

قانون رقم (12) لسنة 2023

## بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة رأس الخيمة

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي حاكم رأس الخيمة

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته، بشأن إصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (24) لسنة 1999 بشأن حماية البيئة وتنميتها،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021، بشأن الشركات التجارية،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022، بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية،

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2007 بشأن إنشاء هيئة حماية البيئة والتنمية برأس الخيمة وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (6) لسنة 2008، بشأن تنظيم المكاتب العقارية بإمارة رأس الخيمة وتعديله،

وعلى القانون رقم (1) لسنة 2009، بشأن تنظيم المباني في رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2012، في شأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2019، بشأن تنظيم مزاوله مهنة المقاولات وتعديله،

وعلى القانون رقم (10) لسنة 2019، بشأن تنظيم مزاوله مهنة الاستشارات الهندسية وتعديله،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2021، بشأن تغيير صفة استعمال الأراضي واشتراطاتها التخطيطية، والاستعمال

المصرح به للمباني،

وعلى القانون رقم (11) لسنة 2021، بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم (12) لسنة 2021، بشأن تنظيم أعمال الهدم والإزالة بإمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2022، بشأن التصرفات العقارية عن بعد في إمارة رأس الخيمة،

وعلى المرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة

رأس الخيمة،

وعلى المرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014، بإنشاء إدارة التنظيم العقاري،

وعلى المرسوم الأميري رقم (19) لسنة 2016، بشأن منح تصريح خاص بتملك العقارات ملكية حرة، أو تملك أية حقوق عقارية أخرى في إمارة رأس الخيمة، وبعد موافقة المجلس التنفيذي. فقد أصدرنا القانون الآتي:

## المادة (1)

### التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات الآتية، المعاني الواردة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| الدولة                        | : دولة الإمارات العربية المتحدة.  |
| الإمارة                       | : إمارة رأس الخيمة.   |
| الحاكم                        | : صاحب السمو حاكم رأس الخيمة.   |
| المجلس                        | : المجلس التنفيذي للإمارة.  |
| السلطة المختصة                | : الجهة المختصة بإصدار تراخيص مزاولة النشاط الاقتصادي.  |
| الدائرة                       | : دائرة بلدية رأس الخيمة.   |
| المدير العام                  | : مدير عام الدائرة.   |
| القطاع                        | : قطاع الأراضي والأموال بالدائرة.   |
| الإدارة                       | : إدارة التنظيم العقاري بالدائرة.   |
| الإدارة المختصة               | : إدارة المباني بالدائرة.   |
| مدير الإدارة                  | : مدير إدارة التنظيم العقاري بالدائرة.  |
| التطوير العقاري               | : تطوير الأراضي الفضاء، وتشديد البنية التحتية، ومرافق الخدمات المشتركة فيها، وتقسيمها، وتشديد المباني عليها أو تجديدها لأغراض سكنية، أو تجارية، أو صناعية، أو مختلطة. |
| مشروع التطوير العقاري الرئيسي | : المصنف مشروع تطوير عقاري رئيس وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الإدارة.  |

- مشروع التطوير العقاري الفرعي : المصنف مشروع تطوير عقاري فرعي وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الإدارة.
- المطور الرئيسي : الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري للمشروع العقاري الرئيس.
- المطور الفرعي : الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري للمشروع العقاري الفرعي.
- المطور العقاري المستقل بذاته : الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري ضمن مشروع عقاري مستقل بذاته.
- حساب الضمان : حساب خاص تودع فيه المبالغ المدفوعة من مشتري وحدات على الخريطة في مشروع تطوير عقاري، أو من الممولين له، أو المطور.
- أمين حساب الضمان : البنك أو المصرف أو المؤسسة المالية المعتمدة من الدائرة لإدارة حساب ضمان المشروع، وفق أحكام هذا القانون.
- شهادة الإنجاز : وثيقة تصدرها الإدارة المختصة بعد الانتهاء من جميع الأعمال الإنشائية، وذلك بعد مطابقتها لمخططات رخصة البناء.
- مخطط المشروع : مجموعة المخططات والرسومات التخطيطية والهندسية التي يعبدها المطور للمشروع، والمعتمدة من الدائرة والجهة المختصة.
- مخطط الموقع : الخريطة التعريفية التي يعبدها المطور لحدود المبنى ضمن العقار المشترك المعتمدة من الدائرة.
- المخططات : تشمل مخطط المشروع ومخطط الموقع.
- نظام الجمع الأساس : الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل المشروع الرئيس، والعقارات المشتركة، والمرافق المشتركة فيه وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمجمع.

العقار المشترك : يشمل المبنى وأجزائه وملحقاته المخصصة للاستخدام المشترك، بما في ذلك الأرض المقام عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات مخصصة للملك المستقل.

## المادة (2)

### نطاق التطبيق

تطبق أحكام هذا القانون على كامل إقليم الإمارة، بما فيه مناطق رأس الخيمة الاقتصادية.

## المادة (3)

### لجنة تطوير المشروعات العقارية

تنشأ بالدائرة لجنة تسمى لجنة تطوير المشروعات العقارية، ويشار إليها في هذا القانون بمسمى "اللجنة" وتشكل برئاسة المدير العام أو من ينوب عنه، وعضوية كل من مدير قطاع الأراضي والأموال، ومدير قطاع التخطيط والتطوير العمراني، ومدير إدارة التنظيم العقاري، ومستشار قانوني من الدائرة، وممثل عن هيئة مناطق رأس الخيمة الاقتصادية، وممثل عن هيئة التنمية السياحية، وللرئيس الاستعانة بمن يرى لزوم عمله داخل اللجنة من أهل الاختصاص دون أن يكون له صوت معدود في المداولات.

## المادة (4)

### سجل المطورين العقاريين

- أ. ينشأ لدى الإدارة سجل لقيد المطورين العقاريين في الإمارة، يسمى "سجل المطورين العقاريين"، ويصدر مدير الإدارة قراراً يحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.
- ب. يحظر على أي شخص مزاول نشاط التطوير العقاري في الإمارة، إلا إذا كان مقيماً في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ت. على المطور إخطار الإدارة عن أي تغيير يطرأ على البيانات والمعلومات المتعلقة به، يترتب عليه تعديل بياناته في سجل المطورين العقاريين، وذلك خلال ثلاثين يوماً من حدوث التغيير.

## المادة (5)

### سجل مشاريع التطوير العقاري

ينشأ لدى الإدارة سجل لقيد مشاريع التطوير العقاري، يسمى "سجل مشاريع التطوير العقاري"، ويصدر مدير الإدارة قراراً يحدد فيه شكل السجل، وإجراءات القيد فيه، ومدته وشروط تجديده، ولا يجوز للمطور البدء في تنفيذ الأعمال الخاصة بالبنية التحتية، أو الإنشائية لمشروع التطوير العقاري، أو عرض وحدة عقارية فيه للبيع، قبل القيد في هذا السجل.

## المادة (6)

### اختصاصات اللجنة

تتولى اللجنة الاختصاصات الآتية:

1. النظر في طلبات الراغبين في تطوير وتشديد مشروعات عقارية كبرى، تتطلب موافقات خاصة، ورفع التوصيات بشأنها إلى الحاكم.
2. رفع التوصيات إلى الحاكم بشأن تحديد أي منطقة عقارية، أو إنشاء أي منطقة تملك حر، يجوز تنفيذ مشروعات عقارية أو إقامة بنايات استثمارية فيها.
3. إبداء الرأي بشأن مشروعات التطوير العقاري، التي تكون الحكومة أو الكيانات المملوكة لها طرفاً فيها.
4. رفع التوصيات إلى المجلس بشأن تغيير المطور؛ بسبب تأخره في تنفيذ المشروع، أو وجود أي معوقات أخرى من شأنها الإضرار بالمشتريين، وتحيل دون تنفيذ المشروع؛ ليصدر المجلس قراراً فيها.
5. إصدار القرارات الخاصة بتجديد ترخيص المطور وإيقافه وإلغائه.
6. شطب المطور من سجل المطورين العقاريين وإعادة تسجيله.
7. أي مهام أخرى توكل إليها من المجلس وتتفق وطبيعة عملها.

## المادة (7)

### اختصاصات الإدارة

تختص الإدارة بما يأتي:

- 1- تنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري، والرقابة والإشراف عليها، واعتماد المؤسسات المصرفية والمالية المؤهلة لإدارة هذه الحسابات.
- 2- التأكد من استيفاء المطورين العقاريين الشروط الخاصة بقيدهم في سجل المطورين.

- 3- الوساطة والتسوية الودية لأيّ نزاع ينشأ عن أعمال التطوير العقاري.
- 4- مراجعة واعتماد نظام الجمع الأساس في المشروعات العقارية.
- 5- المساهمة في تحليل حركة السوق العقاري ومؤشراته في الإمارة، ورسم الخطط المستقبلية لتطوير القطاع العقاري وتنميته، وزيادة إسهاماته في النشاط الاقتصادي للإمارة.
- 6- اعتماد القواعد المنظمة لمزاوولي مهنة التطوير العقاري، وبيع العقارات وتأجيرها، والوسطاء العقاريين والمقيمين العقاريين، وكذا الأنشطة العقارية المتعلقة بالتطوير العقاري.
- 7- تنظيم الأنشطة العقارية، والرقابة على مزاووليها والإشراف عليهم.
- 8- إصدار السياسات التنظيمية اللازمة لتدريب وتأهيل العاملين في المنشآت المصرح لها بالعمل في الأنشطة العقارية، أو أيّ لوائح أخرى يتطلبها إنجاز المهام الموكلة لتلك المنشآت.
- 9- إجراءات قيد مزاوولي الأنشطة العقارية في السجلات المعدة لذلك، وإصدار البطاقات التعريفية للعاملين في تلك الأنشطة.
- 10- النظر في الشكاوى المقدمة ضد مزاوولي الأنشطة العقارية والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات المناسبة فيها وفقاً لأحكام هذا القانون.
- 11- اعتماد مشاريع التطوير العقاري، ومراقبة نسب الإنجاز فيها، وإصدار القرارات والتوصيات اللازمة بشأنها.
- 12- اعتماد عقود الاستشارات الهندسية الخاصة بالتطوير العقاري.
- 13- التدقيق المالي على المشروعات العقارية بمعرفتها، أو بمن تراه مناسباً من المدققين على نفقة المطور.
- 14- منح تصاريح البيع على الخريطة.
- 15- اعتماد نظام الجمع الأساس ومراقبة سير العمل فيه، وإصدار القرارات والتوصيات اللازمة بشأنه.
- 16- إعداد التقارير وإجراء التحقيقات اللازمة بشأن المشروعات المتعثرة، وعرضها على اللجنة.
- 17- اعتماد عقود المقاولات بين المقاول والمطور.
- 18- أيّ مهام أخرى - تتفق وطبيعة عملها - تكلف بها من الدائرة.

## المادة (8)

### ترخيص المطورين العقاريين

يصدر ترخيص ممارسة نشاط التطوير العقاري من السلطة المختصة، بناءً على تصريح من الإدارة، ولا يعفي هذا التصريح من وجوب حصول المطور على أيّ تراخيص، أو تصاريح، أو موافقات أخرى مطلوبة من السلطة المختصة لتمكينه من مباشرة أعماله.

## المادة (9)

### شروط قيد المطورين العقاريين

- يشترط لقيد المطور العقاري في سجل المطورين العقاريين تقديم الآتي:
1. صورة من الترخيص التجاري ساري المفعول، صادر من السلطة المختصة.
  2. عقد تأسيس الشركة وملاحق التعديل إن وجدت.
  3. إثبات القدرة المالية وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الإدارة.
  4. تعهد خطي بتسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري خلال سنة من القيد.
  5. أيّ شروط أخرى تحددها الإدارة.

## المادة (10)

### التزامات المطور

يلتزم المطور بالآتي:

1. تنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للتصاميم الهندسية المعتمدة، والبرنامج الزمني المحدد لإنجازه.
2. تنفيذ أعمال البنية التحتية والخدمات اللازمة للمشروع.
3. إعلام المشتريين بجميع البيانات المتعلقة بالمشروع والوحدات العقارية المباعة لهم، بما في ذلك الحقوق والقيود المترتبة عليها، وإخطارهم بأيّ تغييرات تطرأ على هذه البيانات.
4. تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري، في السجل العقاري المخصص لذلك لدى الإدارة، وتسليمه جميع الشهادات والسندات والوثائق الخاصة بها.
5. تسليم المشتري الوحدة العقارية شاملة جميع الخدمات التي تمكنه من الانتفاع بها.

#### المادة (11)

##### شطب القيد من سجل المطورين العقاريين

- أ- للجنة شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين في الحالات الآتية:
1. عدم تسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري خلال سنة من تاريخ قيده.
  2. تقديم طلب بالشطب من المطور.
  3. إلغاء الترخيص التجاري من السلطة المختصة.
  4. صدور حكم نهائي بإفلاسه.
- ب- على السلطة المختصة التنسيق مع اللجنة عند شروعها في إلغاء الترخيص التجاري.
- ت- لا يترتب على شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين إعفاؤه من المسؤولية أيًا كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

#### المادة (12)

##### تعارض المصالح

1. يلتزم كل من المطور، والاستشاري، والمقاول عند مزاوله أعماله، بالإفصاح للدائرة كتابةً عما إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله، أو أي بيانات أخرى تتطلبها الدائرة.
2. لا يجوز أن يكون الاستشاري، أو المقاول، أو المقاول من الباطن هو المطور ذاته، أو أن تكون لأيٍّ منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة معه.

#### المادة (13)

##### شروط قيد مشروع التطوير العقاري

- يشترط لقيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري تقديم الآتي:
1. وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها، أو موافقة مؤشر بها في السجل العقاري من أصحاب حق الملكية، أو نسخة من عقد البيع المبرم بين المطور الرئيس والمطور الفرعي.
  2. جميع المخططات المعتمدة من الدائرة.
  3. المواصفات الفنية المعتمدة من الاستشاري للمشروع.



4. نسخة من نظام إدارة المبنى أو المجمع الأساس للمشروع.
5. التراخيص الخاصة بالمشروع.
6. المسح العقاري للمشروع بمعرفة مكتب مساحة معتمد لدى الدائرة.
7. نسخة من أيّ اتفاقيات أبرمت بين المطور وأيّ جهة ذات علاقة بالتطوير.
8. برنامج تفصيلي بالأعمال الإنشائية والمعمارية، وأعمال الخدمات المتعلقة بالمشروع، ومراحل تنفيذه، وأية تعديلات ترد على تلك الأعمال.
9. دراسة الجدوى الاقتصادية وخطة تمويل المشروع.
10. تقرير من مهندس استشاري مرخص بتحديد القيمة التقديرية للمشروع.
11. بيان بالتدفق المالي المتوقع لمراحل إنجاز المشروع، بحسب البرنامج الزمني المعتمد من الاستشاري.
12. أيّ شروط أخرى تكون لازمة للقيد، تحدد بقرار تصدره الإدارة.

#### المادة (14)

##### فسخ عقد التطوير

على المطور الرئيس أخذ موافقة الإدارة على فسخ العقد المبرم بينه وبين المطور الفرعي، ويجوز للجنة - بناء على اقتراح الإدارة - في حالة فسخ عقود البيع بين المطور الرئيس والفرعي، التوصية بتغيير المطور دون إضرار بحقوق المشتريين.

#### المادة (15)

##### تعديل المخططات وتعارضها

- أ- لا يجوز للمطور أو المقاول، أو الاستشاري إدخال أيّ تعديلات على المخططات، أو المواصفات الفنية لمشروع التطوير العقاري، إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة.
- ب- في حالة وجود أيّ تعارض بين بيانات مخططات مشروع التطوير العقاري الرئيس، وبيانات مخططات مشروع التطوير العقاري الفرعي، ترجح بيانات مخططات مشروع التطوير العقاري الرئيس.

#### المادة (16)

##### منع التصرف في أرض مشروع التطوير العقاري

يجب على الإدارة وضع قيد " منع تصرف " على الأرض المراد تطويرها في السجل العقاري، ورفع هذا القيد كلما اقتضت الحاجة ذلك.

#### المادة (17)

##### المرافق المخصصة للمطور

يجوز للمطور عند اعتماد مخطط المشروع، أو مخطط الموقع لأول مرة، وبعد الحصول على موافقة الإدارة وإدارة المباني بالدائرة، تحديد مناطق مملوكة له في مخطط المشروع ومخطط الموقع، يعدّها للاستعمال الخاص، أو التجاري، أو الاستثماري، على أن يتم منح تلك الموافقة واستغلال المناطق المملوكة للمطور، بما لا يتعارض مع نظام المجمع الأساس وحقوق الملاك.

#### المادة (18)

##### المسح العقاري

- أ- يجب على المطور الالتزام عند البيع بتحديد المساحة الصافية المباعة، وتحديد المساحة المشتركة التي تتحملها كل وحدة عقارية، وفقاً للمساحات المعتمدة من قبل الدائرة.
- ب- تُحدد - بقرار من المدير العام - المعايير والضوابط المتعلقة بالمسح العقاري لمشاريع التطوير العقاري، والتي يتم من خلالها تحديد المساحات الصافية والمشاركة للوحدة العقارية، وذلك وفقاً لأفضل المعايير العالمية في هذا الشأن.

#### المادة (19)

##### خطة تمويل مشروع التطوير العقاري

- أ- يجب على المطور أن يقدم إلى الإدارة خطة مالية، يبين فيها مصادر تمويل مشروع التطوير العقاري، يراعي فيها الآتي:
1. ألا تقل مساهمة المطور في التمويل عن نسبة 20% من تكلفة تشييد المشروع.
  2. ألا يقع الاعتماد كلياً في تشييد المشروع على بيع الوحدات العقارية على الخريطة.
- ب- تقوم الإدارة - بعد دراسة خطة تمويل المشروع - باتخاذ قرار باعتماد القيمة النهائية لمساهمات مصادر تمويله، ولها بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع المقدم من المطور، وبعد التحقق من قدرته المالية، تعديل نسب مساهمات تلك المصادر.

## المادة (20)

### بدء التنفيذ ونسب الإنجاز

- أ- يجب على المطور القيام بما يأتي:
1. البدء في تنفيذ الأعمال الخاصة بالبنية التحتية، أو الإنشائية لمشروع التطوير العقاري خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ قيد المشروع في سجل مشاريع التطوير العقاري، ما لم يتم منحه مدة مماثلة بناءً على طلبه، وموافقة مدير الإدارة.
  2. تزويد الإدارة بتقارير شهرية معدة من المقاول، ومعتمدة من الاستشاري، تتضمن سير العمل في المشروع ومراحل إنجازه، والتدفق المالي له، وفقاً للبرنامج الزمني الخاص به.
- ب- يجوز للإدارة - وتحت إشرافها - تكليف مكتب هندسي أو محاسبي مرخص في الدولة، بإعداد تقرير هندسي أو محاسبي عن المشروع، وفقاً لما تراه مناسباً، وتكون أتعابه على نفقة المطور.

## المادة (21)

### رهن مشروع التطوير العقاري

- أ- يجوز للمطور رهن الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري؛ وذلك بغرض الحصول على تمويل لاستكمال تشييده، وفق الشروط والضوابط الآتية:
1. أن يتجاوز إنجاز المشروع نسبة 50% من أعمال تشييد المشروع.
  2. أن يقع الرهن على الوحدات العقارية المسجلة باسم المطور في المشروع.
  3. إيداع كامل مبلغ التمويل في حساب الضمان مباشرة.
  4. النص صراحةً في عقد بيع الوحدة العقارية المباعة، على أن الوحدة العقارية مرهونة وتحديد اسم الدائن المرتهن.
  5. قيد الوحدة العقارية المرهونة باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي محملة بالرهن لصالح الممول.
- ب- يخصم جزء من ثمن الوحدة العقارية المباعة، المدوع في حساب الضمان؛ لسداد القرض بحسب نسبة تحمل الوحدة العقارية من التمويل.
- ت- ينقضي الرهن على الوحدة العقارية المرهونة في حال تسديد ثمنها كاملاً من قبل المشتري وإيداعه في حساب الضمان.

## المادة (22)

### نظام إدارة المجمع الرئيس

- أ- يقوم المطور الرئيس بإعداد نظام إدارة المجمع الرئيس في مشروع التطوير العقاري الرئيس، قبل إبرام أيّ تصرف قانوني على الوحدات العقارية في المشروع، على أن يتم اعتماده من الإدارة.
- ب- لا يجوز إجراء أيّ تعديل على نظام إدارة المجمع الرئيس ينتقص من حقوق المشترين إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة.

## المادة (23)

### نظام إدارة المبنى

- أ. يقوم المطور الفرعي بإعداد نظام إدارة المبنى في مشاريع التطوير العقاري الفرعية واعتماده من الإدارة، وذلك قبل إبرام أيّ تصرف قانوني على الوحدات العقارية.
- ب. إذا تم تطوير جزء من مشروع التطوير العقاري الفرعي على مراحل، فإنه يجب إعداد نظام إدارة المبنى للجزء الذي تم تطويره.
- ت. لا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المبنى بعد اعتماده، ينتقص من حقوق ملاك الوحدات العقارية، إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة.

## المادة (24)

### إلغاء مشروع التطوير العقاري

- أ- يلغى مشروع التطوير العقاري، ويشطب من سجل مشاريع التطوير العقاري في الحالات الآتية:
1. تأخر البدء في تنفيذ المشروع عن المدة المحددة في المادة (20) من هذا القانون.
  2. تقديم طلب من المطور بإلغاء المشروع لأسباب جوهريّة تقبلها الإدارة.
  3. شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين، ما لم يتم تحويل المشروع إلى مطور آخر.
- ب- لا يلغى المشروع إلا بعد إعادة كامل المبالغ المدفوعة من قبل المشترين وتصفية حقوق المقاول، والاستشاري، وأمين حساب الضمان، وأية حقوق أخرى ترتبت على المشروع ذاته.
- ت- لا يترتب على إلغاء المشروع إعفاء المطور من المسؤولية أيّاً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

#### المادة (25)

##### بيع الوحدات العقارية على الخريطة

في حالة شراء المطور الفرعي من المطور الرئيس العقار محل التطوير بالتقسيط، يجب النص صراحة في العقد المبرم بينهما على حق الأول في البيع على الخريطة.

#### المادة (26)

##### تصريح بيع الوحدات العقارية على الخريطة

يجوز للمطور بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري على الخريطة، بعد صدور تصريح البيع من الإدارة.

#### المادة (27)

##### شروط تصريح بيع الوحدات العقارية على الخريطة

- يشترط لمنح المطور تصريح بيع الوحدات العقارية على الخريطة ما يأتي:
1. قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري لدى الإدارة.
  2. فتح حساب ضمان للمشروع.
  3. اعتماد الإدارة نماذج سندات حجز الوحدات وعقود بيعها المقدمة من المطور.
  4. أي شروط أخرى تحدّد بقرار من الإدارة.
- ويقع باطلاً كل بيع يتم بعد نفاذ أحكام هذا القانون دون الحصول على التصريح المشار إليه.

#### المادة (28)

##### الإعلان عن بيع الوحدات العقارية على الخريطة

- أ- لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية، أو المشاركة في المعارض المحلية أو الأجنبية؛ لترويج بيع وحدات عقارية على الخريطة في مشروع التطوير العقاري، إلا بعد الحصول على التصريح اللازم من الإدارة.
- ب- على المطور في حالة الإعلان عن بيع الوحدات العقارية في المشروع، بيان المعلومات التالية:
1. موقع المشروع، ورقم الأرض المقام عليها.
  2. تاريخ تسليم المشروع المعتمد من الإدارة.
  3. رقم المطور في سجل المطورين العقاريين لدى الإدارة.

4. رقم المشروع في سجل مشاريع التطوير العقاري.
5. رقم حساب الضمان.
6. أي بيانات أخرى تحدد بقرار من الإدارة.

#### المادة (29)

##### سند حجز الوحدة العقارية

- أ- يجب على المطور أو من يفوضه، أن يصدر لمن يتقدم لحجز وحدة عقارية على الخريطة سندًا يسمى "سند حجز وحدة عقارية" يتضمن البيانات الآتية:
1. اسم المطور وعنوانه، ورقم الهاتف، والبريد الإلكتروني، ورقم الترخيص التجاري، ورقم قيده في سجل المطورين العقاريين.
  2. اسم طالب الحجز، وعنوانه، ورقم الهاتف، والبريد الإلكتروني، ورقم الهوية أو جواز السفر، ورقم الترخيص التجاري إن كان شخصًا اعتباريًا.
  3. وصف دقيق للوحدة العقارية المحجوزة ومساحتها، ورقمها، وموقعها في المشروع.
  4. ثمن الوحدة العقارية المحجوزة، ومبلغ الحجز.
  5. النص على حق طالب الحجز في شراء الوحدة العقارية خلال ثلاثين يومًا من اليوم التالي لتوقيع سند الحجز.
  6. التزامات الحاجز والمطور في حال العدول عن الحجز.
  7. اسم أمين حساب الضمان، ورقم حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية المحجوزة.
  8. تحديد الجهة الممولة للمشروع، وعنوانها، وقيمة حد التمويل.
- ب - البيانات الواردة في سند حجز الوحدة العقارية حجة على المطور وطالب الحجز، ولا يعتد بأيّ تغيير فيها إلا إذا تم على النموذج المعتمد من الإدارة، وفي جميع الأحوال يجب على المطور إخطار الإدارة بالتغييرات التي وردت على بيانات سند الحجز.

### المادة (30)

#### أثر حجز الوحدة العقارية

- أ. يعدّ مبلغ الحجز جزءًا من ثمن الوحدة العقارية المباعة، وعلى المطور إيداعه كاملاً في حساب الضمان.
- ب. يلتزم المطور بسند الحجز المبرم مع طالب الحجز، وعليه إبرام عقد بيع الوحدة العقارية خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتوقيع سند الحجز، ولا يجوز له بيع، أو عرض بيع الوحدة العقارية موضوع سند الحجز طوال هذه المدة.
- ت. إذا لم يتم المطور بتسليم عقد البيع لطالب الحجز خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، يجوز للحاجز أن يطلب من الإدارة إلزام المطور بإتمام بيع الوحدة العقارية وتسليمه عقد البيع، أو إلغاء سند الحجز واسترداد كامل مبلغ الحجز.
- ث. إذا رفض الحاجز توقيع عقد البيع أو تأخر عن إعادته إلى المطور خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلامه، يلغى سند الحجز ولا يحق للحاجز استرداد مبلغ الحجز.
- ج. لا يجوز للحاجز بموجب سند الحجز التصرف في الوحدة العقارية، أو عرضها للبيع، أو ترتيب أي حق عيني عليها، ولا تسري أيّ من هذه التصرفات في حق المطور.

### المادة (31)

#### تسجيل بيع الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي

- أ. عند قيد مشروع التطوير العقاري في السجل المبدئي، يتم التأشير على جميع الوحدات العقارية تحت مسمى "شاغر".
- ب. تقيد في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخريطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة، أو المقيدة للملكية أو أيّ من الحقوق المتفرعة عنها، إذا لم يتم قيدها في ذلك السجل.
- ت. يجوز للمطور العقاري قبل اكتمال إنجاز المشروع، تسجيل أيّ وحدة عقارية شاغرة باسمه في السجل العقاري المبدئي، على أن يلتزم بإيداع ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان، ودفع الرسوم المقررة عن التسجيل.

ث. يجب على المطور خلال خمسة أيام عمل من قيام المشتري بالتوقيع على عقد البيع، تسجيل الوحدة العقارية المباعة باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي.

ج. يجوز للمشتري في حال تأخر المطور عن تسجيل الوحدة العقارية المباعة، أن يطلب من الإدارة تسجيل الوحدة العقارية باسمه، بعد دفع الرسوم المقررة عن التسجيل.

#### **المادة (32)**

##### **استبدال الوحدات**

لا يجوز للمطور أن يستبدل بوحدة عقارية مبيعة على الخريطة وحدة عقارية أخرى، سواء أكانت هذه الوحدات في مشروع واحد أو مشروعات مختلفة، إلا بعد موافقة الإدارة على الاستبدال، والتزام المطور باتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على حساب الضمان، وتحمله ما يلزم لهذا الاستبدال من مصروفات أو نفقات.

#### **المادة (33)**

##### **التصرف في الوحدات العقارية**

يجوز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخريطة، والمقيدة في السجل العقاري المبدئي بالبيع أو الرهن، وغير ذلك من التصرفات القانونية؛ وذلك بموافقة طرفي العقد، ويحظر على المطور تقاضي أي رسوم على البيع أو إعادة البيع، وغير ذلك من التصرفات القانونية التي ترد على تلك الوحدات، وتستثنى من ذلك المصروفات التي يتقاضاها المطور من الغير وتوافق عليها الإدارة.

#### **المادة (34)**

##### **تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري النهائي**

عند صدور شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري، واعتماد المسح العقاري النهائي، وفرز الوحدات، يجب على المطور القيام بالآتي:

1. نقل ملكية الوحدات العقارية المباعة إلى المشتري، في حالة سدادهم كامل الثمن خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً، واستخراج شهادة ملكية وحدة عقارية.
2. نقل ملكية الوحدات العقارية الشاغرة باسم المطور، ودفع الرسوم المقررة على التسجيل.



### المادة (35)

#### حجز نسبة الصيانة

- أ. يجب على أمين حساب الضمان حجز نسبة 5% من إجمالي كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري لمدة سنة من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المشروع؛ لتغطية تكلفة صيانة العيوب التي قد تظهر بعد إنجازه.
- ب. لا يجوز لأمين حساب الضمان صرف المبلغ المحجوز، أو أي جزء منه إلا بعد انقضاء مدة السنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وقيام المطور بتقديم تقرير في من مكتب هندسي معتمد من الدائرة على نفقته، يفيد القيام بجميع أعمال الصيانة اللازمة، أو عدم الحاجة إلى الصيانة.
- ت. يجوز للإدارة الموافقة على طلب المطور سحب المبلغ المحجوز قبل انقضاء مدة السنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، مقابل تقديم المطور لكفالة مصرفية باسم الدائرة، قابلة للتسجيل تساوي قيمة المبلغ المطلوب سحبه.

### المادة (36)

#### سجل أمناء حساب الضمان

- أ- ينشأ لدى الإدارة سجل لقيد أمناء حساب الضمان يسمى "سجل أمناء حساب الضمان".
- ب- يلتزم أمين حساب الضمان بتزويد الإدارة بكشوف حساب شهرية، أو كلما طلبت الإدارة ذلك، تتضمن جميع البيانات المالية للحسابات الرئيسية والحسابات الفرعية للوحدات العقارية، بما في ذلك أسماء المشترين للوحدات العقارية، والتحديثات القائمة على تلك الحسابات، والرصيد المتبقي منها.

### المادة (37)

#### شروط قيد أمناء حساب الضمان

يشترط للقيد في سجل أمناء حساب الضمان الآتي:

1. أن يكون طالب القيد مصرفاً، أو مؤسسة مالية من المرخص لهم في الدولة.
2. أن يكون لطالب القيد مركز رئيس أو فرع في الإمارة .
3. أن يخصص طالب القيد نظاماً إلكترونياً خاصاً بإدارة حسابات الضمان.
4. أن يكون لدى طالب القيد قسم هندسي تابع له، أو تعاقد مع مكتب هندسي معتمد في الدولة.
5. أي شروط أخرى يصدر بتحديددها قرار من الإدارة.

### المادة (38)

#### فتح حساب الضمان

- أ. يلتزم المطور الذي يرغب في بيع الوحدات العقارية على الخريطة، بفتح حساب الضمان باسم مشروع التطوير العقاري، لدى أحد أمناء حساب الضمان المقيدين لدى الإدارة.
- ب. في حال تعددت المشاريع التي ينفذها المطور، يجب عليه فتح حساب الضمان لكل مشروع منها على حدة.
- ت. يتكون حساب الضمان من حساب رئيس للمشروع، وحساب فرعي لكل وحدة عقارية على حدة في المشروع ذاته، وتحدد اتفاقية حساب الضمان الإجراءات والضوابط الخاصة بحساب الضمان الرئيس، وحسابات الضمان الفرعية.
- ث. لا يجوز بأي حال من الأحوال دمج حسابات الضمان لأكثر من مشروع مع بعضها البعض، أو دمج حساب الضمان الرئيس مع حسابات الضمان الفرعية.
- ج. تحدد ضوابط فتح حساب الضمان وإجراءاته بقرارات تصدرها الإدارة.
- ح. يجوز للإدارة إنشاء حساب ضمان خاص بها، تقوم من خلاله بتقديم خدمات أمين الحساب.

### المادة (39)

#### اتفاقية حساب الضمان

- أ. يتم فتح حساب الضمان باسم مشروع التطوير العقاري بموجب اتفاقية تبرم بين المطور وأمين حساب الضمان، تسمى "اتفاقية حساب الضمان" وذلك وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة.
- ب. لا تكون اتفاقية حساب الضمان مقبولة إلا بعد اعتمادها من الدائرة، ولا يفعل حساب الضمان إلا بعد صدور الموافقة النهائية على تسجيل المشروع في سجل مشاريع التطوير العقاري.

#### المادة (40)

##### إيداع الثمن في حساب الضمان

- 1) يلتزم المشتري بسداد ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان الفرعي المخصص لها، وذلك وفقاً لخطة الدفعات المنصوص عليها في عقد البيع الخاص بها، ولا يجوز له الامتناع عن سداد أيّ دفعة من الدفعات إلا في الحالات والشروط المنصوص عليها في المادة (48) من هذا القانون.
- 2) يحظر على المطور استلام أي مبالغ من ثمن الوحدة العقارية مباشرةً خارج حساب الضمان، أو خصم عمولة الوسيط العقاري من ثمنها.
- 3) يستثنى من هذه المادة المشاريع التي صدرت لها قرارات خاصة، أو حصلت على شهادات الإنجاز قبل العمل بهذا القانون.

#### المادة (41)

##### الصرف من حساب الضمان

1. يكون الصرف من حساب الضمان بعد الحصول على موافقة الإدارة خطياً على سند الصرف؛ وذلك للإنفاق على تشييد مشروع التطوير العقاري، ويستثنى من ذلك المبالغ التي تصرح الإدارة بصرفها على الترويج والتسويق للمشروع، بشرط ألا تزيد على 5% من المبالغ المودعة بالحساب.
2. يحظر سداد ثمن الأرض المخصصة لإقامة المشروع من حساب الضمان، أو من ثمن بيع الوحدات العقارية ما لم تصدر شهادة إنجاز للمشروع.
3. لا يجوز لأمين حساب الضمان تسليم المطور الشيكات المعادة إلى الحساب دون صرف إلا بعد موافقة الإدارة.

#### المادة (42)

##### صرف الأرباح من حساب الضمان

يجوز للمطور - بناءً على موافقة الإدارة - أن يصرف من حساب الضمان نسبة لا تزيد على 5% من الأرباح المتوقعة لمشروع التطوير العقاري، على أن تقسم على ثلاث دفعات خلال مدة الإنجاز، وذلك وفقاً للشروط الآتية:

1. وصول مقدار الإيداعات في حساب الضمان إلى مبلغ يزيد عن تكلفة أعمال التشييد المتبقية.
2. تجاوز نسبة الإنجاز 60% من أعمال تشييد المشروع.

#### المادة (43)

##### وقف الصرف من حساب الضمان

يجوز للإدارة وقف صرف أي مبلغ من حساب الضمان، في حال قيام أي ظرف يحتمل معه عدم إكمال مشروع التطوير العقاري.

#### المادة (44)

##### تغطية حساب الضمان

- أ- في حال عدم توفر مبالغ مالية كافية في حساب الضمان لتغطية أعمال التشييد، يجوز للإدارة إصدار أمر إلى المطور بإيداع مبالغ مالية في حساب الضمان ضمن جدول زمني محدد؛ وذلك لتغطية قيمة أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، أو تسوية حقوق كل من الممول والمقاول.
- ب- في حال عدم امتثال المطور، أو عدم تقيده بالجدول الزمني للدفعات المالية المنصوص عليها في البند السابق من هذه المادة، يجوز للإدارة اعتبار المشروع متوقفًا.

#### المادة (45)

##### غلق حساب الضمان

يصدر المدير العام قرارًا بغلق حساب الضمان بعد التثبت من توفر الشروط الآتية:

- أ. حصول المطور على شهادة الإنجاز.
- ب. تسجيل جميع الوحدات باسم المشتريين.
- ت. تسوية حقوق الممول والمقاول.
- ث. انقضاء مدة الصيانة المنصوص عليها في المادة (35) من هذا القانون.

#### المادة (46)

##### حق المشتري في الاطلاع

يحق للمشتري الاطلاع على الآتي:

- أ. شروط عقد البيع والبيانات الخاصة بالوحدة العقارية، ومنحه مدة لا تزيد عن خمسة عشر يومًا لمراجعة عقد البيع قبل توقيعه.

- ب. اتفاقية التسويق المبرمة بين المطور والوسيط العقاري، وعلى بطاقة الوسيط ورقم تسجيله، إذا تم عرض بيع الوحدة العقارية من خلال وسيط عقاري.
- ت. المعلومات المتعلقة بقيمة خدمات المرافق والأجزاء المشتركة والجهة التي تديرها.
- ث. الإيداعات في حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية العائدة له.
- ج. البيانات المتعلقة بتشييد مشروع التطوير العقاري ونسب إنجازها، من خلال تقارير دورية يرسلها له المطور، أو يطلبها من الإدارة.

#### المادة (47)

##### حق المشتري في حبس الدفعة المستحقة

إذا كانت الدفعات المتفق عليها مرتبطة بنسب إنجاز معينة بمشروع التطوير العقاري، يجوز للمشتري حبس الدفعة المستحقة في جدول الدفعات، إذا لم يلتزم المطور بنسبة الإنجاز المعادلة لهذه الدفعة، شريطة إخطار الإدارة، والمطور، وأمين حساب الضمان قبل موعد استحقاق الدفعة.

#### المادة (48)

##### حق المشتري في استلام الوحدة العقارية

- أ- يحظر على المطور منع المشتري الذي قام بدفع كامل ثمن الوحدة العقارية من حيازة الوحدة العقارية.
- ب- يجوز للمطور أن يمتنع عن تسليم المشتري الوحدة العقارية المباعة، إذا لم يسدد كامل ثمنها، ما لم يتفق المطور والمشتري على تأجيل سداد ثمن الوحدة العقارية إلى ما بعد تاريخ التسليم.
- ت- في حال امتناع المطور عن تسليم الوحدة العقارية للمشتري، يصدر القاضي المختص أمراً على عريضة بتسليم الوحدة للمشتري، بناء على طلب يقدم من المشتري مرفقاً به تقرير من الإدارة.

#### المادة (49)

##### مسؤولية المطور عن العيوب

- أ- مع عدم الإخلال بأحكام عقد المقاولة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية، تستمر مسؤولية المطور عن الآتي:

1. تخدم البناء كلياً أو جزئياً، وإصلاح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية في مشروع التطوير العقاري وذلك لمدة عشر سنوات، تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز لمشروع التطوير العقاري.

2. إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في المشروع لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية، والكهربائية، والتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها، وفي حال امتناع المالك عن استلام وحدته لأي سبب، تحسب تلك المدة اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

ب- يقع باطلاً أي اتفاق يتعارض مع ما نصت عليه الفقرة (أ) من هذه المادة.

#### المادة (50)

##### إخلال المشتري بتسديد الدفعات

(أ) في حال إخلال المشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخريطة، المبرم بينه وبين المطور العقاري تتبع القواعد والإجراءات الآتية:

- 1- على المطور إخطار الإدارة وفقاً للنموذج المعد لديها بإخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية.
- 2- على الإدارة فور استلامها الإخطار والتحقق من صحة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، القيام بما يأتي:

أ. إخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المطور خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بالوسيلة التي تحددها الإدارة.

ب. إجراء التسوية الودية بين المطور والمشتري، إن أمكن ذلك، ويتم إثبات هذه التسوية بملحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المطور والمشتري.

- 3- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (2/ أ) من البند (أ) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، أو إتمام التسوية الودية بينه وبين المطور؛ تصدر الإدارة وثيقة رسمية لصالح المطور، تفيد تحديد نسبة إنجازه للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخريطة، وفقاً للمعايير والقواعد المعتمدة لدى الإدارة في هذا الشأن.

- 4- للمطور بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (3) من هذه المادة اتخاذ التدابير الآتية بحق المشتري بحسب نسبة الإنجاز، دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:

أ- في حال إنجاز المطور لنسبة تزيد على 80% من تشييد الوحدة العقارية، فإن له اتخاذ أيّ مما يأتي:

1. الإبقاء على العقد المبرم بينه وبين المشتري، واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.
2. أن يطلب من الإدارة الإذن ببيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني؛ لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، مع تحمل المشتري لجميع التكاليف المترتبة على هذا البيع.
3. فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على 40% من ثمن الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخريطة، وردّ ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.

ب- في حال إنجاز المطور نسبة تتراوح بين 60% و80% من الوحدة العقارية، فإن له اتخاذ أيّ مما يأتي:

1. الإبقاء على العقد المبرم بينه وبين المشتري، واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له، مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من ثمن الوحدة العقارية.
2. فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على 30% من ثمن الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخريطة، وردّ ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.

ت- في حال مباشرة المطور العمل في المشروع وفقًا للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن 60% من الوحدة العقارية، كان له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على 30% من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، وردّ ما زاد على

ذلك خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر أيهما أسبق.

ث- في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع لأي سبب خارج عن إرادته، ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على 20% من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك إلى المشتري خلال ستين يومًا من تاريخ فسخ العقد.

(ب) في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب من الإدارة، فإنه يجب على المطور العقاري رد جميع المبالغ المستلمة من المشتري، وفقًا لأحكام المادة (24) من هذا القانون.

(ت) لا تطبق الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة على عقد بيع الأرض التي لم يتم البيع فيها على الخريطة، ويظل هذا البيع خاضعًا للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين أطرافه.

(ث) تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخريطة، سواء التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون.

(ج) لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المشتري للقضاء أو التحكيم، في حال تعسف المطور العقاري في استخدام الصلاحيات المخولة له في هذه المادة.

#### المادة (51)

##### التدقيق على مشاريع التطوير العقاري

تتولى الإدارة على نفقة المطورين تعيين مدققين هندسيين، وحسابيين مرخصين من السلطة المختصة؛ للقيام - تحت إشرافها - بأعمال التدقيق على مشروعات التطوير العقاري، والبيانات المالية والحسابية والفنية المرتبطة به، وحسابات الضمان.



#### المادة (52)

##### الحجز أو التنفيذ على مشاريع التطوير العقاري وحساب الضمان

- أ. في جميع الأحوال لا يجوز توقيع الحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي، على مشاريع التطوير العقاري، ولا على الأموال المودعة في حساب الضمان، من قبل أي جهة قضائية أو غير قضائية.
- ب. لا تدخل مشاريع التطوير العقاري والأموال المودعة في حساب الضمان لصالح مشروع التطوير العقاري في الضمان العام لدائني المطور.

#### المادة (53)

##### الاطلاع على السجلات

- يجوز الاطلاع على البيانات والمعلومات المقيمة لدى الإدارة، وسجلات أمين حساب الضمان أو المطور وطلب نسخة منها لكل من:
1. المشتريين في حدود البيانات والمعلومات الخاصة بالوحدات العقارية المتعلقة بهم.
  2. السلطة القضائية أو هيئة التحكيم في حال وجود نزاع قائم لديها.
  3. الجهات الرسمية المختصة في الدولة.

#### المادة (54)

##### مشاريع التطوير العقاري المتوقفة

- للإدارة في حال ثبوت توقف مشروع تطوير عقاري بموجب تقارير هندسية ومحاسبية، وتعذر إجراء تسوية ودية بين المطور والمشتريين للوحدات العقارية، إحالة ملف المشروع إلى اللجنة للتوصية بما يتبع في شأنه.

#### المادة (55)

##### الرسوم والمخالفات والغرامات

- يصدر - بقرار من المجلس، بناء على اقتراح الدائرة - جدولاً بالرسوم، وآخر بالمخالفات والغرامات المترتبة عليها، وتؤول حصيلة هذه الرسوم والغرامات إلى خزينة الدائرة، ويكون تحصيل المبالغ غير المسددة من الرسوم والغرامات المستحقة للدائرة، بمطالبة تصدر عن مدير الإدارة مبيناً فيها اسم المدين وممثله القانوني، ومقدار الرسم أو الغرامة، وتعد هذه المطالبة سنداً تنفيذياً ينفذ بواسطة قاضي التنفيذ المختص، وفقاً لقانون الإجراءات المدنية.

#### **المادة (56)**

##### **صفة مأموري الضبط القضائي**

يكون لموظفي الإدارة الذين يصدر بتسميتهم قرار من النائب العام - بناءً على طلب من المدير العام - صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون، واللوائح والقرارات الصادرة بموجبه.

#### **المادة (57)**

##### **التظلم**

يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم أمام لجنة التظلمات المشكلة في الدائرة لهذا الغرض، من الجزاءات والقرارات الصادرة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك بالضوابط والإجراءات التي يصدر بها قرار من المدير العام، وللدائرة التصالح مع المخالف لقاء نصف قيمة الغرامة، وذلك بعد قيامه بإزالة أسباب المخالفة.

#### **المادة (58)**

##### **مواعيد طلب الوساطة والتسوية**

على الإدارة في حالة تقديم طلب للوساطة والتسوية بشأن المنازعات الخاضعة لأحكام هذا القانون، أن تفصل فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، مالم يتفق الطرفان على مد أجل الفصل فيه.

#### **المادة (59)**

##### **الوساطة والتسوية**

إذا تمت تسوية النزاع يثبت ذلك باتفاق يوقعه أطرافه، ويكون له قوة السند التنفيذي، وإذا لم تتم التسوية، أو أخطر أحد الأطراف الإدارة بعدم رغبته في إجراء الوساطة أو الاستمرار فيها، أو تبين عدم جدوى هذا الاستمرار لانتفاء جدية الأطراف، تنهي الإدارة إجراءات الوساطة، وتعد توصية بمقترحاتها بشأن الفصل في النزاع، ترسل للجهة التي تتولى الفصل في النزاع.

#### **المادة (60)**

##### **شرط قبول الدعوى وطلبات التحكيم**

عدا المسائل التي يختص بها القضاء المستعجل، ومنازعات التنفيذ، والطلبات الخاصة بالأوامر على العرائض، والطلبات الخاصة بأوامر الأداء، لا تقبل الدعوى التي ترفع ابتداءً إلى لجنة المنازعات العقارية والإيجارية، أو المحاكم، أو مراكز التحكيم بشأن المنازعات الخاضعة لأحكام هذا القانون، إلا بعد تقديم طلب الوساطة والتسوية إلى الإدارة وفوات الميعاد المقرر لإصدار توصيتها.

#### **المادة (61)**

##### **إصدار اللائحة والقرارات التنفيذية**

يصدر المجلس اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناءً على اقتراح الدائرة، ويصدر المدير العام ومدير الإدارة كلٌ فيما يخصه، القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، وبما لا يتعارض مع أحكامه.

#### **المادة (62)**

##### **الإلغاءات**

يلغى أي نص أو حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

#### **المادة (63)**

##### **النشر والسريان**

يُعمل بهذا القانون بعد ستين يوماً من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

**سعود بن صقر بن محمد القاسمي**

**حاكم رأس الخيمة**

صدر عنا في هذا اليوم الرابع من شهر صفر لسنة 1445هـ

الموافق لليوم الحادي والعشرين من شهر أغسطس لسنة 2023م