

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017

بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنيات الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (1) مسمى القرار وبدء العمل به

يسمى هذا القرار قرار تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية في البنيات الإستثمارية الخاضعة لأحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان، ويعمل به من تاريخ التوقيع عليه .

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (1) Title of the Decision and Date of Commencement

This Decision may be cited as “The Decision Regulating the Contract Conditions in the Investment Building and the Real Estate Projects governed by the provisions of the Commonly-Held Property in the Emirate of Ajman and shall come into force as of the date the Decision is signed.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017

بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (2) إشتراطات التعاقد

مع عدم الإخلال بأحكام أي تشريعات سارية في
الإمارة أو الدولة ولغايات تنظيم العلاقة بين المطور
العقاري أو البائع ومشتري الوحدات العقارية الغير
مكتملة الإنجاز أو مكتملة الإنجاز بأقساط والحد من
النزاعات العقارية يجب على أطراف التعاقد البائع و
المشتري أو من ينوب عنهم تضمين عقود واتفاقيات
البيع الإشتراطات الواردة بهذا القرار عند التعاقد.

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (2) Conditions for the Contract

Without prejudice to the provisions of any legislations in force in the Emirate or the State and for the purpose of regulating the relationship between the real estate developer and those who purchase the real estate units, which are fully-completed or not completed, in instalments and of minimizing the real estate disputes; the Parties to the Contract, being the seller, purchaser or their duly-authorized representatives, shall incorporate in the sale agreements and contracts the conditions set out in this Decision at the time the Contract is made.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017
بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (3) صفة المطور العقاري

يجب أن يحتوي العقد على اسم المطور العقاري للمشروع وجهة
ترخيصه وعنوانه بصورة واضحة وكافة بياناته تحديداً نافياً للجهالة
وما يميزه عن غيره من الأشخاص الطبيعيين أو الإعتباريين .

مادة (4) صفة البائع

يجب أن يحتوي العقد على بيان اسم البائع سواء كان شخص طبيعي
أو اعتباري، وجهة إصدار ترخيصه ، وعنوانه، وكافة بياناته تحديداً نافياً
للجهالة وما يميزه عن غيره من الأشخاص الطبيعيين أو الإعتباريين.

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (3) Capacity of the Real Estate Developer

The contract shall clearly and thoroughly set out the name of the real estate developer for the project, the entity that has issued his license, his address as well as all other details for the developer and whatever distinguishes the developer from other natural or legal persons.

Article (4) Capacity of Seller

The contract shall clearly and thoroughly set out the name of the seller, either a natural or legal person, the entity that has issued his license, his address as well as all other details for the seller and whatever distinguishes the seller from other natural or legal persons.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017

بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (5) صفة المشتري

يجب أن يحتوي العقد على بيان اسم المشتري سواء كان شخص طبيعي أو اعتباري ، وعنوانه داخل أو خارج الدولة ، وعنوانه ، وكافة بياناته تحديداً نافياً للجهالة وما يميزه عن غيره من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين .

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (5) Capacity of Purchaser

The contract shall clearly and thoroughly set out the name of the purchaser, either a natural or legal person, his address inside or outside the state, his address as well as all other details for the purchaser and whatever distinguishes the purchaser from other natural or legal persons.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017

بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (6) صفة الوسيط

يجب أن يحتوي العقد على بيان اسم الوسيط أو
المسوق العقاري سواء كان شخص طبيعى أو
اعتباري، وجهة إصدار ترخيصه، وعنوانه، وكافة بياناته
تحديداً نافياً للجهالة وما يميزه عن غيره من
الأشخاص الطبيعيين أو الإعتباريين في حالة إذا كان
التعاقد تم عن طريق وسيط عقاري.

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (6) Capacity of Broker

The contract shall clearly and thoroughly set out the name of the real estate broker and marketer, either a natural or legal person, the entity that has issued his license, his address as well as all other related details and whatever distinguishes the real estate broker and marketer from other natural or legal persons, if the contract is made through a real estate broker.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017
بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (7) التوقيعات والأختام

يجب أن يحتوي العقد على بيان أسماء الموقعين
على عقد البيع بصورة واضحة كتابتاً وتوقيعاً خالياً
من أي غموض أو لبس أو تغرير. يجب أن يكون العقد
مختوماً بالختم الرسمي لأطراف التعاقد ولا يجوز
ختم العقد بأختام الشركات أو المؤسسات الفرعية أو
الصديقة لأطراف التعاقد إلا إذا كانت طرفاً في
التعاقد.

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (7) Signatures and Stamps

The contract shall clearly set out the names of the signatories to the sale contract in writing and the signatures of the parties shall be affixed to the contract in a clear and non-misleading manner. The contract shall be stamped with the official seal of the parties to the contract and the contract shall not be stamped with the stamps of the subsidiary or associate companies or establishments for the parties to the contract unless they are parties to the .contract

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017

بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (8) البيانات المساحية

يجب بيان اسم المشروع العقاري ، ورقم الأرض المميز ،
الحي ، المدينة ، القطاع ، الإمارة ، أوصاف ومساحة
الوحدة العقارية ورقم الوحدة، رقم الطابق، المساحة
الإجمالية أو المساحة الصافية ، المساحة المشتركة ،
الأجزاء المشتركة، المنافع والخدمات، جمعية أو اتحاد
المالكين ، رسوم الخدمات، وما إذا كان البيع يشمل
حصص بالأرض أو بيع مباني فقط أرقام المواقف.

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (8) Details of Area

The contract shall set out name of the real estate project, distinctive number of the land, district, city, sector, emirate, descriptions and area of the real estate unit, number of unit, number of floor, total or net area, common area, common parts, utilities and amenities, owners' association, service charges and whether or not the sale includes shares in the land or sale of buildings only, in addition to numbers of parking lots.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017

بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (9) الثمن وحساب الضمان

يجب بيان سعر الوحدة العقارية، وطريقة السداد
وفقاً لجدول الإنجاز المعتمد من الدائرة. وكافة
المبالغ التي يتم تحصيلها وعدم تضمينها بطريقة
مخفية وغير واضحة بشروط العقد ، بيان رقم حساب
الضمان للمشروع العقاري المعتمد من الدائرة ، بيان
طريقة استلام كافة الدفعات لصالح واسم حساب
الضمان، بيان كافة المبالغ واجبة الدفع والسداد من
المشتري بصورة واضحة وظاهره ولا يجوز تضمينها
بصورة مخفيه ضمن شروط التعاقد .

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (9) Price and Escrow

The contract shall clearly state the price of the real estate unit and method of payment according to the completion schedule approved by the Department. It shall be clearly included in the contract conditions all the amounts that are collected, number of the escrow account for the real estate project approved by the Department, the manner in which all payments will be received in favour of and in the name of the escrow account. Further, all amounts that are due and payable by the purchaser shall be clearly stated and incorporated in the contract conditions.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017
بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (10) موعد التسليم

يجب بيان وتحديد تاريخ وموعد الإنجاز للإنتهاء من أعمال التشييد والبناء ولا يجوز أن يكون موعد الإنجاز غير محدد أو متوقع أو متروكاً للإرادة المنفردة للمطور العقاري .

مادة (11) مخالفة النظام العام

وفي جميع الأحوال لا يحول هذا القرار أو يمنع المتعاقدين من أن يقوم طرفي التعاقد من تضمين عقودهم ما يرونه مناسباً من شروط أخرى تنظيم و تحكم العلاقة فيما بينهم بقبول وإيجاب بما يخالف النظام العام .

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (10) Date of Delivery Account

In all events, nothing in this Decision shall prevent or preclude both contracting parties from incorporating in their contract any other terms and conditions as they may deem fit for the proper regulation of the relationship between them provided that both parties have agreed to and accepted such terms and conditions which are not in violation with the public order.

Article (11) Violation of the Public Order

In all events, nothing in this Decision shall prevent or preclude both contracting parties from incorporating in their contract any other terms and conditions as they may deem fit for the proper regulation of the relationship between them provided that both parties have agreed to and accepted such terms and conditions which are not in violation with the public order.

قرار إداري رقم 2 لسنة 2017
بشأن تنظيم شروط التعاقد في المشروعات العقارية والبنائيات
الإستثمارية الخاضعة لإحكام الملكية المشتركة في إمارة عجمان

مادة (12) نشر القرار وتعميمه

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للإمارة ويعمم
على كافة الجهات المعنية للعمل بمقتضاه كل فيما
يخصه صدر عنا بالمقر الرئيسي للدائرة بتوقيعنا
وخاتم الدائرة في هذا اليوم .

Decision No. (2) Of 2017

Regulating the Contract Conditions in the Real Estate Projects and Investment Buildings governed by the Provisions of Commonly-Held Property In the emirate of Ajman

Article (12) Publication and Circulation of Decision

This Decision shall be published in the Official Gazette of the Emirate and be circulated to all the respective bodies, each being within his competence, to act accordingly. The Decision was issued by us in the head office of the Department under our hand and the Department's seal on this day.