

الجريدة الرسمية لحكومة دبي

عدد خاص

تشريعات بلدية دبي

السننة 60

العدد 764

12 مارس 2026 م

23 رمضان 1447 هـ

الجريدة الرسمية لحكومة دبي

السنـة 60

العدد 764

12 مارس 2026 م

23 رمضان 1447 هـ

تصدر عن:
اللجنة العليا للتشريعات

120777 | Dubai | دبي | U.A.E. | إ.ع.م.  + 971 4 5556 299  + 971 4 5556 200 
@DubaiSLC    official.gazette@slc.dubai.gov.ae  slc.dubai.gov.ae 

الرقم المعياري الدولي للدوريات: 1141 - 2410



المحتويات



صاحب السمو حاكم دبي قوانين

- 5 - قانون رقم (2) لسنة 2026 بشأن السلامة العامة في إمارة دبي.
- 25 - قانون رقم (3) لسنة 2026 بشأن جودة وسلامة المباني في إمارة دبي.
- 39 - قانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي.





قانون رقم (2) لسنة 2026 بشأن السلامة العامة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2020 بشأن المواصفات والمقاييس، وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (61) لسنة 2020 في شأن تنظيم تركيب أجهزة كاشف الحرائق في المنازل السكنية، وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (90) لسنة 2020 في شأن مُتطلّبات وضوابط تركيب أجهزة كاشف الحرائق في المنازل السكنية، وعلى القانون رقم (22) لسنة 2015 بشأن تنظيم الشراكة بين القطاعين العام والخاص في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (27) لسنة 2015 بإنشاء مركز الإمارات العالمي للاعتماد وتعديلاته، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحكومة دبي، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعلى القانون رقم (4) لسنة 2020 بشأن تنظيم الطائرات بدون طيار في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي، وعلى القانون رقم (26) لسنة 2023 بشأن المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (19) لسنة 2024 بشأن تنظيم صفة الضبطية القضائية في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (4) لسنة 2025 بإنشاء القيادة العامة للدفاع المدني في دبي، وعلى القانون رقم (5) لسنة 2025 بشأن الصحة العامة في إمارة دبي، وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي، وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2021 بشأن اللجنة العليا لإدارة الطوارئ والأزمات والكوارث في إمارة دبي، وعلى المرسوم رقم (34) لسنة 2022 بإنشاء المؤسسات التابعة لبلدية دبي وتحديد اختصاصاتها، وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961، وعلى الأمر المحلي رقم (2) لسنة 1999 بشأن تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة دبي



وتعديلاته،

وعلى الأمر المحلي رقم (11) لسنة 2003 بشأن الصّحة العامّة وسلامة المُجتمع في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى الأمر الصادر بتاريخ 21 يناير 2004 بشأن الالتزام بتشريعات الصّحة والسّلامة العامّة وحماية البيئة في إمارة دبي،
وعلى التشريعات المُنشئة والمُنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (1)

يُسمّى هذا القانون "قانون السّلامة العامّة في إمارة دبي رقم (2) لسنة 2026".

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المُبيّنة إزاء كلّ منها، ما لم يدلّ سياق النّص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية : بلدية دبي.

المدير العام : مُدير عام البلدية.

المؤسسة : مؤسسة البيئة والصّحة والسّلامة التابعة للبلدية.

الجهة المعنية : الجهات الحكوميّة الاتحاديّة والمحليّة المُختصة قانوناً بأيّ مسألة تتعلّق

بشؤون السّلامة العامّة، أو المعنية بتطبيق أيّ من أحكام هذا القانون
بموجب التشريعات السّارية.

السّلامة العامّة : مجموعة الإجراءات والقواعد والتدابير الرّامية إلى تحقيق أعلى مُستويات الحماية والأمان في الأماكن العامّة، ومواقع الترفيه، ومواقع الفعاليّات العامّة، والخدمات والمُنتجات المُتداولة في الأسواق، بهدف حماية الإنسان من خطر الإصابة، والحفاظ على الممتلكات من التلف والهلاك.



مُتطلّبات السّلامة العامّة: مجموعة الأنظمة والوسائل والمُوصفات والمعايير وأنظمة تقييم المطابقة المرتبطة بها، الواجب توفيرها في الأماكن العامّة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليّات العامّة، وفي الخدمات والمنتجات المُتداولة في الأسواق، بهدف ضمان السّلامة العامّة.

تقييم المخاطر : نظام يتم من خلاله رصد المخاطر، وتحديد الإجراءات الواجب اتخاذها للحيلولة دون تعرّض الإنسان للإصابة أو الممتلكات للتلف أو الهلاك.

المبنى : أي إنشاء مُشيّد ومعد لأغراض السّكن أو مُزاولة التجارة أو الصّناعة أو أي أغراض أخرى.

المكان العام : أي مكان مُتاح لارتياح الجمهور، سواءً بمُقابل أو دون مُقابل، ويشمل دونما حصر، الحدائق العامّة، السّاحات، الملاعب، المُجمّعات، الأسواق التجاريّة، المطاعم، المقاهي، المنشآت الفنّديّة، أماكن التسوّق، الشّواطئ، وأحواض السّباحة ذات الاستخدام المُشترك، بما تحويه هذه الأماكن من خدمات ومُعدّات وأجهزة وأدوات.

مواقع الترفيه : الأماكن المُخصّصة لارتياح الجمهور، سواءً بمُقابل أو دون مُقابل، للتسلية أو الترويح عن النّفس أو الاستجمام أو الرّياضة أو العناية الشخصيّة، ويشمل دونما حصر، دور السّينما، المسارح، دور الأوبرا، الملاهي، أماكن الحفلات الموسيقيّة، عروض السّيرك، وقاعات الرّياضة والألعاب، بما تحويه هذه الأماكن من خدمات ومُعدّات وأجهزة وأدوات.

مواقع الفعاليّات العامّة : الأماكن المُخصّصة لارتياح الجمهور، سواءً بمُقابل أو دون مُقابل، لإقامة الأنشطة على اختلاف أنواعها وأغراضها، وتشمل هذه الأنشطة دونما حصر، الحفلات، الاجتماعات، العروض العامّة، والأنشطة الترفيهيّة المُختلفة.

الجمهور : مجموعة الأفراد الذين يرتادون الأماكن العامّة، ومواقع الترفيه، ومواقع الفعاليّات العامّة، والمُستفيدون من الخدمات والمنتجات المُتداولة في الأسواق.

الحادث : أي واقعة غير مُخطّط لها، قد يترتّب عليها إلحاق الضرر بالإنسان أو الممتلكات، سواءً حدثت لأسباب طبيعيّة، أو خطأ، أو تقصير، أو إهمال، أو عدم التزام بمُتطلّبات السّلامة العامّة.

الشاطئ : المنطقة الطبيعيّة أو الصناعيّة، العامّة أو الخاصّة، المُحاذية للبحر، أو



الخور، أو القنوات المائية، أو البحيرات، أو الواحات المائية، أو الممرات المائية.

حوض السباحة

: حوض المياه المُخصَّص للسَّباحة، ويشمل، الأحواض العامَّة والخاصَّة، الأحواض الداخليَّة والخارجيَّة، الأحواض الدائمة والمؤقتة، وأحواض الجاكوزي.

المنتج

: أي مواد أو سلع أو أجهزة أو معدّات، مُخصَّصة لاستخدام الجمهور، سواء كانت جديدة أو مُعاد تصنيعها أو تأهيلها، ويشمل الإرشادات الخاصَّة بتركيبها وكيفيَّة استعمالها للأغراض المُخصَّصة لها بشكل آمن.

المنشأة

: المؤسَّسة الفرديَّة وأي شخص اعتباري يقوم بمزاولة أي من الأنشطة التجاريَّة أو السياحيَّة أو الخدميَّة أو الزراعيَّة، ولا تشمل الأنشطة المهنيَّة والصناعيَّة.

المالك

: الشَّخص الذي يملك المنشأة أو المبنى، أو يملك حق الانتفاع بهما أو استغلالهما أو استثمارهما، ويشمل مُزوّد الخدمة والمُشغِّل.

مُزوّد الخدمة

: الشَّخص الذي يتولَّى تقديم الخدمة في الأماكن العامَّة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليَّات العامَّة، أو يتولَّى تقديم الخدمات أو تداول المُنتجات.

المُشغِّل

: الشَّخص الذي يملك السيطرة التشغيليَّة الكاملة على المكان العام، ومواقع الترفيه، ومواقع الفعاليَّات العامَّة، وكذلك الشَّخص الذي يملك السيطرة التشغيليَّة على المُعدّات والأدوات والمواد والسلع المُعدَّة لاستخدام الجمهور في تلك الأماكن.

التداول

: عرض أو توزيع المُنتج أو بيعه أو نقله أو تخزينه أو توريده أو الترويج له أو استيراده أو تصديره.

مُشرف السَّلامة العامَّة : الشَّخص المؤهَّل والمُعتمد من المؤسَّسة، المُكلَّف من المالك بالإشراف على تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات والأدلة الصَّادرة بمُوجبه.

الشَّخص

: الشَّخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص.

التصريح

: الوثيقة التي تُصدِّرها المؤسَّسة للمالك، بعد استيفائه لمتطلَّبات السَّلامة العامَّة المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات والأدلة الصَّادرة بمُوجبه.



نطاق التطبيق

المادة (3)

- أ- تُطبّق أحكام هذا القانون على الأماكن العامّة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليّات العامّة والمباني الموجودة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصّة، والمناطق الحرّة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.
- ب- لا تُطبّق أحكام هذا القانون على الأماكن والمرافق والوسائل التالية:
1. المطارات، بما تحويه من مبانٍ ومُنشآت وبُنى تحتيّة.
 2. المرافق العسكريّة والأمنيّة.
 3. الممرّات المائيّة، الموانئ البحريّة، مناطق رُسو السفن، المرافئ، المراسي البحريّة، الأحواض الجافّة، وساحات إصلاح السفن.
 4. وسائل النّقل البريّة والبحريّة والجويّة.
 5. المُنشآت والمباني الصناعيّة والمِهنيّة والحرفيّة.
 6. المباني التي لا تزال قيد الإنشاء، فيما عدا الأجزاء والمرافق التي يُسمح للجُمهور بالدّخول إليها أو المُرور منها.

أهداف القانون

المادة (4)

يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:

1. دعم جهود الجهات المعنيّة في تحقيق التنمية المُستدامة في الإمارة.
2. حماية الأرواح والمُمتلكات، من خلال الحد من الإصابات والوفيات والأضرار النّاجمة عن الحوادث.
3. ضمان سلامة الخدمات المُقدّمة للجُمهور، والمُنتجات المُتداولة في الأسواق.
4. وضع المعايير والتدابير الوقائيّة الواضحة والمُحدّدة، للحد من الحوادث التي قد تُلحق الضّرر بالإنسان والمُمتلكات، وفقاً لأفضل الممارسات العالميّة المُطبّقة في هذا الشأن.
5. ضمان تطبيق مُتطلّبات السّلامة العامّة في الأماكن العامّة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليّات العامّة، بما يُسهّم في دعم الحركة السياحيّة والترفيهيّة في الإمارة.
6. نشر الوعي بين أفراد المُجتمع لتعزيز ثقافة السّلامة العامّة لديهم، وإشراكهم في تطبيق إجراءات السّلامة العامّة والالتزام بها.



اختصاصات المؤسسة

المادة (5)

- لغايات هذا القانون، تتولى المؤسسة، وبالتنسيق مع الجهات المعنية، بحسب الأحوال، الإشراف والرقابة على السلامة العامة في الإمارة، ويكون لها في سبيل ذلك القيام بالمهام والصلاحيات التالية:
1. وضع الشروط والضوابط اللازمة للحد من الحوادث، والوقاية من المخاطر التي قد يتعرض لها كل من يرتاد الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة.
 2. التحقق من توفر الخطط اللازمة لضمان حماية الجمهور، والرقابة على تطبيقها في الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة.
 3. مراجعة تصاميم المعدات والأجهزة المستخدمة في الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة، بما في ذلك الارتفاعات وأجهزة التحميل والتنزيل، والتحقق من استيفائها لجميع متطلبات السلامة العامة.
 4. وضع الشروط والمواصفات الفنية اللازمة لتحديد وإنشاء أحواض السباحة الدائمة والمؤقتة.
 5. التحقق من مطابقة الخدمات والمنتجات المتداولة في الأسواق لمتطلبات السلامة العامة.
 6. إصدار التصاريح الخاصة بمواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة المرخص بإقامتها في الإمارة، بعد التحقق من استيفائها لمتطلبات السلامة العامة، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والأدلة المعتمدة لديها في هذا الشأن.
 7. إعداد وإصدار الأنظمة والأدلة والإرشادات المتعلقة بالسلامة العامة، والرقابة على تطبيقها.
 8. تلقي البلاغات بشأن الأفعال التي تشكل مخالفة لمتطلبات السلامة العامة والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
 9. التحقيق في أسباب الحوادث، ووضع التدابير اللازمة للحد من أثارها، ووضع الحلول المناسبة لضمان عدم تكرارها.
 10. إنشاء قاعدة بيانات بأسباب الحوادث، ووضع الآليات المناسبة لتبادل المعلومات مع الجهات المعنية في هذا الشأن.
 11. عقد الشراكات مع الجهات العامة والخاصة داخل الإمارة وخارجها، للاستفادة من أفضل الممارسات المطبقة في مجال السلامة العامة، وبما يضمن تحقيق أهداف هذا القانون.
 12. إجراء الدراسات والأبحاث العلمية المتخصصة في مجال السلامة العامة.
 13. الإشراف على تصميم وتنفيذ البرامج والدورات التدريبية وورش العمل المتخصصة في مجال السلامة العامة وتقييم المخاطر.



14. تنظيم الحملات التوعوية بمُتطلبات السلامة العامة.
15. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من المدير العام أو المجلس التنفيذي.

مُتطلبات السلامة العامة في الأماكن العامة

مواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة

المادة (6)

- أ- يجب أن تُراعى في الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة، تبعاً لطبيعتها ونوع الأنشطة المُمارسة فيها، والمُعِدّات والأجهزة الموجودة داخلها، مُتطلبات السلامة العامة التالية:
1. مطابقة تصميم المُعِدّات والأجهزة المُستخدمة في تلك الأماكن والمواقع للمواصفات القياسية المُعتمدة.
 2. توفير الإضاءة والتهوية المُناسبة في جميع أجزاء تلك الأماكن والمواقع، وبخاصة المُغلقة منها.
 3. اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لتنظيم الدُخول والخُروج الآمن للجُمهور.
 4. التقيّد بالطاقة الاستيعابية المُحدّدة لعدد الأشخاص المسموح وجودهم داخل تلك الأماكن والمواقع.
 5. التقيّد بمُعَدّلات الضّجيج المسموح بها في التشريعات السّارية في الإمارة، على النّحو الذي لا يتسبّب بزيادة مُعَدّلات التلوث السّمعي فيها.
 6. توفير مُعِدّات الإطفاء وأنظمة مُكافحة الحريق، ومُتطلبات الإخلاء في حالة الطوارئ، وفقاً لما هو مُعتمد لدى الجهات المعنية في هذا الشّأن.
 7. توفير مُتطلبات الإسعافات الأوليّة، وتسهيل الوصول إليها، بالتنسيق مع الجهات المعنية.
 8. تأهيل مشرفي السلامة العامة في تلك الأماكن والمواقع على عمليّات الإنقاذ والإسعافات الأوليّة والإخلاء، واتخاذ التدابير اللازمة لمنع وقوع المخاطر والحوادث، والعمل على إزالتها أو تخفيفها أو الحد منها، وفقاً لما هو مُعتمد لدى الجهات المعنية في هذا الشّأن.
 9. تركيب أنظمة الإنذار واللوحات الإرشاديّة والتحذيريّة، وتوفير خطة إدارة السلامة العامة.
 10. توفير خدمات الطوارئ والإنقاذ، بما يضمن سهولة الوصول إلى الأماكن الآمنة، في حال وقوع الحادث.
 11. توفير الخدمات والتجهيزات الخاصّة بكبار السّن والأشخاص ذوي الإعاقة والأطفال.



12. توفير المسارات اللازمة للدراجات الكهربائية الصغيرة والدراجات الهوائية، وفقاً لما هو مُعتمد لدى الجهات المعنية في هذا الشأن.

13. أي مُتطلبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة، أو يُحددها المُدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

ب- لا تخل أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة بأي مُتطلبات تتعلق بالسلامة العامة، تُطبّقها أي من الجهات المعنية وفقاً للتشريعات المنشئة لها أو المُنظمة لأعمالها.

مُتطلبات السلامة العامة في أعمال الصيانة

المادة (7)

يجب عند القيام بأعمال الصيانة في الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة، مُراعاة مُتطلبات السلامة العامة التالية:

1. توفير اللوحات الإرشادية والتحذيرية المتعلقة بسلامة الجمهور والعاملين في تلك الأماكن والمواقع.
2. توفير شهادات فحص لمركبات التفرّغ ومُعِدّات وأجهزة الرفع والتحميل والتنزيل، صادرة عن الجهات المعنية.
3. أي مُتطلبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة، أو يُحددها المُدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

مُتطلبات السلامة العامة في المباني المأهولة

المادة (8)

يجب أن تُراعى في المباني المأهولة مُتطلبات السلامة العامة التالية:

1. توفير المصاعد الكهربائية أو السّلام المُتحرّكة، وفقاً للمواصفات الفنية والاشتراطات المنصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة.
2. توفير حواجز للوقاية من السّقوط "الدرابزين" على جميع السّلام والأسطح والشرفات، وفقاً للمواصفات القياسية المُعتمدة من الجهات المعنية.
3. تعيين مُشرف السلامة العامة في المبنى الذي تتوفّر فيه الضوابط التي يصدر بتحديدّها قرار من المُدير العام.
4. توفير مُعِدّات الإطفاء وأنظمة مكافحة الحريق، ومُتطلبات الإخلاء في حالة الطوارئ، وفقاً لما



تعتمد الجهات المعنية في هذا الشأن.

5. توفير مُتطلّبات الإسعافات الأولية وتسهيل الوصول إليها، وفقاً لما هو مُعتمد لدى الجهات المعنية في هذا الشأن.
6. أي مُتطلّبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة، أو يُحدّدها المُدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

مُتطلّبات السّلامة العامّة في المنازل

المادة (9)

يجب أن تُراعى في المنازل مُتطلّبات السّلامة العامّة التالية:

- 1- تركيب أجهزة كاشف الحرائق، والاشتراك في نظام الرّبط الإلكتروني المُخصّص لحماية المنازل، وفقاً للمُتطلّبات والضوابط المُعتمدة لدى الجهات المعنية في هذا الشأن.
- 2- توفير جميع مُعدّات وأنظمة مكافحة الحريق المُحدّدة من الجهات المعنية.
- 3- اتخاذ الإجراءات اللازمة للحماية من السُّقوط، والمخاطر النَّاجمة عن التمديدات والأنظمة الكهربائية وأنظمة الطاقة الشمسيّة والأنظمة التقنيّة والذكيّة الأخرى.
- 4- توفير جميع تدابير السّلامة العامّة اللازمة لأحواض السّباحة المُحدّدة من المؤسّسة.
- 5- حدود مُعدّلات الضّجيج المسموح بها بموجب التشريعات السارية في الإمارة.
- 6- توفير التدابير والإجراءات اللازمة للاستخدام الآمن لغاز الطّبخ المنزلي، وفقاً لما تعتمدّه الجهات المعنية في هذا الشأن.
- 7- توفير مُتطلّبات الإسعافات الأولية وقنوات الوصول إليها بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- 8- أي مُتطلّبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة، أو يُحدّدها المُدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

مُتطلّبات السّلامة العامّة في الأجهزة والمُعدّات الكهربائيّة

المادة (10)

يجب أن تُراعى في الأجهزة والمُعدّات الكهربائيّة المُتداولة في الأسواق المحليّة مُتطلّبات السّلامة العامّة التالية:

1. توفير شهادة مطابقة للأجهزة والمُعدّات، تُثبت مُطابقتها للمواصفات والمقاييس المُعتمدة.
2. توفير الأدلة الإرشاديّة اللازمة للاستخدام الآمن للأجهزة والمُعدّات، وشُروط ومواعيد إجراء



الصيانة الدورية لها.

3. أي مُتطلّبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة، أو يُحدّدها المدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

مُتطلّبات السلامة العامة في أحواض السّباحة الدائمة

المادة (11)

- أ- لا يجوز إنشاء أي حوض للسّباحة في الإمارة، إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة على مخطّطات الحوض وتصميمه، ويشمل ذلك أحواض السّباحة في الفلل السكنيّة الخاصّة.
- ب- يجب أن تشمل مُتطلّبات السلامة العامة في أحواض السّباحة المُشتركة الدائمة الموجودة في المباني والمجمّعات السكنيّة أو التّوادي أو الفنادق أو الحدائق العامة، ما يلي:
 1. الحصول على شهادة إنجاز تُفيد صلاحية الحوض للسّباحة.
 2. التقيّد بالشّروط والمواصفات الفنيّة المعتمدة لدى المؤسسة، لتصفية وتطهير وإعادة تدوير المياه في أحواض السّباحة وتدفئة وتبريد المياه فيها، وإنارتها، وإجراء الصّيانة الدورية لها.
 3. توفير المُعدّات اللازمة لضمان سلامة مُستخدمي أحواض السّباحة، وإجراء الصّيانة الدورية لها.
 4. تعيين مُنقذ سباحة مُؤهل، وفقاً للاشتراطات والمعايير والمُتطلّبات التي تُحدّدها المؤسسة.
 5. وضع حاجز بين حوض السّباحة المُخصّص للكبار وحوض السّباحة المُخصّص للأطفال.
 6. وضع لوحات إرشاديّة باللغتين العربيّة والإنجليزيّة، وعلامات واضحة تُبيّن عمق المياه في أحواض السّباحة العامّة.
 7. أي مُتطلّبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السارية في الإمارة، أو يُحدّدها المدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

مُتطلّبات السلامة العامة في أحواض السّباحة المؤقتة

المادة (12)

- يجب أن تراعى في أحواض السّباحة المؤقتة مُتطلّبات السلامة العامة التالية:
1. الحصول على موافقة المؤسسة المُسبقة لإقامة أحواض السّباحة المؤقتة المُتاحة للجمهور.



2. أن يكون حوض السّباحة المؤقّت مُصنَّعاً طبقاً للمواصفات والمقاييس المُعتمدة، وحاصلاً على شهادة المطابقة المطلوبة.
3. تثبيت حوض السّباحة المؤقّت بشكل مُناسب وعلى أرضيّة مُلائمة، وفقاً للمُتطلّبات والاشتراطات المُعتمدة لدى المؤسّسة في هذا الشأن.
4. اتخاذ التدابير الوقائيّة المُبيّنة في كُتيّب الإرشادات المُرفق بحوض السّباحة المؤقّت، واتخاذ ما يلزم لحماية الأطفال وتأمينهم من الوصول إليه.
5. عدم تجاوز الحد المسموح به للطاقة الاستيعابيّة لاستخدام حوض السّباحة المؤقّت.
6. أي مُتطلّبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السّارية في الإمارة، أو يُحدّدها المُدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

مُتطلّبات السّلامة العامّة في الشّواطئ

المادة (13)

- أ- يجب أن تُراعى في الشّواطئ مُتطلّبات السّلامة العامّة التالية:
1. الحصول على التصاريح والمُوافقات اللازمة من البلديّة والجهات المعنيّة، لما يُقام على الشّاطئ من أنشطّة وفعاليّات بما فيها الرّياضات البحريّة.
 2. تجهيز الشّاطئ بجميع مُستلزمات ومُعِدّات الإنقاذ والسّلامة العامّة اللازمة لحماية الجُمهور، بما في ذلك أبراج المُراقبة، وتوفير المُنقّذين، ووضع اللوحات الإرشاديّة والتحذيريّة اللازمة، باللغة العربيّة ولُغة أجنبيّة أخرى أو أكثر.
 3. تحديد الأوقات المسموح بها للسّباحة.
 4. تخصيص مناطق مُنفصلة عن أماكن السّباحة لمُمارسة أي من الأنشطة والرّياضات البحريّة، بحيث يتم فصلها بواسطة العوّامات المائيّة.
 5. التحقّق من نظافة الشّواطئ، وعدم وجود أي مُعِدّات أو عناصر تُشكّل خطراً على السّلامة العامّة، كالزُّجاج المكسور أو الأدوات الحادّة أو غيرها.
 6. أي مُتطلّبات أخرى منصوص عليها في التشريعات السّارية في الإمارة، أو يُحدّدها المُدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.
- ب- يجب على المُنشأة أو الجهة المُشرفّة على إدارة الشّاطئ أو إدارة الفعاليّات التي تُقام عليه، توفير مُتطلّبات السّلامة العامّة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.



التزامات المالك

المادة (14)

يجب على المالك في الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة، بحسب الأحوال، التقيد بالتزامات التالية:

1. مُتطلّبات السّلامة العامة المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات والأدلة الصّادرة بمُوجبه والتشريعات السّارية في الإمارة.
2. الأدلة والتعاميم والتوجيهات الصّادرة عن المُؤسّسة والجهات المعنيّة، المُتعلّقة بشُؤون السّلامة العامة.
3. الحُصول على التصريح قبل تشغيل الموقع الترفيهي لضمان السّلامة العامة فيه، وعند إجراء أي تغيير أو تعديل قد يُؤثّر على السّلامة العامة في تلك الأماكن أو المواقع.
4. مُتطلّبات السّلامة العامة المُتعلّقة بتسهيل دُخول الأشخاص ذوي الإعاقة وخُروجهم من تلك الأماكن أو المواقع.
5. ضمان تشغيل المُعدّات والأجهزة في تلك الأماكن أو المواقع، بما يكفل تشغيلها بشكلٍ آمن، وبضمن سلامة مُستخدميها.
6. اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتوعية الجُمهور بإجراءات السّلامة الواجب اتباعها.
7. وضع خطة طوارئ للتعامل مع الحوادث، وفقاً لما تُحدّده المُؤسّسة والجهات المعنيّة، وما هو منصوص عليه في القرارات والأدلة الصّادرة بمُوجب هذا القانون، على أن تشمل تلك الخطة التدابير الواجب اتخاذها لمنع الاكتظاظ، وإخلاء الجُمهور، والوصول إلى الأماكن الآمنة، وتوفير الإسعافات الأوّلية.
8. إخطار المُؤسّسة عن أي حوادث أو إصابات قد تقع في الأماكن والمواقع الخاضعة لإشرافه، وفقاً للمُدّد والحالات المُبيّنة في الأدلة المُعتمدة لدى البلديّة في هذا الشأن.
9. تزويد المُؤسّسة بتقرير عن الإجراءات المُتخذة لتقييم المخاطر، ويجوز للمالك الاستعانة بأي من الشّركات والمُؤسّسات المُتخصّصة في هذا المجال.
10. توفير التدابير والوسائل اللازمة للحد من الحوادث والوقاية من المخاطر، واتخاذ الإجراءات الكفيلة لمنع وقوعها أو تفاقُم الضّرر النّاجم عنها.
11. إجراء الفحص الفنّي الدوري للمُعدّات والأدوات والأجهزة المُستخدمة في تلك الأماكن أو المواقع من الشّركات والمُؤسّسات المُعتمدة من البلديّة والجهات المعنيّة في هذا الشأن، وتوفير شهادات الفحص في تلك الأماكن والمواقع للاطلاع عليها من الموظّفين المُختصّين.



12. إجراء الصيانة الدورية لجميع المُعدّات والأجهزة المُستخدمة في تلك الأماكن أو المواقع، بما يضمن سلامة استخدامها من الجمهور.
13. توفير مُعدّات وأدوات مُكافحة الحريق المُعتمدة من الجهات المعنية، وإجراء الاختبارات الدورية لها، للتأكد من فاعليتها وجاهزيتها.
14. اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع دخول الجمهور بشكل كُلّي أو جُزئي إلى تلك الأماكن أو المواقع، أثناء القيام بالعمليّات الإنشائيّة أو إجراء أعمال الصيانة داخلها.
15. وضع الأدلة التوجيهيّة والإرشاديّة المُتعلّقة باستخدام الأجهزة والآلات والمُعدّات والأدوات المُتوفّرة في تلك الأماكن أو المواقع، بشكل واضح وبارز، يُتيح للجمهور الاطلاع عليها والتقيد بها.
16. توفير الأدلة الإرشاديّة لحسن استخدام الأجهزة والمُعدّات، وكيفيّة التعامل معها في حال وجود أي عطل أو خلل في تشغيلها.
17. تعيين مُشرفي السّلامة العامّة في تلك الأماكن أو المواقع، وفقاً للمُتطلّبات المُعتمدة لدى المُؤسّسة في هذا الشأن.
18. تأهيل مُشرفي السّلامة العامّة وتدريبهم على الأجهزة والمُعدّات المُستخدمة في تلك الأماكن أو المواقع، بشكل دوري، وفقاً للمُتطلّبات المُعتمدة لدى المُؤسّسة في هذا الشأن.
19. التعاون التام مع مُوظّفي البلديّة المُختصّين والجهات المعنية في الإمارة، وتزويدهم بالمعلومات والبيانات التي يطلبونها.
20. إعداد دراسة تفصيليّة لتقييم المخاطر، على أن تتضمّن هذه الدراسة الإجراءات الواجب اتخاذها في حال وقوع أي حادث.
21. أي التزامات أخرى يُحدّدها المُدير العام، بمُوجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

التزامات الجمهور

المادة (15)

- يجب على الجمهور عند ارتياد الأماكن العامّة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليّات العامّة، الالتزام بما يلي:
1. جميع إجراءات وتعليمات وإرشادات السّلامة العامّة الواجب التقيد بها في تلك الأماكن والمواقع.
 2. الأدلة التوجيهيّة والإرشاديّة المُتعلّقة باستخدام الأجهزة والآلات والمُعدّات والأدوات المُتوفّرة في تلك الأماكن والمواقع.
 3. جميع الإجراءات اللازمة لإخلاء تلك الأماكن والمواقع، والتعاون التام مع مُشرفي السّلامة العامّة



- والمالك والجهات المعنية عند وقوع الحادث أو في حالات الطوارئ.
4. التصرف بحرص في تلك الأماكن والمواقع، ومراقبة سلوك أطفالهم فيها.
 5. الأوقات المسموح فيها بممارسة السباحة في الشواطئ العامة.
 6. عدم الدّخول إلى الأماكن المُخصّصة للعاملين في تلك الأماكن والمواقع، أو أي مكان غير مُصرّح لهم بالدّخول إليه.
 7. التعليمات الإرشاديّة عند استخدامهم للأجهزة والمُعِدّات.
 8. أي التزامات أخرى يُحدّدها المدير العام، بمُوجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

الأفعال المحظورة

المادة (16)

- أ- يُحظر على الشّخص، تحت طائلة المسؤولية، إتيان أي من الأفعال التالية:
1. تداول أو استخدام المُتفجّرات أو الألعاب الناريّة أو المُنتجات السامّة أو الغازات الخطرة أو السوائل سريعة الاشتعال، وغيرها من المُنتجات غير الآمنة، ما لم يكن مُصرّحاً له بذلك من الجهات المعنية.
 2. تخزين النّفايات بطريقة تُشكّل خطراً على السّلامة العامة، وبخاصّة في الأماكن التي يسهل على الجُمهور الوصول إليها.
 3. وضع أي مواد قد تُسبّب ضرراً بحاوية النّفايات أو بمركبة نقل النّفايات أو تُشكّل خطراً على صحّة وسلامة العاملين على جمع النّفايات ونقلها والتخلّص منها.
 4. نقل أو تغيير موقع حاوية النّفايات دون الحُصول على موافقة البلدية، أو العبث بمُحتوياتها.
 5. العبث بغُرَف التفتيش ومنافذ تصريف مياه الصّرف الصّحي وتصريف مياه الأمطار باستثناء الجهات المُصرّح لها بذلك.
- ب- يُحظر على أي شخص تداول أي من الأدوات أو الأجهزة أو المُنتجات المُخصّصة لخدمة الإنسان أو الترفيه عنه أو تثقيفه، في حال كانت هذه الأدوات أو الأجهزة أو المُنتجات:
1. لا تتوفّر فيها مُتطلّبات السّلامة العامة المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات والأدلة الصّادرة بمُوجبه والتشريعات السّارية في الإمارة.
 2. تُشكّل خطراً على السّلامة العامة وسلامة الجُمهور.
 3. لا تتوفّر معها أدلة إرشاديّة للاستخدام الآمن باللغتين العربيّة والإنجليزيّة.
- ج- يُحظر على أي شخص مُمارسة أي من الأنشطة التي تُشكّل خطراً على السّلامة العامة إلا إذا



كان مُصرّحاً له بذلك من المؤسّسة والجهات المعنية، ومُستوفياً لجميع مُتطلّبات السّلامة العامّة.

إجراء الفُحوصات والاختبارات

المادة (17)

يكون للبلديّة، وبالتنسيق مع الجهات المعنية، إجراء الفُحوصات والاختبارات اللازمة للمُنتجات المُتداولة في الإمارة، على نفقة المالك، للتحقّق من أنّها لا تُشكّل خُطورة على السّلامة العامّة، ولها أن تطلّب أي بيانات أو معلومات إضافيّة عن المُكوّنات الدّاخلية في تصنيع تلك المُنتجات، وطريقة استخدامها بشكلٍ آمن.

الرّقابة والتفتيش

المادة (18)

مع عدم الإخلال بالتشريعات المُنظمة لدُخول وحُرمة الأماكن الخاصّة، وعدم انتهاك حُرّيّة الأفراد، يكون لمُوظفي البلديّة المُختصّين القيام بجميع أعمال الرّقابة والتفتيش للتحقّق من التزام الكافّة بأحكام هذا القانون والقرارات والأدلة الصّادرة بمُوجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك ما يلي:

1. دُخول الأماكن العامّة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليّات العامّة والمباني والمنشآت الخاضعة لأحكام هذا القانون.
2. استخدام الأجهزة والمُعِدّات والتطبيقات الذكيّة، بما في ذلك الطائرات بدون طيّار، للقيام بعمليات الرّقابة والتفتيش وفقاً للتشريعات السّارية في الإمارة.

المُخالفات والجزاءات الإداريّة

المادة (19)

أ- مع عدم الإخلال بأيّ عُقوبة أشدّ ينصّ عليها أيّ تشريع آخر، يُعاقب كلّ من يرتكب أيّاً من الأفعال المُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات والأدلة الصّادرة بمُوجبه، بغرامة ماليّة لا تقل عن (500) خمسمئة درهم ولا تزيد على (1,000,000) مليون درهم.

ب- تُحدّد بمُوجب قرار يصدر عن رئيس المجلس التنفيذي الأفعال التي تُشكّل مُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات والأدلة الصّادرة بمُوجبه، والغرامات المُقرّرة لِكُلّ منها.

ج- تُضاعف قيمة الغرامة المفروضة على مُرتكب المُخالفة في حال مُعاودة ارتكابه لها خلال سنة



واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.

التدابير الإدارية

المادة (20)

يكون للبلدية، وبالتنسيق مع الجهات المعنية، اتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان السلامة العامة في الإمارة، ويكون لها على وجه الخصوص اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير التالية:

1. التحفظ على المنتجات التي قد تُشكّل خطراً على السلامة العامة، إلى حين فحصها والتحقق من استيفائها لمتطلبات السلامة العامة.
2. إتلاف أو إعادة تصدير أي من المنتجات المخالفة لمتطلبات السلامة العامة، على نفقة الشخص المخالف.
3. سحب المنتجات أو حجزها إلى حين صدور حكم قضائي بشأنها.
4. إغلاق الأماكن العامة ومواقع الترفيه ومواقع الفعاليات العامة التي قد تُشكّل خطراً على السلامة العامة، ومنع الدخول إليها بصورة جزئية أو كلية، إلى حين إزالة أسباب المخالفة، والتأكد من استيفاء متطلبات السلامة العامة فيها.
5. أي تدابير أخرى يُحددها المدير العام بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

إزالة أسباب المخالفة

المادة (21)

بالإضافة إلى الجزاءات والتدابير الإدارية المقررة بموجب هذا القانون، يجب على مرتكب المخالفة إزالة أسبابها ومعالجة آثارها، وإعادة الحال إلى ما كان عليه على نفقته الخاصة، خلال المهلة التي تحددها المؤسسة والجهات المعنية، وبخلاف ذلك فإنه يكون للبلدية القيام بذلك، سواءً بأجهزتها الذاتية أو الاستعانة بالغير، وتحميل مرتكب المخالفة جميع النفقات والتكاليف الناجمة عن ذلك، مضافاً إليها ما نسبته (25%) من تلك النفقات والتكاليف كمصاريف إدارية، ويُعتبر تقدير البلدية لتلك النفقات والتكاليف نهائياً.

الضبطية القضائية

المادة (22)

تكون لموظفي البلدية وموظفي الجهات المعنية والجهات التي تعهد إليها البلدية القيام بأي من



الاختصاصات المنوطة بها بموجب هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بمقتضاه، الذين يصدر بتسميتهم قرار من المدير العام أو مسؤولي تلك الجهات، بحسب الأحوال، صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بموجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك تحرير محاضر الضبط اللازمة في هذا الشأن، والاستعانة بأفراد الشرطة عند الاقتضاء.

التظلم

المادة (23)

لكل ذي مصلحة التظلم خطياً من القرارات والإجراءات والتدابير المتخذة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بموجبه، خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يُشكلها المدير العام أو مسؤول الجهة المعنية أو الجهة التي تعهد إليها البلدية بأي من الاختصاصات المنوطة بها بموجب هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بمقتضاه، بحسب الأحوال، ويكون القرار الصادر عن تلك اللجنة في التظلم نهائياً.

التعاون مع البلدية

المادة (24)

على جميع الجهات الحكومية وغير الحكومية في الإمارة التعاون التام مع البلدية، لتمكينها من القيام بالاختصاصات المنوطة بها بموجب هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بمقتضاه، وتقديم جميع أوجه الدعم لها متى طُلب منها ذلك.

تحمل المسؤولية

المادة (25)

لا تتحمل البلدية أو الجهات المعنية أي مسؤولية تجاه الغير عن أي أضرار قد تلحق بهم نتيجة عدم تقيّد المالك بمتطلبات السلامة العامة المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بموجبه، ويكون المالك وحده المسؤول عن تلك الأضرار.



التعهد

المادة (26)

أ- يجوز للبلدية، وفقاً للتشريعات السارية وبالتنسيق مع دائرة المالية، أن تعهد إلى أي جهة عامة أو خاصة، بما فيها السلطات المُشْرِفة على مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة، القيام بأي من المهام والصلاحيات المنوطة بها أو بالمؤسسة بموجب هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بمقتضاه، وذلك بموجب اتفاقية يتم إبرامها لهذا الغرض، تُحدّد فيها حقوق وواجبات طرفيها.

ب- يجب عند قيام البلدية بالتعهد، على النحو المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، مراعاة ما يلي:

1. أن تلتزم الجهة المُتعاقد معها بما يلي:

أ- تطبيق التشريعات والمُتطلّبات والمعايير المُعتمدة لدى البلدية في مجال السلامة العامة.

ب- القيام بالاختصاصات المُخوّلة إليها تحت إشراف البلدية، وفي حدود ما خوّلت به.

ج- تزويد البلدية بالبيانات والمعلومات التي تطلّبها في المواعيد التي تُحدّدتها.

د- الشُّروط والمُتطلّبات الواجب توفُّرها في مُشْرِف السلامة العامة وأي من مُوظفيها المُخوّلين بالقيام بأعمال الرّقابة والتفتيش.

2. أن يكون لدى الجهة المُتعاقد معها الموارد والخبرات الفنيّة والإداريّة اللازمة للقيام بالاختصاصات التي تُعهد بها إليها من البلدية.

الرُسوم

المادة (27)

تستوفي البلدية نظير إصدار التصاريح وتقديم الخدمات المُقرّرة بمقتضى هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بمُوجبه، الرُسوم التي يصدر بتحديددها قرار من رئيس المجلس التنفيذي في هذا الشأن.

أيلولة الإيرادات

المادة (28)

تؤوّل حصيلّة الرُسوم والغرامات والتّفقات والتكاليف التي تُستوفي وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات



والأدلة الصادرة بموجبه لحساب الخزانة العامة لحكومة دبي.

أحكام عامة

المادة (29)

لا تخل أحكام هذا القانون بما يلي:

1. الاختصاصات المتعلقة بالسلامة العامة المنوطة بالجهات المعنية بموجب التشريعات السارية في الإمارة.
2. شروط إصدار التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة من الجهات الحكومية في الإمارة، المتعلقة بمزاولة أي من الأنشطة في المواقع المشمولة بأحكام هذا القانون والقرارات والأدلة الصادرة بموجبه، وبالصلاحيات المقررة لتلك الجهات في الرقابة والتفتيش.
3. الأحكام المتعلقة بحماية المستهلك المنصوص عليها في التشريعات السارية.
4. الأحكام المتعلقة باستدعاء المنتجات أو سحبها من السوق وآلية استرداد قيمتها.

توفيق الأوضاع

المادة (30)

على المخاطبين بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم بما يتفق مع أحكامه والقرارات والأدلة الصادرة بموجبه، خلال مهلة لا تزيد على سنتين من تاريخ العمل به، ويجوز تمديد هذه المهلة لمدة مماثلة بقرار من رئيس المجلس التنفيذي بناءً على توصية المدير العام، في الأحوال التي تستدعي ذلك.

إصدار القرارات والأدلة التنفيذية

المادة (31)

باستثناء القرارات التي يختص رئيس المجلس التنفيذي بإصدارها وفقاً لأحكام هذا القانون، يُصدر المدير العام، بالتنسيق مع الجهات المعنية، القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وكذلك الأدلة والإرشادات المتعلقة بالسلامة العامة.

الإلغاءات

المادة (32)

أ- يُلغى الأمر المحلي رقم (11) لسنة 2003 المشار إليه.



- ب- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.
- ج- يستمر العمل باللوائح والقرارات والأدلة الصادرة تنفيذاً للأمر المحلي رقم (11) لسنة 2003 المشار إليه، إلى المدى الذي لا يتعارض فيه مع أحكام هذا القانون، وذلك إلى حين صدور اللوائح والقرارات والأدلة التي تحل محلها.

النشر والسريان

المادة (33)

يُعمل بهذا القانون اعتباراً من الأول من يونيو 2026، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 27 فبراير 2026م
الموافق 10 رمضان 1447هـ



قانون رقم (3) لسنة 2026 بشأن جودة وسلامة المباني في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجّري ومُستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأموال،
وعلى القانون رقم (27) لسنة 2015 بإنشاء مركز الإمارات العالمي للاعتماد وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحكومة دبي، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما،
وعلى القانون رقم (12) لسنة 2016 بشأن تنظيم الصناعة الأمنية في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي،
وعلى القانون رقم (16) لسنة 2023 بشأن التخطيط الحضري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2025 بإنشاء القيادة العامة للدفاع المدني في دبي،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2025 بشأن تنظيم مُزاولة أنشطة المُقاولات في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2025 بشأن تنظيم مُزاولة أنشطة الاستشارات الهندسية في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (30) لسنة 2017 بشأن تطبيق تشريعات التخطيط والبناء الخاصة بِسلطة دبي للتطوير على بعض الأراضي في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (45) لسنة 2021 بشأن كُود دبي للبناء،
وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961،
وعلى الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،



اسم القانون

المادة (1)

يُسمّى هذا القانون "قانون جُودة وسلامة المباني في إمارة دبي رقم (3) لسنة 2026".

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية : بلدية دبي.

المُدير العام : مُدير عام البلدية، أو مسؤول الجهة المُختصة، بحسب الأحوال.

الجهة المُختصة : أي جهة مُنوط بها قانوناً تنظيم وترخيص أعمال البناء والرّقابة عليها في المناطق الخاضعة لإشرافها في الإمارة، وتشمل البلدية والسلطات المُشرفة على مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.

شهادة الجودة والسلامة : الوثيقة الصادرة عن الجهة المُختصة، التي تُفيد جودة وسلامة المبنى وصلاحيّته للاستخدام، بعد تقييم حالته الإنشائية وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

المبنى : أي مبنى قائم في الإمارة، شاملاً الوحدات العقارية فيه، مضى على تشييده (20) عشرين سنة فأكثر من تاريخ إصدار شهادة الإنجاز أو من التاريخ الذي يتم تحديده من الجهة المُختصة في حال عدم وجود شهادة الإنجاز.

شهادة الإنجاز : الوثيقة الصادرة عن الجهة المُختصة، التي تُفيد إتمام أعمال البناء للمبنى، بعد أن تم تنفيذها طبقاً لرخصة البناء والمخططات وكود دبي للبناء والتشريعات السارية في الإمارة.

المالك : الشّخص الطبيعي أو الاعتباري المُسجّل باسمه المبنى، سواءً بصفته مالِكاً أو حائِزاً له بصفة مشروعة وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة،



ويشمل مالك الوحدة العقارية في المبنى الخاضع لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2019 المشار إليه.

المكتب الهندسي

: أي شركة أو مؤسسة فردية، مُقيّدة في سجل البلدية، والمُرخص لها وفقاً للتشريعات السارية بمزاولة أي من أنشطة الاستشارات الهندسية في الإمارة.

التقرير الفني

: التقييم الصادر من المكتب الهندسي، الذي يشتمل على قائمة التدقيق الفنية والعيوب الفنية للمبنى وطُرق مُعالجتها.

المُقاول

: أي شركة أو مؤسسة فردية، مُقيّدة في سجل البلدية، والمُرخص لها وفقاً للتشريعات السارية بمزاولة أي من أنشطة المُقاولات في الإمارة.

قائمة التدقيق الفنية

: القائمة المُعتمدة من البلدية، التي تتضمن مجموعة من البنود التي يتطلب من المكتب الهندسي التأكد منها عند مُعاينة وتقييم حالة المبنى، لأغراض استيفاء الاشتراطات المُقرّرة للحصول على شهادة الجودة والسلامة.

النّافذة الرقمية

: منصّة رقمية موحّدة على مُستوى الإمارة، يتم من خلالها تلقّي طلبات إصدار شهادة الجودة والسلامة ودراستها والبت فيها، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه وما هو مُعتمد لدى الجهة المُختصة في هذا الشأن.

نطاق التطبيق

المادة (3)

- أ- تُطبّق أحكام هذا القانون على جميع المباني الموجودة في جميع أنحاء الإمارة، بما في ذلك المباني الموجودة في مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي، سواء تم تشييد هذه المباني قبل العمل بأحكام هذا القانون أو بعد سريان أحكامه.
- ب- لرئيس المجلس التنفيذي بقرار يصدر عنه في هذا الشأن، ووفق الضوابط والقواعد التي يُحددها، استثناء أي مبنى من أحكام هذا القانون.

أهداف القانون

المادة (4)

يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:



1. تعزيز جودة وسلامة المباني في الإمارة، من خلال ضمان استمرار صلاحيتها للاستخدام وفق أعلى المعايير البنائية.
2. الحفاظ على السلامة الإنشائية للمباني وضمان استدامتها، بما يتوافق مع الاشتراطات الفنية المعتمدة.
3. تحقيق مستويات مُتقدّمة من الراحة والرفاهية لقاطني المباني في الإمارة، من خلال التحقق الدوري من التشغيل الآمن والسليم لجميع الأنظمة والمرافق التابعة للمبنى.
4. الحد من وقوع الحوادث في المباني، وضمان حماية الأرواح والممتلكات فيها، من خلال ضمان إجراء الصيانة الدورية لها.
5. الارتقاء بالمستوى الجمالي والمظهر العام للمباني في الإمارة، والحفاظ عليها بما يُعزّز الهوية العمرانية للإمارة.

اختصاصات البلدية

المادة (5)

يكون للبلدية في سبيل تحقيق أهداف هذا القانون، القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

1. تطوير منظومة رقمية شاملة لإدارة وصيانة المباني، بما في ذلك إنشاء وتحديث قاعدة بيانات موحدة لجميع المباني في الإمارة.
2. إجراء التقييم الدوري للمباني، للتحقق من سلامتها الإنشائية واستمرارية صلاحيتها للاستخدام.
3. اعتماد وتطبيق معايير موحدة لتحسين جودة المباني وضمان استدامتها.
4. وضع الاشتراطات والإجراءات اللازمة لتقليل المخاطر المرتبطة بسلامة المباني، وحماية الأرواح والممتلكات فيها.
5. اعتماد معايير وإجراءات تنظيمية لإجراء أعمال الصيانة الدورية والترميمات للمباني، بالتنسيق مع الجهات المعنية.
6. التحقيق في الحوادث المتعلقة بالمباني التي تدرج ضمن نطاق اختصاص ومسؤولية البلدية، واتخاذ التدابير التصحيحية اللازمة لضمان عدم تكرارها وتحقيق أعلى مستويات السلامة والأمان فيها.
7. اعتماد وتنظيم التقنيات الحديثة والابتكارات المستخدمة في تقييم وصيانة المباني، وتشجيع استخدام هذه التقنيات والابتكارات.
8. تنظيم آليات استخدام مواد البناء وصيانتها، بما يُحقّق سلامة المباني وإطالة عُمرها الافتراضي.



9. إنشاء وإدارة وتشغيل النّافذة الرقمية التي تشمل جميع بيانات المباني في الإمارة، بالتنسيق مع الجهات المختصة.
10. عقد المؤتمرات وورش العمل التي تهدف إلى رفع الوعي وتعزيز الالتزام بمعايير السلامة والجودة للمباني.
11. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

اختصاصات الجهة المختصة

المادة (6)

تتولى الجهة المختصة في سبيل تحقيق أهداف هذا القانون، القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

1. تزويد البلدية بجميع البيانات المتعلقة بالمباني الواقعة ضمن نطاق إشرافها، لغايات إصدار شهادة الجودة والسلامة.
2. التحقق من صحة التقارير الفنية الصادرة عن المكاتب الهندسية، من خلال إجراء التفتيش الموقعي على المباني، في الأحوال التي تقتضيها متطلبات المصلحة العامة.
3. إصدار شهادة الجودة والسلامة للمباني الواقعة ضمن حدود اختصاصها، عبر النافذة الرقمية، بعد التأكد من نتائج تقييم حالة المبنى الواردة في التقرير الفني وقائمة التدقيق الفنية.
4. تقدير تاريخ إنجاز المباني التي لم تحصل على شهادة الإنجاز، بناءً على البيانات المتوفرة لديها.
5. اعتماد المدة الزمنية المقررة لمعالجة العيوب الفنية في المباني، وتعديل هذه المدة وفق ما تراه مناسباً لتحقيق متطلبات إصدار شهادة الجودة والسلامة.
6. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

التقييم الفني للمبنى

المادة (7)

- أ- يُشترط لإصدار شهادة الجودة والسلامة أن تتم معاينة المبنى وإجراء تحليل وتقييم شامل لحالته الإنشائية والعيوب الفنية الموجودة فيه من قبل المكتب الهندسي.
- ب- يُشترط في المكتب الهندسي المُصرّح له بتقييم وتحليل حالة المبنى لغرض إصدار شهادة الجودة والسلامة أن تتوافق فئة تصنيفه مع ارتفاع المبنى المطلوب إصدار الشهادة له، وألا يقل



تصنيفه عن الحد الذي تُحدّده البلدية وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.

ج- في حال قيام المكتب الهندسي بتكليف أي مُختبر فني لإجراء الفُحوصات الفنية المطلوبة لتقييم حالة المبنى، فيجب أن يكون هذا المُختبر الفني مُرخّصاً له بالعمل في الإمارة ومُعتمداً من مركز الإمارات العالمي للاعتماد، وأن يقوم بإجراء الفُحوصات الفنية وفقاً للمعايير الفنية المُعتمدة من البلدية والتشريعات السارية في الإمارة.

د- يجب أن يشتمل التقرير الفني المُعدّ من قبل المكتب الهندسي بعد الانتهاء من تقييم حالة المبنى، جميع البنود الواردة في قائمة التدقيق الفنية، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

1. سلامة الحالة الإنشائية للمبنى.
2. سلامة التغطية الخارجية للمبنى بجميع أنواعها.
3. حالة التمديدات الكهربائية والميكانيكية في المناطق الخارجية والمُشتركة.
4. حالة النوافذ والأبواب وحواجز الحماية في الواجهات الخارجية والمناطق المُشتركة.
5. ما يُفيد استيفاء المبنى لمتطلبات وإجراءات الوقاية والسلامة المُحددة من قبل القيادة العامة للدفاع المدني في الإمارة.
6. ما يُفيد استيفاء المبنى لمتطلبات أنظمة المراقبة التلفزيونية المُحددة من قبل مؤسسة تنظيم الصناعة الأمنية.

هـ- تتولى البلدية مُراجعة قائمة التدقيق الفنية بشكل دوري بالتنسيق مع الجهات المُختصة، وتعديلها أو تحديثها بما يتوافق مع مُقتضيات المصلحة العامة، على أن يتم عرض هذه التعديلات أو التحديثات عبر النافذة الرقمية بعد اعتمادها من مدير عام البلدية.

إجراءات تقييم حالة المبنى وإصدار شهادة الجودة والسلامة

المادة (8)

تُتبع لتقييم حالة المبنى وإصدار شهادة الجودة والسلامة، الإجراءات التالية:

1. يُقدّم المالك طلب إصدار شهادة الجودة والسلامة عبر النافذة الرقمية، موضحاً فيه اسم المكتب الهندسي الذي سيتم التعاقد معه لتقييم حالة المبنى.
2. تقوم الجهة المُختصة بدراسة الطلب، والتحقّق من استيفائه لجميع الشروط والمتطلبات الفنية المُعتمدة لتعيين المكتب الهندسي، وإصدار موافقتها المبدئية للبدء في تقييم حالة المبنى، ومنح مُقدّم الطلب مهلة لتقديم التقرير الفني المُعدّ من المكتب الهندسي، على ألا تتجاوز هذه المهلة (6) ستة أشهر من تاريخ إصدار الموافقة المبدئية، ويجوز للجهة المُختصة بناءً على



طلب المالك تمديد هذه المهلة لمُدَد أخرى مُماثلة لا تتجاوز في مجموعها سنتين، بعد التحقُّق من المُبررات التي تستدعي منحه هذه المهلة، شريطة عدم وجود مخاطر مُحتملة على سلامة الأرواح والممتلكات.

3. يقوم المكتب الهندسي بعد إصدار الموافقة المبدئية من الجهة المُختصة بمُعاينة المبنى وتقييم حالته الإنشائية، استناداً إلى قائمة التدقيق الفنيّة والبُند المُحددة في الفقرة (د) من المادة (7) من هذا القانون، وإجراء الفُحوصات الفنيّة اللازمة من قبل المُختبر الفنيّ إذا تطلّب الأمر ذلك، وإعداد التقرير الفنيّ وتقديمه عبر النافذة الرقمية.

4. يتولى المكتب الهندسي بعد مُوافقة المالك، اقتراح المُدة اللازمة لمُعالجة العيوب الفنيّة في المبنى وخطة تنفيذها، وتقديم هذه الخطة عبر النافذة الرقمية لتتولى الجهة المُختصة مُراجعتها واعتمادها، ويجوز للجهة المُختصة تعديل مُدة مُعالجة العيوب الفنيّة وخطة التنفيذ وفق ما تراه مُناسباً في هذا الشأن.

5. يتولى المالك تعيين المُقاول تحت إشراف المكتب الهندسي، لتنفيذ الأعمال المطلوبة لمُعالجة العيوب الفنيّة الواردة في التقرير الفنيّ.

6. في حال انتهاء المُقاول من تنفيذ الأعمال المطلوبة لمُعالجة جميع العيوب الفنيّة في المبنى الواردة في التقرير الفنيّ، يقوم المكتب الهندسي بتقديم طلب إصدار شهادة الجودة والسلامة عبر النافذة الرقمية.

7. تقوم الجهة المُختصة بعد استلامها للطلب المُقدّم من المكتب الهندسي على النحو المُوضح في البند (6) من هذه المادة، بإجراء الزيّارة الميدانيّة ومُعاينة المبنى، والتحقُّق من مُعالجة جميع العيوب الفنيّة الواردة في التقرير الفنيّ، وإصدار شهادة الجودة والسلامة.

التزامات المالك

المادة (9)

أ-

لغايات هذا القانون، يجب على المالك الالتزام بما يلي:

1. الحصول على شهادة الجودة والسلامة بعد مُضي (20) عشرين سنة من تاريخ إصدار شهادة الإنجاز للمبنى.

2. المُدَد الزمنية المُحددة من الجهة المُختصة لمُعالجة العيوب الفنيّة الواردة في التقرير الفنيّ وإصدار شهادة الجودة والسلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه.

3. التعاقد مع المكتب الهندسي لغايات تقييم حالة المبنى وإصدار التقرير الفنيّ، تمهيداً لإصدار شهادة الجودة والسلامة.



4. إجراء الصيانة الدورية للمبنى الذي لم يمضِ على تشييده (20) عشرين سنة من تاريخ إصدار شهادة الإنجاز، سواءً من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب الجهة المختصة، ومعالجة أي عيوب قد تُشكّل خطراً على السلامة الإنشائية للمبنى وسلامة الأرواح والممتلكات فيه والمباني المحيطة به.

5. التعاقد مع المُقاول تحت إشراف المكتب الهندسي لغايات تنفيذ الأعمال المطلوبة لمعالجة العيوب الفنية الواردة في التقرير الفني.

6. عدم عرقلة أعمال موظفي الجهة المختصة عند قيامهم بمعاينة المبنى تمهيداً لإصدار شهادة الجودة والسلامة.

7. اتخاذ ما يلزم لإخلاء المبنى من شاغليه، لغايات تمكين المُقاول من تنفيذ الأعمال المطلوبة ومعالجة العيوب الفنية في المبنى.

8. أي التزامات أخرى يصدر بتحديد قرار من رئيس المجلس التنفيذي أو المدير العام في هذا الشأن.

ب- لا يُعفى المالك بعد حصوله على شهادة الجودة والسلامة من الالتزام بإجراء الصيانة الدورية للمبنى أو معالجة أي عيوب فنية فيه، في حال وقوع أي أضرار في هيكلته الإنشائية، كما لا يُعفى المالك في حال قيامه بإجراء أي صيانة دورية للمبنى قبل الحصول على شهادة الجودة والسلامة من الالتزام بتعيين المكتب الهندسي ومعاينة وتقييم حالة المبنى وإعداد التقرير الفني تمهيداً لإصدار شهادة الجودة والسلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

التزامات جهة الإدارة

المادة (10)

أ- تتولّى جهة الإدارة المحددة وفقاً لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2019 المشار إليه، تنفيذ المهام والواجبات المنوطة بالمالك المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، بما في ذلك الحصول على شهادة الجودة والسلامة للمبنى الخاضع لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2019 المشار إليه، والتعاقد مع المكتب الهندسي والمُقاول لغايات تنفيذ الأعمال المطلوبة لمعالجة العيوب الفنية في المبنى الواردة في التقرير الفني.

ب- تسري على جهة الإدارة جميع الأحكام والالتزامات المفروضة على المالك المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، دون الإخلال بمسؤولية المالك عن سداد أي رسوم أو بدلات أو أتعاب أو تأمينات مُستحقة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه



وتتعلّق بشهادة الجودة والسلامة، أو بمتابعة مدى التزام جهة الإدارة بتنفيذ المهام والواجبات المنوطة بالمالك بموجب أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه.

ج- يُصدر مدير عام دائرة الأراضي والأملاك القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة، بما في ذلك القرارات التي تضمن امتثال جهة الإدارة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والتشريعات السارية في الإمارة.

التزامات المكتب الهندسي

المادة (11)

لغايات هذا القانون، يجب على المكتب الهندسي الالتزام بما يلي:

1. إعداد التقرير الفني بشكل دقيق وكامل، شاملاً البنود الفنية المنصوص عليها في الفقرة (د) من المادة (7) من هذا القانون، وعدم تكليف أي مكتب هندسي آخر بإعداده.
2. التأكد من قيام المُختبر الفني الذي يتم تكليفه من قبله بتنفيذ جميع الفحوصات الفنية وفقاً للأصول والمعايير الفنية المعتمدة لدى البلدية في هذا الشأن.
3. التحقق من قيام المُقاوّل بمعالجة جميع العيوب الفنية الموجودة في المبنى وفقاً للتقرير الفني والمواصفات والأصول الهندسية المُتعارف عليها، والتحقق من استيفاء المبنى لجميع الاشتراطات المطلوبة للحصول على شهادة الجودة والسلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والتشريعات السارية في الإمارة.
4. عدم إجراء أي تعديل في المعلومات والبيانات الواردة في التقرير الفني بعد تقديمه في النافذة الرقمية، إلا بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة المسبقة على ذلك.
5. مُعانة وتقييم حالة المبنى وفقاً للأصول الهندسية المُتعارف عليها والتشريعات السارية في الإمارة، وإبداء رأي فني مُحايد بشأن العيوب الفنية الموجودة فيه، وبيان مدى جاهزية المبنى للحصول على شهادة الجودة والسلامة.
6. أي التزامات أخرى يصدر بتحديدها قرار من رئيس المجلس التنفيذي أو المدير العام في هذا الشأن.

دُخول وإخلاء المبنى

المادة (12)

- أ- يكون لموظفي الجهة المختصة في سبيل تنفيذ أحكام هذا القانون، صلاحية دُخول المبنى



لْمُعَايَنَةِ حَالَتِهِ الْإِنْشَائِيَّةِ وَالتَّحَقُّقِ مِنْ اسْتِيفَاءِ الْمَبْنَى لِلشَّرَاطَاتِ الْمَقْرَّرَةِ لِإِصْدَارِ شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ وَفَقاً لِأَحْكَامِ هَذَا الْقَانُونِ وَالْقَرَارَاتِ الصَّادِرَةِ بِمُوجِبِهِ.

ب- يَجِبُ عَلَى شَاغِلِي الْمَبْنَى الْإِمْتِثَالَ لِلإِجْرَاءَاتِ وَالْمُتَطَلِّبَاتِ الْإِلَازِمَةِ لِتَطْبِيقِ أَحْكَامِ هَذَا الْقَانُونِ، وَعَلَى وَجْهِ الْخُصُوصِ مَا يَلِي:

1. تَمْكِينِ مُوَظَّفِي الْجِهَةِ الْمُخْتَصَّةِ مِنَ الدُّخُولِ إِلَى الْمَبْنَى لِتَقْيِيمِ حَالَتِهِ الْفَنِّيَّةِ وَالْإِنْشَائِيَّةِ.
2. عَدَمِ إِعْاقَةِ الْمَالِكِ أَوْ الْمَكْتَبِ الْهَنْدَسِيِّ أَوْ الْمُقَاوِلِ مِنْ تَنْفِيزِ الْأَعْمَالِ الْمَطْلُوبَةِ لِمُعَالَجَةِ الْعُيُوبِ الْفَنِّيَّةِ الْوَارِدَةِ فِي التَّقْرِيرِ الْفَنِّيِّ تَمْهيداً لِلْحُصُولِ عَلَى شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ.
3. إِخْلَاءِ الْمَبْنَى خِلَالَ (3) ثَلَاثَةِ أَشْهُرٍ مِنْ تَارِيخِ مُوَافَقَةِ الْجِهَةِ الْمُخْتَصَّةِ عَلَى التَّقْرِيرِ الْفَنِّيِّ، إِذَا تَطَلَّبَ هَذَا التَّقْرِيرُ أَهْمِيَّةَ الْقِيَامِ بِأَعْمَالِ الصِّيَانَةِ وَمُعَالَجَةِ الْعُيُوبِ الْفَنِّيَّةِ فِي الْمَبْنَى تَمْهيداً لِلْحُصُولِ عَلَى شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ.

ج- فِي حَالِ عَدَمِ إِخْلَاءِ الْمَبْنَى مِنْ قَبْلِ أَيِّ مَنْ شَاغَلِيهِ خِلَالَ الْمُهْلَةِ الْمُحَدَّدَةِ وَفَقاً لِلْبَنْدِ (3) مِنَ الْفَقْرَةِ (ب) مِنْ هَذِهِ الْمَادَّةِ، فَإِنَّهُ يَجُوزُ لِلْمَالِكِ اتِّخَاذُ الْإِجْرَاءَاتِ الْإِلَازِمَةِ لِإِخْلَائِهِ بِالطَّرِيقِ الْقَضَائِيِّ، وَعَلَى مَرْكَزِ فُضِّ الْمُنَازَعَاتِ الْإِجَارِيَّةِ النَّظَرُ فِي دَعْوَى الْإِخْلَاءِ عَلَى وَجْهِ السَّرْعَةِ وَأَنْ يَشْمَلَ حُكْمُهُ فِي الدَّعْوَى بِالنَّفَازِ الْمُعْجَلِ.

مُدَّةُ صِلَاحِيَّةِ شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ

المادة (13)

- أ- تَكُونُ مُدَّةُ صِلَاحِيَّةِ شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ وَفَقاً لِلْمُدَدِ التَّالِيَةِ:
1. (10) عَشْرَ سِنَوَاتٍ، بِالنِّسْبَةِ لِلْمَبَانِي الَّتِي مَضَى عَلَى إِصْدَارِ شَهَادَةِ الْإِنْجَازِ الْخَاصَّةِ بِهَا أَقْلَ مِنْ (40) أَرْبَعِينَ سَنَةً.
 2. (5) خَمْسَ سِنَوَاتٍ، بِالنِّسْبَةِ لِلْمَبَانِي الَّتِي مَضَى عَلَى إِصْدَارِ شَهَادَةِ الْإِنْجَازِ الْخَاصَّةِ بِهَا (40) أَرْبَعُونَ سَنَةً فَأَكْثَرَ.
- ب- تَكُونُ مُدَّةُ صِلَاحِيَّةِ شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ الْمُشَارِ إِلَيْهَا فِي الْفَقْرَةِ (أ) مِنْ هَذِهِ الْمَادَّةِ قَابِلَةً لِلتَّجْدِيدِ لِمُدَدٍ مُمَازِلَةٍ، وَتُحَدَّدُ شُرُوطُ وَإِجْرَاءَاتُ تَجْدِيدِ صِلَاحِيَّةِ شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ بِمُوجِبِ قَرَارٍ يَصْدُرُ عَنْ رَأْسِ الْمَجْلِسِ التَّنْفِيزِيِّ فِي هَذَا الشَّأْنِ.

الإعفاء من الحصول على شهادة الجودة والسلامة

المادة (14)

- أ- يُعْفَى الْمَالِكُ مِنَ الْحُصُولِ عَلَى شَهَادَةِ الْجُودَةِ وَالسَّلَامَةِ فِي أَيِّ مِنَ الْحَالَتَيْنِ التَّالِيَتَيْنِ:



1. إذا قرّرت الجهة المُختصة هدم المبنى بسبب وجود عيوب فنيّة في حالته الإنشائيّة ومخاطر مُحتملة على سلامة الأرواح والممتلكات.
2. إذا رغب المالك في هدم المبنى دون السّير في إجراءات الحُصول على شهادة الجودة والسّلامة، وللجهة المُختصة في هذه الحالة، وبعد مُعانة المبنى والتأكّد من عدم وجود أي مخاطر مُحتملة على سلامة الأرواح والممتلكات، أن تمنح المالك مهلة لهدم المبنى، على ألا تتجاوز هذه المهلة سنة واحدة من تاريخ المُوافقة على الهدم.
- ب- يُشترط لقيام المالك بهدم المبنى وفقاً للبند (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة، أن يُقدّم تأميناً نقدياً مُستردّاً مقداره (50,000) خمسين ألف درهم، وفي حال انتهاء المهلة المُحدّدة من الجهة المُختصة دون قيام المالك بهدم المبنى، فإنّه يتم مُصادرة مبلغ التأمين، ما لم يُثبت المالك أن التأخير في هدم المبنى كان نتيجةً لظروف خارجة عن إرادته، وفي هذه الحالة، يجوز للجهة المُختصة منحه مهلة إضافية لا تزيد على (6) ستة أشهر لهدم المبنى.
- ج- لا يُعفى المالك من الالتزام بإصدار شهادة الجودة والسّلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بموجبه في حال مُصادرة مبلغ التأمين وفقاً لحُكم الفقرة (ب) من هذه المادة.

إخلاء المبنى

المادة (15)

- أ- تسري بشأن إخلاء المبنى من شاغليه في حال المُوافقة على هدم المبنى، الأحكام المُقرّرة لإخلاء المُستأجر المنصوص عليها في القانون رقم (26) لسنة 2007 المُشار إليه.
- ب- يكون لشاغل المبنى الذي تم إخلاؤه وفقاً لأحكام هذا القانون، الأولويّة في العودة إلى المبنى بعد إعادة بنائه أو انتهاء أعمال الصّيانة ومُعالجة العيوب الفنيّة فيه، وبذات القيمة الإيجاريّة المُتّفق عليها في عقد الإيجار المُبرّم بينه وبين المالك قبل إخلائه، ما لم يتّفق الطرفان على غير ذلك.

المُخالفات والجزاءات الإداريّة

المادة (16)

- أ- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يُنصّ عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كُل من يُخالف أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بموجبه بغرامة ماليّة لا تقل عن (100) مئة درهم ولا تزيد على (1,000,000) مليون درهم، ويُحدّد رئيس المجلس التنفيذي بمُوجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن الأفعال المُخالفة والغرامات المُتوجّب فرضها على مُرتكبيها.



ب- تُضاعَف قيمة الغرامة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في حال مُعاودة ارتكاب المُخالفة ذاتها خلال سنتين من ارتكاب المُخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.

ج- بالإضافة إلى عُقوبة الغرامة، يجوز للجهة المُختصة بالتنسيق مع الجهات الحُكوميّة المعنيّة، وبما يتناسب مع طبيعة الشّخص المُخالِف، اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير الإداريّة التالية بحقه:

1. وقف إصدار أو تجديد تراخيص البناء الخاصّة بالمالك والمُتعلّقة بالمبنى محل المُخالفة وذلك لحين إزالة أسباب المُخالفة.

2. إيقاف أو عدم قبول أي مُعاملات تتعلّق بالمبنى محل المُخالفة لدى الجهات الحُكوميّة أو الجهات الخاصّة، بما في ذلك إيقاف تصديق عُقود الإيجار للوحدات العقاريّة في المبنى محل المُخالفة، للمدّة التي تُحدّدها الجهة المُختصة بالتنسيق مع دائرة الأراضي والأملاك.

د- لا يحول فرض الجزاءات والتدابير الإداريّة المنصوص عليها في هذه المادة دون الرّجوع على المُخالِف بالمسؤوليّة المدنيّة أو الجزائيّة عند الاقتضاء.

هـ- لا تخِل أحكام هذه المادة بأيّ جزاءات أو تدابير إداريّة يتم إيقاعها على المكتب الهندسي أو المُقاول وفقاً للتشريعات المُنظمة لمزاولة أنشطّة الاستشارات الهندسيّة أو أنشطّة المُقاولات، في حال إخلال المكتب الهندسي أو المُقاول بأيّ من الالتزامات المُلقاة على عاتقهما بمُوجب أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمقتضاه.

الضبطيّة القضائيّة

المادة (17)

تكون لمُوظفي الجهة المُختصة الذين يصدّر بتسميتهم قرار من المُدير العام، صفة الضبطيّة القضائيّة في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات والتعليمات الصّادرة بمُوجبه، كُلٌّ ضمن نطاق اختصاصه، ويكون لهم في سبيل ذلك دُخول مواقع البناء والمباني، وتحرير محاضر الضبط اللازمة، شريطة مُراعاة الأحكام والقواعد المُقرّرة في التشريعات السّارية بشأن دُخول المساكن الخاصّة وعدم المساس بِحُرمتها.

عدم مسؤوليّة الجهة المُختصة

المادة (18)

لا تتحمّل الجهة المُختصة أيّ مسؤوليّة تجاه الغير عن الأضرار التي قد تلحق بهم أو بالمباني أو



الْمُنشآت أو الممتلكات العائدة لهم جراء قيامها بأي من المهام والصلاحيات المنوطة بها بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، ما لم يثبت أن تلك الأضرار قد وقعت بسبب خطأ الجهة المختصة أو التابعين لها.

التظلم المادة (19)

لكل ذي مصلحة التظلم خطياً للمدير العام من القرارات أو الإجراءات أو التدابير المتخذة بحقه بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يشكّلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً.

التعاون مع الجهات المختصة المادة (20)

لغايات تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، يكون للجهة المختصة الاستعانة بالجهات الحكومية المعنية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمساعدة للجهة المختصة بالسرعة الممكنة متى طُلب منها ذلك.

الرُسوم المادة (21)

- أ- تستوفي الجهة المختصة نظير إصدار شهادة الجودة والسلامة وتقديم الخدمات المتعلقة بها الرُسوم التي يصدر بتحديداتها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.
- ب- تؤول حصيله الإيرادات التي تستوفيها البلدية وفقاً لأحكام هذا القانون لحساب الخزنة العامة لحكومة دبي.

توفيق الأوضاع المادة (22)

على جميع الملاك والمقاولين والمكاتب الهندسية المخاطبين بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه، خلال سنة واحدة من تاريخ العمل به، ويجوز لرئيس المجلس التنفيذي تمديد



هذه المهلة لمدد مُماثلة عند الاقتضاء.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (23)

باستثناء القرارات التي يختص رئيس المجلس التنفيذي بإصدارها وفقاً لأحكام هذا القانون، يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الإلغاءات

المادة (24)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

النشر والسريان

المادة (25)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد (60) ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 27 فبراير 2026م
الموافق 10 رمضان 1447هـ



قانون رقم (4) لسنة 2026 بشأن تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (25) لسنة 2025 بإصدار قانون المعاملات المدنية،
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2009 في شأن اعتماد دليل المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي والخدمات الملحقة به وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2003 بشأن مهنة استئجار وتأجير العقارات في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجّر ومُستأجر العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2011 بشأن تنظيم مُزاولة الأنشطة الاقتصادية في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأموال،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2023 بشأن التخطيط الحضري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (26) لسنة 2023 بشأن المجلس التنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (5) لسنة 2025 بشأن الصحة العامة في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (1) لسنة 2023 بشأن حوكمة المجالس واللجان التابعة لحكومة دبي،

وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961،
وعلى الأمر المحلي رقم (2) لسنة 1999 بشأن تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة دبي

وتعديلاته،

وعلى الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته،



وعلى النظام رقم (10) لسنة 2006 بشأن طلبات التعديل على أنظمة التخطيط والبناء في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2007 بشأن طلبات التعديل على استعمالات الأراضي والمباني في إمارة
دبي،
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (1)

يُسمى هذا القانون "قانون تنظيم إشغال وإدارة السكن المشترك في إمارة دبي رقم (4) لسنة
2026".

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبينة إزاء كلٍّ منها، ما لم يدل
سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية : بلدية دبي.

المدير العام : مدير عام البلدية.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

المركز : مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.

قاضي التنفيذ : قاضي التنفيذ في المركز.

الجهة المختصة : أي جهة منوط بها قانوناً تنظيم وترخيص أعمال البناء والرقابة عليها في المناطق
الخاضعة لإشرافها في الإمارة، وتشمل البلدية والسلطات المشرفة على مناطق
التطوير الخاصة والمناطق الحرة.

سلطة الترخيص : الجهة المختصة قانوناً بإصدار التراخيص التجارية للمنشآت العاملة في الإمارة،
بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة.

اللجنة : لجنة الإشراف على السكن المشترك في إمارة دبي، المشكلة وفقاً لأحكام هذا



القانون.

السكن المشترك : الإقامة المشتركة بين مجموعة من الأفراد أو العائلات، من خلال تخصيص مساحة لكل منهم في الوحدة العقارية بغرض السكن، ويشمل المشاركة في استخدام المرافق والخدمات المشتركة بالوحدة العقارية، كالمطبخ وغرفة الطعام ودورة المياه والمساحات الخارجية.

الوحدة العقارية : المبنى أو أي وحدة كائنة في المبنى أو المنزل أو غيره، التي تُخصّص للسكن المشترك بعد استيفاء الشروط والضوابط والمعايير المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

التصريح : الوثيقة الصادرة عن الجهة المختصة، التي يُسمح بموجبها للمالك بتخصيص الوحدة العقارية للسكن المشترك، بعد استيفاء الشروط والضوابط والمعايير المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

النشاط : يشمل نشاط تأجير وإدارة الوحدة العقارية لصالح المالك، أو نشاط استئجار الوحدة العقارية من المالك بغرض إعادة تأجيرها على القاطنين.

المنشأة : المؤسسة أو الشركة المرخص لها من سلطة الترخيص والمُصرّح لها من الجهة المختصة بمزاولة النشاط في الإمارة.

المالك : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يُقيّد في السجل العقاري كمالك للوحدة العقارية أو الحائز لها بصورة مشروعة، ويشمل من له حق الانتفاع بها أو حق استئجارها بموجب عقد إيجار طويل الأمد المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.

المؤجّر : المالك، أو المنشأة المُصرّح لها بمزاولة نشاط استئجار الوحدة العقارية من المالك بغرض إعادة تأجيرها على القاطنين، بحسب الأحوال.

القاطن : الشخص الطبيعي المُستأجر للمساحة المُخصّصة له في الوحدة العقارية بغرض السكن، وفقاً للشروط والضوابط المُقرّرة بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه وعقد الإيجار.

عقد الإيجار : العقد المُبرم بين المؤجّر والقاطن، الذي يلتزم المؤجّر بموجبه بتمكين القاطن من الإقامة بالمساحة المُخصّصة له في الوحدة العقارية بغرض السكن، خلال المدة المُحدّدة في العقد مُقابل دفع بدل الإيجار.

عقد الإدارة : العقد المُبرم بين المالك والمنشأة، الذي تُحوّل المنشأة بموجبه بإدارة الوحدة



بدل الإيجار : المبلغ المالي المُتَّفَق عليه في عقد الإيجار، الذي يلتزم القاطن بدفعه للمؤجّر العقاريّة وتأجيرها على القاطنين واستلام بدل الإيجار وتحصيله لصالح المالك.

السّجل : السّجل الإلكتروني للسّكن المُشترك، المنشأ لدى الدائرة لقيّد عقود الإيجار وعُقود الإدارة وبيانات القاطنين، وأي بيانات أخرى تُحدّدها الدائرة بالتنسيق مع البلدية.

النّافذة الرقمية : منصة رقمية موحّدة على مُستوى الإمارة، مُخصّصة لاستقبال طلبات الحصول على التصاريح ودراستها والبت فيها، وكذلك أي مُتطلّبات أخرى تتعلق بتنظيم وإدارة السّكن المُشترك في الإمارة، والرّقابة والتفتيش عليه.

نطاق التطبيق

المادة (3)

أ- تُطبّق أحكام هذا القانون على:

1. جميع الوحدات العقاريّة الكائنة في الإمارة، بما في ذلك الوحدات العقاريّة الكائنة في مناطق التطوير الخاصّة والمناطق الحرّة.
2. الملاك المُصرّح لهم بتخصيص الوحدات العقاريّة العائدة لهم للسّكن المُشترك.
3. القاطنين في الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك.
4. المنشآت المُرخّص لها من سُلطة الترخيص لمزاولة النّشاط في الإمارة، بما في ذلك المنشآت العاملة في مناطق التطوير الخاصّة والمناطق الحرّة.
5. عقود الإيجار وعُقود الإدارة المُبرمة بين الملاك أو المنشآت والقاطنين.

ب- تُستثنى من أحكام هذا القانون الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن العمالي الجماعي.

أهداف القانون

المادة (4)

يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:

1. تنظيم إدارة وإشغال الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك في الإمارة، بما يضمن حقوق الملاك والقاطنين.



2. الارتقاء بمنظومة السّكن المُشترك وضمان توفير بيئة سكنيّة مُناسبة للفئات المُجمعيّة المُختلفة في الإمارة، بما يتوافق مع مُتطلّبات الصّحة والسّلامة العامّة المطلوب توفيرها في الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك وفقاً للتشريعات السّارية في الإمارة.
3. القضاء على ظاهرة التكدّس السّكاني والازدحام العشوائيّ في المناطق والأحياء السكنيّة داخل الإمارة، والحد من المخاطر والتحدّيات الأمنيّة والتداعيات السلبية التي تُؤثّر على أمن واستقرار المُجتمع، ومنع تفاقمها.
4. الحد من انتشار المساكن المُشتركة العشوائيّة في الإمارة، والتصديّ للمخالفات المُتعلّقة بالبناء واستعمالات الأراضي والمباني وفقاً للتشريعات السّارية في الإمارة.
5. ضمان تحقيق العدالة في تأجير الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك، بما يُسهّم في استقرار السّوق العقاري في الإمارة.
6. الحفاظ على المظهر الحضاري والجمالي للإمارة، والمُساهمة في الحد من المظاهر السلبية الناشئة عن الاستخدام غير المُنظّم للمباني والمنازل وغيرها من الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك.

اختصاصات البلدية

المادة (5)

- تُعتبر البلدية الجهة المُختصة بتنظيم السّكن المُشترك في الإمارة، ويكون لها في سبيل ذلك وبالتنسيق مع الجهات المُختصة، في الأحوال التي تستدعي ذلك، القيام بالمهام والصلاحيّات التالية:
1. إعداد السّياسة العامّة والخطط الإستراتيجيّة المُتعلّقة بتنظيم السّكن المُشترك في الإمارة، وعرضها على المجلس التنفيذي لاعتمادها.
 2. تحديد شروط تخصيص الوحدة العقاريّة للسّكن المُشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، بما فيها الحد الأقصى لعدد القاطنين المسموح لهم في كُل وحدة عقاريّة، والمساحة المُخصّصة لِكُل قاطن، والخدمات والمرافق المُشتركة التي يجب أن تتوفّر في الوحدة العقاريّة.
 3. تحديد معايير ومُوصافات المناطق التي يُسمح فيها بمُزاولة النّشاط وتخصيص الوحدات العقاريّة للسّكن المُشترك، على أن يُراعى في تحديد تلك المعايير والمُوصافات، التخطيط العمراني للإمارة، والكثافة السّكانيّة في تلك المناطق، والبنية التحتيّة ونظام الصّرف الصّحي فيها، والطبيعة الاجتماعيّة للأحياء السكنيّة.
 4. إنشاء النّافذة الرقميّة وتشغيلها وإدارتها والإشراف عليها وتحديثها، على نحو يضمن توثيق



وتنظيم وإدارة السّكن المُشترك في الإمارة، وربطها مع السّجل، وإتاحة استخدامها للجهات المُختصة.

5. أي مهام أو صلاحيّات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

اختصاصات الجهة المُختصة

المادة (6)

لغايات هذا القانون، ودون الإخلال باختصاصات البلدية المُقرّرة بموجب هذا القانون والقرارات الصّادرة بمقتضاه، تتولى الجهة المُختصة المهام والصلاحيّات التالية:

1. البت في طلبات الحصول على التصريح وتجديده من خلال النّافذة الرقمية، وفقاً للشّروط والإجراءات والمُتطلّبات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
2. الرّقابة والتفتيش على الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك في المناطق الخاضعة لإشرافها، وإجراء الزّيارات الميدانيّة، للتحقّق من التزامها بأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
3. تلقّي الشّكاوى المُقدّمة بحق المالك أو المنشأة أو القاطن، وبحق أي شخص يُزاول النّشاط دون تصريح أو قام بتخصيص الوحدة العقاريّة للسّكن المُشترك وتأجيرها للقاطنين دون الحصول على التصريح، والتحقيق في تلك الشّكاوى واتخاذ الإجراءات المُناسبة بشأنها، بالتنسيق مع الجهات المعنية.
4. فرض الجزاءات والتدابير الإداريّة المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه على المُخالفين.
5. أي مهام أو صلاحيّات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

اختصاصات الدائرة

المادة (7)

لغايات هذا القانون، تتولى الدائرة القيام بالمهام والصلاحيّات التالية:

1. إدارة السّجل وربطه مع النّافذة الرقمية، وتحديد البيانات الأساسيّة الواجب تدوينها فيه، وتحديثه بناءً على المُتغيّرات التي تطرأ على السّكن المُشترك، بالتنسيق مع الجهات المُختصة.



2. تحديد البيانات الأساسية الواجب تضمينها في عقود الإيجار وعقود الإدارة، على أن تتضمن هذه العقود بيانات المؤجرين وأعداد القاطنين وبيانات الوحدات العقارية والمساحات المخصصة للسكن المشترك فيها، ووضع نماذج موحدة لهذه العقود وإدراجها في الموقع الإلكتروني للدائرة.
3. التحقق من امتثال المنشآت لاشتراطات وضوابط النشاط المصرح لها بمزاولته وفقاً للتشريعات السارية.
4. وضع مؤشر بدل إيجار الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك وتحديثه بصورة دورية، على أن يُراعى في هذا المؤشر المواصفات الفنية والخدمية للوحدة العقارية.
5. التنسيق مع سلطة الترخيص في كل ما يتعلق بالمسائل المرتبطة بمزاولة النشاط في الإمارة.
6. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

تخصيص الوحدة العقارية للسكن المشترك

المادة (8)

يُحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري تخصيص الوحدة العقارية للسكن المشترك، إلا بعد الحصول على التصريح.

إصدار وتجديد التصريح

المادة (9)

- أ- يتم إصدار وتجديد التصريح وفقاً للشروط والإجراءات التي يصدر بتحديد قرار من المدير العام بالتنسيق مع الدائرة والجهات المختصة.
- ب- يجب أن يُراعى عند إصدار وتجديد التصريح استيفاء الوحدة العقارية للاشتراطات والمُتطلبات الفنية المُحددة في المادة (16) من هذا القانون، بما فيها اشتراطات البناء المُعتمدة من الجهة المختصة وفقاً للتشريعات السارية لديها، والحد الأقصى لعدد القاطنين المسموح لهم في كل وحدة عقارية، والمساحة المخصصة لكل قاطن، والخدمات والمرافق المُشتركة التي يجب أن تتوفر في الوحدة العقارية.

مُدّة التصريح

المادة (10)

- أ- تكون مُدّة التصريح سنة واحدة قابلة للتجديد لمُدّة مُماثلة، ويجوز للجهة المختصة بناءً على



طلب المالك أن تُحدّد مُدّة التصريح بسنتين.

ب- يجب تقديم طلب تجديد التصريح خلال (30) ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مُدّته.

تأجير الوحدة العقارية

المادة (11)

- أ- يقتصر حق تأجير الوحدة العقارية المُخصّصة للسكن المُشترك وفقاً لأحكام هذا القانون على المالك والمُنشأة فقط، ولا يجوز للقاطنين والغير إعادة تأجير الوحدة العقارية أو أي مساحة مُخصّصة لهم فيها على الغير.
- ب- يكون تأجير الوحدة العقارية بعد الحُصول على التصريح من خلال أي من الوسائل التالية:
1. قيام المالك بإبرام عقود الإيجار بنفسه مع القاطنين.
 2. قيام المُنشأة بإدارة وتأجير الوحدة العقارية لصالح المالك بموجب عقد الإدارة.
 3. قيام المُنشأة باستئجار الوحدة العقارية من المالك بموجب عقد إيجار، بغرض إعادة تأجيرها على القاطنين.

مُزاولة النّشاط

المادة (12)

- أ- يُحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري مُزاولة النّشاط في الإمارة ما لم يكن مُصرّحاً له بذلك من الدائرة، ويتم إصدار وتجديد التصريح وتنظيم جميع الأحكام المُتعلّقة بمُزاولة النّشاط وفقاً للقانون رقم (2) لسنة 2003 المُشار إليه أو أي تشريع آخر يجل محله.
- ب- يُحظر على المالك إبرام أي عقد يتعلّق بتأجير الوحدات العقارية المُخصّصة للسكن المُشترك مع أي شخص غير مُصرّح له من الدائرة بمُزاولة النّشاط في الإمارة.

مُوظفو الجهات الحكومية والشّركات وطلبة المُؤسّسات التعليميّة

المادة (13)

- أ- يجوز تأجير الوحدات العقارية المُخصّصة للسكن المُشترك إلى الجهات الحُكوميّة والشّركات والمُؤسّسات الخاصّة لأغراض سكن المُوظّفين والعاملين لديها، متى كان توفير السكن جزءاً من التزامها، وكذلك إلى المُؤسّسات التعليميّة لأغراض سكن الطّلبة الدّارسين لديها، شريطة الحُصول على التصريح، وأن تستوفي تلك الوحدات العقارية الشّروط والمُواصفات والمعايير



- المُقرّرة للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه، وفي هذه الحالة يُعفى الموظفون والعاملون والطلّبة القاطنون في تلك الوحدات العقاريّة من إبرام عقد الإيجار.
- ب- إذا قامت الجهات الحكوميّة أو الشّركات والمُؤسّسات الخاصّة أو المُؤسّسات التعليميّة المالكة للوحدات العقاريّة أو التي تتمتع بحق التصرّف فيها بتخصيص هذه الوحدات العقاريّة لأغراض السكن المشترك للموظّفين والعاملين لديها، أو لأغراض سكن الطّلبة الدّارسين لدى المُؤسّسات التعليميّة، وجب عليها الحصول على التصريح، وأن تضمن استيفاء الوحدات العقاريّة للشُّروط والمُواصفات والمعايير المُقرّرة للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه، وفي هذه الحالة يُعفى الموظفون والعاملون والطلّبة القاطنون في تلك الوحدات العقاريّة من إبرام عقد الإيجار.
- ج- تسري الالتزامات المفروضة على المُؤجّرين والقاطنين المنصوص عليها في المادتين (25) و(26) من هذا القانون، على الجهات الحكوميّة والشّركات والمُؤسّسات الخاصّة والمُؤسّسات التعليميّة التي يُصرّح لها بتأجير أو تخصيص الوحدات العقاريّة للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذه المادة وكذلك المُوظّفين والعاملين والطلّبة القاطنين في هذه الوحدات العقاريّة، وذلك بالقدر الذي يتناسب مع طبيعة تلك الجهات والشّركات والمُؤسّسات والمُوظّفين والعاملين والطلّبة.

فئات السكن المشترك

المادة (14)

- أ- يُخصّص السكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، للفئات التالية:
1. العائلات.
 2. الأفراد من النّساء.
 3. الأفراد من الرّجال.
 4. الطّالبات القاطنات في الوحدات العقاريّة المملوكة أو غير المملوكة للمُؤسّسات التعليميّة.
 5. الطّلبة الذّكور القاطنين في الوحدات العقاريّة المملوكة أو غير المملوكة للمُؤسّسات التعليميّة.
 6. مُوظّفي الجهات الحكوميّة وعُمال الشّركات والمُؤسّسات الخاصّة.
- ب- للبلديّة تعديل أو حذف أي من الفئات المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، أو إضافة أي فئة أخرى إليها، بقرار يصدر عن المُدير العام في هذا الشّأن بالتنسيق مع الدائرة والجهات



المُختصة.

ج- تُحدّد معايير الفئات المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، بحسب نوع كُل وحدة عقاريّة مُخصّصة للسكن المُشترك، بقرار يصدر عن المدير العام في هذا الشأن بالتنسيق مع الدائرة والجهات المُختصة.

أنواع الوحدات العقاريّة

المادة (15)

أ- تُحدّد أنواع الوحدات العقاريّة المسموح تخصيصها للسكن المُشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، على النحو التالي:

1. الشُّق السكنيّة.
2. البيوت المُستقلّة.
3. المُجمّعات السكنيّة.
4. المباني مُتعدّدة الاستخدامات.
5. البيوت المُتلاصقة ببعضها.
6. المباني مُتعدّدة الطوابق.

ب- للبلديّة تعديل أو حذف أي نوع من أنواع الوحدات العقاريّة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، أو إضافة أي نوع آخر إليها، بقرار يصدر عن المدير العام في هذا الشأن بالتنسيق مع الدائرة والجهات المُختصة.

الاشتراطات والمُتطلّبات الفنيّة في الوحدة العقاريّة

المادة (16)

لغايات الموافقة على تخصيص الوحدة العقاريّة للسكن المُشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، يجب أن تستوفي الوحدة العقاريّة اشتراطات المُحدّدات التخطيطيّة والبنائيّة المُعتمدة لدى الجهة المُختصة، ومُتطلّبات الصّحة والسّلامة العامّة بما فيها مُتطلّبات السّلامة ومُكافحة الحرائق والأنظمة الصّحية والبيئيّة والأمنيّة وأنظمة سلامة الشّبكة العامّة للكهرباء، المُعتمدة لدى الجهات المعنيّة في الإمارة، التي تُحدّد وفقاً للدليل الذي يصدر عن البلديّة بالتنسيق مع هذه الجهات.



سجل السّكن المُشترك

المادة (17)

- أ- يُنشأ لدى الدائرة سجل خاص يُسمّى "سجل السّكن المُشترك"، تُقَيّد فيه ما يلي:
1. عُقود الإدارة وأي تعديلات تطرأ عليها.
 2. عُقود الإيجار وأي تعديلات تطرأ عليها.
 3. بيانات القاطنين.
 4. أي بيانات أخرى تُحدّدها الدائرة بالتنسيق مع البلدية.
- ب- يجب أن يُقَيّد عقد الإيجار وكُل تعديل يطرأ عليه في السّجل ليكون نافذاً.
- ج- لا يُعتدّ بعقد الإيجار غير المُقَيّد في السّجل، وليس للمالك أو المنشأة، بحسب الأحوال، مُمارسة أي من الحُقوق المُقرّرة لهما بموجب بنود العقد إلا بالقيد في السّجل.
- د- على الرّغم ممّا ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، لا يترتّب على عدم قيد عقد الإيجار في السّجل أي أثر على القاطن حسن النّيّة، ويجوز له تنفيذ عقد الإيجار في مُواجهة المالك أو المنشأة، بحسب الأحوال.

مُدّة عقد الإيجار

المادة (18)

تُحدّد مُدّة إيجار المساحة المُخصّصة للسّكن المُشترك للقاطن في الوحدة العقاريّة في عقد الإيجار، على أن يسري عقد الإيجار إلى نهاية المُدّة المُحدّدة فيه، ما لم يتم إنهاؤه وفقاً لأحكام هذا القانون، ويجوز تجديد عقد الإيجار باتفاق الطرفين.

بدل الإيجار

المادة (19)

- أ- يُحدّد بدل الإيجار في عقد الإيجار، على أن يُؤدّي القاطن هذا البدل مُقدّماً وبشكل شهري، ما لم يتفق طرفا العقد على خلاف ذلك.
- ب- يشمل بدل الإيجار تعرفّة استهلاك الكهرباء والمياه، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، على أن يتحمّل المؤجّر تكلفة دفع هذه التعرفة إلى الجهة المعنويّة بتقديم هذه الخدمة.



إنهاء عقد الإيجار

المادة (20)

- أ- لا يُؤثر انتقال ملكيّة الوحدة العقاريّة التي تُخصّص للسكن المُشترك وفقاً لأحكام هذا القانون إلى مالك جديد، أيّاً كانت طريقة أو سبب انتقال الملكيّة، على عقد الإيجار، ويحق للقائِن الاستمرار بالإقامة في الوحدة العقاريّة وفقاً لبنود عقد الإيجار المُبرم بينه وبين المالك السّابق.
- ب- يجوز للقائِن إنهاء عقد الإيجار في أي وقت أثناء سريانه، شريطة إخطار المؤجّر برغبته في الإنهاء قبل (30) ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء عقد الإيجار أو وفقاً للمدّة المُحدّدة في عقد الإيجار، أيّهما أطول.
- ج- يحق للقائِن الطلب من المؤجّر استرداد مُقدّم بدل الإيجار الذي دفعه بعد إنهاء عقد الإيجار وفقاً لحُكم الفقرة (ب) من هذه المادة، على أن يُخصّم من هذا البدل قيمة إيجار شهر واحد فقط.
- د- في حال عدم استرداد القائِن بدل الإيجار المُطالب به وفقاً لحُكم الفقرة (ج) من هذه المادة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجّر بطلب الاسترداد، فإنّه يجوز للقائِن تقديم طلب على عريضة إلى قاضي التنفيذ للمُطالبة باسترداد بدل الإيجار.

إنهاء عقد الإدارة

المادة (21)

- أ- لا يخل أي نزاع يقع بين المالك والمُنشأة ويُقيّد أمام المركز بشأن تنفيذ عقد الإدارة، بحق القائِن في الاستمرار بالإقامة في الوحدة العقاريّة وفقاً لبنود عقد الإيجار.
- ب- يجب على المالك أو المُنشأة، بحسب الأحوال، الاستمرار في تقديم الخدمات الأساسيّة والضروريّة في الوحدة العقاريّة ودون انقطاع، خلال فترة نظر النزاع القائم بين المالك والمُنشأة أمام المركز.
- ج- إذا صدر قرار أو حُكم نهائي من المركز بإنهاء عقد الإدارة، فعلى المالك الالتزام بإدارة الوحدة العقاريّة بنفسه أو تعيين مُنشأة بديلة، وتلتزم المُنشأة السّابقة بتسليم الوحدة العقاريّة للمالك أو للمُنشأة البديلة لتمكينها من إدارتها، خلال فترة لا تتجاوز (60) ستين يوماً من تاريخ صدور القرار أو الحُكم النهائي من المركز.



إخلاء الوحدة العقارية

المادة (22)

- يجوز للمؤجر أن يطلب من القاطن إخلاء المساحة المُخصّصة له في الوحدة العقارية للسكن المُشترك قبل انتهاء مُدّة عقد الإيجار في أي من الحالات التالية:
1. إذا لم يَقم القاطن بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالسداد، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.
 2. إذا استعمل القاطن الوحدة العقارية أو المساحة المُخصّصة له فيها أو سمح للغير باستعمالها لغايات غير مشروعة أو مُخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.
 3. إذا تم إلغاء التصريح أو تغيير نوع استعمال الأرض المُقام عليها الوحدة العقارية من قبل الجهة المُختصة.
 4. إذا كانت الوحدة العقارية أو المبنى الموجودة فيه آيلاً للسقوط، على أن يثبت ذلك بتقرير فني صادر من الجهة المُختصة أو من مكتب هندسي مُعتمد من قبَلها.
 5. إذا قرّرت الجهة المُختصة هدم الوحدة العقارية أو المبنى الموجودة فيه وإعادة بنائه أو صيانة المبنى أو الوحدة العقارية لوجود عيوب فنية فيهما.
 6. إذا رغب المالك في استعادة الوحدة العقارية لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه من الدرجة الأولى، شريطة إخطار القاطن بذلك قبل (30) ثلاثين يوماً على الأقل من التاريخ المُحدّد لإنهاء عقد الإيجار أو وفقاً للمُدّة المنصوص عليها في عقد الإيجار، أيهما أطول.
 7. إذا اقتضت مُتطلّبات التنمية والتطوّر العمراني في الإمارة هدم الوحدة العقارية أو المبنى الموجودة فيه، وفقاً لما تُقرّره الجهة المُختصة.
 8. أي حالات أخرى يصدر بتحديددها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

الإخطار

المادة (23)

يكون الإخطار المُرسَل وفقاً للمادتين (20) و(22) من هذا القانون عن طريق الكاتب العدل أو بالبريد الإلكتروني المُسجّل في عقد الإيجار أو بالتسليم باليد أو بأي وسيلة أخرى مُعتمدة قانوناً.

قرار إخلاء الوحدة العقارية

المادة (24)

أ- يكون للمؤجر طلب إخلاء القاطن من الوحدة العقارية في أي من الحالات المنصوص عليها في



المادة (22) من هذا القانون، بموجب عريضة تُقدّم إلى قاضي التنفيذ.

ب- يجوز لكل ذي مصلحة التظلم من قرار قاضي التنفيذ بشأن طلب إخلاء الوحدة العقارية خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطاره بالقرار وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى المركز في نظر التظلمات، على أن يوقف تنفيذ القرار لحين الفصل في موضوع التظلم.

التزامات المؤجر

المادة (25)

على المؤجر الالتزام بما يلي:

1. أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، والتعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة والجهة المختصة بشأن السكن المشترك.
2. الحد الأقصى لاستيعاب الوحدة العقارية للقائنين، المحدد وفقاً للتصريح.
3. وضع لوحة في مكان ظاهر على واجهة الوحدة العقارية، تحمل بيانات المصريح له باللغتين العربية والإنجليزية وفئة السكن المشترك.
4. إبلاغ الدائرة في حال تغيير أي بيانات خاصة بالمالك أو المنشأة أو القاطن.
5. إبرام عقد الإيجار مع القاطن وقيده في السجل، وتزويد القاطن بنسخة منه.
6. التأكد من توافق بنود عقد الإيجار أو عقد الإدارة مع اشتراطات ومتطلبات التصريح.
7. تسليم المساحة المخصصة في الوحدة العقارية للقاطن في الموعد المتفق عليه في عقد الإيجار، وتمكينه من الإقامة فيها طوال مدة عقد الإيجار، طبقاً للشروط المتفق عليها في العقد، على أن تكون تلك المساحة في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة منها، ووفق الغرض المعد لها.
8. عدم إجراء أي تعديلات أو تقسيمات أو إضافات على الوحدة العقارية أو المبنى الموجودة فيه، إلا بعد الحصول على التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة من الجهة المختصة.
9. عدم تغيير الاستعمالات المصرح بها للوحدة العقارية، إلا بعد الحصول على التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة من الجهة المختصة.
10. إجراء الصيانة الدورية اللازمة للوحدة العقارية وأي تعديلات طارئة عليها أو لأي من ملحقاتها أو المنقولات المخصصة لخدمتها، وتجديد الشهادات والمستندات التي تُفيد استيفاء الوحدة العقارية للاشتراطات والمتطلبات الفنية المطلوبة والمقررة من الجهات المعنية في الإمارة، طوال مدة التصريح.



11. وضع القواعد والتعليمات التي يجب على القاطن التقيد بها عند إقامته في الوحدة العقارية، على أن تكون هذه القواعد والتعليمات متوافقة مع القرارات والتعليمات الصادرة عن الجهة المختصة فيما يتعلق بالسكن المشترك، وتزويد القاطن بنسخة من تلك القواعد والتعليمات لضمان تحقق علمه بها والتقيّد بمضمونها.
12. توفير الاحتياجات الأساسية المتعلقة بالإقامة في الوحدة العقارية التي تُخصّص للسكن المشترك، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.
13. تزويد القاطنين بدليل يتضمّن حقوقهم والتزاماتهم، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه بعدّة لغات، وأرقام التواصل في الحالات الطارئة، والاستخدامات المسموح بها في الوحدة العقارية، وأي معلومات أخرى ترى الدائرة والجهة المختصة ضرورة تضمينها في ذلك الدليل.
14. التحقّق من التزام القاطنين في الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك بأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وإبلاغ الجهة المختصة فوراً عن أي مخالفات أو تجاوزات يتم رصدها، ويُعدّ الامتناع عن الإبلاغ عنها مخالفة يترتب عليها تحمّل المسؤولية وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.
15. أي التزامات أخرى يصدر بتحديدّها قرار من المدير العام بالتنسيق مع الدائرة والجهات المختصة.

التزامات القاطن

المادة (26)

على القاطن الالتزام بما يلي:

1. تعليمات ومتطلبات البيئة والصّحة والسّلامة العامّة المُقرّرة وفقاً للتشريعات السّارية في الإمارة.
2. المحافظة والعناية بالوحدة العقارية والمساحة المُخصّصة له فيها عناية الشّخص العادي على مُمتلكاته، وعدم إحداث أو إجراء أي تغيير أو ترميمات أو أعمال صيانة في الوحدة العقارية.
3. عدم استغلال المساحة المُخصّصة له في الوحدة العقارية لغير السّكن، أو السّماح للغير بالإقامة والانتفاع بها.
4. عدم مُمارسة أي من الأنشطة الاقتصادية داخل الوحدة العقارية.
5. عدم تأجير المساحة المُخصّصة له في الوحدة العقارية من الباطن، ويُعتبر باطلاً أي عقد إيجار يُبرمه القاطن في هذه الحالة.



6. تمكين المؤجّر من الدّخول إلى الوحدة العقاريّة للتحقّق من استمرار استيفائها للاشتراطات والمُتطلّبات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
7. أيّ التزامات أخرى يصدر بتحديددها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

الترويج والإعلان عن الوحدات العقاريّة

المادة (27)

- أ- يجب أن تتضمّن أيّ إعلانات تسويقيّة، سواءً كانت مطبوعة أو رقميّة، تتعلق بالوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك، الاسم التجاري المُعتمد للمنشأة ورقم التصريح الصّادر لها من الجهة المُختصة.
- ب- يُحظر على المالك والمنشأة الإعلان أو الترويج لنفسيهما بأيّ وسيلة كانت على نحوٍ يُخالف أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.
- ج- يُحظر على المالك والمنشأة عرض الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك، أو وصفها أو الإعلان عنها بأسلوبٍ مُضللّ أو لغير الغرض المُصرّح بها أو بما لا يتّفق مع أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.

الرّسوم

المادة (28)

تستوفي الدائرة والجهة المُختصة نظير إصدار التصريح وتقديم الخدمات المُقرّرة بموجب هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُقتضاه، الرّسوم التي يصدر بتحديددها قرار من رئيس المجلس التنفيذي في هذا الشأن.

الجزاءات والتدابير الإداريّة

المادة (29)

- أ- مع عدم الإخلال بأيّ عُقوبة أشدّ ينصّ عليها أيّ تشريع آخر، يُعاقب كلّ من يرتكب أيّاً من الأفعال المُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه، بغرامة ماليّة لا تقلّ عن (500) خمسمئة درهم ولا تزيد على (500,000) خمسمئة ألف درهم.
- ب- تُضاعف قيمة الغرامة في حال مُعاودة ارتكاب المُخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المُخالفة السّابقة لها، وبما لا يزيد في حدّها الأقصى على (1,000,000) مليون درهم.



- ج- يُحدّد رئيس المجلس التنفيذي بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن الأفعال التي يُشكّل ارتكابها مخالفة لأحكام هذا القانون والغرامات المقرّرة على مُرتكبيها.
- د- بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المقرّرة بموجب هذه المادة، يجوز للدائرة والجهة المُختصة، بحسب الأحوال، اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير التالية بحق المُخالف:
1. الإيقاف عن مُزاولة النّشاط للمدّة لا تزيد على (6) ستة أشهر.
 2. إلغاء التصريح.
 3. التنسيق مع سلطة الترخيص لإلغاء الترخيص التّجاري للمنشأة.
 4. قطع الخدمات العامّة عن الوحدة العقاريّة المُخالفة أو الوحدة العقاريّة التي لا يتم تصويب المُخالفة المُرتكبة فيها بالتنسيق مع الجهات المعنيّة بتقديم تلك الخدمات، وذلك حتى إزالة أسباب المُخالفة.
 5. عدم قبول أي مُعاملات مُتعلّقة بالوحدة العقاريّة التي ارتكبت فيها المُخالفة.
 6. عدم إصدار أي رخص بناء للوحدة العقاريّة إلا بعد تصويب المُخالفة المُرتكبة فيها.
 7. حجز أي مُعدّات أو أجهزة استُخدمت في ارتكاب المُخالفة، أو في إعادة تزويد الوحدة العقاريّة بالخدمات التي تم قطعها عنها.
 8. عدم قبول القيد في السّجل بالنّسبة لعقود الإيجار أو عقود الإدارة للوحدات العقاريّة المُخالفة، إلا بعد إزالة أسباب المُخالفة.
 9. إخلاء الوحدة العقاريّة المُخالفة لاشتراطات التصريح بناءً على قرار قاضي التنفيذ.
- هـ- لا يحول فرض الجزاءات والتدابير الإداريّة المنصوص عليها في هذه المادة دون الرّجوع على المُخالف بالمسؤوليّة المدنيّة أو الجزائيّة عند الاقتضاء.
- و- يجوز للجهة المُختصة، بناءً على طلب خطّي يُقدّم إليها من المنشأة أو المالك الذي صدر قرار بشأنه بإلغاء التصريح، إعادة إصدار التصريح له بعد مُضي سنة واحدة من تاريخ الإلغاء، وفقاً للإجراءات والضوابط المُعتمدة لديها في هذا الشأن.
- ز- لا يُؤثّر إيقاف المنشأة عن مُزاولة النّشاط أو إلغاء التصريح وفقاً لهذه المادة، بحق القاطنين بالاستمرار في الإقامة بالوحدة العقاريّة للمدّة التي تُحدّدها الجهة المُختصة، على أن تقوم الجهة المُختصة بمنح القاطنين مهلة كافية لتمكينهم من الانتقال إلى مكان آخر.

التفتيش والرقابة

المادة (30)

- أ- تقوم الجهة المُختصة بالتفتيش والرقابة، وإجراء الزيارات الميدانيّة بشكل دوري، على الوحدات



العقارية المُخصّصة للسكن المُشترك في المناطق الخاضعة لإشرافها، للتأكد من التزامها بالاشتراطات والمعايير والضوابط الخاصة بالسكن المُشترك المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وكذلك التحقق من التزام الملاك والمُؤجرين والقاطنين والمنشآت بالواجبات والالتزامات المفروضة عليهم بموجب أحكامه.

ب- يجب على المالك والمنشأة والقاطن تمكين موظفي الجهة المُختصة المخولين صفة الضبطية القضائية من دخول الوحدات العقارية المُخصّصة للسكن المُشترك لأداء مهام التفتيش والرقابة المنوطة بهم وفقاً لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة.

تعهد مهام التفتيش والرقابة المادة (31)

يجوز للجهة المُختصة، وفقاً للتشريعات السارية، أن تعهد لأي جهة عامّة أو خاصّة القيام بمهام التفتيش والرقابة على الوحدات العقارية وفقاً لحكم المادة (30) من هذا القانون، وذلك بمقتضى اتفاقية تُبرم لهذا الغرض، تُحدّد بموجبها حقوق والتزامات طرفيها، والاشتراطات والمُتطلبات الواجب على الجهة المُتعاقد معها الالتزام بها.

الاستعانة بالجهات الحكومية المادة (32)

لغايات تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، يكون للجهة المُختصة الاستعانة بالجهات الحكومية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمُساعدة للجهة المُختصة بالسرعة المُمكنة متى طُلب منها ذلك.

تشكيل اللجنة وتحديد اختصاصاتها المادة (33)

- أ- تُشكّل في الإمارة بقرار من رئيس المجلس التنفيذي، لجنة دائمة، تُسمّى "لجنة الإشراف على السكن المُشترك في إمارة دبي" برئاسة مُمثّل عن البلدية، وعضوية مُمثّلين عن الجهات المُختصة والجهات المعنية في الإمارة.
- ب- تسري أحكام المرسوم رقم (1) لسنة 2023 المشار إليه والقرارات الصادرة بموجبه على كل ما يتعلق بتنظيم حوكمة أعمال اللجنة، وآلية إدارة اجتماعاتها وواجبات رئيس وأعضاء اللجنة.



ج- تتولى اللجنة القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

1. وضع خطة لتذليل المعوّقات التي تحول دون دخول الوحدات العقارية المخالفة أو تُعيق أعمال الرقابة والتفتيش عليها، بما في ذلك حالات عدم التعاون أو الامتناع عن تمكين المفتّشين وموظّفي الجهات المختصة من مأموري الضبط القضائي من أداء مهامهم أو عرقلة إجراءات الرقابة والتفتيش.
2. وضع برامج وخطط للتفتيش والرقابة على الوحدات العقارية عند توفّر دلائل معقولة وشكاوى موثقة، وفقاً للإجراءات القانونية المعتمدة وبما يضمن عدم المساس بحُرمة المسكن الخاص.
3. تنفيذ حملات تفتيش دورية ومُفاجئة لرصد حالات السكن المُشترك المُخالف، بما يُسهّم في تعزيز مُستوى الامتثال لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه والحد من التكدّس والاكتظاظ السكاني في الإمارة.
4. اقتراح تطوير منظومة موحّدة للتفتيش والرقابة على السكن المُشترك في الإمارة، ووضع وتنفيذ برامج زمنية لتوفيق أوضاع المُخالفين لأحكام هذا القانون.
5. تشكيل اللجان الفرعية وفرق العمل المُتخصّصة، وتحديد مهامها، والاستعانة بمن تراه مُناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص دون أن يكون لهم صوت معدود في مُداولاتها.
6. أي مهام أو صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

الضبطية القضائية

المادة (34)

تكون لموظّفي الجهة المُختصة الذين يصدر بتحديدهم قرار من مسؤولها، صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك دخول الأماكن المُصرّح لهم بدخولها والاطلاع على السجلات والمستندات والقيود الخاصة بالوحدات العقارية وتحرير محاضر الضبط اللازمة، والاستعانة بأفراد الشرطة عند الاقتضاء.

التظلم

المادة (35)

دون الإخلال بحُكم الفقرة (ب) من المادة (24) من هذا القانون، لكل ذي مصلحة التظلم خطياً لدى



الجهة المختصة من القرارات أو الإجراءات أو التدابير المتخذة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبها، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يُشكلها مسؤول الجهة المختصة لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً، على ألا يخل ذلك بحق المتظلم في اللجوء إلى المركز للمطالبة بحقوقه.

الفصل في النزاعات

المادة (36)

يختص المركز دون غيره بالنظر والفصل في جميع النزاعات والخلافات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبها، ويتولى المركز النظر والفصل في تلك النزاعات والخلافات وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لديه في هذا الشأن.

توفيق الأوضاع

المادة (37)

على جميع الملاك الذين خصصوا الوحدات العقارية العائدة لهم للسكن المشترك، وكذلك المنشآت التي تُزاول النشاط في الإمارة، بما فيها مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة، قبل العمل بأحكام هذا القانون، توفيق أوضاعهم بما يتفق مع أحكامه، خلال سنة من تاريخ العمل به، ويجوز للمدير العام تمديد هذه المهلة لمرة واحدة عند الاقتضاء.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (38)

باستثناء القرارات التي يختص رئيس المجلس التنفيذي والمدير العام بإصدارها وفقاً لأحكام هذا القانون، يُصدر مسؤولو الجهات المختصة، كل في مجال اختصاصه، القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتُنشر هذه القرارات في الجريدة الرسمية لحكومة دبي.

الإلغاءات

المادة (39)

يلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.



النّشر والسّريان

المادة (40)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به بعد (180) مئة وثمانين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 27 فبراير 2026م
الموافق 10 رمضان 1447هـ



ISSN: 2410 - 1141



+ 971 4 5556 200



+ 971 4 5556 299



official.gazette@slc.dubai.gov.ae



slc.dubai.gov.ae



120777 | دبي | U.A.E. | إ.ع.م.



@DubaiSLC