



Government of Ajman

الجريدة الرسمية لإمارة عجمان

لشهر سبتمبر

رقم العدد (8) / 2026

تاريخ النشر: 2026.10.01



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجريدة الرسمية

لإمارة عجمان

2026م

عن شهر سبتمبر

العدد (8) / 2026

تاريخ النشر: 01.10.2026

تصدر عن:

دائرة الشؤون القانونية لحكومة عجمان



الفهرس

م	البيان	الصفحة
المراسيم الاميرية		
1	<u>المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 2026 بإحالة موظفة بغرفة عجمان إلى التقاعد</u>	5
قرارات رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري		
1	<u>قرار إداري رقم (99) لسنة 2026 بشأن أتعاب أمين المساهمة العقارية</u>	7
2	<u>قرار إداري رقم (100) لسنة 2026 بشأن الآثار المترتبة على إلغاء تسجيل المساهمة العقارية</u>	9
3	<u>قرار إداري رقم (101) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار أمين المساهمة العقارية</u>	11
4	<u>قرار إداري رقم (102) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار تنفيذ مشروع المساهمة العقارية</u>	13
5	<u>قرار إداري رقم (103) لسنة 2026 بشأن اشتراطات تخويل المساهم لأمين المساهمة العقارية</u>	14
6	<u>قرار إداري رقم (104) لسنة 2026 بشأن اشتراطات تصرف المساهم في حصته</u>	16
7	<u>قرار إداري رقم (105) لسنة 2026 بشأن انقضاء المساهمة العقارية</u>	17
8	<u>قرار إداري رقم (106) لسنة 2026 بشأن تعديل على قرار رأس المال وعدد المساهمين والحصص في مشروع المساهمة العقارية</u>	19
9	<u>قرار إداري رقم (107) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار تنظيم نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية</u>	21
10	<u>قرار إداري رقم (108) لسنة 2026 بشأن تعديل نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة</u>	22
11	<u>قرار إداري رقم (109) لسنة 2026 بشأن الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية</u>	29
12	<u>قرار إداري رقم (110) لسنة 2026 م بشأن تعديل على قرار نظام التصويت لتشكيل لجان الملاك</u>	30
13	<u>قرار إداري رقم (111) لسنة 2026 بشأن تصفية المساهمة العقارية</u>	32
14	<u>قرار إداري رقم (113) لسنة 2026 بشأن إعادة التثمين العقار</u>	34
15	<u>قرار إداري رقم (114) لسنة 2026 بشأن معايير وضوابط تثمين العقارات</u>	35
16	<u>قرار إداري رقم (115) لسنة 2026 بشأن التعديل على قرار ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية</u>	37
17	<u>قرار إداري رقم (116) لسنة 2026 بشأن شهادة تثمين العقار</u>	39
قرار رئيس مجلس إدارة هيئة دعم الخدمات الامنية		
1	<u>قرار مجلس الإدارة رقم (07) لسنة 2026م بشأن شروط وضوابط وإجراءات ربط المنشآت بنظام "وقاية"</u>	41
قرار مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري		
1	<u>قرار إداري رقم (117) لسنة 2026 بشأن ضوابط ومعايير آلية تحديد القيمة العقارية</u>	45

المراسيم الاميرية



المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 2026
بإحالة موظفة بغرفة عجمان إلى التقاعد

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (7) لسنة 1999 بإصدار قانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 2024 بشأن غرفة عجمان،
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن الموارد البشرية في حكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (3) لسنة 2021 في شأن تنظيم إحالة موظفي حكومة عجمان إلى التقاعد،

أصدرنا المرسوم الآتي:

المادة (1)

إحالة إلى التقاعد

تنهى خدمة الموظفة/ روية محمد خلفان الغفلي الشاغلة لوظيفة "تنفيذي مجلس سيدات أعمال عجمان" بغرفة عجمان، وتحال إلى التقاعد.

المادة (2)

السريان والنشر

يعمل بهذا المرسوم من تاريخ 2026/10/01، وينشر في الجريدة الرسمية، وعلى غرفة عجمان اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكامه بالتعاون والتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية في الدولة والإمارة.

صدر عنا في هذا اليوم الجمعة الموافق 29 من شهر ربيع الأول سنة 1448 هجرية، الموافق 11 من شهر سبتمبر سنة 2026 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان

قرارات رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري



قرار إداري رقم (99) لسنة 2026 بشأن أتعاب أمين المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

نطاق تطبيق الأتعاب

عملاً بأحكام الفقرة (ب) من المادة (20) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، في حال عدم وجود اتفاق على أتعاب أمين المساهمة العقارية وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة المشار إليها، تستحق لأمين المساهمة العقارية أتعاب بنسبة (2%) من حصيلة بيع العقار المنجز، وذلك وفقاً للضوابط والإجراءات المنصوص عليها في هذا القرار.

المادة (2)

ضوابط احتساب الأتعاب

تُحتسب أتعاب أمين المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:

1. يكون أساس احتساب الأتعاب هو حصيلة بيع العقار المنجز محل المساهمة العقارية.
2. تحتسب الأتعاب بنسبة (2%) من إجمالي حصيلة البيع الفعلية للعقار المنجز.
3. في حال بيع العقار المنجز وسداد قيمته على دفعات، تُحتسب أتعاب أمين المساهمة العقارية بنسبة (2%) من إجمالي قيمة البيع، بصرف النظر عن طريقة أو آجال السداد.
4. لا تدخل ضمن أساس احتساب الأتعاب أي مبالغ لا تمثل حصيلة بيع للعقار المنجز أو لا تكون مرتبطة بعملية البيع.
5. لا يجوز لأمين المساهمة العقارية استيفاء أتعاب تزيد على النسبة المحددة في المادة (1) من هذا القرار في حال عدم وجود اتفاق على الأتعاب.

المادة (3)

إجراءات تحديد واستيفاء الأتعاب

تُحدد وتُسوّف أتعاب أمين المساهمة العقارية وفقاً للإجراءات الآتية:

1. يلتزم أمين المساهمة العقارية بتقديم بيان إلى الدائرة يتضمن تفاصيل عمليات بيع العقار المنجز وحصيلة المبالغ المتحصلة منها.

2. يرفق بالبيان المستندات المؤيدة لعمليات البيع وقيمتها والمبالغ المتحصلة فعلياً، وأي مستندات أخرى تطلبها الدائرة للتحقق من قيمة حصيلة البيع.
3. تقوم الدائرة بمراجعة البيانات والمستندات المقدمة والتحقق من أساس احتساب الأتعاب وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار.
4. تستحق الأتعاب عن كل مبلغ يتم تحصيله من حصيلة بيع العقار المنجز، ويجوز استيفاؤها من حصيلة المبالغ المتحصلة وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.
5. في حال وجود مبالغ لم يتم تحصيلها من حصيلة البيع، لا تدخل هذه المبالغ في أساس احتساب الأتعاب إلا عند تحصيلها فعلياً.
6. يلتزم أمين المساهمة العقارية بإظهار قيمة الأتعاب المستحقة له بصورة مستقلة في الحسابات والسجلات المتعلقة بالمساهمة العقارية.

المادة (4)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (100) لسنة 2026 بشأن الآثار المترتبة على إلغاء تسجيل المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

شروط وضوابط تحميل المتسبب النفقات والمصاريف

1. عملاً بأحكام البند (3) من الفقرة (ب) من المادة (8) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يتحمل المتسبب في إلغاء تسجيل المساهمة العقارية النفقات والمصاريف التي ترتبت على المساهمة العقارية، متى كان هذا الإلغاء نتيجة فعل أو امتناع أو تقصير منسوب إليه، وذلك وفقاً للشروط والضوابط الآتية:
 1. أن يكون سبب إلغاء تسجيل المساهمة العقارية منسوباً بصورة مباشرة إلى المتسبب، وفقاً لحالات الإلغاء المنصوص عليها في القانون.
 2. أن تكون النفقات والمصاريف المطلوب تحميلها قد نشأت أو استحققت فعلياً نتيجة إجراءات المساهمة العقارية قبل تاريخ إلغائها.
 3. أن تكون النفقات والمصاريف مرتبطة بالمساهمة العقارية محل الإلغاء، ومؤيدة بالمستندات أو الفواتير أو المطالبات أو المستندات المالية المعتمدة التي تثبت استحقاقها وقيمتها.
 4. يقتصر تحميل المتسبب على النفقات والمصاريف الفعلية والمعقولة التي ترتبت على المساهمة العقارية حتى تاريخ صدور قرار الإلغاء، ولا يشمل ذلك أي نفقات أو مصاريف لا تكون لها علاقة مباشرة بالمساهمة العقارية أو لم يثبت استحقاقها.
 5. في حال تعدد المتسببين في إلغاء تسجيل المساهمة العقارية، توزع النفقات والمصاريف بينهم بحسب نسبة مسؤولية كل منهم عن سبب الإلغاء، وفي حال تعذر تحديد نسبة المسؤولية، توزع بينهم بالتساوي، ما لم تحدد الدائرة خلاف ذلك استناداً إلى وضع مشروع المساهمة العقارية.
 6. لا يخل تحميل المتسبب للنفقات والمصاريف بأي التزام أو مسؤولية أخرى مقررة بموجب القانون أو التشريعات النافذة.

المادة (2)

النفقات والمصاريف التي يتحملها المتسبب

- تشمل النفقات والمصاريف التي يجوز تحميلها للمتسبب، بحسب طبيعة المساهمة العقارية ومرحلة تنفيذها، ما يأتي:
1. الرسوم والمبالغ المستحقة للجهات الحكومية أو الجهات ذات الصلة التي تم سدادها أو استحقاقها بسبب تسجيل المساهمة العقارية أو تعديلها أو تنفيذها أو إلغائها، متى كانت غير قابلة للاسترداد.
 2. أتعاب أمين المساهمة العقارية المستحقة عن الأعمال والإجراءات التي قام بها حتى تاريخ الإلغاء.
 3. أتعاب المدقق المالي والمحاسبين والفنيين والخبراء وغيرهم من مقدمي الخدمات الذين تم الاستعانة بهم لأغراض المساهمة العقارية.
 4. تكاليف الدراسات والتقييمات والمخططات والتصاميم والاستشارات وأعمال المسح والتدقيق والاعتماد ذات الصلة بالمساهمة العقارية.
 5. تكاليف الإعلان والتسويق وطرح المساهمة العقارية واستقطاب المساهمين، متى كانت قد أنفقت فعلياً وغير قابلة للاسترداد.
 6. المصاريف والمبالغ المستحقة للمصارف والمؤسسات المالية والحسابات المتعلقة بالمساهمة العقارية، بما في ذلك ما يتصل بحساب الضمان، متى ثبت استحقاقها.
 7. أي نفقات أو مصاريف أو أتعاب أو عمولات أخرى لازمة ومرتبطة مباشرة بالمساهمة العقارية، يثبت استحقاقها وتوافق عليها الدائرة وفقاً للتشريعات والضوابط المعمول بها.

المادة (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه ، ويُنشر في الجريدة الرسمية .

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17/9/2026

قرار إداري رقم (101) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار أمين المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (24) لسنة 2026 بشأن أمين المساهمة العقارية ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

ضوابط استبدال أمين المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة رقم (10) الفقرة (ب) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان . يجوز استبدال أمين المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية :
- 1- تقديم المساهمين طلب خطي إلى الدائرة لغايات استبدال أمين المساهمة العقارية، مشفوعاً بالمستندات المؤيدة وأسباب الاستبدال.
 - 2- تتولى الدائرة دراسة الطلب والتحقق من استيفائه للشروط والمستندات ومبررات ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (15) يوم عمل.
 - 3- يُعد من أسباب الاستبدال على وجه الخصوص: ثبوت إفلاس أمين المساهمة العقارية بموجب حكم قضائي نهائي، أو إخفاقه في تنفيذ التزاماته الجوهرية وفقاً لأحكام القانون، وذلك بعد التحقق من قبل الدائرة.
 - 4- يشترط لاعتماد الاستبدال موافقة مساهمين يمثلون ما لا يقل عن (51%) من مجموع حصص المساهمين.
 - 5- لا يُعتمد بأي قرار أو اتفاق بشأن استبدال أمين المساهمة العقارية أي أثر ما لم يصدر اعتماد رسمي وصريح من الدائرة.
 - 6- يُشترط في أمين المساهمة العقارية البديل أن يكون مكتباً عقارياً مرخصاً ومقيداً لدى الدائرة، ومستوفياً لكافة الشروط والضوابط المعتمدة.
 - 7- تُصدر الدائرة قرارها بالموافقة أو الرفض على طلب الاستبدال، ويُعد قرارها نهائياً وملزماً لجميع الأطراف.

- 8- في حال الموافقة على الاستبدال، يلتزم المساهمون بإبرام اتفاقية جديدة مع الأمين البديل، ويتم قيده وتسجيله لدى الدائرة وفقاً للإجراءات المعتمدة.
- 9- يلتزم أمين المساهمة العقارية المستبدل بتسليم جميع المستندات والسجلات والبيانات والحسابات الخاصة بمشروع المساهمة العقارية، خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الاستبدال.
- 10- يلتزم الأمين البديل بتقديم خطة واضحة ومفصلة لاستكمال مشروع المساهمة العقارية، خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ اعتماده.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026



قرار إداري رقم (102) لسنة 2026 بشأن تعديل قرار تنفيذ مشروع المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (25) لسنة 2026 بشأن تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، ولتقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

تنفيذ المساهمة العقارية

عملاً بأحكام المادة (21) الفقرة (ج) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، في حال ثبوت عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب الضمان لإتمام تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، يتم سداد هذا العجز وفقاً للضوابط الآتية:

- 1- يلتزم أمين المساهمة العقارية بالتعاقد مع مدقق حسابات معتمد لدى الدائرة، لإعداد تقرير مالي مفصل يبين أسباب العجز وقيمه الفعلية، والمبالغ الإضافية اللازمة لاستكمال تنفيذ المشروع، ونسبة ما يتحمله كل مساهم من قيمة العجز بحسب حصته في المساهمة العقارية.
- 2- يعرض التقرير المالي على الدائرة لاعتماده وعلى أمين المساهمة العقارية، بعد اعتماده، إخطار المساهمين كتابةً بقيمة المبالغ الإضافية المستحقة على كل منهم، والمدة المحددة للسداد وآلية السداد المعتمدة.
- 3- إذا تعذر استكمال المبالغ اللازمة لتنفيذ المشروع بسبب عدم التزام أحد المساهمين أو بعضهم بسداد المبالغ الإضافية المستحقة عليهم خلال المدة المحددة، يجوز للدائرة الموافقة على طرح حصص إضافية تعادل مقدار العجز المتبقي، وإدخال مساهمين جدد لتغطية ذلك العجز، بما يضمن استمرارية تنفيذ المشروع وعدم توقفه.
- 4- تكون أولوية الاكتتاب في الحصص الإضافية للمساهمين الحاليين، كل بحسب رغبته، وذلك قبل عرضها على مساهمين جدد، وفقاً للإجراءات والضوابط المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (103) لسنة 2026 بشأن اشتراطات تخويل المساهم لأمين المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ولتقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

اشتراطات تخويل أمين المساهمة العقارية

8. عملاً بأحكام الفقرة (أ) من المادة (14) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يلتزم المساهم، قبل مباشرة أمين المساهمة العقارية أي تصرف في العقار محل المساهمة العقارية، بتوقيع إقرار يتضمن موافقته الصريحة على تخويل أمين المساهمة العقارية بالتصرف في العقار، وذلك وفقاً للاشتراطات الآتية:
8. أن يكون الإقرار صادراً من المساهم بصفته مالكاً للعقار أو صاحب الصفة القانونية في التصرف فيه، وأن تتوافر فيه الأهلية القانونية اللازمة لذلك.
9. أن يتضمن الإقرار بيانات العقار محل المساهمة العقارية، بما في ذلك رقم سند الملكية، ومساحة العقار، وأي بيانات أخرى تعتمد عليها الدائرة.
10. أن يتضمن الإقرار اسم مشروع المساهمة العقارية ورقم تسجيله واسم أمين المساهمة العقارية.
11. أن يكون التحويل محدداً بأعمال التصرف اللازمة لتنفيذ أغراض المساهمة العقارية وإدارة مشروعها، وفقاً للقانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وبما لا يتجاوز الغرض الذي صدر من أجله التحويل.
12. يشمل التحويل، بحسب طبيعة المشروع ومرحلة تنفيذه، الإجراءات والتصرفات العقارية اللازمة لنقل ملكية العقار وتسجيله باسم مشروع المساهمة العقارية، واستكمال إجراءات التطوير والتنفيذ والتصرف فيه لمصلحة المشروع، وفقاً للموافقات والاشتراطات المعتمدة لدى الدائرة.
13. يلتزم أمين المساهمة العقارية باستخدام التحويل في حدود الغرض المخصص له، ولا يجوز له استعماله لمصلحة شخصية أو في غير الأغراض المرتبطة بالمساهمة العقارية.
14. لا يجوز أن يتضمن الإقرار أي تخويل يخالف أحكام القانون أو يترتب عليه الإخلال بحقوق المساهم أو حقوق المساهمين أو أموال المساهمة العقارية.
15. لا يحول توقيع الإقرار دون خضوع أي تصرف في العقار أو تسجيله لدى الدائرة للاشتراطات والموافقات والإجراءات المقررة بموجب التشريعات النافذة.

المادة (2)

إجراءات تخويل أمين المساهمة العقارية

تتم إجراءات توقيع المساهم لإقرار تخويل أمين المساهمة العقارية وفقاً للآتي:

6. يقدم أمين المساهمة العقارية إلى الدائرة نموذج الإقرار المعتمد، متضمناً بيانات المساهمة العقارية والعقار والمساهم وأمين المساهمة العقارية.
7. يوقع المساهم على الإقرار بعد التحقق من هويته وصفته وأهليته القانونية، أو من خلال وكيله أو ممثله القانوني متى كان مخولاً بذلك بموجب وكالة أو مستند قانوني ساري المفعول.
8. إذا كان المساهم شخصاً اعتبارياً، يوقع الإقرار ممثله القانوني أو من يفوضه وفقاً للمستندات المعتمدة التي تثبت صفته وصلاحيته توقيعاً.
9. يقدم الإقرار الموقع إلى الدائرة لإدراجه ضمن مستندات المساهمة العقارية، ولا يعتد به في مواجهة الدائرة أو الغير إلا بعد استيفاء متطلبات التسجيل والاعتماد المقررة.
10. لا يجوز إجراء أي تصرف في العقار استناداً إلى الإقرار إلا بعد استيفاء المتطلبات اللازمة للتصرف وتسجيله لدى الدائرة.
11. تحتفظ الدائرة بنسخة من الإقرار ضمن ملف المساهمة العقارية، ويجوز لها طلب أي مستندات أو بيانات إضافية للتحقق من صحة التحويل ونطاقه وسريانه.

المادة (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه ، ويُنشر في الجريدة الرسمية .

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (104) لسنة 2026 بشأن اشتراطات تصرف المساهم في حصته

بصفقتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

اشتراطات التصرف في حصة المساهم

عملاً بأحكام الفقرة (ب) من المادة (14) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يُشترط لتصرف المساهم في حصته في المساهمة العقارية ما يأتي:

1. أن يكون التصرف في الحصة قائماً على سند قانوني صحيح، وألا يترتب عليه مخالفة لأحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
2. أن يكون المساهم مستوفياً لالتزاماته المالية المتعلقة بحصته في المساهمة العقارية حتى تاريخ التصرف، ما لم توافق الدائرة على خلاف ذلك.
3. أن يكون التصرف بموجب محرر أو اتفاق مستوفٍ للبيانات والمتطلبات التي تحددها الدائرة.
4. ألا يترتب على التصرف الإخلال بحقوق المساهمين الآخرين أو حقوق الغير أو الالتزامات القائمة على المساهمة العقارية.
5. أن يتم التصرف وتسجيله وفق الإجراءات والمتطلبات المعتمدة لدى الدائرة والتشريعات النافذة.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (105) لسنة 2026 بشأن انقضاء المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

نطاق التطبيق

تسري أحكام هذا القرار على مشروع المساهمة العقارية الذي تنقضي المدة المحددة لتنفيذه وفقاً لأحكام القانون، دون إتمام المشروع، ويترتب على ذلك انقضاء المساهمة العقارية وفقاً لأحكام المادة (23) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان.

المادة (2)

إجراءات التصرف في مشروع المساهمة العقارية

عند انقضاء المدة المحددة لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية، يلتزم أمين المساهمة العقارية بما يأتي:

1. إخطار الدائرة بانقضاء مدة تنفيذ المشروع وبيان أسباب عدم إتمامه.
2. تقديم تقرير تفصيلي عن حالة المشروع ونسبة الإنجاز، والأعمال المنفذة والمتبقية.
3. تقديم بيان تفصيلي بالالتزامات والمصروفات المستحقة على المشروع.
4. تقديم بيان نهائي بأسماء المساهمين وحصصهم في المساهمة العقارية.
5. تقديم كافة العقود والاتفاقيات والالتزامات المتعلقة بالمشروع.
6. تقديم أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها الدائرة لتحديد الإجراء المناسب للتصرف في المشروع.

المادة (3)

ضوابط التصرف في المشروع

يراعى عند التصرف في مشروع المساهمة العقارية ما يأتي:

1. المحافظة على حقوق المساهمين وأصحاب الحقوق المرتبطة بالمشروع.
2. مراعاة الحالة الفعلية للمشروع ونسبة الإنجاز والأعمال القائمة عليه.
3. حصر الالتزامات والحقوق والمصروفات والنفقات المترتبة على المشروع قبل التصرف فيه.
4. تحديد القيمة العادلة للمشروع أو الأصول محل التصرف، بحسب الأحوال، من خلال تقييم معتمد من الدائرة، متى رأت الدائرة ضرورة لذلك.
5. ألا يتم التصرف في المشروع أو أي من أصوله إلا بعد موافقة الدائرة واستكمال كافة المتطلبات.
6. إيداع حصيلة التصرف في حساب الضمان الخاص بمشروع المساهمة العقارية.
7. تسوية الالتزامات والمصروفات والنفقات المستحقة على المشروع قبل توزيع صافي حصيلة التصرف.
8. توزيع صافي الحصيلة على المساهمين، كلٌ بحسب حصته في المساهمة العقارية، وفقاً لأحكام القانون.

المادة (4)

وسائل التصرف في المشروع

يجوز للدائرة، بحسب طبيعة المشروع وحالته، اعتماد إحدى وسائل التصرف الآتية:

1. استمرار تنفيذ مشروع المساهمة العقارية من خلال أمين مساهمة عقارية آخر.
 2. بيع العقار أو الأصول المكونة للمشروع.
 3. استكمال المشروع عن طريق إدخال مساهمين جدد، بموجب اتفاق يعتمد من الدائرة.
 4. التصرف في الحقوق المرتبطة بالمشروع، وفقاً للتشريعات النافذة.
- وتحدد الدائرة وسيلة التصرف المناسبة وفقاً لحالة المشروع، وبما يراعي حقوق المساهمين وأصحاب الحقوق والالتزامات القائمة على المشروع.

المادة (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (106) لسنة 2026
بشأن تعديل على قرار رأس المال وعدد المساهمين
والحصص في مشروع المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (21) لسنة 2026 بشأن رأس المال وعدد المساهمين والحصص في مشروع المساهمة العقارية، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة (1)

رأس مال المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة (11) الفقرة (د) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يُحدد رأس مال المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية :
1. يُحدد رأس مال المساهمة العقارية بناءً على التكلفة التقديرية للمشروع المعتمدة من الدائرة.
 2. يكون الحد الأدنى لرأس مال المساهمة العقارية (1,000,000) مليون درهم.
 3. يكون الحد الأعلى لرأس مال المساهمة العقارية (100,000,000) مائة مليون درهم.
 4. يجوز تعديل الحد الأدنى أو الحد الأعلى لرأس المال بقرار يصدر من رئيس الدائرة بناءً على مبررات تقتضيها طبيعة المشروع او متطلبات تنظيم المساهمة العقارية .

المادة (2)

عدد المساهمين

- يُحدد عدد المساهمين في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:
1. يجب ألا يقل عدد المساهمين في أي مساهمة عقارية عن (3) مساهمين.
 2. لا يجوز أن يزيد عدد المساهمين عن (200) مساهم، ويجوز تجاوز هذا العدد في الحالات الاستثنائية بقرار يصدر من رئيس الدائرة ، بناءً على مبررات تقتضيها طبيعة المساهمة العقارية .

المادة (3)

حصص المساهمين

تُحدد حصص المساهمين في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:

1. يُقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص، ويُحدد عددها وقيمتها وفقاً لاتفاق المساهمين، على أن يُعتمد ذلك من الدائرة.
2. لا يجوز أن تقل قيمة الحصة الواحدة عن (50,000) خمسين ألف درهم.
3. يجوز تعديل قيمة الحد الأدنى لقيمة الحصة بقرار يصدر من رئيس الدائرة ، وذلك بناءً على طبيعة مشروع المساهمة العقارية ومبرراته.

المادة (4)

نسبة التملك للمساهم الواحد

لا يجوز لأي مساهم أن يمتلك أكثر من (80%) من إجمالي الحصص في المساهمة العقارية الواحدة.

المادة (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (107) لسنة 2026

بشأن تعديل قرار تنظيم نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (23) بشأن لسنة 2026 تنظيم نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة (16) فقرة (ج) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يتم نقل ملكية الحصص المملوكة للمساهمين في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط الآتية:
- 1- يقدم المساهم أو من يمثله قانوناً طلب نقل ملكية الحصة إلى أمين المساهمة العقارية، مرفقاً بالمستندات والوثائق المؤيدة للتصرف الناقل للملكية.
 - 2- يتولى أمين المساهمة العقارية دراسة الطلب والتحقق من صحة الطلب واستيفائه للمستندات والمتطلبات المقررة ومن ثم رفعه إلى الدائرة لاتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنه.
 - 3- تتولى الدائرة مراجعة الطلب والتحقق من استيفائه للمتطلبات وسداد الرسوم المقررة، واعتماد نقل ملكية الحصة وقيدتها باسم المساهم الجديد في سجل المساهمة العقارية.
 - 4- تؤول إلى المساهم الجديد، بحكم القانون ومن تاريخ إتمام عملية نقل ملكية الحصص، جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على المساهم السابق والمتعلقة بمشروع المساهمة العقارية.
 - 5- يلتزم أمين المساهمة العقارية بتحديث بيانات وسجلات المساهمين لديه بما يتوافق مع القيد المعتمد لدى الدائرة، وإخطار أطراف عملية نقل الملكية بإتمام إجراءاتها.

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (108) لسنة 2026

بشأن تعديل نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017م بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017م باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، والقانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى قرار إداري رقم (170) لسنة 2023م بشأن اعتماد نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة رقم (1)

بموجب هذا القرار يُعتمد نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة المحدث والمرفق بهذا القرار الإداري.

المادة رقم (2)

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه ، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

نظام تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة في إمارة عجمان

2026



الفهرس

الصفحة	العنوان
3	- تمهيد - التعريفات
4	- أهداف النظام - نطاق التطبيق - تصنيف مشاريع التطوير العقاري
5	- المعايير بحسب الفئات
6	- إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة - تصنيف شركات الإدارة - تحديد شركات الإدارة لكل فئة - شهادة التصنيف

تمهيد

يعتبر تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة من الإجراءات التي يجري استحداثها من قبل كثير من دول العالم التي تتسابق على سنها وتطبيقها، لما تلعبه من دور محوري في تعزيز ثقة المستثمر بالقطاع العقاري، حيث يهدف ذلك التصنيف إلى تقسيم كل من مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة إلى فئات متعددة بحسب المعايير المطبقة عليها. ولتحقيق هذا الغرض في إمارة عجمان، تعمل دائرة الأراضي والتنظيم العقاري على تطوير واستحداث التشريعات والإجراءات ذات الصلة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، معتمدة بذلك على دراسات ومقارنات معيارية مع شركات ومنظمات عقارية دولية رائدة في هذا المجال.

تهدف خطوة تصنيف مشاريع التطوير العقاري وشركات إدارة المشاريع العقارية إلى خلق بيئة تنافسية بين شركات إدارة المشاريع العقارية في عجمان من أجل تحسين جودة وتميز الخدمات المقدمة للجمهور، وبالتالي تشكيل أرضية خصبة ومنصة قادرة على جذب الاستثمارات الخارجية والمستثمرين العقاريين من مختلف دول العالم، وصولاً لتحقيق أهداف الدائرة المستنبطة من الرؤية الثاقبة لقيادة دولة الإمارات والتخطيط السليم لحكومة إمارة عجمان وبعد الاطلاع على القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته.

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها، ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك:

المصطلح	التعريف
الدائرة	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري بعجمان
التصنيف	تنسيب مشاريع التطوير العقاري على فئات محددة بحسب المعايير المنصوص عليها في هذا النظام، وذلك حتى تتسنى عملية تقييم الإمكانات المالية والفنية والإدارية والتنفيذية المطلوبة في شركات الإدارة القائمة على إدارتها.
المشاريع الكبرى	هي مشاريع التطوير العقاري التي يتم تصنيفها كمشاريع كبرى وفقاً للمعايير الواردة في هذا النظام.
المشروع العقاري الفندقية	هو المنشأة الفندقية التي يتم تحويلها إلى مشروع تطوير عقاري، بحيث تخصص وحداته لغرض التملك المشترك ويجري ترخيصه من قبل دائرة التنمية السياحية في عجمان كمنشأة فندقية.
المشروع العقاري	هو مشروع التطوير العقاري الذي لا يندرج ضمن فئة المشاريع الكبرى والمشاريع العقارية الفندقية.
شركة الإدارة	المؤسسة أو الشركة المتعاقد معها لإدارة الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة بحسب الأحوال.
شركة إدارة المشروع العقاري الفندقية	المؤسسة أو الشركة المعتمدة والمخصصة لإدارة المشاريع الفندقية والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة فيها.

المادة (2)

أهداف النظام

يهدف هذا النظام إلى تحقيق ما يلي:

- 1- تصنيف مشاريع التطوير العقاري في إمارة عجمان لخلق بيئة عمل تنافسية بين شركات الإدارة لتقديم أفضل الخدمات وتنمية القطاع العقاري باعتباره ركيزة حيوية للاقتصاد.
- 2- رفع كفاءة شركات الإدارة مما يساهم بشكل فعّال في زيادة وازدهار الإمارة، وتحقيق الخطة الاستراتيجية للدائرة وذلك من خلال تصنيف مشاريع التطوير العقاري وتحديد شركات الإدارة التي تقوم بإدارة هذه المشاريع العقارية بحسب التصنيفات المعتمدة.
- 3- تأكيد حرص الحكومة على دعم أنشطة التطوير العقاري بالإمارة، من خلال التعاون في جهود الهيئات والمؤسسات في القطاع الحكومي والخاص وبما يساهم في تحقيق التميز والريادة
- 4- حوكمة المنظومة العقارية من أجل إسعاد المتعاملين والرقى بالخدمات للوصول إلى أفضل النتائج مع مراعاة أفضل الممارسات والمقاييس في هذا الصدد.

المادة (3)

نطاق التطبيق

يطبق هذا النظام على مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة في المناطق والأراضي التي يسمح فيها بالتطوير العقاري في إمارة عجمان بما في ذلك تلك الواقعة في المناطق الحرة.

المادة (3)

تصنيف مشاريع التطوير العقاري

يجري تصنيف مشاريع التطوير العقاري إلى ثلاثة فئات وهي على النحو التالي:

- 1- الفئة الأولى: المشاريع الكبرى.
- 2- الفئة الثانية: المشاريع العقارية الفندقية.
- 3- الفئة الثالثة: المشاريع العقارية.

المادة (4)

المعايير بحسب الفئات

أولاً: المشاريع الكبرى:

هذه الفئة من المشاريع تتسم بطابع معين وأهمية نسبية تميزها عن بقية مشاريع التطوير العقاري، ويتم تحديدها وفقاً لواحد أو أكثر من المعايير المبينة أدناه:

- 1- أن يكون المشروع قد تم إنشاؤه أفقياً على هيكل خرساني واحد وفقاً للمخططات المعتمدة من الجهة المختصة.
- 2- أن يكون المشروع العقاري ذا جدوى سياحية أو ثقافية أو رياضية.
- 3- أن يكون المشروع ذو تصميم فريد ومعلم يستدل به.
- 4- ألا يقل عدد الوحدات العقارية في المشروع عن (1000) وحدة.
- 5- أن يكون المشروع عبارة عن مجمع عقاري متكامل ويضم مجمعاً سكنياً وتجارياً وسياًحياً.

ثانياً: المشاريع العقارية الفندقية:

- يجوز تحويل منشأة فندقية مرخص من قبل دائرة التنمية السياحية في عجمان إلى مشروع عقاري فندقي، والتي تكون ضمن أراضي ومناطق التطوير العقاري، ويجب أن تُستوفي الإجراءات والضوابط الآتية:
- 1- شهادة من دائرة التنمية السياحية توضح تفاصيل المنشأة الفندقية ويشمل دون حصر الفنادق، الفلل الفندقية، الشقق الفندقية والغرف الفندقية.
 - 2- قيد مالك الفندق أو الشخص الاعتباري المفوض من قبله في سجل المطورين العقاريين.
 - 3- قيد المشروع العقاري الفندقي في سجل مشاريع التطوير العقاري وفقاً للإجراءات والضوابط المتبعة لدى الدائرة بشأن المشاريع المنجزة.
 - 4- حصر عدد الوحدات العقارية (الغرف الفندقية) وقيدها في السجل العقاري النهائي، وفقاً للإجراءات والضوابط المتبعة لدى الدائرة بشأن المشاريع المنجزة.
 - 5- الحصول على تصريح من الدائرة قبل التصرف بالوحدات العقارية (الغرف الفندقية).
 - 6- تسجيل أي تصرفات يتم إجراؤها على الوحدات العقارية (الغرف الفندقية) في السجل العقاري النهائي.

ثالثاً: المشاريع العقارية:

وهي مشاريع التطوير العقاري الاعتيادية والتي لا تندرج ضمن الفئتين المذكورتين أعلاه، وتسري بشأنها التشريعات العقارية السارية في الإمارة.

المادة (5)

إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

تختلف عملية إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة وذلك بحسب الفئة التي يندرج تحتها المشروع:

1. **المشاريع الكبرى:** يجوز أن تتولى شركة إدارة مملوكة للمطور إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، وتشكل لجنة ملاك تحت إشراف الدائرة ويتم تحديد مهام لجنة الملاك وفقاً للنظام الأساسي والضوابط والاشتراطات المحددة للجان الملاك المعتمدة لدى الدائرة.
2. **المشاريع العقارية الفندقية:** يتولى المطور العقاري تعيين شركة إدارة فندقية مرخصة من دائرة التنمية السياحية، وهي التي تكون مسؤولة عن إدارة الأجزاء المشتركة.

3. المشاريع العقارية: تشكل لجنة ملاك تحت إشراف الدائرة ويتم تحديد مهام لجنة الملاك وفقاً للنظام الاساسي والضوابط والاشتراطات المحددة للجان الملاك المعتمدة لدى الدائرة..

المادة (6)

تصنيف شركات إدارة

يتم تصنيف شركات الإدارة بناء على مصفوفة معايير تصنيف شركات الإدارة المعتمدة بموجب قرار سمو رئيس الدائرة رقم (120) لسنة 2023 بشأن اعتماد مصفوفة معايير تصنيف شركات الإدارة المحدثة .

المادة (7)

تحديد شركات الإدارة لكل فئة

- تتم إدارة مشاريع التطوير العقاري من قبل شركات الإدارة المصنفة لدى الدائرة وذلك على النحو التالي:
- 1- الفئة الأولى: المشاريع الكبرى: تتم إدارتها فقط من قبل شركات إدارة حاصلة على تصنيف (5) نجوم.
 - 2- الفئة الثانية: المشاريع العقارية الفندقية: تتم إدارتها من قبل شركات إدارة فندقية بحسب معايير التصنيف المعتمدة من قبل دائرة التنمية السياحية.
 - 3- الفئة الثالثة: المشاريع العقارية: تتم إدارتها من قبل شركات إدارة حاصلة على تصنيف من (3 إلى 5) نجوم.

المادة (8)

شهادة التصنيف

تمنح الدائرة مشاريع التطوير العقاري وشركات الإدارة شهادات تثبت الفئة الخاصة بها، وذلك في حال طلبها.

قرار إداري رقم (109) لسنة 2026
بشأن الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

شروط مزاولة نشاط المساهمة العقارية

- عملاً بأحكام المادة رقم (4) الواردة في القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، يشترط لحصول المكتب العقاري المرخص على الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية توافر ما يلي :
- 1- أن يكون المكتب العقاري حاصلاً على تصنيف فئة (5) نجوم لدى الدائرة .
 - 2- أن يكون مدير أو مالك المكتب العقاري من مواطني الدولة .
 - 3- أن يكون حاصلاً على شهادة حسن السيرة والسلوك أو الموافقة الأمنية محدثة من الجهة المختصة .
 - 4- تقديم اثبات الملاءة المالية وفقاً لمتطلبات الدائرة .

المادة (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 17/9/2026

قرار إداري رقم (110) لسنة 2026 م بشأن تعديل على قرار نظام التصويت لتشكيل لجان الملاك

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017م بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري ، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الإداري رقم (62) لسنة 2022 م بشأن تعديل نظام التصويت لتشكيل لجان الملاك ، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1) آلية تشكيل لجنة الملاك

يتم تشكيل لجنة الملاك في العقار الفرعي وفقاً للآتي :

- 1- استيفاء المرشحين لشروط عضوية لجنة الملاك المنصوص عليها في المادة (16) فقرة (أ) من القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان.
- 2- استلام طلبات الترشيح إلكترونياً لعضوية لجنة الملاك.
- 3- الحصول على الموافقات الأمنية اللازمة للترشح لعضوية لجنة الملاك .
- 4- مراجعة الطلبات وإخطار المرشحين بقبول أو رفض طلب الترشيح.
- 5- يتم انتخاب أعضاء اللجنة من قبل جميع ملاك الوحدات العقارية في العقار الفرعي عبر رابط إلكتروني خاص ، ويكون لكل مالك وحدة عقارية صوت واحد فقط.
- 6- اعتماد نتائج التصويت بناءً على المرشحين الحاصلين على أعلى نسبة من الأصوات من ملاك الوحدات العقارية في العقار الفرعي.
- 7- في حال تساوي الأصوات للأعضاء المرشحين لعضوية اللجنة يتم ترشيح العضو حسب الأولوية وفقاً للضوابط التالية :
أ. الحاصل على دورات معتمدة في مجال إدارة لجان الملاك أو الدبلوم المهني العقاري.
ب. الحاصل على الشهادة العلمية الأعلى.
ج. مالك الوحدة العقارية الأقدم.
- 8- لا يجوز للمطورين العقاريين والمكاتب العقارية وشركات الإدارة التصويت نيابة عن ملاك الوحدات العقارية وذلك لاختيار أعضاء لجنة الملاك إلا إذا كان المطور العقاري أو المكتب العقاري من ملاك الوحدات العقارية في العقار الفرعي.
- 9- تكون مدة الاعتراض على نتائج التصويت خلال (15) يوماً من تاريخ إعلان نتائج التصويت على تشكيل لجنة الملاك.

المادة رقم (2) تشكيل لجنة الملاك

- 1- يتم تشكيل لجنة الملاك في العقار الفرعي وفقاً لنظام التصويت على النحو الآتي :
أ. تشكل لجنة الملاك من عدد (3 أو 5) أعضاء، إذا كان عدد الوحدات أقل عن (500) وحدة عقارية.
ب. تشكل لجنة الملاك من عدد (7 أو 9) أعضاء، إذا كان عدد الوحدات أكثر من (500) وحدة عقارية.
- 2- تعقد لجنة الملاك اجتماعاتها في المقر المخصص لها في العقار الفرعي .

- 3- تكتسب لجنة الملاك الشخصية الاعتبارية بمجرد صدور قرار بتشكيلها من السلطة المختصة في الدائرة، ويكون لها مسمى يُستمد من اسم العقار الفرعي، ويتم إختيار الرئيس ونائب الرئيس من بين أعضائها في إجتماعها الأول ، ويُصدر قسم شؤون لجان الملاك شهادة بذلك .
- 4- تكون مدة العضوية في لجنة الملاك (3) ثلاث سنوات من تاريخ إصدار القرار .
- 5- لا يستحق أي عضو في لجنة الملاك أي بدل أو مقابل نقدي لقاء عضويته فيها.

المادة رقم (3) إختيار العضو البديل

يتم إختيار العضو البديل في حال إنسحاب أو وفاة أو سقوط عضوية أحد أعضاء لجنة الملاك، من قائمة المرشحين المُعدة أثناء تشكيل لجنة الملاك والحاصل على أعلى نسبة من الأصوات، وفي حال عدم وجود أي مرشح يتم الإختيار عن طريق نظام التصويت المعتمد.

المادة رقم (4) سقوط العضوية

- تسقط العضوية في لجنة الملاك في الحالات التالية:-
- 1- فقدان أي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها في المادة (16) فقرة (أ) من القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان.
 - 2- عدم فاعلية العضو في لجنة الملاك.
 - 3- إضرار العضو بالمصلحة العامة للعقار الفرعي.

المادة رقم (5) نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه ، وينشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی
رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (111) لسنة 2026 بشأن تصفية المساهمة العقارية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

نطاق التطبيق

تسري أحكام هذا القرار على المساهمة العقارية التي لم يتم بيع العقار محلها خلال مدة التصفية المنصوص عليها في المادة (22) من القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان، بما في ذلك المدة الأصلية وأي تمديد لها.

المادة (2)

إجراءات التصرف في العقار

عند عدم بيع العقار خلال المدة المحددة في الفقرة (ب) من المادة (22) من القانون رقم (1) لسنة 2025، يلتزم أمين المساهمة العقارية باتخاذ الإجراءات الآتية:

7. تقديم طلب إلى الدائرة للتصرف في العقار، موضحاً أسباب عدم إتمام البيع خلال المدة المحددة.
8. تقديم بيان تفصيلي عن حالة العقار، وقيمه، وأعمال التسويق والبيع التي تم اتخاذها خلال مدة التصفية.
9. تقديم بيان بالمساهمين وحصصهم، والمبالغ المستحقة لهم، وكافة الالتزامات والمصاريف المتعلقة بالمساهمة العقارية.
10. تقديم أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها الدائرة لدراسة طلب التصرف.
11. عدم إجراء أي تصرف في العقار إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة واستكمال الإجراءات المقررة.

المادة (3)

ضوابط التصرف

يراعى عند التصرف في العقار ما يأتي:

7. المحافظة على حقوق المساهمين وأصحاب الحقوق المرتبطة بالعقار.
8. أن يتم التصرف وفق القيمة العادلة للعقار، وبما يحقق أفضل عائد ممكن للمساهمة العقارية.
9. تحديد قيمة العقار بناءً على تقييم لجنة التثمين والمصالحة لدى الدائرة.
10. مراعاة حالة العقار وموقعه ومساحته وأي حقوق أو التزامات أو قيود ترد عليه عند تحديد طريقة التصرف وقيمه.
11. إيداع حصيلة التصرف في حساب الضمان الخاص بمشروع المساهمة العقارية، وعدم توزيعها إلا بعد تسوية الالتزامات والمصاريف المستحقة وفقاً لأحكام القانون.
12. يتم توزيع صافي حصيلة التصرف على المساهمين كلٌ بحسب حصته، بعد خصم الالتزامات والمصاريف المستحقة وفقاً لأحكام القانون.

المادة (4)

طريقة التصرف

يجوز أن يتم التصرف في العقار عن طريق البيع تحت إشراف الدائرة، أو أي من طرق التصرف الجائزة قانوناً، وفقاً لطبيعة العقار ومصلحة المساهمة العقارية وحقوق المساهمين.

المادة (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه. ويُنشر في الجريدة الرسمية

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 17/9/2026

قرار إداري رقم (113) لسنة 2026 بشأن إعادة التثمين العقاري

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

ضوابط وإجراءات إعادة تثمين العقار

عملاً بأحكام المادة (9) في المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان، يجوز لأي من ذوي الشأن طلب إعادة تثمين العقار وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ الاخطار، وذلك وفقاً للضوابط والاجراءات الآتية :

- 1- في حال طلب إعادة تثمين العقار، تُحال المعاملة إلى لجنة التثمين والمصالحة للبت في الطلب خلال مدة لا تتجاوز (15) يوماً، ويكون قرار اللجنة نهائياً وملزماً.
- 2- يتعين على المتعامل عند تقديم طلب إعادة تثمين العقار، تقديم أي معلومات إضافية أو أي تغييرات جوهرية طرأت على العقار وذلك خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من تاريخ تقديم الطلب.
- 3- يجوز إعادة تثمين العقار بناءً على طلب جهة حكومية أو رسمية مختصة، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المحاكم والجهات القضائية والجهات الحكومية ذات الاختصاص، متى كان طلب إعادة التقييم مرتبطاً بإجراء أو معاملة تدخل في نطاق اختصاص الجهة الطالبة.
- 4- يجوز للدائرة، من تلقاء نفسها، إعادة تثمين العقار في حال تبين لها لاحقاً وجود بيانات أو معلومات جوهرية من شأنها التأثير في صحة التثمين السابق، أو في حال ظهور مستندات أو وقائع جديدة تؤثر في القيمة التقديرية للعقار.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 18/9/2026

قرار إداري رقم (114) لسنة 2026 بشأن معايير وضوابط تئمين العقارات

بصفئنا رئس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التئمين والمصالحة في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان ، ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

معايير وضوابط تئمين العقارات

عملاً بأحكام المادة (3) الفقرة (أ) البند (1) الواردة في المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التئمين والمصالحة في إمارة عجمان ، يتم تئمين العقارات وفقاً للمعايير والضوابط الآتية :

1. يحظر على أي عضو من أعضاء لجنة التئمين والمصالحة أو موظفي قسم التقييم العقاري في الدائرة تئمين العقارات في الحالات الآتية:

- تئمين أي عقار اذا كان مالك له او شريك في ملكيته أو راغباً في تملكه أو كانت له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيه كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُمولاً
- تئمين أي عقار اذا كان بينه وبين مالكة أو أحد الشركاء فيه أو احد اعضاء مجلس ادارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.
- تئمين أي عقار لمعامل يقدم له خدمات أخرى تأثر على استقلاليتة بشكل مباشر أو غير مباشر (مثال على ذلك كفيل ، مزود خدمات ..ألخ)
- تئمين أي عقار مملوك لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو احد اعضاء مجلس ادارتها أو ناظراً في أحد أوقافها.

2. يتم تئمين المساحات المضافة والمستقطعة بحسب ما تقرره لجنة التئمين والمصالحة من القيمة السوقية للعقار .

3. يتم اعتماد سعر التداولات أو التصرفات للمعاملات اليومية استناداً على آخر تداول أو تقييم تم خلال (6) أشهر ماضية من تاريخ تقديم المعاملة عبر بوابة الخدمات الرقمية أو من خلال المعنيين بتقييم العقارات لدى الدائرة ووفقاً لطرق تئمين المعتمدة من قبل لجنة التئمين والمصالحة.

4. اذا اتضح اثناء عملية تثمين العقارات بان المعلومات غير كافية والتي يتضمنها نطاق العمل ،فيتم تأجيل مهمة التثمين حتى تتوفر كافة المعلومات والمدخلات ذات الصلة.
5. في حال اذا كان عقد البيع بين الاطراف اقل من القيمة الفعلية للعقار يتم تقييم العقار وفقاً للأسس المعتمدة لدى لجنة التثمين والمصالحة، وفي حال اعتراض أطراف المبايعة على التقييم يتم إعادة النظر في التقييم من قبل لجنة التثمين و المصالحة للبت في قيمة العقار و استكمال اجراء البيع.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه ، ويُنشر في الجريدة الرسمية .

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 18/9/2026

قرار إداري رقم (115) لسنة 2026

بشأن التعديل على قرار ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017 بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (131) لسنة 2024 بشأن ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية، ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة رقم (1)

إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

عملاً بأحكام المادة (12) الفقرة (ب) من القانون رقم (3) لسنة 2023م بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، تُصدر الدائرة الشهادات والسندات المثبتة للحق العقاري إلكترونياً وفقاً للشكل التالي:

1. شهادة التسجيل: يجب أن تتضمن البيانات التالية (رقم الشهادة، التاريخ، المدينة، القطاع، الحي، نوع الملكية، القطعة، المساحة، اسم المالك، رقم الهوية الاماراتية أو جواز سفر أو الرخصة التجارية، الحصص، طريقة انتقال الملكية، المالك السابق للعقار)
2. سند الملكية: يتضمن البيانات التالية (رقم سند الملكية، المدينة، القطاع، الحي، نوع الملكية، القطعة، المساحة، الحدود، اسم المالك، نسبة التملك، الملاحظة، رقم الهوية الاماراتية أو جواز سفر أو الرخصة التجارية، التاريخ، توقيع مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري)
3. شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية: يتضمن البيانات التالية (رقم الشهادة، تاريخ الشهادة، المدينة، القطاع، الحي، رقم الأرض، اسم المشروع الرئيسي، اسم المبنى، رقم المبنى، نوع الوحدة، رقم الطابق، نوع الوحدة، المساحة المباعة، معلومات الموقف، رقم الوحدة، اسم للمالك، نسبة التملك، رقم هوية الاماراتية او جواز سفر او الرخصة التجارية، الجنسية، الملاحظات، رقم الملكية إليه من، نسبة السداد، مطور المشروع، تاريخ الشراء، ثمن الشراء، الشروط والأحكام توقيع مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري)
4. شهادة ملكية وحدة عقارية: يتضمن البيانات التالية (رقم الشهادة. تاريخ إصدار الشهادة، المدينة، القطاع، الحي، رقم الأرض المميز، اسم المشروع الرئيسي، اسم المبنى، رقم المبنى، نوع الوحدة، موقف مخصص، رقم الطابق، رقم الوحدة، المساحة المباعة، المساحة الصافية، المساحة المشتركة، المساحة الإجمالية الفعلية، اسم المالك، رقم الهوية الاماراتية او جواز سفر او الرخصة التجارية، نسبة التملك، الجنسية، ملاحظات، رقم المعاملة، آلت الملكية إليه من، مطور المشروع، تاريخ الشراء، ثمن الشراء)

المادة رقم (2)

ضوابط إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

عملاً بأحكام المادة (12) الفقرة (ب) من القانون رقم (3) لسنة 2023م بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان ، يتم

إصدار الشهادات والسندات المفقودة أو التالفة وفق الضوابط التالية:

1. تقديم طلب إصدار بدل فاقد أو بدل تالف لسند ملكية عقار أو شهادة ملكية أو شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية من قبل المالك شخصياً أو بموجب وكالة عدلية تنص صراحة على ذلك، على أن لا يطبق هذا الاجراء على السندات والشهادات التي لا يوجد فيها إثباتات شخصية (هوية أو جواز سفر) للمالك .
2. يتم نشر إعلان في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار تصدران داخل الدولة على أن تكون إحداهما باللغة العربية ولمدة (15) يوماً وذلك بعد استيفاء الرسوم الخاصة بالإعلان من المتعامل.
3. للمدير العام أو من يخوله قانوناً حق الإعفاء من المدة المقررة للإعلان.

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 18/9/2026

قرار إداري رقم (116) لسنة 2026

بشأن شهادة تقيم العقار

بصفقتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ولمقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

معايير وضوابط شهادة تقيم العقار

عملاً بأحكام المادة (8) الفقرة (أ) الواردة في المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان ، تصدر اللجنة شهادة تقيم العقار ، وفقاً للمعايير والضوابط الآتية :

1. الاعتماد على بيانات العقار المسجلة والمعتمدة لدى الدائرة، والتحقق من مطابقتها للمستندات والبيانات الرسمية .
2. الاعتماد على بيانات السوق والمعاملات العقارية الفعلية الحديثة والعقارات المماثلة في تحديد القيمة .
3. مراعاة خصائص العقار وموقعه واستخدامه ومساحته وحالته وأي عوامل مؤثرة في قيمته السوقية .
4. تطبيق منهجية التقييم المناسبة وفق نوع العقار والغرض من التقييم وطبيعة البيانات المتاحة .
5. أن تعكس القيمة المعتمدة القيمة السوقية للعقار بتاريخ التقييم .
6. توثيق أسس ومعطيات التقييم بما يضمن الشفافية والموضوعية وقابلية المراجعة .
7. مراعاة أي قيود أو حقوق أو إجراءات قانونية أو فنية قائمة و ثابتة لدى الدائرة بشأن العقار .
8. تخضع القيمة النهائية للاعتماد وفق الصلاحيات والحوكمة المعتمدة في الدائرة.

المادة (2)

مدة سريان الشهادة

تكون شهادة تقيم العقار سارية المفعول لمدة (3) ثلاث أشهر فقط من تاريخ إصدارها .

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه ، ويُنشر في الجريدة الرسمية .

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 18/9/2026

مجلس إدارة هيئة دعم الخدمات الامنية



**قرار مجلس الإدارة رقم (07) لسنة 2026م
بشأن شروط وضوابط وإجراءات ربط المنشآت بنظام "وقاية"**

رئيس مجلس الإدارة بعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017م بشأن إنشاء هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان،
 - المرسوم الأميري رقم (13) لسنة 2021م في شأن ربط المنشآت في إمارة عجمان بنظام "وقاية"،
 - القرار الأميري رقم (23) لسنة 2021م بشأن تعيين المدير التنفيذي لهيئة دعم الخدمات الأمنية،
 - القرار الأميري رقم (2) لسنة 2022م بشأن رسوم الخدمات والغرامات الخاصة بربط المنشآت بنظام "وقاية"،
 - القرار الأميري رقم (11) لسنة 2025م بشأن إعادة تشكيل مجلس إدارة هيئة دعم الخدمات الأمنية في عجمان،
 - دليل الإمارات للوقاية من الحريق وسلامة الأرواح – إصدار 2018.
 - وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا وفق المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2017 المادة رقم (6) في الفقرة (د).
- وبناءً على توصيات ومخرجات اجتماع مجلس الإدارة رقم 2 لسنة 2026م، ونظراً لما تقتضيه مصلحة العمل قرر ما يلي:

المادة (1)

التعريفات

الدولة:	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة:	إمارة عجمان.
الحكومة:	حكومة عجمان.
الهيئة:	هيئة دعم الخدمات الأمنية.
الدفاع المدني:	الإدارة العامة للدفاع المدني في عجمان
نظام وقاية:	نظام الربط الإلكتروني بين المنشآت وغرف العمليات المختصة بالاستجابة لحوادث الحرائق.
جهاز الإنذار المبكر:	وحدة تحكم مركزية لنظام إنذار الحريق قابلة للربط الإلكتروني الفوري.

المادة (2)

نطاق التطبيق

تسري أحكام هذا القرار على ملاك المنشآت الخاضعة للربط بنظام وقاية وفقاً للمرسوم الأميري رقم 13 لسنة 2021 في شأن ربط المنشآت في إمارة عجمان بنظام "وقاية".

المادة (3)

شروط وضوابط ربط المنشآت بنظام وقاية

1. أن يكون جهاز الإنذار المبكر معتمداً من الدفاع المدني.
2. توفير مصدر طاقة احتياطي.
3. وجود تغذية كهربائية دائمة في مواقع الأجهزة.
4. وجود تغطية ممتازة لإشارة الهاتف المحمول في موقع جهاز الإنذار المبكر.
5. وجود لوحة تحكم إنذار الحريق وان يكون فعالاً وخالياً من الأعطال.
6. تعاقد مالك المنشأة مع شركة الصيانة.
7. توفر مكان مناسب لتركيب جهاز وقاية.
8. التوافق مع أي معايير أخرى معتمدة من الدفاع المدني.

المادة (4)

إجراءات ربط المنشآت بنظام وقاية

1. إنشاء حساب والتسجيل في الموقع الإلكتروني الخاص بالهيئة.
2. إرفاق جميع المستندات المطلوبة في الموقع الإلكتروني الخاص بالهيئة لاستكمال إجراءات تسجيل المنشأة ومالكها.
3. دفع رسوم التسجيل عبر الموقع الإلكتروني الخاص بالهيئة.
4. تحديد موعد الزيارة لتتم عملية ربط المنشأة بنظام وقاية.
5. زيارة الموقع في الموعد المتفق عليه مع العميل وشركة الصيانة لاستكمال إجراءات ربط المنشأة بنظام وقاية.

المادة (5)

الأحكام التنظيمية

تتولى الهيئة إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار وتنظيم ما لم يرد بشأنه نص فيه.

المادة (6)

الإلغاء

يلغى أي نص في أي قرار إداري آخر وذلك إلى المدى الذي يتعارض فيه مع أحكام هذا القرار.

المادة (7)

السريان والنشر

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية

الشيخ/ سلطان بن عبد الله النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

صدر عنا يوم الاثنين بتاريخ 10/أغسطس/2026م
الموافق السابع والعشرين من شهر صفر لعام 1448هـ



مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري



قرار إداري رقم (117) لسنة 2026 بشأن ضوابط ومعايير آلية تحديد القيمة العقارية

بصفقتنا مدير عام الدائرة ، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان ، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017 باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته ، وعلى قانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان ، وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان ، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان ، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة (1)

عملاً بأحكام المادة (10) الفقرة (ب) الواردة في قانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان ، تُحدد وتُعتمد القيم العقارية للتداولات والتصرفات العقارية اليومية وفقاً لبيانات السوق العقاري الفعلية والمحدثة، وبما يضمن الموضوعية والدقة والاتساق في تحديد القيمة، وذلك استناداً إلى الضوابط والمعايير الآتية:

1. التداولات العقارية المماثلة: الاستناد إلى أحدث التداولات المسجلة لدى الدائرة، وبما لا يتجاوز ستة أشهر متى توافرت بيانات كافية وملائمة، مع مراعاة مدى التشابه في الموقع، ونوع العقار، والاستخدام، والمساحة، والخصائص والمواصفات.
2. القيمة السابقة للعقار: الاستفادة من آخر قيمة أو تقييم معتمد للعقار، متى كان حديثاً وملائماً، مع مراعاة التغيرات التي طرأت على السوق أو العقار منذ تاريخ التقييم السابق.
3. المؤشرات والقيم السعرية المعتمدة: الاستناد إلى متوسط أسعار العقارات المعتمدة لكل منطقة ونوع العقار، و الحد الأدنى المعتمد لقيمة الوحدة العقارية، وفقاً لآخر البيانات والمؤشرات العقارية المحدثة لدى الدائرة.
4. خصائص العقار: مراعاة الموقع، ومساحة الأرض، ومساحة البناء، ونوع الاستخدام، وعمر العقار، وحالته، ومستوى التشطيب، والواجهة، والطرق والخدمات والمرافق، وأي خصائص أخرى مؤثرة في القيمة.
5. ظروف السوق: مراعاة مستويات العرض والطلب واتجاهات الأسعار والتغيرات في السوق العقاري خلال الفترة التقييم.
6. التعديلات السعرية: إجراء التعديلات اللازمة على القيم المقارنة عند وجود فروقات جوهرية بين العقار محل المعاملة والعقارات المقارنة، بما يعكس أثر تلك الفروقات على القيمة.
7. استبعاد التداولات غير الممثلة للسوق: عدم الاعتماد على التداولات التي يتبين أنها تمت في ظروف استثنائية أو لا تعكس القيمة السوقية المعتادة، متى أمكن التحقق من ذلك.

8. التقييم والتحليل الآلي: يجوز استخدام الأنظمة الإلكترونية والنماذج الإحصائية والذكاء الاصطناعي وأدوات التحليل العقاري المعتمدة لدى الدائرة في تحديد أو مراجعة القيمة، على أن تخضع النتائج للضوابط والمنهجيات المعتمدة والمراجعة البشرية عند الحاجة.
9. المعاملات غير الاعتيادية: تخضع المعاملات التي تتجاوز القيم السائدة بصورة جوهريّة، أو التي لا تتوافر بشأنها بيانات مقارنة كافية، أو التي تتضمن خصائص أو ظروفًا استثنائية، للمراجعة من قبل المخولين باعتماد القيم العقارية لدى الدائرة.
10. تحديث القيم: تُراجع القيم والمؤشرات السعرية بصورة دورية وفقاً لبيانات التداولات وحركة السوق، ويجوز تعديلها كلما استدعت البيانات والمؤشرات العقارية ذلك.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

م. عمراًحمد بن عميرالمهيري

المدير العام

صدر بتاريخ : 18/9/2026