يوم التسليم في دبي: ما الذي تفحصونه قبل استلام المفتاح، وما الذي يتحمّل المطوّر مسؤوليته بعد التسليم

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

أهم شيء بيوم التسليم في دبي هو الالتزام بالترتيب الصحيح: أولاً بتفحصوا الشقة وبتحصلوا على قائمة بالعيوب، بعدين بتدفعوا الدفعة الأخيرة وبتوصلوا الكهرباء والماء، وبالنهاية بس بتوقّعوا نموذج التسليم وبتستلموا المفتاح. وحتى بعد التسليم أنتم مش لحالكم: بحسب القانون في دبي، بيتحمّل المطوّر مسؤولية العيوب بأنظمة الشقة لمدة سنة من التسليم، ومسؤولية العيوب بالهيكل الإنشائي للمبنى لمدة عشر سنوات. جمعت لكم بهذا الدليل كل المراحل، من إشعار المطوّر لحد سند الملكية.

باختصار

- لا توقّعوا نموذج التسليم قبل فحص العيوب (Snagging)، وقبل ما تحصلوا من المطوّر على قائمة مكتوبة باللي رح يصلحه.
- قبل استلام المفتاح عادةً بتدفعوا الدفعة الأخيرة، ورسوم الخدمات مقدّماً، وتأمين للكهرباء والماء. وإذا احتجتوا لرهن عقاري للدفعة الأخيرة، ابدأوا بإجراءاته قبلها بأشهر.
- بحسب المادة 40 من القانون رقم 6 لسنة 2019، بيتحمّل المطوّر مسؤولية العيوب في الأنظمة (الكهرباء والتمديدات الصحية والصرف) لمدة سنة، والعيوب في الهيكل الإنشائي لمدة عشر سنوات. وأي بند بالعقد بيقصّر هذه المدد باطل.

في هذا الدليل

01 المراحل، بالترتيب
021 . إشعار المطوّر والدفعة الأخيرة
032 . فحص العيوب (Snagging)
043 . رسوم الخدمات والكهرباء والماء والتبريد
054 . استلام المفاتيح وأنتم في الخارج
065 . من أوقود إلى سند الملكية
076 . شو اللي بيتحمّل المطوّر مسؤوليته بعد التسليم
08 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

01 المراحل، بالترتيب

المرحلة	ماذا يحدث	ما الذي يُفحص
1. إشعار من المطوّر	يُعلن المطوّر أن المبنى اكتمل وأن الشقة جاهزة للتسليم، ويرسل كشف حساب	كم تبقّى للدفع، وما الذي يطلبه المطوّر أيضاً
2. فحص العيوب	تمرّون على الشقة، بأنفسكم أو مع شركة فحص عقارات	كل عيب يُسجَّل ويُصوَّر
3. الإصلاحات	يُصلح المطوّر ما سُجّل	أن الإصلاحات تمّت قبل التوقيع
4. الدفعات	الدفعة الأخيرة، ورسوم الخدمات، وتأمين الكهرباء والماء	أن المبالغ مطابقة للعقد ولكشف الحساب
5. الكهرباء والماء والتبريد	تفتحون حساباً لدى هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA)، وأحياناً أيضاً لدى شركة التبريد المركزي	أن الحسابات باسمكم
6. التوقيع والمفاتيح	توقّعون نموذج التسليم وتستلمون المفاتيح وبطاقات الدخول	ألا يبقى عيب مفتوح دون التزام مكتوب
7. سند الملكية	ينتقل التسجيل من أوقود (Oqood) إلى سند الملكية (Title Deed)	أن السند صدر باسمكم

01 . إشعار المطوّر والدفعة الأخيرة

لما ينتهي البناء، بيحصل المطوّر على شهادة إنجاز من الجهات الرسمية وبيبعتلكم إشعار إنه الشقة جاهزة، ومعه كشف حساب (SOA). الكشف بيبيّن كم دفعتوا لحد الآن وكم باقي للدفع عند التسليم. قارنوه بالعقد وبإيصالاتكم.

بكثير من خطط الدفع بيندفع الجزء الأكبر عند التسليم. واللي بيحتاج لرهن عقاري لهذه الدفعة بيبدأ الفحص مع البنك قبل التسليم بشهرين لثلاثة أشهر (شوفوا دليل الرهن العقاري لدفعة التسليم). وإذا ما توفر تمويل وما ضل وقت، ففي خيار ثاني هو بيع العقار قبل التسليم.

> عم تفكروا برهن عقاري للدفعة الأخيرة؟ في حاسبة الرهن العقاري بتدخلوا سعر العقار ودخلكم، وبتشوفوا أعلى مبلغ بيقدر البنك يموّله.

02 . فحص العيوب (Snagging)

هذه هي أهم مرحلة بيوم التسليم. افحصوا الشقة كلها قبل توقيع نموذج التسليم: الجدران، والأرضيات، والأبواب والنوافذ، والكهرباء، والتمديدات الصحية، والتكييف. كل عيب بيتسجّل وبيتصوّر، وبتنبعت القائمة للمطوّر. بيصلّح المطوّر العيوب، وبعد هيك بس بتنتقلوا للمرحلة اللي بعدها.

بيُفضّل الاستعانة بشركة فحص عقارات متخصصة. بدليل 6 أخطاء بيوقع فيها المستثمرون حكيت قصة مستثمر رافقته كان رح يدفع ويوصل الكهرباء قبل ما حدا يفحص الشقة. وقفنا، واستعنّا بشركة فحص، وصلّح المطوّر العيوب على حسابه.

شو اللي بتحتفظوا فيه: قائمة العيوب، والصور المؤرّخة، والرد المكتوب من المطوّر. وإذا ما تصلّح عيب لحد يوم التوقيع، اطلبوا التزام مكتوب بموعد لإصلاحه.

043 . رسوم الخدمات والكهرباء والماء والتبريد

- **رسوم الخدمات (Service Charges):** كثير من المطوّرين بيطلبوا دفع رسوم الخدمات مقدّماً يوم التسليم، بحسب المساحة. افحصوا التعرفة المعتمدة للمبنى بمؤشر رسوم الخدمات عند دائرة الأراضي والأملاك (شوفوا دليل Dubai REST)، وافحصوا الفترة اللي بتغطيها الفاتورة.
- **الكهرباء والماء (DEWA):** افتحوا حساباً باسمكم وادفعوا تأميناً: 2,000 درهم للشقة و4,000 درهم للفيلا (انظروا دليل التكاليف).
- **التبريد المركزي:** في المباني اللي فيها تبريد مركزي، يجب أحياناً التسجيل بشكل منفصل لدى شركة التبريد.

> جمعت تأمين الكهرباء والماء والرسوم اللي بتندفع عند التسليم في جدول الرسوم.

054 . استلام المفاتيح وأنتم في الخارج

مش ضروري تسافروا عشان التسليم. فيكم تعطوا وكالة لشخص في دبي يستلم الشقة نيابةً عنكم. الوكالة الموقّعة برا الإمارات بتمرّ عادةً بكم مرحلة: التوثيق عند كاتب العدل بالبلد اللي بتتوقّع فيه، وبعدين التصديق بوزارة خارجية هذا البلد، وبعدين التصديق بسفارة الإمارات، واللي بتتولى كمان التصديق عند وزارة الخارجية الإماراتية. الإجراء بيختلف من بلد لبلد، فاسألوا السفارة بهذا البلد والمطوّر كتابياً شو بالضبط بيطلبوا. قبل التوقيع، اسألوا المطوّر كتابياً عن المستند اللي بيقبله، وتأكدوا إنه الوكالة بتسمح صراحةً بفحص الشقة، وتوقيع نموذج التسليم، واستلام المفاتيح. وبتنصاغ الوكالة مع محامي.

065 . من أوقود إلى سند الملكية

طول ما العقار قيد الإنشاء، بيكون الشراء مسجّل في أوقود (Oqood)، السجل العقاري المبدئي. وبحسب دائرة الأراضي والأملاك، لما يحصل المطوّر على شهادة الإنجاز لازم عليه يسجّل المشروع المكتمل، وبتنتقل الوحدات المدفوعة بالكامل من السجل المبدئي للسجل الدائم، مع سند ملكية باسمكم. بيتقدّم الطلب عبر نظام المطوّرين عند الدائرة، وبينبعت السند والخريطة بالبريد الإلكتروني. ولما تكون رسوم التسجيل بنسبة 4% اندفعت عند التوقيع، بتكلّف عملية التسجيل حوالي 520 درهم: 250 للسند، و250 للخريطة، ورسمين صغيرين، 10 دراهم لكل واحد.

بعد وصول السند، افحصوه في تطبيق Dubai REST، في خدمة Title Deed Verification (انظروا دليل Dubai REST).

076 . شو اللي بيتحمّل المطوّر مسؤوليته بعد التسليم

القانون في دبي: تحدّد المادة 40 من القانون رقم 6 لسنة 2019، بشأن ملكية العقارات المشتركة، فترتين للمسؤولية:

ماذا	كم من الوقت	منذ متى
العيوب في الأنظمة: الكهرباء، والأعمال الميكانيكية، والتمديدات الصحية، والصرف	سنة واحدة	من يوم تسليم الشقة إلى المالك
العيوب في الهيكل الإنشائي للمبنى	عشر سنوات	من تاريخ شهادة إنجاز المشروع

- **إذا ما جيتوا تستلموا الشقة:** بحسب المادة نفسها، إذا ما استلم المالك الشقة، بتبدأ السنة من تاريخ شهادة الإنجاز ومش من يوم التسليم. وهذا سبب إضافي عشان ما تأجلوا التسليم.

- **ما بيصير التنازل عن هذا بالعقد:** بحسب المادة، أي اتفاق بيخالفها باطل.
- **تُحتجَز 5%:** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، تُحتجَز 5% من المبالغ في حساب الضمان لمدة سنة بعد إنجاز البناء، كضمان لإصلاح العيوب.
- **مسؤولية المقاول والمهندس:** بيحمّل القانون المدني في الإمارات كمان المقاول والمهندس أو المعماري المشرف مسؤولية لمدة عشر سنوات عن التهدّم وعن العيوب اللي بتهدّد سلامة المبنى. ومن 1 يونيو 2026 صار هذا بقانون المعاملات المدنية الجديد. إذا ظهر عيب من هذا النوع، تحققوا مع محامي محلي من القانون اللي بينطبق وكيف تتصرفوا.

شو بتعملوا لما يظهر عيب بعد التسليم: صوّروه، وابعتوا للمطوّر إشعار مكتوب ومؤرّخ، واحتفظوا بالرد. وإذا ما صلّحه المطوّر، توجّهوا لمحامي محلي. أنا لست محامياً، وهذا الدليل يتضمن معلومات عامة فقط.

08 شو اللي بنفحصه بالمرافقة

قبل التسليم براجع مع المستثمر إشعار المطوّر وكشف الحساب. بننسّق فحص مهني للعقار، وبتأكد إنه العيوب تصلّحت قبل الدفع والتوقيع. وبعد التسليم بنتحقق مع بعض إنه سند الملكية صدر. بعد مكالمة الاستشارة الأولى بقدر أقدّم عرض سعر، وبيعتمد على عملية البيع والخدمات المطلوبة.

أسئلة شائعة

شو اللي بيجي أول بيوم التسليم، الفحص ولا الدفع؟

أولاً بتفحصوا الشقة وبتحصلوا من المطوّر على قائمة بالإصلاحات. وبعد هيك بس بتدفعوا، وبتوصلوا الكهرباء والماء، وبتوقّعوا.

كم من الوقت يتحمّل المطوّر مسؤولية العيوب بعد التسليم؟

بحسب المادة 40 من القانون رقم 6 لسنة 2019: سنة للعيوب في الأنظمة، من يوم التسليم، وعشر سنوات للعيوب في الهيكل الإنشائي، من تاريخ شهادة إنجاز المشروع.

هل يمكن استلام الشقة دون السفر إلى دبي؟

نعم، بوكالة مصدّقة وفق المتطلبات في الإمارات. اسألوا المطوّر مسبقاً عن المستند الذي يقبله.

متى بحصل على سند الملكية؟

بعد اكتمال المشروع ودفع ثمن الشقة بالكامل. وقتها بينتقل التسجيل من أوقود لسند الملكية، وبينبعت السند بالبريد الإلكتروني.

هل لازم أدفع رسوم الخدمات من يوم التسليم؟

كثير من المطوّرين بيطلبوا الدفع مقدّماً. افحصوا التعرفة بمؤشر رسوم الخدمات عند دائرة الأراضي والأملاك، والفترة اللي بتغطيها الفاتورة.

شو بيصير إذا ما جيت أستلم الشقة بالموعد؟

بحسب القانون، بتبدأ وقتها سنة المسؤولية عن الأنظمة من تاريخ شهادة الإنجاز، فبتخسروا جزء من هذه السنة.

المصادر

- المادة 40 (سنة للأنظمة من يوم التسليم، وعشر سنوات للهيكل الإنشائي من تاريخ شهادة الإنجاز، والمالك الذي لا يستلم الشقة، والاتفاق المخالف باطل): القانون رقم 6 لسنة 2019، البوابة القانونية لحكومة دبي؛ Khaleej Times؛ Mondaq, Rousan & Associates, 22.02.2023 (السنوات العشر)؛ Kayrouz & Associates (لا يمكن التنازل عنها في العقد) (فُحص في 13.10.2026).
- نسبة 5% في حساب الضمان لمدة سنة: دائرة الأراضي والأملاك، الأسئلة الشائعة، وكذلك مصادر صفحة "الصحيح وغير الصحيح" في الموقع (فُحص في 13.10.2026).
- قانون المعاملات المدنية الجديد (المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2025، النافذ منذ 1 يونيو 2026، والذي يحل محل قانون 1985)، ومسؤولية المقاول والمهندس لمدة عشر سنوات: Mondaq, Awatif Mohammad Shoqi, 15.06.2026؛ Kayrouz & Associates (فُحص في 13.10.2026).
- تسجيل المشروع المكتمل ونقل الوحدات المدفوعة بالكامل من أوقود (Oqood) إلى سند الملكية: دائرة الأراضي والأملاك، الأسئلة الشائعة؛ Holo, 01.08.2025 (فُحص في 13.10.2026).
- الرسوم: سند الملكية 250 درهماً، والخريطة 250 درهماً، ورسمان بقيمة 10 دراهم لكل منهما (المعرفة والابتكار)، ونظام المطوّرين، والسند والخريطة بالبريد الإلكتروني: DLD, Request to complete the initial procedures data (فُحص في 18.11.2026).
- إشعار الإنجاز، وكشف الحساب، وفحص العيوب قبل التوقيع، ثم الإصلاح ثم التسليم: Holo, 01.08.2025؛ Property Finder, 15.06.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- دفع رسوم الخدمات مقدّماً عند التسليم: Holo, 01.08.2025؛ Property Finder, 15.06.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- التسجيل المنفصل للتبريد المركزي: Holo؛ Property Finder, 15.06.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- تأمين DEWA: مصادر دليل التكاليف في الموقع (DEWA وBayut)، وكذلك Property Finder, 15.06.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- التسليم عبر وكالة: Property Finder, 15.06.2026؛ Betterhomes, 11.08.2026 (فُحص في 13.10.2026).
- مراحل تصديق مستند من الخارج (وزارة خارجية البلد، وسفارة الإمارات، ووزارة الخارجية الإماراتية): UAE MOFA, سفارة الإمارات في لندن؛ Betterhomes, 11.08.2026 (كاتب العدل)؛ نشرة التسليم لدى مطوّر كبير في دبي (PDF) (فُحص في 18.11.2026).
- الرهن العقاري لدفعة التسليم، قبلها بشهرين إلى ثلاثة أشهر: مصادر دليل الرهن العقاري في الموقع (فُحص في 13.10.2026).
- قصة المستثمر وDEWA: من تجربتي، كما في دليل "6 أخطاء يقع فيها المستثمرون" في الموقع.

قرّب موعد التسليم؟

خبّروني متى التسليم وشو اللي أرسله المطوّر، وبنستعدّ مع بعض لهذا اليوم.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وصحيحة حتى تاريخ التحديث. وهي ليست استشارة قانونية، ولا تغني عن فحص عقدكم مع محامٍ محلي.