



محمد بن زايد آل نهيان
رئيس المجلس التنفيذي

قرار رئيس المجلس التنفيذي

رقم (٤) لسنة ٢٠١١

بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي

- نحن محمد بن زايد آل نهيان ، ولي العهد رئيس المجلس التنفيذي.
- بعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في الملكية العقارية المعدل بالقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧.
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦ في شأن إنشاء بلدية ومجلس بلدي المنطقة الغربية بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بإصدار النظام المالي لحكومة إمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٧ في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٧ في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة أبوظبي بإمارة أبوظبي .
- وعلى القانون رقم (١١) لسنة ٢٠٠٧ في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة العين بإمارة أبوظبي .
- وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.
- أصدرنا القرار الآتي:-

مادة (١)

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



محمد بن زايد آل نهيان
رئيس المجلس التنفيذي

| | |
|------------------|--|
| الإمارة | إمارة أبو ظبي. |
| الدائرة | دائرة الشؤون البلدية. |
| البلدية المعنية | بلدية مدينة أبو ظبي أو بلدية مدينة العين أو بلدية المنطقة الغربية أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة . |
| الجهات المختصة | الدوائر الحكومية والجهات المختصة بتوصيل الخدمات مثل الغاز والكهرباء والاتصالات و كل جهة يتصل نشاطها بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القرار. |
| اللجان المختصة | لجنة فض المنازعات الإيجارية ولجنة الاستئناف ولجنة النقض المشكلة وفقاً للقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي والقوانين المعدلة له. |
| عقد الإيجار | العقد الذي لا تزيد مدته على أربع سنوات والمبرم وفقاً لأحكام القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه. |
| سجل عقود الإيجار | السجل المعد من قبل البلدية المعنية وفقاً لأحكام المادة (٢) من هذا القرار. |
| المؤجر | مالك العقار أو من ينوب عنه قانوناً. |
| المستأجر | كل شخص طبيعي أو معنوي مرتبط مع المؤجر بعقد إيجار. |

مادة (٢)

على البلدية المعنية بإنشاء وحفظ سجل لديها يسمى (سجل عقود الإيجار) يتكون من مجموعة من الصحائف المعدة بشكل خاص والمحرورة كتابة أو إلكترونياً، والمتضمنة البيانات الخاصة بالعقار المؤجر، والمؤجر، والمستأجر، وعقد الإيجار وأية بيانات أخرى تحددها الدائرة.



محمد بن زايد آل نهيان
رئيس المجلس التنفيذي

مادة (٣)

على البلدية المعنية القيام بالآتي:

١. إعداد نموذج موحد لعقد الإيجار .
٢. تشكيل جهاز إداري من الموظفين المؤهلين للقيام بتسجيل عقود الإيجار .
٣. توفير نظام آلي لتسجيل عقود الإيجار وإنشاء قاعدة بيانات لكافة العقارات المخصصة للإيجار وملاكها ومستأجريها .
٤. التنسيق مع كافة الجهات المختصة لربطها بالنظام الآلي لتسجيل عقود الإيجار .

مادة (٤)

١. تسجل كافة عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القرار أو التي ترم بعد العمل به في سجل عقود الإيجار، كما يؤشر في نفس السجل بأي تعديل يطرأ على تلك العقود بعد تسجيلها .
٢. لا يعتد أمام الجهات المختصة إلا بعقود الإيجار المسجلة وفقاً لأحكام هذا القرار، ولا تقبل وتوقف أية معاملة تتطلب عقد إيجار ما لم يكن مسجلاً في البلدية المعنية .
٣. للبلدية المعنية وقف معاملات المؤجر الخاصة بتسجيل عقود الإيجار الجديدة للعقار المخالف في حالة مخالفته أي حكم من أحكام هذا القرار .

مادة (٥)

يجب على جميع المؤجرين تسجيل بيانات عقاراتهم وكافة عقود الإيجار السارية التي تم إبرامها قبل أو بعد صدور هذا القرار، وتسجيل عقود الإيجار عند تجديدها أو إجراء أية تعديلات عليها لدى البلدية المعنية، مع تقديم كافة المستندات والوثائق المطلوبة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار وفقاً لخطة عمل يحددها رئيس الدائرة، و يجوز له تمديد تلك المدة إذا اقتضى الأمر ذلك، وإلا قامت البلدية المعنية بهذا الإجراء والرجوع على المؤجر بكافة الرسوم والمصروفات الإدارية.



محرم زهير بن غانم
رئيس المجلس التنفيذي

مادة (٦)

- إذا كان عدم تسجيل عقد الإيجار أو أية تعديلات تطرأ عليه بسبب يرجع إلى المؤجر، فعلى المستأجر اللجوء إلى اللجان المختصة لاستصدار حكم بصحة التوقيع على عقد الإيجار وتسجيله بالبلدية المختصة، ويتحمل المؤجر رسوم التسجيل.
- للمستأجر أن يتقدم إلى اللجان المختصة بطلب اتخاذ إجراء وقتي لحين الفصل في دعوى صحة التوقيع.

مادة (٧)

- يصدر مدير عام البلدية المعنية قراراً بتشكيل لجنة تختص بنظر الحالات الاستثنائية الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القرار، على أن تعتمد توصياتها من المدير العام.
- للبلدية المعنية التنسيق مع الجهات المختصة بشأن تطبيق أحكام هذا القرار.

مادة (٨)

- تستوفى البلدية المعنية رسوم تنفيذ أحكام هذا القرار وفقاً للجدول المرفق.
- تعفى من رسوم التسجيل عقود الإيجار السارية و المبرمة قبل صدور هذا القرار لحين تجديده.

مادة (٩)

- يصدر رئيس الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار بما فيها الإجراءات المتبعة في التسجيل والبيانات اللازمة لذلك .



محمد بن زايد آل نهيان
رئيس المجلس التنفيذي

مادة (١٠)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن زايد آل نهيان
ولي العهد
رئيس المجلس التنفيذي

صدر عنا في أبو ظبي

بتاريخ : ١٢ - يناير - ٢٠١١ م

الموافق : ٩ - صفر - ١٤٣٢ هـ



محترماً
رئيس المجلس التنفيذي

جدول الرسوم

| م | البند | الرسوم |
|---|--|-------------------|
| ١ | تسجيل عقد إيجار من قبل المؤجر. | ١٠٠ درهم |
| ٢ | تعديل عقد إيجار من قبل المؤجر. | ٥٠ درهم |
| ٣ | تعديل عقد الإيجار بناءً على طلب المستأجر. | ٥٠ درهم |
| ٤ | تجديد عقد إيجار من قبل المؤجر. | ١٠٠ درهم |
| ٥ | تسجيل بيانات عقار من قبل المؤجر. | ١٠٠٠ درهم |
| ٦ | تسجيل بيانات الوحدة الإيجارية و أي تعديل في بيانات العقار من قبل المؤجر. | ٥ دراهم لكل وحدة. |