

Ref: 812/02/02/1/912599

التاريخ : ٢٠٠٩/٧/١٤

**تعميم إلى جميع المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات العاملة في إمارة دبي
رقم (١٧٣)
" بخصوص الترويج لمشاريع الفلل والمباني السكنية الخاصة "**

نظراً لقيام بعض المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات ، بالتسويق التجاري لتصاميم ومشاريع مباني وفلل سكنية لغرض المنافسة التجارية ، متجاهلين تماماً المعايير والمواصفات وآداب وأصول ممارسة مهنة العمل الهندسي ، ونظراً لما يترتب على ذلك من أضرار وعملیات تحايل وتجاوز لأصول ممارسة مهنة العمل الهندسي ، والتنافس غير الشريف بين المكاتب والشركات المهنية العاملة في قطاع البناء ، وما ينتج عنه من تردي للمستوى الفني وجودة العمل لهذه المشاريع ، وحرصاً من بلدية دبي على المصلحة العامة والمحافظة على المستوى الفني والجمالي المتميز للمباني والمنشآت في الإمارة ، ومنع أي استغلال لحقوق الملكية الفكرية المادية والمعنوية ، وتجذب وقوع مهنة الهندسة في ممارسات غير قانونية تهدف إلى الربح المادي على حساب متانة المباني وجمالها الهندسي وجودة المواد المستخدمة فيها ومطابقة أساليب تنفيذها للمواصفات العالمية ، فإن البلدية ومن واقع مسؤوليتها القانونية عن العمل الهندسي في قطاع البناء والتشييد تحذر المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات من المشاركة من قريب أو بعيد في هذه الممارسات ، وتهيب بالجميع إلى ضرورة :

- تنظيم العقود الهندسية المطابقة للأنظمة والقوانين المعتمدة وأصول ممارسة المهنة مع الملاك مباشرة وعدم السماح باستغلال أسماء مكاتبهم وشركاتهم أو تصاميمهم لأغراض المنافسة والمضاربات التجارية مع زملائهم العاملين في نفس القطاع.
- المحافظة على سلامة سير مراحل إنجاز المشاريع الهندسية من خلال التعاقد السليم المبني على توزيع المهام والمسؤوليات بين كل من (المكاتب الهندسية وشركات المقاولات والمطورين العقاريين المرخصين في الإمارة) وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من بلدية دبي والدوائر المختصة قبل الترويج لهذه المشاريع.
- ضرورة الالتزام بجميع بنود الأوامر المحلية والقرارات الإدارية المنظمة لأعمال البناء والتطوير العقاري وهي الأمر المحلي رقم (٨٩) لسنة (١٩٩٤) والقرار الإداري رقم (٥١) لسنة (١٩٩٨) والأمر المحلي رقم (٣) لسنة (١٩٩٩) بالإضافة إلى القوانين واللوائح المنظمة لعملية التطوير العقاري

- التأكد من أن جميع شركات التطوير العقاري التي تتعامل معها تمارس عملها من خلال نشاط (الاستثمار في المشروعات العقارية وتأسيسها وإدارتها) والمسجل تحت الرقم (٦٥٩٩٠٨) والمعتمد من دائرة التنمية الاقتصادية في إمارة دبي. وأن تكون مسجلة في هيئة التنظيم العقاري بدائرة الأراضي والأملاك في الإمارة . وذلك حفاظاً على المصلحة العامة وحقوق الملاك ومراقبة وضبط عمليات البيع والتسويق وفقاً للأنظمة والقوانين المعتمدة.

إن بلدية دبي وهي تصدر هذا التعميم لتؤكد ثقتها التامة بكافة شركائها من المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات ، وتحذّرهم من أن أية مخالفة للأنظمة والقوانين المشار إليها في هذا التعميم ، تعرض مرتكبي المخالفة للعقوبات القانونية المنصوص عليها في الأوامر المحلية ، بالإضافة إلى الجزاءات والعقوبات التي تقررها الدوائر والهيئات المختصة وذات العلاقة .

وبناءً عليه فهي تأمل منهم التعاون والعمل مع البلدية للارتقاء في المستوى الفني والمهني لقطاع البناء والتشييد ، لتحقيق رؤيتنا المشتركة بأن تكون مبانينا حلم العالم .

شاكرين للجميع جهودهم لما فيه المصلحة العامة والخير للجميع.

المهندس / خالد محمد صالح

مدير إدارة المباني



- للاطلاع على التعاميم على موقع الإدارة (www.dubaibuildings@dm.ae)

- المرفقات / أهم بنود الأوامر المحلية والقرارات الإدارية الخاصة بالمكاتب الهندسية وشركات المقاولات

المرفقات للتعميم رقم (١٧٢):-

بنود الأمر المحلي رقم (٨٩) لسنة (١٩٩٤)

- ١- المادة رقم (١٢) التي نصت على أنه (لا تجوز مزاوله مهنة الاستشارات الهندسية إلا من خلال مكتب هندسي مرخص)، وهو الأمر المخالف الذي تقوم به بعض شركات التطوير العقاري بحيث تعرض نماذج لتصاميم هندسية بغرض الترويج والإعلان دون تعاقد مع مكتب هندسي مرخص.
- ٢- المادة رقم (٣٦) التي نصت على أنه (يجب على المهندس أن يتقيد في عمله وسلوكه بمبادئ الاستقامة والزهة والشرف وأن يمتنع عن ممارسة المهنة بأي شكل مخالف للقوانين والأنظمة)
- ٣- المادة (٣٨) التي نصت على أنه (على المهندس أن يسعى لحماية ودعم مهنة الهندسة وأن يلتزم في تعامله مع زملاء المهنة بما تقتضي به قواعد اللياقة وأن لا يزاحمهم بأساليب غير مشروعة ولا ينتقد أعمالهم علناً، ولا يتعاون أو يساهم في أعمال يقوم بها أي شخص غير مقيد في السجل ...)
- ٤- المادة رقم (٤١) التي نصت على أنه (يحظر على المكتب الهندسي الدخول في أي عقد إذا كان الغرض منه الحصول على عمولات فقط دون القيام بأية أعمال هندسية حقيقية)
- ٥- المادة رقم (٤٢) التي نصت على أنه (على المكتب الهندسي قبل القيام بأي عمل من الأعمال الهندسية أن يوقع مع صاحب العمل عقداً مستوفياً للشروط الضرورية للحفاظ على حقوق الأطراف المتعاقدة مسترشداً بنموذج العقد المعد من قبل اللجنة لهذا الغرض ، وتحفظ نسخة من العقد وأية تعديلات تطرأ عليه لدى الدائرة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبرامه أو تعديله.
- ٦- المادة رقم (٤٤) التي نصت على أنه (لا يجوز للمهندس أن ينقل أي تصميم قام بوضعه مهندس آخر ، كما لا يجوز له استعمال التصميم الذي وضعه لعميله لعميل آخر إلا بعد الموافقة الخطية لكلا العميلين).

بنود القرار الإداري رقم (٥١) لسنة (١٩٩٨) (اللائحة التنفيذية للأمر المحلي رقم (٨٩) لسنة (١٩٩٤))

- ١- المادة رقم (٢٧) التي نصت على أنه (يجب على المكتب الاستشاري الهندسي إبرام عقد أعمال أو خدمات استشارية مع المالك مسترشداً في ذلك بنموذج العقد المرفق والمعتمد من قبلنا وأن يشتمل على الحد الأدنى من العناصر التالية:-
- ١- تحديد الأشخاص أطراف العقد تحديداً دقيقاً.
- ٢- تحديد الأعمال الهندسية محل العقد.
- ٣- المدة التعاقدية المتفق عليها لتنفيذ الأعمال أو الخدمات الهندسية.
- ٤- التكلفة المالية التقديرية للمشروع .
- ٥- تحديد الأتعاب المتفق عليها وكيفية أدائها .
- ٦- واجبات المكتب الاستشاري الهندسي سواء تعلقت بإعداد الدراسات والتصاميم والمخططات والإشراف على التنفيذ أو القيام ببعض تلك المهام.
- ٧- حالات إنهاء العقد والشروط الجزائية والغرامات -إن وجدت-
- ٨- تحديد القانون الواجب التطبيق عند وقوع أي نزاع حول تنفيذ العقد والجهة القضائية المختصة بنظر وفصل النزاع.