

قرار رقم /٨/

وزير الإسكان والتنمية العمرانية

بناءً على أحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٦/ لعام ٢٠١٥.
وعلى اقتراح مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان
يقرر ما يلي:

نظام عمليات المؤسسة العامة للإسكان

الباب الأول

تعريف

مادة ١ - يقصد بالتعابير الآتية أينما وردت في هذا القرار المعنى المبين إلى جانب كل منها:

- المرسوم التشريعي: المرسوم التشريعي رقم /٢٦/ لعام ٢٠١٥.
- الوزير: وزير الإسكان والتنمية العمرانية.
- المؤسسة: المؤسسة العامة للإسكان.
- المجلس: مجلس إدارة المؤسسة.
- المدير العام: المدير العام للمؤسسة.
- نظام العمليات: نظام عمليات المؤسسة.
- المصرف: أحد المصارف العاملة والمرخصة في سورية.
- التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك: التأجير المنصوص عليه بالمرسوم التشريعي رقم /٨٨/ لعام ٢٠١٠ وتعديلاته.
- المقسم: قطعة أرض محددة ضمن مخطط تنظيمي.
- المقسم المعد للبناء: مقسم محدد بإحداثياته الطبوغرافية، وله نظام بناء ومنهاج وجانب مقرر.
- الوحدة العقارية:
 ١. الوحدة العقارية الاجتماعية: المسكن الاجتماعي المبني بشكل كامل أو جزئي، أو المقسم الاجتماعي.
 - المسكن الاجتماعي المبني بشكل كامل: المسكن المنجز هيكل وإكساء.
 - المسكن الاجتماعي المبني بشكل جزئي: المسكن المنجز هيكل مع كافة الإكساءات الخارجية للبناء والأقسام المشتركة أو الأعمال المتعلقة بالاستثمار المشترك له، وإنجاز جزء من أعمال الإكساء الداخلي للمسكن.
 - المقسم الاجتماعي: مقسم معد لبناء مساكن اجتماعية.
 ٢. الوحدة العقارية الاستثمارية: المشيدات التجارية والاستثمارية ومشيدات الخدمات الخاصة والمساكن الاستثمارية المبنية بشكل كامل أو جزئي (هيكل + إكساء 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 وتعديلاته للأراضي الواقعة بملكية المؤسسة وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٥/ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته.
- **المشروع:** وحدة عقارية أو مجموعة وحدات عقارية مع ما يلحقها من الخدمات والمرافق تشكل مركز تكلفة، ويمكن أن تكون مكونات المشروع في منطقة واحدة محددة، أو موزعة على عدد من المناطق المحددة وفق ما يقرره المجلس وبما يضمن تحقيق غايات المشروع وأهدافه.
- **مشاريع التطوير والاستثمار العقاري:** مشاريع التطوير والاستثمار العقاري الخاضعة لأحكام القانون ١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته.
- **أصحاب الأراضي المستملكة:** مالكو العقارات - أو الحصص السهمية منها - المستملكة لصالح المؤسسة.
- **التعليمات:** مجموعة إجراءات تنظيمية محددة.
- **الاكتتاب:** استلام وتدقيق وتوثيق طلبات الراغبين بالاستفادة من الوحدات العقارية لدى المؤسسة وفق شروط محددة لذلك.
- **المكاتب:** الشخص الطبيعي الذي تم قبول طلبه وفق عملية اكتتاب على وحدات عقارية.
- **تسلسل الأفضلية:** تسلسل رقمي معطى أو محدد وفق أسس أو طريقة محددة للمكاتبين على وحدات عقارية لدى المؤسسة أو مستحقين لها، وتوثيق هذا التسلسل لاستخدامه لاحقاً لتحديد أولوية تخصيص هذه الوحدات العقارية لهم.
- **القرعة:** طريقة لقبول عدد محدد من المتقدمين أو المكاتبين على وحدات عقارية عائدة للمؤسسة في حال زاد عددهم عن عدد هذه الوحدات، أو لإعطائهم تسلسل أفضلية، أو للاثنين معاً.
- **التخصيص:** تحديد وحدة عقارية معينة لشخص طبيعي أو اعتباري معين، وتوثيق ذلك لدى المؤسسة
- **المخصص:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري منذ تاريخ تخصيصه بالوحدة العقارية ولغاية إبرامه العقد الخاص بها.
- **المستفيد:** المخصص الذي أبرم عقد بيع أو عقد تخصيص لوحدة عقارية اجتماعية مع المؤسسة.
- **المتنازل:**
 - المكاتب على مسكن اجتماعي الذي تنازل عنه للغير وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٣٧/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ وتعليماته التنفيذية، أو أحكام المادتين ٢٦/ و ٢٧/ من المرسوم التشريعي رقم ٧٦/ لعام ٢٠١١ والتعليمات الخاصة بذلك الصادرة عن المؤسسة.
 - المخصص بمسكن اجتماعي الذي تنازل عنه للغير وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٣٧/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ وتعليماته التنفيذية.
 - المستفيد الذي تنازل عن مسكنه الاجتماعي للغير وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٣٧/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ وتعليماته التنفيذية.
 - المكاتب أو المخصص أو المستفيد من مقسم اجتماعي الذي تنازل عنه كلاً أو جزءاً للغير وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٢٦/ لعام ٢٠١٥ والتعليمات الخاصة بذلك.
- **المتنازل له:**
 - الشخص الطبيعي الذي آل إليه من الغير **اكتتاب** على مسكن اجتماعي وفق أحكام المادتين ٢٦/ و ٢٧/ من المرسوم التشريعي رقم ٧٦/ لعام ٢٠١١ والتعليمات الخاصة بذلك الصادرة عن المؤسسة.
 - الشخص الطبيعي الذي آل إليه من الغير **(اكتتاب على مسكن اجتماعي أو تخصيص بمسكن اجتماعي)** نتيجة عملية تنازل وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٣٧/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ وتعليماته التنفيذية.
 - الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي آل إليه من الغير مسكن اجتماعي نتيجة عملية تنازل وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٣٧/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ وتعليماته التنفيذية.
 - الشخص الطبيعي الذي آل إليه من الغير **(اكتتاب على مقسم اجتماعي أو تخصيص بمقسم اجتماعي)** نتيجة عملية تنازل وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٢٦/ لعام ٢٠١٥ وتعليماته التنفيذية.
 - الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي آل إليه من الغير **مقسم اجتماعي** نتيجة عملية تنازل وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٢٦/ لعام ٢٠١٥ وتعليماته التنفيذية.

ويعد المتنازل له خلف خاص للمتنازل ويحل محله بما له من حقوق وما عليه من التزامات وفق القوانين والأنظمة النافذة الناظمة للتنازل.

- المتصرف:

المخصص بمسكن أو المستفيد منه أو مشتريه الذي تصرف به للغير وفق أحكام المادتين /٢٦/ و/٢٧/ من المرسوم التشريعي رقم /٧٦/ لعام ٢٠١١ والتعليمات الخاصة بذلك الصادرة عن المؤسسة.

- المتصرف إليه:

▪ الفريق الثاني في أي تصرف في الوحدات العقارية تقوم به المؤسسة كالبيع والإيجار و..... .
▪ الشخص الطبيعي الذي آل إليه من الغير (التخصيص بمسكن اجتماعي أو مسكن اجتماعي) نتيجة عملية تنازل وفقاً لأحكام المادتين /٢٦/ و /٢٧/ من المرسوم التشريعي رقم /٧٦/ لعام ٢٠١١ والتعليمات الخاصة بذلك الصادرة عن المؤسسة، ويعتبر المتصرف إليه خلف خاص للمتنازل ويحل محله بما له من حقوق وما عليه من التزامات.

- المستفيد وفق الحالات التالية نتيجة عملية تنازل أو تسوية:

▪ المتنازل.
▪ المتنازل والمتنازل له وفق أحكام المادتين /٢٦/ و/٢٧/ من المرسوم التشريعي رقم /٧٦/ لعام ٢٠١١ والتعليمات الخاصة بذلك الصادرة عن المؤسسة.
▪ المتصرف والمتصرف إليه الذي آل إليه اكتتاب أو تخصيص أو مسكن وفق أحكام المادتين /٢٦/ و /٢٧/ من المرسوم التشريعي رقم /٧٦/ لعام ٢٠١١ والتعليمات الخاصة بذلك الصادرة عن المؤسسة.

- **التخمين:** عملية حساب أو تقدير التكاليف أو السعر أو القيمة المالية أو بدل الإيجار أو بدل الانتفاع لوحدة أو لوحدة عقارية وفق أسس محددة.

- **التمايز الاقتصادي:** عملية توزيع القيم الإجمالية لمشروع محدد على مكوناته من الوحدات العقارية حسب أسس ومعايير اقتصادية و تنموية تميز كل منها (المدينة، المنطقة، البرنامج الوظيفي،...).

- **التمايز الفني:** عملية توزيع القيم الإجمالية لمجموعة من الوحدات العقارية في منطقة واحدة محددة حسب أسس ومعايير فنية تميز كل منها (الموقع، الاتجاه، الارتفاع، الإطلالة،....)، وذلك بعد إجراء التمايز الاقتصادي للمشروع.

- **قيمة الوحدة العقارية:** مجموع التكاليف المباشرة وغير المباشرة بما فيها نفقات الإدارة وفوائد التمويل التي أنفقت أو من المتوقع إنفاقها بغرض تجهيز الوحدة العقارية، مضافاً لها الأرباح.

- **سعر الوحدة العقارية:** سعر المبيع للوحدة العقارية وفق الطريقة المحددة لبيعها.

- **السعر الرائج:** السعر المقدر للوحدة العقارية وفق السوق العقاري خلال مدة محددة ويعتمد هذا السعر من المجلس.

- **السعر الاعتباري:** السعر الرائج معدلاً بنسبة يحددها المجلس - شريطة أن لا يقل هذا السعر عن قيمة الوحدة العقارية - وذلك لاعتبارات تتوفر بالجهة المشتريّة تتعلق بكونها جهة عامة أو شخصية اعتبارية، وستستثمر الوحدة العقارية بعمل عام، أو مخصص لمنفعة عامة، أو بنشاط يخدم الاقتصاد الوطني والتوجهات التنموية والاستثمارية المقررة للدولة.

- **التوثيق العقاري:** تسجيل أي عملية أو إجراء أو إشارة على الصحيفة العقارية المعتمدة للوحدة العقارية.

الباب الثاني

العمليات الرئيسية على الوحدات العقارية

الفصل الأول

الاكتتاب

مادة ٢ - يتم الاكتتاب على الوحدات العقارية وفق الآتي:

أ. يصدر الوزير بناءً على اقتراح المدير العام قراراً بفتح باب الاكتتاب على الوحدات العقارية متضمناً الآتي:

١. تاريخ بدء الاكتتاب وتاريخ انتهائه.
٢. الموقع (المحافظة - المدينة - المنطقة - ...) الذي تقع ضمنه الوحدات العقارية المطروحة للاكتتاب.
٣. عدد الوحدات العقارية المطروحة وفئاتها وتصنيفها.
٤. ملخص عن المواصفات الفنية الأساسية للوحدات العقارية.
٥. الشروط العامة والخاصة الواجب توفرها بالراغبين بالاكتتاب.
٦. طريقة قبول المكنتبين وطريقة تحديد تسلسل أفضليتهم.
٧. الصيغة القانونية لتخصيص الوحدات العقارية للمكنتبين المقبولين (بيع، انتفاع، إيجار، تمويل أو إجارة منتهية بالتمليك، ..).
٨. قيم الوحدات العقارية التقديرية، أو أسعارها النهائية، والدفعات النقدية والأقساط المطلوبة، أو مبالغ تأمينها وبدلات إيجارها، ومدد تسديدها وطريقة استيفاء رصيد القيمة التخمينية لهذه الوحدات.
٩. المدة المتوقعة لتسليم الوحدات العقارية.
١٠. برنامج التمويل ومصادره.

ب. يتم إعلان ملخص عن قرار الاكتتاب في إحدى الصحف الرسمية المحلية على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة، ويجوز نشره في وسائل الإعلام الرسمية المرئية والمسموعة.

ج. تقوم المؤسسة بتنظيم عملية الاكتتاب وتأمين مستلزماتها، وبشكل خاص النماذج المعتمدة لطلبات الاكتتاب والالتزامات المالية المترتبة على المكنتب (دفعات نقدية - أقساط - مبالغ تأمين - بدلات إيجار -) وطريقة ومكان تسديدها.

د. يجوز أن يكون الاكتتاب عاماً مفتوحاً للمواطنين كافة أو اكتتاباً خاصاً لشريحة محددة.

هـ. يجوز للمؤسسة إجراء عملية الاكتتاب كاملة، أو أجزاء منها، عبر موقعها الإلكتروني (ضمن عملية الاكتتاب العام).

مادة ٣- تشكل بقرار من المدير العام:

أ. لجنة الاكتتاب: مهمتها استلام وتدقيق وتسجيل طلبات الاكتتاب المستوفية لشروط الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب المحددة، ويتم إعلان نتائج عمل اللجنة في لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفروعها المعنية بالإضافة إلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة لمدة محددة لا تقل عن ١٥/ يوماً من تاريخ نشر الإعلان ويعلن ملخص عنه في إحدى وسائل الاعلام المتاحة ويتضمن الإعلان طريقة تقديم طلبات الاعتراض ومكانها.

ب. لجنة القبول وتحديد تسلسل الأفضلية: مهمتها تحديد طلبات الاكتتاب المقبولة وتسلسل أفضليتها، وذلك وفق الطريقة المحددة بقرار الوزير والإعلان الخاص بالمشروع المشار إليهما بالفقرة أ/ من المادة ٢/ ويتم إعلان نتائج عمل اللجنة في لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفروعها المعنية لمدة محددة لا تقل عن ١٥/ يوماً من تاريخ نشر الإعلان، ويتضمن الإعلان طريقة تقديم طلبات الاعتراض ومكانها، وينشر ملخص عنه في إحدى الصحف المحلية بالإضافة إلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة.

مادة ٤- تمنح المؤسسة المكنتبين المقبولين وثيقة اكتتاب خاصة بالمشروع المعلن عنه، مدوناً عليها بيانات المشروع وبيانات المكنتب الشخصية وتسلسل أفضليته والدفعات النقدية المسددة من قبله ومقدار الدفعات النقدية والأقساط أو البدلات المتوجب تسديدها وتاريخ ومكان وطريقة تسديدها، ويدون على هذه الوثيقة محظورات استخدامها من قبل الغير ويتوجب على المكنتب عند فقدانه لهذه الوثيقة تنظيم ضبط رسمي بذلك لدى مركز الشرطة المختص وإعلام المؤسسة خطياً بذلك لمنحه وثيقة بدل عن ضائع.

الفصل الثاني

التخصيص ودراسة الاعتراضات

مادة ٥- تتم عملية تخصيص الوحدات العقارية المكتتب عليها لجميع مشاريع المؤسسة وفق الآتي:

أ. تقوم المؤسسة بالإعلان في لوحة إعلانات المؤسسة وفي لوحة إعلانات الفرع المعني وعلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة عن تخصيص الوحدات العقارية قبل /١٥/ يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لبدء عملية التخصيص ويتضمن الإعلان بصورة خاصة ما يلي:

١. موعد وتاريخ ومكان عملية التخصيص.
٢. أرقام الوحدات العقارية المراد تخصيصها وفئاتها وقيمها التقديرية أو التخمينية أو أسعارها النهائية، أو بدلات إيجارها، وأي مبالغ أو دفعات مالية تترتب عليها.
٣. أسماء المكتتبين المرشحين للتخصيص وفق تسلسل أفضليتهم والتاريخ المحدد لتخصيص كل منهم.

ويتم نشر ملخص عن الإعلان في إحدى الصحف الرسمية المحلية على الأقل بحيث يتضمن (رقم قرار الاكتتاب وتاريخه والمرحلة والفئة إن وجدت - المحافظة - المدينة - المنطقة أو الضاحية - المشروع - عدد المساكن المنوي تخصيصها - موعد وتاريخ ومكان عملية التخصيص)، ويجوز نشره في وسائل الإعلام الرسمية المرئية والمسموعة.

ب. يتم التخصيص من قبل لجنة يشكلها المدير العام.

ج. يحضر المكتتب أو وكيله القانوني أمام لجنة التخصيص، ويقوم - حسب تسلسل أفضليته وفئات الوحدات العقارية المكتتب عليها - باختيار الوحدة العقارية التي يرغب بها من الوحدات العقارية التي لم يتخصص بها أحد من المكتتبين الذين وردت أسماؤهم قبله بتسلسل الأفضليات، وتقوم لجنة التخصيص بتوثيق تخصيصه أصولاً على نموذج من نسختين (وثيقة تخصيص) موقعة من اللجنة والمكتتب المخصص، تحفظ نسخة منها لدى المؤسسة ويحتفظ المخصص بالنسخة الثانية، وفي حال عدم حضور المكتتب أو وكيله القانوني في الموعد المحدد لتخصيصه، تقوم لجنة التخصيص - وحسب تسلسل أفضليته - باختيار وحدة عقارية له نيابة عنه من الوحدات العقارية المتاحة التي لم يخترها أحد من المكتتبين قبله.

د. تقوم لجنة التخصيص - فور انتهاء جلسات التخصيص - بتدوين نتائج عمليات التخصيص بمحضر أصولي يوقع عليه رئيس وأعضاء اللجنة.

مادة ٦- تقوم المؤسسة بإعلان نتائج التخصيص في لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفروعها المعنية وعلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة لمدة محددة لا تقل عن /١٥/ يوماً من تاريخ نشر الإعلان، ويتضمن الإعلان طريقة ومكان تقديم طلبات الاعتراض في حال وجودها، ونشر ملخص عن هذا الإعلان في إحدى الصحف المحلية.

مادة ٧- في حال كان التخصيص المعلن عنه لجزء من الوحدات العقارية المكتتب عليها، حسب فئتها وليس لجميع هذه الوحدات، وفي جميع مشاريع المؤسسة يتم اتباع الآتي:

أ. يحق للمكتتب أو وكيله القانوني شريطة الحضور أمام لجنة التخصيص أثناء فترة التخصيص المحددة - تأجيل تخصيصه إلى التوزيع اللاحق (إن وجد) لمرة واحدة فقط ضمن المرحلة الواحدة للاكتتاب مع احتفاظه بتسلسل أفضليته، ويتم توثيق ذلك بطلب خطي يقدمه للجنة.

ب. يجوز للمكتتب الذي تم تخصيصه من قبل لجنة التخصيص أن يتقدم للمؤسسة هو أو وكيله القانوني خلال فترة الاعتراضات بطلب إلغاء تخصيصه وتأجيله إلى التوزيع اللاحق (إن وجد) لمرة واحدة فقط ضمن المرحلة الواحدة للاكتتاب مع احتفاظه بتسلسل أفضليته، ويحق للمجلس حصراً قبول هذا الطلب أو رفضه، ويعد قرار المجلس بهذا الشأن نهائي .

ج. يتم إدراج أسماء المكتتبين الذين تم قبول تأجيل تخصيصهم وفق ما ذكر أعلاه في قوائم التخصيص اللاحقة ووفقاً لتسلسل أفضليتهم الأساسي.

د. لا يجوز قبول طلبات الاعتراض المقدمة من المخصصين بعد انتهاء فترة الاعتراضات.

مادة ٨- يجوز للمؤسسة تخصيص المساكن قبل جاهزيتها، على أن يتم تسليمها للمخصصين بعد استلامها استلاماً مؤقتاً من الجهات المنفذة.

مادة ٩- يتم دراسة الاعتراضات المقدمة على نتائج عمل أي من لجان الاكتتاب أو القبول وتحديد تسلسل الأفضلية، أو التخصيص، والبت بها خلال (١٥) يوماً من تاريخ انتهاء فترة تقديم الاعتراضات، وذلك

من قبل لجنة يشكلها المدير العام لهذا الغرض يرأسها أحد المدراء في المؤسسة وتضم في عضويتها حقوقي على الأقل.

مادة ١٠- ترفع اللجنة محضر نتائج عملها للمجلس للمصادقة عليه، ويتم إبلاغ المعترضين بنتائج اعتراضاتهم بشكل مباشر أو من خلال لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفي لوحة الإعلانات الخاصة بالفرع المعني بالإضافة إلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة.

مادة ١١- يصدر المدير العام قرارات تخصيص الوحدات العقارية المكتتب عليها بناءً على مصادقة المجلس على محاضر لجان التخصيص ودراسة الاعتراضات.

مادة ١٢- تقوم المؤسسة بالإعلان للمخصصين في لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفي لوحة الإعلانات الخاصة بالفرع المعني وعلى الموقع الإلكتروني للمؤسسة لمراجعتها ضمن المواعيد المحددة لذلك لاستكمال إجراءات إبرام عقود مساكنهم وتسديد التزاماتهم المالية تجاه المؤسسة وينشر ملخص عن هذا الإعلان في إحدى الصحف المحلية على الأقل.

مادة ١٣- تقوم المؤسسة بعد صدور قرار التخصيص بإبرام عقد تخصيص مع المخصص بالوحدة العقارية يتضمن حقوق والتزامات الطرفين، وتبقى الوحدات العقارية ملكاً للمؤسسة لحين استيفاء كامل ثمنها والوفاء بجميع الالتزامات المترتبة عليها وعند الطلب يعطى بيان عن الوحدة العقارية يتضمن الإشارة إلى عقد التخصيص بالإضافة إلى عبارة (يمنع إجراء أي عملية مهما كان نوعها على الوحدة العقارية موضوع عقد التخصيص إلا بموافقة المؤسسة العامة للإسكان)، ويتم إبرام عقد بيع بالوحدة العقارية اللازم أصولاً مع المخصص بعد تسديد قيمتها كاملة والوفاء بكامل الالتزامات المترتبة عليها.

الفصل الثالث

إبرام عقود التصرف بالوحدات العقارية

مادة ١٤- تقوم المؤسسة بالتصرف بالوحدات العقارية الناتجة عن مشاريعها، حسب أهداف وغايات هذه المشاريع، بموجب عقود تبرم لهذه الغاية وفق إحدى الصيغ القانونية الآتية:

- أ. البيع: بيع حق الملكية.
- ب. الانتفاع: بيع عن حق الانتفاع.
- ج. الإيجار: الإيجار وفق الأحكام الواردة في المرسوم التشريعي وهذا النظام.
- د. التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك: وفق أحكام القوانين والأنظمة النافذة.
- هـ. الاستثمار: وفق أحكام العقود التي يتم إبرامها لهذه الغاية.
- و. عقد التخصيص: يتم بموجبه تسليم المسكن الاجتماعي (الذي تعود ملكيته للمؤسسة) للمخصص، مع استمراره بتسديد الأقساط الشهرية حتى تسديد كامل رصيد قيمة المسكن والوفاء بكامل الالتزامات المترتبة عليه، عندها يتم إبرام عقد البيع اللازم أصولاً.

مادة ١٥- يتوجب على المخصص استكمال جميع الوثائق اللازمة لإبرام عقد الوحدة العقارية ومراجعة المؤسسة ضمن المواعيد المحددة، وفي حال تخلفه عن ذلك تقوم المؤسسة بتبليغه إما على العنوان المختار المصرح به من قبله، أو عن طريق الإعلان في إحدى الصحف الرسمية (ويعد هذا الإعلان بمثابة التبليغ الشخصي)، بضرورة مراجعتها خلال مدة تحدد في الإعلان من تاريخ التبليغ أو نشر الإعلان في الصحيفة الرسمية، مع جميع الوثائق المطلوبة لإبرام العقد المذكور وفي حال عدم قيامه بذلك ضمن المدة المحددة يعد مستنكفاً عن إبرام العقد، ويصدر المدير العام قراراً بإلغاء تخصيصه واكتتابه، ويحق بعدها للمؤسسة التصرف بالوحدة العقارية المشار إليها.

مادة ١٦- تعاد للمخصص المستنكف عن إبرام العقد المدفوعات التي سبق له تسديدها للمؤسسة بعد حسم (١٠%) منها كنفقات إدارية.

يجوز للمجلس طي قرار إلغاء التخصيص والاكتتاب للمخصص المستنكف عن إبرام العقد لأسباب يقبلها المجلس وذلك خلال مدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ تبليغه قرار الإلغاء وقبل قبض مدفوعاته في حال لم تقم المؤسسة بالتصرف بالوحدة العقارية الملغى تخصيصها وبالأسعار التي تحدد من المجلس.

مادة ١٧- يتم إبرام عقد التصرف بالوحدة العقارية على نسختين أصليتين، وتوقيعها من المدير العام أو من يفوضه كطرف أول والمتصرف إليه أو وكيله القانوني كطرف ثاني، ويتم توثيق عملية التصرف على الصحيفة العقارية للوحدة العقارية، وإرسال صورة من العقد للجهات المعنية.

الفصل الرابع

تسليم الوحدة العقارية للمتصرف إليه

مادة ١٨- يشترط لتسليم الوحدة العقارية للمتصرف إليه:

- أ. أن يكون قد أبرم العقد الخاص بالوحدة العقارية.
 - ب. أن يكون قد سدد كامل التزاماته المالية تجاه المؤسسة حتى تاريخ التسليم.
 - ج. قيامه شخصياً أو وكيله القانوني باستلام الوحدة العقارية وتوقيع محضر الاستلام الخاص بذلك.
- مادة ١٩- تتم عملية تسليم الوحدة العقارية للمتصرف إليه أو وكيله القانوني من قبل اللجنة أو المندوب المكلف بذلك من قبل المؤسسة بناءً على أمر تسليم صادر عن المدير العام أو من يفوضه، ووفق محضر استلام أصولي يوقع الطرفان عليه ويتضمن القيام بالإجراءات الآتية:
- أ. معاينة الوحدة العقارية من قبل المتصرف إليه أو وكيله القانوني.
 - ب. تدوين ملاحظاته المتعلقة بأية نواقص أو سوء تنفيذ في حال وجودها (حسب المواصفات الفنية الأساسية المحددة للوحدة العقارية).

مادة ٢٠- يحق للمؤسسة تسليم كامل المقسم لمالكي نصف الأسهم أو أكثر لتقديم طلب الترخيص بالبناء إلى الوحدة الإدارية المعنية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٨٢/ لعام ٢٠١٠ وتعديلاته.

مادة ٢١- يعد توقيع المتصرف إليه أو وكيله القانوني على محضر الاستلام إقراراً منه بقيامه بكافة الخطوات المنصوص عنها في المادة ١٩/ أعلاه، وإبراءً منه لذمة المؤسسة ومسئوليتها تجاهه باستثناء الملاحظات إن وجدت.

مادة ٢٢- تلتزم المؤسسة بدراسة محاضر تسليم الوحدات العقارية المبنية ومعالجة واستدراك ما ورد بها من ملاحظات بما لا يتجاوز الشروط الفنية المتعاقد عليها لتنفيذ هذه الوحدات، وتقوم المؤسسة بحسم المبالغ المترتبة بموجبه من إجمالي ما يترتب على المتصرف إليه بالوحدة العقارية اتجاهها استناداً لما ورد في محضر الاستلام من ملاحظات وبما لا يتجاوز الحسميات المفروضة على الجهة المنفذة بموجب محاضر الاستلام المؤقت والنهائي لعقود التنفيذ.

مادة ٢٣- يعد المتصرف إليه اعتباراً من تاريخ استلامه الوحدة العقارية أصولاً مسؤولاً بشكل كامل عن أية ملاحظات أو نواقص أو أضرار ناتجة عن إشغاله واستثماره لهذه الوحدة العقارية والمساحات والخدمات المشتركة للبناء أو الموقع الذي تقع فيه، ويترتب عليه وعلى نفقته إجراء الصيانات والإصلاحات.

مادة ٢٤- يسمح للمؤسسة تسليم المتصرف إليه المسكن الاجتماعي قبل استكمال انجازه وفق المواصفات الفنية الأساسية لها (هيكل + اكساء جزئي).

المادة ٢٥- للمستفيد من المسكن (الذي أبرم عقد تخصيص) تأجيله للغير في حال رغبته شريطة تسديده كافة الالتزامات المالية المترتبة على الوحدة العقارية المتأخر بتسديدها مع غراماتها في حال عدم مخالفته شروط التسديد التي تستوجب إلغاء تخصيصه وفق حكم المادة ٢٥/ من المرسوم التشريعي، وفي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز مدة التأجيل المسموح بها سنة ميلادية واحدة وتجدد هذه المدة بموافقة مسبقة من المؤسسة بناءً على رغبة طرفي العلاقة الإيجارية لمدة تماثلها في كل مرة وبنفس الشروط السابقة على أن يدون هذا الشرط على الصحيفة العقارية.

الباب الثالث

الوحدات العقارية الاجتماعية

الفصل الأول

تصنيف الوحدات العقارية الاجتماعية ومواصفاتها

مادة ٢٦- تصنف الوحدات العقارية الاجتماعية وفق الآتي:

- أ. المساكن الاجتماعية: المساكن المبنية بشكل كامل أو جزئي وفق المواصفات التي تحددها المؤسسة.
- ب. المقاسم الاجتماعية: المقاسم المعدة لبناء مساكن اجتماعية.
- مادة ٢٧- لا تتجاوز المساحة الصافية للمسكن الاجتماعي (١٤٠ متراً مربعاً) طابقاً وهي مساحة المغلف الخارجي المسقوفة للمسكن بما فيها الشرفات والبروزات المسقوفة أو غير المسقوفة ولا يدخل في حسابها مساحات التراسات والمستودعات والخدمات المشتركة للبناء (أدراج - بيت المصاعد - مناور - ...).
- مادة ٢٨- تعادل القيمة الوسطية للمسكن الاجتماعي قيمة المسكن حسب مساحته الصافية مضروباً بالقيمة الوسطية للمتر المربع الطابقي من هذه المساحة مضافاً لها ما يصيب المتر المربع الطابقي من قيمتي الأدراج وبيت المصاعد، حسب أسس التخمين المعتمدة لكامل المشروع، وقبل إجراء التمايز الفني للمساكن، وتشمل هذه القيمة قيم أية أعمال أو مساحات إضافية قد تلحق بالمسكن (تراسات- مصاعد - أقبية - مستودعات - مرائب - وجائب - أية خدمات مشتركة أخرى - ...).
- مادة ٢٩- تقوم المؤسسة باعتماد المواصفات الفنية المناسبة للمساكن الاجتماعية بما يراعي تطور سوق مواد البناء.

الفصل الثاني

شروط الاستفادة من الوحدات العقارية الاجتماعية

مادة ٣٠-

أ - الشروط العامة:

١. أن يكون من مواطني الجمهورية العربية السورية أو من في حكمهم.
٢. أن يكون قد أتم الثامنة عشر من عمره.
٣. أن لا يكون قد استفاد أو خصص بمقسم سكني اجتماعي أو بمسكن اجتماعي من المؤسسة أو من أية جهة من جهات الدولة أو القطاع العام أو استفاد من مسكن من الجمعيات التعاونية السكنية.

ب - الشروط الخاصة:

- يقررها المجلس لكل مشروع، ويتضمنها القرار الخاص بالإعلان عنه، وبما يضمن تحقيق المشروع لأهدافه وتتضمن:
١. تحديد السن الأدنى أو الأعلى أو كليهما للمكاتب.
 ٢. شروط القيد والإقامة.
 ٣. أية شروط خاصة يقرها المجلس على ألا تخالف أحكام الفقرة /أ/ من هذه المادة.

ج - يتوجب تحقق شروط السن والقيد والإقامة بتاريخ الاكتتاب، والتأكد من توفر الشروط الخاصة وتحقق الشروط العامة بتاريخ إبرام العقد.

مادة ٣١- تقوم المؤسسة بتضمين طلب الاكتتاب تعهداً خطياً من المكاتب يبين فيه توفر الشروط العامة والخاصة، وللمؤسسة الحق بالتأكد من توفر كل أو أي من هذه الشروط - في أي وقت - وإلغاء اكتتابه في حال مخالفتها دون أن يترتب له أي حق تجاه المؤسسة جراء ذلك.

الفصل الثالث

تحديد قيم الوحدات العقارية الاجتماعية

مادة ٣٢- تحدد قيم الوحدة العقارية الاجتماعية انطلاقاً من التكاليف الإجمالية للمشروع لجميع مشاريع المؤسسة، وفق الأسس الآتية:

أ. قيمة الوحدة العقارية الاجتماعية وتشمل:

- ١- ما يصيب الوحدة العقارية من:
 - قيمة الأراضي المخصصة للمشروع أو القيمة الاستبدالية لها.
 - تكلفة المرافق والخدمات والموقع العام للمشروع.
 - تكلفة الدراسات الخاصة بالمشروع ووحداته العقارية أو المتعلقة بها بكافة أنواعها وتدقيقها في حال وجودها.

- تكاليف تنفيذ كافة الأعمال اللازمة لتجهيز المشروع حسب المواصفات الفنية المحددة.
- تكاليف أعمال تشييد الهيكل والإكساء في حال وجودها وملحقاتها .
- تكاليف عقود الإشراف في حال وجودها.
- أي تكاليف أو نفقات أخرى تتعلق بالمشروع ووحداته العقارية أو قد تترتب عليها غير واردة أعلاه.

٢- نفقات إدارية تحدد من قبل لجان التخمين وتعتمد من المجلس لكل مشروع على حدا على ألا تقل عن نسبة (٥%) خمسة بالمئة من مجموع مكونات البند/١/.

٣- فوائد التمويل المتوقعة على مجموع البندين/١-٢/ أعلاه.

٤- أرباح بنسبة (١٥%) من مجموع البنود/١-٢-٣/ للوحدات العقارية الاجتماعية ويجوز للمجلس زيادة هذه النسبة لمشاريع معينة بغرض تحقيق أهداف اقتصادية أو تخفيضها بالنسبة للمساكن بغية تحقيق أهداف تنموية أو اجتماعية خاصة على أن لا تقل نسبة الأرباح في جميع الأحوال عن (٥%).

ب. يحق للمؤسسة في حال تعذر حساب أي من تكاليف المشروع، اعتماد قيم تقديرية عوضاً عنها، على أن يتم تحديد التكلفة النهائية عند انتهاء المشروع وتصفيته.

ج. تخضع قيم الوحدات العقارية الاجتماعية فيما بينها لعوامل التمايز الاقتصادي التي يقرها المجلس للمشروع، وعوامل التمايز الفني التي تقرها اللجان المختصة.

د. يحق للمجلس في مشاريع محددة أن يقرر اعتماد القيمة الاستبدالية للأرض بدلاً من تكلفتها الفعلية وذلك لضمان توازن أسعار العقارات.

مادة ٣٣- تحدد الأرباح بنسبة (٥%) للمخصصين بالوحدات العقارية الاجتماعية من العاملين الدائمين والمؤقتين القائمين على رأس عملهم في وزارة الإسكان والتنمية العمرانية والجهات التابعة لها الذين مضى على عملهم في أي منها مدة لا تقل عن خمسة سنوات متصلة والذين انتهت خدماتهم بسبب بلوغهم السن القانونية أو الوفاة أو التسريح الطبي والذين اكتتبوا على وحدة عقارية اجتماعية وهم قائمون على رأس عملهم وتم تخصيصهم بعد انتهاء خدماتهم.

مادة ٣٤- تستوفي المؤسسة قيم الوحدات العقارية الاجتماعية المباعة من قبلها وفق الآتي:

أولاً- المقاسم الاجتماعية:

أ. في حالة الاكتتاب: دفعة نقدية لا تقل عن (١٠%) من القيمة التقديرية للمقسم عند الاكتتاب يتم استكمالها إلى (٥٠%) من هذه القيمة عند التخصيص، ويتوجب استيفاء كامل الرصيد المتبقي لقيمة المقسم التخمينية عند إبرام عقد البيع.

ب. في حالة التخصيص المباشر: دفعة نقدية لا تقل عن (٥٠%) من القيمة التقديرية للمقسم عند التخصيص ويتوجب استيفاء كامل الرصيد المتبقي لقيمة المقسم التخمينية عند إبرام عقد البيع.

ج. في حالة البيع المباشر: كامل قيمة المقسم التخمينية عند إبرام عقد البيع.

ثانياً: المساكن الاجتماعية:

أ. في حالة الاكتتاب: دفعة نقدية لا تقل عن (١٠%) من القيمة التقديرية للمسكن عند الاكتتاب، ويتم استكمالها إلى (٣٥%) كحد أدنى من القيمة التقديرية، أو التخمينية - في حال وجودها - عند التخصيص ويتم استكمالها إلى (٥٠%) كحد أدنى من القيمة التخمينية عند إبرام عقد التخصيص.

ب. في حالة التخصيص المباشر:

١. للأشخاص الطبيعيين (المنذرين بهدم دورهم): دفعة نقدية لا تقل عن (١٠%) من القيمة التقديرية

عند التخصيص ويتم استكمالها إلى (٣٥%) كحد أدنى من القيمة التخمينية عند إبرام عقد

التخصيص.

٢. للأشخاص الاعتباريين تسديد كامل ثمن المسكن عند إبرام العقد.

تستوفي المؤسسة من المخصص بالمسكن الاجتماعي (الشخص الطبيعي) الرصيد المتبقي من قيمته نقداً أو تقسيطاً على أقساط شهرية متساوية وفق حكم المادة /١٦/ من المرسوم التشريعي، ويجوز للمؤسسة - وبموافقة المجلس - اتباع مبدأ القسط المتزايد أو القسط المتناقص عند تقسيط الرصيد المتبقي من القيمة.

الفصل الرابع

طرق التصرف بالوحدات العقارية الاجتماعية

مادة ٣٥- تقوم المؤسسة بالتصرف بالوحدات العقارية الاجتماعية وفق أيّ من الطرق الآتية:
أولاً : المساكن الاجتماعية:

- أ. البيع عن طريق الاكتتاب المسبق.
- ب. بيع حق الانتفاع عن طريق الاكتتاب المسبق.
- ج. التأجير عن طريق الاكتتاب المسبق وفق أيّ من القوانين والأنظمة النافذة للتأجير بما في ذلك التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك.

ثانياً : المقاسم الاجتماعية:

- أ. البيع عن طريق الاكتتاب المسبق للفئات التي تتحقق فيها الشروط العامة المنصوص عليها في هذا النظام والشروط الخاصة المحددة بالإعلان الخاص بالمشروع .
- ب. يجوز بيع المقاسم الاجتماعية غير المبنية بشكل مباشر وبأسعار اعتبارية وبموافقة مجلس الوزراء.

الفصل الخامس

أحكام المخالفات لشروط الاكتتاب أو التخصيص على الوحدات العقارية الاجتماعية

وشروط تخصيصها والاستفادة منها

أولاً : المخالفات المرتكبة من المكتب أو المخصص

- مادة ٣٦- يترتب على مخالفة المكتب أو المخصص على الوحدات العقارية الاجتماعية لأيّ من شروط الاكتتاب العامة أو الخاصة إلغاء اكتتابه أو تخصيصه بقرار من المدير العام وكل ما تترتب عليه من إجراءات وتعاد إليه مدفوعاته بعد حسم نفقات إدارية بمقدار (١٠%) منها.
- مادة ٣٧- في حال تأخر المكتب أو المخصص عن تسديد الأقساط الشهرية المترتبة عليه لمدة تزيد عن ٢٤٠/ يوماً متصلة أو منفصلة، يعد اكتتابه أو تخصيصه ملغى حكماً - ودون الحاجة لإنذاره أو إخطاره - وكل ما تترتب عليه من إجراءات، وتعاد إليه مدفوعاته بعد حسم نفقات إدارية بمقدار (١٠%) منها.

ثانياً : المخالفات المرتكبة من المستفيد

المادة ٣٨- إذا ثبت للمؤسسة في أيّ وقت أن شروط الاستفادة لا تنطبق على المستفيد من الوحدة العقارية الاجتماعية فإنه يجب عليها:

- أ. إصدار قرار بإلغاء العقد المبرم معه وكل ما تترتب عليه من إجراءات، ويعد هذا القرار سناً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة /٢٧٣/ من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٨٤/ لعام ١٩٥٣ وتعديلاته.
- ب. إعادة مدفوعاته بعد حسم الآتي:

١. بدل إشغال بنسبة (٥%) من القيمة العقدية للوحدة العقارية عن كل سنة بدءاً من تاريخ تسليمها له.

٢. نفقات إدارية بمقدار (٥%) من القيمة العقدية للوحدة العقارية.

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

ج. حرمان المخالف من الاستفادة لاحقاً من أيّ وحدات عقارية اجتماعية.

المادة ٣٩- إذا تخلف المستفيد من الوحدة العقارية الاجتماعية عن سداد الأقساط المترتبة عليها لمدة ثلاثة

أشهر متتالية تقوم المؤسسة بتوجيه إنذار له بضرورة الالتزام بتسديد الأقساط المترتبة على الوحدة العقارية خلال مدة ثلاثين يوماً وفق مضمون العقد المبرم بين المؤسسة والمستفيد، أو إعادة الوحدة العقارية للمؤسسة خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغ الإنذار.

في حال عدم الالتزام بالإنذار يتم إجراء ما يلي:

أ. يصدر المدير العام قراراً بإلغاء الحجز التنفيذي وبيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني ويعتبر هذا القرار

سناً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة /٢٧٣/ من قانون أصول المحاكمات المدنية

الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٨٤/ لعام ١٩٥٣ وتعديلاته.

ب. تباع الوحدة العقارية بالمزاد العلني.

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

١. كامل رصيد قيمة المسكن مع غرامات التأخير المستحقة لتاريخه.
 ٢. نسبة (٧%) من سعر المبيع بالمزاد العلني استناداً إلى المرسوم التشريعي رقم /٣٧/ لعام ٢٠١٤.
 ٣. نفقات إدارية بنسبة (٥%) من سعر المبيع بالمزاد العلني.
 ٤. جميع النفقات المترتبة على البيع بالمزاد.
- أما المخالف الذي أعاد الوحدة العقارية للمؤسسة فتعاد له مدفوعاته بعد حسم:
- أ. نفقات إدارية بنسبة (٥%) من القيمة العقدية للوحدة العقارية.
 - ب. بدل إشغال بنسبة (٥%) من القيمة العقدية للوحدة العقارية عن كل سنة بدءاً من تاريخ تسليمها له.
 - ج. 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 أصولاً، ولا تلتزم المؤسسة بتسديد قيمة التحسينات والإضافات الجارية على الوحدة العقارية من قبله مهما كان نوعها.

الباب الرابع

الأراضي

الفصل الأول

العقارات المستملكة لصالح المؤسسة

تخصيص المقاسم السكنية لأصحاب الأراضي المستملكة

- مادة ٤٠- تقوم المؤسسة وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة، بتخصيص أصحاب الأراضي المستملكة لصالحها بمقاسم سكنية أو حصص سهمية منها وفق الشروط والأسس الآتية:
- ١- شروط القيام بعملية التخصيص:
 ١. أن يكون الاستملاك قد تم لصالح المؤسسة.
 ٢. أن تكون العقارات المستملكة قد نقلت ملكيتها لاسم المؤسسة، أما العقارات المستملكة جزئياً فيكتفى بوجود تكليف فني لدى المصالح العقارية يدل على أن المؤسسة تتابع عملية إفرازه وتسجيل الجزء الواقع داخل الاستملاك باسم المؤسسة.
 ٣. أن يتم إنجاز وتصديق المخطط التنظيمي التفصيلي لكامل المنطقة المتضمنة العقارات الواردة في مرسوم أو قرار الاستملاك، ويجوز للمؤسسة أن تقوم بعملية تخصيص هذه المقاسم أو جزء منها بعد إنجاز وتصديق المخطط التنظيمي التفصيلي لجزء من المنطقة المتضمنة العقارات الواردة في مرسوم أو قرار الاستملاك في حال ارتأت إمكانية ذلك.
 ٤. أن تتيح المقاسم السكنية الناتجة عن المخطط التنظيمي المصدق للمنطقة إمكانية تخصيص أصحاب الأراضي المستملكة بحاجتهم من المقاسم السكنية بعد تأمين كامل حاجة المؤسسة من هذه المقاسم.
 ٥. أن تكون المؤسسة قد حددت قيم تقديرية، أو تخمينية (في حال وجودها) للمقاسم المتاحة تخصيصها لأصحاب الأراضي المستملكة.
 ٦. أن تكون المؤسسة قد أعلنت أصولاً لأصحاب العقارات المستملكة لصالحها في هذه المنطقة عن توفر مقاسم سكنية لتخصيصهم بها، وقامت بدعوتهم للتقدم بطلبات شراء حاجتهم من هذه المقاسم وفق المساحات المتوفرة وما يسمح به نظام ضابطة البناء المعتمد لهذه المنطقة.
 ٧. يحق لأصحاب العقارات المستملكة أن يشتروا حاجتهم من المقاسم المنظمة بقيمتها وتقدر حاجة كل فرد بمتر مربع واحد من المساحة الطابقية مقابل كل عشرة أمتار مربعة له من أراضي العقارات المستملكة على أن لا يباع للفرد الواحد أكثر من /٦٠٠/ م^٢. بطمهما بلغت ملكيته من العقارات المستملكة، ويحق له نقل الحصة التي تؤول إليه إرثاً على أن لا تتجاوز /٦٠٠/ م^٢. أيضاً.
 - ب- شروط الاستفادة من المقاسم السكنية المخصصة لأصحاب العقارات المستملكة:
 ١. أن يكون طالب الشراء مالكاً لعقار أو أكثر من العقارات المستملكة بشكل كامل أو جزئي قبل صدور صك الاستملاك، وتثبت ملكيته بإحدى الطرق الآتية:

- بموجب قيود السجل العقاري، وفي المناطق الخاضعة للتحديد والتحرير يجب تقديم قرار تفسيري لمحضر التحديد والتحرير مبيناً فيه اسم المالك الحقيقي للعقار المستملك، في حال عدم انتهاء أعمال التحديد والتحرير.

- بموجب حكم قضائي مبرم صادر قبل تسجيل العقار المستملك باسم المؤسسة في قيود السجل العقاري.

- بموجب قرار من لجنة حل الخلافات المنصوص عليها في قانون الاستملاك النافذ.

٢. أن يكون ورثياً لأحد مالكي العقارات المستملكة، شريطة أن تكون وفاة المالك قد تمت قبل نقل ملكيته إلى المؤسسة في السجل العقاري.

٣. أن يكون صاحب العقار (العقارات أو أجزائها) المستملك قد تقدم بطلب خطي يبين فيه رغبته بشراء حاجته من المقاسم السكنية المعلن عن بيعها لهذه الغاية ضمن المهل الزمنية التي تحددها المؤسسة لذلك حصراً، ويسقط حقه بالشراء في حال مخالفته لأحكام هذه المادة.

٤. أن لا يكون مالكاً لمسكن بدلاً عن مسكنه المنذر بهدمه في المنطقة المستملكة.

مادة ٤١- في حال كان صاحب العقار (العقارات أو أجزائها) المستملك للمؤسسة أو لصالحها مالكاً لمسكن في المنطقة المستملكة، وتم إنذاره بهدم مسكنه يسقط حقه بمسكن بديل عن مسكنه المنذر بهدمه في حال استفادته من مقسم أو حصة سهمية من مقسم بدلاً عن عقاره أو عقاراته المستملكة نتيجة تطبيق أحكام المادة ٤٠/ من نظام العمليات.

مادة ٤٢- يجوز للمؤسسة تخصيص صاحب العقارات المستملكة أو أجزائها الذي يقل استحقاقه عن ٢٥م/٢/ طابقي سكني بحصة سهمية من مسكن مبني بشكل كامل أو جزئي في حال توفره ويتم حساب قيمة هذا المسكن وفق الأسس المحددة للمساكن الاجتماعية وتسدّد القيمة نقداً. ولا يجوز تخصيص أي مسكن لأصحاب العقارات أو أجزائها المستملكة لصالح المؤسسة خلاف هذه الحالة.

مادة ٤٣- يتم حساب قيم المساكن المخصصة لمستحقي السكن البديل وفق القوانين والأنظمة النافذة من شاغلي الدور المهذومة أو المنذرة بالهدم الواقعة على الأراضي المستملكة لصالح المؤسسة واستيفاء هذه القيم وفق الأحكام الخاصة بالوحدات العقارية الاجتماعية.

مادة ٤٤- بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة النافذة التي تم الاستملاك بموجبها، تطبق المؤسسة الأسس التالية عند إجراء عملية تخصيص المقاسم السكنية لأصحاب الأراضي المستملكة لصالحها:

أولاً-

أ. يحتفظ أصحاب العقارات المستملكة - الذين سبق لهم التقدم للمؤسسة قبل نفاذ هذا النظام بطلبات لشراء حاجتهم من المقاسم السكنية بناءً على إعلان المؤسسة لهم بتوفر هذه المقاسم - بتسلسل أفضليتهم المحدد سابقاً.

ب. تقوم المؤسسة - اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا النظام - واستناداً لطلبات الشراء التي يتم تقديمها من أصحاب العقارات أو أجزاء العقارات المستملكة، حين إعلانها لهم بتوفر هذه المقاسم، بتنظيم جدول أفضليات بأسمائهم وأرقام ومساحة عقاراتهم أو أجزائها المستملكة واستحقاق كل منهم وفق تسلسل أفضلية يراعي الأولويات الآتية:

١. تاريخ قرار الاستملاك الأقدم في حال وجود أكثر من قرار استملاك لذات المنطقة.

٢. المساحة المستملكة لكل مالك من مالكي العقارات أو أجزائها المستملكة من المساحة الأكبر إلى الأصغر مع مراعاة دمج مساحات كافة العقارات وأجزاء العقارات العائدة لمالك واحد في استحقاق إجمالي واحد.

٣. في حال تساوي المساحات المستملكة لبعض المالكين الناتجة بعد تطبيق البند ٢/ أعلاه تعطى الأفضلية للمالك الأكبر سناً.

٤. في حال تساوي الأعمار بعد تطبيق البند ٣/ يتم أخذ تسلسل أرقام العقارات على المخطط الاستملاكي من الرقم الأصغر إلى الرقم الأكبر.

ج. يتم إعلان جدول الأفضليات - قبل إجراء عملية التخصيص بشهر على الأقل - لمدة لا تقل عن ١٥/ يوماً في لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفي لوحة الإعلانات الخاصة بالفرع التي تقع المنطقة المستملكة في مجال عمله بالإضافة لموقع المؤسسة على شبكة الانترنت كما ينشر ملخص عنه في إحدى الصحف الرسمية.

د. تدرس الاعتراضات على جدول الأفضليات، ويبت فيها خلال شهر من تاريخ انتهاء الإعلان من قبل لجنة يشكلها المدير العام وترفع محضراً بنتائج عملها للمجلس للمصادقة عليه.

هـ. في حال ثبوت أي استحقاق جديد من المقاسم السكنية لأي من أصحاب العقارات المستملكة الذين لم يرد لهم اسم في جدول الأفضليات المعد لهذه الغاية وقبل إجراء عملية التخصيص يتم إدراج هذا الاستحقاق (في حال ثبوته بحكم قضائي اكتسب الدرجة القطعية) في نهاية جدول الأفضليات حسب تاريخ توثيق هذا الاستحقاق لدى المؤسسة.

و. في حال كانت المساحة المتوفرة للتوزيع على أصحاب العقارات المستملكة أقل من المساحات المستحقة لهم يعتمد مبدأ النسبة والتناسب بين هاتين المساحتين كأساس للتوزيع مع مراعاة المادة ٤٢/ من هذا النظام.

ثانياً - يتم تنظيم جدول بالمقاسم السكنية المتوفرة الواقعة ضمن المخطط التنظيمي المصدق للمنطقة لتخصيصها لأصحاب العقارات المستملكة، ويتم ترتيب تسلسل المقاسم وفق الأولويات الآتية حسب تسلسل ورودها:

أ. المقاسم ذات القيمة التخمينية الأعلى للمتر المربع الطابقي بعد إجراء التمايز الفني.

ب. في حال تساوت القيم التخمينية في ضوء ما ورد أعلاه تعطى الأفضلية للمقاسم الأصغر مساحة ومن ثم للأرقام على المخطط التنظيمي من الرقم الأصغر للأكبر.

ثالثاً- عملية التخصيص:

تتم من قبل لجنة يشكلها المدير العام وفق الآتي:

أ. يتم التخصيص حسب تسلسل الأفضلية في جدول أصحاب العقارات المستملكة وبالتقابل مع جدول المقاسم السكنية المحددة حسب تسلسلها، مع مراعاة المعايير الآتية حسب تسلسل ورودها ما أمكن ذلك:

١. إمكانية تخصيص صاحب الاستحقاق بكامل استحقاقه ضمن مقسم واحد، وفي حال كان استحقاقه أكبر من المساحة الطابقية الإجمالية للمقسم يطبق نفس المعيار على تخصيص المتبقي من استحقاقه.

٢. تخصيص أقل عدد من المستحقين بكامل استحقاقاتهم ضمن مقسم واحد.

ب. بما لا يتجاوز الحد الأقصى للاستحقاق المنصوص عنه بالقوانين والأنظمة النافذة يحق للجنة التخصيص المشار إليها أعلاه زيادة أو انقاص الاستحقاق للمستحقين المخصصين ضمن مقسم سكني واحد بما لا يزيد عن (١٠%) لكل منهم بهدف مطابقة الاستحقاقات مع المساحة الطابقية للمقسم.

رابعاً - الاعتراضات على التخصيص:

أ- تعلن نتائج التخصيص في لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفروعها المعنية بالإضافة لموقع المؤسسة على شبكة الانترنت وتدرس الاعتراضات في حال وجودها ويبت فيها من قبل اللجنة المنصوص عليها في الفقرة ب/ من المادة ١٥/ من المرسوم التشريعي.

ب- يتم تسمية ممثلي المعارضين على نتائج التخصيص من أصحاب الأراضي المستملكة (أو من ينوب عنهما) لعضوية لجنة دراسة الاعتراضات المنصوص عليها في الفقرة ب/ من المادة ١٥/ من المرسوم التشريعي وفق الآتي:

١. تقوم المؤسسة بتحديد مكان وموعد جلسة انتخاب ممثلين اثنين عن المعارضين على نتائج التخصيص، كما تقوم قبل ١٥/ يوماً على الأقل من موعد الجلسة المحدد بتبليغ أصحاب الأراضي المستملكة المعارضين خطياً، على العنوان المحدد لكل منهم في طلب اعتراضه لحضور الجلسة، ويتضمن التبليغ تحديد مكان وزمان الجلسة.

٢. في حال تعذر تبليغ كل أو بعض المعارضين خطأً، تقوم المؤسسة بالإعلان لهم عن موعد ومكان الجلسة في إحدى الصحف الرسمية، كما ينشر نسخة من الإعلان في لوحة إعلانات المؤسسة وفرعها المعني وعلى موقعها في شبكة الانترنت، ويعد هذا الإعلان بمثابة التبليغ الشخصي.

٣. يسمى رئيس جلسة الانتخاب ومقررها من العاملين بالمؤسسة بقرار من المدير العام.

٤. تعتبر الجلسة قانونية بحضور أكثر من نصف عدد المعارضين.

٥. يحق لأي من المعارضين ترشيح نفسه لعضوية اللجنة، ويجري الانتخاب بطريقة التصويت السري.

٦. يحق لأي معارض توكيل من ينوب عنه لحضور الجلسة وممارسة حق الترشيح والانتخاب، كما يحق لكافة المعارضين - في حال اتفاقهم - الاستعاضة عن جلسة الانتخاب بتوكيل شخصين منهم أو من غيرهم، لحضور لجنة دراسة الاعتراضات كممثلين نيابة عنهم، وتوثق هذه الوكالات في حال تقديمها في محضر جلسة الانتخاب.

٧. في حال تعذر انتخاب ممثلي أصحاب الأراضي المستملكة المعارضين أو أحدهم لعضوية لجنة دراسة الاعتراضات لأي سبب كان، يسمي رئيس الوحدة الإدارية التي تقع العقارات المستملكة ذات الصلة بالاعتراضات أحد أعضاء مجلس الوحدة الإدارية أو أحد المخاتير ضمن منطقة الاستملاك ممثلاً عنهم وفي حال تعذر ذلك أيضاً تباشر لجنة دراسة الاعتراضات أعمالها بباقي أعضائها.

المادة ٤٥ - إذا لم يقم صاحب الأرض المستملكة المخصص بمقسم أو مسكن أو حصة من مقسم أو مسكن بتسديد القيمة المترتبة عليه وإبرام العقد اللازم ضمن المدد والمواعيد المعلن عنها يعد مستنكفاً عن الشراء وتقوم المؤسسة بالغاء التخصيص وكل ما يترتب عليه من إجراءات وتعاد إليه مدفوعاته بعد حسم (١٠%) نفقات إدارة.

المادة ٤٦ - يتوجب على المؤسسة إلغاء عقد بيع المقسم (العقد المبرم بين المؤسسة والمشتري) في حال عدم قيام المشتري باستصدار رخصة البناء خلال سنة من تاريخ التسليم ويعاد للمشتري المبالغ المسددة للمؤسسة ثمناً للمقسم بعد اقتطاع نسبة (١٥%) من القيمة العقدية كنفقات إدارية وتعود ملكية المقسم للمؤسسة ولها حق التصرف به وفق أنظمتها. ويتم إعادة كامل المساحة الطابقية المرخصة وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي /٨٢/ لعام ٢٠١٠.

الفصل الثاني

المسح العقاري والاجتماعي

مادة ٤٧ - تقوم المؤسسة - عند الضرورة - بإنجاز مسح عقاري واجتماعي لمناطق مخصصة لها أو لمشاريعها قبل مباشرة أي أعمال عليها، ويشمل المسح الإشغالات والشاغلين في هذه المنطقة، ويوثق في بطاقات خاصة بذلك وفق نموذج معتمد من المؤسسة.

مادة ٤٨ - يتم إنجاز المسح العقاري والاجتماعي من قبل لجنة مختصة تشكل بقرار من المدير العام ويحدد القرار الغاية من إنجاز المسح ومهام اللجنة وآلية تنفيذ عملها.

مادة ٤٩ - تضم اللجنة في عضويتها ممثل أو أكثر عن الوحدة الإدارية التي تقع منطقة المسح ضمن نطاق اختصاصها المكاني.

مادة ٥٠ - يتم إعلان نتائج المسح في بهو الوحدة الإدارية المختصة، وفي لوحة الإعلانات الخاصة بالمؤسسة وفي لوحة الإعلانات الخاصة بالفرع التي تقع المنطقة المستملكة في مجال عمله بالإضافة إلى موقع المؤسسة على شبكة الانترنت لمدة /١٥/ يوماً، ويتم تدقيق الاعتراضات إن وجدت والبت بها من قبل لجنة يشكلها المدير العام تضم ممثلين عن المؤسسة والوحدة الإدارية من غير أعضاء اللجنة التي أنجزت المسح.

مادة ٥١ - يتم تصديق نتائج المسح من قبل رئيس الوحدة الإدارية المختصة، ومن قبل المدير العام.

مادة ٥٢- يجوز للمؤسسة استخدام نتائج هذا المسح كأساس قانوني لأي تعامل أو تعويض لاحق للشاغلين في حال تم إزالة إشغالاتهم.

الباب الخامس الوحدات العقارية الاستثمارية الفصل الأول تصنيف الوحدات العقارية الاستثمارية

مادة ٥٣- تصنف الوحدات العقارية الاستثمارية وفق الآتي:

- أ. الوحدات التجارية وتضم:
 ١. المحلات التجارية: المعدة للبيع أو الإيجار كوحدة عقارية فردية بحد ذاتها.
 ٢. مراكز التسوق والمجمعات التجارية المتكاملة (المولات) المعدة للبيع أو الإيجار أو الاستثمار كوحدة عقارية تجارية متكاملة، أو المقاسم المعدة لبنائها، أو المقاسم المعدة لبناء محلات تجارية.
- ب. مشيدات الخدمات الخاصة: وتضم مقاسم أو مباني الاستعمالات ذات الطابع الخاص مثل:
 ١. المنشآت التعليمية (رياض الأطفال - مدارس - مدارس مهنية - ...).
 ٢. المنشآت الصحية (مشافي - مجتمعات طبية متكاملة - المراكز الصحية - ...).
 ٣. المنشآت السياحية (مجمعات سياحية متكاملة - فنادق - موتيلات - ...).
 ٤. المنشآت الترفيهية (مدينة ملاهي - دار سينما - مسرح - ..).
 ٥. المنشآت الرياضية (صالات - مسابح - ملاعب - ...).
 ٦. مراكز الرعاية الاجتماعية.
 ٧. محطات الوقود.
 ٨. مقرات جهات عامة أو خاصة.
 ٩. أي استعمالات أخرى ذات طابع استثماري.
- ج. المقاسم الخدمية: وتضم المقاسم التي تؤمن الخدمات اللازمة للتجمعات العمرانية من مراكز بريد وهاتف - محطات تحويل كهرباء - خزانات المياه - نوادي اجتماعية وترفيهية لجهات عامة ومنظمات - ...
- د. الوحدات العقارية السكنية الاستثمارية: وهي المساكن غير الاجتماعية أو المقاسم المعدة لبنائها.
- هـ. فضلات المقاسم: وهي قطع الأراضي الناتجة عن التنظيم والتي لا يمكن للمؤسسة الانتفاع أو الاستفادة منها لصغر مساحتها أو لعدم انتظام شكلها الخارجي.

الفصل الثاني التصرف بالوحدات العقارية الاستثمارية أولاً

- مادة ٥٤- 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 بالاكنتاب المسبق.
 - ب. البيع المباشر للمقاسم غير المبنية المعدة لغايات استثمارية بأسعار رائجة أو اعتبارية بموافقة مجلس الوزراء.
 - ج. الإعلان عن طرح وحدات عقارية بصيغة الإيجار التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك وإبرام العقود اللازمة لذلك، وتخضع هذه العقود لشروط الإعلان عنها وللقوانين والأنظمة النافذة الخاصة بالإيجار التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك.
 - د. التصرف بوحدات عقارية محددة بطريقة بيع حق الانتفاع.
- مادة ٥٥- يحق للمؤسسة بيع الوحدات العقارية الاستثمارية العائدة لها وفق الآتي:

- أ - بالمزاد العلني أو الاكتتاب المسبق: للوحدات العقارية الاستثمارية، أو الوحدات العقارية الاجتماعية الفائضة عن التزامات المؤسسة بعد موافقة المجلس على اعتبارها وحدات عقارية استثمارية.
- ب - بالبيع المباشر: فضلات المقاسم غير الصالحة للبناء بأسعار رائجة بموافقة المجلس بناءً على اقتراح المدير العام.
- مادة ٥٦- يتم تحديد الأسعار الرائجة واقتراح الأسعار الاعتبارية من قبل لجنة مختصة يشكلها المدير العام ويصادق المجلس على نتائج عملها.
- مادة ٥٧- تستوفي أسعار الوحدات العقارية الاستثمارية ودفعاتها النقدية وفق الشروط المحددة في الاعلان عن الاكتتاب المسبق أو أحكام العقد المبرم لكل حالة.

ثانياً :

- مادة ٥٨- تقوم المؤسسة بالإعلان عن تأجير وحدات عقارية استثمارية لمدد محددة في هذا الإعلان وفق الشروط التي يحددها هذا النظام، وذلك بالمزاد العلني أو بطريقة الاكتتاب.
- مادة ٥٩- يتوجب تحقق الشروط الآتية بالراغب باستئجار الوحدات العقارية الاستثمارية:
- أ - الشروط العامة:
١. أن يكون من مواطني الجمهورية العربية السورية أو من في حكمهم.
 ٢. أن يكون قد أتم الثامنة عشر من عمره.
- ب - الشروط الخاصة:
- يقررها المجلس لكل مشروع، ويتضمنها القرار الخاص بالإعلان عنه، وبما يضمن تحقيق المشروع لأهدافه.
- مادة ٦٠- يحدد مبلغ التأمين وبدلات الإيجار بقرار من المجلس.
- مادة ٦١- فيما عدا أحكام المادتين ٥٩/٦٠- أعلاه، تطبق الأحكام ذاتها الخاصة بإيجار المساكن الاجتماعية والواردة في هذا النظام.

الباب السادس

تأجير المساكن الاجتماعية

- مادة ٦٢- تقوم المؤسسة بالإعلان عن تأجير مساكن اجتماعية لمدد محددة لا تزيد عن خمسة أعوام قابلة للتجديد وفق الشروط التي يحددها هذا النظام أو بطريقة الاكتتاب.
- مادة ٦٣- يحق للمؤسسة أن تحدث مكاتب تابعة لها ضمن المواقع التي تقع فيها الوحدات العقارية المؤجرة وتتولى هذه المكاتب إدارة شؤون علاقة المؤسسة بالمستأجرين.
- مادة ٦٤- يتوجب تحقق الشروط الآتية بالراغب باستئجار الوحدات العقارية الاجتماعية:
- أ - الشروط العامة:
١. أن يكون من مواطني الجمهورية العربية السورية أو من في حكمهم.
 ٢. أن يكون قد أتم الثامنة عشر من عمره.
 ٣. أن لا يكون قد استفاد أو خصص بمسكن من المؤسسة أو من أية جهة من جهات الدولة أو القطاع العام، في حالة الوحدات العقارية السكنية المعروضة للإيجار.
 ٤. أن لا يكون قد استفاد أو خصص بمسكن من الجمعيات التعاونية السكنية، ويعد طرفاً أي عملية تنازل أو إحلال عضوية مستفيدين حكماً في مجال تطبيق أحكام هذه المادة.
- ب - الشروط الخاصة:
- يقررها المجلس لكل مشروع، ويتضمنها القرار الخاص بالإعلان عنه، وبما يضمن تحقيق المشروع لأهدافه.

مادة ٦٥- يلتزم الراغب باستئجار المساكن الاجتماعية بما يلي:

- أ. تسديد مبلغ التأمين المحدد بما لا يقل عن (٣%) من قيمة المسكن التقديرية ضمن المواعيد المحددة لذلك ويستثنى من مبلغ التأمين العاملون في المؤسسة.
- ب. إبرام عقد إيجار المسكن خلال المدة التي تحددها المؤسسة لذلك.

ج. تسديد نفقات إدارة بمبلغ (١%) من بدل الإيجار السنوي على ألا يقل عن مبلغ /٥٠٠٠ ل.س/ خمسة آلاف ليرة سورية عن كل سنة إيجار عند إبرام عقد الإيجار ويمكن تعديل هذا المبلغ بقرار من المجلس.

مادة ٦٦- يلتزم المستأجر اعتباراً من تاريخ إبرامه لعقد إيجار المسكن بالآتي:

- أ. إشغال المسكن خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ إبرامه عقد الإيجار.
- ب. إشغال المسكن بنفسه طيلة مدة الإيجار، وعدم ترك المسكن شاغراً لمدة تزيد عن ثلاثة أشهر متصلة.
- ج. تسديد بدل الإيجار المحدد في المواعيد المحددة لذلك لدى المصرف أو الجهة التي تحددها المؤسسة لهذه الغاية اعتباراً من الشهر الذي يلي تاريخ إبرامه لعقد الإيجار، ويترتب على كل بدل إيجار شهري غرامة مقدارها (٥%) من قيمته في حال التأخر عن تسديده في الموعد المحدد لذلك.
- د. عدم إجراء أي تعديلات على المسكن.
- هـ. إعلام المؤسسة أو فرعها أو مكتبها في المنطقة عن أي أعطال أو تخريبات في المسكن أو البناء ناتجة عن الاستخدام، والالتزام بإجراء الاستبدال أو الصيانة اللازمة على نفقته تحت إشراف منتدب من المؤسسة.
- و. عدم ممانعة المؤسسة أو من تندبه بناءً على كتاب منها (موقع وممهور بالخاتم الرسمي) من معاينة المسكن في أي وقت للكشف عن أي مخالفات أو لتنفيذ أي أعمال صيانة وإصلاح تقتضيها الضرورات الفنية.

ز. دفع فواتير الخدمات المستحقة على المسكن في مواعيدها (ماء - كهرباء -...).

ح. تطبيق أحكام قانون هيئة الشاغلين النافذ.

ط. تسليم المسكن للمؤسسة عند انتهاء عقد الإيجار أو عند إخلائه لأي سبب كان بالشروط والمواصفات الفنية ذاتها التي سبق له استلامه بموجبها.

مادة ٦٧- يتضمن الإعلان الخاص بفتح باب الاكتتاب على المساكن الاجتماعية المعدة للتأجير الآتي:

أ. تحديد مبلغ التأمين المقرر.

ب. مقدار بدل الإيجار الشهري للمسكن.

ج. الشروط العامة والخاصة.

مادة ٦٨- يحق للمؤسسة خلال فترة الإيجار وعند انتهائها - وفي حال تقصير المستأجر عن إجراء الصيانة اللازمة للمسكن - استخدام ما يلزم من مبلغ التأمين لإجراء الصيانة ضمن الشروط الفنية للمسكن حين إيجاره، كما يحق لها في حال عدم كفاية مبلغ التأمين مطالبة المستأجر بأي نفقات إضافية.

مادة ٦٩- تلتزم المؤسسة بإعادة مبلغ التأمين، أو رصيد هذا المبلغ في حال تطبيق أحكام المادة السابقة وذلك عند إنتهاء العلاقة العقدية بين الطرفين.

مادة ٧٠- فيما لم يرد عليه نص في المرسوم التشريعي وفي هذا النظام، تخضع عقود الإيجار لأحكام قانون الإيجار النافذ.

مادة ٧١- يحق للمؤسسة استرداد المسكن عن طريق دائرة التنفيذ بإعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً في الحالات الآتية:

أ. عدم قيام المستأجر بإشغال المسكن بنفسه، أو تمكين غيره من إشغال المسكن، أو ترك المسكن شاغراً لمدة تزيد عن ثلاثة أشهر متصلة، ويتم إثبات هذه الحالات بموجب ضبط منظم من قبل لجنة البناء أو إدارة المؤسسة أو الفرع التابع له المسكن.

ب. عدم قيام المستأجر بتسليم المسكن عند انتهاء المدة المحددة بعقد الإيجار.

ج. عدم قيام المستأجر بتسديد بدل الإيجار المحدد في العقد لمدة ثلاثة أشهر متصلة أو منفصلة.

د. عدم قيام المستأجر بإجراء الصيانة أو الإصلاحات اللازمة للمسكن، أو امتناعه عن تسديد تكاليف الصيانة الزائدة عن مبلغ التأمين في حال قيام المؤسسة بالصيانة اللازمة، على ألا يتجاوز المبلغ الزائد المطالب به ما يعادل بدل إيجار سنة واحدة.

هـ. وفاة المستأجر في حال عدم تقدم زوج المستأجر المتوفى أو أحد أولاده البالغين حصراً خلال شهر من تاريخ الوفاة بطلب لتعديل اسم المستأجر لاسمه في عقد الإيجار للمسكن وللمدة المتبقية من العقد فقط، ويعفى هذا التعديل من شروط الإيجار ومن أية نفقات.

و. إخلال المستأجر بأيّ من شروط إيجار المسكن أو بأيّ من التزاماته الواردة في عقد الإيجار وكذلك المنصوص عليها في هذا النظام.

ز. لا تلتزم المؤسسة بتسديد قيمة التحسينات والاضافات الجارية على الوحدة العقارية من قبله مهما كان نوعها.

مادة ٧٢- يجوز للمستأجر قبل شهرين على الأقل من انتهاء فترة الإيجار الواردة بعقد الإيجار التقدم بطلب بيدي فيه رغبته بإعادة استئجار أو تمديد عقد إيجار المسكن ذاته لمدة جديدة لا تزيد عن خمس سنوات ويحق للمؤسسة في حال موافقتها على هذا الطلب إبرام عقد إيجار جديد للمستأجر لذات المسكن مع الأخذ بعين الاعتبار تطبيق كافة الأحكام الواردة في هذا النظام على العقد الجديد، وبشكل خاص تحديد بدل الإيجار الجديد واستيفاء مبلغ التأمين والنفقات الإدارية.

كما يحق للمستأجر في أي وقت التقدم لشراء أو استئجار أي من الوحدات العقارية التي تعلنها المؤسسة لهذه الغاية وفق الشروط العامة والخاصة لذلك، شريطة أن لا يتم تسليمه المسكن الجديد قبل إنهاء وتصفية عقد إيجار المسكن الذي يستأجره وتسليمه للمؤسسة أصولاً.

الباب السابع

أحكام عامة و إنتقالية

المادة ٧٣ - تقوم المؤسسة بنقل ملكية الأراضي التي آلت إليها استملاكاً أو شراءً أو تخصيصاً وكذلك الوحدات العقارية إلى ملكية المؤسسة في مديريات المصالح العقارية في المحافظات.

المادة ٧٤ - تقوم المؤسسة بفتح صحائف عقارية لديها بصفة مؤقتة باسمها ولكافة مقاسم الوحدات العقارية فور تصديق المصورات التنظيمية، ويتم تدوين كافة الوقوعات الطارئة عليها، وكذلك جميع التعديلات الطارئة على المصورات التنظيمية المصدقة.

المادة ٧٥ - تصادق المؤسسة على مشاريع الإفراز المعدة حسب المصور التنظيمي المصدق للمناطق العائدة لها.

المادة ٧٦ - تصادق المؤسسة على المشاريع الإفرازية الطابقية للأبنية المنفذة من قبلها، وفي حال وجود مخالفات بناء فيها يتم وضع إشارة منع تصرف (في حال عدم وجودها) على الصحيفة العقارية للوحدة العقارية، وترقن هذه الإشارة بناءً على كتاب من الوحدة الإدارية موجه للمؤسسة يفيد بتسوية هذه المخالفة ومعالجتها وفق القوانين والأنظمة النافذة لدى الوحدة الإدارية.

المادة ٧٧ - في حال عدم وجود مديرية سجل مؤقت في المنطقة العقارية التابع لها المقسم الخاضع لأحكام المادة ٣١/ من المرسوم التشريعي ٢٦/ لعام ٢٠١٥ يتم فتح سجلات مؤقتة في المؤسسة لأقسام البناء حسب الرخصة الممنوحة وفق أحكام المرسوم التشريعي ٨٢/ لعام ٢٠١٠ وتعديلاته.

المادة ٧٨ - تقوم المؤسسة بوضع إشارة حجز (احتياطي- تنفيذي - إداري) على أقسام البناء المرخص على المقسم المباع أو المخصص من قبل المؤسسة في حال تم فتح سجل للبناء في مديرية السجل المؤقت وذلك لحين الحصول على براءة ذمة من المؤسسة.

المادة ٧٩- تقوم الوحدة الإدارية بالتصديق على المخططات الإفرازية الطابقية للمقاسم المباعة أو المخصصة من قبل المؤسسة والمرخصة من قبل هذه الوحدة الإدارية.

مادة ٨٠-

أ. تستوفي المؤسسة قيمة المساحات الطابقية المرخصة الزائدة على المساحات المباعة من قبلها على أساس السعر الزائج للمتر المربع الطابقي بتاريخ منح الرخصة من الوحدة الإدارية مضافاً إليها الفوائد المترتبة لتاريخ التسديد، وتعتمد القيمة من قبل المجلس.

ب. في حال وجود مساحات منفذة خلافاً للرخصة الممنوحة من قبل الوحدة الإدارية وكذلك استخدام البناء أو أيّاً من أقسامه بصفة عمرانية خلافاً للرخصة الممنوحة للوحدة العقارية المباعة أو المخصصة من قبل المؤسسة تقوم المؤسسة بوضع إشارة منع تصرف على الصحيفة العقارية لهذه الوحدة العقارية وترقن هذه الإشارة بناءً على كتاب من الوحدة الإدارية موجه للمؤسسة يفيد بتسوية هذه المخالفة ومعالجتها وفق القوانين والأنظمة النافذة لدى الوحدة الإدارية.

مادة ٨١ - تستوفي المؤسسة قيمة مقابل المنفعة من جراء تغيير الصفة العمرانية في الرخصة الممنوحة للمقاسم المباعة، وتحدد هذه القيمة من قبل لجنة مختصة يشكلها المدير العام وتعتمد القيمة من قبل المجلس.

مادة ٨٢- يحق للمؤسسة بموافقة المجلس بناءً على اقتراح المدير العام:

- أ. إبرام عقود استثمار محددة الغاية والهدف للوحدات العقارية الاستثمارية الواقعة بملكيته بشكل كامل أو جزئي، وفق الأنظمة والقوانين النافذة وتخضع هذه العقود - حسب قيمتها - للتصديق أصولاً.
- ب. شراء أو استئجار وحدات عقارية بالأسعار والبدلات التي يوافق عليها المجلس في حالات محددة تساهم بتحقيق أهدافها وتنفيذ خططها.
- ج. استثمار أموالها في أي مشاريع استثمارية ذات صلة بمجالات أو مستلزمات عملها أو مهامها أو نشاطاتها العقارية.
- د. الإعلان عن طرح وحدات عقارية بصيغة الإيجار التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك وإبرام العقود اللازمة لذلك، وتخضع هذه العقود لشروط الإعلان عنها وللقوانين والأنظمة النافذة الخاصة بالإيجار التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك.

هـ. التصرف بوحدة عقارية محددة بطريقة بيع حق الانتفاع.

مادة ٨٣- يجوز للمؤسسة بناءً على موافقة رئيس مجلس الوزراء:

- أ- بيع مساكن جاهزة للجهات العامة أو المنظمات الشعبية أو النقابات المهنية بغرض تأجيرها لعاملين لديها كسكن وظيفي وفق القوانين والأنظمة النافذة لذلك لدى كل جهة.
- ب- تأجير مساكن جاهزة لديها مباشرة لعاملين في المؤسسة كسكن وظيفي.

مادة ٨٤- يخلى المسكن الوظيفي المؤجر من قبل المؤسسة وفق أحكام الفقرة ب/ من المادة ٨٣/ أعلاه من مستأجره حكماً - بعد توجيه إنذار بالإخلاء مدته القصوى ثلاثة أشهر - في الحالات الآتية:

أ. انتهاء مدة عقد الإيجار.

ب. انتهاء خدمة العامل بالدولة.

ج. انتقال العامل خارج المحافظة التي يقع فيها المسكن.

د. انتقال العامل إلى جهة عامة أخرى.

هـ. انتفاء الغاية من الإيجار في حال تضمنت موافقة رئيس مجلس الوزراء هذه الغاية أو استندت إليها.

و. وفاة العامل وعندها تمنح أسرة العامل مدة لا تزيد عن سنة من تاريخ الوفاة لإخلاء المسكن وتسليمه للمؤسسة.

ز. تقصير العامل بتسديد بدلات الإيجار لمدة ثلاثة أشهر متصلة أو منفصلة.

ح. الامتناع عن القيام بإجراءات الصيانة للمسكن أو الامتناع عن السماح للمؤسسة بذلك ويتم إثبات ذلك بموجب تقرير لجنة فنية مؤلفة من ثلاثة مهندسين يشكلها المدير العام ويصادق على تقريرها.

ط. استخدام المسكن لأغراض غير سكن المستأجر بنفسه، أو إساءة استخدام المسكن ويتم إثبات ذلك بضبط شرطة ينظم أصولاً، أو بمحضرة لجنة بناء مصدق أصولاً في حال وجودها.

مادة ٨٥- فيما لم يرد عليه نص في هذا النظام تخضع عقود إيجار المساكن الوظيفية لأحكام القانون ٤٣/ لعام ١٩٨٢م وتعديلاته .

مادة ٨٦- يحق للمؤسسة المباشرة بالإجراءات اللازمة لتنفيذ مشاريعها والإعلان عن التصرف بها وفق أحكام هذا النظام في الحالات الآتية:

أ. إذا كانت الأراضي (العقارات) اللازمة للمشروع جاهزة بملكيته.

ب. إبرام العقد اللازم، أو صدور قرار بالموافقة على تخصيص المؤسسة بالأراضي (العقارات) اللازمة في حالة شرائها من أملاك الدولة أو أملاك مجالس المدن والبلديات أو الجهات العامة الأخرى.

ج. عند صدور قرار بالموافقة على نقل ملكية أراضي أملاك الدولة الخاصة العائدة لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي الواقعة خارج المخططات التنظيمية الملحوظة كمناطق عمرانية سكنية إلى ملكية المؤسسة مجاناً.

د. صدور صك الاستملاك في حالة استملاك أراضي (عقارات) لهذه المشاريع.

٥. إبرام عقد البيع ونقل ملكية الأراضي (العقارات) للمؤسسة أصولاً، في حالة الشراء المباشر للأراضي الخاصة.

مادة ٨٧ - يحظر على المستفيد ارتكاب أية مخالفة بناء تهدد السلامة الإنشائية للبناء تحت طائلة إلغاء عقد البيع وتحمله جميع الأضرار الناجمة عن هذه المخالفة، وتوضع إشارة على صحيفة المسكن بعدم التصرف فيه في حال وجود هذه المخالفة ولا ترقن هذه الإشارة إلا بعد معالجتها وتأمين السلامة الإنشائية.

مادة ٨٨ - يجوز للمؤسسة قبول انسحاب المكتتبين بناءً على طلبهم وإعادة مدفوعاتهم في ضوء السيولة المتوفرة لدى المؤسسة.

مادة ٨٩ - يخضع التصرف بالمساكن الإجتماعية المكتتب عليها أو المخصصة أو المباعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٣٧/ لعام ٢٠١٤.

مادة ٩٠ - تشكل بقرار من الوزير لجنة فنية للنظر بالمخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء وتعديلاتها للأراضي والمباني العائدة للمؤسسة في مختلف المناطق وفق أحكام الفقرة ب/ من المادة ١٠/ من المرسوم التشريعي.

مادة ٩١ - فيما لم يرد عليه نص في هذا النظام، تشكل كافة اللجان المكلفة بإنجاز العمليات المنصوص عليها في هذا النظام وتحدد مهامها بقرارات من المدير العام.

مادة ٩٢ - يصدر المدير العام جميع التعليمات والنماذج اللازمة لتنفيذ العمليات الواردة في هذا النظام وتعد من ملحقاته.

مادة ٩٣ - ينهى العمل بكافة القرارات والنصوص السابقة النازمة لعمل المؤسسة والتي تخالف أو تتعارض مع أحكام هذا النظام.

مادة ٩٤ - ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في / / ١٤٣٧هـ. ١٦/١/٢٨م.

وزير الإسكان والتنمية العمرانية
المهندس محمد وليد غزال

صورة إلى:

- وزارة المالية: يرجى النشر في الجريدة الرسمية.
- مكتب السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية.
- وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.
- المؤسسة العامة للإسكان توزع من قبلها كما يلي:
 - مكتب السيد المدير العام.
 - السادة معاوني المدير العام.
 - كافة المديرات والفروع ومجموعة إسكان إدلب.
 - ديوان المؤسسة.