

مرسوم تشريعي

الرقم : 26

التاريخ : 2015/05/27

الموضوع : نظام عمليات المؤسسة العامة للإسكان

رئيس الجمهورية

بناءً على أحكام الدستور

: يرسم ما يلي

الباب الأول

الفصل الأول

تعريف

: المادة 1

يقصد بالتعابير الآتية أينما وردت في هذا المرسوم التشريعي المعنى المبين جانب كل منها

.الوزير: وزير الإسكان والتنمية العمرانية

.المؤسسة: المؤسسة العامة للإسكان

.المجلس: مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان

.المدير العام: المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان

.نظام العمليات: نظام عمليات المؤسسة

.المصرف: أحد المصارف العاملة والمرخصة في سورية

التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك: التأجير المنصوص عليه بالمرسوم التشريعي رقم 88 لعام

2010 وتعديلاته

.المقسم: قطعة أرض محددة ضمن مخطط تنظيمي

.المقسم المعد للبناء: مقسم محدد بإحداثياته الطبوغرافية وله نظام بناء ومنهاج وجائب مقرر

.المقسم الاجتماعي: مقسم معد لبناء مساكن اجتماعية

:الوحدات العقارية

أ. الوحدات العقارية الاجتماعية: المساكن المبنية بشكل كامل أو جزئي أو المقاسم الاجتماعية المعدة

لبنائها

ب. الوحدات العقارية الاستثمارية : المشيدات التجارية والاستثمارية ومشيدات الخدمات الخاصة والمساكن الاستثمارية المبنية بشكل كامل أو جزئي أو المقاسم المعدة لبنائها مشاريع الإسكان الاجتماعي: المشاريع التي تهدف إلى تأمين وحدات عقارية اجتماعية ومرافقها وخدماتها. وتعد هذه المشاريع من مشاريع السكن الشعبي في معرض تطبيق القوانين والأنظمة النافذة القيمة الاستبدالية للأرض: قيمة الأرض بتاريخ احتساب تكاليف المشروع حسب الطريقة المحددة للتصرف فيها والمعتمدة من المجلس وذلك بغرض التصرف في الوحدات العقارية اللجنة الفنية: اللجنة المختصة بالنظر في المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وتعديلاتها للأراضي الواقعة بملكية المؤسسة وفقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982

: المادة 2

المؤسسة جهة عامة ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وترتبط بالوزير مركزها مدينة دمشق ولها فروع في المحافظات

الفصل الثاني

الأهداف والمهام

: المادة 3

:أهداف المؤسسة: المساهمة بما يلي

- أ. تلبية الاحتياجات الإسكانية وبشكل خاص الإسكان الاجتماعي
- ب. تعزيز مفاهيم السكن الاقتصادي
- ج. الارتقاء بمستوى العمران

: المادة 4

:مهام المؤسسة

- أ. المشاركة في إعداد الخطط الخمسية لقطاع الإسكان
- ب. تلبية احتياجات الإسكان الاجتماعي وإعداد وتنفيذ البرامج الإسكانية الموجهة للشرائح ذات الدخل الأدنى وفق الخطط المقررة للدولة
- ج. دعم جهود الوحدات الإدارية لتأمين السكن البديل للمنذرين بهدم دورهم ومعالجة المناطق غير المنظمة أو العشوائية أو المراد إعادة تنظيمها
- د. ممارسة التطوير والاستثمار العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة

- هـ. بناء الضواحي والمشاريع العمرانية الجديدة المتكاملة
و. إجراء الدراسات والبحوث الإسكانية المتعلقة بمهام المؤسسة
ز. المشاركة في المؤتمرات والندوات الإسكانية المحلية والخارجية وكذلك تنظيمها وإقامتها محليا

: المادة 5

- تتولى المؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها وتنفيذ مهامها وفق الأسس والشروط التي يحددها هذا المرسوم
التشريعي ونظام العمليات ما يلي:
- أ. تأمين الأراضي اللازمة لإقامة مشاريعها بما يتوافق مع توجهات التخطيط الإقليمي وتأمين المرافق لها
ب. القيام بالأعمال اللازمة لإدارة وإنجاز مشاريعها بذاتها أو بواسطة الغير وكذلك من خلال التشاركية وفقا
للسيغ القانونية والأنظمة النافذة
ج. المشاركة في إعداد مشاريع الاتفاقيات الدولية المتعلقة بقطاع الإسكان
د. التصرف في الوحدات العقارية الناتجة عن مشاريعها وفق السيغ القانونية للبيع والانتفاع والإيجار
والاستثمار وغيرها
هـ. التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك
و. فتح سجلات عقارية بصفة مؤقتة للوحدات العقارية لديها
ز. سائر الأعمال المتعلقة بالأهداف المذكورة أعلاه

الفصل الثالث

رأسمال المؤسسة ومصادر تمويل مشاريعها

: المادة 6

- يحدد رأسمال المال الاسمي للمؤسسة بمبلغ 10 مليارات ليرة سورية ويتم تغطيته من
- أ. قيمة الأصول طويلة الأجل لديها والاستثمارات الخاصة بها
ب. الأموال التي تخصصها الدولة لها
ج. نسبة 25 بالمئة من الأرباح السنوية الصافية

: المادة 7

- تتكون مصادر تمويل مشاريع المؤسسة مما يلي
- أ. ما ترصده الحكومة من اعتمادات في الموازنة الاستثمارية للمؤسسة لهذه الغاية
ب. التمويل الذاتي

ج. الدفعات النقدية والأقساط المسددة من المكتتبين

د. القروض

هـ. المنح والهبات والإعانات والوصايا وفق القوانين والأنظمة النافذة

الفصل الرابع

الاستثمار

المادة 8 :

يحق للمؤسسة وفق الصيغ والطرق التي تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة والأسس التي يحددها نظام

العمليات:

أ. إبرام عقود استثمار محددة الغاية والهدف

ب. تأسيس شركات بالتشارك مع القطاعين العام أو الخاص المحلي أو الخارجي وفق القوانين والأنظمة

النافذة وبموافقة المجلس لتنفيذ مشاريع أو أعمال محددة

ج. استثمار أموالها بموافقة المجلس وبما يتفق مع مهامها ويحقق غاياتها

الباب الثاني

الفصل الأول

تأمين الأراضي

المادة 9 :

يتم تأمين الأراضي اللازمة لمشاريع المؤسسة وفق الطرق الآتية

أ. شراء أراض من أملاك الدولة الخاصة

ب. شراء أراض من أملاك الوحدات الإدارية وسائر الجهات العامة الأخرى وتحدد أسس تسعيرها بقرار من

رئيس مجلس الوزراء

ج. الاستملاك وفق القوانين والأنظمة النافذة ويعطى استملاك العقارات اللازمة لمشاريع المؤسسة صفة

الاستعجال

د. شراء الأراضي الخاصة بشكل مباشر وفق أسس تحدد بقرار من الوزير وبموافقة مجلس الوزراء

المادة 10 :

يجوز نقل ملكية أراضي أملاك الدولة الخاصة العائدة لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وأهلية التصرف بها الواقعة خارج حدود المخططات التنظيمية وتوسعاتها الملحوظة كمناطق عمرانية سكنية ضمن محاور وأقطاب التنمية العمرانية في دراسات التخطيط الإقليمي بناء على موافقة مجلس الوزراء إلى ملكية المؤسسة مجاناً في حال كانت غير مثقلة بإشارة استملاك لصالح جهة عامة وذلك بهدف تنفيذ الخطط الإسكانية للدولة.

الفصل الثاني

التخطيط والتنظيم العمراني

المادة 11 :

تخطيط وتنظيم الأراضي

أ. تتولى المؤسسة بذاتها أو عن طريق الغير إعداد البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية للأراضي المخصصة لمشاريعها أو الجارية بملكيتها

ب.

تشكل في المؤسسة لجنة فنية من 1.

المدير العام رئيساً

مدير التخطيط العمراني في وزارة الإسكان والتنمية العمرانية عضواً

مدير التنظيم والتخطيط العمراني في المؤسسة عضواً

ممثل عن وزارة الدولة لشؤون البيئة عضواً

ممثل عن هيئة التخطيط الإقليمي عضواً

ممثل عن الجهة المحلية ذات العلاقة يسميه المحافظ المختص عضواً

ممثل عن المؤسسة يسميه المدير العام عضواً ومقرراً

تحدد مهام اللجنة الفنية بما يلي 2.

أ. النظر بالمخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء التي تضعها المؤسسة للأراضي

والمباني العائدة لها وذلك بهدف التنسيق وتحقيق الانسجام بينها وبين المخططات والأنظمة النافذة محلياً

ب. إعادة النظر بالمخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء المصدقة للأراضي والمباني

العائدة للمؤسسة

ج. النظر بالاعتراضات الواردة على المخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء وتعديلاتها

والتي يتم إعلانها من قبل المؤسسة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 وتعديلاته

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وترفع اقتراحاتها وتوصياتها في كل حالة إلى الوزير لإصدار قرار 3. التصديق اللازم بشأنها

الباب الثالث

الفصل الأول

الوحدات العقارية الاجتماعية

المادة 12 :

تلتزم المؤسسة بتخصيص نسبة لا تقل عن 70 بالمئة من المساكن والمقاسم السكنية الواردة في خططها الخمسية كمساكن ومقاسم سكنية اجتماعية. ويحدد نظام العمليات ما يلي

أ. الشروط العامة الواجب تحققها بالراغبين بالاستفادة من الوحدات العقارية الاجتماعية

ب. طريقة حساب تكاليف الوحدات العقارية الاجتماعية وتحديد قيمها وطرق استيفائها

ج. أسس وآليات التصرف في الوحدات العقارية الاجتماعية وفق الصيغ القانونية للبيع والانتفاع والإيجار والتأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك وغيرها

المادة 13 :

تستفيد الفئات الآتية من المساكن الاجتماعية

أ. الفئات التي تتحقق فيها الشروط العامة المنصوص عليها في نظام العمليات والشروط الخاصة المحددة في الإعلان الخاص بالمشروع

ب. المستحقون للسكن البديل وفق القوانين والأنظمة النافذة من شاغلي الدور المهدومة أو المنذرة بالهدم الواقعة على الأراضي المستملكة لصالح المؤسسة

ج. أصحاب الأراضي المستملكة الذين يقل استحقاقهم من المقاسم الاجتماعية عن مقدار محدد من الأمتار المربعة الطابقية السكنية ويحدد نظام العمليات الحالات التي يجوز فيها للمؤسسة تخصيص أصحاب الأراضي المستملكة بمسكن اجتماعي أو بجزء منه وأسس هذا التخصيص

المادة 14 :

أ. تستفيد من المقاسم الاجتماعية الفئات التي تتحقق فيها الشروط العامة المنصوص عليها في نظام العمليات والشروط الخاصة المحددة في الإعلان الخاص بالمشروع

ب. يجوز بيع المقاسم الاجتماعية غير المبنية بشكل مباشر وبأسعار اعتبارية بموافقة مجلس الوزراء

تخصيص أصحاب الأراضي المستملكة بالمقاسم السكنية

: المادة 15

- أ. تقوم المؤسسة وفق القوانين والأنظمة النافذة بتخصيص أصحاب الأراضي المستملكة لصالحها من المستحقين غير المخصصين بحاجتهم من المقاسم السكنية أو حصص منها الفائضة على حاجة المؤسسة لتنفيذ خططها ومشاريعها ويحدد نظام العمليات أسس وشروط هذا التخصيص
- ب. تعلن المؤسسة نتائج التخصيص لمدة خمسة عشر يوما يحق خلالها للمخصصين الاعتراض على هذه النتائج وتبت بالاعتراضات لجنة يشكلها الوزير مؤلفة من قاض يسميه وزير العدل رئيساً ممثلاً عن المؤسسة بمرتبة مدير عضواً ممثلين عن أصحاب الأراضي المستملكة المعترضين أو من ينوب عنهما عضوين مهندس من العاملين بالتخطيط العمراني في المؤسسة عضواً ومقرراً
- ج. لا يعد اجتماع اللجنة قانونياً إلا بحضور ثلاثة أعضاء على الأقل بينهم رئيس اللجنة وتصدر اللجنة قراراتها بالإجماع أو بأكثرية الحضور وفي حال تساوي الأصوات يرجح جانب رئيس اللجنة
- د. تقبل قرارات اللجنة الطعن خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدورها أمام لجنة قضائية تشكل بقرار من مجلس القضاء الأعلى من ثلاثة قضاة على أن يكون رئيسها بمرتبة قاضي استئناف وتصدر اللجنة قرارها خلال شهرين على الأكثر ويكون مبرماً
- هـ. تتولى المؤسسة دعوة أصحاب الأراضي المستملكة المعترضين لاختيار ممثلين اثنين عنهم وفق الأسس التي يحددها نظام العمليات

: المادة 16

- يحق للمؤسسة أن تقوم بتمويل كامل أو جزئي لمشاريع الإسكان الاجتماعي العائدة لها كما يحق لها استيفاء قيم الوحدات العقارية في هذه المشاريع نقداً أو تقسيطاً وتحدد معدلات فوائد التقسيط بقرار من رئيس مجلس الوزراء بما لا يتجاوز 5 بالمئة سنوياً
- أحكام التصرف بالوحدات العقارية الاجتماعية وأحكام معالجة مخالفاتها

: المادة 17

- يخضع التصرف في المساكن الاجتماعية المكتتب عليها أو المخصصة أو المبيعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 37 لعام 2014

: المادة 18

يخضع التصرف في المقاسم الاجتماعية المكتتب عليها أو المخصصة أو المباعة من المؤسسة للأحكام الآتية:

أ. للمكتتب على مقسم اجتماعي أو حصة سهمية منه أو المخصص بمقسم اجتماعي أو حصة سهمية منه التنازل عما اكتتب عليه أو ما خصص به للغير شريطة

1. استكمال المدفوعات لتبلغ

في حالة المكتتب: نصف القيمة التقديرية المعلنة للمقسم أو الحصة السهمية منه

في حالة المخصص: ثلاثة أرباع القيمة التقديرية المعلنة للمقسم أو الحصة السهمية منه أو القيمة التخمينية في حال وجودها

2. تسديد مبلغ للمؤسسة عن كل تنازل يحدد بنسبة لا تتجاوز 15 بالمئة من القيمة التقديرية المعلنة للمقسم أو الحصة السهمية منه أو القيمة التخمينية في حال وجودها

ب. للمستفيد من مقسم اجتماعي أو حصة سهمية منه التنازل عما استفاد منه كلاً أو جزءاً للغير شريطة تسديد كامل الالتزامات المالية المترتبة على كامل المقسم أو الحصة السهمية منه

1. إنجاز بناء المقسم بعد الحصول على رخصة البناء مع مراعاة أحكام المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 82 لعام 2010

3. تسديد مبلغ للمؤسسة عن كل تنازل بنسبة لا تتجاوز 15 بالمئة من القيمة الواردة في العقد المبرم مع المؤسسة لشراء المقسم الاجتماعي أو الحصة السهمية منه وحتى انقضاء مدة ست سنوات من تاريخ الشراء من المؤسسة وفي حال كان التنازل عن حصص سهمية فيجب أن يتناسب المبلغ الواجب تسديده مع تلك الحصص

ج. يتم وضع إشارة على الصحيفة العقارية للمقسم الاجتماعي تتضمن خضوعه لأحكام الفقرة 2 من البند (ب) من هذه المادة وترقن هذه الإشارة بوفاء المستفيد

د. يتم وضع إشارة على الصحيفة العقارية للمقسم الاجتماعي تتضمن خضوعه لأحكام الفقرة 3 من البند (ب) من هذه المادة وترقن هذه الإشارة بعد انقضاء ست سنوات من تاريخ شراء المقسم الاجتماعي من المؤسسة

هـ. تحدد النسب الواردة أعلاه والحد الأدنى للمبالغ الواجب تسديدها للمؤسسة في كل حالة من حالات التنازل بقرار ناظم من الوزير

: المادة 19

أ. لصاحب الأرض المستملكة الذي تقدم بطلب لشراء استحقاقه من الأمتار المربعة الطابقية السكنية وتم ثبوت استحقاقه أصولاً أو الذي خصص بما يستحق من الأمتار المربعة الطابقية السكنية التنازل عن طلبه أو عما خصص به للغير شريطة تسديد مبلغ للمؤسسة

ب. لصاحب الأرض المستملكة الذي اشترى من المؤسسة ما يستحق من الأمتار المربعة الطابقية السكنية التنازل عما اشتراه للغير شريطة

1. تسديد كامل ما يترتب عليه من مستحقات مالية للمؤسسة

2. تسديد مبلغ للمؤسسة

3. يحدد المبلغان المذكوران في الفقرتين (أ) و (ب) أعلاه بقرار ناظم من الوزير وفي جميع الحالات اذا كان التنازل عن حصة سهمية مما طلب شراؤه أو حصة سهمية مما خصص به أو حصة سهمية مما اشتراه فيجب أن يتناسب المبلغ الواجب تسديده مع تلك الحصص

: المادة 20

عند تثبيت التنازل تحصل المبالغ المذكورة في المادتين السابقتين لصالح المؤسسة حتى وإن تم التنازل أو التصرف بحكم مبرم أو بالهبة أو بالعارية أو إحلال العضوية أو حوالة الحق أو باي عقد تأمين أو بالرهن أو بوكالة مهما كانت صيغتها تخفى ذلك وتعديل المبالغ المذكورة بقرار من الوزير بناء على اقتراح المجلس

: المادة 21

يجري التصرف مهما كانت صيغته بالمقاسم الاجتماعية المكتتب عليها أو المخصصة أو المباعه لدى المؤسسة وفي حال لم يتم ذلك يجب تقديم صك التصرف للتنفيذ إلى المؤسسة خلال مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تنظيمه أو صدوره وفي حال عدم تقديمه خلال المدة المذكورة تضاعف المبالغ الواجب تسديدها للمؤسسة المذكورة في المادتين 18، 19 من هذا المرسوم التشريعي

: المادة 22

أ. تقوم المؤسسة بتثبيت التصرفات المبلغة لها أصولاً والتي جرت قبل صدور هذا المرسوم التشريعي على الطلبات المقدمة من قبل أصحاب الأراضي المستملكة إلى المؤسسة لشراء استحقاقهم من الأمتار المربعة الطابقية السكنية والتي تم ثبوت استحقاق أصحابها أصولاً أو التي جرت على المقاسم أو الحصص السهمية منها المخصصة أو المباعه لأصحاب الأراضي المستملكة ويسجل الاستحقاق باسم المتنازل له الأخير وفق وثائق إثبات التصرف الأصولية

ب. أما جميع التصرفات غير المبلغة للمؤسسة والتي جرت قبل صدور هذا المرسوم التشريعي فتسوى خلال مدة سنة ميلادية واحدة من تاريخ نفاذه شريطة تسديد مبلغ لا يقل عن خمسين الف ليرة سورية يحدد بقرار

ناظم من الوزير مهما بلغ عدد التنازلات ويسجل الاستحقاق باسم المتنازل له الأخير وفق وثائق إثبات التصرف الأصولية.

: المادة 23

تطبق أحكام المادة /18/ من هذا المرسوم التشريعي على المتنازل له الذي آل إليه من صاحب الأرض المستملكة طلبه لشراء حاجته من الأمتار المربعة الطابقية السكنية أو ال إليه ما خصص به من امتار مربعة طابقية سكنية أو آل إليه ما اشتراه إن كان مقسما أو حصة سهمية منه وذلك في حال أراد التنازل عما آل إليه للغير.

: المادة 24

إذا ثبت للمؤسسة في أي وقت إن شروط الاكتتاب أو الاستفادة لا تنطبق على المكتتب أو المخصص بالوحدة العقارية الاجتماعية فإنه يجب عليها
أ. إلغاء الاكتتاب أو التخصيص وكل ما ترتب عليه من إجراءات وتعاد إليه مدفوعاته بعد حسم نفقات إدارية بمقدار 10 بالمئة منها
ب. حرمان المخالف من الاستفادة لاحقا من أي وحدات عقارية اجتماعية

: المادة 25

يجب على المؤسسة عند مخالفة المكتتب أو المخصص بالوحدات العقارية الاجتماعية لشروط التسديد إلغاء اكتتابه أو تخصيصه وكل ما ترتب عليه من إجراءات وتعاد إليه مدفوعاته بعد حسم نفقات إدارية بمقدار 10 بالمئة منها

: المادة 26

إذا ثبت للمؤسسة في أي وقت إن شروط الاستفادة لا تنطبق على المستفيد من الوحدة العقارية الاجتماعية فإنه يجب عليها
أ. إصدار قرار بإلغاء العقد المبرم معه وكل ما ترتب عليه من إجراءات ويعد هذا القرار سندا تنفيذيا من الأسناد المنصوص عليها في المادة 273 من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1953 وتعديلاته
ب. إعادة مدفوعاته بعد حسم ما يلي
بدل إشغال بنسبة 5 بالمئة من القيمة العقدية للوحدة العقارية عن كل سنة بدءا من تاريخ تسليمها له 1.
نفقات إدارية بمقدار 5 بالمئة من القيمة العقدية للوحدة العقارية 2.

3. قيمة الإصلاحات اللازمة لإعادة الوحدة العقارية لحالتها حين تسليمها له .ج. حرمان المخالف من الاستفادة لاحقا من أي وحدات عقارية اجتماعية

: المادة 27

عند قيام المستفيد من الوحدة العقارية الاجتماعية بمخالفة شروط تسديد قيمتها تقوم المؤسسة بتوجيه إنذار له بضرورة الالتزام بتسديد الأقساط المترتبة على الوحدة العقارية خلال مدة ثلاثين يوما وفق مضمون العقد المبرم بين المؤسسة والمستفيد أو إعادة الوحدة العقارية للمؤسسة خلال مدة ثلاثة اشهر من تاريخ تبلغ الإنذار.

:في حال عدم الالتزام بالإنذار يتم إجراء ما يلي

أ. يصدر المدير العام قرارا بإلقاء الحجز التنفيذي وبيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني ويعتبر هذا القرار سندا تنفيذيا من الأسناد المنصوص عليها في المادة 273 من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1953 وتعديلاته

ب. تباع الوحدة العقارية بالمزاد العلني

:ج. يعاد للمخالف كامل المبلغ الذي تم قبضه من جراء بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني بعد حسم

1. الأقساط المتأخرة مع غرامات التأخير

2. كامل رصيد قيمة المسكن

3. نسبة 7 بالمئة من سعر المبيع بالمزاد العلني استنادا إلى المرسوم التشريعي رقم 37 لعام 2014

4. نفقات إدارية بنسبة 5 بالمئة من سعر المبيع بالمزاد العلني

5. جميع النفقات المترتبة على البيع بالمزاد

:أما المخالف الذي أعاد الوحدة العقارية للمؤسسة فتعاد له مدفوعاته بعد حسم

1. نفقات إدارية بنسبة 5 بالمئة من القيمة العقدية للوحدة العقارية

2. بدل إشغال بنسبة 5 بالمئة من القيمة العقدية للوحدة العقارية عن كل سنة بدءا من تاريخ تسليمها له

3. قيمة الإصلاحات اللازمة لإعادة الوحدة العقارية لحالتها حين تسليمها له

وفي كلا الحالتين إن كانت المبالغ المسددة لا تكفي لتسديد المبالغ المطلوبة تلجأ المؤسسة لتحصيل أموالها

عن طريق جباية الأموال العامة أصولا

الفصل الثاني

الوحدات العقارية الاستثمارية

: المادة 28

للمؤسسة التصرف في وحداتها العقارية الاستثمارية وفق الصيغ والطرق التي تسمح بها القوانين والأنظمة
النافذة على النحو الآتي

أ. البيع أو العرض للاستثمار أو الإيجار أو التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك أو حق الانتفاع
وغيرها بالمزاد العلني أو بالاكْتتاب المسبق وفق الأسس التي يحددها نظام العمليات أما فضلات المقاسم
فبمّ تحديدها وطرق التصرف فيها وفق نظام العمليات ويصدر قرار التصرف في الفضلة من المجلس
ب. البيع المباشر للمقاسم غير المبنية المعدة لغايات استثمارية بأسعار رائجة أو اعتبارية بموافقة مجلس
الوزراء.

ويحدد نظام العمليات تصنيف الوحدات العقارية الاستثمارية والشروط الواجب تحقيقها للاستفادة منها

الفصل الثالث

تأجير الوحدات العقارية

: المادة 29

أ. يخضع تأجير الوحدات العقارية لأحكام هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات وتوثق وتسجل في
سجلات المؤسسة جميع عقود التأجير أو الإجارة المنتهية بالتملك وتقوم هذه السجلات مقام السجلات
المنصوص عليها في قانون الإيجار النافذ ومقام السجلات المنصوص عليها في المادة 57 من المرسوم
التشريعي رقم 88 لعام 2010

ب. يحدد نظام العمليات قواعد وأحكام عقد الإيجار وحالات وكيفية الإخلاء

ج. فيما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات تطبق أحكام قوانين الإيجار النافذة
عند تأجير الوحدات العقارية

الباب الرابع

أحكام عامة

: المادة 30

تعد عقود التصرف بالوحدات العقارية التي تبرمها المؤسسة من الأسناد التنفيذية المنصوص عليها في
المادة /273/ من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1953
وتعديلاته

: المادة 31

- أ. تخضع جميع المقاسم المباعة من قبل المؤسسة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 82 لعام 2010 وتعديلاته.
- ب. تلتزم الوحدة الإدارية المعنية بموافاة المؤسسة بصورة مصدقة عن رخصة البناء للمقسم المباع من المؤسسة فور إصدار هذه الرخصة.
- ج. يتم فتح سجلات عقارية مؤقتة لدى المؤسسة لأقسام البناء وفق الرخصة وذلك في المدن التي لا يوجد فيها مديريةية سجل مؤقت.
- د. تستوفي المؤسسة قيمة المساحات الطابقية المرخصة والزائدة على المساحات المباعة من قبلها وفق أسس يحددها نظام العمليات وتعتمد القيمة من قبل المجلس.
- هـ. تستوفي المؤسسة قيمة مقابل المنفعة من جراء تغيير الصفة العمرانية في الرخصة الممنوحة للمقاسم المباعة ويحدد نظام العمليات أسس حساب هذه القيمة.
- و. تلتزم الوحدة الإدارية بعدم منح المباشرة بتنفيذ البناء المرخص على المقسم المباع إلا بعد الحصول على براءة ذمة من المؤسسة.
- ز. يحق للمؤسسة تسليم كامل المقسم لمالكي نصف الأسهم أو أكثر لتقديم طلب الترخيص بالبناء إلى الوحدة الإدارية المعنية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 82 لعام 2010 وتعديلاته.
- ح. تعالج من قبل الوحدة الإدارية وفقا للقوانين والأنظمة النافذة المساحات التي قد تنفذ خلافا للرخصة الممنوحة وكذلك استخدام البناء أو أي من أقسامه بصفة عمرانية خلافا للرخصة الممنوحة.

: المادة 32

- تسوى خلال مدة ستة اشهر من تاريخ نفاذ هذا المرسوم التشريعي أوضاع المقاسم المباعة من قبل المؤسسة للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين والتي لم يتم إلغاء عقود بيعها سواء تجاوز المالك المدد المحددة وفق القوانين والأنظمة النافذة للحصول على الرخصة أو المدد المحددة لإنجاز البناء وذلك وفق الآتي:
- أ. النسبة للمالك الذي تجاوز المدد المحددة للحصول على الرخصة
1. إبرام ملحق عقد يسدد بموجبه ما نسبته 5 بالمئة من القيمة العقدية عن كل سنة من تاريخ العقد وحتى تاريخه.
 2. يلتزم بالحصول على رخصة البناء خلال مدة سنة ميلادية واحدة تبدأ من تاريخ ملحق العقد.
 3. يلتزم بإنجاز البناء بعد الحصول على الترخيص ضمن المدد الممنوحة له بموجب القوانين والأنظمة النافذة.
- ب. بالنسبة للمالك الذي تجاوز المدد المحددة لإنجاز البناء
1. إبرام ملحق عقد يسدد بموجبه ما نسبته 25 بالمئة من القيمة العقدية.
 2. يلتزم بإنجاز البناء ضمن المدد الممنوحة له بموجب القوانين والأنظمة النافذة.

: المادة 33

تعد عقود بيع المقاسم المذكورة في المادة السابقة والتي لم يبادر أصحابها إلى تسوية أوضاعهم وفق أحكامها ملغاة حكما ويعاد للمخالف مدفوعاته بعد حسم مبلغ يساوي نسبة 15 بالمئة من القيمة العقدية للمقسم كنفقات إدارية.

: المادة 34

تبقى الوحدات العقارية ملكا للمؤسسة لحين استيفاء كامل ثمنها والوفاء بجميع الالتزامات المترتبة عليها.

: المادة 35

تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي على جميع مشاريع المؤسسة المعلن عنها بدءا من تاريخ نفاذه وفيما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي تبقى المشاريع المكتتب عليها قبل نفاذه خاضعة للقوانين والأنظمة المعمول بها بتاريخ الإعلان عنها حتى تتم تصفيتها أصولا.

: المادة 36

يحق للمؤسسة في سبيل قيامها بتنفيذ مشاريعها وللمستفيدين من هذه المشاريع الاقتراض من جميع مصادر التمويل العقاري المرخص لها بما فيها المصارف وفقا للقوانين والأنظمة النافذة وما يتم الاتفاق عليه بين المؤسسة وهذه الجهات المقرضة.

: المادة 37

تعفى المؤسسة والمخصصون المقترضون والمصرف في مجال تنفيذ أحكام المادة 36 أعلاه من جميع الرسوم والطابع على المعاملات والعقود وعلى وضع إشارة التأمين وترقيتها.

: المادة 38

يحق للمجلس إعادة توزيع التكاليف الإجمالية لمشاريع محددة بين مكوناتها لضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية لها.

: المادة 39

يحق للمؤسسة بقرار من المجلس اعتماد القيمة الاستبدالية للأرض عند تخمين الوحدات العقارية ويحدد نظام العمليات أسس تقدير هذه القيمة.

: المادة 40

تعد الصكوك والعقود المتعلقة بالوحدات العقارية العائدة للمؤسسة والتي تنظم من الغير خلافا لأحكام هذا المرسوم التشريعي باطلة بطلانا مطلقا وغير منتجة لأي اثر قانوني.

: المادة 41

يجب إدخال المؤسسة بجميع الدعاوى مهما كان موضوعها التي تقام بخصوص وحداتها العقارية.

: المادة 42

تطبق المؤسسة قانون جباية الأموال العامة وتعديلاته وتتمتع بصلاحيات الدوائر المالية الممنوحة بمقتضى القانون المذكور وذلك في كل ما يتعلق بإجراءات الإنذار والحجز وبيع الحجز لاستيفاء ديونها وتعد الكتب الرسمية الصادرة عن المؤسسة بمثابة الإنذارات الرسمية التي تترتب عليها الآثار القانونية.

: المادة 43

تتمتع المؤسسة بجميع الحقوق والامتيازات التي تتمتع بها الوحدات الإدارية فيما يتعلق بالعمليات التي تمارسها لتحقيق غاياتها بما في ذلك الإعفاء من رخص البناء لجميع مشاريعها وما يترتب عليها من رسوم والإعفاء من الضرائب والرسوم المالية والرسوم العقارية والبلدية.

: المادة 44

تقوم المؤسسة وفي الضواحي الجديدة المشادة من قبلها خارج المخططات التنظيمية وتوسعاتها وخارج مناطق ومشاريع التطوير العقاري والتي تستوجب إحداث وحدات إدارية لها أو اتباعها لوحدة إدارية ببيع الوحدة الإدارية المحدثه أو التي ألحقت بها الضاحية بعد استلامها أصولا نسبة لا تزيد على 30 بالمئة ولا تقل عن 20 بالمئة من المحلات التجارية المخصصة للبيع في هذه الضاحية كمحلات مبنية أو مقاسم تجارية مخصصة لبناء هذه المحلات ويسعر التكلفة لاستثمارها من قبل هذه الوحدات الإدارية دعما لمواردها الذاتية وتحدد هذه النسبة بالاتفاق بين المؤسسة والوحدة الإدارية وبما يتوافق مع البعد الاجتماعي لمشاريع المؤسسة في هذه الضواحي.

: المادة 45

تعد العقود التي تبرمها المؤسسة لتأمين الوحدات العقارية والتي تزيد قيمتها على القيمة المحددة في الفقرة 2 من المادة الأولى من القانون رقم 19 لعام 2013 نافذة بعد تصديقها من الوزير.

: المادة 46

تستفيد مشاريع المؤسسة الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري المحدثة بموجب قانون الاستثمار والتطوير العقاري النافذ أو المشملة بأحكامه من المزايا والتسهيلات الواردة فيه وتعليماته التنفيذية

: المادة 47

يجوز صرف وتوزيع نسبة لا تتجاوز 10 بالمئة من الأرباح الصافية السنوية للمؤسسة على العاملين فيها والمتعاقدين معها وتحدد أسس توزيع هذه الأرباح بقرار يصدر عن الوزير بالاتفاق مع وزير المالية

: المادة 48

تستمر المؤسسة بتطبيق أحكام نظام علاوات الإنتاج الصادر بالمرسوم رقم 1715 لعام 1977

: المادة 49

أ. يمنح رؤساء وأعضاء اللجان المنصوص عليها في المواد 11 و 15 من هذا المرسوم التشريعي من العاملين في الدولة عن عملهم بهذه اللجان تعويضا ماليا وفقا للقوانين والأنظمة النافذة بهذا الشأن
ب. يمنح غير العاملين في الدولة في هذه اللجان مكافأة لكل منهم تعادل أعلى تعويض ممنوح لعضو اللجنة من العاملين في الدولة

: المادة 50

فيما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي تخضع المؤسسة لأحكام القانون رقم 2 لعام 2005

: المادة 51

يصدر الوزير نظام العمليات والقرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي

: المادة 52

ينهى العمل بالمرسوم التشريعي رقم 76 لعام 2011 وتحل المؤسسة المعرفة بالمادة /1/ من هذا المرسوم التشريعي محل المؤسسة العامة للإسكان المحدثة بالمرسوم التشريعي رقم 76 لعام 2011 بكل ما لها من حقوق وما عليها من التزامات

: المادة 53

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية

دمشق في 1436/8/9 هجري الموافق 2015/5/27 ميلادي

رئيس الجمهورية

بشار الأسد