

قانون رقم (4) لسنة 2026
بشأن
تنظيم إشغال وإدارة السّكن المُشترك 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 المُعاملات المدنية،
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2009 في شأن اعتماد دليل المعايير العامة للسّكن العُمالي الجماعي والخدمات المُلحقة 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 مُؤجّر 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 والأمالك،

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 الصّحة العامة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصّة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المُنازعات 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)

يُسمّى هذا القانون "قانون تنظيم إشغال وإدارة السّكن المُشترك في إمارة دبي رقم (4) لسنة 2026".

التعريفات

المادة (2)

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

الإمارة	:	إمارة دبي.
المجلس التنفيذي	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
البلدية	:	بلدية دبي.
المدير العام	:	مدير عام البلدية.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والأماك.
المركز	:	مركز فض المنازل الإيجارية في الإمارة.
قاضي التنفيذ	:	قاضي التنفيذ في المركز.
الجهة المُختصة	:	أي جهة مُنوط بها قانوناً تنظيم وترخيص أعمال البناء والرقابة عليها في المناطق الخاضعة لإشرافها في الإمارة، وتشمل البلدية والسلطات المُشرفة على مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة.
سلطة الترخيص	:	الجهة المُختصة قانوناً بإصدار التراخيص التجارية للمنشآت العاملة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة.
اللجنة	:	لجنة الإشراف على السّكن المُشترك في إمارة دبي، المُشكلة وفقاً لأحكام هذا القانون.
السّكن المُشترك	:	الإقامة المُشتركة 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 يُقَيّد 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.

المؤجر : 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 المؤجر والقاطن، الذي يلتزم المؤجر 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 العقارية وتأجيرها على القاطنين واستلام بدل الإيجار وتحصيله لصالح المالك.

بدل الإيجار : المبلغ المالي المُتفق عليه في عقد الإيجار، الذي يلتزم القاطن بدفعه للمؤجر مقابل الإقامة بالمساحة المُخصّصة له في الوحدة العقارية بغرض السكن، ويشمل هذا البديل الانتفاع من المرافق والخدمات المُشتركة في الوحدة العقارية.

السجل : السجل الإلكتروني للسكن المُشترك، المنشأ لدى الدائرة لقيود عقود الإيجار وعقود الإدارة وبيانات القاطنين، وأي بيانات أخرى تُحددها الدائرة بالتنسيق مع البلدية.

النّافذة الرقمية : منصة رقمية موحّدة على مستوى الإمارة، مُخصّصة لاستقبال طلبات الحصول على التصاريح ودراساتها والبت فيها، وكذلك أي مُتطلبات أخرى تتعلق بتنظيم وإدارة السكن المُشترك في الإمارة، والرّقابة والتفتيش عليه.

نطاق التطبيق

المادة (3)

أ- تُطبّق أحكام هذا القانون على:

1. جميع الوحدات العقارية الكائنة في الإمارة، بما في ذلك الوحدات العقارية الكائنة في مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة.
2. الملاك المُصرّح لهم بتخصيص الوحدات العقارية العائدة لهم للسكن المُشترك.
3. القاطنين في الوحدات العقارية المُخصّصة للسكن المُشترك.
4. المنشآت المُرخّص لها من سلطة الترخيص لمزاولة النشاط في الإمارة، بما في ذلك المنشآت العاملة في مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة.
5. عقود الإيجار وعقود الإدارة المُبرمة بين الملاك أو المنشآت والقاطنين.

ب- تُستثنى من أحكام هذا القانون الوحدات العقارية المُخصّصة للسكن العمالي الجماعي.

أهداف القانون

المادة (4)

يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:

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

2. الارتقاء بمنظومة السّكن المُشترك وضمان توفير بيئة سكنيّة مُناسبة للفئات المُجتمعيّة 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 العشوائي في المناطق والأحياء السكنيّة داخل الإمارة، والحد من المخاطر والتحدّيات الأمنيّة والتداعيات السّلبيّة 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 يُسهم في استقرار السّوق العقاري في الإمارة.
6. الحفاظ على المظهر الحضاري والجمالي للإمارة، والمُساهمة في الحد من المظاهر السّلبيّة النّاشئة 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 لكل قاطن، والخدمات والمرافق المُشتركة التي يجب أن تتوفّر في الوحدة العقاريّة.
 3. تحديد معايير ومُوصفات المناطق التي يُسمح فيها بمُزاولة النّشاط وتخصيص الوحدات العقاريّة للسّكن المُشترك، على أن يُراعى في تحديد تلك المعايير والمُوصفات، 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 صلاحيات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتم تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

اختصاصات الجهة المختصة

المادة (6)

لغايات هذا القانون، ودون الإخلال باختصاصات البلدية المقررة بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، تتولى الجهة المختصة المهام والصلاحيات التالية:

1. البت في طلبات الحصول على التصريح وتجديده من خلال النافذة الرقمية، وفقاً للشروط والإجراءات والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

2. الرقابة والتفتيش على الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك في المناطق الخاضعة لإشرافها، وإجراء الزيارات الميدانية، للتحقق من التزامها بأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

3. تلقي الشكاوى المقدمة بحق المالك أو المنشأة أو القاطن، وبحق أي شخص يزاول النشاط دون تصريح أو قام بتخصيص الوحدة العقارية للسكن المشترك وتأجيرها للقاطنين دون الحصول على التصريح، والتحقيق في تلك الشكاوى واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها، بالتنسيق مع الجهات المعنية.

4. فرض الجزاءات والتدابير الإدارية المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه على المخالفين.

5. أي مهام أو صلاحيات 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 والصلاحيات التالية:

1. إدارة السجل وربطه مع النافذة الرقمية، وتحديد البيانات الأساسية الواجب تدوينها فيه، وتحديثه بناءً على المتغيرات التي تطرأ على السكن المشترك، بالتنسيق مع الجهات المختصة.

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. التحقّق من امتثال المنشآت لاشتراطات وضوابط النشاط المُصرّح لها بمُزاولته وفقاً للتشريعات السّارية.
4. وضع مُؤشّر بدل إيجار الوحدات العقاريّة المُخصّصة للسّكن المُشترك وتحديثه بصُورة دوريّة، على أن يُراعى في هذا المؤشّر المواصفات الفنيّة والخدميّة للوحدة العقاريّة.
5. التنسيق مع سلّطة الترخيص في كلّ ما يتعلّق بالمسائل المُرتبطة بمُزاولة النشاط في الإمارة.
6. أي مهام أو صلاحيّات أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف هذا القانون، يتمّ تكليفها بها من رئيس المجلس التنفيذي.

تخصيص الوحدة العقاريّة للسّكن المُشترك

المادة (8)

يُحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري تخصيص الوحدة العقاريّة للسّكن المُشترك، إلا بعد الحصول على التصريح.

إصدار وتجديد التصريح

المادة (9)

- أ- يتم إصدار وتجديد التصريح وفقاً للشُروط والإجراءات التي يصدرُ بتحديدّها قرار من المُدير العام بالتنسيق مع الدائرة والجهات المُختصة.
- ب- يجب أن يُراعى عند إصدار وتجديد التصريح استيفاء الوحدة العقاريّة للاشتراطات والمُتطلّبات الفنيّة المُحدّدة في المادة (16) من هذا القانون، بما فيها اشتراطات البناء المُعتمدة من الجهة المُختصة وفقاً للتشريعات السّارية لديها، والحد الأقصى لعدد القاطنين المسموح لهم في كلّ وحدة عقاريّة، والمساحة المُخصّصة لكل قاطن، والخدمات والمرافق المُشتركة التي يجب أن تتوفّر في الوحدة العقاريّة.

مُدّة التصريح

المادة (10)

- أ- تكون مُدّة التصريح سنة واحدة قابلة للتجديد لمُدّد مُماثلة، ويجوز للجهة المُختصة 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 المخصصة للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون على المالك والمنشأة فقط، ولا يجوز للقاطنين والغير إعادة تأجير الوحدة العقارية أو أي مساحة مخصصة لهم فيها على الغير.

ب- يكون تأجير الوحدة العقارية بعد الحصول على التصريح من خلال أي من الوسائل التالية:

1. قيام المالك بإبرام عقود الإيجار بنفسه مع القاطنين.
2. قيام المنشأة بإدارة وتأجير الوحدة العقارية لصالح المالك بموجب عقد الإدارة.
3. قيام المنشأة باستئجار الوحدة العقارية من المالك بموجب عقد إيجار، بغرض إعادة تأجيرها على القاطنين.

مزاولة النشاط

المادة (12)

أ- يُحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري مزاولة النشاط في الإمارة ما لم يكن مُصرّحاً له بذلك من الدائرة، ويتم إصدار وتجديد التصريح وتنظيم جميع الأحكام المتعلقة بمزاولة النشاط وفقاً للقانون رقم (2) لسنة 2003 المشار إليه أو أي تشريع آخر يجل محله.

ب- يُحظر على المالك إبرام أي عقد يتعلّق بتأجير الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك مع أي شخص غير مُصرّح له من الدائرة بمزاولة النشاط في الإمارة.

موظفو الجهات الحكومية والشركات وطلبة المؤسسات التعليمية

المادة (13)

أ- يجوز تأجير الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك إلى الجهات الحكومية والشركات والمؤسسات الخاصة لأغراض سكن الموظفين والعاملين لديها، متى كان توفير السكن جزءاً من التزامها، وكذلك إلى المؤسسات التعليمية لأغراض سكن الطلبة الدارسين لديها، شريطة الحصول على التصريح، وأن تستوفي تلك الوحدات العقارية الشروط والمواصفات والمعايير المقررة للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفي هذه الحالة يُعفى الموظفون والعاملون والطلبة القاطنون في تلك الوحدات العقارية من إبرام عقد الإيجار.

ب- إذا قامت الجهات الحكومية أو الشركات والمؤسسات الخاصة أو المؤسسات التعليمية المالكة للوحدات العقارية أو التي تتمتع بحق التصرف فيها بتخصيص هذه الوحدات العقارية لأغراض

السكن المشترك للموظفين والعاملين لديها، أو لأغراض سكن الطلبة الدارسين لدى المؤسسات التعليمية، وجب عليها الحصول على التصريح، وأن تضمن استيفاء الوحدات العقارية للشروط والمواصفات والمعايير المقررة للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفي هذه الحالة يُعفى الموظفون والعاملون والطلبة القاطنون في تلك الوحدات العقارية من إبرام عقد الإيجار.

ج- تسري الالتزامات المفروضة على المؤجرين والقاطنين المنصوص عليها في المادتين (25) و(26) من هذا القانون، على الجهات الحكومية والشركات والمؤسسات الخاصة والمؤسسات التعليمية التي يُصرّح لها بتأجير أو تخصيص الوحدات العقارية للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذه المادة وكذلك الموظفين والعاملين والطلبة القاطنين في هذه الوحدات العقارية، وذلك بالقدر الذي يتناسب مع طبيعة تلك الجهات والشركات والمؤسسات والموظفين والعاملين والطلبة.

فئات السكن المشترك

المادة (14)

أ- يُخصّص السكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، للفئات التالية:

1. العائلات.
 2. الأفراد من النساء.
 3. الأفراد من الرجال.
 4. الطالبات القاطنات في الوحدات العقارية المملوكة أو غير المملوكة للمؤسسات التعليمية.
 5. الطلبة الذكور القاطنين في الوحدات العقارية المملوكة أو غير المملوكة للمؤسسات التعليمية.
 6. موظفي الجهات الحكومية وعُمال الشركات والمؤسسات الخاصة.
- ب- للبلدية تعديل أو حذف أي من الفئات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، أو إضافة أي فئة أخرى إليها، بقرار يصدر عن المدير العام في هذا الشأن بالتنسيق مع الدائرة والجهات المختصة.
- ج- تُحدّد معايير الفئات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، بحسب نوع كل وحدة عقارية مُخصّصة للسكن المشترك، بقرار يصدر عن المدير العام في هذا الشأن بالتنسيق مع الدائرة والجهات المختصة.

أنواع الوحدات العقارية

المادة (15)

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

1. الشقق السكنية.
 2. البيوت المستقلة.
 3. المجمعات السكنية.
 4. المباني متعددة الاستخدامات.
 5. البيوت المتلاصقة ببعضها.
 6. المباني متعددة الطوابق.
- ب- للبلدية تعديل أو حذف أي نوع من أنواع الوحدات العقارية المشار 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 المختصة.

الاشتراطات والمُتطلّبات الفنية في الوحدة العقارية

المادة (16)

لغايات الموافقة على تخصيص الوحدة العقارية للسكن المشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، يجب أن تستوفي الوحدة العقارية اشتراطات المُحدّدات التخطيطية والبنائية المعتمدة لدى الجهة المختصة، ومُتطلّبات الصّحة والسلامة العامة بما فيها مُتطلّبات السلامة ومُكافحة الحرائق والأنظمة الصحية والبيئية والأمنية وأنظمة سلامة الشبكة العامة للكهرباء، المعتمدة لدى الجهات المعنية في الإمارة، التي تُحدّد وفقاً للدليل الذي يصدر عن البلدية بالتنسيق مع هذه الجهات.

سجل السكن المشترك

المادة (17)

أ- يُنشأ لدى الدائرة سجل خاص يُسمّى "سجل السكن المشترك"، تُقيّد فيه ما يلي:

1. عقود الإدارة وأي تعديلات تطرأ عليها.
2. عقود الإيجار وأي تعديلات تطرأ عليها.
3. بيانات القاطنين.
4. أي بيانات أخرى تُحدّدتها الدائرة بالتنسيق مع البلدية.

- ب- يجب أن يُقَيَّد عقد الإيجار وكُل تعديل يطرأ عليه في السَّجَل ليكون نافذاً.
- ج- لا يُعَتَّد بعقد الإيجار غير المُقَيَّد في السَّجَل، وليس للمالك أو المُنشأة، بحسب الأحوال، مُمارسة أي من الحُقوق المُقرَّرة لهُما بمُوجب بنود العقد إلا بالقيد في السَّجَل.
- د- على الرَّغم ممَّا ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، لا يترتَّب على عدم قيد عقد الإيجار في السَّجَل أي أثر على القاطن حسن النِّيَّة، ويجوز له تنفيذ عقد الإيجار في مُواجهة المالك أو المُنشأة، بحسب الأحوال.

مُدَّة عقد الإيجار

المادة (18)

تُحدَّد مُدَّة إيجار المساحة المُخصَّصة للسَّكن المُشترك للقاطن في الوحدة العقاريَّة في عقد الإيجار، على أن يسري عقد الإيجار إلى نهاية المُدَّة المُحدَّدة فيه، ما لم يتم إنهاؤه وفقاً لأحكام هذا القانون، ويجوز تجديد عقد الإيجار باتفاق الطرفين.

بدل الإيجار

المادة (19)

- أ- يُحدَّد بدل الإيجار في عقد الإيجار، على أن يُؤدِّي القاطن هذا البدل مُقدِّماً وبشكل شهري، ما لم يتَّفَق طرفا العقد على خلاف ذلك.
- ب- يشمل بدل الإيجار تعرفة استهلاك الكهرباء والمياه، ما لم يتَّفَق الطرفان على خلاف ذلك، على أن يتحمَّل المُؤجِّر تكلفة دفع هذه التعرفة إلى الجهة المعنويَّة بتقديم هذه الخدمة.

إنهاء عقد الإيجار

المادة (20)

- أ- لا يُؤثِّر انتقال ملكيَّة الوحدة العقاريَّة التي تُخصَّص للسَّكن المُشترك وفقاً لأحكام هذا القانون إلى مالك جديد، أيّاً كانت طريقة أو سبب انتقال الملكيَّة، على عقد الإيجار، ويحق للقاطن الاستمرار بالإقامة في الوحدة العقاريَّة وفقاً لبنود عقد الإيجار المُبرم بينه وبين المالك السَّابق.
- ب- يجوز للقاطن إنهاء عقد الإيجار في أي وقت أثناء سريانه، شريطة إخطار المُؤجِّر برغبته في الإنهاء قبل (30) ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء عقد الإيجار أو وفقاً للمُدَّة المُحدَّدة في عقد الإيجار، أيُّهما 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 السابقة 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 العقاريّة

المادة (22)

- يجوز للمؤجّر أن يطلب من القائِن إخلاء المساحة المُخصّصة له في الوحدة العقاريّة للسكن المشترك قبل انتهاء مُدّة عقد الإيجار في أي من الحالات التالية:
1. إذا لم يُقّم القائِن 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 القائِن الوحدة العقاريّة أو المساحة المُخصّصة له فيها أو سمح للغير باستعمالها لغايات غير مشروعة أو مُخالفة للنظام العام أو الآداب العامّة.
 3. إذا تم إلغاء التصريح أو تغيير نوع استعمال الأرض المُقام عليها الوحدة العقاريّة من قبل الجهة المُختصة.
 4. إذا كانت الوحدة العقاريّة أو المبنى الموجودة فيه آيلاً للسقوط، على أن يثبت ذلك بتقرير فني صادر من الجهة المُختصة أو من مكتب هندسي مُعتمد من قبلها.

5. إذا قرّرت الجهة المُختصّة هدم الوحدة العقاريّة أو المبنى الموجودة فيه وإعادة بنائه أو صيانة المبنى أو الوحدة العقاريّة لوجود عيوب فنيّة فيهما.
6. إذا رغب المالك في استعادة الوحدة العقاريّة 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 للمدّة المنصوص عليها في عقد الإيجار، أيّهما أطول.
7. إذا اقتضت مُتطلّبات التنمية والتطوّر العمراني في الإمارة هدم الوحدة العقاريّة أو المبنى الموجودة فيه، وفقاً لما تُقرّره الجهة المُختصّة.
8. أي حالات أخرى يصدرُ بتحديدّها 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 العقاريّة

المادة (24)

- أ- يكون للمُؤجّر طلب إخلاء القاطن من الوحدة العقاريّة في أي من الحالات المنصوص عليها في المادة (22) من هذا القانون، بمُوجب عريضة تُقدّم إلى قاضي التنفيذ.
- ب- يجوز لكل ذي مصلحة التظلم من قرار قاضي التنفيذ بشأن طلب إخلاء الوحدة العقاريّة خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطاره بالقرار وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى المركز في نظر التظلمات، على أن يوقّف تنفيذ القرار لحين الفصل في موضوع التظلم.

التزامات المُؤجّر

المادة (25)

على المُؤجّر الالتزام بما يلي:

1. أحكام هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه، والتعليمات والقرارات الصّادرة عن الدائرة والجهة المُختصّة بشأن السّكن المُشترك.
2. الحد الأقصى لاستيعاب الوحدة العقاريّة للقاطنين، المُحدّد وفقاً للتصريح.

3. وضع لوحة في مكان ظاهر على واجهة الوحدة العقارية، تحمل بيانات المُصرِّح له باللغتين العربية والإنجليزية وفئة السَّكن المُشترك.
4. إبلاغ الدائرة في حال تغيير أي بيانات خاصة بالمالك أو المنشأة أو القاطن.
5. إبرام عقد الإيجار مع القاطن وقيدته في السَّجل، وتزويد القاطن بنسخة منه.
6. التأكد من توافق بنود عقد الإيجار أو عقد الإدارة مع اشتراطات ومتطلبات التصريح.
7. تسليم المساحة المُخصَّصة في الوحدة العقارية للقاطن في الموعد المُتفق عليه في عقد الإيجار، وتمكينه من الإقامة فيها طوال مُدة عقد الإيجار، طبقاً للشُّروط المُتفق عليها في العقد، على أن تكون تلك المساحة في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة منها، ووفق الغرض المُعدَّ لها.
8. عدم إجراء أي تعديلات أو تقسيمات أو إضافات على الوحدة العقارية أو المبنى الموجودة فيه، إلا بعد الحُصول على التراخيص والتصاريح والمُوافقات اللازمة من الجهة المُختصة.
9. عدم تغيير الاستعمالات المُصرِّح بها للوحدة العقارية، إلا بعد الحُصول على التراخيص والتصاريح والمُوافقات اللازمة من الجهة المُختصة.
10. إجراء الصِّيانة الدورية اللازمة للوحدة العقارية وأي تعديلات طارئة عليها أو لأي من ملحقاتها أو المنقولات المُخصَّصة لخدمتها، وتجديد الشَّهادات والمستندات التي تُفيد استيفاء الوحدة العقارية للاشتراطات والمُتطلبات الفنية المطلوبة والمُقرَّرة من الجهات المعنية في الإمارة، طوال مُدة التصريح.
11. وضع القواعد والتعليمات التي يجب على القاطن التقيد بها عند إقامته في الوحدة العقارية، على أن تكون هذه القواعد والتعليمات مُتوافقة مع القرارات والتعليمات الصَّادرة عن الجهة المُختصة فيما يتعلَّق بالسَّكن المُشترك، وتزويد القاطن بنسخة من تلك القواعد والتعليمات لضمان تحقُّق علمه بها والتقيُّد بمضمونها.
12. توفير الاحتياجات الأساسيَّة المُتعلِّقة بالإقامة في الوحدة العقارية التي تُخصَّص للسَّكن المُشترك، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصَّادرة بمُوجبه.
13. تزويد القاطنين بدليل يتضمَّن حُقوقهم والتزاماتهم، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصَّادرة بمُوجبه بعدَّة لغات، وأرقام التواصُل في الحالات الطارئة، والاستخدامات المسموح بها في الوحدة العقارية، وأي معلومات أخرى ترى الدائرة والجهة المُختصة ضرورة تضمينها في ذلك الدليل.
14. التحقُّق من التزام القاطنين في الوحدات العقارية المُخصَّصة للسَّكن المُشترك بأحكام هذا القانون والقرارات الصَّادرة بمُوجبه، وإبلاغ الجهة المُختصة فوراً عن أي مُخالفات أو تجاوزات يتم رصدها، ويُعدُّ الامتناع عن الإبلاغ عنها مُخالفة يترتَّب عليها تحمُّل المسؤولية وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصَّادرة بمُوجبه.

15. أي التزامات أخرى يصدر بتحديد قرار من المدير العام بالتنسيق مع الدائرة والجهات المختصة.

التزامات القاطن

المادة (26)

على القاطن الالتزام بما يلي:

1. تعليمات ومتطلبات البيئة والصحة والسلامة العامة المقررة وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.
2. المحافظة والعناية بالوحدة العقارية والمساحة المخصصة له فيها عناية الشخص العادي على ممتلكاته، وعدم إحداث أو إجراء أي تغيير أو ترميمات أو أعمال صيانة في الوحدة العقارية.
3. عدم استغلال المساحة المخصصة له في الوحدة العقارية لغير السكن، أو السماح للغير بالإقامة والانتفاع بها.
4. عدم ممارسة أي من الأنشطة الاقتصادية داخل الوحدة العقارية.
5. عدم تأجير المساحة المخصصة له في الوحدة العقارية من الباطن، ويُعتبر باطلاً أي عقد إيجار يُبرمه القاطن في هذه الحالة.
6. تمكين المؤجر من الدخول إلى الوحدة العقارية للتحقق من استمرار استيفائها للاشتراطات والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.
7. أي التزامات أخرى يصدر بتحديد قرار من المدير العام في هذا الشأن.

الترويج والإعلان عن الوحدات العقارية

المادة (27)

- أ- يجب أن تتضمن أي إعلانات تسويقية، سواء كانت مطبوعة أو رقمية، تتعلق بالوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك، الاسم التجاري المعتمد للمنشأة ورقم التصريح الصادر لها من الجهة المختصة.
- ب- يُحظر على المالك والمنشأة الإعلان أو الترويج لنفسيهما بأي وسيلة كانت على نحو يخالف أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.
- ج- يُحظر على المالك والمنشأة عرض الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك، أو وصفها أو الإعلان عنها بأسلوب مضلل أو لغير الغرض المصرح بها أو بما لا يتفق مع أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

الرُسوم

المادة (28)

تستوفي الدائرة والجهة المختصة نظير إصدار التصريح وتقديم الخدمات المقررة بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، الرسوم التي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس المجلس التنفيذي في هذا الشأن.

الجزاءات والتدابير الإدارية

المادة (29)

- أ- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يُنص عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كل من يرتكب أيًا من الأفعال المخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، بغرامة مالية لا تقل عن (500) خمسمئة درهم ولا تزيد على (500,000) خمسمئة ألف درهم.
- ب- تُضاعف قيمة الغرامة في حال مُعاودة ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة 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 المقررة على مُرتكبيها.
- د- بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المقررة بموجب هذه المادة، يجوز للدائرة والجهة المختصة، بحسب الأحوال، اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير التالية بحق المخالف:
 1. الإيقاف عن مُزاولة النشاط لمدة لا تزيد على (6) ستة أشهر.
 2. إلغاء التصريح.
 3. التنسيق مع سلطة الترخيص لإلغاء الترخيص التجاري للمنشأة.
 4. قطع الخدمات العامة عن الوحدة العقارية المخالفة أو الوحدة العقارية التي لا يتم تصويب المخالفة المرتكبة فيها بالتنسيق مع الجهات المعنية بتقديم تلك الخدمات، وذلك حتى إزالة أسباب المخالفة.
 5. عدم قبول أي معاملات مُتعلّقة بالوحدة العقارية التي ارتكبت فيها المخالفة.
 6. عدم إصدار أي رخص بناء للوحدة العقارية إلا بعد تصويب المخالفة المرتكبة فيها.
 7. حجز أي مُعدّات أو أجهزة استُخدمت في ارتكاب المخالفة، أو في إعادة تزويد الوحدة العقارية بالخدمات التي تم قطعها عنها.
 8. عدم قبول القيد في السجل بالنسبة لعقود الإيجار أو عقود الإدارة للوحدات العقارية المخالفة، إلا بعد إزالة أسباب المخالفة.
 9. إخلاء الوحدة العقارية المخالفة لاشتراطات التصريح بناءً على قرار قاضي التنفيذ.

- هـ- لا يحول فرض الجزاءات والتدابير الإدارية المنصوص عليها في هذه المادة دون الرجوع على المخالف بالمسؤولية المدنية أو الجزائية عند الاقتضاء.
- و- يجوز للجهة المختصة، بناءً على طلب خطي 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 المعتمدة لديها في هذا الشأن.
- ز- لا يُؤثر إيقاف المنشأة عن مُزاولة النشاط أو إلغاء التصريح وفقاً لهذه المادة، بحق القاطنين بالاستمرار في الإقامة بالوحدة العقارية للمدة التي تُحددها الجهة المختصة، على أن تقوم الجهة المختصة بمنح القاطنين مهلة كافية لتمكينهم من الانتقال إلى مكان آخر.

التفتيش والرقابة

المادة (30)

- أ- تقوم الجهة المختصة بالتفتيش والرقابة، وإجراء الزيارات الميدانية بشكل دوري، على الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك في المناطق الخاضعة لإشرافها، للتأكد من التزامها بالاشتراطات والمعايير والضوابط الخاصة بالسكن المشترك المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وكذلك التحقق من التزام الملاك والمؤجرين والقاطنين والمنشآت بالواجبات والالتزامات المفروضة عليهم بموجب أحكامه.
- ب- يجب على المالك والمنشأة والقاطن تمكين موظفي الجهة المختصة المخولين صفة الضبطية القضائية من دخول الوحدات العقارية المخصصة للسكن المشترك لأداء مهام التفتيش والرقابة المنوطة بهم وفقاً لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة.

تعهد مهام التفتيش والرقابة

المادة (31)

يجوز للجهة المختصة، وفقاً للتشريعات السارية، أن تعهد لأي جهة عامة أو خاصة 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 والمتطلبات الواجب على الجهة المتعاقد معها الالتزام بها.

الاستعانة بالجهات الحكومية

المادة (32)

لغايات تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، يكون للجهة المختصة الاستعانة بالجهات الحكومية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمساعدة للجهة المختصة بالسرعة الممكنة 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 المشترك في إمارة دبي" برئاسة مُمثّل عن البلدية، وعضوية مُمثّلين عن الجهات المختصة والجهات المعنية في الإمارة.

ب- تسري أحكام المرسوم رقم (1) لسنة 2023 المُشار 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 المُعوقات التي تحول دون دخول الوحدات العقارية المُخالفة أو تُعيق أعمال الرّقابة والتفتيش عليها، بما في ذلك حالات عدم التعاون أو الامتناع عن تمكين المُفتّشين ومُوظفي الجهات المختصة من مأموري الضبط القضائي من أداء مهامهم أو عرقلة إجراءات الرّقابة والتفتيش.
2. وضع برامج وخطط للتفتيش والرّقابة على الوحدات العقارية عند توفّر دلائل معقولة وشكاوى مُوثّقة، وفقاً للإجراءات القانونية المُعتمدة وبما يضمن عدم المساس بِجُرمة المسكن الخاص.
3. تنفيذ حملات تفتيش دورية ومُفاجئة لرصد حالات السكن المشترك المُخالف، بما يُسهم في تعزيز مُستوى الامتثال لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والحد من التكدّس والاحتفاظ السكاني في الإمارة.
4. اقتراح تطوير منظومة مُوحّدة للتفتيش والرّقابة على السكن المشترك في الإمارة، ووضع وتنفيذ برامج زمنية لتوفيق أوضاع المُخالفين لأحكام هذا القانون.
5. تشكيل اللجان الفرعية وفِرَق 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 لموظفي الجهة المختصة الذين يصدر بتحديدهم قرار من مسؤولها، صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك دخول الأماكن المصرح لهم بدخولها والاطلاع على السجلات والمستندات والقيود الخاصة بالوحدات العقارية وتحرير محاضر الضبط اللازمة، والاستعانة بأفراد الشرطة عند الاقتضاء.

التظلم

المادة (35)

دون الإخلال بحكم 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 بموجبه، 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 بموجبه، 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 تُزاوّل 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، كلٌّ في مجال اختصاصه، القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتُنشر هذه القرارات في الجريدة الرسمية لحكومة دبي.

الإلغاءات

المادة (39)

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

النشر والسريان

المادة (40)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، 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