

القرار التنظيمي رقم ٧١٦  
الصادر بتاريخ ١٤٠١/٨/٢١ هـ و ١٩٨١/٦/٢٣ م  
إن وزير الإسكان والمرافق  
بناءً على أحكام القانون رقم ٣٨ تاريخ ١٩٧٨/٥/١  
وعلى أحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٨٣ لسنة ١٩٦١  
وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم ٩٦ لسنة ١٩٧٤  
وعلى المرسوم التشريعي رقم ١٨ لسنة ١٩٧٤  
وعلى المرسوم رقم ٢٠٧٣ لسنة ١٩٧٥ .  
يقرر ما يلي

مادة ١: يقصد بالتعبير التالية حيثما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها :

- أ- الوزارة : وزارة الإسكان والمرافق .
- ب- المؤسسة : المؤسسة العامة للإسكان .
- ج- المجلس : مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان .
- د- المصرف : المصرف العقاري .
- هـ المدخرين : كل مواطن اشترك بالإدخار من أجل السكن وفق أحكام القانون رقم ٣٨/ لعام ١٩٧٨ .

و- منطقة الإدخار : المدينة والبلدة التي يعلن الإدخار من أجل السكن فيها .

مادة ٢: تحدد قيم مساكن الإدخار من أجل السكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٣٨/ لعام ١٩٧٨ ويتم توزيعها على المدخرين وتسليمها لهم وفق أحكام هذا القرار

أولاً - تحديد قيم المساكن :

مادة ٣: تتولى تحديد قيم المساكن في كل منطقة لجنة يشكلها المدير العام للمؤسسة يشترك فيها ممثل عن الوزارة .

مادة ٤: تقوم اللجنة أولاً بوضع قيمة أساسية لكل عمارة من العمارات السكنية في المشروع تبعاً لمختلف العوامل التي تميز عمارة عن أخرى على أن لا يتجاوز مجموع قيم العمارات في كامل المشروع مجموع المبالغ التالية:

أ- نفقات البناء جاهزاً للسكن وهي كل ما أنفقته المؤسسة لإنشاء الهيكل والإكاملات الداخلية والخارجية للعمارات السكنية بما فيها نفقات التدفئة المركزية إن وجدت .

ب- نفقات تأمين المرافق العامة ( التعميد-التزفيت-الأرصفة-الأطراف-الكهاري-المياه-الإنارة )

ج- نفقات الإدارة وهي خمسة بالمائة من مجموع المبالغ السابقة .

د- الفائدة المستحقة على القروض المستعملة في تمويل المشروع أو أي جزء منها وذلك اعتباراً من تاريخ السحب وحتى التاريخ المتوقع لتسليم المساكن .

هـ- ثمن الأرض .

و- في حال تعذر تحديد مقدار أية نفقة من هذه النفقات يمكن للمؤسسة أن تعتمد في إجراء حساب هذه النفقة على كشوف تقديرية يقرها المجلس .

مادة ٥: أ- بعد وضع القيمة الأساسية لكل عمارة كما هو مبين في المادة السابقة تقوم اللجنة بتحديد قيمة لكل مسكن تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مسكناً عن آخر على أن لا يتجاوز مجموع قيم المساكن في كل عمارة قيمة العمارة الناتجة عن تطبيق المادة ٤/ من هذا القرار يضاف إليها نسبة ربح قدرها خمسة بالمائة من قيمتها .

ب- يمكن إلغاء هذه النسبة أو تخفيضها بقرار من المجلس .

مادة ٦: تصدق نتائج أعمال اللجنة من المجلس ويصدر المدير العام قراراً يتضمن السعر الرسمي لكل مسكن وينشر هذا القرار في لوحة إعلانات المؤسسة والوزارة والمصرف مع مخطط يبين بوضوح موقع كل مسكن .

ثانياً - توزيع المساكن :

مادة ٧: يجري توزيع المساكن على المدخرين من قبل لجنة يؤلفها المدير العام للمؤسسة ويشترك فيها ممثل عن كل من الوزارة والمصرف

أ- تدعو لجنة التوزيع المدخرين إلى حضور جلسات علنية لتوزيع المساكن عليهم حسب تسلسل ورود أسمائهم في اللائحة النهائية الصادرة عن المصرف لكل فئة من فئات المدخرين بحيث يعطي كل منهم حق اختيار المسكن الذي يريده من المساكن التي لم يختارها أحد ممن سبقوه في الدور من الفئة التي اكتب عليها .

ب- توجه الدعوة إلى المدخرين بإعلان يتضمن موعد ومكان الجلسات العلنية وأسماء المدخرين أصحاب الدور في كل منها .

ج- يعلق الإعلان في لوحة إعلانات المؤسسة والوزارة والمصرف وينشر ملخص عنه في إحدى الصحف المحلية أو في إحدى صحف العاصمة إن لم يوجد صحف محلية

قبل خمسة عشر يوماً من موعد أول جلسة كما يذاع الملخص عدة مرات في الإذاعة والتلفزيون .

مادة ٨: أ- يمكن للمدخر أن يوكل شخصاً آخر لحضور جلسة التوزيع وممارسة حق الإختيار بموجب وكالة قانونية.

ب- تقوم اللجنة في حال عدم حضور المدخر وعدم قيامه بتوكيل شخص آخر باختيار المسكن نيابة عنه وفي هذه الحالة يسقط حقه في الاعتراض على المسكن الذي اختارته له اللجنة .

مادة ٩: أ- عند قيام المدخر باختيار مسكنه وفق أحكام هذا القرار وقبل استدعاء المدخر الذي يليه ينظم محضر يوقع عليه المدخر وأعضاء لجنة التوزيع يحدد فيه رقم المسكن الذي تم اختياره ورقم العمارة التي يقع فيها .

ب- ينظم المحضر على نسختين من دفتر ذي أرومة وأرقام متسلسلة تسلّم نسخة لصاحب العلاقة والثانية تحتفظ بها المؤسسة

مادة ١٠: أ- تقوم لجنة التوزيع بإعداد جداول تتضمن أسماء المدخرين والمساكن التي تم اختيارهم لها وأرقام العمارات التي تقع فيها هذه المساكن .

ب- تعلن المؤسسة هذه الجداول في لوحة إعلانات المؤسسة والمصرف وخالصة عنه في صحيفة يومية واحدة ويحق لأصحاب العلاقة الاعتراض عليه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان .

مادة ١١: تجتمع اللجنة المؤلفة بموجب المادة ٧/ من هذا القرار برئاسة المدير العام للمؤسسة أو من ينيبه وتنتظر في الاعتراضات ويكون قرارها قطعياً .

مادة ١٢: تصدق جداول التوزيع النهائية من المجلس .

ثالثاً - تسليم المساكن :

مادة ١٣: تتولى المؤسسة تنظيم عقود بيع المساكن مع المدخرين بعد :

أ- التأكد من توافر الشروط المنصوص عليها في الفقرة /أ/ من المادة رقم ٦/ من القانون رقم ٣٨/ لعام ١٩٧٨ وهي :

- ١- بلوغ مدفوعاته نصف القيمة الوسطية المعلن عنها لفئة المسكن التي اختارها .
- ٢- أن يكون قد تجاوز الثالثة والعشرين من العمر بتاريخ التوزيع .
- ٣- أن لا يكون مالكاً لمسكن هو أو أولاده القصر مجتمعين أو منفردين في منطقة الإذخار تزيد قيمته على ثلاثين ألف ليرة سورية بموجب التخمين المالي .
- ٤- أن لا يكون قد استفاد أو خصص بمسكن هو أو زوجته من جمعية تعاونية سكنية .
- ٥- أن لا يكون هو أو زوجته مجتمعين أو منفردين قد اكتتبا في أكثر من منطقة ادخار واحدة .

وذلك بالوثائق الرسمية ما عدا البند رقم ٤/ منها بتصريح من صاحب العلاقة وعلى مسؤوليته الشخصية .

ب- تزويد كل مدخر بوثيقة توزيع يبين فيها المسكن الذي اختاره وقيمه للحصول على قرض من المصرف وتحويله إلى حساب المؤسسة وعلى المدخرين الذين لا يكفي قرضهم لتسديد كامل رصيد قيمة المسكن أن يكملوا تسديد الفرق نقداً وكذلك على المدخرين الذين لا يرغبون في الاقتراض أو لا يستفيدون من قروض المصرف أن يسددوا كامل رصيد القيمة نقداً خلال مدة شهرين من تاريخ التوزيع .

ج- استلام إشعار من المصرف بما يشعر بالتحويل أو التسديد .

مادة ١٤: يتم تسليم المسكن إلى المدخر بعد تسديد كامل قيمته للمؤسسة .

رابعاً - أحكام عامة :

- مادة ١٥ :** تتقاضى اللجان المشكّلة بموجب هذا القرار التعويضات المقررة للأعمال المماثلة بموجب أنظمة المؤسسة وأحكام قانون الإيداع رقم ٣٨/ لعام ١٩٧٨ .
- مادة ١٦ :** لا يجوز للمدخر إجراء أي تعديل داخلي أو خارجي من أي نوع في المسكن المخصص به إلا بترخيص أصولي وتخضع التعديلات إلى نظام البناء المعمول به في منطقة الإيداع .
- مادة ١٧ :** يجوز بقرار من المدير العام للمؤسسة معتمد من المجلس إلغاء تخصيص كل من يظهر أنه قدم بياناً مخالفاً للواقع بغية الحصول على مسكن وتعاد إليه كامل مدفوعاته بعد اقتطاع (٥%) خمسة بالمائة منها لقاء أتعاب إدارة كما يحرم من الحصول على أي مسكن آخر في أي مشروع إسكاني ويحال إلى القضاء بتهمة البيان الكاذب .
- مادة ١٨ :** ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه .

وزير الإسكان والمرافق