتُستثنى من ذلك الحالات التي ينص عليها نظام إدارة الأجزاء المشتركة .

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس:

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (9)

نظام إدارة الأجزاء المشتركة

- " يتم إدارة الأجزاء المشتركة بموجب نظام يتعين أن يكون متناسباً 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 المفردة، وإجراء التعديلات عليها.
 3. إدارة الأجزاء المشتركة من قبل مجلس إدارة الاتحاد.

4. كيفية وضوابط استثمار الأجزاء المشتركة وأموال اتحاد الملاك

معالي الرئيس:

لو سمحت يا أخت جميلة بقراءة رقم الفقرة .

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

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 وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة.

6. وضع ضوابط وإجراءات الاستعانة بشركات متخصصة للقيام ببعض الأعمال اللازمة للعقار.

7. أية موضوعات أخرى يصدر بها قرار من الوزير أو ينص عليها النظام الاسترشادي المنصوص عليه في المادة (5) من هذا القانون . "

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس:

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (10)

تحسين الأجزاء المشتركة من قبل أحد الملاك

" للمالك، وفقاً لما يُحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة، أن يُحسّن على نفقته الخاصة تلك الأجزاء، أو جزءاً منها أو منفعتها، دون أن يغير ذلك، في جميع الأحوال، من تخصيصها، وبشرط ألا يُسبب هذا التحسين ضرراً للآخرين . "

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس:

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
المادة (9) نقلت إلى المادة (31) لوحدة المعالجة .

الفصل الثاني

إنشاء وتنظيم الاتحاد

أصبحت المادة (11)

إنشاء اتحاد الملاك في الأحياء السكنية

" 1. يجوز إنشاء اتحاد الملاك في الأحياء السكنية التي يكون عدد ملاك وحداتها العقارية خمسة فأكثر وفقاً 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 قراراً بإشهاره.

2. يصبح عضواً 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. تُحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تنفيذ بنود هذه المادة " .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

مادة مستحدثة من اللجنة:

المادة (12)

إنشاء اتحاد الملاك في البنايات

" 1. يُنشأ اتحاد الملاك في البنايات التي يكون عدد ملاك وحداتها العقارية خمسة فأكثر وفقاً 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 انشائه، واقتراح نظامه الأساسي لاعتماده من جمعيته العمومية.

ج. في حال عدم التوافق بين الملاك على قيام الاتحاد كان لأيٍّ منهم أن يطلب من المحكمة الكلية الكائن بدائرتها العقار التصريح له بإتمام هذه الإجراءات، وتُحدد المحكمة للجنة التأسيسية التي تستكمل إجراءات التسجيل في حال التصريح بقيام الاتحاد.

د. يتم تسجيل الاتحاد لدى كلٍ من الوزارة والسلطة المختصة، وتُصدر الوزارة قراراً بإشهاره.

2. يُصبح 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. تُحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تنفيذ بنود هذه المادة .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الاسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 و السلطة المختصة معاً . "

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الاسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

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 تُحددها اللائحة التنفيذية، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو ينص عليها النظام الأساسي للاتحاد، أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الاسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (12) سابقاً

رئيس اتحاد الملاك

حذفت

المادة (13) سابقاً

نظام إدارة الأجزاء المشتركة واتحاد الملاك

نقلت إلى المادة (9) حيث الأحكام العامة .

أصبحت المادة (15)

الموارد المالية لاتحاد ملاك الحي السكني

" تتكوّن الموارد المالية لاتحاد ملاك الحي السكني مما يأتي:

1. عائد استثمار الأجزاء المشتركة في العقارات القابلة لذلك.

2. عائد ما يستثمره من أمواله.

3. المساهمات التي يقدمها أعضاء الاتحاد طوعية.

4. الهبات والتبرعات وما في حكمها التي تتفق مع اغراضه.

5. أي موارد أخرى توافق عليها الجمعية العمومية للاتحاد . .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟ طالبي الكلمة في هذه المادة سعادة

عدنان الحمادي وسعادة الدكتورة موزة العامري ، تفضل سعادة الأخ عدنان الحمادي .

سعادة / عدنان حمد الحمادي :

شكراً معالي الرئيس ، فقط رغم أنني بعثت الملاحظات وأكرر التزامي بهذه الملاحظات .

في هذه المادة " الاشتراكات المقررة على الاتحاد أو على أعضاء الاتحاد " الاقتراح بأن تكون :

"رسوم الصيانة السنوية للخدمات المشتركة المعتمدة من قبل السلطة المختصة " ، والمبرر :

تغيير الصيغة لكي تكون أكثر مواءمة وملائمة للأنظمة المتبعة .

في فقرة رقم (4) من نفس هذه المادة " الهبات والتبرعات " يُفضل إلغاء هذه النقطة لعدم مناسبتها

لطبيعة عمل التطوير العقاري لأنه لا يمكن - حقيقة - إدراج هذه الفقرة ضمن اختصاصات اتحاد

الملاك لاختلاف الأنشطة والأهداف ، وشكراً معالي الرئيس .

معالي الرئيس :

نقطة توضيحية، أي عضو قدم آراء أو ملاحظات للجنة، إذا أخذت بها اللجنة كان به ، وإذا لم

تأخذ بها اللجنة وما زالت لديه مبررات فمن حقه أن يطرحها في الجلسة كما قام به الآن سعادة

عدنان الحمادي ، فهو أرسل الملاحظات للجنة ، وقد أخذت اللجنة ببعضها ولم تأخذ بالبعض الآخر ، فأصبح لديه الحق في أن يطرح ما طرحه باعتباره أرسله لهم ، تفضلي سعادة جميلة المهيري .

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
فيما يخص الهبات والتبرعات لا يخفى على معاليك أنه حتى حالياً هذا موجود ، فقد يكون هناك بعض الأشخاص ممن لديه سعة مالية يودون التبرع للفريج أو الحي إما بإنشاء حديقة أو زراعة ممرات وغير ذلك ، فلا أرى ما يمنع أو يدفعنا لأن نرفع أيدي المحسنين عن المساهمة في تطوير الأحياء السكنية ، وشكراً .

معالي الرئيس :

دكتورة موزة تفضلي .

سعادة / د. موزة محمد العامري :

اسمح لي معالي الرئيس بالاستئذان حيث عندي دوام في العيادة .

معالي الرئيس :

لا بأس تفضلي .

والآن هل هناك أية ملاحظات أخرى على المادة (15) كما عدلتها اللجنة؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على المادة كما عدلتها اللجنة بالتوافق مع الحكومة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
فقط يحضرني - معالي الرئيس - مثال على التبرعات، ففي حي الرقايب أراد أحد المحسنين التبرع بالمال فقال له اتحاد الملاك نحن لا نقبل مال، فياحبذا لو تحوله لتبرعات عينية فذلك أفضل، فقام بزراعة الحي .
مادة مستحدثة :

أصبحت 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 اغراضه.
5. أي موارد أخرى توافق عليها الجمعية العمومية للاتحاد .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
المادة (15) سابقاً نقلت للمادة (26) مع التعديل .

أصبحت المادة (17)

تَمْلُكُ 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 صوتٌ معدود في الجمعية العمومية " .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
أصبحت المادة (18)

اتحاد ملاك مُشْتَرَك بين مجموعة اتحادات

" 1. يجوز لاتحادات الملاك التي تُوجد بينها أجزاء مشتركة إنشاء اتحاد ملاك مُشْتَرَك 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 .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (18) سابقا

وقت الاعتداد بعضوية اتحاد الملاك

حذفت

معالي الرئيس :

هل يوافق المجلس على حذف هذه المادة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (19) سابقاً نقلت حيث أصبحت المادة (36) مع التعديلات

أصبحت 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 " .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)
مادة مستحدثة من اللجنة :

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 " .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة المستحدثة من اللجنة؟ الكلمة لسعادة عدنان الحمادي .

سعادة / عدنان حمد الحمادي :

شكراً معالي الرئيس ، بالنسبة للفقرة (ب) والتي تنص على : " ب. حالة هلاك العقار " الحقيقة أنها عبارة مقتضبة جداً ولا تفي بالهدف والغاية ، وكان يُفترض أن تكون كالتالي : " حالة هلاك العقار وذلك بعد قيامهم بتصفية الأمور المالية والإدارية والقانونية المتعلقة بإزالة أو إعادة أو تأهيل بيع العقار " المبرر : يجب أن يبقى اتحاد الملاك لحين البت في جميع الأمور المتعلقة والنتيجة عن هلاك العقار ، والرأي للمجلس الموقر ، وشكراً .

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

نعم معالي الرئيس ، ورد في البند رقم (3) ما يجيب على تساؤل سعادة الأخ عدنان الحمادي حيث ينص على : " 3. في جميع أحوال انقضاء الاتحاد يتعين اتخاذ الاجراءات القانونية " ، فمضمون أن يتم استيفاء الاجراءات القانونية وقت انقضاء الاتحاد ، وشكراً .

معالي الرئيس:

بمعنى أن ما ورد في الفقرة (3) يؤدي الغرض الذي أشرت له سعادتك، تفضل سعادة الأخ عدنان .

سعادة / عدنان حمد الحمادي :

الحقيقة أنه لا يؤدي الغرض، فهنا نتحدث عن حالة هلاك العقار، والبند (3) يتحدث عن انقضاء الاتحاد ، فأعتقد هناك فرق بين الأمرين ، وشكرا .

معالي الرئيس :

تفضل سعادة المستشار محمد المنشاوي بتوضيح هذه النقطة .

الأستاذ / محمد علي المنشاوي : (المستشار القانوني بالمجلس)

معالي الرئيس البند (3) كما ذكرت سعادة المقرر ينص على: " 3. في جميع أحوال انقضاء الاتحاد يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة التنفيذية لتصفية ما له وما عليه من حقوق والتزامات " فنحن عددنا في المادة نفسها حالات انقضاء الاتحاد ومنهم حالة هلاك العقار، وتم تفويض اللائحة التنفيذية في وضع الإجراءات اللازمة لتصفية ما له وما عليه من حقوق، وشكراً .

معالي الرئيس :

بمعنى أنه سيرد تفصيلاً في اللائحة متطلبات ذلك، الكلمة لسعادة كفاح الزعابي .

سعادة / كفاح محمد الزعابي :

نعم معالي الرئيس ، انقضاء الاتحاد يترتب عليه تصفية ما له وما عليه من حقوق والتزامات ، وهذا غطته الفقرة رقم (3) حيث أنه سيتم ذكر التفاصيل في اللائحة التنفيذية للقانون ، فأعتقد أن هذه المادة واضحة وكافية في الرد على ما تطرق له سعادة عدنان حمد ، وشكرا .

معالي الرئيس:

والآن هل يوافق المجلس على المادة (20) المستحدثة من اللجنة ؟

(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (21)

اختصاصات الجمعية العمومية لاتحاد الملاك

" تختص الجمعية العمومية للاتحاد بالآتي :

1. إقرار النظام الأساسي للاتحاد.

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

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(لم تبد أية ملاحظات)

معالي الرئيس :

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة كما عدلتها اللجنة ؟
(موافقة)

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

الفصل الثالث

إنشاء وتنظيم مجلس إدارة الاتحاد

المادة (22)

مجلس إدارة الاتحاد

1. " يَنْتخب أعضاء الجمعية العمومية لاتحاد الملاك مجلساً لإدارة هذا 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. تُشرف الوزارة على إجراءات انتخاب مجلس إدارة الاتحاد المنصوص عليه في هذه المادة .

معالي الرئيس :

هل هناك أية ملاحظات على هذه المادة كما عدلتها اللجنة؟ الكلمة لسعادة مروان المهيري

سعادة / مروان عبيد المهيري :

شكراً معالي الرئيس ، الحقيقة أن هذه الملاحظة التي سأذكرها الآن أرسلتها للجنة سابقاً وهي أن المادة (22) الخاصة بمجلس إدارة الاتحاد لم تذكر شروط الدخول في مجلس إدارة الاتحاد ، ولم تشر إلى أن هذه الشروط ستكون موجودة في اللائحة التنفيذية للقانون على أقل تقديرية ، فهذه ضرورة - معالي الرئيس - لأنها تحدد من يدخل في عضوية مجلس الإدارة وما هي الشروط التي يجب أن تتوفر فيه ، وشكراً .

معالي الرئيس :

شكراً سعادة الأخ مروان ، تفضلي سعادة جميلة المهيري .

سعادة / جميلة أحمد المهيري : (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

معالي الرئيس ، هذا القانون له ثلاث لوائح منظمة للعمل تساعد في إنجازه أحدها النظام الأساسي لاتحاد الملاك ، والآخر نظام إدارة الأجزاء المشتركة ، والثالث هو اللائحة التنفيذية ، فحتماً سترد شروط عضوية مجلس الإدارة في أحد هذه الأنظمة الثلاثة ، وشكراً .

معالي الرئيس :

سأعطيك الكلمة سعادة الأخ مروان بعد أن يقدم سعادة رئيس اللجنة توضيحه ، تفضل سعادة الأخ خلفان الشامسي - رئيس اللجنة .

سعادة / خلفان راشد الشامسي :

شكراً معالي الرئيس ، الحقيقة أن هذه الملاحظة وردتنا من سعادة العضو وقمنا بدراستها في اللجنة وأقول أن النظام الأساسي هو الذي سيحدد جميع التفاصيل الخاصة بمجلس الإدارة ، وعمله واختيار أعضائه ، فستكون هذه المسألة مغطاة في النظام الأساسي لاتحاد الملاك ، وشكراً .

معالي الرئيس :

الكلمة لسعادة الأخ مروان المهيري .

سعادة / مروان عبيد المهيري :

شكراً معالي الرئيس ، الحقيقة أن الترشيح لمجلس الإدارة يكون قبل النظام الأساسي ، وبالتالي فمجلس الإدارة هو الذي سيضع النظام الأساسي ، ولذلك فإن شروط عضوية مجلس الإدارة يجب أن تكون على أقل تقدير في اللائحة التنفيذية للقانون ، والشروط بسيطة - معالي الرئيس - ونعرفها وهي موجودة في العديد من القوانين سواء كانت قوانين اتحادية أو محلية ، وهي شروط عامة ونحن نعرفها مثل حسن السيرة والسلوك والنزاهة وغيرها ، فمن المهم أن نضعها من البداية حتى نضبط هذه العملية ولا نفتح المجال للدخول في أمور كثيرة في المستقبل ، وشكراً .

معالي الرئيس :

الكلمة لسعادة حمد الرحومي .

سعادة / حمد أحمد الرحومي : (النائب الأول للرئيس)

شكراً معالي الرئيس ، المادة (21) هي التي تقول " النظام الأساسي " : بناء عليه تتم الانتخابات ومن الأوفق ترك تلك الاشتراطات لتقدير الجمعية وفقاً لما يقرره النظام الأساسي ، والنظام الأساسي للإتحاد - معالي الرئيس - يُنشأ أو يبدأ مع لجنة تأسيسية وليس مجلس إدارة ، فأولاً لجنة تأسيسية ، بعدها يتم تقديم مقترح بالاتحاد ومن ثم تتم جمعية عمومية يختارون مجلس الإدارة ، وبذلك يكون عندهم النظام الأساسي الذي يحدد الاشتراطات الكاملة لمجلس الإدارة ، وهذا معمول به في أغلب الجمعيات الموجودة في الدولة بنفس هذا النظام ، وشكراً .

معالي الرئيس :

تفضل سعادة مروان المهيري .

سعادة/ مروان عبيد المهيري:

شكراً معالي الرئيس، لدي نقطة بسيطة وهي إذا كان النظام الأساسي تقره الجمعية العمومية ففي البند رقم (1) من المادة (22) نذكر أن أعضاء مجلس الجمعية العمومية يضعون النظام الأساسي أو عفواً، ينتخب أعضاء مجلس الإدارة على الشروط التي تم وضعها في النظام الأساسي وبالتالي نضبط العملية وتكون واضحة، وشكراً.

معالي الرئيس:

عنوان المادة هو اختصاصات الجمعية العمومية لاتحاد الملاك، هذا في المادة (21)، أما المادة (22) ففيها مجلس الإدارة، والنظام الأساسي سيضع ما تفضلت به أخ مروان وتوافق عليه

الجمعية العمومية وبعد ذلك تعمل بموجبه، أنا أتصور أن الأمر مغطى في هذا الجانب، والآن هل يوافق المجلس على المادة (22)؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (23)

أعضاء ومدة عضوية مجلس الإدارة

حذفت

معالي الرئيس:

هل يوافق المجلس على حذف المادة (23)؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 المُدققة 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 تُحددها اللائحة التنفيذية أو النظام الأساسي أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
2. في جميع أحوال غياب مجلس الإدارة لإقالته 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.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (23)؟ سعادة الأخ أحمد الشحي تفضل.

سعادة/ أحمد عبدالله الشحي:

السلام عليكم، المادة (23) معاليك في البند (ل) "أي اختصاصات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية أو النظام الأساسي ونظام إدارة الأجزاء المشتركة"، يكون هناك نظام خاص لإدارة الأجزاء المشتركة... وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً سعادتك، تفضلي جميلة.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

نعم معاليك، النظامين.

معالي الرئيس:

تفضل سعادة الأخ حمد الرحومي.

سعادة/ حمد أحمد الرحومي: (النائب الأول للرئيس)

شكراً معاليك، طبعاً نظام إدارة العقار معاليك موجود وهو النظام الذي سيعمل بناءً عليه الاتحاد، كيف يدير الأجزاء المشتركة وهناك نظام للاتحاد نفسه معاليك الذي تكلمنا عنه وهو النظام الأساسي وهو خاص بقيام الاتحاد وعمله، أما مجلس الإدارة فسيعمل بناءً على النظام ليس النظام الأساسي الذي سيعمل عليه في الجمعية ولكن عندما يشتغل الآن لإدارة العقار معاليك والأجزاء المشتركة فسيعمل من خلال نظام إدارة العقار، فهذين النظامين نظامياً منفصلين، واحد تشغيلي والثاني لمجلس الإدارة، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، سعادة مريم بن ثنية تفضلي.

سعادة/ مريم ماجد بن ثنية:

شكراً معاليك، أنا كان لدي استفسار لكن عندما قرأت البند مرة ثانية انتبهت أنه موجود، شكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، ناعمة الشرهان تفضلني.

سعادة/ ناعمة عبدالله الشرهان: (النائب الثاني للرئيس)

شكراً معالي الرئيس، طالما أن هناك نظام أساسي فأعتقد أن الأنظمة الأخرى ستكون تنظيمية، هناك نظام أساسي ينظم كل العمليات، وشكراً.

معالي الرئيس:

كفاح تفضلني.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

نعم معاليك، بالنسبة للنظام الأساسي للتوضيح هناك نظام أساسي والمنصوص عليه معاليك في المادة الخامسة في الفقرة الثانية، حيث يوجد نموذج استرشادي للأجزاء المشتركة ونموذج استرشادي للنظام الأساسي للاتحاد، فهذا مغطى وموجود، وشكراً.

معالي الرئيس:

هذا يعني أنك مع حذف الفقرة الأخيرة أم ماذا؟ لأن الأخ أحمد ملاحظته لماذا هذا التكرار لأن هذا موجود ضمن النظام الأساسي، هل هذا صحيح يا أخ أحمد؟

سعادة/ أحمد عبدالله الشحي:

نعم معالي الرئيس.

معالي الرئيس:

فالسؤال المطروح هو: هل نحتاج إلى بقاء هذه الفقرة "أي اختصاصات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية أو النظام الأساسي أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة"، هناك لائحة تنفيذية ونظام أساسي ونظام إدارة أجزاء مشتركة، تفضلني.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

معاليك هو سأل هل هناك ثلاثة أنظمة أم أنه نظام واحد؟ هذا كان سؤاله، ومن ثم عندما قلت أنت هذا الكلام غير كلامه، فالموجود هو الثلاث أنظمة معاليك.

سعادة/ أحمد عبدالله الشحي:

هذه الملاحظة أنا أرسلتها لكم...

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

ونحن رددنا عليه كتابياً معاليك...

معالي الرئيس:

يا أخ أحمد انتظر لحين أن أعطيك فرصة الكلام ولا تهتم وستأخذ فرصة الكلام وهذا حقك، كفاح هل لديك تكملة للموضوع؟ تفضلي.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

نعم معاليك، مشروع هذا القانون وحتى لا تكون فيه ثغرات أو قصور في جزئيات معينة، يوجد نظام أساسي ولائحة تنفيذية ويوجد نظام إدارة الأجزاء المشتركة، فإن رأى بعض الأعضاء وجود قصور أو عدم تفاصيل موجودة في مشروع هذا القانون فهي مغطاة في النظام الأساسي واللائحة التنفيذية ونظام إدارة الأجزاء المشتركة ومنصوص عليه في المادة الخامسة معاليك، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، ناعمة الشرهان تفضلي.

سعادة/ ناعمة عبدالله الشرهان: (النائب الثاني للرئيس)

شكراً معالي الرئيس، للتوضيح فأنا أضمت صوتي لصوت سعادة كفاح وأنا لا أقول حذفها وإنما أنا أقول طالما هناك نظام أساسي فهذا النظام يندرج تحته أي شيء أساسي وهو ينظمه وهو المظلة ولا أقصد أن يلغى بالعكس أنا مع الإبقاء عليها، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، حمد الرحومي أنت طلبت الكلمة تفضل.

سعادة/ حمد أحمد الرحومي: (النائب الأول للرئيس)

نعم معاليك، فقط في المادة تم ذكر جميع النقاط والاختصاصات وقد يكون هناك اختصاص غير مذكور حالياً فيرجع الأمر للأنظمة الأخرى معاليك لأننا ذكرنا هذا بالتفصيل الآن، وقد يكون قد سقط سهواً أي اختصاص إضافي مذكور فيه... دقيقة معاليك سأطلع على المعلومة.

معالي الرئيس:

حسناً سنعطي الكلمة لسعادة خلفان الشامسي لأنه رئيس اللجنة، تفضل سعادتك.

سعادة/ خلفان راشد الشامسي:

شكراً معالي الرئيس، نحن نتكلم عن اختصاصات مجلس الإدارة، سردنا بعض الأمور والاختصاصات وذكرنا في النقطة (ل) أن أي اختصاصات أخرى غير مذكورة هنا فستكون موجودة في اللائحة التنفيذية أو في النظام الأساسي أو في نظام إدارة الأجزاء المشتركة، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، سعادة الأخ أحمد الشحي تفضل.

سعادة/ أحمد عبدالله الشحي:

معالي الرئيس أشكر اللجنة حقيقة على عملهم وجهدهم وما نتكلم به ليس تقليلاً من عملهم بل هم ما شاء الله عليهم وجزاهم الله خيراً اجتهدوا، لكن ما أعرفه أن هناك نظام أساسي ولائحة داخلية تنفيذية، نظام الأجزاء المشتركة سيكون ضمن هذين النظامين إما النظام الأساسي أو نظام اللائحة التنفيذية، فأنا أطالب بحذف نظام إدارة الأجزاء المشتركة والأمر متروك للمجلس، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً، هل يوافق المجلس على حذف عبارة "أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة"، أرجو رفع الأيدي؟ هنا حذف، وهو المقترح الذي تقدم به سعادة أحمد الشحي. عدد الإخوة رافعي الأيدي محدود. يبدو أنه لم يبق أحد موافق غيرك يا أخ أحمد.

(أقلية)

معالي الرئيس:

حسناً هل يوافق المجلس على المادة كما وردت بالاتفاق بين الحكومة واللجنة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (24)

المحافظة على مصالح الاتحاد

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (24)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (25)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 مُنظمة عن الأوضاع المالية للاتحاد، وأن يكون إعداداته للميزانيات وفقاً للمعايير المحاسبية المعمول بها.
3. إعداد مشروع الميزانية التقديرية، والحسابات الختامية ومشروع الميزانية العمومية المُدققة.

4. أي اختصاصات أخرى منصوص عليها في النظام الأساسي للاتحاد أو في نظام إدارة الأجزاء المشتركة، أو يُكلف بها من مجلس الإدارة.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (26)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (27)

إقالة أعضاء مجلس الإدارة

1. للجمعية العمومية إقالة مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضائه، وفتح باب الترشيح 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 للنظم القانونية المعمول بها، ولها اتخاذ أية إجراءات قانونية تجاه الأعضاء بما فيها إقالة مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضائه.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (27)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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. يُحدد النظام الأساسي طريقة تعيين المدير وإنهاء مهامه ومساءلته.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (28)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (26)

مجلس اتحاد ملاك المجمعات العقارية

تم دمجها،، بعد إجراء التعديلات اللازمة، هي والمادة (17) من مشروع الحكومة في المادة رقم

(18) من مشروع هذا القانون للارتباط، وبعد التوافق مع الحكومة.

معالي الرئيس:

مرت هذه المادة عليكم ووافقتم عليها.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

الفصل الرابع

حقوق والتزامات الملاك وأعضاء الاتحاد

أصبحت المادة (29)

الاطلاع على الأوراق والسجلات

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (29)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (30)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (31)

صيانة الوحدة العقارية

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (31)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 المفروز له، على أن يتم إبلاغه عن هذه الأعمال وفقاً لما يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (32)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (33)

حق المتضرر بالمطالبة بالتعويض

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (33)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (34)

إنشاء صندوق تكافل

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (34)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (35)

المطالبة بسداد المستحقات في البناءات

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (35)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت 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 يُخطر 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 و 2) من هذه المادة.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (36)؟ مريم بن ثنية تفضلي سعادتك.

سعادة/ مريم ماجد بن ثنية:

شكراً معالي الرئيس، بالنسبة للبند رقم (1) ينص على "...أن يخطر مجلس إدارة الاتحاد كتابةً بذلك عندما يتصرف المالك بالملكية"، في البند رقم (2) "لا يجوز التصرف بنقل الملكية في أصول الاتحاد"، فماذا نقصد بأصول الاتحاد؟ ومن ثم عندما نقول أننا سننقل "التصرف بنقل ملكية الوحدة التي يملكها يخطر كتابةً" هنا اكتفينا بالإخطار ولا يترتب على ذلك أي شيء آخر، ولكن في البند رقم (2) قلنا "بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العمومية"، إذاً لدي هذان الاستفساران، ماذا يقصد بالإخطار وماذا يقصد بأصول الاتحاد؟ وشكراً معاليك.

معالي الرئيس:

شكراً سعادتك، تفضلي يا جميلة.

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

شكراً معالي الرئيس، المالك الذي يتصرف بوحدته العقارية يتصرف بمشيئته ولكن يشترط عليه أن يخطر مجلس الإدارة كتابةً للعلم، لكن الفقرة التي تكلمت عنها سعادة مريم "لا يجوز التصرف

بنقل الملكية في أصول الاتحاد" فهنا الحديث عن أصول الاتحاد، لنفترض فرضاً أن للاتحاد مجمع للاستثمار أو شقة للاستثمار أو مبنى أو نادي رياضي فهنا لا يجوز التصرف بهذه الملكية لأن هذه أصول للاتحاد وليست للأشخاص وإنما للاتحاد، ففي حال الرغبة في نقل أي جزء من أملاك الإتحاد فهذا يتم بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العمومية، وشكراً.

معالي الرئيس:

خلفان هل تريد الإضافة؟

سعادة/ خلفان راشد الشامسي:

سعادة جميلة المهيري وضحت الموضوع شكراً.

معالي الرئيس:

كفاح تفضلي.

سعادة/ كفاح محمد الزعابي:

نعم معاليك الفقرة رقم (1) معاليك تتكلم عن أنه صاحب الملك، عضو الاتحاد يبلغ الاتحاد ويخطرهم كتابةً بأنه قام بعملية نقل الملكية والبيع لأن ربما هذه الوحدة العقارية عليها التزامات مالية أو اشتراكات لم يسدها، بالتالي لابد أن يخطر الاتحاد بذلك، الفقرة رقم (2) تتكلم - معاليك - عن الاستثمار ويجب أن نفرق، أصول الاتحاد المخصصة للاستثمار، وشكراً.

معالي الرئيس:

سعادة مريم ماجد بن ثنية تفضلي.

سعادة/ مريم ماجد بن ثنية:

شكراً معاليك، لم تتضح الصورة بعد لأن العبارة تقول "في أصول الاتحاد أو الأجزاء المخصصة للاستثمار" فهناك فرق ما بين الاثنين، أصول الاتحاد كما ذكرت سعادة جميلة وقالت أن الأصول قد تكون النادي ولا يعقل أن النادي في المجمع السكني يمتلكه شخص ويستطيع التصرف فيه، وشكراً.

معالي الرئيس:

سعادة خلفان الشامسي - رئيس اللجنة تفضل.

سعادة/ خلفان راشد الشامسي:

شكراً معالي الرئيس، للتوضيح في البند الأول صاحب البيت أو صاحب الشقة يخطر اتحاد الملاك بأنه سيتصرف فيه بالبيع أو بالطريقة هذه، أما في البند الثاني حول أصول الاتحاد فقد يكون

منفصل، مجمع استثماري أو شيء يستطيع فرزها ويستطيع التصرف فيها، بالتالي يجب الحصول على موافقة الجمعية العمومية، ثلثي أعضاء الجمعية العمومية، وشكراً.

معالي الرئيس:

سعادة حمد الرحومي تفضل.

سعادة/ حمد أحمد الرحومي: (النائب الأول للرئيس)

شكراً معالي الرئيس، فقط أنا أضيف معاليك أن من اجتماعنا مع المختصين قالوا أنهم لا يريدون من مجلس الإدارة التصرف في أصول ثابتة تخدم لسنوات فيمكن له أن يبيعها الآن بقرار مجلس الإدارة بالتالي تم ربط ذلك ليس بقرار مجلس الإدارة معاليك ولكن قرار الجمعية العمومية، لو كانت هناك أي إشكالية أو تشكيك أو كذا فهو بحاجة للحصول على موافقة من الجمعية العمومية لبيع هذا العقار الذي هو أصلاً عبارة عن استثمار، وأعتقد أن الأخت مريم خلطت ما بين الملكية الشخصية وما بين الاستثمار، هذه الملكيات تابعة للاتحاد معاليك وليس للأفراد، ملكية تابعة للاتحاد يأتي منها دخل وبالتالي يمكن أن يقرر مجلس الإدارة أن يبيع، نحن منعنا مجلس الإدارة من اتخاذ قرار مثل هذا لأن هذا ربما يؤثر على الاتحاد في المستقبل، وطلبنا من الاتحاد أن يعرض الموضوع على الجمعية العمومية وبالتالي من المستحيل على الجمعية العمومية أن تتخذ قراراً ضد مصلحتها، وشكراً.

معالي الرئيس:

بمعنى آخر أن الفقرة (2) هي قيد على مجلس الإدارة، حيث لا يملك مجلس الإدارة التصرف إلى بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العمومية، هذا قيد على مجلس الإدارة، أتمنى أن تكون قد اتضحت الصورة، تفضلي مريم.

سعادة/ مريم ماجد بن ثنية:

المعذرة معالي الرئيس، ليس لدي إلا أن أتبع المجلس ولكني غير مقتنعة والفكرة لم تصلني بعد، ماذا نعني بأصول الاتحاد؟ حتى الأجزاء التي تعتبر كاستثمار، من سيتصرف بنقل ملكيتها لمن؟

معالي الرئيس:

حسناً، نطلب من سعاد المستشار كارم عبداللطيف التوضيح، تفضل.

الأستاذ/ كارم عبداللطيف: (المستشار القانوني بالمجلس)

عفواً معالي الرئيس، هناك ملك فردي لفرد وهناك ملك للاتحاد، ملك الفرد يتصرف فيه كما يريد ولكن عليه قيد واحد وهو أن يخطر الاتحاد يكون الاتحاد على علم، هناك ملك الاتحاد كله، هذا

الملك للاتحاد هو ملك للمجموع ونص القانون يقيّد هذا التصرف فيه بحيث يجعله مرهون بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العمومية لأنه ملك عام، فهذا هو الفرق بين الملك الخاص والملك العام، الملك الخاص صاحبه يتصرف فيه كما يريد ولكن يخطر الاتحاد حتى يكون على علم، بينما الملك العام بالعكس لا بد أن تكون عليه قيود، فذاك ملك خاص وذاك ملك عام وهذا الفرق بين الاثنين، وشكراً.

معالي الرئيس:

حسناً هل يوافق المجلس على المادة (36)؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

الفصل الخامس

العقوبات

أصبحت المادة (37)

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (37)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (35)

تمّ نقلها مع تعديلها لتصبح المادة (39) سيراً على نهج المجلس في أنه يبدأ بالعقوبات الأخف.

أصبحت 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.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (38)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (39)

1. يُعاقب 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 ميزانياتٍ أو عقوداً غير صحيحة مع علمه بذلك.
2. كل شخص صادق على مستندات غير صحيحة تخص اتحاد الملاك مع علمه بذلك.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (39)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (40)

- يُعاقب 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 بدّد مالاً من أموال الاتحاد، أو سهّل للغير الاستيلاء عليه.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (40)؟ سعادة محمد عيسى الكشف تفضل.

سعادة/ محمد عيسى الكشف:

شكراً معالي الرئيس والشكر موصول للجنة والدور الذي قاموا به حقيقة في هذا القانون وكذلك توافق الحكومة معهم، معالي الرئيس أنا أرسلت للجنة مشكورة وأتاني الرد من عندهم، وأردت أن

أستوضح - فقط - بالنسبة للعقوبة المنصوصة حيث تم استحداث هذه المادة وذكر أن كل من اختلس أو ساعد أو سهّل للغير الاستيلاء عليه، معالي الرئيس ربما المناقصات دائماً تأخذ حيزاً كبيراً في هذا الجانب خصوصاً في موضوع العقار، فكنت أتمنى أن تكون مذكورة اشتراطات المناقصات وكذلك توضيحها في هذا البند حتى لا تكون هناك ثغرة في هذه العقوبة، وشكراً.

معالي الرئيس:

حمد الرحومي تفضل سعادتك.

سعادة/ حمد أحمد الرحومي: (النائب الأول للرئيس)

معالي الرئيس، طبعاً في إدارة نظام العقار ذكر الإجراءات التي يتبعها مجلس الإدارة في الحصول على المناقصات وجميع الإجراءات المطلوب أن يقوم بها، هذه تغطي جميع الاختلاسات وبوعيسى يتكلم الآن عن أهمية وجود نظام ولا بد أن يكون من خلال إعلان، هذا كله موجود معاليك في نظام إدارة العقار، الآن عندما يخالف هذا النظام بالتالي إما أنه قد بدّد أو استغل أو استفاد بطريقة غير مناسبة وبالتالي هنا الحكم، نحن لم نضع الحكم لهذه الحالة بعينها أو لعدم وجود آلية لاستدراج العروض بل هي من ضمن التبديد، وشكراً.

معالي الرئيس:

شكراً سعادة الأخ حمد الرحومي، هل اتضحت الصورة يا سعادة محمد عيسى الكشف؟ والآن هل يوافق المجلس على المادة (40)؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

المادة (41)

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (41)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

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.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (42)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

الفصل السادس

أحكام ختامية

المادة (43)

التدقيق على أوراق وسجلات الاتحاد

يُصدر 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.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (43)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (44)

البند الأول حذف.

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (44)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة مع حذف البند رقم (1)؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (45)

اللائحة التنفيذية

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (45)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (46)

الإلغاءات

يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (46)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

سعادة/ جميلة أحمد المهيري: (مقرر لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

أصبحت المادة (47)

نشر القانون والعمل به

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

معالي الرئيس:

هل هناك أية ملاحظات على المادة (47)؟

(لم تبد أية ملاحظات)

إذاً هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(موافقة)

معالي الرئيس:

والآن هل يوافق المجلس على مشروع القانون في مجموعه دون إعادة تلاوة مواده مرة أخرى في

صيغتها النهائية؟*

(موافقة)

معالي الرئيس:

نشكر سعادة جميلة المهيري أتعبناك اليوم ولم تقصري مشكورة، والشكر أيضاً لرئيس وأعضاء اللجنة على جهودهم الخيرة، وبإسمكم أيضاً نتقدم إلى معالي الأخ سهيل المزروعى وفريق عمله الذين قضوا فترة طويلة في المناقشات مع اللجنة وتوجت والله الحمد هذه المناقشات بمشروع قانون يغطي كثير من الجوانب، وكما أشار بعض الأعضاء إلى أن هذا القانون يستشرف المستقبل لأن الإمارات وإدارة العقار فيها عنصر هام جداً ووجود مثل هذا القانون غاية في الأهمية خاصة عندما تبدأ الوحدات المشتركة فإن هذا القانون سينظم هذا الجانب، ونأمل إن شاء الله لكم جميعاً التوفيق، مرة أخرى معالي الأخ الوزير سهيل المزروعى لك من المجلس الأعضاء والعضوات كل التقدير ونتمنى لكم إن شاء الله التوفيق.

وحيث أنه لا يوجد أي بنود أخرى في بند ما يستجد من أعمال وبعد أن انتهى المجلس من مناقشة

جميع البنود المدرجة على جدول أعماله، فهل يوافق المجلس على رفع هذه الجلسة؟

(موافقة)

* مشروع القانون في صيغته النهائية ملحق رقم (3) بالمضبطة.

معالي الرئيس :

إذا ترفع الجلسة .

(رفعت الجلسة حيث كانت الساعة 23:12 مساءً)

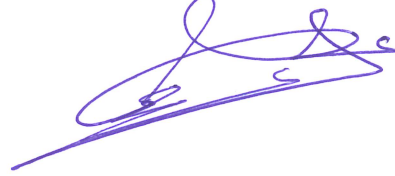
رئيس المجلس

صقر غباش



الأمين العام

د. عمر عبدالرحمن النعيمي



الملاحق

ملحق رقم (1)

نص الرسالة الصادرة للحكومة
في شأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع
" أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل
على المتغيرات الاقتصادية في الدولة "

Ref :

الرقم : أم ر/ 9 / 1 / 433 / 2021

Date :

التاريخ : 22/04/2021

الموقر

معالي الأخ/ عبد الرحمن بن محمد العويس

وزير الصحة ووقاية المجتمع

وزير الدولة لشؤون المجلس الوطني الاتحادي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع : طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة "

يسرنا أن نتقدم إلى معاليكم بخالص التحية، وبالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يرجى التفضل بالإحاطة بأن بعض أصحاب السعادة أعضاء المجلس الوطني الاتحادي قد تقدموا بطلب مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة ".

برجاء عرض الأمر على مجلس الوزراء الموقر للنظر في الموافقة على مناقشة هذا الموضوع وفقاً لنص المادة (92) من الدستور ونص المادة (140) من اللائحة الداخلية للمجلس الوطني الاتحادي الصادرة بقرار رئيس الدولة رقم (1) لسنة 2016، كما يرجى تحديد الوزارة المعنية بمناقشة الموضوع المشار إليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،



صقر عباس

رئيس المجلس الوطني الاتحادي

مرفق:

- نسخة من طلب مناقشة الموضوع المشار إليه.

التاريخ: 04/06 / 2021

معالي / صقر غباش الموقر

رئيس المجلس الوطني الاتحادي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: - أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة

بمراجعة التشريعات العمالية المنظمة لأنشطة العمل في القطاع الخاص بالدولة، فقد تبين أن التشريع الرئيسي المنظم لهذه الأنشطة هو القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 1980 بشأن تنظيم علاقات العمل والذي قد مضى عليه أكثر من أربعين عاماً دون تغيير في حين تغيرت معظم المعطيات في الدولة، الأمر الذي يستدعي مراجعة هذا التشريع والوقوف على مدى ملاءمته للمستجدات الاقتصادية الحالية.

لذلك فإننا نود مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة " في إطار المحاور التالية: -

1. تأثير القانون في دعم المنشآت الاقتصادية في الدولة، وتحقيق التوازن بين كافة أصحاب المصلحة.

2. أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على مستهدفات واستراتيجيات الدولة المستقبلية ورؤية الإمارات 2071.

مقدمو الطلب

سعيد راشد عبدالله العابدي النعيمي

مروان عبيد علي عبيد المهيري

ميرة سلطان ناصر محمد السويدي

د. طارق حميد مطر محمد الطاير

أسامة أحمد عبدالله الشعفار

عائشة رضا حسين البيرق

ضرار بالهول الفلاسي

خلفان راشد الشامسي

هند بن هندي العليلي

حميد علي العبار الشامسي

محمد عيسى الكشف

ناعمة المنصوري

ملحق رقم (2)

رسالة اعتذار معالي وزير الموارد البشرية والتوطين
عن عدم حضور الجلسة وطلب تأجيل السؤال
حول "إلغاء ترخيص مركز توافق"



التاريخ: 22/04/2021

المرجع: MOHRE/M/2021/0192

معالي الاخ / صقر غباش الموقر

رئيس المجلس الوطني الاتحادي

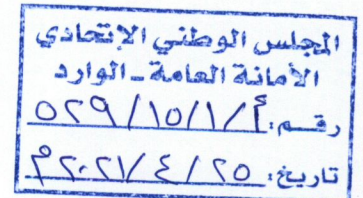
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع : سؤال حول الغاء ترخيص مركز توافق

نهدىكم اطيب التحيات متمنين لكم دوام التوفيق والسداد ، وبالإشارة الى الموضوع اعلاه ، والى كتابكم رقم أ/م ر / 2021/432/15/1 بتاريخ 2021/04/22 ، ارجو التكرم بقبول اعتذاري عن حضور الجلسة الحادية عشرة من دور الانعقاد العادي الثاني من الفصل التشريعي السابع عشر المقرر انعقادها يوم 27 ابريل 2021 ، وعليه ارجو التفضل بادراج سؤال سعادة احمد عبد الله الشحي في جدول اعمال جلسة أخرى بما يمكنني من التشرف بالحضور بعد شهر من تاريخه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

ناصر بن ثاني الهاملي
وزير الموارد البشرية والتوظيف



ملحق رقم (3)

تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة
في شأن مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك ،
ومشروع القانون في صيغته النهائية

الموكر

معالي / صقر غباش

رئيس المجلس الوطني الاتحادي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وبعد خالص التحية وعميق الاحترام، أتشرف بأن أرفق لمعاليكم تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة الخاص بمشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك، والجدول المقارن الذي تم إعداده في هذا الصدد.

ونأمل تفضل معاليكم باتخاذ ما ترونه مناسباً للعرض على المجلس الموكر.

ولمعاليكم كل التحية والتقدير

رئيس اللجنة

خلفان راشد النايلى الشامسى

التاريخ: 2021 / 04 / 26

الفصل التشريعي السابع عشر

(دور الانعقاد العادي الثاني)

تقرير مُقدَّم

من لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة

إلى المجلس الوطني الاتحادي

في مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك

أحال المجلس الوطني الاتحادي بجلسته الثامنة المنعقدة بتاريخ 2020/05/19 إلى لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك؛ وذلك لدراسته وإعداد تقرير بشأنه للعرض على المجلس.

ولهذا الغرض عقدت اللجنة عدد (20) اجتماعاً على النحو الآتي:

2020/09/28 و 2020/10/12 و 2020/10/19 و 2020/11/02 و 2020/11/09 و 2020/11/16 و
2020/11/30 و 2020/12/14 و 2020/12/21 و 2020/12/28 و 2021/01/25 و 2021/02/01 و
2021/02/08 و 2021/02/15 و 2021/02/22 و 2021/03/08 و 2021/03/15 و 2021/03/29 و
2021/04/05 و 2021/4/26

وقد وضعت اللجنة، في دراسة مشروع القانون المعروف، مخططاً عاماً يجمع بين الدراسات المطلوبة في مثل هذه الأحوال وبين وقائع الممارسات الفعلية من خلال تجارب مماثلة قائمة على أرض الواقع؛ لذلك اتبعت اللجنة منهجية عمل على النحو الآتي:

أولاً: تكليف الأمانة العامة للمجلس بإعداد الدراسات الاجتماعية والقانونية اللازمة بشأن أغراض هذا المشروع، وتأثيره على المخاطبين بأحكامه، وكذلك المبررات التي قام عليها المشروع، ومدى توافق مواده مع هذه المبررات.

ثانياً: دراسة مدى اتفاق مشروع القانون مع أحكام الدستور، وعلاقته بالقوانين ذات الصلة السارية في الدولة.

ثالثاً: عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات مع ممثلي الحكومة من وزارة الطاقة والبنية التحتية، بحكم كونها الجهة مقترحة مشروع القانون المعروف والمعنية بالأساس بتنفيذ أحكامه، حيث مثل الوزارة في هذه الاجتماعات كل من:

1. سعادة/ م. محمد أحمد المحمود – المدير التنفيذي لقطاع الإسكان.

2. الدكتور/ م. محمد محمود أحمد – خبير دراسات اسكانية.

3. المستشار/ محمد خطاب – مستشار قانوني.

4. السيد/ م. سلطان محمد العرياني - مدير إدارة طلبات الإسكان.

5. السيد/ علي محمد القاسم - مدير إدارة التمويل والتحويل.

6. السيد/ مهند الطنجي - رئيس قسم تخطيط برامج التمويل السكني.

رابعاً: اجتماع اللجنة بممثلي السلطات المحلية المعنية بذات الشأن؛ وذلك لما تلاحظ للجنة من أهمية التعرف على وجهة نظر الجهات المحلية ذات الصلة في مشروع القانون بالنظر لكونها الجهات المختصة بتسجيل التصرفات العقارية، ولدورها وفقاً لما تضمنه مشروع القانون في تطبيق بعض أحكامه، وقد مثلت السلطات المحلية في هذا الاجتماع كل من:

1. السيد/ يوسف سعيد الكويتي - المدير التنفيذي لقطاع الشؤون القانونية والحكومية بالإمارة - دائرة البلديات والنقل أبوظبي.

2. السيد/ طارق الفلاحي - إدارة شؤون المطورين والترويج العقاري - دائرة البلديات والنقل أبوظبي.

3. السيد/ سائد خولي - مستشار قانوني - دائرة البلديات والنقل أبوظبي.

4. السيد/ محمد خليفة بن حماد - مدير أول إدارة بمؤسسة التنظيم العقاري - دائرة الأراضي والأملاك دبي.

5. السيد/ عبدالله صالح محمد - مدير إدارة - دائرة الأراضي والأملاك دبي.

6. المستشار/ عماد الدين فاروق - مستشار أول قانوني - دائرة الأراضي والأملاك دبي.

7. السيد/ سعود عبدالعزيز الخيال - نائب مدير إدارة تنظيم المشاريع العقارية - دائرة التسجيل العقاري الشارقة.

8. السيد/ راشد المطروشي - رئيس قسم جمعية اتحاد الملاك - دائرة التسجيل العقاري الشارقة.

9. المهندس/ عبدالله احمد الشحي - مدير إدارة المشاريع الهندسية - مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

10. السيد/ جاسم محمد حسين - استشاري مالي أول - مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

11. السيدة/ إلهام عبدالرحمن فكري - نائب المدير العام لشؤون العقارات - مؤسسة الإمارات العقارية.

(جهة اتحادية)

خامساً: اجتماع اللجنة بمجلس إدارة اتحاد ملاك حي الرقايب السكني بإمارة عجمان، وذلك حرصاً من اللجنة على التعرف على تجربتهم والتحديات التي واجهتهم في الواقع العملي، فضلاً عن الاستماع إلى ملاحظاتهم ومقترحاتهم

وطموحاتهم في شأن مشروع القانون المعروض، حيث مثّل اتحاد ملاك حي الرقايب السكني في هذه الاجتماع كل من:

1. السيد/ أحمد عبدالله يوسف الحوسني - رئيس مجلس اتحاد ملاك حي الرقايب السكني.
2. السيد/ مروان وليد مراد البلوشي - نائب رئيس مجلس اتحاد ملاك حي الرقايب السكني.
3. السيد/ عثمان عبدالرحمن عبدالله المازمي - رئيس لجنة البستنة.
4. السيد/ محمد حسن راشد الحوسني - عضو لجنة البستنة.
5. السيدة/ عائشة أحمد يوسف العوضي - رئيس اللجنة الإعلامية.
6. السيد/ مازن حسن راشد السعدي - عضو اللجنة الإعلامية.
7. السيد/ حمدان علي الأميري - عضو اللجنة الإعلامية.

وفي ضوء دراسة اللجنة لأحكام مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية، والدراسات المقدمة من الأمانة العامة، وما تبين للجنة من خلال الاجتماعات التي عقدتها مع كافة الجهات، المشار إليها أعلاه، والمناقشات والمداولات التي دارت بين أعضاء اللجنة، فقد خلّصت إلى الآتي:

أولاً: من خلال مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية كما وردا من الحكومة، تبين للجنة الآتي:

1. مبررات مشروع القانون:

ارتأت الحكومة اقتراح مشروع القانون المعروض لتتناول أحكامه الإطار القانوني لإنشاء وتنظيم كيان يضم ملاك الوحدات العقارية يتولى إدارة وتنمية واستثمار وصيانة وحفظ الأجزاء المشتركة بينها؛ حيث لا يوجد أي قانون ينظم هذا الأمر على المستوى الاتحادي في أغلب مشاريع الإسكان الاتحادية الحالية والمتوقع انشاؤها مستقبلاً، ويمكن تطبيق هذا القانون، أيضاً، في الإمارات التي ترغب في ذلك ولا يوجد بها قانون مماثل.

2. الهدف من مشروع القانون كما جاء من الحكومة:

- إنشاء وإدارة وتشغيل المرافق المشتركة وصيانتها بشكل دوري.
- تعزيز مساهمة المواطنين في الحفاظ على المرافق العامة ومشاركتهم في إدارتها.

3. بُنيان مشروع القانون:

جاء مشروع القانون من الحكومة في (40) مادة؛ في ستة فصول مُوزعة على النحو الآتي:

الفصل الأول: بعنوان "تعريفات وأحكام عامة"، الفصل الثاني: بعنوان "اتحاد الملاك"، الفصل الثالث: بعنوان "الجمعية العمومية لاتحاد الملاك ومجلس إدارتها"، الفصل الرابع: بعنوان "حقوق والتزامات الملاك وأعضاء اتحاد الملاك"، الفصل الخامس: بعنوان "العقوبات"، الفصل السادس: بعنوان "أحكام ختامية".

ثانياً: من خلال الأوراق الواردة من الحكومة، مع الدراسات التي وضعتها الأمانة العامة للمجلس، ونتائج اجتماعات اللجنة مع الحكومة والجهات المعنية المحلية، والمناقشات والمداولات التي دارت حول المشروع، فقد خلصت اللجنة إلى الآتي:

أنه نظراً لما يُمثله موضوع السكن من أهمية للمواطنين من خلال الدور الرئيسي الذي يُمكن أن تقوم به اتحادات الملاك في الحفاظ على الأجزاء المشتركة للعقارات؛ فقد اتبعت اللجنة منهجاً في تناول المشروع يقوم على وجوب التفرقة بين اتحادات الملاك التي تُنشأ في الأحياء السكنية وبين تلك الاتحادات التي تُنشأ في البنايات؛ ولذلك أجرت اللجنة مجموعة من التعديلات الشكلية والموضوعية على المشروع الوارد من الحكومة، نوجز أهمها في الآتي:

أولاً: أهم التعديلات الشكلية:

(أ) لعل أهم هذه التعديلات التي قامت به اللجنة من تعديل مسمى القانون ليصبح "قانون اتحادي بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك"، نظراً لكون اتحادات الملاك ليست موجودة قانوناً على المستوى الاتحادي، ومشروع هذا القانون هو الذي يُنشأ لأول مرة على هذا المستوى، وفي ضوء أن كلمة "تنظيم" تعني فقط الترتيب والإدارة، ولا تشمل الإيجاد أو الإنشاء القانوني، وبالتالي فهي غير كافية لتحقيق الهدف المطلوب من عنوان القانون في الانشاء وفي التنظيم لهذه الاتحادات، لذلك قامت اللجنة بإضافة كلمة "إنشاء" إلى مسمى مشروع القانون.

(ب) استحدثت اللجنة تعريفات لبعض العبارات والكلمات التي ارتأت أهميتها لضبط ووضوح أحكام المشروع وتكاملها، فضلاً عن تلافي تكرار معاني بعضها في صلب مواده، مثل: "الجمعية العمومية للاتحاد" و"نظام إدارة الأجزاء المشتركة" وتعريف كل من "العقار" و"الحي السكني" و"البناية" للتأكيد

على اختلاف ووضوح الأحكام التي تنظم اتحادات الملاك في الأحياء السكنية عن تلك التي تنتظم اتحادات الملاك في البنايات.

(ج) إضافة لأمثلة التعديلات المُبيّنة أعلاه تضمن المشروع تعديلاتٍ أخرى عديدة سوف يتضمنها الجدول المقارن المرفق.

ثانياً: أهم التعديلات الموضوعية:

- (أ) ارتأت اللجنة أن يكون إنشاء اتحادات الملاك في الأحياء السكنية اختيارياً لملاك الوحدات العقارية في الحي السكني، بينما يكون إنشاء هذه الاتحادات في البنايات إلزامياً على جميع مالكي الوحدات العقارية في البناية.
- (ب) قدّرت اللجنة أن يكون انضمام ملاك الوحدات العقارية في الأحياء السكنية اختيارياً لاتحاد الملاك، بينما يكون انضمام ملاك الوحدات العقارية في البنايات لاتحاد ملاك البناية إلزامياً.
- (ج) حرصت اللجنة على التأكيد بأنّه حال نفاذ أحكام القانون سوف تُطبق أحكامه على كل إقليم الدولة بما فيه المناطق الحرة.
- (د) استحدثت اللجنة مادة جديدة توضح الأهداف الرئيسية للقانون، لتكون معياراً مُنضبطاً يساعد في تفسير وتطبيق ما تضمنه من أحكام.
- (هـ) ارتأت اللجنة أهمية استحداث مادة تضمن وجود واستمرار التعاون والتنسيق بين الوزارة والجهات المحلية لتوفير خدمات المرافق والتطوير والمحافظة والاستثمار الجيد للعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون، وأهمية وضع نموذج موحد استرشادي لنظام إدارة الأجزاء المشتركة وآخر للنظام الأساسي لاتحاد الملاك، ليتضمن كلّ نظامٍ منهما، على الأقل، الخطوط الرئيسية، وتترك التفاصيل لكل اتحاد ملاك بما يتناسب مع احتياجات الأعضاء فيه.
- (و) وضعت اللجنة ضوابط محددة لإنشاء اتحاد الملاك تتناسب مع مبدأ حرية الاختيار في الانضمام للاتحادات في الأحياء السكنية، كما وضعت ضوابط أخرى تتناسب مع فكرة الإلزام في الانضمام للاتحادات في البنايات.
- (ز) لاحظت اللجنة خلو المشروع من أحكامٍ تعالج حالات انقضاء اتحاد الملاك؛ لذا فقد استحدثت المادة (20) من المشروع — بعد التعديل — لمعالجة هذا الأمر وذلك بتحديد حالات الانقضاء، وبيان الإجراءات الواجب اتخاذها حال الانقضاء للمحافظة على حقوق الاتحاد وأعضائه والغير.

(ح) ارتأت اللجنة أهمية إضافة اختصاصات جديدة للجمعية العمومية للاتحاد في المادة (21) من المشروع بعد التعديل؛ مثل: "تعيين المدقق الخارجي" و"اعتماد الحسابات الختامية والميزانية المُدققة للاتحاد" وإبراء ذمة مجلس الإدارة والمدقق المالي، وكلها اختصاصات تدور حول تمكين الجمعية من متابعة التصرفات المالية والتأكد من صحتها حفاظاً على مصالح الاتحاد وأعضائه.

(ط) اقتنعت اللجنة بحتمية وجود مجلس إدارة في كل اتحاد ملاك أياً ما يكون حجمه لكي يُدير شؤون هذا الاتحاد؛ لذلك عدّلت بشكلٍ جوهري المادة (22) من المشروع بعد التعديل بما يؤكد على هذا المعنى، وقد حدّدت فيها مجموعة من الأحكام الجوهرية: كعدد أعضاء مجلس الإدارة ومدة عضويتهم وانتخاب رئيس المجلس ونائبيه وأمين الصندوق، كما أجازت لكل من الوزارة والسلطة المختصة حضور ممثل عنها في مجلس الإدارة دون أن يكون له صوت محدود وذلك لتقديم الدعم لمجلس الإدارة.

(ي) استحدثت اللجنة في المادة (24) من المشروع - بعد التعديل - حكماً ليضمن حرص مجلس الإدارة على مصالح الاتحاد والالتزام بأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحظر على عضو المجلس أن يتعاقد باسم الاتحاد إلا بتفويض كتابي من المجلس، كما تحظر عليه هو أو زوجه، أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة، أن يدخل في أي معاملات تجارية مع الاتحاد؛ وذلك كله للحيلولة دون وقوع أي شبهة تعارض مصالح في هذه المعاملات.

(ك) لاحظت اللجنة خلو مشروع القانون من حكم يخول وينظم حق كل من الجمعية العمومية للاتحاد والوزارة في إقالة مجلس الإدارة أو أي من أعضائه؛ لذلك عمدت اللجنة إلى استحداث المادة (27) من المشروع بعد التعديل لتتضمن هذا الحكم؛ وذلك سداً لأي فراغ تشريعي في المشروع.

(ل) قامت اللجنة بإعادة صياغة المادة (34) من المشروع المقدم من الحكومة؛ ليكون الصرف من صندوق التكافل المنشأ بموجب هذه المادة في خدمة مصالح الاتحاد بوجه عام.

(م) ارتأت اللجنة، حماية لأموال الاتحاد، إضافة مادتين إلى مشروع القانون في باب العقوبات برقمي (40) و(41) وذلك للمعاقبة على حالات اختلاس وتبديد، وتسهيل استيلاء الغير على أموال الاتحاد، وإلزام المحكوم عليه أن يردّ للاتحاد مبلغاً مساوياً لقيمة المال موضوع الجريمة إذا ترتب عليها ضياع أي أموال للاتحاد.

(ن) قامت اللجنة، في سبيل تحقيق مرونة في مواجهة ما قد يستجد من مخالفات بخلاف تلك المنصوص عليها في المشروع، باستحداث مادة برقم (42) من المشروع - بعد التعديل - تمنح الوزير بعد التنسيق مع السلطة المختصة صلاحية أن يبادر بالعرض 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.

(س) ارتأت اللجنة أهمية أن يصدر قرار من الوزير بتمكين بعض الموظفين الذين يحدد أسماءهم من الاطلاع والتدقيق على أوراق وسجلات الاتحادات لضمان التزامها بالنظم القانونية التي تحافظ على مصالح الأعضاء، لذلك استحدثت المادة 43 في المشروع بعد التعديل.

(ع) لاحظت اللجنة عدم النص على موعد محدد لإصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتقديراً لأهمية وجود هذه اللائحة مع القانونية لضمان تكاملية كل النظم المطلوبة، لذلك عمدت اللجنة إلى تعديل صياغة النص الوارد في المشروع المقدم من الحكومة لتصدر اللائحة خلال ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون.

(ف) إضافة لتلك التعديلات فقد أدخلت اللجنة تعديلات أخرى على النحو الوارد بالجدول المقارن المرفق.

ومن الجدير بالذكر، في ختام هذا التقرير أن نشير، إلى تعاون الحكومة وتفاهمها لما طرحته اللجنة من التعديلات الضرورية التي أدخلتها على المشروع ليكون على صورته الحالية بما يتوافق مع أهدافه.

هذا وقد قامت اللجنة بتمرير مشروع القانون على أصحاب السعادة أعضاء المجلس لبيان ملاحظاتهم، حيث تفضل تسعة من أصحاب السعادة أعضاء المجلس: كل من سعادة/ عفراء بن هندي، وسعادة/ مريم بن ثنية، وسعادة/ أحمد الشحي، وسعادة / عدنان الحمادي، وسعادة / عائشة البيرق، وسعادة/ مروان المهيري، وسعادة/ محمد عيسى الكشف، وسعادة / شذى النقي، وسعادة الدكتور/ حواء المنصوري، بإبداء بعض الملاحظات التي بلغت (32) ملاحظة، قامت اللجنة بدراستها، حيث استقادت من بعضها في إدخال بعض التعديلات على المشروع، كما تم الرد على سعادتهم في باقي الملاحظات.

وفي الختام، إذ تقدم اللجنة تقريرها، فإنها تأمل أن تكون قد بذلت العناية اللازمة في تنفيذ تكليف المجلس لها بدراسة مشروع القانون المعروض، كما تأمل تفضل المجلس بالنظر في الموافقة عليه.

مقرر اللجنة

جميلة أحمد محمد بن عمير المهيري

- مرفقات التقرير: الجدول المقارن.

مشروع

قانون اتحادي رقم () لسنة 2021

بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة،

نحن خليفة بن زايد آل نهيان

- 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

التعريف والأحكام العامة

المادة (1)

التعريف

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 : كيان يتألف من الأعضاء المنضمين للاتحاد الذين يملكون وحدات عقارية في ذات العمومية للاتحاد العقار، وفي حالة تعدد الملاك لوحدة عقارية واحدة يكون لهم ممثل واحد في هذه الجمعية.
- النظام الأساسي : النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- نظام إدارة : مجموعة القواعد التي تقرها الجمعية العمومية لاتحاد الملاك بغرض إدارة وتنمية الأجزاء واستثمار وصيانة وحفظ الأجزاء المشتركة.
- المشتركة
- مجلس الإدارة : مجلس إدارة اتحاد الملاك.
- رئيس المجلس : رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك.
- المدير : مدير اتحاد الملاك.
- العقار : الحَيّ السكني أو البناية.
- الحَيّ السكني : مجموعة وحدات عقارية مملوكة لعدة أشخاص تجمع بينها خدمات ومرافق مشتركة.
- البناية : 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 : الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
- المالك : الشخص الذي يملك وحدة عقارية، سواءً كان واحداً أو أكثر.
- الأجزاء : جميع أجزاء العقار المعدة للاستعمال المشترك سواء كانت ملتصقة أو منفصلة، أو أي جزء آخر تقتضي طبيعته أن يكون مشتركاً فيه.
- المشتركة

الأجزاء المفروزة : 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 مفروزة.

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 والمفروزة.
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 عدد 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 للمداخل.
 4. المخازن المستخدمة كغرف للخدمات، والأماكن المخصصة للنفايات.
 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.
- لوزارة 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 يُتفق على خلاف ذلك.
2. تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك ملأً 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 مقررًا 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 ببعضها بجميع أنواع التصرفات بشكل مستقل عن الأجزاء المفردة 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، وتُستثنى 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 المفردة، 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 قبل أحد الملاك

للمالك، وفقًا لما يُحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة، أن يُحسّن على نفقته الخاصة تلك الأجزاء، أو جزءًا منها أو منفعتها، دون أن يغير ذلك، في جميع الأحوال، من تخصيصها، وبشرط ألا يُسبب 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 وفقاً 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 قراراً بإشهاره.
2. يُصبح عضواً 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. تُحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تنفيذ بنود هذه المادة.

المادة (12)

إنشاء اتحاد الملاك في البنايات

1. يُنشأ اتحاد الملاك في البنايات التي يكون عدد ملاك وحداتها العقارية خمسة فأكثر وفقاً للإجراءات الآتية:
 - أ. دعوة جميع مالكي الوحدات العقارية بالبنائية من الجهة التي أنشأتها، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو أحد ملاك الوحدات العقارية بذات البناية، 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 لأيٍّ منهم أن يطلب من المحكمة الكلية الكائن بدائرتها العقار التصريح له بإتمام هذه الإجراءات، وتُحدد المحكمة اللجنة التأسيسية التي تستكمل إجراءات التسجيل في حال التصريح بقيام الاتحاد.
 - د. يتم تسجيل الاتحاد لدى كلٍّ من الوزارة والسلطة المختصة، وتُصدر الوزارة قراراً بإشهاره.
2. يُصبح جميع مالكي الوحدات العقارية في البناية أعضاء في اتحاد ملاكها.
3. يكون للاتحاد جمعية عمومية فور قيامه تضم كل الملاك في البناية، 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. تُحدد 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 تُحددها اللائحة التنفيذية، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو ينص عليها النظام الأساسي للاتحاد، أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

المادة (15)

الموارد المالية لاتحاد ملاك الحي السكني

تتكوّن الموارد المالية لاتحاد ملاك الحي 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 صوتٌ معدود في الجمعية العمومية.

المادة (18)

اتحاد ملاك مُشترك بين مجموعة اتحادات

1. يجوز لاتحادات الملاك التي تُوجد 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 المُشترك مجلس إدارة واحد، وجمعية عمومية طبقاً لما تنص عليه اللائحة التنفيذية من ضوابط وإجراءات، وما تُحدده 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 لاتحاد 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 البنايات.
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. يَنتخب أعضاء الجمعية العمومية لاتحاد الملاك مجلسًا 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 عضوًا 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 رئيسًا له ونائبًا للرئيس وأمينًا للصندوق من بين أعضائه.
4. للوزارة والسلطة المختصة تعيين ممثل لكل منهما في مجلس الإدارة لحضور الجلسات والاشتراك في المناقشات، ولا يكون للممثل صوت محدود في قرارات مجلس الإدارة.
5. تُشرف 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 تُحددها اللائحة التنفيذية أو النظام الأساسي أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
2. في جميع أحوال غياب مجلس الإدارة لإقالته 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، وبذل عناية الشخص الحريص، 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 يُكلف 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 مُنظمة 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 يُكلف بها من مجلس الإدارة.

المادة (27)

إقالة أعضاء مجلس الإدارة

1. للجمعية العمومية إقالة مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضائه، وفتح باب الترشيح وفقًا لأحكام هذا القانون، لانتخاب أعضاء جدد بدلاً عنهم.
2. للوزارة، بالتنسيق مع السلطة المختصة، وضع آلية متابعة قيام أعضاء مجلس إدارة الاتحاد بمهامهم وفقًا للنظم 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. يُحدد النظام الأساسي طريقة تعيين المدير وإنهاء مهامه ومسؤوليته.

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 وفقًا 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 المفرد 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 والصرف منه، على النحو الذي ينص عليه النظام الأساسي للاتحاد.

المادة (35)

المطالبة بسداد المستحقات في البناءات

لمجلس الإدارة في اتحاد ملاك البناءات 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 يُخطر مجلس إدارة الاتحاد كتابة بذلك.
2. لا يجوز التصرف بنقل الملكية في أصول الاتحاد أو الأجزاء المخصصة للاستثمار إلا بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العمومية المُسجلين 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 يُخل 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)

يُعاقب 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)

يُعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبالعقوبة 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 بدّد مالا من أموال الاتحاد، أو سهّل للغير الاستيلاء عليه.

المادة (41)

بالإضافة للغرامات المحكوم بها وفقاً للمواد (38)، (39) و (40) من هذا القانون، تقضي المحكمة بإلزام المحكوم عليه أن يردّ 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

يُصدر 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

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

المادة (46)

الإلغاءات

يلغى 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: / / 1442 هـ

الموافق: / / 2021 م

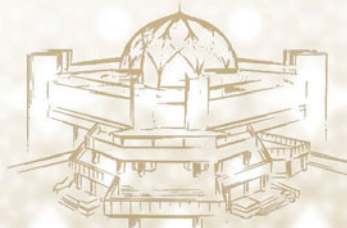
ملحق رقم (4)

ملخص أهم القرارات التي اتخذها المجلس
بجلسته الحادية عشرة المعقودة
بتاريخ 2021/04/27

ملخص الجلسة الحادية عشرة
من
دور الانعقاد العادي الثاني في الفصل التشريعي السابع
عشر

2021 / 04 / 27 م

قسم الجلسات - إدارة الجلسات واللجان



- وافق المجلس على مناقشة جدول أعمال هذه الجلسة الذي تضمن البنود التالية:

البند الأول : الاعتذارات .

البند الثاني : التصديق على مضبطة الجلسة العاشرة المعقودة بتاريخ 2021/4/20 .

البند الثالث : الرسائل الصادرة للحكومة :

- رسالة صادرة بشأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة " .

البند الرابع : الأسئلة :

1. سؤال موجه إلى معالي / ناصر بن ثاني الهاملي – وزير الموارد البشرية والتوطين من سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي حول " إلغاء ترخيص مركز توافق " .

2. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي – وزير الطاقة والبنية التحتية من سعادة العضو / حميد علي العبار الشامسي حول " إجراءات منح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها " .

3. سؤال موجه إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي – وزير الطاقة والبنية التحتية من سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي حول "تمديد صلاحية إقرار الدعم السكني " .

البند الخامس : مشروعات القوانين المحالة من اللجان :

- مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك .

(مرفق تقرير لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة)

البند السادس : ما يستجد من أعمال :

- الخلاصة:

- تضمنت الجلسة عدد (3) أسئلة حيث بدأ المجلس بمناقشة السؤال الأول الموجه إلى معالي / وزير الموارد البشرية والتوطين حول " إلغاء ترخيص مركز توافق " وقد تم تأجيل مناقشته لاعتذار معالي الوزير عن عدم حضور الجلسة، وطلبه تأجيل الرد على السؤال إلى جلسة قادمة.

- وفيما يتعلق بمناقشة السؤال الثاني الذي كان حول " إجراءات منح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها " فقد أكد معالي وزير الطاقة والبنية التحتية في معرض إجابته عنه على أنه بعد أن تم دمج وزارة الطاقة ووزارة البنية التحتية بناءً على التشكيل الوزاري الأخير فقد تم إدخال برنامج زايد للإسكان ضمن الوزارة وبالتالي تم تشكيل لجنة مشتركة مع الجهات المعنية لإعادة صياغة ضوابط المساعدات السكنية لمواطني الدولة، وتم رفع مسودة بهذه الضوابط لمجلس الوزراء لإقرارها واعتمادها.

- في حين طالب سعادة العضو في تعقيبه بأن يتم إعادة النظر عند دراسة حالات أصحاب الهمم وكبار المواطنين ومراعاة ظروفهم الاستثنائية في حصولهم على المساعدات السكنية بما يضمن توفير الحياة الكريمة لهم.

- وبخصوص مناقشة السؤال الثالث الذي كان حول " تمديد صلاحية إقرار الدعم السكني " فقد أكد معالي وزير الطاقة والبنية التحتية في معرض إجابته عنه على أن الوزارة ووفقاً لظروف جائحة كوفيد19 قامت بمنح تمديدات لقرارات المساعدات السكنية التي انتهت في الأول من مارس 2020 لمدة ثلاثة أشهر، كما منحت تسهيلات للمواطنين الصادرة لهم قرارات بالمساعدات السكنية ما بين تمديد وتسهيل في إجراءات فتح الملف لما يقارب 800 حالة، بالإضافة إلى قيام الوزارة بإصدار حزمة من التسهيلات والإعفاءات للمقاولين والاستشاريين القائمين على تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بمنحهم تمديدات زمنية وإعفاءات من الغرامات الناتجة عن التأخير بسبب جائحة كوفيد19.

- في حين طالب سعادة العضو في تعقيبه بالاستعجال في إقرار مشروع المساعدات السكنية الجديد للنظر في الطلبات المقدمة والمترجمة من أجل الانتهاء منها والتي تصل لنحو (19) ألف طلب.

- واختتم المجلس مناقشة بنود جدول أعمال هذه الجلسة بمناقشة مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك ، وقد أبدى فيه أصحاب السعادة الأعضاء الكثير من الأفكار والآراء والملاحظات أهمها: المطالبة بأن يتم تطبيق أحكام القانون على المباني والمجمعات السكنية التي أنشأتها الحكومة والمملوكة للمواطنين فقط دون فتح الخيار للجهات المحلية لتطبيق وتنفيذ أحكامه .

- وفي معرض رد الحكومة على هذه الملاحظة فقد أكدت على أن أحكام القانون وضعت للمجمعات والمباني السكنية الحكومية المملوكة للمواطنين فقط وفي حال رغبة بعض الإمارات في تطبيق وتنفيذ أحكامه على المباني الموجودة بالإمارة فلها الخيار بذلك دون إلزام.

- وفي نهاية النقاش وافق المجلس على مشروع القانون من حيث المبدأ ثم وافق عليه مادة مادة ثم في مجموعه بعد تلاوة الجدول المقارن وإبداء بعض السادة الأعضاء ملاحظاتهم عليه.

- وقائع الجلسة:

- عقد المجلس الوطني الاتحادي جلسته الحادية عشرة في دور انعقاده العادي الثاني من الفصل التشريعي السابع عشر يوم الثلاثاء الساعة الثامنة وأربع وعشرين دقيقة مساءً بتاريخ 15 رمضان سنة 1442 هـ الموافق 27 أبريل 2021م، برئاسة معالي/ صقر غباش -رئيس المجلس الوطني الاتحادي وبحضور معالي / سهيل بن محمد المزروعي – وزير الطاقة والبنية التحتية.

- وبخصوص مناقشة السؤال الثاني الذي كان حول " إجراءات منح أصحاب الهمم المساعدة السكنية وحالات إعفائهم من سدادها " المقدم من سعادة العضو / حميد علي العبار الشامسي إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي – وزير الطاقة والبنية التحتية – فقد أوضح معاليه في معرض إجابته عنه الآتي:

- الإشارة إلى أنه بعد أن تم دمج وزارة الطاقة ووزارة البنية التحتية بناءً على التشكيل الوزاري الأخير فقد تم إدخال برنامج زايد للإسكان ضمن الوزارة وبالتالي تم تشكيل لجنة مشتركة مع الجهات المعنية لإعادة صياغة ضوابط المساعدات السكنية لمواطني الدولة، وتم رفع مسودة بهذه الضوابط لمجلس الوزراء لإقرارها واعتمادها.

- التأكيد على أن مشروع القرار تضمن شروط الحصول على المساعدات السكنية من قروض ومنح والشروط بدعم الحالات الاستثنائية كأصحاب الهمم وغيرهم، وسيتم موافاة المجلس الوطني الاتحادي به بعد إقراره من مجلس الوزراء.

- التنويه إلى أن اللجنة المشكلة تقوم بالنظر في جميع الطلبات المقدمة من مختلف فئات المجتمع بما فيها فئة أصحاب الهمم والقرار يصدر من مجلس الوزراء الموقر.

- في حين كانت أهم الأفكار والملاحظات التي أكد عليها سعادة العضو في تعقيبه على رد معالي الوزير هي:

- المطالبة بأن يتم إعادة النظر عند دراسة حالات أصحاب الهمم وكبار المواطنين ومراعاة ظروفهم الاستثنائية في حصولهم على المساعدات السكنية بما يضمن توفير الحياة الكريمة لهم.

- وقد اكتفى سعادة العضو / حميد علي العبار الشامسي بالرد المقدم من معالي الوزير بعد التعقيب عليه مرة واحدة.

- أما ما يتعلق بمناقشة السؤال الثالث الذي كان حول " تمديد صلاحية إقرار الدعم السكني " المقدم من سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي إلى معالي / سهيل بن محمد المزروعي - وزير الطاقة والبنية التحتية فقد أوضح معاليه في معرض إجابته عنه الآتي:

- التنويه إلى الوزارة عملت مع الجهات الحكومية المعنية على وضع كافة التدابير بهدف ضمان استمرار تقديم كافة الخدمات الحكومية عن بعد خلال جائحة كوفيد19، وتم تخصيص مهلة إضافية تصل لمدة ستة أشهر للمستفيدين لاستكمال المستندات المطلوبة.

- التأكيد على أن الوزارة ووفقاً لجائحة كوفيد19 قامت بمنح تمديدات لقرارات المساعدات السكنية التي انتهت في الأول من مارس 2020 لمدة ثلاثة أشهر، كما منحت تسهيلات للمواطنين الصادرة لهم قرارات بالمساعدات السكنية ما بين تمديد وتسهيل في إجراءات فتح الملف لما يقارب 800 حالة.

- الإشارة إلى أن الوزارة أصدرت حزمة من التسهيلات والإعفاءات للمقاولين والاستشاريين القائمين على تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بمنحهم تمديدات زمنية وإعفاءات من الغرامات الناتجة عن التأخير بسبب جائحة كوفيد19.

- التنويه إلى أنه لم يتم إلغاء برنامج زايد للإسكان وإنما تم دمج مع وزارة الطاقة والبنية التحتية وضمن إدارة الوزارة وبالتالي لم يعد يتمتع بالاستقلالية كما أنه لم يعد هناك مجلس إدارة للبرنامج.

- التنويه إلى أن الوزارة مازالت ملتزمة بتنفيذ المشاريع السكنية وفق الميزانيات المعتمدة والتي يصل عددها لقرابة (11) ألف مشروع سكني قيد الإنشاء، فيما تم تنفيذ وإنجاز أكثر من (35) ألف مسكن منذ إنشاء البرنامج.

- في حين كانت أهم الأفكار والملاحظات التي أكد عليها سعادة العضو في تعقيبه على رد معالي الوزير هي:

- الاستفسار عن أسباب إلغاء برنامج الشيخ زايد للإسكان الذي يعتبر أحد الرموز ومن المؤسسات الرائدة في الدولة.

- المطالبة باستعجال إقرار مشروع المساعدات السكنية الجديد للنظر في الطلبات المقدمة والمتراكمة من أجل الانتهاء منها.

- وقد اكتفى سعادة العضو / أحمد عبدالله الشحي بالرد المقدم من معالي الوزير بعد التعقيب عليه مرتين.

- واختتم المجلس مناقشة بنود جدول أعمال هذه الجلسة بمناقشة مشروع قانون اتحادي في شأن " تنظيم اتحاد الملاك " ويتكون هذا المشروع من (40) مادة ويهدف إلى إنشاء وإدارة وتشغيل المرافق المشتركة وصيانتها بشكل دوري، وتعزيز مساهمة المواطنين في الحفاظ على المرافق العامة ومشاركتهم في إداراتها.

- أما ما يخص أهم الأفكار والآراء والملاحظات التي أبدتها أصحاب السعادة الأعضاء على المادة (1) من مشروع القانون بشأن " التعاريف والأحكام العامة " فهي:

- الاقتراح بحذف التعريف المستحدث الجمعية العمومية للاتحاد كونه لا يعتبر كياناً مستقلاً وإنما هو تشكيل عن اجتماع من الأعضاء المنضمين للاتحاد الذين يملكون وحدات عقارية في ذات العقار.

- التنويه إلى إمكانية تكتل كيان من جنسيات محددة لكون أصحابها يعتبرون ملاكاً لأحد المجمعات السكنية وفقاً لأحكام القانون.

- المطالبة بأن يتم تطبيق وتنفيذ أحكام القانون على المباني والمجمعات السكنية التي أنشأتها الحكومة والمملوكة للمواطنين فقط دون فتح الخيار للجهات المحلية لتطبيق وتنفيذ أحكامه.

- وقد جاء رد معالي / سهيل بن محمد المزروعي - وزير الطاقة والبنية التحتية على هذه التعديلات كالآتي:

- الإشارة إلى أن أحكام القانون وضعت للمجمعات والمباني السكنية الحكومية للملاك المواطنين فقط وفي حال رغبة بعض الإمارات في تطبيق وتنفيذ أحكامه على المباني الموجودة بالإمارة فلها الخيار في ذلك دون إلزام.

- أما موقف المجلس بشأن هذه المادة فقد كان كالآتي:

- وافق المجلس على المادة كما جاءت من اللجنة.

- وبخصوص أهم الأفكار والآراء والملاحظات التي أبدتها أصحاب السعادة الأعضاء على المادة (14) والتي أصبحت المادة (15) كما عدلتها اللجنة من مشروع القانون بشأن " الموارد المالية لاتحاد ملاك الحي السكني " فهي:

- الاقتراح بأن يكون تحديد الرسوم والاشتراكات السنوية لرسوم الخدمات والصيانة للعقار من قبل الجهة المختصة بالإمارة.

- المطالبة بحذف الهبات والتبرعات من ضمن الموارد المالية لاتحاد ملاك الحي السكني كونها ليس مناسبة في مجال تطوير القطاع العقاري.
- الإشارة إلى أن الهبات والتبرعات قد تكون من أحد الأشخاص القاطنين بالحي السكني في حال رغبته بإنشاء مبنى خدمي يساهم في تطوير الحي السكني.
- أما موقف المجلس بشأن هذه المادة فقد كان كالآتي:
 - وافق المجلس على المادة كما جاءت من اللجنة.
 - أما أهم الأفكار والآراء والملاحظات التي أبدتها أصحاب السعادة الأعضاء على المادة (22) من مشروع القانون بشأن "مجلس إدارة الاتحاد" فهي:
 - الإشارة إلى أن أحكام القانون لم تحدد الشروط المطلوبة للأعضاء بشأن الالتحاق بمجلس اتحاد الملاك السكني.
 - التنويه إلى أن النظام الأساسي هو الذي سيحدد الشروط المطلوبة للالتحاق بمجلس اتحاد الملاك السكني.
 - الإشارة إلى أن مجلس الإدارة لاتحاد الملاك السكني هو الذي سيضع النظام الأساسي بعد تشكيله والذي سيحدد شروط الالتحاق بمجلس الإدارة للحي السكني.
 - أما موقف المجلس بشأن هذه المادة فقد كان كالآتي:
 - وافق المجلس على المادة كما عدلتها اللجنة.
 - وفي نهاية النقاش وافق المجلس على مشروع القانون من حيث المبدأ ثم وافق عليه مادة مادة ثم في مجموعه بعد تلاوة الجدول المقارن وإبداء بعض السادة الأعضاء ملاحظاتهم عليه.
- وبعد أن انتهى المجلس من مناقشة بنود جدول أعمال هذه الجلسة وافق على رفعها في تمام الساعة (11:12) مساءً.

- نتائج الجلسة:

- وافق المجلس على مشروع قانون اتحادي في شأن " تنظيم اتحاد الملاك "، من حيث المبدأ ثم مادة مادة ثم وافق عليه في مجموعه بعد تلاوة الجدول المقارن وإبداء بعض السادة الأعضاء ملاحظاتهم عليه.

- البيان الإجرائي:

- اعتذر عن عدم حضور هذه الجلسة كل من:

1. سعادة / عائشة محمد سعيد الملا.

2. سعادة / د. نضال محمد الطنجي.

- صدق المجلس على مضبطة الجلسة العاشرة المعقودة بتاريخ 2021/04/20 دون إبداء السادة أي ملاحظات عليها.

- أحيط المجلس علماً بالرسالة الآتية الصادرة من المجلس وهي:

- رسالة صادرة بشأن طلب الموافقة على مناقشة موضوع " أثر التشريعات المنظمة لأنشطة سوق العمل على المتغيرات الاقتصادية في الدولة " .

- وافق المجلس على تأجيل مناقشة السؤال الموجه إلى معالي / ناصر بن ثاني الهاملي – وزير الموارد البشرية والتوطين من سعادة العضو/ أحمد عبدالله الشحي حول " إلغاء ترخيص مركز توافق " ، وذلك لاعتذار معالي الوزير عن عدم حضور الجلسة وطلبه تأجيل الرد على السؤال إلى جلسة قادمة.

- البيان الإحصائي للجلسة الحادية عشرة :

البند	وقت حديث الأعضاء	وقت حديث الحكومة	الزمن الكلي للبنـد	نسبة حديث الأعضاء	نسبة حديث الحكومة
الأسئلة	(5) دقائق و(58) ثانية	(8) دقائق و(57) ثانية	(17) دقيقة و(18) ثانية	34.5 %	51.7 %
مشروع قانون اتحادي بشأن تنظيم اتحاد الملاك	ساعة و(58) دقيقة و(5) ثوان	دقيقة و(47) ثانية	ساعتان و(27) دقيقة وثانية واحدة	80.3 %	1.2 %

ملاحظة: الزمن الكلي للبنـد يشمل تلاوة الأمين العام للبنـد ومداخلات الرئيس بالإضافة إلى وقت حديثي الأعضاء والحكومة.