

GOVERNMENT OF RAS AL-KHAIMAH

Ruler's Court



حكومة رأس الخيمة

الديوان الأميري

Amiri Decree No. 22 of 2008

Concerning Guarantee Accounts of Real Estate Developments in the Emirate of Ras Al Khaimah

بموجب أميري (22) لسنة 2008

بشأن ضمانات التطوير العقاري في إمارة رأس الخيمة

We, Saud Bin Saqr Bin Mohammed Al Qasimi, Crown Prince & Deputy Ruler

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي ولي العهد و نائب

الحاكم

After having perused the Federal Law No. 5 of 1985 in respect of Civil Transactions and its related amendments;

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

The Amiri Decree No. (5) of 2005 on the establishment of RAK Investment Authority, and

وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 2005 بشأن إنشاء هيئة رأس الخيمة للاستثمار،

The Amiri Decree No. 15 of 2006 on property mortgage and other decrees on free hold ownership,

وعلى المرسوم الأميري رقم 15 لسنة 2006 في شأن الرهن التأميني على العقارات في المناطق الاستثمارية، وعلى القرارات الخاصة بتنظيم التملك الحر،

and as the public interest may require,

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

do hereby issue the following Decree:

لقد رسمنا بما هو آت -

### Chapter One

#### Definitions and General Provisions

##### Article (1)

##### Definitions

Unless the context requires otherwise, the following terms and expressions shall have the meanings as set out opposite each of them:

The Emirate: The Emirate of Ras Al Khaimah.

RAKIA : RAK Investment Authority

President: The Chairman or the CEO of RAKIA.

Register: The Register prepared by RAKIA to register Developers.

### الفصل الأول

#### التعريفات والأحكام العامة

##### المادة (1)

##### التعريفات

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

الإمارة : إمارة رأس الخيمة

الهيئة : هيئة رأس الخيمة للاستثمار

الرئيس : رئيس مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي للهيئة.

السجل : السجل المعد بالهيئة لقيود المطورين.



<p><b>Guarantee Account:</b> The bank account designated for a property development in which the amounts paid by buyers of units off the plan or the project financing parties will be deposited.</p>	<p><b>حساب الضمان :</b> الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين ل وحدات على الخارطة . أو من الممولين للمشروع.</p>
<p><b>Developer:</b> A natural or legal person licensed to carry on the activity of buying and selling properties for developing and that includes the master developer and sub-developer.</p>	<p><b>المطور :</b> الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بفرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي.</p>
<p><b>End – user :</b> A third party buyer of one or more Units from a Developer.</p>	<p><b>المستغل النهائي:</b> المستثمر المشتري لوحد أو أكثر من المطور.</p>
<p><b>Account Trustee:</b> A bank or financial institution certified by RAKIA for the management of the Guarantee Account.</p>	<p><b>أمين الحساب :</b> المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمدة من الهيئة لإدارة حساب الضمان.</p>
<p><b>Competent Authorities:</b> The Government authorities authorised to license the Developers.</p>	<p><b>الجهات المختصة :</b> الجهات الحكومية المختصة بترخيص المطورين</p>
<p><b>Real Estate Development:</b> Projects undertaken for mixed-use development purposes.</p>	<p><b>التطوير العقاري :</b> مشاريع بناء ومجمعات للأغراض التطويرية المختلفة.</p>
<p><b>Property:</b> Every entity within a real estate development project.</p>	<p><b>العقار :</b> كل ارض أو وحدة من وحدات التطوير العقاري.</p>
<p><b>Unit:</b> An allocated part of the property sold by the developer to third parties.</p>	<p><b>الوحدة :</b> الجزء المفرد من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير.</p>

Article (2)

The provisions of this Decree shall apply to a developer who sells off-plan units in real estate development projects in Al Jazeera Al Hamra or in any other part of the Emirate supervised by RAKIA and, in consideration, receives payments from buyers or financing parties.

المادة (2)

تسري أحكام هذا المرسوم على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع التطوير العقاري في الجزيرة الحمراء أو أي منطقة أخرى في الإمارة تشرف عليها الهيئة، ويقوم باستلام دفعات من المشتريين أو الممولين مقابل ذلك .



Article (3)

A special register to be named "Register of developers" shall be prepared at RAKIA. The names of developers licensed to carry out real estate development activities in the Emirate shall be recorded in the said register. No developer may carry out the said activities unless it is registered in the said register and licensed by the Competent Authorities pursuant to the conditions issued related thereto. The Register shall be reviewed and updated periodically by RAKIA.

Article (4)

A developer shall not advertise in local or foreign media, or participate in local or foreign exhibitions, to promote the sale of units or properties off the plan, until having obtained a written permit from RAKIA. The President shall issue the necessary decisions as required to regulate the requirements for advertising in the media and participating in exhibitions.

Chapter Two

Establishing a Guarantee Account

Article (5)

A developer wishing to sell units off the plan must apply to RAKIA to open a Guarantee Account. The application should be accompanied with the following documents:

- 1- Trade License as issued by RAKIA or the Department of Economic Development.
- 2- Membership Certificate from Ras Al Khaimah Chamber of Commerce and Industry (if applicable).

المادة (3)

يعد بالمهينة سجل خاص يسمى "سجل المطورين العقاريين" تفيد فيه أسماء المطورين المرخص لهم بمزاولة نشاط التطوير العقاري بالإمارة، ولا يجوز لأي مطور مزاولة ذلك النشاط ما لم يكن مقيداً في السجل ومرخصاً من المهينة و/أو من الجهات المختصة الأخرى وفق الشروط التي تصدرها بهذا الشأن ويراجع هذا السجل من قبل المهينة بشكل دوري.

المادة (4)

لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الحارطة، إلا بعد الحصول على تصريح خطي من المهينة، ويصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة بالمعارض.

الفصل الثاني

إنشاء حساب الضمان

المادة (5)

يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الحارطة تقديم طلب إلى المهينة لفتح حساب الضمان على أن يرفق به المستندات الآتية:-

- 1- الرخصة التجارية الصادرة من المهينة أو دائرة التنمية الاقتصادية.
- 2- شهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة رأس الخيمة (إن وجدت)



- |   |   |
|---|---|
| <p>3- Title deed and /or affection plan of the plot duly authenticated by RAKIA.</p>  | <p>3- ملكية الأرض المراد تطويرها وأو مخطط الأرض موثقا من الهيئة.</p>  |
| <p>4- Copy of the contract executed by the master developer and the sub-developer;</p>  | <p>4- نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي.</p>   |
| <p>5- Conceptual designs and layouts approved by RAKIA.</p>   | <p>5- التصاميم الأولية المعتمدة من الهيئة.</p>  |
| <p>6- A financial statement authenticated by a certified legal accountant, containing the revenues and expenses of the project and approved by the development's consultant about sums payable to creditors of the development;</p>     | <p>6- بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقا من مدقق حسابات قانوني معتمد ومصدقا من استشاري المشروع بالمبالغ المستحقة لدائني المشروع.</p>                              |
| <p>7- An undertaking by the sub-developer to commence the project construction after obtaining the master developer's approval to sell off plan or an undertaking from the master developer in case a sub-developer does not exist.</p> | <p>7- تعهد من المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد الحصول على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الحارطة، أو تعهد من المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعي.</p> |
| <p>8- A sample sale contract between the developer and a buyer.</p>   | <p>8- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري.</p>  |
| <p>9- Standard agreement between the developer and the Account trustee.</p>   | <p>9- العقد المبدئي بين المطور و أمين الحساب</p>  |

Article (6)

The Guarantee Account shall be created under a written agreement between the Developer and the Account Trustee through which sums paid by buyers of units off the plan or paid by financing parties shall be deposited in a special account to be opened in the name of the real estate project with the Account Trustee. However, RAKIA is hereby authorized to become itself an Account Trustee providing guarantee Account services.

The said agreement shall set out the terms for managing the account, the rights and obligations of the contracting parties and a copy of this agreement shall be deposited at RAKIA.

المادة (6)

ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدات على الحارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري ومع ذلك يحق للهيئة إنشاء حساب ضمان خاص بما وبالتالي تقديم خدمات أمين الحساب من خلالها.

وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الهيئة.



## Article (7)

RAKIA in coordination with the Department may record the purchase agreement entered into between the master developer and the sub-developer related to the land, or any part of it owned by the master developer, in the folio concerning such land. The Buyer may also request from RAKIA to record the purchase agreement entered into between him and the sub developer.

## المادة (7)

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

## Chapter Three

## Management of a Guarantee Account

## Article (8)

1. The Guarantee Account shall be opened in the name of the project and shall be used exclusively for the purposes of the real state project, including its promotion and marketing, provided, that it should not exceed 5% of the deposited amounts as a maximum. The developer's creditors are not allowed to attach the money deposited in the Guarantee Account. Payments shall be made to the Contractor(s) supplier(s) on progress basis and in accordance with the Agreement concluded between the developer, Contractor and the Consultant.
2. If the Developer has many projects, a separate Guarantee Account must be opened for each project.

## Article (9)

1. RAKIA shall prepare a special register named "Register of Account Trustees" to register the names of the Account Trustees.
2. The Account Trustee is required to be qualified to manage the Guarantee Account.

## الفصل الثالث

## إدارة حساب الضمان

## المادة (8)

- 1- يفتح حساب الضمان باسم المشروع ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض تطوير المشروع العقاري بما في ذلك الترويج والتسويق له بما لا يزيد عن 5% من المبالغ المدوعة كحد أقصى ولا يجوز الحجز على المبالغ المدوعة فيه لصالح دائني المطور. يتم تحرير الدفعات للمقاول / المورد على أساس نسبة الانجاز ووفق الاتفاق المبرم ما بين المطور والمقاول والاستشاري.
- 2- إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حده.

## المادة (9)

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



Article (10)

1. The Account Trustee must provide the RAKIA with statements for the revenues and expenses of the Guarantee Account on a regular basis. RAKIA may request the Account Trustee at any time to provide it with the information and data it deems necessary, and RAKIA may appoint individuals it considers qualified to audit the statements and data.
2. If RAKIA finds that the Account Trustee committed any violation of the rules of this law and/or its implementation regulations, then it shall serve him written notice and grant him a period to rectify the violation.

Article (11)

The depositors or their representatives may examine their account records and request copies and the representatives of the official authorities may examine the records and obtain copies.

Article (12)

A developer is not allowed to mortgage a development to obtain a loan from financing establishments or companies, without prior approval of the master developer and the obtaining of the respective title deed, in this case these establishments and companies have to deposit the loan sum in the Guarantee Account to be disposed pursuant to the terms of this Decree.

المادة (10)

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

المادة (11)

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

المادة (12)

لا يجوز لمطور أن يرهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات التمويل إلا بعد موافقة الهيئة و/أو لمطور الرئيسي إن كان مختلفاً والحصول على شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها وفي هذه الحالة يجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا المرسوم.



Article (13)

The Account Trustee has to retain 5% of the total amount of the Guarantee Account after the developer obtains the completion certificate and the reserved amounts shall not be paid to the developer unless the later issues a Bank Guarantee for the same amount valid for one year or until the lapse of one year from the date that such units are registered in the names of buyers.

Article (14)

In the event of a force majeure which prevents completion of the real estate project, then the Account Trustee for that project, after consultation with RAKIA, shall take all the required actions to safeguard the depositors' rights to ensure the completion of the real estate project or the refund of the depositors' money.

Chapter 4

Penalties

Article (15)

Without prejudice to any penalties provided for in any other law, a penalty of incarceration and payment of a fine not less than 100,000 Dirhams, or either one of them, shall be imposed on anyone who:

- 1- Carries on a property development business in the Emirate without a license.
- 2- Submits false documents or makes misstatements to concerned authorities in order to obtain a license for carrying on a property development business.
- 3- Knowingly offers to sell units in bogus property developments.

المادة (13)

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

المادة (14)

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

الفصل الرابع

العقوبات

المادة (15)

مع عدم الإخلال بأية عقوبات أشد 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- Embezzles, uses illegally or squanders payments delivered to him for the purposes of construction of property developments, and misappropriates such payments.
- 5- Any auditor who deliberately prepares a false report about the results of an audit he conducts on a developer's financial position, or intentionally conceals significant facts from his report.
- 6- Any consultant who knowingly approves false documents about a property development.
- 4- كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له للإغراض إقامة المشروعات العقارية.
- 5- كل مدقق حسابات تحمل وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور، أو انغفى عمدا وقائع جوهرية في تقريره.
- 6- كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

Article (16)

A developer shall be cancelled from the Register in any of the following events:

- a. If he declares bankruptcy.
- b. If he does not tender the project or award it to contractor within six months from the date he was granted approval to sell off plan without an acceptable excuse.
- c. If his license is cancelled by the licensing authorities.
- d. If he violates any of numbers (2) or (3) or (4) or (5) or 6 of article 15 of this Decree.

Chapter Five

Final Provisions

Article (17)

Provisions of this Decree shall not apply to RAK Property (PSC) nor to any other company for which a special decree has been issued.

Article (18)

RAKIA may collect fees against the services offered in accordance with this Decree.

المادة (16)

يشطب قيد المطور من السجل في أي من الحالات التالية:-

- 1- إذا أشهر إفلاسه.
- 2- إذا لم يطرح المطور المشروع للمناقصة أو لم يرسها على مقاول خلال انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خازطة دون عذر مقبول.
- 3- إذا ألغى الترخيص الممنوح له من جهات الترخيص.
- 4- إذا ارتكب أيًا من المخالفات ذوات الأرقام (2) أو (3) أو (4) أو (5) أو (6) من المادة (15) من هذا المرسوم.

التفصيل الخاص

أحكام تنظيمية

المادة (17)

لا تطبق أحكام هذا المرسوم على شركة رأس الخيمة العقارية راية شركة أخرى يصدر بها مرسوم أو قرار خاص.

المادة (18)

للهيئة أن تتقاضى رسوما مقابل الخدمات المقدمة بموجب هذا المرسوم.



GOVERNMENT OF RAS AL-KHAIMAH  
Ruler's Court



حكومة رأس الخيمة  
الديوان الإميري

Article (19)

Any article in any law or bylaw is cancelled to the extent it contradicts the terms of this Decree.

المادة (19)

يلغى أي نص في أي تشريع إلى المدى الذي تتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم .

Article (20)

The President, shall issue the necessary decisions to implement the provisions of this Decree.

المادة (20)

يصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم .

Article (21)

This Decree shall be published in the Emirate official gazette and shall be effective from the date of issuance.

المادة (21)

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للإمارة، ويعمل به من تاريخ صدوره.

Saud Bin Saqr Bin Mohammed Al Qasimi  
Crown Prince & Deputy Ruler

  
سعود بن صقر بن محمد القاسمي  
ولي العهد ونائب الحاكم

Issued at Ras Al Khaimah on 29<sup>th</sup> Jamadi Al Thani 1429 H.

صدر عنا في هذا اليوم التاسع والعشرين من شهر جمادى الثاني لسنة 1429هـ

Corresponding to 3<sup>rd</sup> July 2008.

الموافق لليوم الثالث من شهر يوليو لسنة 2008م