

Law No. (12) of 2023

قانون رقم (12) لسنة 2023

**On Regulating Real Estate Development in Emirate
of Ras Al Khaimah**

**بشأن تنظيم التطوير العقاري في اماره رأس
الخيمة**

We, Saud Bin Saqr Bin Mohamed Al Qasimi

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي

Ruler of Ras Al Khaimah

حاكم رأس الخيمة

After perusal of the Constitution;

بعد الاطلاع على الدستور،

And Federal Law No. (5) of 1985, as amended, on
Promulgating UAE Civil Transactions Law, as amended;

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

And Federal Law No. (24) of 1999 on Environment
Protection & Development;

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

And Federal Decree-Law No. (32) of 2021, on
Commercial Companies;

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

And Federal Decree-Law No. (50) of 2022 on
Promulgating Commercial Transactions Law;

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

And Ras Al Khaimah Municipality Law of 1981, as
amended;

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981،
وتعديلاته،

And Law No. (2) of 2007 on Establishing Environment
Protection & Development in Ras Al Khaimah, as
amended;

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

And Law No. (6) of 2008 on Regulating Real Estate Offices
in Emirate of Ras Al Khaimah, as amended;

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

And Law No. (1) of 2009 on Regulating Buildings in
Emirate of Ras Al Khaimah;

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

And Law No. (7) of 2012 on Establishing Executive
Council of Emirate of Ras Al Khaimah;

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

And Law No. (8) of 2019 on Regulating the Practice of
Contracting Profession, as amended;

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

And Law No. (10) of 2019 on Regulating the Practice of Engineering Consultancies Profession, as amended;

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

And Law No. (2) of 2021 on Changing Usage of Plots and Planning Requirements Thereof & Permitted Usage of Buildings;

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

And Law No. (11) of 2021 on Land Register in Emirate of Ras Al Khaimah;

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

And Law No. (12) of 2021 on Regulating Demolition & Removal Works in Emirate of Ras Al Khaimah;

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

And Law No. (2) of 2022 on Remote Real Estate Dispositions in Emirate of Ras Al Khaimah;

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

And Emiri Decree No. (22) of 2008 on Escrow Accounts for Real Estate Development in Emirate of Ras Al Khaimah;

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

And Emiri Decree No. (10) of 2014 on Establishing Real Estate Regulatory Administration;

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

And Emiri Decree No (19) of 2016 on Granting Special Authorization for freehold of properties or to Own any Other Real Estate Rights in Emirate of Ras Al Khaimah;

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،

And after approval of the Executive Council;

وبعد موافقة المجلس التنفيذي.

Have promulgated the following Law:

فقد أصدرنا القانون التالي:

Article (1)

المادة (1)

Definitions

التعريفات

In implementing the provisions of this Law, the following words and phrases shall have the meanings corresponding to each of them respectively, unless context otherwise stipulates:

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

State: United Arab Emirates

الدولة: دولة الامارات العربية المتحدة

Emirate:	Emirate of Ras Al Khaimah	إمارة رأس الخيمة	الإمارة:
Ruler:	His Highness Ruler of Ras Al Khaimah	صاحب السمو حاكم رأس الخيمة	الحاكم:
Council:	Executive Council of the Emirate	المجلس التنفيذي بالإمارة	المجلس:
Competent Authority:	The Competent Authority for issuing licenses of practicing the economic activity	الجهة المختصة بإصدار تراخيص مزاولة النشاط الاقتصادي	السلطة المختصة:
Department:	Department of Ras Al Khaimah Municipality	دائرة بلدية رأس الخيمة	الدائرة:
Director General:	Director General of the Department	مدير عام الدائرة	المدير العام:
Sector:	Lands & Properties Sector in the Department	قطاع الأراضي والأملاك بالدائرة	القطاع:
Administration:	Real Estate Regulatory Administration in the Department	إدارة التنظيم العقاري بالدائرة	الإدارة:
Competent Administration:	Building Administration in the Department	إدارة المباني بالدائرة	الإدارة المختصة:
Administration Manager:	Manager of Real Estate Regulatory Administration in the Department	مدير إدارة التنظيم العقاري بالدائرة	مدير الإدارة:
Real Estate Development:	Develop vacant lands, construct infrastructure and common services facilities therein, split them, construct or renovate buildings thereon for residential, commercial, industrial or mixed purposes	تطوير الأراضي الفضاء، وتشيد البنية التحتية، ومرافق الخدمات المشتركة فيها، وتقسيمها، وتشيد المباني عليها أو تجديدها لأغراض سكنية، أو تجارية، أو صناعية، أو مختلطة	التطوير العقاري:

Main Real Estate Development Project:	The one classified as Main Real Estate Development Project according to standards and controls approved by the Administration	المصنف مشروع تطوير عقاري رئيس وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الإدارة	مشروع التطوير العقاري الرئيسي:
Sub-Real Estate Development Project:	The one classified as Sub-Real Estate Development Project according to standards and controls approved by the Administration	المصنف مشروع تطوير عقاري رئيس وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الإدارة	مشروع التطوير العقاري الفرعي:
Main Developer:	The legal person licensed to practice real estate development works for the main real estate project	الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري للمشروع العقاري الرئيس	المطور الرئيسي:
Sub-Developer:	The legal person licensed to practice real estate development works for the sub-real estate project	الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري للمشروع العقاري الفرعي	المطور الفرعي:
Independent Developer:	The legal person licensed to practice real estate development works within independent real estate project	الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري ضمن مشروع عقاري مستقل بذاته	المطور العقاري المستقل بذاته:
Escrow Account:	Special account in which amounts paid by purchasers of off-plan units in real estate development project or financiers thereof or the developer	حساب خاص تودع فيه المبالغ المدفوعة من مشتري وحدات على الخريطة في مشروع تطوير عقاري، أو من الممولين له، أو المطور	حساب الضمان:
Escrow Account Trustee	The bank or financial institution which is approved by the Department to manage the escrow account	البنك أو المصرف أو المؤسسة المالية المعتمدة من الدائرة لإدارة حساب ضمان المشروع، وفق أحكام هذا القانون	أمين حساب الضمان:

of the project according to provisions of this law

Completion Certificate:

A document issued by the Competent Administration after completing all construction works after conforming the same to building permit charts

وثيقة تصدرها الإدارة المختصة بعد الانتهاء من جميع الأعمال الإنشائية، وذلك بعد مطابقتها لمخططات رخصة البناء

شهادة الإنجاز:

Project Chart:

Set of charts, sketches and engineering drawings prepared by the Developer and approved by the Department and Competent Authority

مجموعة المخططات والرسومات التخطيطية والهندسية التي يدها المطور للمشروع، والمعتمدة من الدائرة والجهة المختصة

مخطط المشروع:

Site Chart:

The illustrative map prepared by the Developer of the building boundaries within the common property approved by the Department

الخريطة التعريفية التي يدها المطور لحدود المبنى ضمن العقار المشترك المعتمدة من الدائرة

مخطط الموقع:

Charts:

Include project charts and site chart

تشمل مخطط المشروع ومخطط الموقع

المخططات:

Master Community

Terms and conditions which development and operation of the main project, common properties and common facilities therein are subject thereto, including planning and construction standards of the community

الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل المشروع الرئيس، والعقارات المشتركة، والمرافق المشتركة فيه وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمجمع

نظام المجمع الأساس:

System:

Common Property:

It includes the building, parts and annexes thereof intended for common use, including land on which it is erected as well as the land

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

العقار المشترك:

split into units dedicated for independent title.

Article (2)

Application Scope

Provisions of this law shall apply to entire territory of the emirate including Ras Al Khaimah Economic Zones.

Article (3)

Real Estate Projects Development Committee

A committee named as "Real Estate Projects Development Committee" shall be established in the Department and referred to in this Law as "The Committee", presided by Director General or his representative and membership of Land & Property Sector Director, Urban Planning & Development Sector Director, Real Estate Regulatory Administration Director, Legal Advisor from the Department, Representative of Ras Al Khaimah Economic Zones Authority and Representative of Tourism Development Authority and The President is entitled to seek assistance of whomever he deems that his presence in the Committee is necessary, from among competent persons, without having counting vote in the deliberations.

Article (4)

Real Estate Developers Register

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

A- A register to record real estate developers in the emirate shall be created and named as "Real Estate Developers Register" and the Director shall issue resolution determining therein the register form and recording procedures in it, term of recording and renewal thereof.

B- It is prohibited for any person to practice real estate development activity in the emirate, unless he is recorded in the register stipulated in paragraph (A) of this article.

C- The Developer shall notify Administration of any change made to details and information related thereto that results in amending his details in Real Estate Developers Register, within thirty days from date of making the change.

Article (5)

Real Estate Development Projects Register

A register to record real estate development projects shall be created and named as "Real Estate Development Register" and the Director shall issue resolution determining therein the register form and recording procedures in it, term thereof and its renewal conditions.

The Developer may not start implementing infrastructure or construction works of real estate

أ- ينشأ لدى الإدارة سجل لقيد المطورين العقاريين في الإمارة، يسمى "سجل المطورين العقاريين"، ويصدر مدير الإدارة قرارًا يحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.

ب- يحظر على أي شخص مزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة، إلا إذا كان مقيماً في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- على المطور إخطار الإدارة عن أي تغيير يطرأ على البيانات والمعلومات المتعلقة به، يترتب عليه تعديل بياناته في سجل المطورين العقاريين، وذلك خلال ثلاثين يومًا 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 قرارًا 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.

development project or offer a unit therein for sale before recording in this register.

Article (6)

Committee Competences

The Committee shall undertake the following competences:

- 1- Consider applications of those who want to develop and construct major real estate projects that require special approvals and submit recommendations thereon to the Ruler.
- 2- Submit recommendations to the Ruler on determining which real estate zone or construct a freehold zone, in which real estate projects or investment buildings may be implemented or constructed therein.
- 3- Express opinion on real estate development projects in which government or entities owned thereby are party therein.
- 4- Submit recommendations to the Council on changing the Developer due to delay in implementing the project or existence of any other impediments that inflict damage upon purchasers and impede implementation of the project so the Council shall issue resolution in respect thereof.

المادة (6)

اختصاصات اللجنة

تتولى اللجنة الاختصاصات الآتية:

- 1- النظر في طلبات الراغبين في تطوير وتشيد مشروعات عقارية كبرى، تتطلب موافقات خاصة، ورفع التوصيات بشأنها إلى الحاكم.
- 2- رفع التوصيات إلى الحاكم بشأن تحديد أيّ منطقة عقارية، أو إنشاء أيّ 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 طرفًا فيها.
- 4- رفع التوصيات إلى المجلس بشأن تغيير المطور؛ بسبب تأخره في تنفيذ المشروع، أو وجود أيّ معوقات أخرى من شأنها الإضرار بالمشتريين، وتحيل دون تنفيذ المشروع، ليصدر المجلس قرارًا فيها.

- 5- Issue resolution of renewing, suspending or cancelling the Developer license.
- 6- Remove the Developer from real estate developers register and re-register the same.
- 7- Any other tasks assigned thereto by the Council and conform to nature of its work.

Article (7)

Administration Competences

Authority shall have competence to the following:

- 1- Organize, control and supervise real estate escrow accounts and approve banking and financial institutions qualified to manage these accounts.
- 2- Ensure that real estate developers meet the conditions of recording them in developers register.
- 3- Mediation and amicable settlement of any dispute arising from real estate development works.
- 4- Review and approve Master Community System in real estate projects.
- 5- Contribute to analysis of real estate market movement and its indicators in the emirate, make

- 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 لأي نزاع ينشأ عن أعمال التطوير العقاري.
- 4- مراجعة واعتماد نظام المجمع الأساس في المشروعات العقارية.
- 5- المساهمة في تحليل حركة السوق العقاري ومؤشراته في الإمارة، ورسم الخطط

- future plans to develop and enhance real estate sector and increase contributions thereof in the economic activity of the emirate.
- 6- Approve rules governing practitioners of real estate development profession, property sale and rental, property brokers and appraisers, as well as real estate activities related to real estate development.
- 7- Regulate real estate activities, control and supervise practitioners thereof.
- 8- Issue necessary regulatory policies to train and qualify workers in establishments permitted to work in real estate activities or any other regulations required to accomplish tasks assigned to such establishments.
- 9- Procedures of recording real estate activities practitioners in the registers prepared for that and issue identification cards for those who work in such activities.
- 10- Consider and investigate complaints presented against real estate activities practitioners and take appropriate procedures in respect thereof according to provisions of this law.
- 11- Approve real estate development projects, monitor performance rates therein and issue necessary decisions and recommendations in respect thereof.
- المستقبلية لتطوير القطاع العقاري وتنميته، وزيادة إسهاماته في النشاط الاقتصادي للإمارة.
- 6- اعتماد القواعد المنظمة لمزاوي مهنة التطوير العقاري، وبيع العقارات وتأجيرها، والوسطاء العقاريين والمقيمين العقاريين، وكذا الأنشطة العقارية المتعلقة بالتطوير العقاري.
- 7- تنظيم الأنشطة العقارية، والرقابة على مزاولها 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 مزاوي الأنشطة العقارية في السجلات المعدة لذلك، وإصدار البطاقات التعريفية للعاملين في تلك الأنشطة.
- 10- النظر في الشكاوى المقدمة ضد مزاوي 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- Approve engineering consultancy contracts for real estate development.

12- اعتماد عقود الاستشارات الهندسية الخاصة بالتطوير العقاري.

13- Conduct financial audit of real estate projects by itself or whomever it deems appropriate among auditors at the cost of the Developer.

13- التدقيق المالي على المشروعات العقارية بمعرفتها، أو بمن تراه مناسبًا من المدققين على نفقة المطور.

14- Grant permits for off-plan sale.

14- منح تصاريح البيع على الخريطة.

15- Approve Master Community System and control workflow therein and issue necessary decisions and recommendations in respect thereof.

15- اعتماد نظام المجمع الأساس ومراقبة سير العمل فيه، وإصدار القرارات والتوصيات اللازمة بشأنه.

16- Prepare reports and conduct necessary investigations in respect of stalled projects and present the same to the Committee.

16- إعداد التقارير وإجراء التحقيقات اللازمة بشأن المشروعات المتعثرة، وعرضها على اللجنة.

17- Approve contracting contracts between contractor and developer.

17- اعتماد عقود المقاولات بين المقاول والمطور.

18- Any other tasks - conform to nature of its work - assigned thereto by the Department.

18- أيّ مهام أخرى - تتفق وطبيعة عملها - تكلف بها من الدائرة.

Article (8)

المادة (8)

Real Estate Developers License

ترخيص المطورين العقاريين

License to practice real estate development activity shall be issued by the Competent Authority, based upon permit from the Administration. This permit shall not exempt the Developer from the necessity to obtain any licenses, permits or other approvals required by the

يصدر ترخيص ممارسة نشاط التطوير العقاري من السلطة المختصة، بناءً على تصريح من الإدارة، ولا يعني هذا التصريح من وجوب حصول المطور على أيّ تراخيص، أو تصاريح، أو موافقات أخرى

Competent Authority to enable him to carry out his business.

مطلوبة من السلطة المختصة لتمكينه من مباشرة أعماله.

Article (9)

المادة (9)

Real Estate Developers Recording Terms

شروط قيد المطورين العقاريين

To record real estate developer in real estate developers' register, the following should be submitted:

يُشترط لقيد المطور العقاري في سجل المطورين العقاريين تقديم الآتي:

- 1-Copy of valid trade license issued by the competent authority.
- 2-Memorandum of Association of the company and amendment annexes, if any.
- 3- Proof of financial leverage according to standards and controls approved by the Administration.
- 4- Written undertaking to record the real estate project in real estate projects register within one year from recording.
- 5- Any other terms determined by the Administration.

- 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.

Article (10)

المادة (10)

Developer Obligations

التزامات المُطور

The Developer shall obligate to the following:

يلتزم المُطور بالآتي:

1-Implement real estate project according to approved engineering designs and time schedule determined for completion thereof.

2-Implement infrastructure works and services necessary for the project.

3- Inform the purchasers of all details related to the project and real estate units sold to them, including rights and restrictions resulted therefrom and notify them of any changes made to these details.

4-Register the real estate units under the name of the purchaser in the land register designated for this with the Administration and handover all its certificates, deeds and documents to him.

5-Handover the real estate unit to the purchaser including all services that enable him to benefit from it.

1- تنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للتصاميم الهندسية المعتمدة، والبرنامج الزمني المحدد لإنجازه.

2- تنفيذ أعمال البنية التحتية والخدمات اللازمة للمشروع.

3- إعلام المشترين 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.

Article (11)

Delete Record From Real Estate Developers Register

A- The Committee is entitled to delete record of Developer from real estate developers register in the following cases:

المادة (11)

شطب القيد من سجل المطورين العقاريين

أ- للجنة شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين في الحالات الآتية:

1- Failure to record real estate project in real estate projects register within one year from date of recording it.

2- Submit deletion application by the Developer.

3- Cancel the trade license by the competent authority.

4- Issue final judgment of his bankruptcy.

B- The competent authority shall coordinate with the Committee upon proceeding with cancelling the trade license.

C- Deletion of the Developer's record from real estate developers register shall not result in exempting him from whatever liability towards the Department or third party.

Article (12)

Conflict of Interests

1- Upon carrying on his works, each of Developer, Consultant and Contractor shall commit to disclose to the Department, in writing, whether he has direct or indirect personal interest that contradicts with requirements of his work or any other details requested by the Department.

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.

ج- لا يترتب على شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين إعفاؤه من المسؤولية أياً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

المادة (12)

تعارض المصالح

1- يلتزم كل من المطور، والاستشاري، والمقاول عند مزاولة أعماله، بالإفصاح للدائرة كتابياً عما إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله، أو أي بيانات أخرى تتطلبها الدائرة.

2- It is not permissible that consultant, contractor or sub-contractor shall be the developer himself or any of them has direct or indirect interest therewith.

Article (13)

Terms of Recording Real Estate Development Project

In order to record real estate development project in real estate development projects register, the following should be presented:

- 1- Title deed of the plot, or equivalent thereof or approval of title right holders marked in land register or copy of sale contract concluded between the Main Developer and Sub-Developer.
- 2- All charts approved by the Department.
- 3- Technical specifications approved by the project consultant.
- 4- Copy of project building or master community management system.
- 5- Licenses of the project.
- 6- Cadastral survey of the project by a survey office approved by the Department.

2- لا يجوز أن يكون الاستشاري، أو المقاول، أو المقاول من الباطن هو المطور ذاته، أو أن تكون لأيّ منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة معه.

المادة (13)

شروط قيد مشروع التطوير العقاري

يُشترط 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-Copy of any agreements concluded between the Developer and any authority related to the development.

8-Detailed program of construction and architectural works, services work related to the project, implementation phases thereof and any modifications made to such works.

9-Economic feasibility study and finance plan for the project.

10- Report from licensed consulting engineer determining the estimated value of the project.

11-Statement of expected financial flow for project completion phases as per the time schedule approved by the Consultant.

12-Any other necessary conditions for recording that shall be determined by resolution issued by the Administration.

Article (14)

Development Contract Termination

The Main Developer shall obtain approval of the Administration to terminate the contract concluded between him and the Sub-Developer. In case of terminating the sale contracts between the Main and

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، وأيّة 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

Sub-Developer, the Committee may – upon proposal of the Administration – recommend to change the Developer without prejudice to purchasers' rights.

Article (15)

Charts Amendment & Contradiction

- A- Developer, Contractor or Consultant may not make any amendments to the charts or technical specifications of real estate project except after obtaining approval of the Administration.
- B- In case of existence of any contradiction between details of main and sub-real estate development project charts, the details of main real estate development project shall prevail.

Article (16)

Prevent Disposal of Real Estate Project Plot

The Administration should place "Disposal Prohibition" restriction in land register in respect of the plot to be developed and left this restriction whenever necessary.

Article (17)

Developer Dedicated Facilities

Upon approving project or site chart for the first time and after obtaining approval of Administration and

عقود البيع بين المطور الرئيس والفرعي، التوصية بتغيير المطور دون إضرار بحقوق المُشترين.

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 المُخصصة للمطور

يجوز للمطور عند اعتماد مخطط المشروع، أو مخطط الموقع لأول مرة، وبعد الحصول على

Building Administration in the Department, the Developer may identify areas owned by him in project and site chart that are prepared for private, commercial or investment use, provided that such approval shall be granted and utilize areas owned by the Developer in a way that does not contradict with Master Community System and owners' rights.

Article (18)

Cadastral Survey

- A- Upon selling, the Developer should commit to determine the net sold area and the common area for each real estate unit according to areas approved by the Department.
- B- By resolution from the Director General, the standards and controls related to cadastral survey of real estate development projects shall be determined and through which net and common areas of the real estate units shall be determined, according to best international standards in this regard.

Article (19)

Real Estate Project Financing Plan

- A- Developer should submit financial plan to the Administration, indicating therein sources of

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 المُباعة، 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:

financing the real estate development project, considering the following:

- 1- The contribution of the Developer in finance shall not be less than 20% of the project cost.
- 2- Construction of the project shall not depend completely on off-plan sale of the real estate units.

B- After studying project finance plan, Administration shall take decision of approving the final value of the contributions of financing resources thereof and it shall be entitled, based on project economic feasibility study submitted by the Developer and after verifying his fiscal capacity, to amend contributions rates of such resources.

Article (20)

Implementation Launch & Completion Rates

A-Developer should do the following

- 1- Start implementing infrastructure or construction works of real estate development project within maximum period of six months from the date of recording the project in real estate development projects register, unless he is granted similar period upon his request and approval of the Administration Director.

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 المُقدم من المُطور، وبعد التحقق من قدرته المالية، تعديل نسب مساهمات تلك المصادر.

المادة (20)

بدء التنفيذ ونسب الإنجاز

أ- يجب على المُطور 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 مُماثلة بناءً على طلبه، وموافقة مدير الإدارة.

2- Provide the Administration with monthly reports prepared by the Contractor and approved by the Consultant that include workflow in the project and completion phases and financial flow thereof, according to the time schedule of it.

B-Administration may – under its supervision – assign engineering or accounting office in the State, to prepare engineering or accounting report on the project, according to what it deems appropriate and fees thereof shall be at the expense of the Developer.

Article (21)

Real Estate Development Project Mortgage

A- Developer may mortgage real estate units in real estate development project in order to obtain finance to complete construction thereof, according to the following terms and controls:

- 1- The completion of the project shall exceed 50% of project construction works.
- 2- Mortgage shall be made on real estate units registered in the name of the Developer in the project.
- 3- Deposit entire financing amount in escrow account directly.

2. تزويد الإدارة بتقارير شهرية مُعدة 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 المبيعة، 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 المبيعة، المودع في حساب الضمان لسداد القرض بحسب نسبة تحمل الوحدة العقارية من التمويل.

ج- ينقضى الرهن على الوحدة العقارية المرهونة في حال تسديد ثمنها كاملاً من قبل المُشتري وإيداعه في حساب الضمان.

Article (22)

المادة (22)

Master Community Management System

نظام إدارة المجمع الرئيس

A- The Main Developer shall prepare Management System of the Master Community in main real estate development project before taking any legal act on the real estate units in the project, provided it shall be approved by the Administration.

أ- يقوم المُطور الرئيس بإعداد نظام إدارة المجمع الرئيس في مشروع التطوير العقاري الرئيس، قبل اجراء أيّ تصرف قانوني على الوحدات العقارية في المشروع، على أن يتم اعتماده من الإدارة.

B- No amendment may be made to Master Community Management System that impairs the

ب- لا يجوز إجراء أيّ تعديل على نظام إدارة المجمع الرئيس ينتقص من حقوق المُشتريين إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة.

rights of purchasers except after obtaining approval of Administration

Article (23)

Building Management System

- A- The Sub-Developer shall prepare Building Management System in sub-real estate development projects and approve it from Administration before taking any legal act on the real estate units.
- B- If part of the sub-real estate development project had been developed on phases, it is required to prepare Building Management System for the part that had been developed.
- C- No amendment may be made to Building Management System that impairs the rights of real estate units' owners except after obtaining approval of Administration

Article (24)

Real Estate Development Project Cancellation

- A- Real estate development project shall be cancelled and deleted from real estate development projects register in the following cases:
- 1- Commencement of implementing the project is delayed beyond the period determined in article (20) of this law.

المادة (23)

نظام إدارة المبنى

- أ- يقوم المُطور الفرعي بإعداد نظام إدارة المبنى في مشاريع التطوير العقاري الفرعية واعتماده من الإدارة، وذلك قبل اجراء 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.
- ج- 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- يُلغى مشروع التطوير العقاري، ويُشطب 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 جوهرية تقبلها الإدارة.

3- شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين، ما لم يتم تحويل المشروع إلى مُطور آخر.

ب- لا يُلغى المشروع إلا بعد إعادة كامل المبالغ المدفوعة من قبل المُشترين وتصفية حقوق المقاول، والاستشاري، وأمين حساب الضمان، وأية حقوق أخرى ترتبت على المشروع ذاته.

ج- لا يترتب على إلغاء المشروع إعفاء المُطور من المسؤولية أياً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

2- Developer submitted request to cancel the project for material reasons accepted by Administration

3- Delete the Developer from real estate developers register unless the project is transferred to another Developer.

B- The project shall not be cancelled except after refunding the entire amounts paid by the purchasers and clear the rights of Contractor, Consultant, Escrow Account Trustee and any other rights resulted from the same project

C- Cancellation of the project shall not result in exempting the Developer from responsibility, whatever type thereof towards Department or third parties.

Article (25)

Real Estate Units Off-Plan Sale

In case the Sub-Developer purchases from the Main Developer the property subject matter of development in installment, it is required to stipulate expressly in the contract concluded between them the right of the first to off-plan sale.

Article (26)

Real Estate Units Off-Plan Sale Permit

المادة (25)

بيع الوحدات العقارية على الخريطة

في حالة شراء المُطور الفرعي من المُطور الرئيس العقار محل التطوير بالتقسيم، يجب النص صراحة في العقد المُبرم بينهما على حق الأول في البيع على الخريطة.

المادة (26)

تصريح بيع الوحدات العقارية على الخريطة

Developer may off-plan sell real estate units in real estate development project after sale permit is issued by Administration.

Article (27)

Real Estate Units Off-Plan Sale Permit Conditions

- 1- Real estate development project shall be recorded in real estate development projects register.
- 2- Open escrow account for the project.
- 3- Administration approves units' reservation forms and sale contracts thereof presented by Developer.
- 4- Any other conditions determined by resolution from Administration.

And each sale made after enforcing provisions of this law without obtaining the mentioned permit shall be void.

Article (28)

Real Estate Units Off-Plan Sale Advertisement

- A- Developer may not advertise in local or foreign media or participate in local or foreign exhibitions to promote real estate units off-plan sale in real estate

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

- 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 تحدد 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

development project except after obtaining necessary permit from Administration.

على الخريطة في مشروع التطوير العقاري، إلا بعد الحصول على التصريح اللازم من الإدارة.

B- In case of advertising sale of real estate units in the project, Developer shall state the following information:

ب- على المطور في حالة الإعلان عن بيع الوحدات العقارية في المشروع، بيان المعلومات التالية:

1- Project location and number of the plot on which the project is constructed

1- موقع المشروع ورقم الأرض المقام عليها.

2- Delivery date of the project which is approved by Administration.

2- تاريخ تسليم المشروع المُعتمد من الإدارة.

3- Developer number in real estate developers register with Administration.

3- رقم المطور في سجل المطورين العقاريين لدى الإدارة.

4- Project number in real estate development projects register.

4- رقم المشروع في سجل مشاريع التطوير العقاري.

5- Escrow account number.

5- رقم حساب الضمان.

6- Any other details determined by resolution from Administration.

6- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من الإدارة.

Article (29)

المادة (29)

Real Estate Units' Reservation Deed

سند حجز الوحدة العقارية

A- Developer or his representative should issue a deed named "Real Estate Unit Reservation Deed" to real estate unit off-plan reservation applicant that shall contain the following details:

أ- يجب على المطور أو من يفوضه، أن يصدر لمن يتقدم لحجز وحدة عقارية على الخريطة سنداً يسمى "سند حجز وحدة عقارية" يتضمن البيانات الآتية:

- 1- Developer name, address, phone number, e-mail, trade license number and his recording number in real estate developers register. 1- اسم المُطور وعنوانه، ورقم الهاتف، والبريد الإلكتروني، ورقم الترخيص التجاري، ورقم قيده في سجل المطورين العقاريين.
- 2- Reservation Applicant name, address, phone number, e-mail, ID or passport number, and trade license number if he is legal person. 2- اسم طالب الحجز، وعنوانه، ورقم الهاتف، والبريد الإلكتروني، ورقم الهوية أو جواز السفر، ورقم الترخيص التجاري إن كان شخصًا اعتباريًا.
- 3- Accurate description of the reserved real estate unit and its area, number and location in the project. 3- وصف دقيق للوحدة العقارية المحجوزة ومساحتها، ورقمها، وموقعها في المشروع.
- 4- Price of the reserved real estate unit and reservation amount. 4- ثمن الوحدة العقارية المحجوزة، ومبلغ الحجز.
- 5- Stipulate the right of reservation applicant to purchase the real estate unit within thirty days from the following day of signing reservation deed. 5- النص على حق طالب الحجز في شراء الوحدة العقارية خلال ثلاثين يومًا من اليوم التالي لتوقيع سند الحجز.
- 6- Obligations of Reservation Applicant and Developer in case of reneging on reservation. 6- التزامات الحاجز والمُطور في حال العدول عن الحجز.
- 7- Name of escrow account trustee, sub-escrow account number for the reserved real estate unit. 7- اسم أمين حساب الضمان، ورقم حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية المحجوزة.
- 8- State the financier of the project and address thereof and finance limit value. 8- تحديد الجهة المُمولة للمشروع، وعنوانها، وقيمة حد التمويل.

B- Details stated in real estate unit reservation deed shall be pretense for Developer and Reservation Applicant and no change thereto shall be considered unless it is made on the form approved by Administration and in all cases, Developer should notify Administration of the changes made to details of reservation deed.

Article (30)

Real Estate Unit Reservation Effect

- A- Reservation amount shall be considered part of the sold real estate unit price and Developer should deposit the entire amount in escrow account.
- B- Developer shall commit to reservation deed concluded with Reservation Applicant and he should conclude real estate unit sale contract within thirty days from the following day of signing reservation deed and he may not sell or offer real estate unit – subject matter of reservation deed - for sale throughout this period.
- C- If Developer does not hand over sale contract to Reservation Applicant within the period stipulated in clause (B) of this article, Reservation Applicant may request from Administration to compel Developer to complete sale of real estate unit and hand over sale contract or cancel reservation deed and refund the entire reservation amount.

ب- البيانات الواردة في سند حجز الوحدة العقارية حجة على المطور وطالب الحجز، ولا يُعتد بأيّ تغيير فيها إلا إذا تم على النموذج المُعتمد من الإدارة، وفي جميع الأحوال يجب على المطور إخطار الإدارة بالتغييرات التي وردت على بيانات سند الحجز.

المادة (30)

أثر حجز الوحدة العقارية

- أ- يَعدّ مبلغ الحجز جزءاً من ثمن الوحدة العقارية المُباعة، 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.
- ج- إذا لم يَقم المطور بتسليم عقد البيع لطالب الحجز خلال المدة المنصوص عليها في البند (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.

D- If Reservation Applicant refuses to sign sale contract or delays to return it to the Developer within fifteen days from date of receiving the same, reservation deed shall be cancelled and Reservation Applicant shall not be entitled to refund reservation amount.

E- Reservation Applicant may not dispose of the real estate unit by reservation deed or offer the same for sale or make any right in rem thereon and any of these acts shall not apply to Developer.

Article (31)

Real Estate Unit Sale Recording in Initial Land Register

A- Upon recording real estate development project in initial register, all real estate units shall be marked as "Vacant".

B- All dispositions made on off-plan sold real estate units shall be recorded in the initial land register. Sale and other legal acts transferring or restricting title or any rights derived therefrom shall be void if the same are not recorded in such register.

C- Before completion of project, Real estate Developer may record any vacant real estate unit in his name in initial land register, provided he shall commit to

د- إذا رفض الحاجز توقيع عقد البيع أو تأخر عن إعادته إلى المطور خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ استلامه، يُلغى سند الحجز ولا يحق للحاجز استرداد مبلغ الحجز.

هـ- لا يجوز للحاجز بموجب سند الحجز التصريف 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.

ج- يجوز للمطور العقاري قبل اكتمال إنجاز المشروع، تسجيل أيّ وحدة عقارية شاغرة باسمه في السجل العقاري المبدئي، على أن

deposit price of real estate unit in escrow account and pay registration fees.

D- Developer should, within five working days from the date of signing sale contract by the Purchaser, record the sold real estate unit in the name of the Purchaser in the initial land register.

E- In case of delay of Developer in recording the sold real estate unit, the Purchaser may request from Administration to register real estate unit in his name after payment of registration fees.

Article (32)

Units Replacement

Developer may not replace off-plan sold real estate unit with other real estate unit, whether these units are in one project or different projects except after approval of Administration on replacement and Developer's commitment to take necessary procedures to maintain the escrow account and he shall bear all expenses and expenditures necessary for this replacement.

Article (33)

Disposal of Real Estate Units

It is permissible to dispose of off-plan sold real estate units and recorded in initial land register by sale or

يلتزم بإيداع ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان، ودفع الرسوم المقررة عن التسجيل.

د- يجب على المُطور خلال خمسة أيام عمل من قيام المُشتري بالتوقيع على عقد البيع، تسجيل الوحدة العقارية المُباعة باسم المُشتري في السجل العقاري المبدئي.

هـ- يجوز للمُشتري في حال تأخر المُطور عن تسجيل الوحدة العقارية المُباعة، أن يطلب من الإدارة تسجيل الوحدة العقارية باسمه، بعد دفع الرسوم المقررة عن التسجيل.

المادة (32)

استبدال الوحدات

لا يجوز للمُطور 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 المبيعة على الخريطة، والمقيدة في السجل العقاري المبدئي

mortgage and other legal dispositions under approval of two parties of contract. Developer shall be prohibited from receiving any fees in respect of the sale or re-sale and other legal dispositions made on such units with exception of expenses received by Developer from third party and approved by Administration.

Article (34)

Register Real Estate Unit in Final Land Register

Upon issuing real estate development project completion certificate and approve final cadastral survey and units sorting, Developer must do the following:

- 1- Transfer title of sold real estate units to Purchasers in case they paid full price within maximum period of thirty days and obtain real estate unite title deed.
- 2- Transfer title of vacant real estate units in the name of Developer and pay registration fees.

Article (35)

Maintenance Percentage Holding

- A- Escrow Account Trustee should hold percentage of 5% of total cost of real estate development project for period of one year from date of issuing project

بالببيع 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 المشتريين، 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

completion certificate in order to cover the cost of maintaining the defects that may appear after completion thereof.

B- Escrow Account Trustee may not disburse the held amount or any part thereof except after elapsing of the one year period stipulated in clause (A) of this article and Developer presents technical report from engineering office approved by the Department at his own expense, to the effect that all necessary maintenance works had been carried out or there is no need for maintenance.

C- Administration may approve Developer request to withdraw the held amount before expiry of the one year period stipulated in clause (A) of this article in consideration of submitting bank guarantee by the Developer in the name of the Department that can be liquidated and equals the amount to be withdrawn.

Article (36)

Escrow Account Trustees Register

A- A register of Escrow Account Trustees named "Escrow Account Trustees Register" shall be created with Administration.

B- Escrow Account Trustee shall commit to provide Administration with monthly account statements or

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 البند (أ) من هذه المادة، وقيام المطور بتقديم تقرير فني من مكتب هندسي معتمد من الدائرة على نفقته، يفيد القيام بجميع أعمال الصيانة اللازمة، أو عدم الحاجة إلى الصيانة.

ج- يجوز للإدارة الموافقة على طلب المطور سحب المبلغ المحجوز قبل انقضاء مدة السنة المنصوص عليها في البند (أ) من هذه المادة، مقابل تقديم المطور لكفالة مصرفية باسم الدائرة، قابلة للتسييل تساوي قيمة المبلغ المطلوب سحبه.

المادة (36)

سجل أمناء حساب الضمان

أ- يُنشأ لدى الإدارة سجل لقيود أمناء حساب الضمان يسمى "سجل أمناء حساب الضمان".

ب- يلتزم أمين حساب الضمان بتزويد الإدارة بكشوف حساب شهرية، أو كلما طلبت الإدارة

whenever Administration requests this which include all financial statements of main and sub-accounts of real estate units, including names of real estate units' purchasers, updates of such accounts and the remaining balance thereof.

Article (37)

Escrow Account Trustees Registration Terms

In order to be recorded in Escrow Account Trustees Register, the following conditions shall be met:

- 1- Registration Applicant is a bank or financial institution that is licensed in the State.
- 2- Registration Applicant shall have main office or branch in the emirate.
- 3- Registration Applicant shall assign electronic system to manage escrow accounts.
- 4- Registration Applicant shall have engineering section or conclude contract with engineering office approved in the State.
- 5- Any other conditions issued by resolution from Administration.

Article (38)

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

يُشترط 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 إلكترونيًا خاصاً بإدارة حسابات الضمان.
- 4- أن يكون لدى طالب القيد قسم هندسي تابع له، أو تعاقد مع مكتب هندسي معتمد في الدولة.
- 5- أيّ شروط أخرى يصدر بتحديد لها قرار من الإدارة.

المادة (38)

Open Escrow Account

- A- Developer, who wants to off-plan sell real estate units, shall commit to open escrow account in the name of real estate development project with one of escrow account trustees registered with Administration.
- B- In case the Developer is implementing several projects, he should open escrow account for each project separately.
- C- The escrow account shall consist of main account for the project and sub-account for each real estate unit separately in the same project. Escrow account agreement shall determine procedures and controls of the main escrow account and sub-escrow accounts.
- D- By no means, escrow accounts of more than project may not be merged with each other or merge main escrow account with sub-escrow accounts.
- E- Controls and procedures of opening escrow accounts shall be determined by resolutions issued by Administration.
- F- Administration may create its own escrow account through which it provides account trustee services.

فتح حساب الضمان

- أ- يلتزم المُطور 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 المُطور، يجب عليه فتح حساب الضمان لكل مشروع منها على حده.
- ج- 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.
- د- لا يجوز بأيّ حال من الأحوال دمج حسابات الضمان لأكثر من مشروع مع بعضها البعض، أو دمج حساب الضمان الرئيس مع حسابات الضمان الفرعية.
- هـ- تحدد ضوابط فتح حساب الضمان وإجراءاته بقرارات تصدرها الإدارة.
- و- يجوز للإدارة إنشاء حساب ضمان خاص بها، تقوم من خلاله بتقديم خدمات أمين الحساب.

Article (39)

Escrow Account Agreement

- A- Escrow account shall be opened in the name of real estate development project under an agreement concluded between Developer and Escrow Account Trustee named as "Escrow Account Agreement" as per the form approved by the Department.
- B- Escrow Account Agreement shall not be accepted except after approving it by the Department and escrow account shall not be activated except after issuing final approval on recording the project in real estate development projects register.

Article (40)

Deposit Price in Escrow Account

- 1- Purchaser shall commit to pay price of real estate unit in the sub-escrow account assigned thereto according to payments plan stipulated in its sale contract. It is not permissible to refrain from paying any payment except in cases and conditions stipulated in Article (48) of this law.

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 المُعتمد من الدائرة.
- ب- لا تكون اتفاقية حساب الضمان مقبولة إلا بعد اعتمادها من الدائرة، ولا يفَعَل حساب الضمان إلا بعد صدور الموافقة النهائية على تسجيل المشروع في سجل مشاريع التطوير العقاري.

المادة (40)

إيداع الثمن في حساب الضمان

- 1- يلتزم المُشتري 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- Developer is prohibited from receiving any amounts of real estate unit price directly out the escrow account or deducting real estate broker commission from its price.

3- Projects, for which special resolutions had been issued or obtained completion certificate before this law comes into force, shall be excluded.

Article (41)

Disbursement From Escrow

1- Disbursement from escrow account shall be made after obtaining Administration approval in writing on disbursement deed in order to spend on real estate development construction. Amounts which Administration gives permission to spend them on promotion and marketing of the project shall be excluded provided they shall not exceed 5% of the amounts deposited in the account.

2- It is prohibited to pay the price of the plot allocated to construct the project from the escrow account or price of selling real estate units unless project completion certificate is issued.

3- Escrow Account Trustee may not deliver bounced checks to Developer except after approval of Administration.

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 المُعادة إلى الحساب دون صرف إلا بعد موافقة الإدارة.

Article (42)

Disburse Profits From Escrow Account

Developer may – upon approval of Administration – disburse from escrow account a percentage not exceeding 5% of the expected profits of real estate development project provided that the same shall be divided into three payments during completion period, according to the following conditions:

- 1- Deposits volume in escrow account reaches amount exceeds remaining construction works cost.
- 2- Completion rate exceeds 60% of project construction works.

Article (43)

Suspend Disbursement From Escrow Account

Administration may suspend disbursement of any amount from escrow account in case of any circumstance that may result in non-completion of real estate development project.

Article (44)

Escrow Account Coverage

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

A- In case there are insufficient amounts in escrow account to cover construction works, Administration may issue an order to Developer to deposit amounts in escrow account within defined time schedule to cover the value of real estate development project construction works or settle rights of each of Financer and Contractor.

B- In case of non-compliance of Developer, or non-commitment to time schedule of payments stipulated in the previous clause of this article, Administration may consider the project suspended.

Article (45)

Close Escrow Account

Director-General shall issue resolution of closing escrow account after making sure that the following conditions are met:

A- Developer obtains completion certificate.

B- Register all units in the name of purchasers.

C- Settle rights of Financer and Contractor.

D- Elapsing of maintenance period stipulated in Article (35) of this law.

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.

ج- تسوية حقوق الممول والمقاول.

د- انقضاء مدة الصيانة المنصوص عليها في المادة (35) من هذا القانون.

Article (46)

Purchaser Right to Review

The Purchaser is entitled to review the following:

- A- Terms of sale contract and details of real estate unit and he shall be granted period not more than fifteen days to revise sale contract before signing it.
- B- Settlement agreement concluded between Developer and Real Estate Broker and Broker's card and registration number if the real estate unit is offered for sale through Real Estate Broker.
- C- Information related to value of facilities services and common areas and authority managing them.
- D- Deposits in sub-escrow account for the real estate unit belonging thereto.
- E- Details related to construction of real estate development project and completion rates thereof through periodical reports sent to him by Developer or request the same from Administration.

Article (47)

Purchaser Right to Withhold Due Payment

المادة (46)

حق المشتري في الاطلاع

يحق للمُشتري 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 المُطور والوسيط العقاري، وعلى بطاقة الوسيط ورقم تسجيله، إذا تم عرض بيع الوحدة العقارية من خلال وسيط عقاري.
- ج- المعلومات المتعلقة بقيمة خدمات المرافق والأجزاء المشتركة والجهة التي تديرها.
- د- الإيداعات في حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية العائدة له.
- هـ- البيانات المتعلقة بتشييد مشروع التطوير العقاري ونسب إنجازه، من خلال تقارير دورية يرسلها له المطور، أو يطلبها من الإدارة.

المادة (47)

حق المُشتري في حبس الدفعة المستحقة

If the agreed payments are related to specific completion rates in real estate development project, Purchaser may withhold due payment in payment schedule if Developer fails to commit to completion rate equivalent to this payment, provided notifying Administration, Developer and Escrow Account Trustee before due date of the payment.

Article (48)

Purchaser Right to Receive Real Estate Unit

A- Developer is prohibited from preventing Purchaser who paid the entire price of real estate unit from acquiring the real estate unit.

B- Developer may refrain from handing over the sold real estate unit to the Purchaser if the latter fails to pay its full price, unless Developer and Purchaser agree to postpone payment of real estate unit to a date after the date of handing over the unit.

C- In case Developer refrains from handing over real estate unit to Purchaser, the Competent Judge shall issue order on petition to hand over the unit to Purchaser, upon request submitted by Purchaser along with report from Administration.

Article (49)

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

المادة (48)

حق المُشتري في استلام الوحدة العقارية

أ- يحظر على المُطور منع المُشتري الذي قام بدفع كامل ثمن الوحدة العقارية من حيازة الوحدة العقارية.

ب- يجوز للمُطور أن يمتنع عن تسليم المشتري الوحدة العقارية المُباعة، إذا لم يسدد كامل ثمنها، ما لم يتفق المُطور والمُشتري على تأجيل سداد ثمن الوحدة العقارية إلى ما بعد تاريخ التسليم.

ج- في حال امتناع المُطور عن تسليم الوحدة العقارية للمُشتري، يصدر القاضي المختص أمراً على عريضة بتسليم الوحدة للمُشتري، بناء على طلب يقدم من المُشتري مرفقٍ به تقرير من الإدارة.

المادة (49)

Developer Liability For Defects

A- Without prejudice to provisions of contracting contract stipulated in Civil Transactions Law, Developer liability shall continue for the following:

1- Demolition of the building entirely or partially and repair any defects in the structural parts of the real estate development project for ten years starting from the date of obtaining completion certificate for real estate development project.

2- Repair or replace defective fixtures in the project for one year from date of handing over the unit to the Owner. These fixtures shall include mechanical, electrical, sanitary and sewerage works and the like and in case Owner refrains from receiving his unit for whatever reason, such period shall be counted as date of obtaining completion certificate for real estate development project.

B- Any agreement contradicts with what stipulated in clause (A) of this article shall be void.

Article (50)

Purchaser Breach to Make Payments

مسؤولية المُطور عن العيوب

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

1- تهدم البناء كليًا أو جزئيًا، وإصلاح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية في مشروع التطوير العقاري وذلك لمدة عشر سنوات، تبدأ اعتبارًا 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 اعتبارًا من تاريخ الحصول على شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

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

المادة (50)

إخلال المُشتري بتسديد الدفعات

A- In case Purchaser breaches his obligations to implement off-plan sale contract, concluded between him and Real Estate Developer, the following rules and procedures shall apply:

1- Developer shall notify Administration according to the form prepared therewith of Purchaser breach of his contractual obligations.

2- Administration, immediately upon receiving the notification and verifying the Purchaser breach of his contractual obligations, shall do the following:

A- Notify Purchaser of fulfilling his contractual obligations with Developer within thirty days from the notification date by the way determined by Administration.

B- Make amicable settlement between Developer and Purchaser, if possible, and this settlement shall be established by addendum to contract signed by Developer and Purchaser.

3- If the period referred to in clause (2/A) of clause (A) of this article expires without Purchaser carrying out his contractual obligations or completing amicable settlement between him and Developer, Administration shall issue official document in favor of Developer, stating rate of his completion of real estate unit, subject matter of

أ- في حال إخلال المُشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخريطة، المُبرم بينه وبين المُطور العقاري تتبع القواعد والإجراءات الآتية:

1- على المُطور إخطار الإدارة وفقًا للنموذج المُعد لديها بإخلال المُشتري بالتزاماته التعاقدية.

2- على الإدارة فور استلامها الإخطار والتحقق من صحة إخلال المُشتري بالتزاماته التعاقدية، القيام بما يأتي:

أ- إخطار المُشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المُطور خلال ثلاثين يومًا من تاريخ الإخطار بالوسيلة التي تحددها الإدارة.

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

3- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (2/أ) من البند (أ) من هذه المادة دون قيام المُشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، أو إتمام التسوية الودية بينه وبين المُطور؛ تصدر الإدارة وثيقة رسمية لصالح المُطور، تفيد تحديد نسبة إنجازه للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخريطة،

off-plan sale contract, according to standards and rules approved with Administration in this regard.

وفقًا للمعايير والقواعد المُعتمدة لدى الإدارة في هذا الشأن.

4- After receiving the official document referred to in clause (3) of this article, Developer shall be entitled to take the following measures against Purchaser as per completion rate, without resorting to judiciary or arbitration:

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

A- In the event that Developer completed more than **80%** of real estate unit construction, he shall be entitled to take any of the following:

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

1- Maintain the contract concluded between him and Purchaser and keep all amounts paid to him along with claiming Purchaser to pay the remaining balance of contract value.

1- الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المُشتري، واحتفاظه بكامل المبالغ المُسددة له مع مطالبة المُشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.

2- Ask permission from to sell real estate unit, subject matter of contract, at auction in order to get the remaining amounts due to him, and Purchaser shall bear all costs resulted from this sale.

2- أن يطلب من الإدارة الإذن ببيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني؛ لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المُستحقة له، مع تحمل المُشتري لجميع التكاليف المُرتبة على هذا البيع.

3- Terminate contract by his own free will and deduct not more than **40%** of real estate unit price stipulated in off-plan sale contract and refund whatever excess during one year from the date of terminating the contract or within sixty days from the date or re-sale of real estate unit to another Purchaser, whichever is earlier.

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

B- In the event the Developer completed between **60% and 80%** of real estate unit, he shall be entitled to take any of the following:

1- Maintain the contract concluded between him and Purchaser and keep all amounts paid to him along with claiming Purchaser to pay the remaining balance of real estate unit price.

2- Terminate contract by his own free will and deduct not more than **30%** of real estate unit price stipulated in off-plan sale contract and refund whatever excess during one year from the date of terminating the contract or within sixty days from the date or re-sale of real estate unit to another Purchaser, whichever is earlier.

C- In case Developer starts working in the project according to designs approved by the competent authorities and his completion rate is less than **60%** of real estate unit, he shall be entitled to terminate contract by his own free will and deduct not more than **30%** of the amount paid to him by Purchaser and refund whatever excess during one year from the date of terminating the contract or within sixty days from the date or re-sale of real estate unit to another Purchaser, whichever is earlier.

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

1- الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المُشتري، واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له، مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من ثمن الوحدة العقارية.

2- فسخ العقد بإرادته المُنفردة، وخصم ما لا يزيد على **30%** من ثمن الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخريطة، وردّ ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتريٍ آخر، أيهما أسبق.

ج- في حال مباشرة المُطور العمل في المشروع وفقًا للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازته تقل عن **60%** من الوحدة العقارية، كان له فسخ العقد بإرادته المُنفردة، وخصم ما لا يزيد على **30%** من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري، ورد ما زاد على ذلك خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتريٍ آخر أيهما أسبق.

- D- In case Real Estate Developer fails to start working in the project for any reason beyond his control and without negligence or omission from his side, he shall be entitled to terminate contract by his own free will and deduct not more than **20%** of the amounts paid to him by Purchaser and refund whatever excess to Purchaser within sixty days from the date of terminating the contract.
- B- In case of cancelling real estate development project by reasoned resolution from Administration, Real Estate Developer should refund all amounts received from Purchasers, according to provisions of Article (24) of this law.
- C- Procedures and rules stipulated in this article shall not apply to sale contract of plot on which off-plan sale had not been conducted thereon and this sale shall remain subject to provisions stipulated in the contract concluded among parties thereof.
- D- Rules and procedures stipulated in this article shall apply to all off-plan sale contracts whether concluded before or after this law comes into force.
- E- Procedures and rules stipulated in this article shall not prevent the Purchaser from resorting to judiciary or arbitration, in case Real Estate
- د- في حال عدم بدء المُطور العقاري بالعمل في المشروع لأي سبب خارج عن إرادته، ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفردة وخصم ما لا يزيد على **20%** من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري، ورد ما زاد على ذلك إلى المُشتري خلال ستين يومًا من تاريخ فسخ العقد.
- ب- في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب من الإدارة، فإنه يجب على المُطور العقاري رد جميع المبالغ المُستلمة من المُشتريين، وفقًا لأحكام المادة (24) من هذا القانون.
- ج- 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 المُبرم بين أطرافه.
- د- تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخريطة، سواء التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون.
- ه- لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المُشتري للقضاء أو التحكيم، في حال تعسف

Developer oppresses in using powers entrusted thereto in this article.

Article (51)

Real Estate Development Auditing

Administration shall, at the expense of Developers, appoint engineering and accounting auditors licensed by the competent authority to conduct, under its supervision, audit works on real estate development projects, financial, accounting and technical statements related thereto and escrow accounts.

Article (52)

Attachment or Execution on Real Estate Development Projects & Escrow Accounts

A- In all cases, precautionary attachment or distraint may not be imposed on real estate development project nor funds deposited in escrow account by any judicial or non-judicial authority.

B- Real estate development projects and funds deposited in escrow account in favor of real estate development project shall not be included in the general guarantee of Developer's creditors.

Article (53)

المُطور العقاري في استخدام الصلاحيات المُخولة له في هذه المادة.

المادة (51)

التدقيق على مشاريع التطوير العقاري

تتولى الإدارة على نفقة المطورين تعيين مدققين هندسيين، وحسابيين مُرخصين 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 المُطور.

المادة (53)

Registers Review

It is permissible to review details and information recorded with Administration, registers of Escrow Account Trustee or Developer and request copy thereof for each of:

- 1- Purchasers within the limit of details and information of real estate units related to them.
- 2- Judicial Authority or Arbitration Body in case of existence of dispute before it.
- 3- Competent Official Authorities in the State.

Article (54)

Suspended Real Estate Development Projects

In case it is established that real estate development project had been suspended by engineering or accounting reports and failure to make amicable settlement between Developer and Purchasers of real estate units, Administration shall be entitled to refer the project file to the Committee to recommend what shall be followed in regard thereof.

Article (55)

Fees & Violations & Fines

الاطلاع على السجلات

يجوز الاطلاع على البيانات والمعلومات المُقيدة لدى الإدارة، وسجلات أمين حساب الضمان أو المُطور وطلب نسخة منها لكل من:

- 1- المُشترين 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 المُطور والمُشترين للوحدات العقارية، إحالة ملف المشروع إلى اللجنة للتوصية بما يتبع في شأنه.

المادة (55)

الرسوم والمخالفات والغرامات

By resolution from Council and based on proposal of the Department, table of fees and other one of violations and fines incurred on them shall be issued and proceeds of these fees and fines shall devolve into Department's treasury and collection of unpaid amounts of fees and fines due to Department shall be by a claim issued by Administration Director, stating therein name of Debtor and his legal representative, amount of fee or fine and this claim shall be considered as writ of execution to be executed by competent execution judge according to Civil Transactions Law.

Article (56)

Law Officers Capacity

Administration employees, nominated by resolution from Public Prosecutor upon request from Director-General, shall have law officers' capacity in proving acts committed in violation of provisions of this law, regulations and decisions issued thereby.

Article (57)

Grievance

Any interested party may submit grievance, before Grievance Committee formed in the Department for this purpose, against penalties and decisions issued against him according to provisions of this law and by controls

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

and procedures issued by resolution from Director-General and Department shall be entitled to reconcile with violator in consideration of half of fine value after he removed reasons of violation.

Article (58)

Mediation & Settlement Request Times

In case of submitting mediation and settlement request on disputes subject to provisions of this law, Administration shall decide thereon within thirty days from the date of submitting it, unless the two parties agreed to extend the deadline of deciding thereon.

Article (59)

Mediation & Settlement

If dispute is settled, this shall be established by an agreement signed by parties thereof and shall be considered as writ of execution and if settlement is not made or one party notifies Administration of non-desire to make mediation or continue therein or it turned out uselessness of continuing due to lack of parties seriousness, Administration shall terminate mediation procedures and prepare recommendation of its

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 يومًا من تاريخ تقديمه، ما لم 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، تُرسل للجهة التي تتولى الفصل في النزاع.

proposals in respect of deciding on the dispute to be sent to the authority that undertakes deciding on the dispute.

Article (60)

Terms of Accepting Lawsuit & Arbitration Request

Except matters that are competence of summary judiciary, execution disputes and requests of orders on petition and requests of execution orders, lawsuit that is filed to Real Estate & Rental Disputes Committee, Courts or Arbitration Centers in respect of disputes subject to provisions of this law, shall not be accepted except after submitting mediation and settlement request to Administration and passing of the deadline to issue recommendation thereof.

Article (61)

Issue Executive Regulation & Resolutions

The Council shall issue executive regulation of this law upon proposal of the Department. Director-General and Administration Director, each within competence thereof, shall issue necessary resolutions to execute provisions of this law and executive regulation thereof and till this regulation shall be issued, the existing regulations and decisions shall apply, in a way that does not contradict with provisions thereof.

المادة (60)

شروط 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 ابتداء 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 بناء 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.

Article (62)

المادة (62)

Cancellations

الإلغاءات

Any text or provision contradicts with provisions of this law shall be cancelled.

يُلغى أي نصٍ أو حكمٍ يتعارض مع أحكام هذا القانون.

Article (63)

المادة (63)

Publishing & Enforcement

النشر والسريان

This Law shall come into force after sixty days from date of its promulgation and be published in the Official Gazette.

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

Saud Bin Saqr Bin Mohamed Al Qasimi

سعود بن صقر بن محمد القاسمي

Ruler of Ras Al Khaimah

حاكم رأس الخيمة

Issued by us on this day fourth of Safar 1445H.

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

Corresponding to twenty first of August 2023G.

الموافق لليوم الحادي والعشرين من شهر اغسطس لسنة 2023م