

تحديث إجراءات إعداد ميزانيات رسوم الخدمات واعتمادها وإصدار الفواتير Update to Service Charge Budgeting, Approvals, and Invoicing

26.04.2013

Greetings,

Owners Affairs Department extends its kind regards and wishes you continued success and prosperity. With reference to the above subject, the following update to Service Charge Budgeting, Approvals and Invoicing will bring clarity and unify the methodology and calculation of Annual Service Charge Rates.

ADREC's aim is to standardize the calculation of Community Service Charge Budgets across the Real Estate Market.

Annual Service Charge Rates will be calculated and segregated into three categories:

- **Community Service Charges:** Community Specific
- **Master Community Fees:** Master Community Specific.
 - o Examples of Master Communities are Saadiyat Island and Masdar City.
- **Surplus/Deficits:**
 - o Surplus and Deficits are based on Community Audit Reports.
 - o Budgets and Rates need to be adjusted according to the audit reports and reflected for the year in question.
 - o Surplus and Deficits also impact Master Community Fees.

تحية طيبة وبعد،

تُقدِّم دائرة شؤون الملاك في مركز أبوظبي العقاري أطيبَ تحياتها، وتتمنى لكم دوام التوفيق والنجاح. إشارةً إلى الموضوع أعلاه، يسرُّنا الإحاطة بأن التحديثات الواردة أدناه بشأن إجراءات إعداد ميزانيات رسوم الخدمات واعتمادها وإصدار الفواتير تستهدف توحيد المنهجية وضبط آلية احتساب معدلات رسوم الخدمات السنوية.

يتمثِّل هدف مركز أبوظبي العقاري في توحيد منهجية احتساب ميزانيات رسوم خدمات المجتمع السكني على مستوى السوق العقاري في إمارة أبوظبي.

تُحتسب معدلات رسوم الخدمات السنوية وتُصنَّف وفق ثلاث فئات رئيسية:

- **رسوم خدمات المجتمع:**
رسوم خاصة بكل مجتمع سكني على حدة.
- **رسوم المجمع الرئيسي:**
رسوم خاصة بكل مجمع رئيسي على حدة.
o ومن أبرز أمثلة المجمعات الرئيسية: جزيرة السعديات ومدينة مصدر.
- **الفائض/العجز:**
o يُحدَّد الفائض والعجز استناداً إلى تقارير تدقيق المجتمع السكني.
o تُعدَّل الميزانيات والمعدلات وفقاً لتقارير التدقيق وتنعكس على السنة المعنية.
o يُؤثِّر الفائض والعجز كذلك على رسوم المجمع الرئيسي.

UPDATED PROCESS:

ADREC to issue up to four approvals/annum and Owners will receive between two and four invoices clearly outlining the segregation of what they are paying for.

- **Service Charge Rate** for the year in question
 - o **Surplus** or **deficit** amounts applicable to the previous year’s audited financials
- **Master Community Fee**
 - o **Surplus** or **deficit** amounts applicable to the previous year’s audited financials
- **Invoices**
 - o The Community Management Company may combine the Master Community Fee with the Community’s Service Charges on one invoice.
 - o The Community Management Company will issue a surplus of deficit invoice based on the audit report.
 - o A surplus may be credited to the unit’s account and used to pay for Community Service Charges
 - o A Deficit would have to be paid into the Community’s Bank Account.

Community Budgets will therefore be harmonized, whereby community fees would be compared to like for like; including but not limited to typology, offered services, value added services, facilities, and location.

Notes & Clarifications:

- Unit Owners will receive Quarterly Financial Statements issued by the Community Management Company.
- This will apply to 2027 budgets onward.

Sincerely,
Community Affairs

الإجراء المُحدَّث:

يُصدر مركز أبوظبي العقاري ما يصل إلى أربعة اعتمادات سنوياً، ويتلقى الملاك ما بين فاتورتين وأربع فواتير توضح بشكل صريح تفاصيل المبالغ المُسدّدة وتصنيفاتها.

- **أولاً: معدل رسوم الخدمات**
 - o معدل رسوم الخدمات للسنة المعنية.
 - o مبالغ الفائض أو العجز المترتبة على البيانات المالية المدققة للسنة السابقة.
- **ثانياً: رسوم المجمع الرئيسي**
 - o رسوم المجمع الرئيسي للسنة المعنية.
 - o مبالغ الفائض أو العجز المترتبة على البيانات المالية المدققة للسنة السابقة.
- **ثالثاً: الفواتير**
 - o يجوز لشركة إدارة المجتمع دمج رسوم المجمع الرئيسي مع رسوم خدمات المجتمع في فاتورة واحدة.
 - o تُصدر شركة إدارة المجتمع فاتورة الفائض أو العجز استناداً إلى تقرير التدقيق، وذلك على النحو التالي:
 - **الفائض:** يجوز قيد مبلغ الفائض في حساب الوحدة والاستفادة منه في تسديد رسوم خدمات المجتمع.
 - **العجز:** يتعيّن سداد مبلغ العجز في الحساب المصرفي الخاص بالمجتمع السكني.

- **توحيد ميزانيات المجتمعات السكنية:**
 - o وبناءً على ذلك، تُوحّد ميزانيات المجتمعات السكنية بحيث تُقارن رسومها بنظيراتها المماثلة، وتشمل عوامل المقارنة على سبيل المثال لا الحصر: نوعية الوحدات، والخدمات المقدّمة، والخدمات ذات القيمة المضافة، والمرافق والتجهيزات، والموقع الجغرافي.

ملاحظات وتوضيحات

- يتلقى ملاك الوحدات كشوف حسابات مالية ربع سنوية تُصدرها شركة إدارة المجتمع.
- يُطبّق هذا الإجراء المُحدَّث على ميزانيات عام 2027 وما يليه.

مع خالص التحية،
شؤون المجتمع