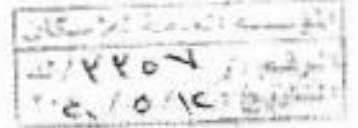




قرار رقم /٢٤٤٩/



إن وزير الأشغال العامة والإسكان

بناءً على:

- أحكام المرسوم التشريعي /66/ لعام 2012م وتعديلاته والقرارات ذات الصلة.
- أحكام المرسوم التشريعي رقم /37/ لعام 2014م وتعليماته التنفيذية والقرارات ذات الصلة.
- أحكام المرسوم التشريعي رقم /26/ لعام 2015م.
- أحكام القانون رقم /17/ لعام 2016.
- أحكام المرسوم رقم /360/ تاريخ 2018/11/26.
- محضر الاجتماع المورخ في 2020/4/22 بين محافظة دمشق والمؤسسة العامة للإسكان.
- قرار مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان في جلسته رقم /3/ المنعقدة بتاريخ 2020/4/29.

يقرر ما يلي:

مادة 1- يقصد بالتعبير الآتية أيما وردت في القرار المعنى المبين جانب كل منها:

- المرسوم: المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام 2012 وتعديلاته.
- المحافظة: محافظة دمشق.
- المحافظ: محافظ دمشق.
- المؤسسة: المؤسسة العامة للإسكان.
- المدير العام: المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان.
- الشاغل المستحق للسكن البديل: الشاغل الذي يقع إشغاله ضمن المنطقتين التنظيميتين المحدثتين بموجب المرسوم، والذي ثبت استحقاقه للسكن البديل بموجب قرار المكتب التنفيذي لمحافظة دمشق استناداً إلى محاضر لجان الحصر والتصنيف المنجزة من قبل المحافظة وفق القوانين والأنظمة النافذة.
- المكتب: الشاغل المستحق للسكن البديل الذي تم قبول طلب اكتتابه وفق عملية الاكتتاب على السكن البديل، أو من حل محله بموجب عملية تنازل موققة لدى المؤسسة وفق أحكام هذا القرار.

- تسلسل الأفضلية: تسلسل رقمي للمكتب يحدد من المؤسسة بناءً على تسلسل الأفضلية المحدد من المحافظة حسب تاريخ إزالة الإثقال، وهذا التسلسل سيستخدم لاحقاً لتحديد أولوية التخصيص بالسكن البديل.

- فئة المسكن: يعبر عن فئة المسكن بحرف أبجدي وهي طريقة لتصنيف المساكن التي سوف يتم الاكتتاب عليها حسب المساحة بحيث تكون مساحة كل فئة محصورة بين مساحتين محددين.

- التخصيص: تحديد مسكن معين للمكتب وفق تسلسل أفضليته، ووفق الآليات المتبعة لدى المؤسسة.

- المخصص: المكتب منذ تاريخ تخصيصه بالمسكن ولغاية إبرامه عقد شراء المسكن البديل من المحافظة.

- المستفيد: المخصص الذي أبرم عقد شراء المسكن البديل من المحافظة.
- المتنازل:

✓ المكتب الذي تنازل عن اكتتابه للغير وفق أحكام هذا القرار.

✓ المخصص الذي تنازل عن تخصيصه للغير وفق أحكام هذا القرار.

✓ المستفيد الذي تنازل عن مسكنه البديل للغير وفق أحكام هذا القرار.

- المتنازل له:

✓ الشخص الطبيعي الذي آل إليه الاكتتاب على مسكن بديل من الغير وفق أحكام هذا القرار.

✓ الشخص الطبيعي الذي آل إليه التخصيص بمسكن بديل من الغير وفق أحكام هذا القرار.

✓ الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي آل إليه مسكن بديل من الغير وفق أحكام هذا القرار.

ويعد المتنازل له خلفاً خاصاً للمتنازل، ويحل محله بما له من حقوق وما عليه من التزامات.

- القيمة التقديرية تنعثر المربع الطابقي: القيمة التقديرية الوسطية للمتر المربع الطابقي،

وتستخدم هذه القيمة لحساب القيمة التقديرية الوسطية لفئة المسكن عند الإعلان عن الاكتتاب.

- القيمة التخمينية الوسطية للمتر المربع الطابقي: القيمة الوسطية للمتر المربع الطابقي

المحصوية استناداً إلى التكاليف الفعلية المنفقة على المشروع متضمنة أتعاب المؤسسة المحددة

بموجب هذا القرار، وتعد هذه القيمة أساساً لإبرام عقد بيع المسكن المخصص وفق أحكام هذا

القرار.



مادة 2- تكلف المؤسسة بتنفيذ أبنية السكن البديل- دون البنى التحتية - لصالح المحافظة التي تقوم بدورها بتملك المساكن للشاغلين المستحقين للسكن البديل على المقاس المحددة لهم ضمن المخطط التنظيمي المصدق للمنطقة التنظيمية الثانية (جنوب المتحلق الجنوبي) عملاً بأحكام المرسوم رقم /66/ لعام 2012 وتعديلاته، وذلك وفق البرنامج الزمني - لكل مرحلة من مراحل المشروع- المعد من قبل المحافظة والمؤسسة.

ويقصد بالمرحلة أينما وردت في هذا القرار مجموع الأبنية المراد تنفيذها على المقاس المسلمة - بتاريخ محدد - من المحافظة للمؤسسة خالية من الإشغالات والشواغل.

مادة 3- تقوم المحافظة بموافقة المؤسسة بالآتي:

أ. جداول بأسماء الشاغلين المستحقين للسكن البديل تتضمن (الاسم الثلاثي للشاغل المستحق للسكن البديل مع رقمه الوطني- تسلسل أفضاليته - فئة السكن المحددة له).

ب. الأضابير الفنية للتنفيذ الكاملة للنماذج المعتمدة لأبنية السكن البديل مدققة ومعتمدة وجاهزة للإعلان وفق البرنامج الزمني- لكل مرحلة- المعد من قبل المحافظة والمؤسسة، بحيث تتضمن هذه الأضابير (المخططات المعمارية والإنشائية والصحية والميكانيكية والكهربائية - الكشف التقديري - جداول تحليل الأسعار - الخ)، وبحيث تكون هذه النماذج قادرة على تأمين السكن البديل لجميع الشاغلين المستحقين للسكن البديل ضمن المنطقتين التنظيميتين المحدثتين بموجب المرسوم والوارد أسماءهم في الجداول المذكورة في الفقرة // السابقة.

وتبقى مسؤولية صحة ودقة هذه الأضابير والبيانات والمعنومات وكل ما يترتب عن ذلك على عاتق المحافظة.

مادة 4- تحدد القيمة التقديرية للمتر المربع الطابقي الوسطية بموجب محضر الاتفاق الملوّه عنه في المادة /36/ من هذا القرار.

مادة 5- تحدد الدفعة النقدية الأولى بنسبة (10%) من القيمة التقديرية الوسطية لفئة السكن البديل موضوع هذا القرار، والقسط الشهري لكل فئة من فئات المساكن يحدد بنسبة من القيمة التقديرية الوسطية لفئة السكن حسب برنامج التمويل العام الذي سيتم الاتفاق عليه في محضر الاتفاق الوارد ذكره في المادة /36/ من هذا القرار.

مادة 6- تقوم المؤسسة بالإعلان - وفق أحكام هذا القرار - للشاغلين المستحقين للسكن البديل الواردة أسماءهم في الجداول المعدة من قبل المحافظة (الوارد ذكرها في الفقرة // من المادة /3/ السابقة) للاكتتاب على السكن البديل كمن حسب فئة السكن المحددة له، وتعلن هذه الجداول لدى مديرية تنفيذ المرسوم التشريعي/66/، ولدى فروع المصرف العقاري، وعلى موقع المؤسسة الإلكتروني، ويتم إعلان ملخص عن قرار الاكتتاب في إهدى الصحف الرسمية المحلية على الأقل.

- مادة 7- تقوم المؤسسة بفتح حساب خاص بالمشروع لدى المصرف العقاري لإيداع الدفعات النقدية والأقساط الشهرية والتمويل المقدم من قبل المحافظة للإيفاق منه على كامل أعمال المشروع.
- مادة 8- يتقدم الشاغل المستحق للسكن البديل إلى فروع المصرف العقاري في دمشق بطلب اكتتاب على مسكن بديل - من الفئة المحددة له - وفق نموذج طلب الاكتتاب المعتمد من المؤسسة، ويسدد الدفعة النقدية الأولى المحددة في هذا القرار.
- مادة 9- في حال عدم تقدم الشاغل المستحق للسكن البديل أو وكيله القانوني للاكتتاب بموجب الإعلان المذكور في المادة /6/ من هذا القرار يحق له التقدم للاكتتاب لاحق عند الإعلان عن الاكتتاب مرة أخرى فقط، وإن لم يتقدم الشاغل للاكتتاب في هذه الحالة يفقد حقه ببديل الإيجار اعتباراً من الشهر الذي يلي تاريخ قيام المؤسسة بموافاة المحافظة بأسماء المكتتبين.
- مادة 10- تقوم المؤسسة بموافاة المحافظة بكتاب مرفق به جداول تتضمن أسماء المكتتبين حسب كل فئة من فئات المساكن المعلن عنها استناداً إلى الجداول المنصوص عنها في الفقرة /1/ من المادة /3/ من هذا القرار.
- مادة 11- تقوم المؤسسة بتسليم المكتب دفتر اكتتاب يدون فيه كافة البيانات الخاصة بالمكتب والدفعات النقدية والأقساط الشهرية.
- مادة 12- يلتزم المكتب بتسديد الأقساط الشهرية المحددة حسب الفئة التي اكتتب عليها - خلال أيام الشهر من بدايته وحتى نهايته ضمناً - اعتباراً من التاريخ المحدد في دفتر الاكتتاب.
- مادة 13- يلتزم المكتب عند تخصيصه باستكمال مدفوعاته لتبلغ نسبة (30%) ثلاثين بالمائة من القيمة التقديرية الوسطية للمسكن الواردة في الإعلان.
- مادة 14- يستمر المخصص بتسديد الأقساط الشهرية المتوجبة لحين إبرام العقد اللازم مع المحافظة أصولاً.
- مادة 15- تضع المؤسسة برنامج تمويل خاص بكل مرحلة من مراحل المشروع انطلاقاً من برنامج التمويل العام والبرنامج الزمني للتنفيذ وفي حال كانت المبالغ الممددة من المكتتبين غير كافية لتمويل تنفيذ هذه المرحلة تقوم المؤسسة بإعلام المحافظة بحجم التمويل المطلوب وفق البرنامج الزمني للتنفيذ وعلى المحافظة تأمين التمويل المطلوب وفق أحكام المرسوم.
- مادة 16- في حال تأخر المكتب أو المخصص عن تسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية بعد اكتتابه أو تخصيصه ملغى حكماً دون الحاجة لإتذاره أو إخطاره، وتعاد له مدفوعاته محسوماً منها نسبة (10%) كنفقات إدارية توزع مناصفة بين المؤسسة والمحافظة (صندوق المنطقة التنظيمية)، ويفقد حقه في بدل الإيجار اعتباراً من الشهر الذي يلي تاريخ إلغاء اكتتابه أو تخصيصه.
- مادة 17- تقوم المؤسسة بموافاة المحافظة بالمبالغ المترتبة على المكتب الملغى اكتتابه أو المخصص الملغى تخصيصه بموجب كتاب مطالبة، وعلى المحافظة تسديد المبالغ المحددة من قبل

المؤسسة بكتابتها المذكور آنفاً، وكذلك عليها الاستمرار بتسديد الأقساط الشهرية ريثما توشح شاغل مستحق للسكن البديل ليحل محل المكتتب الملقى ائكتتابه أو المخصص الملقى تخصيصه، ويتم عملية الإحلال تلك ويستلم الشاغل دفتر الاككتتاب من المؤسسة، وللحفاظة الحق بالرجوع على الشاغل الجديد بجميع المبالغ المسددة من قبلها بموجب هذه المادة.

مادة 18- في حال تعذر إحلال شاغل مستحق للسكن البديل من قبل المحافظة لأي سبب كان ليحل محل المكتتب الملقى ائكتتابه أو المخصص الملقى تخصيصه يحق للمحافظة تمويل تنفيذ هذا المسكن وتزول ملكيته للمحافظة، ويحق لها التصرف به وفق أنظمتها.

مادة 19- تقوم المحافظة بتسليم أراضي المقاسم المخصصة للسكن البديل إلى المؤسسة خالية من الاثغالات والشواغل وفق خطة إخلاء وتسليم يتم الاتفاق عليها بين المحافظة والمؤسسة.

مادة 20- تقوم المؤسسة بالتعاقد على تنفيذ الأبنية السكنية الواقعة على المقاسم المخصصة للمحافظة لصالح السكن البديل وبالتعاقد على الاشراف على التنفيذ، وذلك وفق أحكام نظام العقود الموحد الصادر بالقانون رقم /51/ لعام 2004، ودفتر الشروط العامة الصادر بالمرسوم رقم /450/ لعام 2004.

مادة 21- لا تتحمل المؤسسة أية تبعات أو آثار قانونية أو نفقات مالية جراء رفع دعاوى بشأن العقارات التي سيني عليها أبنية السكن البديل، أو أية اشغالات عليها.

مادة 22- تقوم المحافظة بإبرام عقد بيع المسكن مع المخصص بعد إعلامها من قبل المؤسسة بموجب كتاب عن قيام المخصص بتسديد كامل قيمة المسكن.

مادة 23- يمنح المصرف العقاري وفق أنظمته من يرغب من المواطنين المخصصين بمساكن السكن البديل - وفق أحكام هذا القرار - قروضاً بالمبالغ المتبقية من قيمة مساكنهم لتسديدها للمؤسسة أصولاً قبل إبرام عقود شراء مساكنهم مع المحافظة.

مادة 24- للمكتتب على مسكن بديل أو المخصص بمسكن بديل وفق أحكام هذا القرار التنازل عن ائكتتابه أو تخصيصه للغير (بالأصالة أو بالوكالة بموجب وكالة قانونية) شريطة تسديد:

أ - مبلغ يعادل نسبة 5% من قيمة المسكن التقديرية في كل مرة يحصل فيها تنازل، وتحسب هذه المبالغ كجزء من قيمة المسكن، مع تعهد المتنازل له باستمرار تسديد الأقساط الشهرية في مواعيدها.

ب - مبلغ في كل مرة يتم فيها التنازل يحدد بنسبة 2% من المبالغ المتبقية على المسكن حتى تاريخ التنازل توزع مناصفة بين المؤسسة والمحافظة (صندوق المنفعة التنظيمية).

وفي حال التنازل يفقد المكتتب أو المخصص حقه في بدل الإيجار اعتباراً من الشهر الذي يلي تاريخ التنازل.



مادة 25 - للمستفيد من المسكن البديل وفق أحكام هذا القرار التنازل عنه للخير شريطة:

أ - كبرئة ذمة المسكن.

ب - تسديد مبلغ للمحافظة (صندوق المنطقة التنظيمية) في كل مرة يتم فيها التنازل يحدد بنسبة 2% من قيمة المسكن، وذلك خلال عشر سنوات من تاريخ إبرام عقد البيع بين المحافظة والمخصص.

مادة 26- تحصل المبالغ المذكورة في المادة (24) من هذا القرار لصالح المحافظة والمؤسسة حتى وإن تم التنازل وتثبيت البيع والتصرف بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية مهما كان موضوع الدعوى أو بالهبة أو بالعارية أو بأي عقد تأمين أو بالرهن أو بوكالة مهما كانت صيغتها تخفي ذلك.

مادة 27- تحصل المبالغ المذكورة في المادة (25) من هذا القرار لصالح المحافظة حتى وإن تم التنازل وتثبيت البيع والتصرف بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية مهما كان موضوع الدعوى أو بالهبة أو بالعارية أو بأي عقد تأمين أو بالرهن أو بوكالة مهما كانت صيغتها تخفي ذلك.

مادة 28- يجري التنازل أو البيع أو التصرف بالاكنتاب أو بالتخصيص لدى المؤسسة، وفي حال لم يتم ذلك يجب تقديم صك التنازل أو البيع أو التصرف للتنفيذ إلى المؤسسة خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تنظيمة أو صدوره مهما كانت صيغته، وفي حال عدم تقديمه خلال المدة المذكورة يضاعف المبلغ المحدد في الفقرة (ب) من المادة (24) من هذا القرار.

مادة 29- يجري التنازل أو البيع أو التصرف بالمسكن البديل - موضوع هذا القرار - لدى المحافظة، وفي حال لم يتم ذلك يجب تقديم صك التنازل أو البيع أو التصرف للتنفيذ إلى المحافظة خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تنظيمة أو صدوره مهما كانت صيغته، وفي حال عدم تقديمه خلال المدة المذكورة يضاعف المبلغ المحدد في الفقرة (ب) من المادة (25) من هذا القرار.

مادة 30- البرنامج الزمني للمشروع - على التوازي:-

أ. إجراءات الاكنتاب على المشروع:

1. تقوم المحافظة بموافاة المؤسسة بكتاب مرفقاً به جداول بأسماء الشاهدين المستحقين للمسكن البديل وفق فئات المساكن المتوافقة مع النماذج وفق ما نصت عليه المادة 3/ من هذا القرار.
2. تقوم المؤسسة بالإعلان عن الاكنتاب استناداً إلى هذا القرار، وإنهاء إجراءات الاكنتاب خلال خمسة أشهر.
3. تقوم المؤسسة بتوزيع دفاتر الاكنتاب على المكتتبين خلال ستين يوم دوام فعلي.

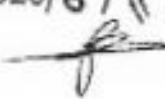
ب. إجراءات التعاقد على تنفيذ المشروع:

1. تقوم المحافظة بموافاة المؤسسة بالأضابير التنفيذية للنماذج جاهزة للإعلان وفق ما نصت عليه المادة /3/ من هذا القرار.
 2. تقوم المؤسسة بإجراءات التعاقد على أعمال التنفيذ، وإجراءات التعاقد على الإشراف بدءاً من الإعلان أو توجيه الكتف إلى تقي العروض ودراستها والإحالة إلى الجهة المرشحة حتى إبرام العقد والمصادقة عليه، وإعطاء أمر المباشرة خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ تسجيل كتاب المحافظة في ديوان المؤسسة، وفي حال تعذر التعاقد أو فشل المناقصة لأي سبب كان يتم الإعلان للمرة الثانية عن التنفيذ والإشراف وتستكمل الإجراءات حتى إعطاء أمر المباشرة خلال مدة ثلاثة أشهر أخرى.
 3. تقوم المحافظة أثناء ذلك بإخلاء المقاسم بحيث تكون جاهزة وخالية من الاشغالات والشواغل قبل تاريخ أمر المباشرة.
- مدة تنفيذ الأهلية السكنية على المقاسم المسئمة للمؤسسة ثلاث سنوات لكل مرحلة اعتباراً من تاريخ استلام المقسم خالي من الاشغالات والشواغل، مضافاً لها مدد التأخير المبررة قانوناً.
- مادة 31- يتم معالجة التأخير الحاصل في إنجاز المشروع وتحديد مسؤولية التأخير وفق الآتي:
- أ. تتحمل المحافظة بدلات الإيجار عن مدة التأخير التي تسببت بها في حال عدم التزامها بخطة الإخلاء المتفق عليها أو عدم التزامها بالبرنامج الزمني المذكور أعلاه.
 - ب. تتحمل المؤسسة بدلات الإيجار عن مدة التأخير التي تسببت بها في حال عدم التزامها بالبرنامج الزمني المذكور أعلاه.
 - ج. تتحمل المحافظة بدلات الإيجار عن مدة التأخير التي تحصل نتيجة خطأ أو نقص في الدراسات المقدمة من قبلها، وعلى المتعهد قبل المباشرة في تنفيذ الأعمال أن يدقق الأضابير الفنية بما فيها (المخططات المعمارية والإنشائية والصحية والميكانيكية والكهربائية - الكشف التقديري - جداول تحليل الأسعار - ..) ويتأكد من صحتها ومطابقتها بعضها لبعض، وعليه أن يطلب تصحيح أي تباين أو تناقض أو نقص أو خطأ قد يلحظه، أما الملاحظات التي يبدونها بعد مباشرته بالتنفيذ فتعتبر أيام التأخير ائناجمة عنها غير مبررة.
 - د. يتحمل المتعهد المنفذ للأهلية غرامات التأخير المنصوص عليها في القانون رقم /51/ لعام 2004 ودقت الشروط العامة الصادر بالمرسوم رقم /450/ لعام 2004.
- مادة 32- تحسب القيمة التخمينية للمسكن البديل موضوع هذا القرار استناداً إلى التكاليف الفعلية لأعمال تنفيذ الهيكل والإكساء ومنمعاتها، عقود الإشراف على التنفيذ، ونسبة (15%) من مجموع هذه التكاليف كأتعاب للمؤسسة.

- مادة 33- يعقد اجتماع دوري برئاسة المحافظ أو من يفوضه وحضور جميع الأطراف المعنية بالمشروع لتتبع تنفيذ المشروع وفق البرامج الزمنية لكل مرحلة، وينظم محضراً بذلك.
- مادة 34- يحق للمؤسسة منح العاملين لديها مكافآت تشجيعية بما لا يتجاوز نسبة 50% فقط خمسين بالمائة من المبالغ المحصلة وفق أحكام الفقرة ب/ من المادة 24/ من هذا القرار.
- مادة 35- يحق للمحافظة منح العاملين لديها مكافآت تشجيعية بما نسبته 50% فقط خمسين بالمائة من المبالغ المحصلة وفق أحكام الفقرة ب/ من المادتين 24 و 25/ من هذا القرار.
- مادة 36- يتم توقيع محضر اتفاق بين المحافظة والمؤسسة لتنفيذ مضمون هذا القرار يصادق عليه من كل من وزير الإدارة المحلية والبيئة والأشغال العامة والإسكان.
- مادة 37- يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه.

دمشق في 11 / 05 / 2020م.

وزير الأشغال العامة والإسكان
المهندس سهيل محمد عبد اللطيف

X

- نسخة إلى :
- السيد رئيس مجلس الوزراء: يرجى التفضل بالاطلاع.
 - وزير الإدارة المحلية والبيئة: للاطلاع وإجراء اللازم.
 - محافظ دمشق: للاطلاع وإجراء اللازم.
 - المصرف العقاري - الإدارة العامة: يرجى الاطلاع وإجراء اللازم.
 - مكتب السيد وزير الأشغال العامة والإسكان
 - المؤسسة العامة للإسكان (نسخة أصلية): لإجراء اللازم.
 - الديوان.