

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 مُؤجّرِي ومُستأجِرِي العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأمالك،
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 المُنازعات الإيجارية في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (30) لسنة 2017 بشأن تطبيق تشريعات التخطيط والبناء الخاصة بِسُلطة 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 المُنشئة والمُنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (1)

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

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبينة إزاء كُلِّ 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، أو مسؤول الجهة المختصة، بحسب الأحوال.
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 بما فيها مركز دبي المالي العالمي.

شهادة الجودة : الوثيقة الصادرة عن الجهة المختصة، التي تُفيد جودة وسلامة المبنى والسلامة : وصلاحيته 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 المختصة في حال عدم وجود شهادة الإنجاز.

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

المالك : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المسجل باسمه المبنى، سواءً بصفته مالِكاً أو حائزاً 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، مُقيدة 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 معالجتها.

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

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

النّافذة الرقمية : منصّة رقمية مُوحدة على مُستوى الإمارة، يتم من خلالها تلقّي طلبات إصدار شهادة الجودة والسلامة ودراستها والبت فيها، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه 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 الخاصّة، والمناطق الحُرّة 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 المُعتمدة.

3. تحقيق مستويات مُتقدّمة من الرّاحة والرفاهيّة لقاطني المباني في الإمارة، من خلال التّحقّق الدّوري من التشغيل الآمن والسّليم لجميع الأنظمة والمرافق التّابعة للمبنى.
4. الحد من وقوع الحوادث في المباني، وضمان حماية الأرواح والممتلكات فيها، من خلال ضمان إجراء الصّيانة الدورية لها.
5. الارتقاء بالمستوى الجمالي والمظهر العام للمباني في الإمارة، والحفاظ عليها بما يُعزّز الهوية العمرانيّة للإمارة.

اختصاصات البلدية

المادة (5)

- يكون للبلديّة في سبيل تحقيق أهداف هذا القانون، القيام بالمهام والصلاحيّات التالية:
1. تطوير منظومة رقميّة شاملة لإدارة وصيانة المباني، بما في ذلك إنشاء وتحديث قاعدة بيانات موحّدة لجميع المباني في الإمارة.
 2. إجراء التقييم الدّوري للمباني، للتّحقّق من سلامتها الإنشائيّة واستمراريّة صلاحيتها للاستخدام.
 3. اعتماد وتطبيق معايير موحّدة لتحسين جودة المباني وضمان استدامتها.
 4. وضع الاشتراطات والإجراءات اللازمة لتقليل المخاطر المرتبطة بسلامة المباني، وحماية الأرواح والممتلكات فيها.
 5. اعتماد معايير وإجراءات تنظيميّة لإجراء أعمال الصّيانة الدورية والترميمات للمباني، بالتنسيق مع الجهات المعنية.
 6. التحقيق في الحوادث المتعلّقة بالمباني التي تدرج ضمن نطاق اختصاص ومسؤولية البلدية، واتخاذ التدابير التصحيحيّة اللازمة لضمان عدم تكرارها وتحقيق أعلى مستويات السّلامة والأمان فيها.
 7. اعتماد وتنظيم التّقنيّات الحديثة والابتكارات المُستخدمة في تقييم وصيانة المباني، وتشجيع استخدام هذه التّقنيّات والابتكارات.
 8. تنظيم آليّات استخدام مواد البناء وصيانتها، بما يُحقّق سلامة المباني وإطالة عُمرها الافتراضي.
 9. إنشاء وإدارة وتشغيل النّافذة الرقميّة التي تشمل جميع بيانات المباني في الإمارة، بالتنسيق مع الجهات المُختصة.
 10. عقد المؤتمرات وورش العمل التي تهدف إلى رفع الوعي وتعزيز الالتزام بمعايير السّلامة والجودة للمباني.
 11. أي مهام أو صلاحيّات 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 التفنّيش الموقعي على المباني، في الأحوال التي تقتضيها متطلّبات 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 المقرّرة لمعالجة العيوب الفنية في المباني، وتعديل هذه المدة وفق ما تراه مناسباً لتحقيق متطلّبات 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 مُعاينة 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 تحدّده البلدية وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.
- ج- في حال قيام المكتب الهندسي بتكليف أي مُختبر فني لإجراء الفحوصات 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 الفحوصات 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 مُدير 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، مُوضّحاً فيه اسم المكتب الهندسي الذي سيتم التعاقد معه لتقييم حالة المبنى.
 2. تقوم الجهة المُختصة بدراسة الطلب، والتحقّق من استيفائه لجميع الشُّروط والمتطلبات الفنية المُعتمدة لتعيين المكتب الهندسي، وإصدار مُوافقتها المبدئية للبدء في تقييم حالة المبنى، ومنح مُقدّم الطلب مُهلة لتقديم التقرير الفني المُعدّ من المكتب الهندسي، على ألا تتجاوز هذه المُهلة (6) ستة أشهر من تاريخ إصدار المُوافقة المبدئية، ويجوز للجهة المُختصة بناءً على طلب المالك تمديد هذه المُهلة لمُدّد أخرى مُماثلة لا تتجاوز في مجموعها سنتين، بعد التحقّق من المُبررات التي تستدعي منحه هذه المُهلة، شريطة عدم وجود مخاطر مُحتملة على سلامة الأرواح والممتلكات.
 3. يقوم المكتب الهندسي بعد إصدار المُوافقة المبدئية من الجهة المُختصة بمُعاينة المبنى وتقييم حالته الإنشائية، استناداً إلى قائمة التدقيق الفنية والبنود المُحددة في الفقرة (د) من المادة (7) من هذا القانون، وإجراء الفحوصات الفنية اللازمة من قبل المُختبر الفني إذا تطلّب الأمر ذلك، وإعداد التقرير الفني وتقديمه عبر النافذة الرقمية.
 4. يتولى المكتب الهندسي بعد مُوافقة المالك، اقتراح المُدة اللازمة لمُعالجة العيوب الفنية في المبنى وخطة تنفيذها، وتقديم هذه الخطة عبر النافذة الرقمية لتتولى الجهة المُختصة مُراجعتها واعتمادها،

ويجوز للجهة المختصة تعديل مدة معالجة العيوب الفنية وخطّة التنفيذ وفق ما تراه مناسباً في هذا الشأن.

5. يتولى المالك تعيين المُقاول تحت إشراف المكتب الهندسي، لتنفيذ الأعمال المطلوبة لمعالجة العيوب الفنية الواردة في التقرير الفني.

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

7. تقوم الجهة المختصة بعد استلامها للطلب المُقدّم من المكتب الهندسي على النّحو المُوضّح في البند (6) من هذه المادة، بإجراء الزّيارة الميدانيّة ومُعاينة المبنى، والتحقّق من مُعالجة جميع العيوب الفنية الواردة في التقرير الفني، 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. المُدد الزمنية المُحدّدة من الجهة المختصة لمعالجة العيوب الفنية الواردة في التقرير الفني وإصدار شهادة الجودة والسلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.

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

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

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

6. عدم عرقلة أعمال مُوظفي الجهة المختصة عند قيامهم بمُعاينة المبنى تمهيداً لإصدار شهادة الجودة والسلامة.

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

8. أي التزامات أخرى يصدر بتحديدّها 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 مُعالجة أي عيوب فنيّة فيه، في حال وقوع أي أضرار في هيكلته الإنشائيّة، كما لا يُعفى المالك في حال قيامه بإجراء أي صيانة دوريّة للمبنى قبل الحصول على شهادة الجودة والسلامة من الالتزام بتعيين المكتب الهندسي ومُعاينة 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 المُحدّدة 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 والمقاول لغايات تنفيذ الأعمال المطلوبة لمُعالجة العيوب الفنيّة 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 بمسؤوليّة المالك عن سداد أي رسوم أو بدلات أو أتعاب أو تأمينات مُستحقّة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه وتتعلّق بشهادة الجودة والسلامة، أو بمُتابعة 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 المختبر الفني الذي يتم تكليفه من قبله بتنفيذ جميع الفحوصات الفنية وفقاً للأصول والمعايير الفنية المعتمدة لدى البلدية في هذا الشأن.
3. التحقق من قيام المقاول بمعالجة جميع العيوب الفنية الموجودة في المبنى وفقاً للتقرير الفني والمواصفات والأصول الهندسية المتعارف 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. معاينة وتقييم حالة المبنى وفقاً للأصول الهندسية المتعارف عليها والتشريعات السارية في الإمارة، وإبداء رأي فني محايد بشأن العيوب الفنية الموجودة فيه، وبيان مدى جاهزية المبنى للحصول على شهادة الجودة والسلامة.
6. أي التزامات أخرى يصدر بتحديد 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 دخول المبنى لمعاينة حالته الإنشائية والتحقق من استيفاء المبنى للاشتراطات المقررة لإصدار شهادة الجودة والسلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.
- ب- يجب على شاغلي المبنى الامتنال للإجراءات والمُتطلبات اللازمة لتطبيق أحكام هذا القانون، وعلى وجه الخصوص ما يلي:
 1. تمكين موظفي الجهة المختصة من الدُخول إلى المبنى لتقييم حالته الفنية والإنشائية.
 2. عدم إعاقة المالك أو المكتب الهندسي أو المقاول من تنفيذ الأعمال المطلوبة لمعالجة العيوب الفنية الواردة في التقرير الفني تمهيداً للحصول على شهادة الجودة والسلامة.
 3. إخلاء المبنى خلال (3) ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة الجهة المختصة على التقرير الفني، إذا تطلب هذا التقرير أهمية القيام بأعمال الصيانة ومعالجة العيوب الفنية في المبنى تمهيداً للحصول على شهادة الجودة والسلامة.

ج- في حال عدم إخلاء المبنى من قبل أي من شاغليه خلال المهلة المحددة وفقاً للبند (3) من الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه يجوز للمالك اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلائه بالطريق القضائي، وعلى مركز فض المنازعات الإجبارية النظر في دعوى الإخلاء على وجه السرعة وأن يشمل حكمه في الدعوى بالنفاذ المُعجل.

مُدّة صلاحية شهادة الجودة والسلامة

المادة (13)

أ- تكون مُدّة صلاحية شهادة الجودة والسلامة وفقاً للمُدّد التالية:

1. (10) عشر سنوات، بالنسبة للمباني التي مضى على إصدار شهادة الإنجاز الخاصة بها أقل من (40) أربعين سنة.

2. (5) خمس سنوات، بالنسبة للمباني التي مضى على إصدار شهادة الإنجاز الخاصة بها (40) أربعين سنة فأكثر.

ب- تكون مُدّة صلاحية شهادة الجودة والسلامة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة قابلة للتجديد لمُدّد مُماثلة، وتُحدّد شروط وإجراءات تجديد صلاحية شهادة الجودة والسلامة بموجب قرار يصدر عن رئيس المجلس التنفيذي في هذا الشأن.

الإعفاء من الحصول على شهادة الجودة والسلامة

المادة (14)

أ- يُعفى المالك من الحصول على شهادة الجودة والسلامة في أي من الحالتين التاليتين:

1. إذا قرّرت الجهة المختصة هدم المبنى بسبب وجود عيوب فنية في حالته الإنشائية ومخاطر مُحتملة على سلامة الأرواح والممتلكات.

2. إذا رغب المالك في هدم المبنى دون السّير في إجراءات الحصول على شهادة الجودة والسلامة، وللجهة المختصة في هذه الحالة، وبعد مُعaine المبنى والتأكد 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 الموافقة 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 المحددة من الجهة المختصة دون قيام المالك بهدم المبنى، فإنه تتم مُصادرة مبلغ التأمين، ما لم يُثبت المالك أن التأخير في هدم

المبنى كان نتيجةً لظروف خارجة عن إرادته، وفي هذه الحالة، يجوز للجهة المختصة منحه مهلة إضافية لا تزيد على (6) ستة أشهر لهدم المبنى.

ج- لا يُعفى المالك من الالتزام بإصدار شهادة الجودة والسلامة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه في حال مُصادرة مبلغ التأمين وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة.

إخلاء المبنى

المادة (15)

أ- تسري بشأن إخلاء المبنى من شاغليه في حال الموافقة على هدم المبنى، الأحكام المقررة لإخلاء المستأجر المنصوص عليها في القانون رقم (26) لسنة 2007 المشار إليه.

ب- يكون لشاغل المبنى الذي تم إخلاؤه وفقاً لأحكام هذا القانون، الأولوية في العودة إلى المبنى بعد إعادة بنائه أو انتهاء أعمال الصيانة ومعالجة العيوب الفنية فيه، وبذات القيمة الإيجارية المتفق عليها في عقد الإيجار المبرم بينه وبين المالك قبل إخلائه، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

المخالفات والجزاءات الإدارية

المادة (16)

أ- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه بغرامة مالية لا تقل عن (100) مئة درهم ولا تزيد على (1,000,000) مليون درهم، ويُحدّد رئيس المجلس التنفيذي بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن الأفعال المخالفة والغرامات المتوجّب فرضها على مرتكبيها.

ب- تُضاعف قيمة الغرامة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في حال معاودة ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنتين من ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.

ج- بالإضافة إلى عقوبة الغرامة، يجوز للجهة المختصة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية، وبما يتناسب مع طبيعة الشخص المخالف، اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير الإدارية التالية بحقه:

1. وقف إصدار أو تجديد تراخيص البناء الخاصة بالمالك والمتعلّقة بالمبنى محل المخالفة وذلك لحين إزالة أسباب المخالفة.

2. إيقاف أو عدم قبول أي معاملات تتعلّق بالمبنى محل المخالفة لدى الجهات الحكومية أو الجهات الخاصة، بما في ذلك إيقاف تصديق عقود الإيجار للوحدات العقارية في المبنى محل المخالفة، للمدة التي تُحددها الجهة المختصة بالتنسيق مع دائرة الأراضي والأملاك.

د- لا يحول فرض الجزاءات والتدابير الإدارية المنصوص عليها في هذه المادة دون الرجوع على المخالف بالمسؤولية المدنية أو الجزائية عند الاقتضاء.

هـ- لا تخل أحكام هذه المادة بأي جزاءات أو تدابير إدارية يتم إيقاعها على المكتب الهندسي أو المقاول وفقاً للتشريعات المنظمة لمزاولة أنشطة الاستشارات الهندسية أو أنشطة المقاولات، في حال إخلال المكتب الهندسي أو المقاول بأي من الالتزامات الملقة على عاتقهما بموجب أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه.

الضبطية القضائية

المادة (17)

تكون لموظفي الجهة المختصة الذين يصدر بتسميتهم قرار من المدير العام، صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات والتعليمات الصادرة بموجبه، كُلاً ضمن نطاق اختصاصه، ويكون لهم في سبيل ذلك دخول مواقع البناء والمباني، وتحرير محاضر الضبط اللازمة، شريطة مراعاة الأحكام والقواعد المقررة في التشريعات السارية بشأن دخول المساكن الخاصة وعدم المساس بحرماتها.

عدم مسؤولية الجهة المختصة

المادة (18)

لا تتحمل الجهة المختصة أي مسؤولية تجاه الغير عن الأضرار التي قد تلحق بهم أو بالمباني أو المنشآت 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 يُشكلها 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 حصيلة الإيرادات التي تستوفيها البلدية وفقاً لأحكام هذا القانون لحساب الخزانة 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 لمُدَّة مُماثِلَة 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