

تعميم رقم (11-9-1) لعام 2026

بتاريخ (01 / 10 / 2026)

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

إلى جميع الملاك ومكاتب الاستشارات الهندسية وشركات المقاولات في إمارة دبي

في إطار التزام إمارة دبي بتعزيز جودة الحياة ورفع كفاءة القطاع العقاري، بما يساهم في تحقيق رؤية دبي وترسيخ مكانتها العالمية، وبناءً على القانون رقم (3) لسنة 2026 بشأن "جودة وسلامة المباني في إمارة دبي والذي يشكل نقلة نوعية في تنظيم قطاع البناء، وترسيخ أفضل الممارسات العالمية في مجالات جودة وسلامة المباني حماية للأرواح والممتلكات وحفاظاً على المظهر الجمالي والحضاري لمباني الإمارة.

وتطبيقاً لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2026 المشار إليه الذي دخل حيز التطبيق، فإن البلدية تهيب بالسادة/ ملاك المباني، ولجان اتحاد الملاك في العقارات المشتركة مراعاة الإجراءات والضوابط التالية:-

- 1- يترتب على ملاك المباني التي مضى على إنجازها (20) سنة فأكثر الحصول على "شهادة جودة وسلامة مبنى" بعد إجراء التقييم الفني له وفقاً لقائمة التدقيق المحددة بالقانون وتنفيذ أعمال المعالجة المطلوبة لأية عيوب يتم رصدها، وذلك لضمان استمرارية صلاحيته للإشغال.
- 2- تكون مدة صلاحية شهادة الجودة والسلامة (10) عشر سنوات للمباني التي مضى على إنجازها أقل من (40) أربعين سنة، و(5) خمس سنوات للمباني التي مضى على إنجازها (40) أربعين سنة فأكثر، ويتطلب تجديدها خلال مدة (90) تسعين يوماً الأخيرة قبل تاريخ انتهاء صلاحيتها، وفقاً لنفس إجراءات الحصول عليها أول مرة.
- 3- سيتم التطبيق التدريجي أولاً على المباني المتعددة الطوابق التي يزيد عمرها عن (40) سنة، ومن ثم يتم التطبيق على بقية المباني.
- 4- سيتم توجيه إشعارات لملاك المباني على مراحل وفق أحكام القانون المشار إليها في البند (3) أعلاه للحصول على "شهادة جودة وسلامة مبنى" خلال مهلة محددة، وذلك عن طريق تكليف مكتب هندسي مرخص له العمل بالإمارة وفئة تصنيفه تتوافق مع ارتفاع المبنى ووفقاً للخدمة الإلكترونية المخصصة لذلك والإجراءات الموضحة بالدليل الإرشادي المرفق.
- 5- في حال وجود أكثر من مبنى للمالك مستحق عليه الحصول على شهادة الجودة والسلامة، سيتم جدولته مواعيد الحصول على الشهادات وفقاً للحالة الإنشائية للمباني وأقدميتها وأهمية المنطقة.

6- إجراءات الحصول على شهادة جودة وسلامة مبنى بعد استلام الإشعار من البلدية:-

- تكليف مكتب هندسي لتقييم الحالة الفنية للمبنى وفقاً لقائمة التدقيق الفنية المحددة بالقانون التي تشمل على السلامة الإنشائية للمبنى وسلامة تكسية الواجهات وسلامة الأبواب والنوافذ وحواجز الحماية والتمديدات الكهربائية والميكانيكية في الواجهات الخارجية والمناطق المشتركة، واستيفاء متطلبات الدفاع المدني ومؤسسة تنظيم الصناعة الأمنية (سيرا)، وإجراء ما يلزم من فحوصات مخبرية.

- في حال عدم وجود أية عيوب بالمبنى واستيفاء متطلبات الدفاع المدني ومؤسسة تنظيم الصناعة الأمنية، يمكن للاستشاري التقدم بطلب الحصول على شهادة جودة وسلامة مبنى من خلال الخدمة الإلكترونية المخصصة لذلك على منصة البناء في دبي، خلال المهلة المحددة لذلك في الإشعار.
 - في حال وجود عيوب بالمبنى يترتب على الاستشاري إعداد تقرير فني يشتمل على وصف للعيوب الفنية وعلى تفاصيل المقترحات والحلول الفنية ومواصفات المواد اللازمة لتصويب أوضاعها.
 - يقوم الاستشاري بتقديم التقرير الفني للبلدية خلال المهلة المحددة لذلك في الإشعار، من خلال الخدمة الإلكترونية المخصصة لذلك، مع تحديد المدة اللازمة لمعالجة العيوب بالتنسيق مع المالك.
 - يتم مراجعة التقرير من قبل المختصين بالبلدية، وإصدار تصريح بالموافقة على البدء بأعمال المعالجة وتهيئة المبنى للحصول على شهادة الجودة والسلامة، شريطة التنفيذ عن طريق مقاول مرخص له بمزاولة النشاط في إمارة دبي، ويتطابق اختصاصه مع طبيعة أعمال المعالجة المطلوب تنفيذها.
 - يجب أن تتم أعمال المعالجة خلال المهلة المحددة لذلك، وتحت الإشراف التام للاستشاري لضمان سلامة التنفيذ طبقاً لطرق المعالجة المعتمدة بالتقرير الفني ووفقاً للأصول الهندسية.
 - بعد الانتهاء من أعمال معالجة العيوب واستيفاء متطلبات الدفاع المدني ومؤسسة تنظيم الصناعة الأمنية، يقوم الاستشاري بتقديم طلب للحصول على شهادة الجودة والسلامة للمبنى من خلال الخدمة المشار إليها وإرفاق ما يلزم من وثائق.
 - في جميع الحالات المذكورة، يتم معاينة المبنى من قبل المختصين بالبلدية، وإصدار شهادة جودة وسلامة مبنى، بعد التحقق من استيفائه لكافة المتطلبات المشار إليها.
- 7- سيتم التنسيق مع المكاتب الهندسية بشأن التدريب على الخدمة الإلكترونية الخاصة بإصدار "شهادة جودة وسلامة مبنى" المتوفرة على منصة البناء في دبي.

وتهيب البلدية بجميع الأطراف المعنية بضرورة الاطلاع على الدليل الإرشادي المرفق المشتمل على تفاصيل كافة الإجراءات والمتطلبات والاشتراطات المتعلقة بالحصول على شهادة جودة وسلامة مبنى.

آملين الالتزام بما جاء فيه والعمل بموجبه اعتباراً من تاريخه والتعاون لما فيه تحقيق الصالح العام.

م. مريم عبيد المهيري
المدير التنفيذي لمؤسسة
تنظيم وترخيص المباني

مرفقات:

- الدليل الإرشادي

ملاحظة: يمكنكم الاطلاع على القانون والدليل الإرشادي والتعميم وكافة التعاميم السابقة المشورة على الموقع الإلكتروني لبلدية دبي WWW.DM.GOV.AE

الصفحة الرئيسية - أعمال البلدية - التخطيط والبناء - تعاميم البناء.

لمزيد من الاستفسار يرجى التواصل على الهاتف رقم (042276732) أو البريد الإلكتروني (BCS@DM.GOV.AE)