ORIENTAL PEARLS
INVESTORS HANDBOOK

This investors handbook was compiled based on the latest rules and regulations of Dubai Land Department and Real Estate Regulatory Authority.

2017

CONTENTS

1	Know your rights	*02*
2	Buying real estate in Dubai	*06*
3	How to resell properties in Dubai? (process)	*12*
4	How to rent and lease	*14*
	i. Long lease	
	ii. Short term lease (vacation homes)	
5	How to get a mortgage in Dubai for residents & non residents?	*16*
6	How to open a bank account for resident and non-resident?	*22*

1 KNOW YOUR RIGHTS

Free Hold vs. Lease Hold

INTRODUCTION

Rules on Real Estate Ownership for Foreign Nationals

Foreign nationals are permitted to own freehold title to real estate in specific areas designated for foreign ownership ("Designated Areas"). Freehold ownership is absolute and unrestricted by time and extends to the land and all buildings thereon. Foreign nationals are also permitted to acquire all types of real estate.

Law No. 7 of 2006 on Real Estate Registration in the Emirate of Dubai

This Law regulates real estate registration and ownership rights in the Emirate of Dubai. It provides for the right of UAE and other Gulf Cooperation Council nationals (and companies wholly owned by such nationals) to own real estate anywhere in Dubai and the right of foreign nationals to own freehold interests in real estate within areas designated for foreign ownership by the Ruler of Dubai.
The Law further regulates the registration of real estate in Dubai on the Real Estate Register at the Dubai Land Department (DLD) as a guarantee to the owners of real property rights and specifies the powers of the DLD to enter and update all relevant records on the Real Estate Register.

Designated Areas for Foreign Ownership

The Designated Areas for foreign ownership of real estate are determined by the Ruler of the Emirate of Dubai by way decrees and regulations issued from time to time ("Designated Areas"). Below is a list of the most important Designated Areas:

- Meydan
- The Palm Jumeirah
- The World Islands
- Downtown Dubai
- Old Town
- Burj Khalifa
- Business Bay
- Dubai Marina
- Emirates Hills
- Jumeirah Lakes Towers (JLT)
- Jumeirah Beach Residence (JBR)
- Discovery Gardens
- Arabian Ranches
- Midriff (specified plots)
- Dubai Investment Park (DIP)
- Falcon City
- Dubai Sports City
- Dubai Motor City
- International City
- Jumeirah Islands & Jumeirah Village

Key Issues Investors Need to Know when Buying Real Estate Off-Plan

Before signing an off-plan unit sale and purchase agreement, buyers should visit the Dubai Land Department (DLD) and the Real Estate Regulatory Agency (RERA) or the DLD's website (www.dubailand.gov.ae) to check the following:

1. Is the real estate project registered with RERA?

2. Is there an escrow account for the project? What is the escrow account number and the name of the escrow account agent?

3. What is the percentage of completion of the project and the expected date of completion?

4. Is the developer registered with RERA?.Does the developer own the development land or is there a development agreement between the owner and the developer?

5. Does the developer have the required permits and approvals from DLD and RERA to sell units off-plan in the relevant project?

Law No. 8 of 2007 on Escrow Accounts for Real Estate Developments in the Emirate of Dubai

Pursuant to this Law, developers that intend to sell units off-plan in a real estate development project must open a separate escrow account for the project with an escrow agent (bank/financial institution) accredited by the Dubai Land Department (DLD). The developer must deposit in a project escrow account all amounts paid by the purchasers of off-plan units and loan payments funded by financiers for the purpose of construction of the real estate development project. The amounts deposited in the escrow account shall be allocated exclusively for the purposes of construction of the real estate development project and settlement of the project financing payments in accordance with the Law. Project escrow accounts are audited and monitored on a regular basis by the Real Estate Escrow Account Division of the Real Estate Regulatory Agency (RERA), the regulatory arm of the DLD.

2 BUYING REAL ESTATE IN DUBAI

Buying Off Plan In Dubai

If you are buying property off-plan, the first step once you have decided on the property you want and secured all the financing, is to submit a completed reservation form. This form will summaries the basic terms and conditions of the sales agreement, including information on the payment plan, and personal information from all parties.

• You will be required to submit your passport along with the reservation form.
• Ensure you fully understand the details of the contract.
• If the property is not yet complete, make sure you know what responsibilities the developer has.

Pay the reservation deposit

Once the reservation document has been agreed you will have to pay the reservation deposit. The amount will be stipulated in your reservation form. Developers will often not draw up the official sales and purchase agreement until this deposit has been paid.

• These payments are then transferred to the developer as the construction work is completed.

Complete a formal sales and purchase agreement

The formal and legally binding contract is the sales and purchase agreement. Make sure this documents the anticipated completion date.

To complete the purchase for non off-plan properties , you must transfer the deeds. This is the point at which you will be required to pay 100% of the purchase price.

• You will then generally be invited to inspect the property and highlight any final issues the developer needs to take care of.

Oriental Pearls Real Estate Purchase Procedure

STEP 1 CHECK YOUR CREDIT

- Check your credit profile
- Create your home financing budget

STEP 2 RESEARCH

- Identify the size and specifications of your new home (no. of bedrooms, etc.)
- Meet with our consultants who will be glad to guide you through the entire process.
- Discover the benefits of living in our community.
- Find your dream home with us.

STEP 3 RESERVE

- Pay reservation fee (cash, credit card, bank transfer, third party)
- Sign Credit Card Authorization Form, if paying by card.
- Sign Third Party Authorization Letter, if someone is paying on your behalf.
- Provide Telex Transfer copy if paying through bank transfer
- Sign Unit Reservation Contract (URC)
- Receive fully signed Reservation Contract

STEP 4 DOWN-PAYMENT

- Complete down payment (cash, credit card, bank transfer, third party)
- Pay %4 Oqood
- Pay DLD Administration Fees (cash or credit card)

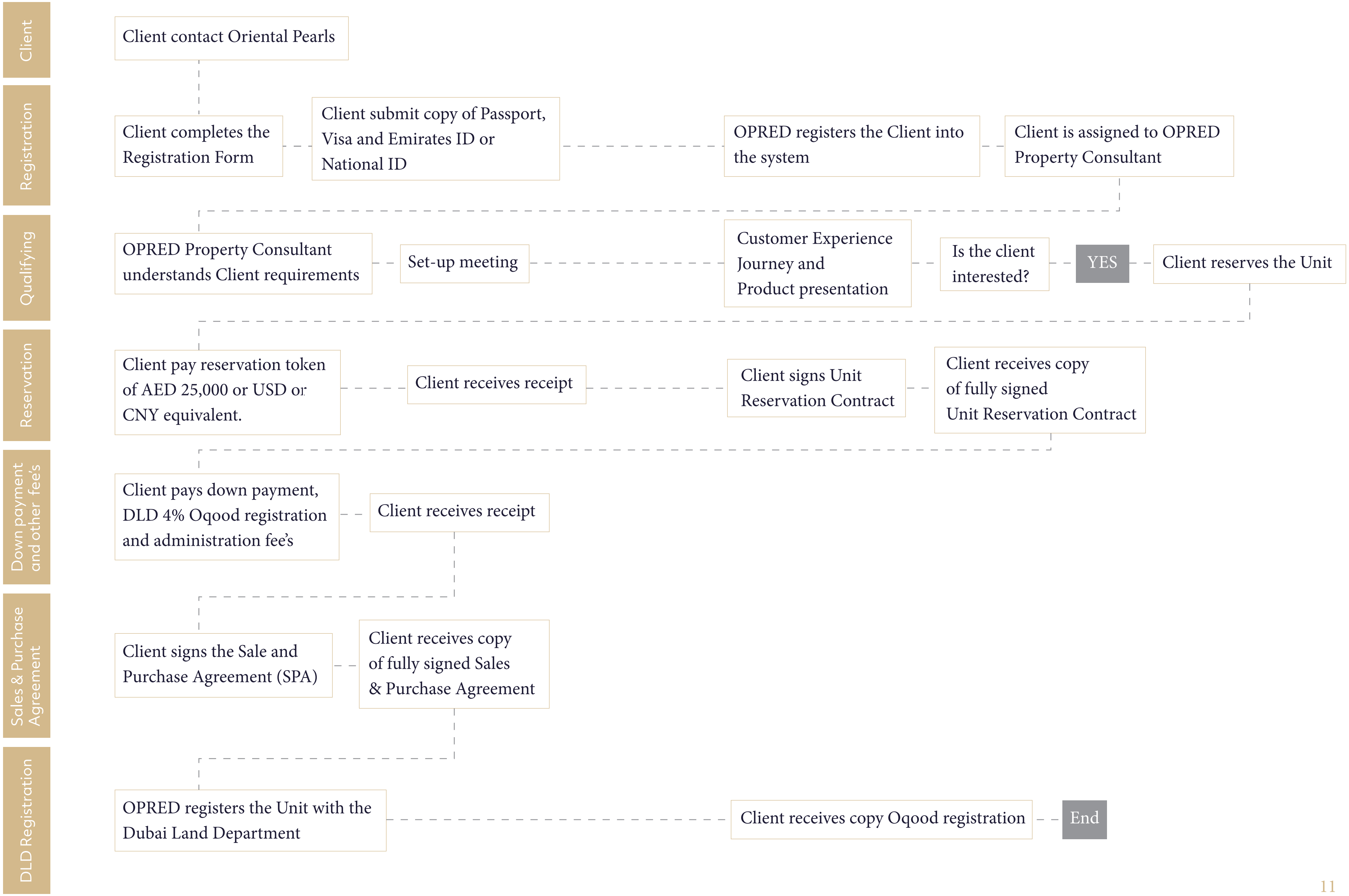
STEP 5 SALE & PURCHASE

- Sign SPA once the down payment and admin fees are credited to the escrow account
- Receive fully signed SPA

STEP 6 REGISTER YOUR HOME

- Oriental Pearls registers the property with Dubai Land Department on your behalf
- Receive Oqood contract and receipt
- Convert Oqood into title deed upon handover of your home and pay any applicable fees.

Oriental Pearls Real Estate Purchase Procedure



3 HOW TO RESELL PROPERTIES IN DUBAI

An off-plan property is a property that has not yet been constructed and is offered for sale in the market. Real estate developers are the primary sellers of off-plan properties. Homeowner investors usually sell off-plan properties in the prospect of generating greater profits than non-off plan properties.

Why Homeowners Sell-Off Plan?

Homeowners sell off-plan property when a project becomes more popular thus giving sellers an opportunity to have a greater return on their investment.

Is Off-Plan Selling Beneficial?

Values of off-plan property starts going up when the real-estate project is partially completed. Therefore, investors are likely to attain higher returns from the sale of their off-plan property, after a partial completion of the structure.

How to Sell an Off-Plan Property in Dubai?

If you are thinking of selling your off-plan property, at Oriental Pearls we have established Property management service MANZILI (which is Arabic for my home), to assist our clients in managing their property including the resale of your property , through our professional team and given our extensive network of top real estate agencies.

We will support and facilitate the sale of your property. For selling your property, you need to have the following paperwork:

- Valid Passport copy.
- Property Completion Certificate if the property is completed.
- Proof of service fees payment (in case of completed property).
- NOC from the developer.
- Receipts of payment to developer.
- Proof of address.
- Title Deed.

4 HOW TO RENT YOUR PROPERTY IN DUBAI

At Oriental Pearls we have established out Property management service MANZILI (which is "My Home" in Arabic), to assist our clients in managing their property including the rental of your property MANZILI A hassle free and comprehensive property management services which will assist in managing the property throughout the year. It will manage the rental of the property and the collection of the proceed and any related matters.

Long Term Lease Services

Through the professional team of Manzili, Oriental Pearls will:

- Find a suitable tenant, negotiate on your behalf the security deposit and lease amount, lease agreement and frequency of rental payment.

- Manage the relationship between you and the tenant, with respect to processing of rental payments and maintenance.

- Set the right rental price

- Upgrade

  Make enhancements to your property and showcase it in the best possible light before you rent it out.

- Maintain

  Ensure your property is managed and maintained throughout. Solid maintenance is the key to a satisfied tenant.

- Make your property stand out

Value added Services by Manzili

- Pre-handover Inspection Report
- Check-in / Check-out Report
- Title Deed Registration
- New property handover and Key Collection
- Legal Notice (Eviction & Non-Rental Payment)

Short Term Lease Services

Full management of the tourist vacation homes which will include - guest management, revenue management, Maintenance and cleaning and Security, interior decoration and fit out solutions /gardening and landscaping

How to Maintain your property after the defect liability period:

At Oriental Pearls we have established our Property management service, MANZILI (which is the Arabic name for my home), to assist our clients in managing their property after the first year of DLP. It will also maintain the property after the Defect Liability Period by providing three maintenance packages, which are:

SAPPHIRE: Full maintenance and 24 hours assistance, 7 days a week
RUBY: Half maintenance with 24 houses assistance, 5 days a week
EMERALD: Half maintenance with 9 working hours, 5 days a week

5 HOW TO GET A MORTGAGE IN DUBAI FOR RESIDENTS & NON RESIDENTS ?

Investing in an off-plan property In the United Arab Emirates (UAE) is financially manageable, as you only have to pay an initial deposit; and pay the rest of the payment as per the terms on the contract.

Let's take a look at the procedures of getting mortgage for an off-plan property in the UAE:

Latest Regulations by the UAE Central Bank

The Central Bank of the UAE introduced a new set of Regulations at the end of October 2013 on mortgage lending for banks and other financial institutions, which came into effect at the end of December 2013.

The Regulations mainly define how to use the "loan to property value" ratio (LTV) in order to determine the eligibility of the borrowers. The job of the Central Bank is to regulate how banks and other financial institutions provide mortgage loans to UAE nationals and expatriates according to standard procedures.

Off-Plan Mortgages from Banks or Financial Institutions

In case of an off-plan purchase, the maximum LTV ratio for mortgages is 50% for both UAE nationals and expatriates irrespective of purpose, value or category of the purchaser. This translates to the loan amount not exceeding 50 % of the value of the property.

In order to finally obtain a mortgage loan, you must pay at least 50% as a down payment on the property. After that, banks will pay the outstanding 50% to the developer's escrow account according to the payment schedule.

The bank will charge interest on the disbursed amount after the payment has been paid to the developer.

Moreover, as a borrower, you must know that the bank will not release its payment to the developer's escrow account unless it gets the Oqood or preregistration document, which the Land Department will issue after being paid the 4% registration fee.

Repayment Period

The Regulations also set the maximum repayment period and the age limit of the borrowers. The maximum period of repaying a mortgage loan is 25 years. On the other hand, a borrower should not exceed 70 years of age for UAE nationals and 65 years of age for expatriates from the date of the last instalment of the loan. The age limit for expatriates can be extended to 70 years of age if that person is self-employed.

The Regulations for getting a mortgage for an off-plan property in the UAE are straightforward and clear. And have proved to be quite successful in upholding the rights of all parties involved – borrower, lender, and the developer.

General Conditions for UAE Properties Mortgage facility

	UAE residents and Non-Residents	UAE residents and Non-Residents	UAE and GCC Nationals UAE GCC
Built Property	First property	Property valued at AED 5 Million or Less: LTV= up to 80%	Property valued at AED 5 Million or Less: LTV= up to 75%
		Property valued above AED 5 Million: LTV= up to 70%	Property valued above AED 5 Million: LTV= up to 65%
	Second or subsequent Properties	LTV= up to 65 % (irrespective of property value)	LTV= up to 60 % (irrespective of property value)
Off-Plan	All	LTV= up to 50 % (irrespective of property value)	LTV= up to 50 % (irrespective of property value)

General Conditions

1. Registration Fees, 4 % of Sale Price, to be paid upfront.
2. Built property Title Deed to be issued and assigned to mortgage issuer.
3. Off-plan Property to be registered at Oqood and Preliminary registration to be assigned to mortgage issuer.
4. Property Valuation by independent third party assigned by mortgage issuer. Related fees to be born by the mortgagor.
5. The maximum term of a mortgage is set is set at 25 years for UAE residents and 15 years for non-residents.
6. The maximum age limit of the borrower at the date of last repayment due on the loan is to be 65 years for Non-UAE residents and 70 years for UAE residents.
7. The maximum financing amount allowed for UAE nationals is set at eight times their annual income.
8. The maximum financing amount allowed for non-UAE nationals is set at seven times their annual income.
9. A mortgage is not valid unless it is registered with the Dubai Land Department and any agreement to the contrary is void.
10. The mortgagor, shall bear the costs of the contract unless agreed otherwise.
11. The costs of registering a mortgage is a fee of 0.25% of the loan amount. (Subject to update from time to time by the authorities)
12. Life and Property Insurance to be established by mortgagor.

a) All offering subject to projects registration and acceptance by participating banks.
b) Not all banks offer Shariah Compliant products.
c) Not all banks offer mortgage to non- UAE residents.
d) Specific conditions such as interest rates, fees, and minimum income differ from bank to bank.
e) Current loans are subject to change from time to time.

INTRODUCTION TO THE MORTGAGES FOR NON-UAE RESIDENTS

Features of Mortgages for Non-UAE Residents

These are some of the more common features of mortgages meant for non-UAE residents.

- Loan Amount: The exact amount that a bank will be willing to offer will depend on the bank you approach but some banks offer up to AED 20 million for the purchase of residential properties.

- Interest Rates: The interest rates also depend on the bank that you approach for the loan.

- Tenure: The tenure of this loan can be as long as 15 years.

- Loan to Value Ratio: Unlike the home loans offered to residents, most banks offer anywhere up to 50% funding for the property if you are not a resident of the UAE.

- For those who are particular about the financial services they use, there are banks that even offer these loans under the rules of Islamic Banking.

Eligibility Criteria and Documents Required

Before you can receive the money to pay for your new home, you are going to have to meet certain eligibility criteria and submit the required documents.

- For some banks you will have to be a resident of a country that is on the banks list before you can apply for this loan.

- You will also have to be salaried or self-employed.

- You will need to have a minimum monthly income defined by the bank. This income will have to meet the minimum criteria after tax deductions.

You will need to submit the application form for the loan along with the following supporting documents.

- Identity proof in the form of a valid passport.
- Bank statements for the last 6 months. These may be required of individuals and companies alike.
- If your country of residence has a credit rating facility then credit reports will be required.
- If you are residing in a country other than the one that issued the passport, then a residency permit will also be required.
- Salary certificates and pay slips will also be required.
- For companies and self-employed individuals, audit statements, certificates of incorporation, trade licenses and business profiles will also be required.
- Proof of residence which could be utility bills, etc.

6 HOW TO OPEN A BANK ACCOUNT, FOR RESIDENT AND NON-RESIDENT?

Top 3 things you should know before opening a bank account in Dubai

Bank Account Requirements	Services Offered by Banks	Benefits of Bank account
For individual/Personal Bank Account you are asked to provide below mentioned documents: · Utility bill to show your current address · Sometimes bank asks for reference letter · In case of employment, NOC from the employer/group or company For corporate bank account you are asked to provide below mentioned documents: · Memorandum of association/articles (MOA) · Incorporation certification · Shareholder and directors details · Company's NOC/ good standing letter · Existing company contracts · Letters of reference	· Online banking · Types of bank account (International, offshore) · ATM services · Credit and debit card facility · Cheque book · Flexible transfer of funds · Customer service · Facility of loan/credit	· Banks in Dubai offer full confidentiality of your personal information. There are no exchanges of information agreements with any country. · Easy and reliable transfer of capital in and out of Dubai · Safe and secure online and phone banking system · Access to international banks and their services · Almost all type of currency exchange options available · Access to the facility of personal, business and car loan · Reasonable interest rates · Joint account option · Activity monitor via email and SMS

What documents will I need to open an account?

- Your passport, along with some copies and extra passport pictures
- A letter of no-objection from either your sponsor or employer

- A document showing your employer's name and the amount of your salary (your HR department should be able to provide you with one)
- An ID card, or a copy of the application you submit to get one
- A recent utility payment receipt or signed rental contract to confirm your address
- A letter of recommendation from another bank, like the one you use in your home country

Whether you'll need some or all of the above depends on what type of account you're opening, whether you're a resident or non-resident, and what bank you're opening an account with.

Can I open an account if I'm not in the country?

To open a bank account anywhere in the UAE, you'll be required to sign your application and other documents in front of a bank officer. Typically, this means you'll need to be physically present when you open your account. That being said, if you decide to bank with a larger international financial institution that operates in Dubai like HSBC or Citibank, you should be able to open an account from your local branch.

How to Open a Bank Account for Non-Resident?

You can open savings account being a non-resident. You can get a debit card and hence can ask at time of account opening to issue the debit card and tell them that you will collect the same from them. They will contact you once the card is ready. Please note you will have to maintain minimum balance account as per bank 's policy.

- Passport Copy
- Source of income proof
- Bank Statement for last one year from non -resident's existing operational account in his own country.

Another option is that, in some cases, you can also employ a financial advisor who will act as your representative in Dubai, which may allow you to open an account remotely.

Which bank should I choose?

A lot of the time, non-residents feel that it's safer and easier to open an account with a larger bank that they're already familiar with. Standard Chartered, HSBC and Citibank are all major international banks that operate in the UAE, any of which could be a good choice.

However, the rise of these larger international institutions has caused many local banks to offer great services at competitive rates. Emirates NBD, for example, has been well reviewed and may be better equipped to deal with the tightly regulated UAE Central Bank than some of their foreign competitors.

SOME GOOD THINGS TO CONSIDER WHEN CHOOSING A BANK IN DUBAI ARE:

- The number of ATMs
- Availability and ease of online banking and apps.
- Minimum balance requirements.

Here's a list some of the popular banks in Dubai, along with the standard features of a basic current account to help you choose where to open yours:

National Banks

Emirates NBD has more than 250 ATMs and bank branches in Dubai. Their standard current account includes:

- Free international Debit/ATM card (AED only)
- Can be opened in an approved foreign currency

They have 50 ATM and branch locations in Dubai. NBAD not only offers extensive credit card options, but their personal current account includes:

- Free cash withdrawals at NBAD ATMs in the UAE
- MasterCard Platinum Debit Card

ADCB offers 11 ATMs and branch locations in Dubai. Their current account includes:

- Availability in AED and all other major currencies
- Free teller withdrawals and deposits
- Free Debit/ATM card

They have 14 ATMs and 8 branch locations in Dubai. FGB's current account includes:

- Minimum balance of 3000 AED
- Free Debit/ATM card (if the account is in AED)

Dubai Islamic Bank is known for their highly personalized service and offers 10 ATMs and branch locations in Dubai.

CONNECT

Oriental Pearls,
Dubai, United Arab Emirates

Disclaimer:
The information provided in this document is provided by way of general information and comment only. While reasonable care has been taken in producing this Information, changes in circumstances may occur at any time and may impact on the accuracy of the Information. The Information does not constitute professional advice or provision of any kind of services and should not be relied upon as such. Oriental Pearls and/or their affiliates, officers or employees, give any warranty or representation as to the accuracy, reliability, timeliness or completeness of the Information now or in the future. Oriental Pearls shall not be liable for any loss suffered, directly or indirectly by any person acting in reliance upon the Information contained herein. No part of the Information provided is to be construed as a solicitation to make any financial investment. Information, including forecast financial information and examples should not be considered as a recommendation in relation to holding, purchasing or selling. The information does not take into account any investor's individual investment objectives, financial position and particular investment needs. As such, before making any decision, investors should conduct their own due diligence and consult their financial advisors. The Information may not otherwise be reproduced and must not be distributed or transmitted to any other person or used in any way without the express approval of Oriental Pearls.

2017

تواصل معنا

،أورينتال بيرلز
دبي، الإمارات العربية المتحدة

إخلاء المسؤولية

المعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي بمثابة معلومات عامة فقط. ورغم توخي العناية المعقولة في إعداد هذه المعلومات، قد تحدث تغيرات في الظروف في أي وقت ويمكن أن تؤثر على دقة المعلومات. لا تشكل المعلومات مشورة مهنية أو تقديم أي نوع من الخدمات، ولا ينبغي الاعتماد عليها على هذا النحو. لا تقدم أورينتال بيرلز و/أو شركاتها التابعة أو مسؤوليها أو موظفيها أي ضمان أو تعهد بشأن دقة أو موثوقية أو توقيت أو اكتمال المعلومات الآن أو في المستقبل. لن تتحمل أورينتال بيرلز أي مسؤولية عن أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة تلحق بأي شخص يتصرف بالاعتماد على المعلومات الواردة في هذه الوثيقة. لا يجوز تفسير أي جزء من المعلومات المقدمة بأنه دعوة لإجراء أي استثمار مالي. ولا ينبغي اعتبار المعلومات، بما في ذلك المعلومات الخاصة بالتوقعات المالية والأمثلة، توصيةً فيما يتعلق بالحيازة أو الشراء أو البيع. لا تأخذ المعلومات في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الخاصة لأي مستثمر فرد ووضعه المالي واحتياجاته الاستثمارية. من هذا المنطلق، يجب على المستثمرين، قبل اتخاذ أي قرار، بذل العناية الواجبة والتشاور مع مستشاريهم الماليين. لا يجوز إعادة إنتاج هذه المعلومات بخلاف ذلك ولا يجوز توزيعها أو نقلها إلى أي شخص آخر أو استخدامها بأي شكل من الأشكال دون الحصول على موافقة صريحة من أورينتال بيرلز

ما هو البنك الذي سأختاره؟

كثيراً ما يفضل غير المقيمين فتح الحساب لدى إحدى البنوك الكبيرة التي يتعاملون معها بالفعل من منطلق السلامة وسهولة الإجراءات، وتعمل مجموعة كبيرة من هذه البنوك بالفعل في دولة الإمارات مثل «ستاندرد و «سيتي بنك» وهي بالفعل إحدى الخيارات الجيدة «HSBC» تشارترد» و ومع ذلك، فقد دفع بروز هذه المؤسسات الدولية الكبيرة العديد من البنوك المحلية إلى تقديم خدمات متميزة بأسعار تنافسية. فعلى سبيل المثال، يحظى بنك الإمارات دبي الوطني بمركز مرموق في دبي ومكانة جيدة تجعله أكثر قدرة على تلبية المتطلبات الصارمة للمصرف المركزي لدولة الإمارات من بعض البنوك العالمية

بعض العوامل التي يتعين وضعها في الحسبان عند اختيار البنك في دبي

- عدد أجهزة الصراف الآلي
توفر وسهولة الخدمات المصرفية عبر الإنترنت وتطبيقات الهاتف المحمول
- متطلبات الحد الأدنى للرصيد

فيما يلي قائمة ببعض البنوك الرئيسية في دبي، مع نبذة عن بعض ميزات الحساب الجاري لديها من أجل مساعدتك على اختيار البنك الأنسب لك

البنوك المحلية

بنك الإمارات دبي الوطني
يمتلك البنك شبكة ضخمة تضم ٢٥٠ فرعاً وجهاز صراف آلي منتشرة في جميع أرجاء دبي. وفيما يلي بعض ميزات الحساب الجاري الموحدة لدى البنك
- (بطاقة خصم / صراف آلي مجانية (إن كان الحساب بالدرهم الإماراتي
- إمكانية فتح الحساب بأي عملة أجنبية معتمدة

بنك أبوظبي الوطني
يمتلك البنك شبكة كبيرة تضم ٥٠ فرعاً وجهاز صراف آلي منتشرة في جميع أرجاء دبي. ويقدم البنك مجموعة واسعة من خيارات بطاقات الائتمان وتتضمن ميزات الحساب الجاري الشخصي لدى البنك
- خدمة السحب المجاني من شبكة أجهزة الصراف الآلي الكبيرة للبنك والمنتشرة .في جميع أنحاء دولة الإمارات
- بطاقة الخصم المباشر ماستركارد البلاتينية

بنك أبوظبي التجاري
يمتلك البنك شبكة تتألف من ١١ فرعاً وجهاز صراف آلي في دبي. وفيما يلي بعض ميزات الحساب الجاري لدى البنكمتوفر بالدرهم الإماراتي وبجميع
- العملات الرئيسية الأخرى
- خدمة السحب والإيداع النقدي المجانية من الصراف
- بطاقة خصم / صراف آلي مجانية

بنك أبوظبي الأول
يمتلك البنك شبكة تتألف من ١٤ جهاز صراف آلي و٨ فروع منتشرة في جميع أنحاء دبي. وفيما يلي بعض ميزات الحساب الجاري لدى بنك الخليج الأولالحد
- الأدنى للرصيد: ٣,٠٠٠ درهم
- (بطاقة خصم / صراف آلي مجانية (إن كان الحساب بالدرهم الإماراتي

بنك دبي الإسلامي
يتمتع بنك دبي الإسلامي بمكانة مرموقة بفضل خدماته الشخصية المميزة .وشبكته المكونة من ١٠ أجهزة صراف آلي وفروع في دبي

6 كيفية فتح حساب مصرفي للمقيمين في دولة الإمارات

أهم ٣ أمور يجب معرفتها قبل فتح حساب مصرفي في دبي

متطلبات فتح الحساب المصرفي

أهم ٣ أمور يجب معرفتها قبل فتح حساب مصرفي في دبي

فاتورة كهرباء أو مياه تثبت عنوانك الحالي
تطلب البنوك في بعض الأحيان خطاب إحالة ((تزكية من شخص أو عميل آخر
إذا كان المشتري موظفاً، شهادة عدم ممانعة من صاحب العمل/ المجموعة أو الشركة

لفتح حساب للشركات، يتعين عليك تقديم المستندات التالية

النظام الأساسي للشركة /عقد تأسيسها
شهادة التأسيس
بيانات الشركاء وأعضاء مجلس الإدارة
شهادة عدم ممانعة من الشركة وشهادة باستمرارية نشاط الشركة
العقود الحالية المبرمة مع الشركة
(خطابات إحالة (تزكية من شركات أخرى

الخدمات المقدمة من البنوك

الخدمات المصرفية عبر الإنترنت
أنواع الحساب المصرفي (دولي، حساب (خارجي
خدمات أجهزة الصراف الآلي
بطاقة خصم وائتمان
دفتر شيكات
تسهيلات مرنة لتحويل الأموال
خدمة العملاء
التسهيلات الائتمانية/القروض

مزايا الحسابات البنكية

تضمن البنوك في دبي الخصوصية التامة لمعلوماتك الشخصية.
سهولة تحويل رؤوس الأموال من دبي وإليها.
خدمات مصرفية آمنة عبر الإنترنت وتطبيقات الهاتف المحمول
الوصول إلى البنوك الدولية وخدماتها
صرف جميع العملات الدولية
الاستفادة من القروض الشخصية وقروض الشركات وتمويل السيارات
أسعار فائدة معقولة
إمكانية فتح حساب مشترك
الإشعار بأي عمليات تتم على الحساب عبر البريد الإلكتروني وخدمة الرسائل النصية

ما هي المستندات المطلوبة لفتح الحساب؟

- جواز السفر، وبعض النسخ منه وصور شخصية
- خطاب عدم ممانعة من الكفيل أو صاحب العمل

اعتماداً على البنك الذي تختاره، قد تحتاج أيضاً إلى تقديم المستندات التالية

- شهادة باسم صاحب العمل وراتبك الشهري (تستطيع الحصول على هذه
- (الشهادة من قسم الموارد البشرية من المؤسسة التي تعمل لديها
- بطاقة الهوية، أو صورة من طلب استصدار البطاقة
- إيصال حديث لسداد فاتورة الكهرباء والمياه أو عقد إيجار موقع عليه لتأكيد صحة عنوانك
- رسالة توصية من بنك آخر، مثل البنك الذي تتعامل معه في بلدك

تعتمد حاجتك إلى تقديم بعض أو كافة المستندات السابقة على نوع الحساب المراد فتحه وإقامتك في الدولة والبنك الذي تريد فتح الحساب لديه

هل أستطيع أن أفتح حساباً مصرفياً إن لم أكن موجوداً في الدولة؟

لفتح حساب مصرفي في أي مكان داخل دولة الإمارات، سيُطلب منك الحضور شخصياً للتوقيع على استمارة الطلب والوثائق الأخرى أمام مسؤول البنك، وهذا يعني أنه يتوجب عليك أن تكون موجوداً في الدولة عند فتح الحساب. بيد أنه إذا قررت فتح الحساب لدى مؤسسة مالية دولية كبيرة لها فروع في دبي أو سيتي بنك، تستطيع فتح الحساب من الفرع المحلي في HSBC مثل بنك بلدك

كيف يتم فتح حساب مصرفي لغير المقيمين؟

يمكن فتح حساب توفير لغير المقيمين والحصول على بطاقة خصم. بإمكانك أن تطلب من البنك عند فتح الحساب إصدار بطاقة الخصم وأن تخبرهم بأنك سوف تستلمها بنفسك، وعندما تكون البطاقة جاهزة، سيتصلون بك. يرجى العلم أنه يجب عليك الحفاظ في الحساب على الحد الأدنى للرصيد المحدد وفقاً لسياسة البنك

المستندات المطلوبة لفتح الحساب

- صورة من جواز السفر
- إثبات مصدر الدخل
- كشف حساب مصرفي لآخر سنة من حسابات سارية المفعول في بلد الشخص غير المقيم في الدولة

يمكنك أيضاً تعيين مستشار مالي ليكون ممثلك الشخصي في دبي. وبالتالي، تستطيع فتح وإدارة الحساب عن بعد

مزايا القروض العقارية لغير المقيمين في دولة الإمارات

فيما يلي بعض السمات الأكثر شيوعاً للقروض العقارية المخصصة إلى غير المقيمين في دولة الإمارات

مبلغ القرض: هو المبلغ الذي قد يرغب البنك في منحه إلى المقترض والذي قد يختلف من بنك لآخر، فقد تقدم بعض البنوك قروضاً تصل إلى ٢٠ مليون درهم لشراء العقارات السكنية

- أسعار الفائدة: تعتمد أسعار الفائدة أيضاً على البنك المقرض

- مدة القرض: قد تصل مدة القرض إلى ١٥ عاماً

- نسبة القرض إلى قيمة العقار: على عكس القروض العقارية المقدمة إلى

المقيمين في الدولة، تقدم معظم البنوك إلى غير المقيمين تمويلاً يصل إلى ٥٠٪ من قيمة العقا

بالنسبة للأشخاص الذين يفضلون الخدمات المالية المتوافقة مع الشريعة، توجد بنوك تمنح هذه القروض بأحكام تتوافق مع الشريعة الإسلامية

معايير التأهل للحصول على القروض والوثائق المطلوبة

- قبل أن تتمكن من الحصول على التمويل العقاري لمنزلك، يجب استيفاء عدة
- معايير ومتطلبات وتقديم المستندات المطلوبة

معايير الأهلية

- تشترط بعض البنوك أن تكون مقيماً في دولة يكون للبنك فروعاً فيها لكي تتمكن من تقديم طلب الحصول على القرض
- يتعين أيضاً أن تكون موظفاً بأجر أو تعمل لحسابك الخاص

- يجب ألا يقل دخلك الشهري عن الحد الأدنى الذي يحدده البنك، وذلك بعد إجراء الاستقطاعات الضريبية

الوثائق المطلوبة

سيطلب منك تقديم طلب الحصول على القرض مرفق به الوثائق المؤيدة التالية

- إثبات الهوية بموجب صورة من جواز سفر ساري المفعول
- كشف حساب بنكي لآخر ٦ أشهر، وينطبق هذا الشرط على الأفراد والشركات على حد سواء

- في حالة وجود مؤسسة للتصنيف الائتماني في بلد إقامتك، عندئذ، يتعين تقديم تقارير عن جدارتك الائتمانية

إذا كنت مقيماً في دولة غير التي أصدرت جواز سفرك، عندئذ يتعين تقديم تصريح الإقامة أيضاً

- يجب أيضاً تقديم شهادات الراتب وقسائم الدفع

بالنسبة للشركات والأفراد العاملين لحسابهم الخاص، يجب تقديم القوائم المالية المدققة وشهادات التأسيس والرخص التجارية وملخص تعريفي بأعمال الشركة

- إثبات الإقامة مثل فواتير المياه والكهرباء وما إلى غير ذلك

الشروط العامة

دفع رسوم التسجيل العقاري بنسبة ٤٪ من سعر البيع مقدماً.
٢. إصدار سند ملكية الوحدة العقارية مكتملة البناء، على أن يكون مرهوناً للبنك كضمان للقرض.
٣. تسجيل العقار قيد الإنجاز في نظام «عقود»، على أن يكون السجل المبدئي مرهوناً للبنك كضمان للقرض.
٤. تقييم الوحدة العقارية من قبل طرف ثالث مستقل يعينه البنك المقرض، على أن يتحمل المقترض الرسوم المترتبة.
٥. تكون المدة القصوى للقرض العقاري ٢٥ سنة للمقيمين في الدولة و١٥ سنة لغير المقيمين.
٦. يكون الحد الأقصى لعمر المقترض عند وقت سداد الدفعة الأخيرة ٧٠ سنة للمقيمين في الدولة و٦٥ سنة لغير المقيمين.
٧. لا يتجاوز الحد الأقصى للقرض الدخل السنوي الإجمالي لـ ٨ سنوات للمواطنين.
٨. لا يتجاوز الحد الأقصى للقرض الدخل السنوي الإجمالي لـ ٧ سنوات بالنسبة لغير المواطنين.
٩. لا ينعقد القرض العقاري إلا بتسجيله لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.
١٠. يلتزم المقترض برسوم العقد إلا إذا اتفق أطراف العقد على خلاف ذلك.
١١. تبلغ تكاليف تسجيل القرض العقاري رسماً قدره ٠,٢٥ في المائة من قيمة القرض.
مع مراعاة أي تحديثات أو تغييرات تطبقها السلطات من وقت لآخر) ١٢. يلتزم المقترض بالحصول على وثيقة التأمين على الحياة والعقار.

ملاحظة
أ) تخضع جميع العروض لتسجيل المشاريع لدى الدوائر المختصة وموافقة البنوك المشاركة.
ب) لا تعرض جميع البنوك منتجات متوافقة مع الشريعة الإسلامية.
ج) لا تقدم جميع البنوك القروض العقارية إلى غير المقيمين في دولة الإمارات.
د) تختلف الشروط الخاصة مثل أسعار الفائدة والرسوم والحد الأدنى للدخل من بنك لآخر.
هـ) تخضع القروض الحالية للتغيير من وقت لأخر.

مقدمة عن القروض العقارية لغير المقيمين في دولة الإمارات

تمتاز لوائح تنظيم القروض العقارية في دولة الإمارات بالسهولة والوضوح، وقد ثبت نجاحها التام في صون حقوق جميع الأطراف المعنية - المقترض والمقرض والمطور

		المقيمون وغير المقيمون في الدولة من الجنسيات الأخرى	المقيمون وغير المقيمون في الدولة من الجنسيات الأخرى	مواطنو دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي
العقار مكتمل البناء	العقار الأول	تمويل حتى ٨٠٪ للعقار الذي لا تزيد قيمته على خمسة ملايين درهم	تمويل حتى ٧٥٪ للعقار الذي لا تزيد قيمته على خمسة ملايين درهم
		نسبة تمويل حتى ٧٠٪ للعقار الذي تزيد قيمته على خمسة ملايين درهم	تمويل حتى ٦٥٪ للعقار الذي تزيد قيمته على خمسة ملايين درهم
	لعقار الثاني والمنازل اللاحقة	تمويل لغاية ٦٥٪ من قيمة العقار، بغض النظر عن القيمة.	تمويل لغاية ٦٠٪ من قيمة العقار، بغض النظر عن القيمة.
العقارات قيد الإنجاز	الكل	تمويل لغاية ٥٠٪ من قيمة العقار، بغض النظر عن القيمة.	تمويل لغاية ٥٠٪ من قيمة العقار، بغض النظر عن القيمة.

5 كيفية الحصول على قرض عقاري في دبي للمقيمين وغير المقيمين

يمتاز الاستثمار في العقارات قيد الإنجاز في دولة الإمارات بسهولة الإدارة من الناحية المالية، حيث لا يتعين عليك سوى دفع مبلغ مبدئي وسداد باقي المبلغ وفقاً لشروط العقد

لنلقي نظرة على إجراءات الحصول على قرض عقاري لتمويل شراء العقارات قيد الإنجاز في دولة الإمارات

آخر القوانين الصادرة عن المصرف المركزي لدولة الإمارات

أصدر المصرف المركزي لدولة الإمارات نظاماً شاملاً للقروض العقارية في نهاية أكتوبر ٢٠١٣ إلى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، وقد دخل حيز التنفيذ في نهاية ديسمبر ٢٠١٣

يحدد النظام بصورة أساسية كيفية استخدام «نسبة القرض إلى قيمة العقار» من أجل الوقوف على استحقاق المقترض للحصول على قرض عقاري. ويتولى المصرف المركزي مسؤولية تنظيم إصدار القروض العقارية من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى إلى مواطني دولة الإمارات والوافدين وفقاً لإجراءات موحدة

القروض العقارية من البنوك أو المؤسسات المالية لتمويل شراء العقارات قيد الإنجاز

وفقاً للنظام، فإنه فيما يتعلق بجميع فئات العقارات التي لا تزال قيد الإنجاز، يكون الحد الأقصى لنسبة القرض ٥٠٪ فقط من قيمة العقارات للمواطنين أو غير المواطنين، بغض النظر عن الغرض أو قيمة العقار أو فئة المشتري، وهذا يعني أن مبلغ القرض لن يتجاوز ٥٠٪ من قيمة العقار
من أجل الحصول على قرض عقاري، يجب عليك سداد دفعة أولى لا تقل عن ٥٪ من قيمة العقار. بعدئذ، سيدفع البنك نسبة الـ ٥٠٪ المتبقية إلى حساب ضمان المطور وفقاً لجدول السداد. وسيحتسب البنك فوائد على المبلغ بعد السداد إلى المطور

إضافة إلى ذلك، يجب العلم أن البنك لن يودع القرض في حساب ضمان المطور إلا بعد حصوله على وثيقة التسجيل العقاري «عقود» أو التسجيل المسبق، التي سوف تصدرها دائرة الأراضي بعد دفع رسوم التسجيل وقدرها ٤٪ من قيمة العقار

فترة السداد

يحدد القانون مدة سداد القرض والحد الأقصى لعمر المقترض، إذ ينص على ألا تتجاوز مدة سداد القرض العقاري ٢٥ عاماً بحد أقصى، ليكون عمر المقترض عند سداد الدفعة الأخيرة من القرض ٧٠ عاماً بالنسبة للمواطنين، و٦٥ عاماً بالنسبة لغير المواطنين، أو ٧٠ عاماً إذا كان المقترض يعمل لحسابه الخاص (ليس موظفاً)

4 ٤ كيفية تأجير عقاراتك في دبي

استحدثنا، في أورينتال بيرلز، خدمة أطلقنا عليها اسم «منزلي» لإدارة العقارات من أجل مساعدة عملائنا في إدارة عقاراتهم، بما في ذلك تأجير وحداتهم العقارية دون أي متاعب، إذ نوفر لهم مجموعة متكاملة من خدمات إدارة العقارات التي تمكنهم من إدارة عقاراتهم بمنتهى السهولة طوال العام، وتوفر الخدمة ميزة إدارة الإيجار وتحصيل العوائد وكافة الأمور

خدمات الإيجار طويل الأمد

سوف تساعدك أورينتال بيرلز من خلال فريق «منزلي» على القيام بما يلي

- البحث عن المستأجر المناسب، والتفاوض معه نيابة عنك على مبلغ التأمين ومبلغ الإيجار وعقد الإيجار وفترات السداد

- إدارة العلاقة بينك وبين المستأجر، فيما يتعلق بسداد الإيجار والصيانة

- تحديد قيمة الإيجار المناسبة

- التحديث
تحديث وحدتك العقارية وعرضها بأبهى وأفضل صورة قبل تأجيرها

- الصيانة
التأكد من إدارة وحدتك العقارية وصيانتها جيداً، إذ إن الصيانة الجيدة شرط أساسي لكسب رضا المستأجر

- التأكد من جاذبية وحدتك العقارية

خدمات القيمة المضافة من منزلي

- تقرير المعاينة قبل التسليم
- تسجيل سند الملكية
- تسليم الملكية الجديدة واستلام المفتاح
- (الإنذار القانوني (حالات الإخلاء وعدم دفع قيمة الإيجار

خدمات التأجير لفترات قصيرة

الإدارة الكاملة لمنازل العطلات السياحية التي سوف تشمل – إدارة العلاقات مع النزلاء، وإدارة الإيرادات، والصيانة والتنظيف، والأمن والديكور الداخلي والتجهيزات والعناية بالحدائق

كيفية صيانة وحدتك العقارية بعد انتهاء فترة المسؤولية عن العيوب

استحدثنا، في أورينتال بيرلز، خدمة أطلقنا عليها اسم «منزلي» لإدارة العقارات من أجل صيانة عقاراتهم بعد العام الأول من الاستلام، وتشمل الخدمة صيانة العقار بعد انتهاء فترة المسؤولية عن العيوب من خلال ثلاث عروض للصيانة وهي

سافاير: صيانة كاملة وخدمة دعم على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع
روبي: صيانة جزئية وخدمة دعم على مدار الساعة ٥ أيام في الأسبوع
إميرالد: صيانة جزئية وخدمة دعم ٩ ساعات عمل ٥ أيام في الأسبوع

3 كيفية إعادة بيع العقارات في دبي

يقصد بالعقار قيد الإنجاز العقار المعروض للبيع في السوق رغم عدم اكتمال بنائه بعد. ويعد المطورون العقاريون الباعة الرئيسيين للعقارات قيد الإنجاز وكثيراً ما يبيع المستثمرون الوحدات العقارية قيد الإنجاز سعياً إلى تحقيق أرباح أكبر مقارنة بالعقارات مكتملة البناء

لماذا يبيع المستثمرون وحدات عقارية قيد الإنجاز؟

يبيع المستثمرون الوحدات العقارية قيد الإنجاز عندما يكتسب المشروع شهرة أكبر ومن ثم تُتاح لهم فرصة الحصول على عائد أكبر على استثماراتهم

هل بيع الوحدات العقارية قيد الإنجاز مجدياً؟

تبدأ أسعار الوحدات العقارية قيد الإنجاز في الارتفاع عند إنجاز المشروع جزئياً. وعندئذ، من المرجح أن يحقق المستثمرون عوائد أعلى من بيع وحداتهم العقارية قيد الإنجاز بعد الانتهاء الجزئي من الأعمال الإنشائية

كيفية بيع وحدة عقارية قيد الإنجاز في دبي

إذا كنت تفكر في بيع وحدتك العقارية التي لا تزال قيد الإنجاز، يسرنا أن نعلمك أننا، في أورينتال بيرلز، قد استحدثنا خدمة أطلقنا عليها اسم «منزلي» لإدارة العقارات من أجل مساعدة عملائنا في إدارة عقاراتهم، بما في ذلك إعادة بيع وحداتهم العقارية، من خلال فريقنا المتخصص وذلك بالاستفادة من شبكتنا الواسعة من الوكالات العقارية الكبرى

سوف نوفر كافة سبل الدعم والتسهيل من أجل بيع وحدتك العقارية، علماً بأنه يتعين عليك تقديم الأوراق التالية

- صورة من جواز سفر ساري المفعول
- شهادة إنجاز العقار بالنسبة للعقارات مكتملة البناء
- (إثبات سداد رسوم الخدمة (في حالة العقارات مكتملة البناء
- شهادة عدم ممانعة من المطور
- إيصالات الدفع إلى المطور
- إثبات العنوان
- سند الملكية

إجراءات الشراء من أورينتال بيرلز للعقارات

العميل
- تواصل العميل مع أورينتال بيرلز

التسجيل
- يستكمل العميل طلب التسجيل
- يقدم العميل صورة من جواز سفره والتأشيرة وبطاقة الهوية الإماراتية أو بطاقة الهوية الوطنية
- تسجل أورينتال بيرلز العميل في النظام
- تخصيص مستشار عقاري من أورينتال بيرلز لخدمة العميل

التأهيل
- يفهم المستشار العقاري متطلبات العميل
- عقد اجتماع مع ا لعميل
- تعريف العميل بالإجراءات والمنتج العقاري
- هل العميل مهتم بالمتابعة؟
- نعم
- يحجز العميل العقا

الحجز
- يدفع العميل مبلغ تأمين الحجز بمبلغ ٢٥,٠٠٠ درهم أو ما يعادله بالدولار الأمريكي أو أي عملة دولية أخرى
- يستلم العميل إيصال السداد
- يوقع العميل على عقد حجز العقار
- يستلم العميل نسخة من عقد حجز العقار الذي يحمل جميع التوقيعات المطلوبة

الدفعة المقدمة والرسوم الأخرى
- يدفع العميل الدفعة المقدمة ورسوم تسجيل «عقود» بنسبة ٤٪ من قيمة العقد والرسوم الإدارية
- يستلم العميل إيصال السداد

عقد البيع والشراء
- يوقع العميل على عقد البيع والشراء
- يستلم العميل نسخة من عقد البيع والشراء الذي يحمل جميع التوقيعات المطلوبة

التسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك في
- تسجل أورينتال بيرلز العقار لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي
- يستلم العميل نسخة من تسجيل «عقود
- النهاية

إجراءات شراء الوحدات العقارية المتبعة لدى أورينتال بيرلز

الخطوة ١ التحقق من وضعك الائتماني

- التحقق من وضعك الائتماني
- وضع ميزانية تمويل بيتك

الخطوة ٢ البحث

- (تحديد حجم بيتك الجديد ومواصفاته (مثلاً عدد غرف النوم، وما إلى ذلك
- مقابلة مستشارينا الذين يسرهم إسداء النصح والمشورة لك في جميع الأوقات
- اكتشاف مزايا العيش في مجمعاتنا السكنية
- اختيار بيت أحلامك لدينا

الخطوة ٣ الحجز

- (دفع رسوم الحجز (نقداً، أو ببطاقة الائتمان، أو عن طريق حوالة مصرفية أو طرف ثالث
- التوقيع على نموذج اعتماد بطاقة الائتمان، في حالة الدفع عن طريق البطاقة
- التوقيع على خطاب تفويض الطرف الثالث، في حالة قيام شخص آخر بالدفع نيابة عنك
- تقديم نسخة عن الحوالة في حالة الدفع عن طريق الحوالة المصرفية
- (URC) التوقيع على عقد حجز الوحدة
- استلام عقد الحجز الذي يحمل جميع التوقيعات المطلوبة

الخطوة ٤ (الدفعة الأولى (العربون

- سداد الدفعة الأولى (نقداً، أو ببطاقة الائتمان، أو عن طريق حوالة مصرفية أو طرف (ثالث
- دفع قيمة التسجيل العقاري «عقود» بنسبة ٤٪ من قيمة العقار
- (دفع الرسوم الإدارية إلى دائرة الأراضي والأملاك في دبي (نقداً أو ببطاقة الائتمان

الخطوة ٥ البيع والشراء

- توقيع عقد البيع والشراء بمجرد إيداع الدفعة الأولى والرسوم الإدارية في حساب الضمان
- استلام عقد البيع والشراء الذي يحمل جميع التوقيعات المطلوبة

الخطوة ٦ تسجيل البيت

- تقوم أورينتال بيرلز بتسجيل العقار لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي نيابة عنك
- «استلام الإيصال وعقد التسجيل العقاري «عقود
- تحويل عقد التسجيل العقاري «عقود» إلى سند ملكية عند تسلم منزلك ودفع أي رسوم منطبقة

استكمال عقود البيع والشراء الرسمية

إن اتفاق البيع والشراء هو العقد الرسمي والملزم قانوناً، وعليك أن تتأكد أنه يحدد تاريخ الإنجاز المتوقع

لإتمام إجراءات شراء الوحدات العقارية مكتملة البناء، يجب نقل سندات الملكية باسم المالك الجديد، وعندئذ يجب دفع سعر العقار بالكامل

ستوجه إليك الدعوة لمعاينة العقار وتبليغ المطور بأي مشكلات أو أمور يتعين معالجتها قبل تسليم الوحدة العقارية

2 شراء العقارات في دبي

شراء العقارات قيد الإنجاز في دبي

إذا رغبت في شراء وحدة عقارية قيد الإنجاز، فإن أولى الخطوات التي عليك اتخاذها، بعد اختيار الوحدة وتأمين التمويل اللازم لها، هي تقديم طلب الحجز الذي يتضمن موجزاً بالشروط والأحكام الأساسية لعقد البيع، والمعلومات الخاصة بجدول السداد، والمعلومات الشخصية عن جميع الأطراف المعنية

- يتعين عليك تقديم جواز سفرك مع طلب الحجز
- تأكد من فهم شروط العقد جيداً
- إذا لم يكن العقار مكتمل البناء بعد، تأكد من معرفة مسؤوليات المطورر

دفع مبلغ تأمين الحجز

عند الاتفاق على وثيقة حجز العقار، يجب عليك دفع تأمين الحجز الذي سيتم تحديده في طلب الحجز. ولا يقوم المطورون في كثير من الأحيان بصياغة عقود البيع والشراء الرسمية إلا بعد دفع هذا التأمين

- تُحول هذه المبالغ إلى المطور عند إنجاز الأعمال الإنشائية

قوانين تنظيم حق الأجانب في تملك العقارات في الدولة

قبل التوقيع على اتفاقية بيع وشراء الوحدات العقارية قيد الإنجاز، يجب على المشترين مراجعة دائرة الأراضي والأملاك في دبي ومؤسسة التنظيم العقاري أو زيارة الموقع الإلكتروني للدائرة (www.dubailand.gov.ae) للتحقق مما

يلي:

١. هل المشروع العقاري مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري؟
٢. هل هناك حساب ضمان للمشروع؟ ما هو رقم حساب الضمان وما هو اسم أمين حساب الضمان؟
٣ - ما هي نسبة إنجاز المشروع؟ وما هو التاريخ المتوقع لإنجازه؟
٤. هل المطور مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري؟ هل يمتلك المطور أرض المشروع أم أن هناك اتفاق تطوير بين المالك والمطور؟
٥. هل حصل المطور على التصاريح والموافقات اللازمة من دائرة الأراضي والأملاك في دبي ومؤسسة التنظيم العقاري بشأن بيع الوحدات العقارية قيد الإنجاز في المشروع؟

القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

وفقاً لهذا القانون، يجب على المطورين الراغبين في بيع وحدات عقارية قيد الإنجاز فتح حساب ضمان خاص لدى أمين الحساب (البنك / المؤسسة المالية) المعتمد من دائرة الأراضي في دبي باسم المشروع العقاري، بحيث يتم إيداع جميع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات عقارية قيد الإنجاز أو من الممولين في ذلك الحساب الذي يكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري وتسوية مدفوعات تمويل المشروع وفقاً للقانون. وتخضع حسابات ضمان التطوير للتدقيق بشكل منتظم من قبل قسم حساب الضمان العقاري التابع لمؤسسة التنظيم العقاري، الفرع التنظيمي لدائرة الأراضي والأملاك في دبي

1 اعرف حقوقك

التملك الحر مقارنة بحق الإيجار

مقدمة

قوانين تنظيم حق الأجانب في تملك العقارات في الدولة

يُسمح للأجانب تملك جميع أنواع العقارات بنظام التملك الحر في مناطق محددة مخصصة لذلك الغرض. ويقصد بالتملك الحر حق الملكية المطلق غير المقيد بزمن والذي يشمل الأرض وما عليها من مبانٍ

القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي

ينظم هذا القانون حقوق التسجيل العقاري وحقوق الملكية في إمارة دبي، وينص على اقتصار حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي وعلى الشركات المملوكة لهم، على أن يجوز بموافقة حاكم دبي في مناطق يحددها سموه في الإمارة منح أشخاص من غير هؤلاء المواطنين الحق في تملك العقارات كملكية مطلقة غير مقيدة بزمن أو حق الانتفاع بالعقار كما ينظم القانون تسجيل العقارات في دبي في السجل العقاري لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي لضمان حماية حقوق الملاك، ويحدد أيضا صلاحيات دائرة الأراضي في قيد البيانات الخاصة بالوحدات العقارية وتحديثها في السجل العقاري ذات الصلة

المناطق المخصصة لتملك الأجانب

يحدد حاكم إمارة دبي المناطق المخصصة لتملك الأجانب للعقارات بموجب المراسيم واللوائح الصادرة من وقت لآخر («المناطق المخصصة»). وفيما يلي قائمة بأهم هذه المناطق

- ميدان
- نخلة جميرا
- جزر العالم
- داون تاون دبي
- المدينة القديمة
- برج خليفة
- الخليج التجاري
- مرسى دبي
- تلال الإمارات
- (أبراج بحيرات جميرا (جي ال تي
- (جميرا بيتش ريزيدنس (جي بي آر
- حدائق ديسكفري
- المرابع العربية
- (مردف (مناطق محددة
- مجمع دبي للاستثمار
- فالكون سيتي
- مدينة دبي الرياضية
- دبي موتور سيتي
- المدينة العالمية
- جزر الجميرا وقرية الجميرا

الفهرس

1 اعرف حقوقك 32
2 شراء العقارات في دبي 36
3 (كيفية إعادة بيع العقارات في دبي (الإجراءات 42
4 كيفية تأجير عقاراتك في دبي 44

١. الإيجار طويل الأمد

(٢. الإيجار لفترات قصيرة (بيوت العطلات

5 كيفية الحصول على قروض عقارية في دبي للمقيمين وغير المقيمين 46

6 كيفية فتح حساب مصرفي للمقيمين وغير المقيمين 52

تم إعداد هذا الدليل بناءً على أحدث القواعد واللوائح الصادرة عن دائرة
الأراضي والأملاك في دبي ومؤسسة التنظيم العقاري

2017

أورينتال بيرلز

دليل المستثمرين