

قانون رقم (8) لسنة 2007
بشأن
حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 في شأن المعاملات المدنية وتعديلاته.

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.

نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول

التعريفات والأحكام العامة

المادة (1)

يسمى هذا القانون " قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم (8) لسنة 2007".

التعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

الإمارة	إمارة دبي.
الدائرة	دائرة الأراضي والأماك.
الرئيس	رئيس الدائرة.
المدير العام	مدير عام الدائرة.
السجل	السجل المعد بالدائرة لقيود المطورين.

حساب الضمان	الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدة على الخارطة أو من الممولين للمشروع .
المطور	الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي.
أمين الحساب	المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان.
الجهات المختصة	الجهات الحكومية المختصة بترخيص المطورين.
التطوير العقاري	مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية.
العقار	كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.
الوحدة	الجزء المفرد من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير.

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع التطوير العقاري بالإمارة واستلام دفعات من المشتريين أو الممولين مقابل ذلك.

المادة (4)

يعد بالدائرة سجل خاص يسمى "سجل المطورين العقاريين" تقيّد فيه أسماء المطورين المرخص لهم بمزاولة نشاط التطوير العقاري بالإمارة، ولا يجوز لأي مطور مزاول ذلك النشاط ما لم يكن مقيداً في ذلك السجل ومرخصاً من الجهات المختصة وفق الشروط التي تصدرها بهذا الشأن.

المادة (5)

لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الخارطة، إلا بعد

الحصول على تصريح خطي من الدائرة، ويصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة بالمعارض.

الفصل الثاني

إنشاء حساب الضمان

المادة (6)

يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة لفتح حساب الضمان يكون مرفقاً بالمستندات الآتية:

1. شهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة دبي.
2. الرخصة التجارية.
3. شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها.
4. نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي.
5. التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي.
6. بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقاً من مدقق حسابات قانوني معتمد.
7. تعهد من المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة، أو تعهد من المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعي.
8. نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري.

المادة (7)

ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدة على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري. وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة.

المادة (8)

يجوز للدائرة التأشير في سجل الأرض المملوكة للمطور الرئيسي باتفاقية الشراء المبرمة بينه وبين المطور الفرعي والمتعلقة بتلك الأرض أو بأي جزء منها، كما يجوز لمشتري الوحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة للتأشير في سجل الأرض المراد إقامة المشروع عليها باتفاقية الشراء المبرمة مع المطور الفرعي.

الفصل الثالث

إدارة حساب الضمان

المادة (9)

- 1- يفتح حساب الضمان باسم المشروع ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور.
- 2- إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة.

المادة (10)

- 1- تعد الدائرة سجلاً خاصاً يسمى "سجل أمناء الحساب" تقيد فيه أسماء أمناء الحسابات.
- 2- يشترط في أمين الحساب أن يكون من ذوي الكفاءة لإدارة حساب الضمان.

المادة (11)

- 1- يجب على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان، كما يجوز للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، في جميع الأحوال يجوز للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات.
- 2- إذا ثبت للدائرة قيام أمين الحساب بارتكاب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو لوائح التنفيذ فعليها إخطاره خطياً بذلك ومنحه مهلة لإزالة هذه المخالفة.

المادة (12)

يجوز للمودعين أو من ينوب عنهم الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بهم، وطلب تزويدهم بنسخ منها، كما يجوز لممثلي الجهات الرسمية الاطلاع على تلك السجلات والحصول على نسخ منها.

المادة (13)

إذا قام المطور برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات التمويل فيجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (14)

يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الانجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين.

المادة (15)

في حالة قيام أية ظروف طارئة يترتب عليها عدم إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين.

الفصل الرابع

الجزءات

المادة (16)

مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن 100,000 درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين:

- 1- كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص.
- 2- كل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.

- 3- كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.
- 4- كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات العقارية.
- 5- كل مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.
- 6- كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.
- 7- كل مطور تعامل مع وسيط دون أن يكون مسجلاً في سجل الوسطاء العقاريين لدى الدائرة وفقاً لأحكام اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن سجل الوسطاء العقاريين بإمارة دبي.

المادة (17)

يشطب قيد المطور من السجل في أي من الحالات التالية:

- 1- إذا أشهر إفلاسه.
- 2- إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خارطة دون عذر مقبول.
- 3- إذا أُلغي الترخيص الممنوح له من جهات الترخيص.
- 4- إذا ارتكب أيّاً من المخالفات ذوات الأرقام (2) و (3) و (4) و (5) من المادة (16) من هذا القانون.
- 5- إذا ارتكب أية مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة لنشاط التطوير العقاري بالإمارة.

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة (18)

على المطورين القائمين وقت العمل بأحكام هذا القانون توفير أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، ويجوز للدائرة تمديد هذه المدة لأية مدة أخرى تراها مناسبة.

المادة (19)

للدائرة أن تتقاضى رسوماً مقابل الخدمات المقدمة بموجب هذا القانون.

المادة (20)

يلغى أي نص في أي قانون أو لوائح إلى المدى الذي تتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

المادة (21)

يصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (22)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 6 مايو 2007م
الموافق 19 ربيع الثاني 1428هـ