

Sorouh

حقوقك ومسؤولياتك كمالك بمشروع "صن وسكاي
تاورز"

- لمحة عامة عن قانون "ستراتا".
- قانون "ستراتا" في إمارة أبوظبي
- تركيبة مشروع "صن وسكاي تاورز"
- الأدوار والمسؤوليات
- رسوم الخدمات
- نظام التبريد بالبرج وفوترة الغاز
- الاستفسارات

لمحة عامة عن قانون "ملكية العقارات المشتركة": تعريف "ملكية العقارات المشتركة"

يُتيح قانون "ملكية العقارات المشتركة" تقسيم الأراضي والمباني ذات الملكية المشتركة إلى وحدات خاصة وأجزاء مشتركة بين الملاك.

ويُستخدم مشروع ملكية العقارات المشتركة في:

- تقسيم الاستخدامات المختلفة للوحدات إلى: سكنية وتجارية ومكاتب.
- تحديد مناطق الوحدات الخاصة والأجزاء المشتركة.
- تحديد ملكية المناطق ومن يدفع مقابل الخدمات.

يدفع المالك تكاليف الخدمات لتغطية نفقات التنظيف والصيانة وإصلاح المناطق المشتركة المحددة.

لماذا تطبيق "ملكية العقارات المشتركة"؟

قانون "ملكية العقارات المشتركة" ...

- يحدد من يملك أي منطقة بالمبنى.
- يوفر المزيد من الشفافية في الخدمات والرسوم.
- يضمن تأثير الملاك على قيمة استثماراتهم.
- تم اعتماده دولياً كآلية فعالة وعادلة للملاك في العقارات ذات الملكية المشتركة.

ماذا يُقصد بجمعية الملاك؟

- تخدم جمعية الملاك مصالح ملاك الوحدات العقارية.
- تمنح الملاك حق انتخاب ممثلين عنهم بمجلس جمعية الملاك.
- تقوم جمعية الملاك بتفويض مدير لها يتولى إعداد ميزانيات رسوم الخدمات والمساعدة في تعيين مدير المرافق بالنيابة عنها.
- يتم إعداد الهيكل والصيغة القانونية لجمعية الملاك من قبل المطور.

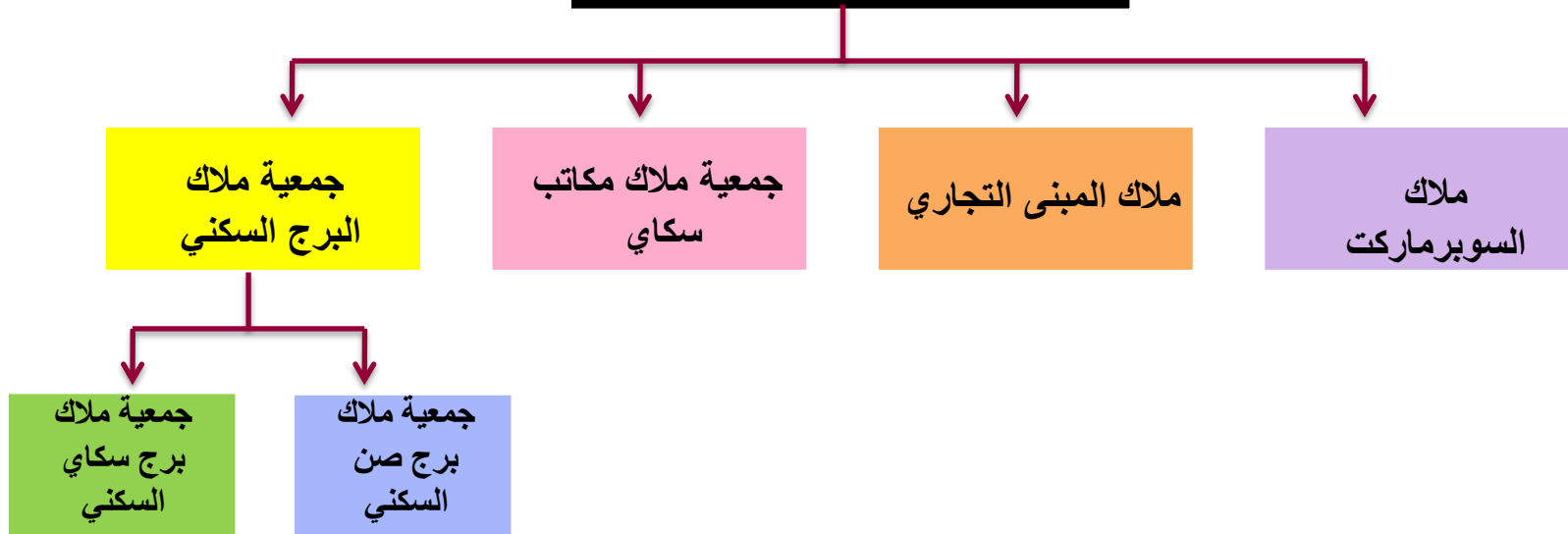
هل يوجد قانون "ملكية العقارات المشتركة" في إمارة أبوظبي؟

- تقوم السلطات المعنية في إمارة أبوظبي حالياً بإعداد مسودة لقانون ملكية العقارات المشتركة.
- قامت "صروح العقارية" بإعداد هيكل قانون ملكية العقارات المشتركة استعداداً لتطبيق القانون في مشروع "صن وسكاي تاورز".
- سيتمنح هذا الهيكل للملاك مزيداً من السيطرة في إدارة الأجزاء المشتركة ومزيداً من الشفافية في رسوم الخدمات.
- فور اعتماد قانون ملكية العقارات المشتركة لقانون ستراتا، ستقوم صروح العقارية بتطبيقه تدريجياً بمشروع "صن وسكاي تاورز".

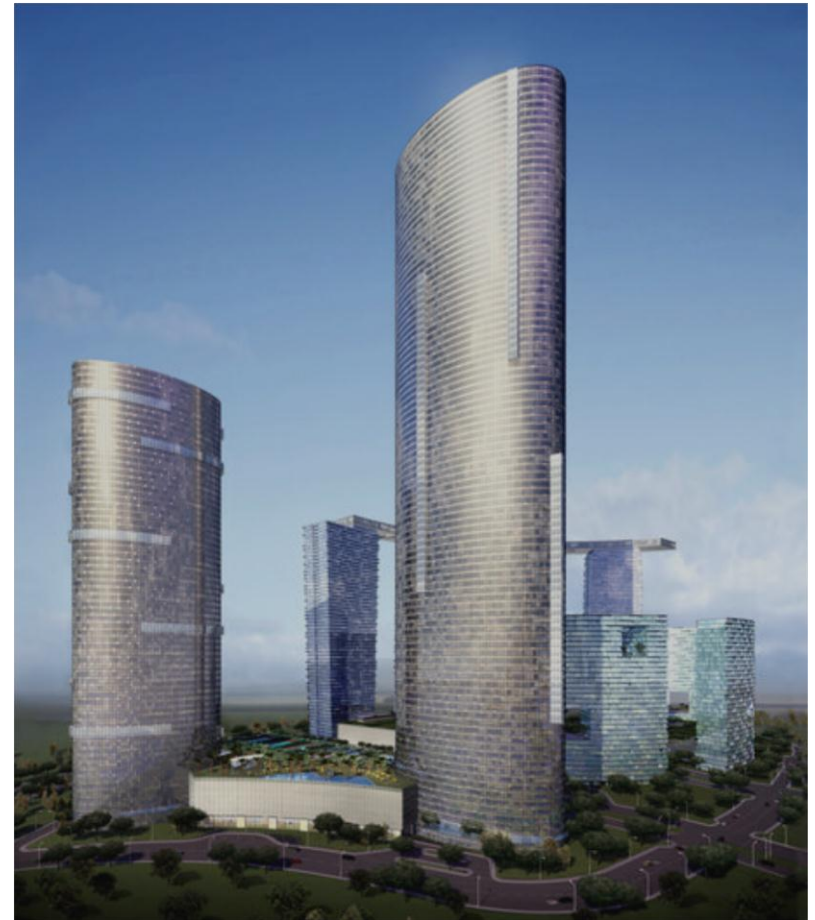
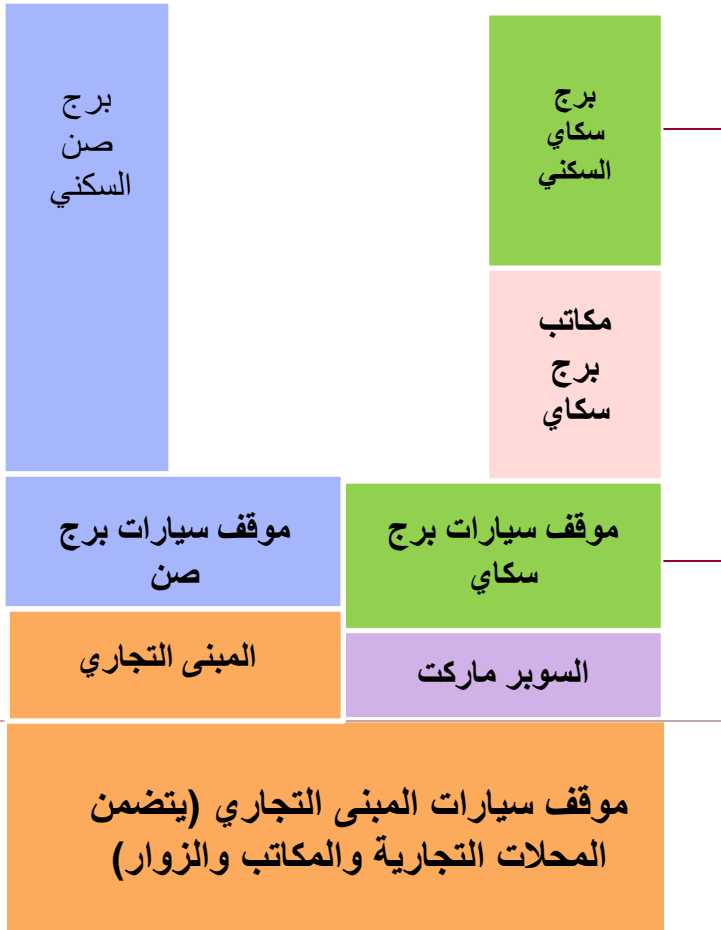
تركيبة مشروع "صن وسكاي تاورز"

تركيبة صن وسكاي تاورز

هيكل المبنى الإداري لصن وسكاي



تركيبة مشروع "صن وسكاي تاورز"



ما هو دور "صروح العقارية"؟

- باعتبارها المطور الرئيسي، تملك "صروح العقارية" الأرض والمناطق المشتركة إلى أن تتم الموافقة على قانون ملكية العقارات المشتركة.
- تهدف صروح العقارية إلى نقل المسؤولية المتعلقة في الملكية المشتركة إلى جمعية الملاك المحددة عندما يعتمد القانون.
- إلى ان يطبق القانون و يصبح بالامكان نقل مسؤولية الملكية المشتركة للملاك، ستعمل جمعية الملاك بالشراكة مع أعضاء المجلس المنتخبين استعدادا للانتقال للمرحلة التالية بسلاسه.

ما هو دور شركة "خدمة"؟

- قامت "صروح العقارية" بتعيين شركة "خدمة" كمدير لجمعية الملاك لمدة ثلاث سنوات الأولى.
- ستهتم شركة "خدمة" بجميع جوانب الإدارة وإدارة المرافق وضمان استكمال المقاول الرئيسي لأعمال التنقيب عن العيوب بالوحدات السكنية والمناطق المشتركة.
- قامت "صروح العقارية" بالتعاون مع شركة "خدمة" لإعداد ميزانيات رسوم الخدمات للسنوات الأولى بناءً على تقدير مفصل للتكاليف.

مسؤوليات شركة "خدمة"

- | | |
|---|---|
| <p>المهام الإدارية</p> <ul style="list-style-type: none"> • الاهتمام بالعلاقات مع الملاك. • تجميع رسوم الخدمة. • الاجتماعات والإشعارات. • المهام الإدارية. • المحافظة على البنية السكنية. | <p>مهام مديري إدارة المرافق</p> <ul style="list-style-type: none"> • الأمن وضبط عملية دخول المجمع. • أعمال نظافة المناطق المشتركة. • عمليات المرافق الترفيهية. • إدارة اي امور متعلقه بالمقاول. • المناظر الطبيعية ومعالجة النفايات. • صيانة الأعمال الميكانيكيه و الكهربائيه و مجاري الصرف الصحي. |
|---|---|

ما هي رسوم الخدمات؟

- يتم جمع رسوم الخدمات من أصحاب الوحدات السكنية لتغطية تكاليف النظافة والصيانة والخدمات المقدمة في العقار والمجمع بصفة عامة.
- تتألف رسوم الخدمات من:
 - الصندوق العام – التكاليف التشغيلية
 - الصندوق الاحتياطي – تكاليف الاستبدال
 - الصندوق العام للجزيرة - خدمات على مستوى الجزيرة
- تغطي رسوم الخدمات تكاليف المرافق ونظام التبريد الخاص بالبرج للأجزاء المشتركة فقط.

رسوم نظام التبريد بالبرج؟

تتضمن رسوم التبريد بالبرج ثلاث عناصر أساسية:

- رسوم توصل خدمات التبريد – سيقوم المطور الرئيسي، "صروح العقارية"، بسداد التكاليف.
- رسوم التبريد الاستيعابي – ضمان "تصريف سنوي" لكامل البرج، ويتم تجميع الرسوم الخاصة بالوحدات والمناطق المشتركة من خلال رسوم الخدمات.
- رسوم الاستهلاك – يتم احتسابها بناءً على الاستهلاك الفردي. يتم إعداد الفواتير لكل ساكن بشكل منفصل ويكون سدادها عن طريق رسوم الخدمة للمناطق المشتركة.

ماذا يحدث لرسوم الخدمة الخاصة بي؟

- يقرر مجلس جمعية الملاك، بالاشتراك مع مدير جمعية الملاك، كيفية إعداد وإنفاق ميزانية رسوم الخدمات.
- يتم سداد رسوم الخدمات ستة أشهر مقدماً بالإضافة إلى شيك بتاريخ مؤجل لتغطية الأشهر الستة اللاحقة في حسابات ائتمان جمعية الملاك المعنية.
- ستشمل رسوم الخدمات الصندوق العام والصندوق الاحتياطي وصندوق العام للجزيره لكل جمعية ملاك.
- سيتم تدقيق حسابات الائتمان بشكل سنوي من قبل محاسبين خارجيين ومن تم تحويلها إلى مجلس جمعية الملاك للمراجعة.

على ماذا تشمل رسوم الخدمات؟

مكتب سكاى	برج صن السكنى	برج سكاى السكنى	المواد
الرسم (درهم/ قدم مربع)	الرسم (درهم/ قدم مربع)	الرسم (درهم/ قدم مربع)	
6.44	5.71	5.37	الصندوق العام
3.38	3.09	3.47	مجموعة المبنى الإدارى – الحساب الرئيسى المجرأ
2.82	2.91	2.73	مجموع الصندوق الاحتياطى
1.36	1.29	1.43	الصندوق العام للجزيره
14.00	13.00	13.00	المجموع الفرعى
1.29	0.96	0.90	التبريد – استهلاك المنطقه المشتركة
0.91	0.75	1.05	التبريد – رسوم استهلاك المنطقه المشتركة
2.09	2.09	2.09	التبريد – رسوم سعة الوحدة
18.29	16.80	17.04	المجموع الكلى

ملاحظة : يتم حساب رسوم الخدمة وفقا لمكونات محددة خاصة بالمبنى، وأي تفاوت في التكلفة بسبب الاختلافات في أحجام المناطق المشتركة والاحتياجات التشغيلية المرتبطة بها.

لماذا تطبيق قانون ملكية العقارات المشتركة الآن؟

- يحتاج برج "صن وسكاي" إلى هيكل إداري تم تجريبه واختبار فاعليته من قبل كقانون ملكية العقارات المشتركة وذلك لتلبية احتياجات البرج المتعددة.
- سيضمن عدم تحمل أصحاب العقارات السكنية لأي تكاليف تتعلق بأصحاب المحلات التجارية.
- قانون ملكية العقارات المشتركة الخاص بإمارة أبوظبي هو حالياً في مرحلة الصياغة النهائية – سيكون النظام الجديد إلزامياً وبالتالي فإنه من المنطقي تطبيق هيكل القانون في هذه المرحلة.
- وتلتزم "صروح العقارية" بهيكل إداري يتميز بالشفافية والتركيز على خدمة العملاء.

نظام التبريد بالبرج وفوترة الغاز

ستتولى شركة "بليس" إدارة فواتير المرافق العامة وستقوم بمباشرة أعمالها من مكتبها الواقع ببرج "صن وسكاي". تشمل الخدمات ما يلي:

- تسجيل وإعداد حسابات المرافق للمستأجرين.
- توزيع الفواتير الشهرية عن طريق البريد والبريد الإلكتروني إن اقتضى الأمر وتسليمها باليد مباشرة.
- صيانة وتحديث قاعدة البيانات التي تتضمن كافة تفاصيل الاتصال بالمستأجرين.

الاستفسارات والملاحظات

للاتصال و المراجعة :

- المطور الرئيسي- "صروح العقارية ش.م.ع"
خدمة العملاء: customerservices@sorouh.com
800- 767684(800-sorouh)
- مدير جمعية الملاك – "خدمة ذ.م.م"
خدمة العملاء: ownerinfo@khidmah.com
800- 5453624(800-khidmah)
- مدير المرافق – "خدمة ذ.م.م"
خدمة العملاء: services@khidmah.com
800- 5443624(800-khidmah)