

حكومة عجمان

Government of Ajman

الجريدة الرسمية

2020

عن شهر مايو

---

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجريدة الرسمية  
لحكومة عجمان  
2020م  
عن شهر مايو

تصدر عن:  
دائرة الشؤون القانونية

## الفهرس

الصفحة	البيان	م
القوانين		
5	قانون رقم ( 2 ) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان	1
قرارات رئيس المجلس التنفيذي		
32	قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (8) لسنة 2020م بشأن دعم وتشجيع العمل التطوعي في إمارة عجمان	1
المذكرة التفسيرية		
37	المذكرة التفسيرية رقم (1) لسنة 2020 صادرة عن لجنة التشريعات في إمارة عجمان	1

---

# القوانين

## قانون رقم ( 2 ) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم عجمان

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية،

وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية 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 (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،

وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القانون الآتي:

### الفصل الأول

### الأحكام العامة

#### المادة (1)

#### التعريفات

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

الدولة : دولة الإمارات العربية المتحدة.

الإمارة : إمارة عجمان.

الحاكم : حاكم الإمارة.

ولي العهد : ولي عهد الإمارة.

- الدائرة : دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
- الرئيس : رئيس الدائرة.
- المدير العام : مدير عام الدائرة.
- السلطة المختصة : الجهة الحكومية الاتحادية أو المحلية المختصة.
- المُطَوَّر : المُطَوَّر الرئيسي والمُطَوَّر الفرعي.
- المُطَوَّر الرئيسي : الشخص الاعتباري المُرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ويقوم بتطوير الأرض التي سيُقام عليها مشروع التطوير العقاري، وبأعمال البنية التحتية للمشروع العقاري الرئيسي.
- المُطَوَّر الفرعي : الشخص الاعتباري المُرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، والمتعاقد مع المُطَوَّر الرئيسي على تطوير جزء قائم من مشروع التطوير العقاري الرئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته.
- مشروع التطوير العقاري : مشروع التطوير العقاري الرئيسي، أو مشروع التطوير العقاري الفرعي.
- مشروع التطوير العقاري الرئيسي : تطوير الأراضي الفضاء وتشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها، وتقسيمها إلى عدة أراضٍ بغرض بيعها، وتشييد المباني متعددة الطوابق أو المجمعات عليها لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مختلطة، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري رئيسي وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- المرافق المشتركة : المناطق والمساحات المحددة في مُخطَّط مشروع التطوير العقاري الرئيسي والمُخصصة للاستخدام المشترك وخدمة مشروع التطوير العقاري الرئيسي، وتُصنف كمرفق مُشترك وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، النوافير، الشوارع، البحيرات، برك السباحة، الملاعب، الساحات العامة، المواقف العامة للسيارات، ممرات المشاة، الشواطئ، وغيرها.
- مشروع التطوير العقاري الفرعي : تشييد المباني متعددة الطوابق أو تشييد المُجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مُختلطة، وبيع الوحدات العقارية فيها للغير على الخارطة، ويتضمن الأجزاء المشتركة، سواء كانت ضمن نطاق مشروع تطوير عقاري رئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري فرعي وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- الأجزاء المشتركة : الأجزاء المُخصصة للاستخدام المُشترك للملكي وشاغلي الوحدات العقارية، المُبيّنة في مُخطَّط مشروع التطوير العقاري الفرعي، وتُصنف كأجزاء مُشتركة وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- سجل مشاريع التطوير العقاري : السجل المُنشأ لدى الدائرة لتقيد مشاريع التطوير العقاري الرئيسية والفرعية.
- وحدة عقارية : الجزء المُفرز من مشروع التطوير العقاري، أو أي جزء مُفرز على الخارطة، ويشمل أي شقة أو محل أو مكتب أو مستودع أو طابق أو أرض أو جزء من أرض أو بيت متصل ببيت آخر أو بيت

- مستقل يقع ضمن مشروع التطوير العقاري، مُعد للاستخدام السكني أو التجاري أو الصناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.
- نظام إدارة المجمع الرئيسي** : الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل مشروع التطوير العقاري الرئيسي، والعقارات المشتركة، والمرافق المشتركة فيه، وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمجمع.
- نظام إدارة المبنى الرئيسي** : الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل مشروع التطوير العقاري الفرعي، التي تُبين إجراءات صيانة الأجزاء المشتركة، ونسبة مشاركة الملاك في التكاليف المتعلقة بها، بما في ذلك المُعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر.
- البيع على الخارطة** : بيع الوحدات العقارية المُفَرَّزة على الخارطة بناءً على مُخطَّط مشروع التطوير العقاري المُعتمد، قيد الإنشاء إلى حين اكتمال بنائه.
- سند الحجز** : وثيقة يُصدرها المُطوِّر تُفيد قيامه بحجز الوحدة العقارية باسم شخص طبيعي أو اعتباري، لقاء دفعه مبلغ مُعين.
- عقد البيع الموحد** : هو عقد بيع الوحدة العقارية المُبرم بين المطور والمشتري وفقاً للنموذج المُعدّ من قبل الدائرة.
- السجل العقاري المبدئي** : السجل المُنشأ لدى الدائرة لقيود الوحدات العقارية المُباعة على الخارطة أو أي تصرف يرد عليها قبل نقلها إلى السجل العقاري النهائي.
- السجل العقاري النهائي** : السجل المُنشأ لدى الدائرة لقيود الوحدات العقارية المُباعة والمسدد ثمنها بالكامل أو أي تصرف يرد عليها.
- مالك الوحدة العقارية** : أي شخص طبيعي أو اعتباري يتم تسجيله في السجل العقاري كمالك قانوني، وكل من له حق الانتفاع بالوحدة العقارية بموجب أي تصرف قانوني.
- حساب الضمان** : الحساب المصرفي الرئيسي أو الفرعي الخاص بمشروع التطوير العقاري، الذي يفتحه المُطوِّر لدى أمين حساب الضمان بغرض إيداع جميع المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المُباعة على الخارطة، وجميع المبالغ المقدمة من الممولين لمشروع التطوير العقاري بهدف صرفها حصرياً لأغراض تشييد المشروع المعني.
- أمين حساب الضمان** : المصرف أو المؤسسة المالية المُقيّدة في سجل أمناء حساب الضمان المُنشأ لدى الدائرة لإدارة حساب الضمان وفقاً لأحكام هذا القانون، والاتفاقات المُبرمة مع الدائرة والمُطوِّر.

## المادة (2)

### نطاق التطبيق

يُطبق هذا القانون على مشاريع التطوير العقاري في الإمارة التي يتم فيها بيع وحدات عقارية على الخارطة، سواء أكانت مُرخصة قبل العمل بهذا القانون، أو التي يتم ترخيصها بعد نفاذه، بما في ذلك مشاريع التطوير العقاري الواقعة في المناطق الحرة بالإمارة.

### المادة (3)

#### أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. تنظيم مشاريع التطوير العقاري في الإمارة، لإيجاد بيئة استثمارية آمنة في مجال التطوير العقاري.
2. تحقيق التوازن العادل بين مصالح كل من المُطوّر والمشتري.
3. توفير الشفافية وتعزيز تنافسية الإمارة في القطاع العقاري.

### الفصل الثاني

#### المُطوِّرون العقاريون

### المادة (4)

#### تصريح المُطوِّرين العقاريين

- أ. يصدر ترخيص ممارسة نشاط التطوير العقاري من السلطة المختصة بناءً على تصريح من الدائرة.
- ب. لا يُعفى التصريح الصادر من الدائرة، وجوب حصول المُطوّر على أي تراخيص أو تصاريح أو موافقات أخرى مطلوبة من السلطة المُختصة لتمكينه من مباشرة أعماله.

### المادة (5)

#### سجل المُطوِّرين العقاريين

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لقيود المُطوِّرين العقاريين في الإمارة يُسمى "سجل المُطوِّرين العقاريين"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.
- ب. يُحظر على أي شخص اعتياري مزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة إلا إذا كان مقيداً في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج. على المُطوّر إخطار الدائرة عن أي تغيير يطرأ في البيانات والمعلومات المتعلقة به ويترتب عليها التعديل في سجل المُطوِّرين العقاريين، وذلك خلال (30) يوماً من حدوث التغيير.

### المادة (6)

#### شروط قيد المُطوِّرين العقاريين

- يُشترط لقيود المطور العقاري في سجل المُطوِّرين العقاريين تقديم الآتي:
1. صورة من الترخيص التجاري ساري المفعول صادر من السلطة المختصة.
  2. عقد تأسيس الشركة وملاحق التعديل إن وجدت.

3. إثبات الملاءة المالية وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الرئيس.
4. تعهد خطي بتسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري خلال السنة الأولى من القيد.
5. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

## المادة (7)

### التزامات المُطوّر

يلتزم المُطوّر بالآتي:

1. تنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للتصاميم الهندسية المعتمدة، والبرنامج الزمني المحدد لإنجازه.
2. تنفيذ أعمال البنية التحتية والخدمات اللازمة لأشغال مشروع التطوير العقاري.
3. إعلام المُشترين بكافة البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروع التطوير العقاري والوحدات العقارية المُباعة لهم، بما في ذلك الحقوق والقيود المترتبة عليها، وإخطارهم بأي تغييرات تطرأ على هذه البيانات والمعلومات.
4. تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لدى الدائرة في السجل العقاري المُخصص لذلك، وتسليمه كافة الشهادات والسندات والوثائق الخاصة بها، وأدلة تشغيل وضمانات الأجهزة والتركيبات لتلك الوحدة العقارية.
5. تسليم المشتري الوحدة العقارية شاملة كافة الخدمات التي تُمكنه من الانتفاع بها.
6. مسك الدفاتر التجارية والسجلات المحاسبية وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة في الدولة.

## المادة (8)

### شطب القيد من سجل المُطوّرين العقاريين

- أ. يُشطب قيد المُطوّر من سجل المُطوّرين العقاريين بقرار من المدير العام، في الحالات الآتية:
  1. تقديم طلب من المُطوّر.
  2. إلغاء الترخيص التجاري من السلطة المختصة.
  3. صدور حكم نهائي بالإفلاس.
  4. عدم القيام بتسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري خلال السنة الأولى من القيد.
- ب. لا يترتب على شطب قيد المُطوّر من سجل المُطوّرين العقاريين إعفاؤه من المسؤولية أياً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

## مادة (9)

### تعارض المصالح

- أ. يلتزم كل من المُطوّر والاستشاري والمُقاول عند مزاوله أعمالهم بالإفصاح إلى الدائرة كتابةً عما إذا كانت لهم مصلحة شخصية مُباشرة أو غير مُباشرة تتعارض مع مقتضيات عملهم، أو أي بيانات أخرى تطلبها الدائرة.

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

ج. يُصدر الرئيس قراراً بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض المصالح والبيانات والمعلومات التي يجب الكشف عنها للدائرة.

### الفصل الثالث

## مشاريع التطوير العقاري

### المادة (10)

#### مناطق وأراضي مشاريع التطوير العقاري

- أ. تُحدد المناطق والأراضي التي يُسمح فيها بالتطوير العقاري في الإمارة بموجب مرسوم أميري يصدر عن الحاكم.
- ب. لا يجوز إصدار ترخيص مشروع التطوير العقاري من السلطة المختصة إلا في المناطق والأراضي التي يُسمح فيها بالتطوير العقاري في الإمارة بموجب المرسوم المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

### المادة (11)

#### سجل مشاريع التطوير العقاري

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لتقيد مشاريع التطوير العقاري يُسمى "سجل مشاريع التطوير العقاري"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.
- ب. لا يجوز للمطور البدء في تنفيذ الأعمال الخاصة بالبنية التحتية أو الإنشائية لمشروع التطوير العقاري، كذلك عرض بيع وحدات عقارية فيه، قبل قيد مشروع التطوير العقاري في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج. تُعتبر بيوع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري غير المُقيد في سجل مشاريع التطوير العقاري باطلة.

### المادة (12)

#### شروط قيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي

- يُشترط لقيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي في سجل مشاريع التطوير العقاري، تقديم الآتي:
1. سند ملكية الأرض المفرزة باسم المطور الرئيسي والمُخصصة لمشروع التطوير العقاري الرئيسي خالية من أي حقوق عينية.
  2. كافة المُخططات الهندسية المعتمدة من السلطة المختصة.
  3. المواصفات الفنية المعتمدة من الاستشاري لمشروع التطوير العقاري.
  4. نظام إدارة المجمع الرئيسي لمشروع التطوير العقاري.
  5. نسخة من الاتفاقيات المتعلقة بمشروع التطوير العقاري المُبرمة بين المطور الرئيسي والمطورين الفرعيين إن وجدت.
  6. دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع التطوير العقاري الرئيسي.
  7. خطة تمويل مشروع التطوير العقاري الرئيسي.
  8. أي شروط أخرى تكون لازمة للقيد، تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

## المادة (13)

### شروط قيد مشروع التطوير العقاري الفرعي

- يُشترط لقيد مشروع التطوير العقاري الفرعي في سجل مشاريع التطوير العقاري، تقديم الآتي:
1. سند ملكية الأرض باسم المُطوّر الفرعي المُفَرَّزة والمُخصَّصة لمشروع التطوير العقاري الفرعي خالية من أية حقوق عينية.
  2. المُخطّطات الهندسية المُعتمدة من السلطات المختصة لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
  3. المواصفات الفنية المُعتمدة من الاستشاري لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
  4. نسخة من نظام إدارة المبنى لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
  5. ترخيص البناء من السلطة المختصة لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
  6. المسح العقاري لمشروع التطوير العقاري الفرعي من قبل مكتب مساحة مُعتمد لدى الدائرة.
  7. نسخة من الاتفاقيات المُبرمة بين المُطوّر الرئيسي والمُطوّر الفرعي، والمستندات والمعلومات المتعلقة بربط مشروع التطوير العقاري الفرعي بإنجاز المُخطّط الرئيسي، والبنية التحتية والمرافق العامة لمشروع التطوير العقاري الرئيسي، إن كان مشروع التطوير العقاري الفرعي يقع ضمن مشروع تطوير عقاري رئيسي.
  8. برنامج تفصيلي بالأعمال الإنشائية والمعمارية وأعمال الخدمات المتعلقة بمشروع التطوير العقاري الفرعي، ومراحل تنفيذه، وأية ترتيبات أو تقسيم لهذا المشروع.
  9. دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
  10. كتاب من مهندس استشاري مُرخص بتحديد القيمة التقديرية لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
  11. التدفق المالي لمراحل إنجاز مشروع التطوير العقاري الفرعي بحسب البرنامج الزمني المُعتمد من الاستشاري.
  12. خطة تمويل مشروع التطوير العقاري الفرعي.
  13. أي شروط أخرى تكون لازمة للقيد، تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

## المادة (14)

### مُخطّطات مشروع التطوير العقاري

- أ. على المُطوّر عند طلب قيد مشروع التطوير العقاري تقديم ما يلي:
1. نسخة أصلية مُعتمدة من مُخطّط مشروع التطوير العقاري الرئيسي أو مُخطّط مشروع التطوير العقاري الفرعي، على أن يتضمن المُخطّط الفرعي للمشروع موقعه في مشروع التطوير العقاري الرئيسي، إن كان ضمن مشروع تطوير عقاري رئيسي.
  2. المُخطّطات الهندسية التي توضح فيها البيانات المساحية والأجزاء المشتركة لكل وحدة عقارية والمرافق المشتركة في مشروع التطوير العقاري وفقاً للشروط التي تحددها الدائرة.
- ب. في حال وجود أي تعارض بين بيانات مُخطّط مشروع التطوير العقاري الرئيسي وبيانات مُخطّط مشروع التطوير العقاري الفرعي تُرجح بيانات مُخطّط مشروع التطوير العقاري الرئيسي ما لم يتم تعديله.

ج. لا يجوز للمُطوّر أو المُقاوّل أو الاستشاري إدخال أيّ تعديلات على مُخطّطات مشروع التطوير العقاري أو المُخطّطات الهندسية أو المواصفات الفنية العائدة لمشروع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة والسلطة المختصة.

#### المادة (15)

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

- أ. يُمنع التصرف في الأرض المُخصّصة لإقامة مشروع التطوير العقاري عليها إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة، وتوضع إشارة منع التصرف في سجل الأراضي لدى الدائرة فور قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري.
- ب. يتم رفع إشارة منع التصرف المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في الحالات الآتية:
1. حصول المُطوّر على موافقة الدائرة على بيع الوحدات العقارية طبقاً للشروط المنصوص عليها في هذا القانون، وفي هذه الحالة وعند بيع أول وحدة عقارية يتم تحويل سند ملكية الأرض من اسم المُطوّر إلى ملاك الوحدات العقارية المُفرّزة.
  2. إلغاء مشروع التطوير العقاري.
  3. رهن الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري وفقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة (20) من هذا القانون.

#### المادة (16)

##### المرافق المُخصّصة للمُطوّر

- أ. يجوز للمُطوّر في مُخطّط مشروع التطوير العقاري أن يُخصّص لنفسه مرافق للاستعمال الخاص أو التجاري أو الاستثماري، بما لا يتعارض مع نظام إدارة المجمع الرئيسي وحقوق الملاك، وذلك بعد صدور موافقة من الدائرة والسلطة المختصة على ذلك.
- ب. تُحدد شروط تخصيص مرافق للمطور بقرار يُصدره المدير العام.

#### المادة (17)

##### المسح العقاري

- أ. يجب على المُطوّر الالتزام عند البيع بتحديد المساحة الصافية المُباعة وتحديد المساحة المشتركة التي تتحملها كل وحدة عقارية، وفقاً للمساحات المُعتمدة من قبل الدائرة.
- ب. يُحدد بقرار من الرئيس 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 (18)

### خطة تمويل مشروع التطوير العقاري

- أ. يجب على المُطوّر أن يُقدم للدائرة خطة مالية، يُبين فيها مصادر تمويل مشروع التطوير العقاري، على أن يُراعي فيها الآتي:
1. ألا تقل مساهمة المُطوّر في التمويل عن نسبة (15%) من تكلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
  2. ألا يتجاوز التمويل من حصيلة بيع الوحدات العقارية نسبة (35%) من تكلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
  3. ألا يتجاوز التمويل من القروض نسبة (50%) من تكلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
- ب. لا يجوز للمُطوّر الاعتماد كلياً في تمويل مشروع التطوير العقاري على الأموال المتحصّلة من المشتريين نتيجة بيع الوحدات العقارية.
- ج. يُحظر سداد قيمة الأرض المخصصة لإقامة مشروع التطوير العقاري من حساب الضمان، أو من ثمن بيع الوحدات العقارية.

## المادة (19)

### بدء التنفيذ ونسب الإنجاز

- أ. يجب على المُطوّر القيام بما يلي:
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 التمديد لمدة مماثلة بناءً على طلب المُطوّر وموافقة المدير العام.
  2. تزويد الدائرة بتقارير شهرية مُعدة من قبل المُقاول ومُعتمدة من الاستشاري تتضمن سير العمل ومرحلة إنجاز مشروع التطوير العقاري مع تحديث البرنامج الزمني والتدفق المالي لمشروع التطوير العقاري، بما يضمن تسليم هذا المشروع بحسب تاريخ التسليم المُعتمد لدى الدائرة.
  - ب. يجوز للدائرة وتحت إشرافها الاستعانة بأي مكتب هندسي أو محاسبي مُرخص بالدولة لتكليفه بإعداد تقرير هندسي أو محاسبي وفقاً لما تراه مناسباً، وتكون أتعابه على نفقة المُطوّر.

## المادة (20)

### رهن مشروع التطوير العقاري

- أ. مع مراعاة ما نصت عليه المادة (18) من هذا القانون، يجوز للمُطوّر رهن الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري، وذلك بغرض الحصول على تمويل لاستكمال تشييد مشروع التطوير العقاري وفق الشروط والضوابط الآتية:
1. أن يتجاوز إنجاز مشروع التطوير العقاري نسبة (50%).
  2. أن يقع الرهن على الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري المُسجلة باسم المُطوّر.
  3. إيداع كامل مبلغ التمويل في حساب الضمان، ولا يجوز دفعه مباشرة إلى المُطوّر.

4. النص صراحةً في عقد بيع الوحدة العقارية المُباعة بعد إيقاع الرهن وبخط واضح وفي مكان بارز من عقد البيع الموحد أن الوحدة العقارية مرهونة وتحديد اسم الدائن المرتهن.
5. قيد الوحدة العقارية في مشروع التطوير العقاري المرهونة باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي مُحملة بالرهن لصالح الممول.
- ب. يُخصم جزءٌ من ثمن الوحدة العقارية المُباعة والمودع في حساب الضمان لسداد القرض بحسب نسبة تحمل الوحدة العقارية من التمويل.
- ج. ينقضي الرهن على الوحدة العقارية المرهونة في حال تُسديد ثمنها كاملاً من قبل المشتري وإيداعه في حساب الضمان.

#### المادة (21)

##### نظام إدارة المجمع الرئيسي

- أ. يقوم المُطوّر الرئيسي بإعداد نظام إدارة المجمع الرئيسي في مشروع التطوير العقاري الرئيسي قبل إبرام أي تصرف قانوني على الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري الرئيسي، على أن يتم اعتماده من الدائرة.
- ب. لا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المجمع الرئيسي بعد اعتماده يتضمن أي تأثير على حقوق المشترين إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.

#### المادة (22)

##### نظام إدارة المبنى

- أ. يقوم المُطوّر الفرعي بإعداد نظام إدارة المبنى في مشاريع التطوير العقاري الفرعية على أن يتم اعتماده من قبل الدائرة، وذلك قبل إبرام أي تصرف قانوني على الوحدات العقارية.
- ب. إذا تم تطوير جزء من مشروع التطوير العقاري الفرعي على مراحل، فإنه يجب إعداد نظام إدارة المبنى لذلك الجزء الذي تم تطويره.
- ج. لا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المبنى بعد اعتماده يتضمن أي تأثير على حقوق ملاك الوحدات العقارية إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.

#### المادة (23)

##### إلغاء مشروع التطوير العقاري

- أ. يُلغى مشروع التطوير العقاري ويشطب من سجل مشاريع التطوير العقاري في الحالات الآتية:
1. تأخر البدء في تنفيذ مشروع التطوير العقاري عن الفترة المُحددة في البند (1) من الفقرة (أ) من المادة (19) من هذا القانون.
  2. تقديم طلب من المُطوّر بإلغاء مشروع التطوير العقاري لأسباب جوهريّة تقبلها الدائرة. وبعد تصفية حقوق الغير، والمرتبطة بذات المشروع.

3. شطب قيد المُطوّر من سجل المُطوّرين العقاريين، ما لم يتم تحويل مشروع التطوير العقاري إلى مُطوّر آخر.
  4. صدور حكم بات من المحكمة المختصة بإلغاء مشروع التطوير العقاري أو تصفيته.
- ب. لا يُلغى مشروع التطوير العقاري إلا بعد إعادة كامل المبالغ المدفوعة من قبل المشتريين وتصفية حقوق المُقاوّل، والاستشاري، وأمين حساب الضمان.
- ج. لا يترتب على إلغاء مشروع التطوير العقاري إعفاء المُطوّر من المسؤولية أياً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

## الفصل الرابع

### بيع الوحدات العقارية على الخارطة

#### المادة (24)

##### تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة

يجوز للمُطوّر بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري على الخارطة بعد صدور تصريح للبيع من الدائرة.

#### المادة (25)

##### شروط تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة

يُشترط لمنح المُطوّر تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة ما يأتي:

1. قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري لدى الدائرة.
2. فتح حساب ضمان لمشروع التطوير العقاري.
3. إنجاز ما لا يقل عن (15%) من أعمال مشروع التطوير العقاري، أو إيداع نقدي في حساب الضمان بقيمة (15%) من كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري، أو تقديم ضمان مصرفي باسم الدائرة قابل للتسييل ويجدد تلقائياً لا يقل عن (15%) من كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
4. تقديم تعهد خطي بأن يقوم المُطوّر بإبرام عقد البيع مع المشتري وفقاً لعقد البيع الموحد.
5. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

#### المادة (26)

##### الإعلان عن بيع الوحدات العقارية على الخارطة

- أ. لا يجوز للمُطوّر الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الأجنبية لترويج بيع وحدات عقارية على الخارطة في مشروع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على التصاريح اللازمة من الدائرة والسلطة المختصة.
- ب. على المُطوّر في حالة الإعلان عن بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري بيان كافة المعلومات التالية، ويكون مسؤولاً عن صحتها:

1. موقع مشروع التطوير العقاري، ورقم الأرض المُقام عليها.
2. تاريخ تسليم مشروع التطوير العقاري المُعتمد من الدائرة.

3. المنظور المُعتمد لمشروع التطوير العقاري.
4. رقم المُطوّر في سجل المُطورين العقاريين لدى الدائرة.
5. رقم مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري.
6. رقم حساب الضمان.
7. أي معلومات أخرى ضرورية تراها الدائرة.
- ج. مع مراعاة ما نصت عليه المادة (25) من هذا القانون، تُحدد شروط إصدار تصريح الإعلان والترويج لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في مشروع التطوير العقاري من قبل الدائرة بقرار يُصدره المدير العام.

### المادة (27)

#### سند حجز الوحدة العقارية

- أ. يصدر سند حجز الوحدة العقارية من المُطوّر أو من يُفوضه، ويجب أن ترد فيه البيانات المنصوص عليها في المادة (28) من هذا القانون.
- ب. على المُطوّر وطالب الحجز إعلام الدائرة بأي تغيير في البيانات الواردة في سند حجز الوحدة العقارية وعلى الأخص البيانات المتعلقة بالعناوين والمراسلات، وتعتبر هذه البيانات حجة عليهما.

### المادة (28)

#### بيانات سند حجز الوحدة العقارية

يجب أن يتضمن سند حجز الوحدة العقارية البيانات الآتية:

1. اسم المُطوّر وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الترخيص التجاري، ورقم قيده في سجل المُطورين العقاريين.
2. اسم المشتري وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الهوية أو جواز السفر، ورقم الترخيص التجاري إن كان شخصاً اعتبارياً.
3. وصف دقيق للوحدة العقارية المحجوزة ومساحتها، ورقمها، وموقعها في مشروع التطوير العقاري.
4. قيمة الوحدة العقارية المحجوزة.
5. مبلغ الحجز.
6. النص على حق المشتري في شراء الوحدة العقارية خلال المدة المنصوص عليها في المادة (29) من هذا القانون.
7. اسم أمين حساب الضمان، ورقم حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية المحجوزة.
8. تحديد الجهة الممولة لمشروع التطوير العقاري، وعنوانها، وقيمة حد التمويل.
9. البيانات المتعلقة بالبنية التحتية، ونسبة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

## المادة (29)

### أثر حجز الوحدة العقارية

- أ. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (د) من هذه المادة، والمادة (51) من هذا القانون، يُعتبر مبلغ الحجز جزءاً من ثمن الوحدة العقارية المُباعة. وعلى المُطوّر إيداعه كاملاً بجميع الأحوال في حساب الضمان.
- ب. تكون المراسلات على العناوين الواردة في سند الحجز مُعتمدة ومسلم بها ولا يحق للمُطوّر أو طالب الحجز الادعاء بعدم علمه بأي مراسلات على تلك العناوين.
- ج. يلتزم المُطوّر بسند الحجز المُبرم مع طالب الحجز، وعليه إبرام عقد بيع الوحدة العقارية خلال (15) يوماً من اليوم التالي لتوقيع سند الحجز، ولا يجوز له بيع، أو عرض بيع الوحدة العقارية موضوع سند الحجز طوال هذه المدة.
- د. إذا لم يتم المُطوّر بتسليم عقد البيع لطالب الحجز خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجوز للشخص أن يطلب من الدائرة إلزام المُطوّر بإتمام بيع الوحدة العقارية وتسليمه عقد البيع، أو إلغاء سند الحجز واسترداد كامل مبلغ الحجز.
- هـ. إذا رفض المشتري توقيع عقد البيع أو تأخر عن إعادته إلى المُطوّر خلال (15) يوماً من تاريخ استلامه، يُلغى سند الحجز ولا يحق للمشتري استرداد مبلغ الحجز.
- و. لا يجوز للمشتري بموجب سند الحجز بيع أو تداول أو عرض الوحدة العقارية للبيع أو ترتيب أي حق عيني عليها، ولا تسري أي من هذه التصرفات في حق المُطوّر.

## المادة (30)

### عقد البيع الموحد

يجب أن يتضمن عقد البيع الموحد البيانات الآتية:

1. اسم المُطوّر وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الترخيص التجاري، ورقم قيده في سجل المُطوّرين العقاريين.
2. اسم المشتري وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الهوية أو جواز السفر، ورقم الترخيص التجاري إن كان شخصاً اعتبارياً.
3. وصف دقيق لمشروع التطوير العقاري.
4. وصف الوحدة العقارية المُباعة وصفاً دقيقاً، وعلى الأخص تحديد ما يلي:
  - أ. رقم الوحدة العقارية، وموقعها في مشروع التطوير العقاري.
  - ب. المساحة الصافية المُباعة، والمساحة المشتركة التي تتحملها الوحدة العقارية.
  - ج. المرافق والأجزاء المشتركة والمواقف المخصصة للوحدة العقارية.
  - د. المواصفات الفنية الخارجية والداخلية.
  - هـ. الأجهزة والمعدات الموجودة في الوحدة العقارية.
5. قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
6. اسم أمين حساب الضمان، ورقم حساب الضمان الرئيسي والفرعي الخاص بالوحدة العقارية المُباعة.

7. ذكر الحقوق العينية الأصلية أو التبعية على الوحدة العقارية إن وجدت، وتعهد المُطوّر بنقل ملكية الوحدة العقارية إلى المشتري في السجل العقاري النهائي خالية من أي حقوق.
8. المدة التي سيتم فيها تسجيل وتسليم الوحدة العقارية إلى المشتري، وفترة التأخير المتوقعة.
9. القيمة التقديرية مقابل خدمات المرافق والأجزاء المشتركة للسنة الأولى.
10. أي بيانات أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

### المادة (31)

#### مرفقات عقد بيع الوحدة العقارية

- يجب على المُطوّر أن يُرفق مع عقد البيع الموحد المستندات الآتية:
1. نسخة من الترخيص التجاري للمُطوّر.
  2. نسخة من المُخطّطات الهندسية المُعتمدة، والمواصفات الفنية المُعتمدة من الاستشاري، والخاصة بالوحدة العقارية المُباعة.
  3. جدول بالدفوعات مرتبط بنسب الإنجاز مُعتمد من الدائرة، مُوضّح فيه رقم حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية المُباعة، ما لم يتفق المتعاقدان على غير ذلك.
  4. أي مستندات أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

### المادة (32)

#### محظورات سند الحجز وعقد البيع الموحد

- أ. لا يجوز أن يتضمن سند حجز أو عقد البيع الموحد أيّاً من الشروط الآتية:
1. احتفاظ المُطوّر بالحق في تأخير إنجاز مشروع التطوير العقاري لمدة تجاوز سنة واحدة.
  2. الحق في تحويل المشتري إلى مشاريع أخرى في حال عدم إنجاز مشروع التطوير العقاري.
  3. أي شرط يخالف أحكام هذا القانون.
- ب. إذا وجد أي شرط من الشروط المذكورة في البند (أ) من هذه المادة يبطل الشرط ويكون العقد صحيحاً.

### المادة (33)

#### لغة سند حجز وعقد البيع الموحد

يجب أن يُحرر سند حجز وعقد بيع الوحدة العقارية باللغتين العربية والإنجليزية ومن ثلاث نسخ، تُحفظ نسخة من كل منهما لدى الدائرة، وفي حال وجود أي اختلاف بين النص العربي والنص الإنجليزي تكون الحجية للنص باللغة العربية.

## المادة (34)

### تسجيل بيع الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي

- أ. عند قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري يتم التأشير على كافة الوحدات العقارية تحت مسمى "شاغر".
- ب. تُسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، وتقع باطلة التصرفات القانونية الناقلة أو المُقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عن الملكية التي ترد على الوحدات العقارية، إذا لم يتم تسجيلها في السجل العقاري المبدئي.
- ج. يجوز للمُطوّر العقاري قبل اكتمال إنجاز مشروع التطوير العقاري تسجيل أي وحدة عقارية شاغرة باسمه في السجل العقاري المبدئي على أن يلتزم بإيداع ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان، ودفع الرسوم المُقررة عن التسجيل.
- د. يجب على المُطوّر خلال (5) أيام عمل من قيام المشتري بالتوقيع على عقد البيع الموحد تسجيل الوحدة العقارية المباعة باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي.
- هـ. يجوز للمشتري في حال تأخر المُطوّر عن تسجيل الوحدة العقارية المباعة الطلب من الدائرة تسجيل الوحدة العقارية باسمه بعد دفع الرسوم المُقررة عن التسجيل.
- و. على كل مُطوّر تصرف بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المُقيدة للملكية لأي وحدة عقارية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري النهائي، أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (60) يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

## المادة (35)

### تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري النهائي

- عند صدور شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري الفرعي واعتماد المسح العقاري النهائي يجب على المُطوّر القيام بالآتي:
1. نقل ملكية الوحدات العقارية المباعة إلى المشتري، في حالة سدادهم كامل الثمن خلال مدة أقصاها (30) يوم واستخراج شهادة ملكية وحدة عقارية.
  2. نقل ملكية الوحدات العقارية الشاغرة باسم المُطوّر ودفع الرسوم المُقررة عن التسجيل.

## المادة (36)

### المصاريف الإدارية

- أ. يُحدد بقرار يصدره المدير العام المصاريف الإدارية التي يجوز للمُطوّر استيفاؤها من المشتري بشأن أي تصرف يرد على الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري.
- ب. يجب على المُطوّر فور تحصيل أي رسوم من المشتري تتعلق بخدمات تقدمها الدائرة، تقديم طلب الحصول على الخدمة فوراً وتوريد الرسوم المُقررة عنها.
- ج. يُحظر على المُطوّر تقاضي أي من الرسوم أو المصروفات أو الأتعاب، بخلاف ما هو مُعتمد من الدائرة.

## مادة (37)

### شهادة إنجاز المشروع

على المُطوّر أخذ موافقة الدائرة قبل المباشرة في إجراءات الحصول على شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

## المادة (38)

### حجز نسبة الصيانة

- أ. يجب على أمين حساب الضمان حجز نسبة (5%) من إجمالي كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري لمدة سنة من تاريخ إصدار شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري لغايات تغطية تكلفة صيانة العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز مشروع التطوير العقاري المعني.
- ب. يجوز للدائرة اقتطاع النسبة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة من الإيداعات في حساب الضمان، على أن يقوم المُطوّر بسد النقص في هذه النسبة قبل إصدار شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.
- ج. لا يجوز لأمين حساب الضمان صرف المبلغ المحجوز أو أي جزء منه إلا بعد انقضاء مدة السنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وقيام المُطوّر بتقديم تقرير في من مكتب هندسي مُعتمد من الدائرة على نفقته يفيد القيام بكافة أعمال الصيانة اللازمة أو عدم الحاجة إلى الصيانة.
- د. يجوز للدائرة الموافقة على طلب المُطوّر بعدم اقتطاع نسبة الصيانة، أو سحب المبلغ المحجوز قبل انقضاء مدة السنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، مُقابل تقديم المُطوّر لكفالة مصرفية باسم الدائرة قابلة للتسييل تساوي قيمة المبلغ المطلوب عدم اقتطاعه أو سحبه.

## الفصل الخامس

### حساب الضمان

## المادة (39)

### سجل أمناء حساب الضمان

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لقيود أمناء حساب الضمان يُسمى "سجل أمناء حساب الضمان"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد، وتجديده، والشطب منه.
- ب. يلتزم أمين حساب الضمان بتزويد الدائرة بكشوف حساب شهرية – أو كلما طلبت الدائرة ذلك - تتضمن جميع البيانات المالية للحسابات الرئيسية والحسابات الفرعية للوحدات العقارية، بما في ذلك أسماء المشتريين للوحدات العقارية، والتحديثات القائمة على تلك الحسابات، والرصيد المتبقي منها.

#### المادة (40)

##### شروط قيد أمناء حساب الضمان

يُشترط للقيد في سجل أمناء حساب الضمان الآتي:

1. أن يكون طالب القيد مصرفاً أو مؤسسة مالية مُرخصاً في الدولة.
2. أن يكون لطالب القيد مركز رئيسي أو فرع في الإمارة.
3. أن يُخصص طالب القيد نظاماً الكترونياً خاصاً بإدارة حسابات الضمان.
4. أن يكون لدى طالب القيد قسم هندسي تابع له أو تعاقد مع مكتب هندسي مُعتمد في الدولة.
5. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

#### المادة (41)

##### فتح حساب الضمان

- أ. يلتزم المُطوّر الذي يرغب في بيع الوحدات العقارية على الخارطة بفتح حساب الضمان باسم مشروع التطوير العقاري لدى أحد أمناء حساب الضمان المُقيدين لدى الدائرة.
- ب. في حال تعددت مشاريع التطوير العقاري التي ينفذها المُطوّر، يجب عليه فتح حساب الضمان لكل مشروع منها بشكل مستقل.
- ج. يتكون حساب الضمان من حساب رئيسي لمشروع التطوير العقاري وحساب فرعي مستقل لكل وحدة عقارية في ذات مشروع التطوير العقاري، وتُحدد اتفاقية حساب الضمان الإجراءات والضوابط الخاصة بحساب الضمان الرئيسي وحسابات الضمان الفرعية.
- د. لا يجوز بأي حال من الأحوال دمج حسابات الضمان لأكثر من مشروع تطوير عقاري مع بعضها البعض، أو دمج حساب الضمان الرئيسي مع حسابات الضمان الفرعية.
- هـ. تُحدد الضوابط والإجراءات المتعلقة بفتح حساب الضمان بقرار يصدره المدير العام.

#### المادة (42)

##### اتفاقية حساب الضمان

- أ. يتم فتح حساب الضمان باسم مشروع التطوير العقاري بموجب اتفاقية تُبرم بين المُطوّر وأمين حساب الضمان، تُسمى "اتفاقية حساب الضمان" وذلك وفقاً للنموذج المُعتمد من الدائرة.
- ب. لا تكون اتفاقية حساب الضمان مقبولة إلا بعد اعتمادها من الدائرة، ولا يُفعل حساب الضمان إلا بعد صدور الموافقة النهائية على تسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري.

#### المادة (43)

##### إيداع الثمن في حساب الضمان

- أ. يلتزم المشتري بتسديد ثمن الوحدة العقارية وإيداعه في حساب الضمان الفرعي لتلك الوحدة، وذلك وفقاً لخطة الدفعات المنصوص عليها في عقد البيع الموحد الخاص بالوحدة العقارية المُبرم بين المُطوّر والمشتري، ولا يجوز له الامتناع عن سداد أي دفعة من الدفعات إلا في الحالات والشروط المنصوص عليها في المادة (53) من هذا القانون.
- ب. يُحظر على المُطوّر استلام أي مبالغ من ثمن الوحدة العقارية خارج حساب الضمان، أو خصم عمولة الوسيط العقاري من قيمة الوحدة العقارية المُباعة في مشروع التطوير العقاري.
- ج. لا يجوز لأمين حساب الضمان تسليم المُطوّر الشيكات المودعة في حساب الضمان والمُعادة دون صرف لأي سبب، إلا بعد صدور موافقة من الدائرة.

#### المادة (44)

##### الصرف من حساب الضمان

- أ. يُحظر الصرف من حساب الضمان لسداد الرسوم الحكومية أو غير الحكومية، أو أجور التصميمات الهندسية، أو مصاريف التسويق أو الترويج، أو التأمينات.
- ب. يبدأ الصرف من الأموال المودعة في حساب الضمان بعد تحقق الحالتين الآتيتين:
1. الحصول على تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة.
  2. بلوغ نسبة الإنجاز (5%) من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري.
- ج. يكون الصرف من حساب الضمان حصراً لأغراض تشييد مشروع التطوير العقاري، بعد الحصول على موافقة الدائرة على سند الصرف.
- د. يكون صرف الدفعات للمُقاوّل أو الاستشاري على أساس نسب الإنجاز المُعتمدة من الدائرة.
- هـ. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (أ) من هذه المادة، تُحدد المعايير والضوابط الخاصة بالصرف من حساب الضمان وآليته بقرار يُصدره المدير العام.

#### المادة (45)

##### الحد الأدنى للصرف

- يجوز للدائرة تحديد نسب الصرف المُقررة من حساب الضمان لأي دفعة أو مستخلص بقيمة مالية معينة، ومقدار الحد الأدنى للصرف للمُقاوّل أو الاستشاري أو المُطوّر.

#### المادة (46)

##### صرف الأرباح من حساب الضمان

- يجوز للمُطوّر بناءً على موافقة الدائرة السحب من حساب الضمان بما لا يزيد عن نسبة (5%) من الأرباح المتوقعة لمشروع التطوير العقاري، على أن تُقسم على ثلاث مرات خلال فترة الإنجاز، وفق الشروط الآتية:
1. وصول مقدار الإبداعات في حساب الضمان إلى مبلغ يزيد عن تكلفة أعمال التشييد المُتبقيّة.
  2. تجاوز نسبة الإنجاز (60%) من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري.

#### المادة (47)

##### وقف الصرف من حساب الضمان

- يجوز للدائرة حمايةً لحقوق المشترين وقف صرف أي مبلغ من حساب الضمان في حال قيام أي ظروف طارئة يُحتمل أن يترتب عليها عدم إكمال مشروع التطوير العقاري

#### المادة (48)

##### تغطية حساب الضمان

- أ. في حال عدم توفر مبالغ مالية كافية في حساب الضمان لتغطية أعمال التشييد، يجوز للدائرة إصدار أمر إلى المُطوّر لإيداع مبالغ مالية في حساب الضمان ضمن إطار زمني محدد، وذلك لتغطية قيمة أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، أو تسوية حقوق كل من الممول والمُقاوّل والاستشاري.
- ب. في حال عدم امتثال المُطوّر أو عدم تقيده بالجدول الزمني للدفعات المالية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للدائرة اعتبار مشروع التطوير العقاري متوقفاً بحسب الأحوال والتصرف وفقاً لأحكام المادة (63) من هذا القانون.

#### المادة (49)

##### غلق حساب الضمان

- يُغلق حساب الضمان بموافقة المدير العام في الحالتين الآتيتين:
1. انقضاء مدة الصيانة المنصوص عليها في المادة (38) من هذا القانون.
  2. تسوية حقوق الممول والمُقاوّل والاستشاري وأمين حساب الضمان.

## الفصل السادس

### حقوق المشترين للوحدات العقارية على الخارطة

#### المادة (50)

##### حق المشتري في الاطلاع

يحق للمشتري الاطلاع على ما يلي:

- أ. شروط عقد البيع والبيانات الخاصة بالوحدة العقارية، ومنحه مدة لا تقل عن (15) يوماً لمراجعة عقد البيع قبل توقيعه.
- ب. اتفاقية التسويق المبرمة بين المُطوّر 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 بتشديد مشروع التطوير العقاري ونسب إنجازها من خلال تقارير دورية يرسلها له المُطوّر، أو يطلّبها من الدائرة.

#### المادة (51)

##### حق المشتري في العدول

- أ. يحق للمشتري خلال (15) يوماً من تاريخ استلامه سند الحجز العدول عن اتمام التعاقد لأي سبب واسترداد مبلغ الحجز.
- ب. على المشتري إخطار المُطوّر خطياً بقرار العدول، ويجب على المُطوّر إعادة مبلغ الحجز خلال (15) يوماً من تاريخ الإخطار.

#### المادة (52)

##### حق المشتري في التصرف

- أ. ما لم تكن الوحدة العقارية مُحملة بالرهن، يحق لمالك الوحدة العقارية المُسجل في السجل العقاري المبدئي التصرف فيها بالبيع أو الرهن أو غيرهما من أنواع التصرفات الناقلة أو المُقيّدة للملكية.
- ب. يلتزم المشتري التالي للوحدة العقارية بتسديد باقي ثمنها حسب الدفعات المتفق عليها في عقد البيع بين المُطوّر والمشتري الأول، ما لم يتم الاتفاق بين المُطوّر والمشتري الجديد على خلاف ذلك.

#### المادة (53)

##### حق المشتري في حبس الدفعة المستحقة

مع مراعاة عدم التعسف في استعمال الحق، إذا كانت الدفعات المتفق عليها مرتبطة بنسب إنجاز مشروع التطوير العقاري، يجوز للمشتري حبس الدفعة المُستحقة في جدول الدفعات إذا لم يلتزم المُطوّر بإنجاز مشروع التطوير العقاري إلى نسبة الإنجاز المساوية لهذه الدفعة في جدول الدفعات، شريطة إخطار المُطوّر وأمين حساب الضمان قبل موعد استحقاق الدفعة.

## المادة (54)

### حق المشتري في استلام الوحدة العقارية

- أ. يُحظر على المُطوّر منع المشتري الذي قام بدفع كامل قيمة الوحدة العقارية من حيازة الوحدة العقارية.
- ب. يجوز للمُطوّر أن يمتنع عن تسليم المشتري الوحدة العقارية المُباعة إذا لم يتم إيداع كامل ثمنها في حساب الضمان، ما لم يتفق المُطوّر والمشتري على تأجيل سداد ثمن الوحدة العقارية إلى ما بعد تسليم تلك الوحدة، وفي هذه الحالة يُمتنع على المُطوّر التمسك بحق حبس الوحدة العقارية المُباعة.
- ج. تقوم الدائرة في حال امتناع المُطوّر عن تسليم الوحدة العقارية للمشتري بإصدار سند تنفيذي للمشتري ليتمكن من استلام الوحدة العقارية من خلال تقديم طلب لدائرة التنفيذ في المحكمة المختصة.

## المادة (55)

### حق المشتري في فسخ عقد البيع والتعويض

- يحق للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب فسخ عقد بيع الوحدة العقارية واسترداد كامل الثمن المدفوع من قبله، مع حفظ حقه في طلب التعويض إذا كان له مُقتضى، في الحالات الآتية:
1. تأخر المُطوّر عن تسليم مشروع التطوير العقاري وإصدار شهادة الإنجاز النهائية مدة تزيد على السنة من الموعد المُحدد لتسليم مشروع التطوير العقاري.
  2. الاختلاف الجوهرى في مواصفات الوحدة العقارية عن المواصفات التي عرضها المُطوّر عند الترويج لمشروع التطوير العقاري، والمنصوص عليها في عقد البيع.
  3. النقص في مساحة الوحدة العقارية المُباعة بما يزيد على (20%) من المساحة الصافية.
  4. الغش الجسيم في مشروع التطوير العقاري بما فيها الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة والخدمات.
  5. قيام المُطوّر بالتعديل في المُخطّطات الهندسية المُعتمدة بدون الحصول على موافقة السلطة المختصة والدائرة.

## المادة (56)

### حق المشتري في التعويض دون فسخ عقد البيع

- يحق للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض دون أن يكون له حق فسخ عقد بيع الوحدة العقارية في الحالات الآتية:
1. تأخر المُطوّر في تسليم مشروع التطوير العقاري وإصدار شهادة الإنجاز النهائية لمدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد على سنة من الموعد المُحدد لتسليم مشروع التطوير العقاري.
  2. وجود عيوب خفية في الوحدة العقارية لا تؤثر بشكل جوهري على الانتفاع بها واستغلالها.
  3. الاختلاف غير الجوهرى في مواصفات الوحدة العقارية عن المواصفات المنصوص عليها في عقد البيع.

## المادة (57)

### مسؤولية المُطوّر عن العيوب

أ. مع عدم الإخلال بأحكام عقد المُقاولة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية، تستمر مسؤولية المُطوّر في الحالتين الآتيتين:

1. تهدم البناء كلياً أو جزئياً، وعن إصلاح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية في مشروع التطوير العقاري لمدة (10) عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز لمشروع التطوير العقاري.

2. إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في مشروع التطوير العقاري 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، تُحسب تلك الفترة اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز لمشروع التطوير العقاري.

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

## المادة (58)

### إخلال المشتري بتسديد الدفعات

أ. في حال إخلال المشتري بأحكام الفقرة (أ) من المادة (43) من هذا القانون، وعدم وجود موافقة من المُطوّر على جدولة الدفعة أو الدفعات المتأخرة، يُخاطر المشتري من قبل المُطوّر بواسطة الكاتب العدل، ويُمنح مهلة (90) يوماً لسداد الدفعة أو الدفعات المتأخرة.

ب. في حال انتهاء المهلة المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة وعدم قيام المشتري بسداد الدفعة المتأخرة، والتزام المُطوّر بالجدول الزمني المُعتمد من الدائرة لإنجاز مشروع التطوير العقاري، يجوز للدائرة بناءً على طلب من المُطوّر إلغاء شهادة التسجيل المبدئي للوحدة العقارية المُباعة، وإعادة تسجيلها بمسمى "شاغر"، وفقاً للحالات الآتية:

1. إنجاز المُطوّر لنسبة (20%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (20%) من قيمة الوحدة العقارية.

2. إنجاز المُطوّر لنسبة (40%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (40%) من قيمة الوحدة العقارية.

3. إنجاز المُطوّر لنسبة (60%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (60%) من قيمة الوحدة العقارية.

4. إنجاز المُطوّر لنسبة (80%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (80%) من قيمة الوحدة العقارية.

5. إنجاز المُطوّر لنسبة (90%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (90%) من قيمة الوحدة العقارية.

6. إنجاز المطور لنسبة (100%) من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (100%) من قيمة الوحدة العقارية.

### المادة (59)

#### إعادة الدفعات المُسددة للمشتري

- أ. مع مراعاة ما نصت عليه المادة (58) من هذا القانون، تُصدر الدائرة أمر دفع إلى أمين حساب الضمان لإعادة نسبة من الدفعات التي قام المشتري بتسديدها ثمناً للوحدة العقارية التي أعيد تسجيلها بمسمى شاغر، وذلك من حساب الضمان، وفقاً للنسب التالية ما لم يتفق المطور والمشتري على نسب استرداد أعلى:
1. نسبة (10%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (20%) ولا تزيد على (30%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  2. نسبة (15%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (30%) ولا تزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  3. نسبة (20%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (40%) ولا تزيد على (50%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  4. نسبة (25%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (50%) ولا تزيد على (60%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  5. نسبة (30%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (60%) ولا تزيد على (70%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  6. نسبة (35%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (70%) ولا تزيد على (80%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  7. نسبة (40%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (80%) ولا تزيد على (90%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
  8. نسبة (50%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (90%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
- أ. لا يسترد المشتري أي مبلغ إذا كانت نسبة الدفعات المُسددة من قبله لا تزيد على (20%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.

## الفصل السابع الأحكام الختامية

### المادة (60)

#### التدقيق على مشاريع التطوير العقاري

- أ. تتولى الدائرة وعلى نفقة المُطوِّرين تعيين مُدققين هندسيين وحسابيين مُرخصين من السلطة المختصة للقيام تحت إشرافها بأعمال التدقيق على مشروع التطوير العقاري، والبيانات المالية والحسابية والفنية المرتبطة به، وحسابات الضمان.
- ب. تُحدد بقرار يُصدره المدير العام أتعاب المُدققين الهندسيين والحسابيين الذين يتم الاستعانة بهم من قبل الدائرة.

### المادة (61)

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

- أ. 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 ولا بأي حال من الأحوال.
- ب. لا تدخل مشاريع التطوير العقاري والأموال المودعة في حساب الضمان لصالح مشروع التطوير العقاري في الضمان العام لدائني المُطوِّر.

### المادة (62)

#### الاطلاع على السجلات

- يجوز الاطلاع على البيانات والمعلومات المُقيدة لدى الدائرة وسجلات أمين حساب الضمان أو المُطوِّر، وطلب نسخة عنهم، لكل من:
1. المشترين 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.

### مادة (63)

#### مشاريع التطوير العقاري المتوقفة

- للدائرة في حالة ثبوت توقف المشروع العقاري بموجب تقارير هندسية ومحاسبية وتعذر إجراء تسوية ودية بين المُطوِّر والمُشترين للوحدات العقارية إحالة ملف مشروع التطوير العقاري إلى الجهات القضائية المختصة في الإمارة للبت فيه.

#### المادة (64)

##### الرسوم والمخالفات والغرامات

- أ. مع مراعاة التشريعات السارية في الإمارة، يُصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تقدمها الدائرة، والمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكام هذا القانون.
- ب. يستمر العمل باللوائح والأنظمة والقرارات المعمول بها لدى الدائرة إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك إلى حين صدور لوائح وأنظمة وقرارات أخرى تحل محلها.

#### المادة (65)

##### 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، ويكون لهؤلاء الموظفين دخول الأماكن وتفتيشها، وتحرير محاضر الضبط اللازمة.

#### المادة (66)

##### 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 (67)

##### القرارات التنظيمية

يُصدر الرئيس والمدير العام القرارات التنظيمية اللازمة كُلِّ فيما يخصه لتنفيذ أحكام هذا القانون.

#### المادة (68)

##### توفيق الأوضاع

تُمنح مشاريع التطوير العقاري القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون مهلة (6) أشهر لتوفيق أوضاعها بما يتوافق وأحكام هذا القانون، ويجوز بقرار يُصدره الرئيس تمديد هذه المهلة لمدة مماثلة.

---

المادة (69)

الإلغاءات

يُلغى أي نصٍ أو حكمٍ يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (70)

النشر والسريان

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

صدرعنا في هذا اليوم الأربعاء الموافق العشرين من شهر رمضان سنة 1441 هجرية الموافق الثالث عشر من شهر مايو سنة 2020 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم عجمان

---

# قرارات سبؤ مرئس المجلس التنفيذي

## قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (8) لسنة 2020م

### بشأن دعم وتشجيع العمل التطوعي في إمارة عجمان

نحن عمار بن حميد النعيمي رئيس المجلس التنفيذي؛

بعد الاطلاع على قانون اتحادي رقم (13) لسنة 2018م في شأن العمل التطوعي،

وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014م بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان وتعديلاته.

وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2011م بشأن تشكيل فريق إدارة الطوارئ والأزمات والكوارث المعدل بالقرار الأميري رقم (1) لسنة 2012م.

وانطلاقاً من الحرص على نشر وتشجيع ثقافة العمل التطوعي في إمارة عجمان والتوعية بأهميته في تعزيز مسيرة التقدم والرفق الحضاري والإنساني المشهود في دولة الإمارات العربية المتحدة في سائر المجالات.

وإدراكاً للدور البناء الذي يضطلع به العمل التطوعي في تمتين الأواصر المجتمعية وترسيخ روح التعاون والمشاركة الإيجابية في تحقيق الرؤى والأجندات والاستراتيجيات الحكومية الاتحادية والمحلية والمضي بالوطن قدماً نحو المزيد من التميز على مختلف الأصعدة الإقليمية والعالمية.

وبناء على ما عرضه علينا الأمين العام للمجلس التنفيذي لإمارة عجمان.

ولما ارتأينا فيه تحقيق المصلحة العامة؛

أصدرنا القرار الآتي:

#### المادة (1)

##### اسم القرار وبدء العمل به

يسمى هذا القرار "قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (8) لسنة 2020م بشأن دعم وتشجيع العمل التطوعي في إمارة عجمان" ويُعمل به من تاريخ التوقيع عليه.

## المادة (2)

### التعريفات

لأغراض تطبيق أحكام هذا القرار يُقصد بالكلمات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

"الدولة"	: دولة الإمارات العربية المتحدة.
"الإمارة"	: إمارة عجمان.
"المجلس التنفيذي"	: المجلس التنفيذي للإمارة.
"الأمانة العامة"	: الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.
"الأمين العام"	: الأمين العام للمجلس التنفيذي.
"اللجنة"	: لجنة دعم وتشجيع العمل التطوعي في إمارة عجمان.
"العمل التطوعي"	: كل نشاط فردي أو جماعي، بدون مقابل مادي أو وظيفي يهدف إلى تحقيق منفعة للغير.
"الجهات الحكومية"	: جميع الدوائر الحكومية وشبه الحكومية والأجهزة والمؤسسات والهيئات والإدارات العامة والمركزية، وما في حكمها، التابعة للحكومة حتى لو كانت تتمتع بالاستقلال المالي والإداري وفقاً لأحكام المراسيم الصادرة بإنشائها.

## المادة (3)

### أهداف القرار

يهدف هذا القرار إلى تحقيق الغايات الآتية:

- (أ)- تنمية الوعي الحكومي والمجتمعي في إمارة عجمان بأهمية وحيوية دور العمل التطوعي في حسن تنفيذ الخطط الحكومية وضمان استمرارية الخدمات والأعمال وعلى وجه الخصوص في أوقات الطوارئ والأزمات.
- (ب)- دعم برامج ومبادرات العمل التطوعي المرعية والنافذة من قبل الحكومة الاتحادية على مستوى الدولة ومواءمة البرامج والمبادرات المحلية معها على نحو يزيد من نتائجها ومكتسباتها الإيجابية.
- (ج)- توجيه العمل التطوعي في الإمارة نحو المساهمة الفاعلة في عمليات وجهود التنمية الاقتصادية والاجتماعية والإنسانية وفقاً للرؤى والاستراتيجيات والأجندات الاتحادية والمحلية.
- (د)- تحسين أوجه الاستفادة من أوقات الفراغ لدى الأفراد واستثمارها فيما يعود بالنفع على المجتمع ويعزز رفاهه الاقتصادي والاجتماعي.

#### المادة (4)

##### لجنة دعم وتشجيع العمل التطوعي

بموجب هذا القرار تنشأ في الإمارة لجنة بمسمى "لجنة دعم وتشجيع العمل التطوعي في إمارة عجمان"، ويُفوض الأمين العام بتشكيلها بالتنسيق مع الجهات المعنية، وتحديد آلية اجتماعاتها وإصدار ورفع توصياتها.

#### المادة (5)

##### مهام اللجنة

دون الإخلال بأحكام التشريعات الاتحادية والمحلية ذات الصلة، يُنيط باللجنة تأدية المهام الآتية:

(أ)- العمل على مواءمة برامج ومبادرات العمل التطوعي المحلية القائمة حالياً في الإمارة مع برامج ومبادرات العمل التطوعي النافذة على المستوى الاتحادي وذلك بالتنسيق مع الجهات الاتحادية والمحلية المعنية.

(ب)- وضع تصور شامل لأطر وآليات تنظيم العمل التطوعي في إمارة عجمان وفقاً لأفضل الممارسات السائدة في الدولة، وذلك بالتنسيق والمشاركة مع الجهات المحلية المعنية بالعمل التطوعي، ورفع التصور للأمين العام لإبداء الرأي أو لاتخاذ اللازم نحو العرض على رئيس المجلس التنفيذي للتوجيه بما يراه مناسباً بهذا الخصوص.

(ج)- اقتراح برنامج للعمل التطوعي في الإمارة يستهدف المشاركة الإيجابية في المبادرات والحملات الوطنية والمحلية المتعلقة بمواجهة تأثيرات الأزمة العالمية لفيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19) وذلك بالتنسيق مع فريق إدارة الطوارئ والأزمات والكوارث في عجمان، ورفع البرنامج المقترح للأمين العام لإبداء الرأي أو لاتخاذ اللازم نحو العرض على رئيس المجلس التنفيذي للتوجيه بما يراه مناسباً بهذا الخصوص.

(د)- تشجيع الجهات الحكومية والجمعيات والمؤسسات الأهلية والقطاع الخاص على إطلاق المبادرات المتضمنة لأعمال تطوعية.

(هـ)- إعداد وإطلاق برامج توعوية محلية للتعريف بأهمية ومجالات العمل التطوعي ودوره في خدمة المجتمع مع إيلاء أهمية خاصة للتعريف بالمبادرات والحملات الوطنية التي يتم إطلاقها على مستوى الدولة والتأكيد على ضرورة المشاركة فيها لدعم أهدافها وتحقيق تطلعاتها.

(و)- تحديد الإشكاليات والتحديات التي تجابه العمل التطوعي في الإمارة ورفعها للمجلس التنفيذي من خلال الأمانة العامة مشفوعة بالتوصيات التي تراها اللجنة للتعاطي أو التعامل معها أو حسمها.

(ز)- متابعة تنفيذ المبادرات والحملات التطوعية التي يجري إطلاقها أو تنفيذها في الإمارة ورفع تقارير دورية للأمانة العامة حول واقع ونتائج التنفيذ وما يكشف عنه من نتائج.

(ح)- التواصل مع الجهات الاتحادية المختصة بالعمل التطوعي والمشاركة معها في الإشراف على المبادرات والحملات التطوعية التي تخطط لتنفيذها في الإمارة، واقتراح أوجه المساعدة الحكومية المحلية اللازمة لتسهيل وتنظيم ذلك التنفيذ بالتنسيق مع الجهات الحكومية المحلية المعنية.

(ط)- التواصل مع وسائل الإعلام في كافة المسائل المتصلة بمهام اللجنة.

(ي)- أية مهام أخرى تناط بها اللجنة من رئيس المجلس التنفيذي أو من الأمين العام.

## المادة (6)

### التزامات الجهات الحكومية

6(1)- على كافة الجهات الحكومية والمعنية في الإمارة، العمل بشكل فاعل على دعم وتشجيع العمل التطوعي الاتحادي والمحلي في إطار مسؤولياتها الحكومية والاجتماعية، وتسهيل تنفيذ البرامج والمبادرات التي يتم إطلاقها في سياق ذلك العمل لتحقيق أهدافه وغاياته على النحو الأمثل. كما ينبغي على الجهات الحكومية في الإمارة حث وتشجيع وتسهيل مشاركة موظفيها في العمل التطوعي وفقاً لما يتحدد لهذه المشاركة من قواعد وضوابط واشتراطات من قبل الجهات الاتحادية والمحلية المختصة تنفيذاً لأحكام القانون الاتحادي رقم (13) لسنة 2018م في شأن العمل التطوعي.

6(2)- تكون الأمانة العامة هي الجهة المختصة بالإشراف على متابعة تطبيق أحكام هذا القرار، والقيام بأعمال التنسيق مع الجهات الحكومية الاتحادية والمحلية المعنية بالعمل التطوعي، ورفع تقارير دورية لرئيس المجلس التنفيذي بشأن مجريات ونتائج ذلك التطبيق.

## المادة (7)

### نفاذ القرار ونشره

يُنْفَذ هذا القرار من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية، ويُعمم على الجهات المعنية للعمل بمقتضاه، كل فيما يخصه.

صدرنا بتوقيعنا عليه في مكتبنا بالديوان الأميري بعجمان في هذا اليوم الاثنين الموافق الحادي عشر من شهر رمضان سنة 1441 هجرية الموافق الرابع من شهر مايو سنة 2020م ميلادية.

عمار بن حميد النعيمي

رئيس المجلس التنفيذي

---

# المذكرة التفسيرية

## المذكرة التفسيرية رقم (1) لسنة 2020 صادرة عن لجنة التشريعات في إمارة عجمان

الجهة طالبة : هيئة النقل في إمارة عجمان  
التفسير

النص المطلوب : جدول الرسوم الملحق بالقرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 في شأن الرسوم والمقابل  
المالي للخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، والمتضمن  
تفسيره  
استيفاء هيئة دعم الخدمات الأمنية رسماً عن الخدمات المتعلقة بإصدار ارقام  
لوحات المركبات.

بعد الاطلاع على كافة الأوراق والمستندات، والمداولة بين أعضاء لجنة التشريعات.

### مختصر الوقائع

تقدمت هيئة النقل في إمارة عجمان بموجب كتابها رقم ع/136/2020 المؤرخ في 2020/3/25 إلى لجنة التشريعات بطلب إجراء إزالة التعارض بين ما ورد في القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 بشأن الرسوم والمقابل المالي لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، والقرار الأميري رقم (4) لسنة 2015 بإصدار لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى مؤسسة عجمان للمواصلات العامة (هيئة النقل)، وتفادي مستقبلاً تضارب الاختصاصات في حكومة عجمان، وذلك على سند من القول: بأن قائمة خدمات هيئة دعم الخدمات الأمنية المنصوص عليها في القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 بشأن الرسوم والمقابل المالي لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، والقرار الأميري رقم (25) لسنة 2018 بتعديل بعض بنود القائمة رقم (1) المرفقة بالقرار الأميري رقم (26) لسنة 2017 بإصدار رسوم الخدمات والغرامات المحلية المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، تتعارض مع خدمات أصيلة لهيئة النقل المنصوص عليها في القرار الأميري رقم (4) لسنة 2015 بإصدار لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى مؤسسة عجمان للمواصلات العامة.

جاء في رد هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان بموجب كتابها رقم ع/027/2020 المؤرخ في 2020/04/05 بأنها هي صاحبة الاختصاص وضرورة إيقاف تقديم هذه الخدمات من قبل هيئة النقل، وطلبت بضرورة قيام هيئة النقل بتحويل إيرادات الخدمات المقدمة منها والمرتبطة بإصدار الموافقة المبدئية على إصدار لوحة المركبة اعتباراً من تاريخ صدور القرار الأميري رقم (26) لسنة 2017 لصالح هيئة دعم الخدمات الأمنية، على سند من القول:

أولاً: لا وجود للتعارض أو التناقض بين القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 في شأن الرسوم والمقابل المالي للخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، وبين القرار الأميري رقم (4) لسنة 2015 بإصدار لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى هيئة النقل، للأسباب الآتية:

1. إن القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 في شأن الرسوم والمقابل المالي للخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، هو الواجب التطبيق لكونه هو التشريع الأحدث.

2. إن هيئة النقل في عجمان غير مختصة بتقديم خدمة إصدار لوحات المركبات نهائياً، وإنما هي مختصة فقد بتقديم خدمة (إصدار الموافقة المبدئية على تسجيل المركبات الكبيرة) وهذه الخدمة لا تشمل (إصدار لوحات المركبات).

ثانياً: إن قيام هيئة النقل بتقديم خدمة (إصدار الموافقة المبدئية على إصدار لوحة أرقام المركبات) وتحصيل رسم مقداره (100) درهم نظير ذلك، حسب البند (8) رقم (24) من القرار الأميري رقم (4) لسنة 2015 لا يتعارض مع رسوم خدمات هيئة دعم الخدمات الأمنية كما هو مقرر في جدول الرسوم في القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020، حيث أن هيئة النقل تقوم بالموافقة المبدئية لتسجيل حافلة أو شاحنة أو آلية، في حين أن هيئة دعم الخدمات الأمنية تقوم بالموافقة على إصدار رقم لفئات المركبات، والموافقة تكون صالحة لمرة واحدة طالما أن الرقم على نفس المركبة، وتسقط الموافقة بسقوط الرقم عن المركبة.

ثالثاً: إن جدول رسوم لوحات أرقام المركبات وفحص الدراجات النارية المرفق ب خطاب هيئة النقل هي في الأساس رسوم كانت تابعة لشرطة عجمان حسب القرار الأميري رقم (6) لسنة 2015 بشأن رسوم الخدمات والغرامات المحلية المطبقة لدى شرطة عجمان، وبعد ذلك صدر القرار الأميري رقم (26) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات والغرامات المحلية المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، ولم يتم الاعتراض على مواد القرار آنذاك من قبل هيئة النقل.

### الحيثيات والتسبيب

من خلال الرجوع إلى التشريعات واجبة التطبيق وتطبيقها على وقائع الحالة المطلوب تفسيرها، تجد لجنة التشريعات ما يلي:

#### من حيث القانون.

1. نصت القواعد الكلية المنصوص فعلها في قانون المعاملات المدنية، بأنه "لا مصاغ للاجتهاد في مورد النص قطعي الدلالة".

2. نصت المادة (4/2/ب) من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017 بشأن إنشاء هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، على ما يلي: "تهدف الهيئة إلى تأسيس وإدارة مؤسسات وشركات مملوكة للهيئة لمزاولة واحد أو أكثر من أعمال الهيئة ...، ويشمل ذلك دون حصر، شركات صناعة بيع أرقام المركبات".

3. كما نصت المادة (4/2/و) من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017 المشار إليه، على ما يلي: "تهدف الهيئة إلى تأدية أي مهام أو اختصاصات أخرى تسند للهيئة من قبل حاكم الإمارة أو من ولي عهد الإمارة".

4. نصت المادة (1) من القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 في شأن الرسوم والمقابل المالي للخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، على ما يلي: "تستوفي هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان نظير الخدمات التي تقدمها الرسوم المحددة في الجدول رقم (1) المرفق بهذا القرار".

5. نصت البنود (19-33) من القسم (أولاً) رسوم لوحات أرقام المركبات وفحص الدراجات النارية، من الجدول رقم (1) رسوم الخدمات التي تقدمها هيئة دعم الخدمات الأمنية في إمارة عجمان، الملحق بالقرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 المشار إليه، على عدد من الخدمات المتعلقة بإصدار الموافقة على إصدار رقم لوحة، وحدد لكل منها رسماً.

6. نصت المادة (10/5) من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2018 بشأن إعادة تنظيم هيئة النقل، على ما يلي: "التنسيق مع سلطات الترخيص المختصة في الإمارة بشأن الشروط المطلوبة لمنح أي ترخيص جديد أو لتجديد أي ترخيص قائم لأي مركبة أياً كان نوعها وباستثناء مركبات الأفراد الخفيفة المخصصة للاستخدام الشخصي....".

7. نص البند (24) من قائمة لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى هيئة النقل في عجمان الملحقة بالقرار الأميري رقم (4) لسنة 2015 بإصدار لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى هيئة النقل، على الخدمة الآتية: "إصدار موافقة مبدئية على تسجيل الحافلات أو الشاحنات أو الآليات لدى إدارة المرور والترخيص".

8. كما نصت البنود (1 - 12) من القسم (ثانياً) رسوم المرور والدوريات وترخيص الآليات والسائقين، من قائمة رسوم الخدمات المطبقة لدى قوة الشرطة المحلية في عجمان الملحقة بالقرار الأميري رقم (6) لسنة 2015 بإصدار رسوم الخدمات والغرامات المحلية المطبقة لدى شرطة عجمان، الملغى بموجب القرار الأميري رقم (4) لسنة 2020 في شأن رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى الشرطة المحلية في إمارة عجمان، على خدمات إصدار لوحات أرقام المركبات.

9. كما نصت البنود (1 - 17) من القسم (ثانياً) رسوم المرور والدوريات وترخيص الآليات والسائقين، من القائمة رقم (1) رسوم الخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية الملحقة بالقرار الأميري رقم (26) لسنة 2017 بإصدار رسوم الخدمات والغرامات المحلية المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، الملغى بموجب القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 المشار إليه، على خدمات إصدار لوحات أرقام المركبات.

#### من حيث التطبيقات القانونية.

بتطبيق القانون على النصوص المطلوب التفسير بشأنها، يتبين للجنة ما يلي:

1. إن الخدمات المتعلقة بإصدار الموافقة على إصدار رقم لوحة مركبة المقدمة من هيئة دعم الخدمات الأمنية والواردة بالبنود (19-33) من القسم (أولاً) رسوم لوحات أرقام المركبات وفحص الدراجات النارية، من الجدول رقم (1) رسوم الخدمات التي تقدمها هيئة دعم الخدمات الأمنية في إمارة عجمان، الملحقة بالقرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 المشار إليه، هي ليست خدمات جديدة استحدثها القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 المشار إليه، وإنما هي إعادة النص على ذات الخدمات الواردة في البنود (29-43) من القسم (ثانياً) رسوم المرور والدوريات وترخيص الآليات والسائقين، من القائمة رقم (1) رسوم الخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية الملحقة بالقرار الأميري رقم (26) لسنة 2017 بإصدار رسوم الخدمات والغرامات المحلية المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان.

2. إن تقديم الخدمات المرتبطة بلوحات أرقام المركبات هي من صلاحيات هيئة دعم الخدمات الأمنية بمقتضى المادة (2/4/ب) من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017 بشأن إنشاء هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، والتي نصت على ما يلي: "تهدف الهيئة إلى تأسيس وإدارة مؤسسات وشركات مملوكة للهيئة لمزاولة واحد أو أكثر من أعمال الهيئة ...، ويشمل ذلك دون حصر، شركات صناعة بيع أرقام المركبات".

3. لم يتضمن المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2018 بشأن إعادة تنظيم هيئة النقل، أي نص يشير من قريب أو بعيد على وجود اختصاص لهيئة النقل فيما يتعلق بإصدار لوحة أرقام المركبات، أو الموافقة المبدئية على إصدار أرقام المركبات.
4. أن الخدمة المنصوص عليها في البند (24) من قائمة لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى هيئة النقل تنص بشكل واضح لا لبس ولا غموض فيه على ما يلي: (إصدار الموافقة المبدئية على تسجيل المركبات الكبيرة)، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تفسير عبارة (تسجيل) على أنها تقصد أو تدل على (إصدار لوحات)، ذلك لأن التسجيل يختلف عن الإصدار، من حيث أنه يستدل من خلال المادة (28) من القانون الاتحادي رقم (21) لسنة 1995 بشأن السير والمرور وتعديلاته، أن المقصود بتسجيل المركبة هو: تسجيل المركبة باسم المالك الجديد لها، بحيث لا يتم تحصيل رسوم سنوية عن تجديد ترخيص المركبات وليس التسجيل ما دام أن المركبة ما زالت باسم مالكيها، والموافقة الصادرة عن هيئة النقل تكون صالحة مرة واحدة طالما أن الرقم على نفس المركبة، وتسقط الموافقة بسقوط الرقم عن المركبة.
5. إن اختصاص هيئة النقل ينحصر في نطاق المركبات الكبيرة، وهو مصطلح غير مُعرف في المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2018 المُشار إليه، ويُستدل أن المقصود منه هي الحافلات ومركبات نقل البضائع، والقول إن هذا الاختصاص هو ذات الاختصاص بإصدار لوحة المركبات يؤدي إلى نتيجة خاطئة مفادها أن المركبات الصغيرة لا تصدر لها لوحة أرقام مركبات.
6. إن اختصاص هيئة النقل ليس هو الاختصاص النهائي وإنما ينحصر اختصاصها بمنح الموافقة المبدئية، وهو الذي يقابله في بعض التشريعات المقارنة بالاختصاص المتعلق بمنح التصريح وليس منح الإصدار.

### التفسير القانوني.

إن أصول التفسير القانوني توجب إعمال القواعد التي تنص على أنه لا اجتهاد في مورد النص، ولا عبء للدلالة في مقابلة التصريح، والعبء للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، وإعمال الكلام أولى من إهماله فإذا لم يكن في الإمكان حمل الكلام على معنى يُهمل.

كما أن النصوص القانونية لا تأتي متعارضة ولا يفهم بعضها بمعزل عن البعض الآخر، وإنما يستدل على دلالة أي منها في ضوء دلالة باقي النصوص، بما يجعل بعضها يفسر بعضها، بوصفها متألّفة فيما بينها، متجانسة معانيها، متضافرة توجهاتها، بما لا تنفلت معها متطلبات تطبيقها، أو يبتعد بها عن الغاية المقصودة منها.

ولما كان ذلك، وسنداً لما تم النص عليه في التشريعات المذكورة، وحيث أن مناهج اختصاص أي جهة حكومية هو سند إنشائها، وحيث أن هيئة دعم الخدمات الأمنية تختص بتقديم الخدمات المرتبطة بلوحات أرقام المركبات بمقتضى المادة (4/2/ب) من سند إنشائها وهو المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017 المُشار إليه، ولا تختص هيئة النقل بتقديم مثل هذه الخدمات بموجب سند إنشائها وهو المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2018 المُشار إليه.

فيكون والحالة هذه، إيراد خدمة إصدار لوحة أرقام المركبات في الجدول رقم (1) المتعلق برسوم الخدمات التي تقدمها هيئة دعم الخدمات الأمنية في إمارة عجمان، الملحق بالقرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 المُشار إليه، هو تنفيذ صحيح للاختصاص والصلاحيات الممنوحة لهيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان بموجب المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017 المُشار إليه، والذي لا ينافيها فيها أي جهة حكومية أخرى، ذلك لأن هيئة النقل في عجمان غير مختصة بتقديم خدمة إصدار لوحات المركبات نهائياً،

---

وإنما هي مختصة فقد بتقديم خدمة (إصدار الموافقة المبدئية على تسجيل المركبات الكبيرة) وهذه الخدمة تختلف تمام الاختلاف عن خدمة (إصدار لوحات المركبات).

وعليه فلا وجود للتعارض أو التناقض بين القرار الأميري رقم (5) لسنة 2020 في شأن الرسوم والمقابل المالي للخدمات المطبقة لدى هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان، وبين القرار الأميري رقم (4) لسنة 2015 بإصدار لائحة رسوم الخدمات والغرامات المطبقة لدى هيئة النقل.

هذا ما استلزم تفسيره في شأن تقديم خدمة إصدار أرقام لوحات المركبات بين صلاحيات هيئة النقل وصلاحيات هيئة دعم الخدمات الأمنية.

صدر بتاريخ 2020/5/28 ويُنشر في الجريدة الرسمية.