

حكومة عجمان

Government of Ajman

الجريدة الرسمية
لإمارة عجمان

The Official Gazette of the Emirate of Ajman

عدد خاص: باللغتين العربية والإنجليزية
تشريعات دائرة الأراضي والتنظيم العقاري

Special Issue: In Arabic and English
Legislations of the Department of Land and Real
Estate Regulation

العدد الخاص رقم (2) / 2025
Special issue No.2 /2025

تاريخ النشر: 2025/10/13

Date of Publication: 13/10/2025



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

In the Name of Allah, the Most Gracious, the Most Merciful

الجريدة الرسمية

لإمارة عجمان

2025م

عدد خاص رقم (2) / 2025

تاريخ النشر: 13.10.2025

Official Gazette
of the Emirate of Ajman
2025 A.D.

Special Issue No. (2) 2025
Date of Publication: 13/10/2025



تصدر عن:

Published by

دائرة الشؤون القانونية لحكومة عجمان

Department of Legal Affairs – Government
of Ajman

الفهرس

Index

الصفحة	البيان	م
5	القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان	1
	Ajman Law No. 1/2025 On Regulating the Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman	
35	قرار إداري رقم (136) لسنة 2025 بشأن الضوابط الخاصة بحساب الضمان لمشاريع التطوير العقاري	2
	Administrative Decision No. (136) of 2025 Concerning the Regulations Governing the Escrow Account for Real Estate Development Projects	



**القانون رقم (1) لسنة 2025
بشأن تنظيم المساهمة العقارية في
إمارة عجمان**

**Ajman Law No. 1/2025
On Regulating the Real
Estate Contribution in the
Emirate of Ajman**



القانون رقم (1) لسنة 2025
بشأن
تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على دستور دولة الإمارات العربية المتحدة،
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل
التنظيمات غير المشروعة، وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،
أصدرنا القانون الآتي:

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أيما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة	:	الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحاكم	:	حاكم الإمارة.
ولي العهد	:	ولي عهد الإمارة.
الحكومة	:	حكومة الإمارة.

الدائرة	: دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
الدائرة الاقتصادية	: دائرة التنمية الاقتصادية في عجمان.
الرئيس	: رئيس الدائرة.
العقار	: كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك العقار بالتخصيص.
المكتب العقاري	: أي مكتب في الإمارة، مملوك لشخص طبيعي أو اعتباري، يقوم باسمه، وبصفته الاعتبارية، بمزاولة واحد أو أكثر من الأنشطة العقارية المنصوص عليها في المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان.
السجل العقاري	: مجموعة الوثائق والمحركات المحفوظة ورقياً أو إلكترونياً لدى الدائرة، والتي تُبين أوصاف العقار وحالاته القانونية والحقوق المتصلة به، وأي تصرف قانوني يقع عليها.
شهادة الإنجاز	: الوثيقة التي تصدر عن دائرة البلدية والتخطيط في عجمان عند الانتهاء من أعمال البناء كاملة، وفقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الفنية والهندسية.
سند الملكية	: الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُثبت ملكية العقار.
المالك	: أي شخص طبيعي أو اعتباري يُسجل في السجل العقاري كمالك قانوني لأي عقار من العقارات المنصوص عليها في المادة (2) من هذا القانون، والذي يساهم به في مشروع المساهمة العقارية.
التصرف	: أيّ تعامل يُؤثر على الحقوق القائمة على العقار، أو يُرتب حقوقاً جديدة عليه، وفقاً للتشريعات الاتحادية أو المحلية السارية.
المساهمة العقارية	: مشروع استثماري عقاري يتيح للمساهمين فيه المشاركة جماعياً في الاستثمار بتشديد عقار وبيعه بهدف تحقيق الربح، وتشمل كافة المراحل ذات العلاقة من تاريخ الحصول على الترخيص، وطرح المساهمة للاشتراك فيها، وتنفيذ المشروع وتسويقه، وحتى تصفية المساهمة العقارية.
أمين المساهمة العقارية	: المكتب العقاري الذي يُدير مشروع المساهمة العقارية.
المساهم	: الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.
حساب الضمان	: الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.
أمين حساب الضمان	: المصرف أو المؤسسة المالية المُقيّدة في سجل أمناء حساب الضمان المُنشأ لدى الدائرة، لإدارة حساب الضمان الخاص بالمساهمة العقارية، وفقاً لأحكام هذا القانون.
سجل المساهمة العقارية	: سجل يُقيد فيه اسم مشروع المساهمة العقارية، وأمين المساهمة العقارية، وأسماء المساهمين، وحصصهم في المساهمة العقارية، وبيانات العقار محل المساهمة العقارية، ومساحته الإجمالية، وما يطرأ عليها من تعديلات، ويتم حفظه ورقياً أو إلكترونياً.

المادة (2)

نطاق التطبيق

- أ. يسري هذا القانون على المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من الحاكم.
- ب. مع مراعاة ما هو وارد في الفقرة (أ) من هذه المادة يُطبق هذا القانون على العقارات الآتية:
1. الأرض الفضاء التي يتم بناؤها عن طريق المساهمة العقارية.
 2. المبنى الأيل للسقوط الذي يتم إعادة بنائه عن طريق المساهمة العقارية.
 3. المبني قيد الإنشاء الذي يتم استكمالها عن طريق المساهمة العقارية.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. المساهمة في توفير بيئة عقارية مستدامة، تُعزز توجهات الحكومة نحو جذب الاستثمار.
2. توفير مزايا تحفيزية لتشجيع المساهمات العقارية.
3. تنظيم نشاط المساهمة العقارية في الإمارة.
4. حماية حقوق المشاركين في المساهمة العقارية.
5. رفع مستوى الشفافية والإفصاح في نشاط المساهمة العقارية.

المادة (4)

الموافقة المبدئية

تختص الدائرة بمنح المكتب العقاري المرخص من الدائرة الاقتصادية الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية، والإشراف على مزاولة هذا النشاط، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها الدائرة.

المادة (5)

إنشاء السجل

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل يسمى "سجل المساهمة العقارية" يُقيد فيه اسم مشروع المساهمة العقارية، وأمين المساهمة، وأسماء المساهمين، وحصصهم في المساهمة العقارية، وبيانات العقار محل المساهمة، ومساحته الاجمالية، وما يطرأ عليها من تعديلات، ويتم حفظه ورقياً أو إلكترونياً.
- ب. يصدر الرئيس قراراً يُحدد فيه شكل السجل وأي بيانات أخرى تدون فيه.

المادة (6)

أنواع المساهمة العقارية

تكون أنواع المساهمات العقارية على النحو الآتي:

1. مساهمة عقارية عامة: وتتم من خلال قيام مالك عقار بالاتفاق مع أحد المكاتب العقارية على تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، وطرح حصص للشراء على العامة لاستقطاب مساهمين لتمويل مشروع المساهمة العقارية.
2. مساهمة عقارية خاصة: وتتم من خلال قيام مالك عقار بالاتفاق مع أحد المكاتب العقارية وعدة أشخاص بتقديم أموال لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية، دون طرح حصص للشراء على العامة.

المادة (7)

شروط تسجيل المساهمة العقارية

يُشترط لتسجيل المساهمة العقارية لدى الدائرة الآتي:

1. وجود سند ملكية ومخطط للعقار المخصص للمساهمة العقارية.
2. موافقة مالك العقار كتابياً على تخصيص عقاره للمساهمة العقارية.
3. أن يكون أمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية مكتباً عقارياً مرخصاً من قبل الدائرة الاقتصادية، ومقيداً لدى الدائرة.
4. أن توزع المساهمة العقارية إلى عدد محدد من الحصص محددة القيمة.
5. تعيين مدقق مالي لمشروع المساهمة يكون من ضمن المدققين الماليين المقيدين لدى الدائرة.
6. أن يساهم أمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية بما لا يقل عن 15% من حصصها.
7. فتح حساب ضمان للمساهمة العقارية في أحد البنوك أو المصارف المقيدة لدى الدائرة، لإيداع القيمة المالية لحصص المساهمين فيه، وحصيلة بيع العقار المنجز من خلال مشروع المساهمة العقارية.
8. إيداع المبالغ النقدية مباشرة من المساهم في حساب الضمان المخصص لذلك، عن طريق التحويل البنكي أو عن طريق شيك مدير معتمد، ويُمنع على أمين المساهمة العقارية استلام أية مبالغ نقدية من المساهمين أو المشتريين عند بيع مشروع المساهمة العقارية.
9. أي شروط أو ضوابط أخرى تحدد بقرار يصدره رئيس الدائرة.

المادة (8)

إلغاء تسجيل المساهمة العقارية والآثار المترتبة على الإلغاء

- أ. يُلغى تسجيل المساهمة العقارية من السجل بناءً على طلب أمين المساهمة العقارية قبل البدء في تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، وذلك بموجب قرار من الرئيس في أي من الحالات الآتية:
 1. عدم قيام مالك العقار بنقل ملكية عقاره باسم مشروع المساهمة خلال المدة المحددة في الفقرة (أ) من المادة (13) من هذا القانون.
 2. عدم تغطية كامل قيمة الحصص للتكلفة التقديرية للمساهمة العقارية خلال مدة طرح المساهمة بعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (12) من هذا القانون.
 3. تأخر البدء في تنفيذ مشروع المساهمة العقارية عن الفترة المحددة في المادة (21) من هذا القانون، دون وجود أسباب مُبررة للتأخير.

4. صدور حكم بات من المحكمة المختصة.

5. نزع ملكية العقار محل المساهمة العقارية بقرار من السلطة المختصة.

ب. يترتب على إلغاء المساهمة العقارية الآتي:

1. دون المساس بحقوق الدائرة، تُعاد الأموال المودعة في حساب الضمان لمودعيها، خلال (30) يوماً من تاريخ إلغاء

تسجيل المساهمة العقارية.

2. إعادة تسجيل ملكية العقار المخصص للمساهمة العقارية باسم المالك، خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً من

تاريخ إلغاء المساهمة العقارية.

3. يتحمل المتسبب في الإلغاء تكلفة النفقات والمصاريف التي ترتبت على المساهمة العقارية وفقاً للشروط

والضوابط التي تحددها الدائرة.

المادة (9)

الشخصية الاعتبارية

تكتسب المساهمة العقارية وفقاً لأحكام هذا القانون الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ تسجيلها لدى الدائرة، وتستمر حتى تصفيتها، ويمثلها أمين المساهمة العقارية.

المادة (10)

أمين المساهمة العقارية

أ. يلتزم أمين المساهمة العقارية بالآتي:

1. يكون أمين المساهمة العقارية هو المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم والدائرة وأي

من الجهات الحكومية ذات العلاقة والغير.

2. فيما عدا التصرف بحصص المساهمين، يكون أمين المساهمة العقارية بمثابة ممثل للمساهمين في إنجاز

المعاملات الخاصة بمشروع المساهمة العقارية والإشراف عليه.

3. لا يجوز لأمين المساهمة العقارية إدخال مساهم في مشروع المساهمة العقارية مع علمه بعدم مشروعية مصدر

الأموال المساهم بها، أو بالمخالفة لقانون غسل الأموال ومكافحة الإرهاب.

4. يجب على أمين المساهمة العقارية تقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصائيات التي تطلبها منه الدائرة.

5. أي التزامات أخرى تُحدد بقرار يُصدره الرئيس.

ب. يجوز للمساهمين في حال إفلاس أو إخفاق أمين المساهمة بالتزاماته المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون، استبداله بأمين

مساهمة آخر، وذلك وفقاً للضوابط والإجراءات التي يصدر بها قرار من الرئيس.

ج. يجب على أمين المساهمة العقارية، أن يحتفظ دائماً لنفسه بملكية ما لا يقل عن 15% من مجموع الحصص إلى حين

تصفية المساهمة العقارية.

المادة (11)

رأس المال وعدد المساهمين والحصص

- أ. يحدد رأس مال المساهمة العقارية من خلال التكلفة التقديرية للمشروع، والذي على أساسه يحتسب عدد الحصص ومقدارها.
- ب. تحدد التكلفة التقديرية لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية من قبل أمين المساهمة العقارية وتعتمد من قبل الدائرة.
- ج. يدخل في حساب التكلفة التقديرية لمشروع المساهمة العقارية الآتي:
1. قيمة العقار الذي يساهم به مالكة في مشروع المساهمة والتي تعتمدها الدائرة.
 2. المصاريف والنفقات والأتعاب والعمولات اللازمة لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية.
 3. نسبة (5%) من قيمة التكلفة التقديرية لمواجهة الحالات الطارئة.
- د. يُحدد عدد المساهمين وعدد الحصص والحد الأعلى والحد الأدنى لرأس مال المساهمة العقارية وفقاً للمعايير والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- هـ. لا يجوز رهن حصص المساهمين أو بيعها بالمزاد العلني، وتنتقل حقوق الدائنين إلى عوائد هذه الحصص بعد تصفية مشروع المساهمة العقارية.

المادة (12)

طرح المساهمة العقارية

- أ. يجب على أمين المساهمة العقارية بعد أخذ موافقة الدائرة على طرح المساهمة العقارية العامة، الإعلان عنها مرة واحدة على الأقل وفق طرق الإعلان والصيغة المعتمدة لدى الدائرة، ويشترط لاعتماد صيغة الإعلان في أي وسيلة إعلانية أن لا تتضمن أية نسبة متوقعة للأرباح، وأن يشتمل الإعلان على البيانات الآتية:
1. تحديد موقع العقار المخصص للمساهمة العقارية، وبيان حدوده ومساحته ورقم وتاريخ سند الملكية.
 2. القيمة الإجمالية للعقار المخصص للمساهمة العقارية، وبيان سعر المتر المربع أو القدم المربع.
 3. اسم أمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية، ورقم وتاريخ موافقة الدائرة عليها، والنسبة المحددة لأتعابه.
 4. تحديد مدة طرح المساهمة.
 5. عدد الحصص المطروحة للمساهمة وقيمة الحصص.
 6. تحديد الأعمال التي سيتم تنفيذها لتشييد العقار محل المساهمة العقارية.
- ب. لا يجوز لأمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية الموافقة للمساهمين على تحويل مبالغ أو إيداع شيكات مدير في حساب الضمان تزيد قيمتها على قيمة الحصص المطروحة للمساهمة العقارية، أو التصرف بالأموال المودعة من المساهمين في غير الأغراض المخصصة لها.
- ج. لا يجوز أن تزيد مدة طرح المساهمة العقارية على تسعين يوماً، وإذا انقضت مدة طرح المساهمة العقارية دون أن يتم تغطية كامل الحصص المطروحة للمساهمة خلال هذه المدة، يجوز للرئيس بناءً على طلب أمين المساهمة العقارية تمديد مدة طرح المساهمة العقارية لمدة مماثلة، وإذا انقضت المدة الإضافية لطرح المساهمة العقارية دون تغطية كامل

الحصص المطروحة للمساهمة، يجوز لأمين المساهمة العقارية تغطية باقي الحصص غير المغطاة من قبل المساهمين أو أحدهم أو من قبله.

المادة (13)

نقل ملكية العقار

- أ. يجب على مالك العقار المخصص لمشروع المساهمة العقارية نقل ملكية العقار في السجل العقاري بنفسه أو بواسطة وكيله أو ممثله، وذلك باسم مشروع المساهمة العقارية، خلال (10) أيام من تاريخ تسجيل المساهمة العقارية.
- ب. تقيد باسم مالك العقار حصص في سجل المساهمين تعادل قيمة العقار وفق القيمة التقديرية لدى الدائرة.
- ج. لا يجوز رهن العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية.

المادة (14)

التزامات وحقوق المساهم

- أ. يلتزم المساهم بالآتي:
 1. الإفصاح صراحة عن مصدر الأموال المساهم بها، وأية معلومات تعتبر جوهرية وتؤثر على عمل مشروع المساهمة العقارية، مثل وجود مطالبات مالية أو قضايا مقيدة ضده.
 2. سداد كامل المبلغ المساهم به في حساب الضمان التابع لمشروع المساهمة العقارية فور توقيع العقد.
 3. توقيع إقرار من المساهم بموافقته على تخويل أمين المساهمة العقارية بالتصرف في العقار محل المساهمة العقارية، وفقاً للاشتراطات والإجراءات المحددة لدى الدائرة.
 4. أي التزامات أخرى تُحدد بقرار يُصدره الرئيس.
- ب. يحق للمساهم ما يلي:
 1. الاطلاع على كافة مراحل مشروع المساهمة العقارية ودراسة الجدوى وأية مستندات تخص المشروع.
 2. التصرف في حصته خلال فترة المشروع لأي طرف وفق الاشتراطات المعتمدة من الدائرة.

المادة (15)

شهادة المساهمة العقارية

- تُصدر الدائرة للمساهم فور سداده قيمة الحصص المساهم بها، شهادة تثبت ملكيته للحصص التي ساهم بها، وتسجل جميع الشهادات في سجل المساهمة العقارية، ويجب أن تشتمل الشهادة على البيانات الآتية:
1. رقم الشهادة وتاريخ إصدارها.
 2. اسم مشروع المساهمة العقارية.
 3. عدد الحصص المساهم بها، وبيان قيمتها الإجمالية.
 4. اسم المساهم رباعياً، ورقم بطاقة هويته وعنوانه إذا كان شخصاً طبيعياً، وفي حال كان المساهم شخصاً اعتبارياً فيتم قيد اسمه وفقاً للاسم التجاري الوارد في الترخيص الصادر له، ورقم الترخيص وتاريخ صدوره، وأسماء الشركاء الموجودين، وعنوان مزاوله نشاطه.

5. رقم سند ملكية العقار المخصص للمساهمة العقارية، بعد نقل ملكيته باسم المساهمة العقارية.
6. المساحة الإجمالية للعقار المخصص للمساهمة العقارية.
7. اسم أمين المساهمة العقارية الذي طرح المساهمة العقارية وبياناته.
8. الأعمال التي سيتم تنفيذها لتشييد العقار محل المساهمة العقارية.
9. أي بيانات أخرى ترى الدائرة إضافتها للشهادة.

المادة (16)

نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية

- أ. تنتقل ملكية الحصص المملوكة للمساهم وفقاً للآتي:
 1. قيام المساهم بنقل ملكية الحصص المملوكة له للغير، بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية.
 2. للورثة في حال وفاة المساهم أثناء تنفيذ مشروع المساهمة العقارية.
- ب. يتم نقل ملكية الحصص بعد سداد الرسوم المقررة لدى الدائرة، وإصدار شهادة مساهمة للمساهم الجديد، وقيدته في سجل المساهمة العقارية، والتأشير في سجل المساهمين بما يفيد ذلك.
- ج. يُصدر الرئيس قراراً بتنظيم إجراءات وضوابط نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية.

المادة (17)

العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية

- أ. يُمنع التصرف في العقار المُخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية خلال المدة من تاريخ تسجيل المساهمة العقارية وحتى تسجيل ملكية هذا العقار باسم المساهمة العقارية، إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة، وتوضع إشارة منع التصرف في السجل العقاري لدى الدائرة فور تسجيل المساهمة العقارية.
- ب. يتم رفع إشارة منع التصرف عن العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية عند الانتهاء من تسجيل ملكية هذا العقار باسم المساهمة العقارية.

المادة (18)

حساب الضمان

- أ. يشترط لفتح حساب الضمان للمساهمة العقارية الآتي:
 1. أن يكون العقار المخصص للمساهمة العقارية مسجلاً لدى الدائرة.
 2. أن يتم فتح حساب الضمان لدى أمين حساب ضمان معتمد لدى الدائرة.
 3. أن يتم فتح حساب الضمان باسم مشروع المساهمة العقارية بموجب اتفاقية تُبرم بين أمين المساهمة العقارية وأمين حساب الضمان، تُسمى "اتفاقية حساب الضمان" وحسب النموذج المعتمد لدى الدائرة.
- ب. تعتبر الأموال النقدية التي يودعها المساهمون في حساب الضمان ملكاً للمساهمة العقارية فور إيداعها، وتخرج من الذمة المالية للمساهمين، وتنتقل ملكية كل مساهم إلى الحصص المخصصة له في المساهمة العقارية.

المادة (19)

ضوابط الصرف من حساب الضمان

- أ. لا يجوز لأمين حساب الضمان صرف أي مبلغ من حساب الضمان إلا بعد موافقة الدائرة، ووفقاً للأحكام والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- ب. على أمين حساب الضمان حجز نسبة (5%) من إجمالي تكلفة تشييد مشروع المساهمة العقارية من المبالغ المودعة وذلك لغايات تغطية تكلفة صيانة العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز مشروع المساهمة العقارية المعني، ولا يتم صرفها إلا بموافقة الدائرة، وبعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المشروع، وقيام أمين المساهمة العقارية بتقديم تقرير فني من مكتب هندسي مُعتمد لدى الدائرة، يفيد القيام بكافة أعمال الصيانة اللازمة، أو عدم الحاجة إليها.

المادة (20)

أتعاب أمين المساهمة العقارية

- أ. تكون أتعاب أمين المساهمة العقارية مقابل الإشراف على تنفيذ المساهمة العقارية من تاريخ تسجيلها وحتى صدور شهادة الإنجاز بحسب الآتي:
 1. في حال كانت المساهمة خاصة، فيتم تحديد الأتعاب باتفاق جميع المساهمين.
 2. في حال كانت المساهمة عامة، فيتم تحديد الأتعاب باتفاق المالك الذي سيساهم بعقاره مع أمين المساهمة العقارية، على أن يتم بيان نسبة الأتعاب في البيانات التي سيتضمنها إعلان طرح المساهمة العقارية.
- ب. في حال عدم وجود اتفاق وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، تكون أتعاب أمين المساهمة العقارية (2%) من حصيلة بيع العقار المنجز، ووفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها الدائرة.

المادة (21)

تنفيذ المساهمة العقارية

- أ. يجب على أمين المساهمة العقارية التقيد بالآتي:
 1. البدء في تنفيذ المساهمة العقارية العامة خلال مدة لا تزيد على (90) تسعين يوماً من تاريخ انتهاء مدة طرحها، ويجوز بقرار من الرئيس تمديد هذه المدة لمدة أخرى مماثلة.
 2. البدء في تنفيذ المساهمة العقارية الخاصة خلال مدة لا تزيد على (90) تسعين يوماً من تاريخ نقل ملكية العقار باسم مشروع المساهمة العقارية، ويجوز بقرار من الرئيس تمديد هذه المدة لمدة أخرى مماثلة.
- ب. وفي جميع الأحوال يجب ألا تزيد مدة تنفيذ مشروع المساهمة العقارية على أربع سنوات من تاريخ انتهاء مدة طرح المساهمة العقارية، أو من تاريخ نقل ملكية العقار.
- ج. في حال عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب الضمان لإتمام تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، فيتم الطلب من المساهمين تغطية المبالغ المطلوبة حسب الحصص المحددة لكل منهم، وفي حال عدم رغبة أحد المساهمين في سداد هذا

العجز، فيتم طرح حصص إضافية بمقدار هذا العجز، وإدخال مساهمين جُدد، وذلك وفقاً للأحكام والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.

المادة (22)

تصفية المساهمة العقارية

- أ. تُصفي المساهمة العقارية ببيع العقار محل المساهمة العقارية، بعد الحصول على شهادة الإنجاز، وتوزع الأرباح والخسائر على المساهمين، كلٌّ حسب الحصص المحددة له.
- ب. على أمين المساهمة العقارية الالتزام بتصفية المساهمة العقارية خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ صدور شهادة إنجاز العقار محل المساهمة العقارية، وذلك بعد موافقة الدائرة، ويجوز بقرار يصدره الرئيس تمديد مدة تصفية مشروع المساهمة العقارية لمدة أخرى مماثلة.
- ج. في حال عدم بيع العقار خلال هذه المدة، فيتم التصرف فيه وفقاً للإجراءات والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- د. يلتزم أمين المساهمة العقارية بتقديم تقرير ختامي نهائي عن إنجاز المشروع للدائرة، موضحاً به ثمن بيع العقار المنجز، وكافة المصاريف والنفقات التي تكبدها لإنجازه، والأرباح والخسائر التي تحققت، على أن يكون هذا التقرير معتمداً من مدقق مالي مقيم لدى الدائرة.

المادة (23)

انقضاء المساهمة العقارية

تنقضي المساهمة العقارية في الحالات الآتية:

1. بيع العقار محل المساهمة العقارية وتصفيته.
2. انقضاء المدة المحددة لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية، وفي هذه الحالة يتم التصرف في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط والإجراءات التي يصدر بها قرار من الرئيس.

المادة (24)

الرسوم والمخالفات والغرامات

يصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تقدمها الدائرة بموجب هذا القانون، والمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكامه.

المادة (25)

صفة مأموري الضبط القضائي

يكون لموظفي الدائرة الذين يصدر بتسميتهم قرار من وزير العدل بناءً على طلب من الرئيس، صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون، واللوائح والقرارات الصادرة بموجبه.

المادة (26)

التظلم

أ. يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى الدائرة من الجزاءات والقرارات والتدابير الصادرة بحقه، وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء أو القرار أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال مدة لا تزيد على (30) يوماً من تاريخ تقديمه.

ب. يُنظر التظلم من قبل لجنة تظلمات يُشكلها الرئيس لهذا الغرض وترفع توصياتها إليه، ويكون القرار الصادر عن الرئيس بشأن التظلم نهائياً.

المادة (27)

القرارات التنظيمية

يُصدر الرئيس القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (28)

توفيق الأوضاع

تُمنح المكاتب العقارية التي لديها مشاريع مساهمة عقارية قائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون مهلة (6) أشهر لتوفيق أوضاعها، بما يتوافق وأحكام هذا القانون، ويجوز بقرار يُصدره الرئيس تمديد هذه المهلة لأخرى مماثلة.

المادة (29)

الإلغاءات

يُلغى أي نص أو حكم ورد في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

المادة (30)

السريان والنشر

يُعمل بهذا القانون بعد (30) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الثلاثاء الموافق 18 من شهر رمضان 1446 هجرية، الموافق 18 من شهر مارس سنة 2025 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم عجمان



Ajman Law No. 1/2025
On Regulating the Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,

After perusal of:

Constitution of the United Arab Emirates;

Federal Law No. (5) of 1985 promulgating the UAE Civil Transactions Law, and its amendments;

Federal Decree-Law No. (20) of 2018 on Anti-money Laundering and Combating the Financing of Terrorism and the Financing of Unlawful Organizations, and its amendments;

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

Federal Decree-Law No. (35) of 2022 on the promulgation of the Law of Evidence in Civil and Commercial Transactions;

Federal Decree-Law No. (42) of 2022 promulgating the Civil Procedure Law;

Federal Decree-Law No. (50) of 2022 on the promulgation of the Commercial Transactions Law;

Law No. (3) of 2023 on Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

Emiri Decree No. (14) of 2006 on the Reorganization of the Municipality and Planning Department in Ajman, and its amendments;

Emiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman;

Emiri Decree No. (4) of 2014 re-organizing the Executive Council of the Emirate of Ajman, and its amendments;

Emiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;



Emiri Decree No. (12) of 2017 concerning Real Estate Offices in the Emirate of Ajman;

Emiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislative Committee in the Emirate of Ajman;

And upon the approval of the Legislative Committee;

We hereby enact the following Law:

Article (1)

Definitions

The following words and expressions, wherever they appear in this Law, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context indicates otherwise:

State	: The United Arab Emirates.
Emirate	: The Emirate of Ajman.
Ruler	: The Ruler of the Emirate.
Crown Prince	: The Crown Prince of the Emirate.
Government	: The Government of the Emirate.
Department	: Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Economic Department	: Department of Economic Development in Ajman.
Chairman	: The Chairman of the Department.
Property (Real Estate):	: Anything fixed and immovable in its location that cannot be transferred without damage or alteration of its form, including property by designation.
Real Estate Office	: Any office in the Emirate owned by a natural or legal person, operating in its own name and legal capacity, engaged in one or more of the real estate activities stipulated in Emiri Decree No. (12) of 2017 concerning Real Estate Offices in the Emirate of Ajman.
Real Estate Register	: A collection of documents and records, kept in paper or electronic form by the Department, indicating the property's description, legal status, related rights, and any legal disposition affecting it.
Completion Certificate	: The document issued by the Municipality and Planning Department in Ajman upon completion of all construction works in accordance with approved plans, technical, and engineering specifications.
Title Deed	: The document issued by the Department, in paper or electronic form, proving ownership of the property.
Owner	: Any natural or legal person registered in the Real Estate Register as the legal owner of any property referred to in Article (2) of this Law, which is contributed to a Real Estate Contribution Project.



Disposition	: Any legal act that affects existing rights over a property or creates new rights thereon, in accordance with applicable federal or local legislation.
Real Estate Contribution	: A real estate investment project that allows participants to collectively invest in constructing and selling a property with the purpose of making profit. It includes all related stages from the date of obtaining the license, offering the contribution for subscription, executing and marketing the project, up to the liquidation of the Real Estate Contribution.
Real Estate Contribution Trustee	: The Real Estate Office responsible for managing the Real Estate Contribution Project.
Contributor	: A person who owns an undivided share in the Real Estate Contribution.
Escrow Account	: The bank account designated for the Real Estate Contribution.
Escrow Account Trustee	: The bank or financial institution registered in the Escrow Account Trustees Register maintained by the Department, authorized to manage the escrow account of the Real Estate Contribution in accordance with the provisions of this Law.
Real Estate Contribution Register	: A register in which the name of the Real Estate Contribution Project, the Contribution Trustee, the names and shares of contributors, details of the property subject of the contribution, its total area, and any amendments thereto are recorded and preserved in paper or electronic form.

Article (2)

Scope of Application

- a. This Law shall apply to the areas determined by a resolution issued by the Ruler.
- b. Subject to paragraph (a) of this Article, this Law shall apply to the following properties:
 1. Vacant land that is developed through a Real Estate Contribution.
 2. A dilapidated building that is reconstructed through a Real Estate Contribution.
 3. A building under construction that is completed through a Real Estate Contribution.



Article (3)

Objectives of the Law

The objectives of this Law are as follows:

1. To contribute to the establishment of a sustainable real estate environment that supports the Government's vision of attracting investment.
2. To provide incentive advantages to encourage real estate contributions.
3. To regulate real estate contribution activities in the Emirate.
4. To protect the rights of participants in real estate contributions.
5. To enhance the level of transparency and disclosure in real estate contribution activities.

Article (4)

Preliminary Approval

The Department shall be responsible for granting a licensed Real Estate Office, registered with the Economic Department, the preliminary approval to engage in real estate contribution activities and for supervising the exercise of such activities, in accordance with the conditions and regulations determined by the Department.

Article (5)

Establishment of the Register

- a. A register titled "Real Estate Contribution Register" shall be established at the Department, in which shall be recorded the name of the real estate contribution project, the contribution trustee, the names and shares of contributors, the details of the property subject of the contribution, its total area, and any amendments thereto. The register shall be maintained in paper or electronic form.
- b. The Chairman shall issue a resolution determining the form of the register and any additional data to be recorded therein.



Article (6)

Types of Real Estate Contributions

Real estate contributions shall be classified as follows:

1. **Public Real Estate Contribution:** A type of contribution whereby a property owner enters into an agreement with a Real Estate Office to execute a real estate contribution project and offer shares for public purchase in order to attract contributors to finance the project.
2. **Private Real Estate Contribution:** A type of contribution whereby a property owner enters into an agreement with a Real Estate Office and a number of persons to provide funds for the execution of a real estate contribution project, without offering shares for public purchase.

Article (7)

Conditions for Registering a Real Estate Contribution

To register a Real Estate Contribution with the Department, the following conditions must be met:

1. The existence of a title deed and a site plan for the property designated for the Real Estate Contribution.
2. The written consent of the property owner to allocate his property for the Real Estate Contribution.
3. The Real Estate Contribution Trustee who will offer the contribution must be a Real Estate Office licensed by the Economic Department and registered with the Department.
4. The Real Estate Contribution shall be divided into a specific number of shares of a defined value.
5. The appointment of a financial auditor for the Real Estate Contribution Project, who must be among the auditors registered with the Department.



6. The Real Estate Contribution Trustee who will offer the contribution must contribute not less than 15% of its total shares.
7. An escrow account shall be opened for the Real Estate Contribution in one of the banks or financial institutions registered with the Department, to deposit therein the financial value of the contributors' shares and the proceeds of the sale of the completed property developed under the Real Estate Contribution Project.
8. The financial amounts shall be deposited directly by the contributor into the designated escrow account through a bank transfer or certified manager's cheque. The Real Estate Contribution Trustee is prohibited from receiving any cash amounts from contributors or buyers upon the sale of the Real Estate Contribution Project.
9. Any other conditions or requirements that may be determined by a resolution issued by the Chairman of the Department.

Article (8)

Cancellation of Real Estate Contribution Registration and Consequences Thereof

- a. The registration of a Real Estate Contribution shall be cancelled from the Register upon the request of the Real Estate Contribution Trustee, before commencing the implementation of the project, by virtue of a decision issued by the Chairman in any of the following cases:
 1. Failure of the property owner to transfer ownership of his property in the name of the Real Estate Contribution Project within the period specified in paragraph (a) of Article (13) of this Law.
 2. Failure to cover the full value of the shares corresponding to the estimated cost of the Real Estate Contribution within the subscription period, after taking the measures stipulated in paragraph (c) of Article (12) of this Law.
 3. Delay in commencing the implementation of the Real Estate Contribution Project beyond the period specified in Article (21) of this Law, without justified reasons for such delay.



4. Issuance of a final judgment by the competent court.
 5. Expropriation of the property subject of the Real Estate Contribution by decision of the competent authority.
- b. The cancellation of a Real Estate Contribution shall result in the following:
1. Without prejudice to the rights of the Department, the amounts deposited in the escrow account shall be refunded to the depositors within thirty (30) days from the date of cancellation of the Real Estate Contribution registration.
 2. The ownership of the property designated for the Real Estate Contribution shall be re-registered in the name of the owner within a period not exceeding thirty (30) days from the date of cancellation of the contribution.
 3. The party responsible for the cancellation shall bear the costs and expenses incurred in relation to the Real Estate Contribution, in accordance with the conditions and procedures determined by the Department.

Article (9)

Legal Personality

A Real Estate Contribution shall, in accordance with the provisions of this Law, acquire a legal personality as of the date of its registration with the Department, and shall continue to exist until its liquidation. It shall be represented by the Real Estate Contribution Trustee.

Article (10)

Real Estate Contribution Trustee

- a. The Real Estate Contribution Trustee shall be obligated to:
1. Be responsible for all matters related to the Real Estate Contribution towards the contributors, the Department, any concerned government entities, and third parties.



2. Except for the disposition of contributors' shares, act as the representative of the contributors in completing and supervising the transactions related to the Real Estate Contribution Project.
 3. Refrain from admitting any contributor to the Real Estate Contribution Project if aware that the funds contributed are of an unlawful source, or in violation of the Anti-Money Laundering and Combating the Financing of Terrorism legislation.
 4. Provide all information, data, and statistics requested by the Department.
 5. Fulfil any other obligations determined by a resolution issued by the Chairman.
- b. In the event of the bankruptcy or failure of the Real Estate Contribution Trustee to fulfil his obligations in accordance with the provisions of this Law, the contributors may replace him with another trustee, in accordance with the rules and procedures determined by a resolution issued by the Chairman.
- c. The Real Estate Contribution Trustee must at all times retain ownership of not less than fifteen percent (15%) of the total shares until the Real Estate Contribution is liquidated.

Article (11)

Capital, Number of Contributors, and Shares

- a. The capital of the Real Estate Contribution shall be determined based on the estimated cost of the project, upon which the number and value of the shares shall be calculated.
- b. The estimated cost of implementing the Real Estate Contribution Project shall be determined by the Real Estate Contribution Trustee and approved by the Department.
- c. The estimated cost of the Real Estate Contribution Project shall include the following:
 1. The value of the property contributed by its owner to the Real Estate Contribution Project, as approved by the Department.



2. The expenses, costs, fees, and commissions necessary for the execution of the Real Estate Contribution Project.
3. A contingency allowance of five percent (5%) of the estimated total cost.
- d. The number of contributors, the number of shares, and the minimum and maximum limits of the capital of the Real Estate Contribution shall be determined in accordance with the standards and regulations set by a resolution issued by the Chairman.
- e. The contributors' shares may not be mortgaged or sold by public auction, and creditors' rights shall be transferred to the proceeds of such shares after the liquidation of the Real Estate Contribution Project.

Article (12)

Offering of the Real Estate Contribution

- a. The Real Estate Contribution Trustee, after obtaining the Department's approval to offer a public real estate contribution, must announce it at least once in accordance with the advertising methods and format approved by the Department. The advertisement format, regardless of the medium used, shall not include any projected profit percentages, and must contain the following information:
 1. The location of the property designated for the Real Estate Contribution, including its boundaries, area, and the number and date of its title deed.
 2. The total value of the property designated for the Real Estate Contribution, stating the price per square meter or square foot.
 3. The name of the Real Estate Contribution Trustee who will offer the contribution, along with the Department's approval number and date, and the specified percentage of his fees.
 4. The duration of the contribution offering.
 5. The number of shares offered for contribution and the value of each share.

6. The scope of works to be carried out for the construction of the property subject of the Real Estate Contribution.

b. The Real Estate Contribution Trustee offering the contribution shall not permit contributors to transfer funds or deposit manager's cheques into the escrow account in amounts exceeding the total value of the shares offered, nor may he dispose of any funds deposited by contributors for purposes other than those designated for the Real Estate Contribution.

c. The duration of the Real Estate Contribution offering shall not exceed ninety (90) days. If the offering period expires without full subscription to the offered shares, the Chairman may, upon the Trustee's request, extend the offering period for an additional similar term. If the extended period also expires without full subscription, the Real Estate Contribution Trustee may cover the remaining unsubscribed shares himself or through one or more contributors.

Article (13)

Transfer of Property Ownership

a. The owner of the property designated for the Real Estate Contribution Project shall transfer the ownership of the property in the Real Estate Register, either personally or through his agent or representative, in the name of the Real Estate Contribution Project within ten (10) days from the date of registration of the Real Estate Contribution.

b. Shares shall be registered in the name of the property owner in the Contributors Register, equivalent to the value of the property as per the estimated value approved by the Department.

c. The property designated for establishing the Real Estate Contribution Project may not be mortgaged.

Article (14)

Obligations and Rights of the Contributor

a. The contributor shall be obligated to:



1. Explicitly disclose the source of the funds contributed and any material information that may affect the Real Estate Contribution Project, including the existence of financial claims or pending legal proceedings against him.
 2. Pay the full amount of his contribution into the escrow account of the Real Estate Contribution Project immediately upon signing the contract.
 3. Sign a declaration acknowledging his consent to authorize the Real Estate Contribution Trustee to dispose of the property subject of the contribution, in accordance with the conditions and procedures established by the Department.
 4. Fulfil any other obligations determined by a resolution issued by the Chairman.
- b. The contributor shall have the right to:
1. Review all stages of the Real Estate Contribution Project, including the feasibility study and any documents pertaining to the project.
 2. Dispose of his share during the project period to any party, in accordance with the conditions approved by the Department.

Article (15)

Real Estate Contribution Certificate

The Department shall issue to the contributor, immediately upon payment of the value of his contributed shares, a certificate proving his ownership of such shares. All certificates shall be recorded in the Real Estate Contribution Register, and each certificate shall contain the following details:

1. The certificate number and date of issuance.
2. The name of the Real Estate Contribution Project.
3. The number of shares contributed and their total value.
4. The contributor's full name, ID number, and address if a natural person; and in the case of a legal person, its registered trade name as stated in its

license, license number and date of issuance, names of partners, and business address.

5. The number of the title deed of the property designated for the Real Estate Contribution, after its ownership has been transferred in the name of the Contribution.
6. The total area of the property designated for the Real Estate Contribution.
7. The name and details of the Real Estate Contribution Trustee offering the contribution.
8. The works to be executed for the construction of the property subject of the Real Estate Contribution.
9. Any other information the Department deems necessary to include in the certificate.

Article (16)

Transfer of Ownership of Contribution Shares

- a. Ownership of contribution shares shall be transferred as follows:
 1. When the contributor transfers ownership of his shares to another person by any act transferring ownership.
 2. To the heirs, in the event of the contributor's death during the implementation of the Real Estate Contribution Project.
- b. Ownership of shares shall be transferred after payment of the prescribed fees to the Department, the issuance of a new contribution certificate to the new contributor, and his registration in the Real Estate Contribution Register, with the appropriate notation made in the Contributors Register.
- c. The Chairman shall issue a resolution regulating the procedures and requirements for the transfer of ownership of shares in a Real Estate Contribution.



Article (17)

Property Designated for the Real Estate Contribution Project

- a. No disposition of the property designated for the Real Estate Contribution Project shall be permitted from the date of registration of the contribution until the registration of ownership of such property in the name of the contribution, except with the approval of the Department. A notation prohibiting disposition shall be entered in the Real Estate Register at the Department immediately upon registration of the contribution.
- b. The prohibition notation on the property designated for the Real Estate Contribution Project shall be lifted upon completion of the registration of the property ownership in the name of the contribution.

Article (18)

Escrow Account

- a. To open an escrow account for a Real Estate Contribution, the following requirements must be met:
 1. The property designated for the Real Estate Contribution must be registered with the Department.
 2. The escrow account must be opened with an escrow account trustee approved by the Department.
 3. The escrow account must be opened in the name of the Real Estate Contribution Project under an agreement between the Real Estate Contribution Trustee and the Escrow Account Trustee, called the “Escrow Account Agreement,” as per the template approved by the Department.
- b. The cash amounts deposited by contributors in the escrow account shall become the property of the Real Estate Contribution immediately upon deposit, and shall cease to be part of the contributors’ personal assets. Each contributor’s ownership shall be transferred to the shares allocated to it in the Real Estate Contribution.



Article (19)

Rules for Disbursement from the Escrow Account

- a. The Escrow Account Trustee may not disburse any amount from the escrow account without the approval of the Department and in accordance with the provisions and conditions set out in a resolution issued by the Chairman.
- b. The Escrow Account Trustee shall withhold five percent (5%) of the total construction cost of the Real Estate Contribution Project from the deposited funds to cover the cost of repairing defects that may appear after completion of the project. This amount shall not be disbursed without the approval of the Department and until one year has passed from the date of issuance of the project's completion certificate, and after the Real Estate Contribution Trustee submits a technical report from an engineering office accredited by the Department confirming that all necessary maintenance works have been completed or that there is no need for such works.

Article (20)

Fees of the Real Estate Contribution Trustee

- a. The fees of the Real Estate Contribution Trustee for supervising the implementation of the Real Estate Contribution, from its registration until the issuance of the completion certificate, shall be determined as follows:
 1. In the case of a private contribution, the fees shall be determined by agreement among all contributors.
 2. In the case of a public contribution, the fees shall be determined by agreement between the property owner contributing his property and the Real Estate Contribution Trustee, provided that the fee percentage is disclosed in the information included in the public offering announcement.
- b. In the absence of an agreement as provided for in paragraph (a) of this Article, the fees of the Real Estate Contribution Trustee shall be two percent (2%) of the proceeds from the sale of the completed property, in accordance with the rules and procedures determined by the Department.



Article (21)

Implementation of the Real Estate Contribution

- a. The Real Estate Contribution Trustee must comply with the following:
 1. Commence implementation of the public Real Estate Contribution within a period not exceeding ninety (90) days from the end of the offering period, which may be extended by a similar period by decision of the Chairman.
 2. Commence implementation of the private Real Estate Contribution within a period not exceeding ninety (90) days from the date of transfer of ownership of the property in the name of the contribution, which may be extended by a similar period by decision of the Chairman.
- b. In all cases, the implementation period of the Real Estate Contribution Project shall not exceed four (4) years from the end of the offering period or from the date of transfer of ownership of the property.
- c. If the amounts available in the escrow account are insufficient to complete the Real Estate Contribution Project, the contributors shall be required to cover the outstanding balance in proportion to their respective shares. If any contributor refuses to pay his share of the deficit, additional shares equivalent to the shortfall shall be offered to new contributors, in accordance with the provisions and conditions determined by a resolution issued by the Chairman.

Article (22)

Liquidation of the Real Estate Contribution

- a. The Real Estate Contribution shall be liquidated by selling the property subject of the contribution after obtaining the completion certificate, and profits and losses shall be distributed among the contributors in proportion to their respective shares.
- b. The Real Estate Contribution Trustee shall complete the liquidation of the Real Estate Contribution within one (1) year from the date of issuance of the



completion certificate of the property, after obtaining the Department's approval. The period may be extended for a similar term by decision of the Chairman.

c. If the property is not sold within that period, it shall be disposed of in accordance with the procedures and regulations set out by a resolution issued by the Chairman.

d. The Real Estate Contribution Trustee shall submit to the Department a final report on the completion of the project, indicating the sale price of the completed property, all expenses and costs incurred, and the resulting profits or losses. The report must be certified by a financial auditor registered with the Department.

Article (23)

Termination of the Real Estate Contribution

A Real Estate Contribution shall terminate in the following cases:

1. The sale and liquidation of the property subject of the contribution.
2. The expiration of the period specified for implementing the Real Estate Contribution Project, in which case the project shall be disposed of in accordance with the procedures and regulations set out by a resolution issued by the Chairman.

Article (24)

Fees, Violations, and Fines

The Crown Prince shall issue an Emiri Decree specifying the service fees provided by the Department under this Law, as well as the violations and fines applicable for breaches of its provisions.



Article (25)

Judicial Officers

The Department's employees designated by a resolution of the Minister of Justice, upon the Chairman's request, shall have the capacity of judicial officers to record and establish offences committed in violation of the provisions of this Law and the regulations and decisions issued pursuant thereto.

Article (26)

Grievances

a. Any interested party may submit a written grievance to the Department against any penalties, decisions, or measures issued against him under this Law within thirty (30) days from the date of notification of the penalty, decision, or measure. The grievance shall be decided within a period not exceeding thirty (30) days from the date of its submission.

b. The grievance shall be reviewed by a Grievance Committee formed by the Chairman for this purpose, which shall submit its recommendations to him. The decision issued by the Chairman on the grievance shall be final.

Article (27)

Implementing Regulations

The Chairman shall issue the regulatory resolutions necessary to implement the provisions of this Law.

Article (28)

Adjustment of Status

Real Estate Offices with ongoing real estate contribution projects at the time of entry into force of this Law shall be granted a grace period of six (6) months to



adjust their status in accordance with the provisions of this Law. The period may be extended for a similar term by decision of the Chairman.

Article (29)

Repeals

Any provision in any other legislation that contradicts the provisions of this Law shall be repealed to the extent of such contradiction.

Article (30)

Enforcement and Publication

This Law shall come into force thirty (30) days after the date of its publication in the Official Gazette.

Issued by us on this Tuesday, 18th of Ramadan 1446 Hijri, corresponding to 18th of March 2025.

Humaid bin Rashid Al Nuaimi

Ruler of Ajman



قرار مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم
العقاري

**Decision of the Director
General of the Department
of Land and Real Estate
Regulation**



قرار إداري رقم (136) لسنة 2025
بشأن الضوابط الخاصة بحساب الضمان لمشاريع التطوير العقاري

بصفتنا مدير عام الدائرة؛

وبعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان؛
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان؛
- وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
- وعلى القرار الإداري رقم (51) لسنة 2020 بشأن تنظيم حساب ضمان مشروع التطوير العقاري،
- وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان،

ولمقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة رقم (1)

ضوابط فتح حساب الضمان

عملاً بأحكام المادة (41) فقرة (هـ) الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يلتزم أمين حساب الضمان المُقيد لدى الدائرة بإدارة حساب الضمان الخاص بمشروع التطوير العقاري وفقاً للضوابط والإجراءات الآتية:

- الالتزام بالاشتراطات والتعليمات الخاصة بالدائرة لأمناء الحساب المُقيدين في سجل أمناء حساب الضمان.
- التزام أمين حساب الضمان بتوقيع اتفاقية حساب ضمان لمشروع التطوير العقاري مع المطور العقاري بحسب النموذج المعتمد لدى الدائرة، على ألا تتعارض بنود هذه الاتفاقية مع الاشتراطات والتعليمات الخاصة بقيد أمناء الحساب لدى الدائرة.
- التزام أمين حساب الضمان بفتح حساب ضمان رئيسي باسم مشروع التطوير العقاري وحسابات ضمان فرعية مستقلة لكل وحدة عقارية في ذات المشروع العقاري.
- أن يقوم أمين حساب الضمان باتخاذ الاجراءات اللازمة لتفعيل الربط الالكتروني مع أنظمة الدائرة.
- ضمان استمرار تفعيل حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري طوال فترة تشييد مشروع التطوير العقاري إلى ما بعد مرور سنه من تاريخ إصدار شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

- الالتزام بكافة السياسات والأنظمة والقرارات المعتمدة في الدائرة.

المادة رقم (2)

ضوابط الصرف من حساب الضمان

عملاً بأحكام المادة (44) فقرة (هـ) الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يتم صرف الدفعات للمقاول أو الاستشاري من حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري الفرعي بناءً على التقارير الهندسية ونسب الإنجاز المعتمدة من الدائرة، وبحسب جدول الدفعات الموضح أدناه:

الدفعات	نسبة الإنجاز	الرسم المقرر
الدفعة الأولى	5%	5,000 درهم
الدفعة الثانية	25%	5,000 درهم
الدفعة الثالثة	50%	5,000 درهم
الدفعة الرابعة	75%	5,000 درهم
الدفعة الخامسة	100%	5,000 درهم

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

صدر بتاريخ: 2025/9/26

م. عمر بن عمير المهيري

المدير العام

Administrative Decision No. (136) of 2025
Concerning the Regulations Governing the Escrow Account for Real Estate
Development Projects

We, the Director General of the Department,

After perusal of:

- Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Federal Law No. (2) of 2020 regulating real estate development in the Emirate of Ajman;
- Amiri Decree No. (5) of 2021 appointing the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
- Administrative Decision No. (51) of 2020 regulating the Escrow Account for real estate development projects;
- Amiri Decree No. (9) of 2025 concerning service fees, violations, and fines applicable at the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman;

And in furtherance of the requirements and interests of work;

We have decided as follows:

Article (1)
Regulations for Opening an Escrow Account

Pursuant to the provisions of Article (41), paragraph (e), of Law No. (2) of 2020 regarding the regulation of real estate development in the Emirate of Ajman, the Escrow Agent registered with the Department shall be obligated to manage the escrow account allocated to the real estate development project in accordance with the following rules and procedures:

- Compliance with the requirements and instructions of the Department applicable to Escrow Agents registered in the Escrow Agents Register.
- The Escrow Agent shall enter into an Escrow Account Agreement for the real estate development project with the developer, in accordance with the standard form approved by the Department, provided that the provisions of such agreement shall not conflict with the requirements and instructions governing the registration of Escrow Agents with the Department.
- The Escrow Agent shall open a principal escrow account in the name of the real estate development project, in addition to separate and independent sub-escrow accounts for each real estate unit within the same project.
- The Escrow Agent shall take all necessary measures to activate electronic integration with the Department's systems.
- The Escrow Agent shall ensure the continuous activation of the escrow account of the real estate development project throughout the construction period and for a period of



one year following the issuance of the Completion Certificate of the real estate development project.

- Compliance with all policies, regulations, and decisions adopted by the Department.

Article (2) **Regulations Governing Disbursement from the Escrow Account**

Pursuant to the provisions of Article (44), paragraph (e), of Law No. (2) of 2020 regulating real estate development in the Emirate of Ajman, disbursements to the contractor or consultant from the sub-escrow account of the real estate development project shall be made on the basis of engineering reports and completion percentages approved by the Department, and in accordance with the payment schedule set forth below:

Payments	Completion %	Prescribed Fee
1st Payment	5%	AED 5,000
2nd Payment	25%	AED 5,000
3rd Payment	50%	AED 5,000
4th Payment	75%	AED 5,000
5th Payment	100%	AED 5,000

Article (3) **Enforcement of the Decision**

This Decision shall enter into force as of the date of its issuance, and shall be circulated to all those concerned with its implementation.

Issued on: 26 September 2025

Eng. Omar bin Omair Al Muhairi
Director General



تصدر عن

دائرة الشؤون القانونية

Department of Legal Affairs

الهاتف: 009716701111

البريد الإلكتروني: legaldepartment@ajman.ae

