

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور يرسم مايلي..

الباب الأول

الفصل الأول

تعريف

مادة (١): يقصد بالتعبير الآتية اينما وردت في هذا المرسوم التشريعي المعنى المبين جانب كل منها. الوزير:  
وزير الإسكان والتعمير.

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 عنه بالمرسوم التشريعي رقم (٨٨) لعام ٢٠١٠ وتعليماته التنفيذية.

المقسم: قطعة أرض محددة ضمن مخطط تنظيمي.

المقسم المعد للبناء: مقسم محدد باحداثياته الطبوغرافية وله نظام بناء ومنهاج وجانب مقرر.

المقسم الاجتماعي: مقسم معد لبناء مساكن اجتماعية.

الوحدات العقارية:

أ- الوحدات العقارية الاجتماعية: المساكن منخفضة أو متوسطة التكاليف المبنية بشكل كامل أو جزئي أو المقاسم الاجتماعية المعدة لبنائها.

وتحل المساكن الاجتماعية بتعريفها وتوصيفها الوارد في هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات محل المساكن الخاضعة لأحكام القانونين (٣٨) لعام ١٩٧٨ و(٣٩) لعام ١٩٨٦ في كافة مشاريع المؤسسة وخططها المستقبلية.

ب- الوحدات العقارية الاستثمارية: المساكن والمشيدات التجارية والاستثمارية ومشيدات الخدمات الخاصة المبنية بشكل كامل أو جزئي أو المقاسم المعدة لبنائها.

مشاريع الإسكان الاجتماعي: المشاريع التي تهدف لتأمين وحدات عقارية اجتماعية ومرافقها وخدماتها وتعتبر هذه المشاريع من مشاريع السكن الشعبي في معرض تطبيق القوانين والأنظمة النافذة.

اللجنة الفنية: اللجنة المختصة بالنظر بالمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية وتعديلاتها للأراضي الواقعة بملكية المؤسسة.

مادة (٢): المؤسسة جهة عامة ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وترتبط بالوزير مركزها مدينة دمشق واسمها المختصر "إسكان".

## الفصل الثاني

### الأهداف والمهام

مادة (٣): أهداف المؤسسة:

أ- المساهمة بتلبية الاحتياجات السكنية وبشكل خاص الإسكان الاجتماعي.

ب- تعزيز مفاهيم السكن الاقتصادي من خلال:

١- تخفيض تكاليف انشاء المسكن .. عبر التشجيع على الاستخدام الأمثل لمختلف تقنيات التنفيذ ومواد البناء التقليدية والجديدة.

٢- تخفيض تكاليف استثمار المسكن.. عبر الاهتمام بالجانب البيئي للعمارة والتشجيع على استخدام مصادر الطاقة المستدامة.

ج- المساهمة بالارتقاء بمستوى العمران من خلال:

١- السعي لبناء مدن وضواحي ومشاريع عمرانية جديدة متكاملة الخدمات.

٢- تطوير المناطق العمرانية القائمة.

مادة (٤): مهام المؤسسة:

أ- المشاركة باعداد الخطط الخمسية والسوية للإسكان.

ب- تلبية احتياجات الإسكان الاجتماعي وإعداد وتنفيذ البرامج الإسكانية الموجهة للشرائح ذات الدخل الأدنى وفق الخطط المقررة للدولة.

ج- دعم جهود مجالس المدن والبلديات لتأمين السكن البديل للمنزحين بالهدم ومعالجة المناطق غير المنظمة أو العشوائية أو المراد إعادة تنظيمها.

د- ممارسة التطوير والاستثمار العقاري وفق أحكام القانون رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ وتعليماته التنفيذية.

هـ- بناء الضواحي والمشاريع العمرانية الجديدة المتكاملة.

و- إجراء الدراسات والبحوث الإسكانية المتعلقة بمهام المؤسسة.

ز- المشاركة بالمؤتمرات والندوات الإسكانية المحلية والخارجية وكذلك تنظيمها وإقامتها محلياً.

مادة (٥): تتولى المؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها وتنفيذ مهامها وفق الاسس والشروط التي يحددها هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات مايلي:

أ- تأمين الأراضي اللازمة لإقامة مشاريعها وتأمين المرافق لها.

ب- القيام بالأعمال اللازمة لإدارة وإنجاز مشاريعها بنفسها أو بواسطة الغير وكذلك باستخدام الصيغ القانونية للتشاركية مع القطاع الخاص.

ج- التصرف بالوحدات العقارية الناتجة عن مشاريعها وفق الصيغ القانونية للبيع والانتفاع والايجار والاستثمار.

د- ممارسة التاجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم (٨٨) لعام ٢٠١٠ وتعليماته التنفيذية ويسجل العقد الخاص بذلك في الصحيفة العقارية لدى المؤسسة.

هـ- فتح سجلات مؤقتة للوحدات العقارية لديها.

و- سائر الأعمال المتعلقة بالأهداف المذكورة أعلاه.

### الفصل الثالث

رأسمال المؤسسة ومصادر تمويل مشاريعها

مادة (٦): يحدد رأس المال الإسمي للمؤسسة بمبلغ ١٠ مليارات ليرة سورية ويتم تغطيته من:

أ- قيمة الأصول طويلة الأجل لديها والاستثمارات الخاصة بها.

ب- الأموال التي تخصصها الدولة لها.

ج- نسبة ٢٥ بالمئة من الأرباح السنوية الصافية.

مادة (٧): تتكون مصادر تمويل مشاريع المؤسسة مما يلي:

أ- ماترصده الحكومة من اعتمادات في الموازنة الاستثمارية للمؤسسة لهذه الغاية.

ب- التمويل الذاتي من المؤسسة والمستفيدين.

ج- القروض.

د- المنح والهبات والاعانات والوصايا التي يوافق عليها رئيس مجلس الوزراء باقتراح من الوزير.

### الباب الثاني

### الفصل الأول

تأمين الأراضي

مادة (٨): يتم تأمين الأراضي اللازمة لمشاريع المؤسسة وفق الطرق التالية:

أ- شراء أراض من أملاك الدولة الخاصة.

ب- شراء أراض من أملاك مجالس المدن والبلديات 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.

وفي حالة الاستملاك تخصص كافة المقاسم السكنية الناتجة عن تنظيم العقارات المستملاكة للإسكان الاجتماعي وفق الأولويات التالية:

- ١- حاجة المؤسسة من المقاسم السكنية اللازمة لتنفيذ خططها ومشاريعها للاسكان الاجتماعي.
- ٢- حاجة اصحاب العقارات التي تم استملاكها لتنظيم هذه المنطقة وفق القوانين والانظمة النافذة والقرارات ذات الصلة.
- ٣- تخصيص المقاسم السكنية الفائضة عن حاجة المؤسسة واصحاب العقارات المستملكة في حال توفرها لتلبية حاجة الجمعيات التعاونية السكنية.
- د- شراء الأراضي الخاصة بشكل مباشر وفق أسس تحدد بقرار من الوزير وبموافقة مجلس الوزراء.

مادة (٩): بما لا يتعارض مع الإطار الوطني للتخطيط الإقليمي والمخططات الإقليمية يتم بيع المؤسسة بناء على طلبها أراضي أملاك الدولة الواقعة خارج المخططات التنظيمية وتوسعاتها والمساحات المتناسبة مع خططها السنوية والخمسية ومشاريعها المقررة بأسعار مناسبة يتم الاتفاق عليها مع وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي ويصدر مجلس الوزراء القرار اللازم لذلك.

## الفصل الثاني

### التخطيط والتنظيم العمراني

مادة (١٠): تخطيط وتنظيم الأراضي:

أ- تتولى المؤسسة بنفسها أو عن طريق الغير إعداد البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية للأراضي المخصصة لمشاريعها أو الجارية بملكيته.

ب- تشكل في المؤسسة لجنة فنية من:

المدير العام رئيساً

مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية عضواً

مدير التنظيم والتخطيط العمراني في المؤسسة 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

ج- تحدد مهام اللجنة الفنية بما يلي:

١- النظر بالمخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء التي تضعها المؤسسة للأراضي والمباني العائدة لها في مختلف المناطق وذلك بهدف التنسيق وتحقيق الانسجام بينها وبين المخططات والأنظمة النافذة محلياً.

٢- إعادة النظر بالمخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء المصدقة للأراضي والمباني العائدة للمؤسسة.

٣- النظر بالاعتراضات الواردة على المخططات التنظيمية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء وتعديلاتها والتي يتم إعلانها من قبل المؤسسة وفق أحكام المرسوم التشريعي ٥ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته.

د- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وترفع اقتراحاتها وتوصياتها في كل حالة إلى وزير الإدارة المحلية لإصدار قرار التصديق اللازم بشأنها.

هـ- يحضر اجتماعات اللجنة من خارج أعضائها وبدعوة من رئيسها ممثل عن وزارة الدولة لشؤون البيئة عند النظر بالمخططات التنظيمية لمشاريع أو مناطق تستوجب دراسة الأثر البيئي لها.

### الفصل الثالث

#### مقاسم أصحاب الأراضي المستملكة

مادة (١١):

أ- تخضع المقاسم المخصصة لأصحاب الأراضي المستملكة لصالح المؤسسة قبل نفاذ هذا المرسوم التشريعي للقوانين والأنظمة التي خصصت بموجبها.

ب- تقوم المؤسسة وفق القوانين والأنظمة النافذة بتخصيص أصحاب الأراضي المستملكة لصالحها من المستحقين غير المخصصين قبل وبعد نفاذ هذا المرسوم التشريعي بحاجتهم من المقاسم السكنية أو حصص منها ويحدد نظام العمليات اسس وشروط هذا التخصيص.

ج- تعلن المؤسسة نتائج التخصيص لمدة محددة لاتقل عن خمسة عشر يوماً.. يحق خلالها للمخصصين الاعتراض على هذه النتائج وتبت بالاعتراضات لجنة يشكلها الوزير مؤلفة من:

قاضي يسميه وزير العدل رئيساً

ممثل 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

د- لا يعتبر 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 وتكون قراراتها مبرمة لاتقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة.

هـ- تتولى المؤسسة دعوة أصحاب الأراضي المستملكة المعترضين لاختيار ممثليهما أو من ينوب عنهما وفق الاسس التي يحددها نظام العمليات.

### الباب الثالث

#### الفصل الأول

#### الاستثمار العقاري

مادة (١٢): يحق للمؤسسة وفق الصيغ والطرق التي تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة والأسس التي يحددها نظام العمليات:

أ- استثمار أموالها والتصرف بالوحدات العقارية الاستثمارية وفق أحكام الفقرتين (ج، د) من المادة (٥) من هذا المرسوم التشريعي وبما يضمن تحقيق الريعية الاقتصادية لها ويشترط لبيع المقاسم غير المبنية المعدة لغايات استثمارية ضمن كافة الأراضي والعقارات العائدة للمؤسسة الحصول على موافقة مسبقة من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير.

ب- إبرام عقود استثمار محددة الغاية والهدف.

ج- تأسيس شركات مشتركة مع القطاعين العام أو الخاص المحلي أو الخارجي لتنفيذ مشاريع أو أعمال محددة.

د- أي طريقة أخرى تتفق مع مهام المؤسسة وتحقق غاياتها ويوافق عليها مجلس الوزراء.

## الفصل الثاني

### الوحدات العقارية الاجتماعية

مادة (١٣): تلتزم المؤسسة بتخصيص نسبة لا تقل عن (٧٠) بالمئة من المساكن والمقاسم السكنية الواردة في خططها الخمسية كمساكن ومقاسم سكنية اجتماعية وتخصص المساكن الاجتماعية وفق الصيغ القانونية للبيع أو الانتفاع أو الإيجار أو التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك بشروط ميسرة تحدد انطلاقاً من تكلفتها الفعلية بما يتناسب مع الغاية الاجتماعية ومستوى الدخل للمستفيدين منها.

ويحدد نظام العمليات مايلي:

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

ب- مواصفات الوحدات العقارية الاجتماعية منخفضة ومتوسطة التكاليف.

ج- طريقة حساب تكاليف الوحدات العقارية الاجتماعية وتحديد قيمها واستيفانها.

د- أسس تخصيص وبيع المقاسم الاجتماعية.

مادة (١٤): تستفيد الفئات الآتية من الوحدات العقارية الاجتماعية:

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

ب- الفئات التي تنص القوانين والانظمة النافذة على تخصيصها وبيعها مساكن أو مقاسم شعبية أو اجتماعية بشكل مباشر.

مادة (١٥): يحق للمؤسسة وضمن حدود السيولة المالية المتوفرة لديها 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 ٥ بالمئة سنوياً.

مادة (١٦): تعتبر الاستفادة من الشروط الميسرة للوحدات العقارية الاجتماعية وبشكل خاص أسعارها الاستفادة اسمية حصرية للمكاتب أو المخصص الأصلي بهذه الوحدات أو لورثته من بعده وبحجب حكماً حق المكاتب أو المخصص من هذه الاستفادة في حال مخالفته لأي من أحكام الاستفادة من هذه الوحدات أو التصرف بها أو شروط الاكتتاب عليها والواردة في هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات والقرارات واعلانات الاكتتاب الخاصة بهذه الوحدات.

## الفصل الثالث

أحكام منع التصرف بالوحدات العقارية الاجتماعية

مادة (١٧):

أ- يخضع تأجير الوحدات العقارية الاجتماعية لاحكام هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات ويعتبر عقد الأجار سندا تنفيذياً من الإسناد المنصوص عليها في المادة ٢٧٣ من قانون اصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ لعام ١٩٥٣ وتعديلاته وتوثق وتسجل بسجلات المؤسسة كافة عقود التأجير والتأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك وتقوم هذه السجلات مقام السجلات المنصوص عليها في المادة (٣) من القانون (٦) لعام ٢٠٠١ والمادة (٥٧) من المرسوم التشريعي (٨٨) لعام ٢٠١٠.

ب- يحدد نظام العمليات قواعد واحكام عقد الايجار وحالات وكيفية الاخلاء.

ج- فيما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي ونظام العمليات تطبق احكام قوانين الايجار النافذة.

مادة (١٨): تخضع الوحدات العقارية الاجتماعية للمباة للأحكام التالية:

أ- يتمتع على من اشترى أيا من الوحدات العقارية الاجتماعية أو خصص بها من المؤسسة التصرف بها قبل تحقق ما يلي:

١- فيما يخص المساكن الاجتماعية..

انقضاء عشر سنوات على تاريخ عقد شراء المسكن.

سداد كامل قيمة المسكن.

٢- فيما يخص المقاسم الاجتماعية.

انقضاء ست سنوات على تاريخ عقد شراء المقسم أو الحصص السهمية منه.

سداد كامل قيمة المقسم أو الحصص السهمية منه.

إنجاز البناء المقرر على هذا المقسم وفق نظام البناء المحدد له.

ب- يعتبر من أشكال التصرف البيع أو الهبة أو العارية أو إحلال العضوية أو التنازل أو حوالة الحق أو أي عقد تأمين أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تخفي هذا التصرف.

ج- يتم وضع إشارة منع تصرف على الصحيفة العقارية للوحدة العقارية الاجتماعية تتضمن خضوعها لأحكام هذه المادة ويتم ترقيين هذه الإشارة حكماً بوفاة المشتري من المؤسسة أو المخصص من قبلها.

مادة (١٩): يلتزم المخصص بمقسم اجتماعي أو حصة سهمية منه ببناء المساكن المقررة على هذا المقسم وفق الشروط والمواصفات والمساحات المحددة للمساكن الاجتماعية.

مادة (٢٠): يترتب على مخالفة المكتتب على الوحدات العقارية الاجتماعية لأي من شروط الاكتتاب إلغاء اكتتابه وكل ما ترتب عليه من إجراءات وتعاد إليه مدفوعاته بعد حسم نفقات إدارية بمقدار ١٠ بالمئة منها.

مادة (٢١): يترتب حكماً على قيام المخصص بالوحدة العقارية الاجتماعية أو المستفيد منها بمخالفة شروط الاستفادة منها أو شروط تسديد قيمتها أو بالتصرف بها أو بنائها خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي مايلي:

أ- نزع الصفة الاجتماعية عن الوحدة العقارية واعتبارها من الوحدات العقارية الاستثمارية.

ب- إعادة تقدير قيمتها بالاسعار الراجعة من قبل لجنة يشكلها المدير العام ويصدق المجلس على نتيجة عملها ويعتبر قرار التخصيص أو العقد المبرم مع المخصص أو المستفيد من هذه الوحدة العقارية معدلاً حكماً وفق هذه القيمة الراجعة.

ج- حرمان المتصرف بالوحدة العقارية والمتصرف اليه من الاستفادة لاحقاً من أي وحدات عقارية اجتماعية.

مادة (٢٢): في حال التصرف المخالف يضاف لإشارة منع التصرف الواردة في الفقرة "ج" من المادة (١٨) إشارة جديدة على الصحيفة العقارية للوحدة العقارية بمضمون الفقرتين (أ) و(ب) من المادة (٢١) ولا ترقن هاتان الإشارتان إلا بعد تحقق أحد الشرطين التاليين:

أ- تسديد كامل القيمة المعدلة للوحدة العقارية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ المطالبة بها.

ب- تقدم المستفيد المخالف بتعهد خطي بإخلاء الوحدة العقارية قبل انقضاء المدة المحددة بالفقرة (أ) أعلاه وان يقوم بتنفيذ تعهده وإخلاء هذه الوحدة وتسليمها للمؤسسة بالحالة التي سلمت له خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ التعهد وفي حال التزامه بذلك تعاد له مدفوعاته محسوما منها:

١- نفقات إدارية بنسبة ٥ بالمئة من القيمة العقدية للوحدة العقارية.

٢- بدل أشغال بنسبة ٥ بالمئة من القيمة العقدية للوحدة العقارية عن كل سنة اعتباراً من تاريخ تسليمها له.

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

ج- تؤلف بقرار من الوزير لجنة للبت بالمخالفات المرتكبة من المستفيد المخالف في حال عدم قيامه بتسوية وضعه وفق أحكام الفقرتين "أ" و"ب" أعلاه وضمن المهل الزمنية المحددة كما يلي:

قاضي يسميه وزير العدل بمرتبته مستشار على الأقل. رئيساً

ممثل عن وزارة الإسكان والتعمير بمرتبة مدير. عضواً

ممثل عن المؤسسة بمرتبة مدير يسميه المدير العام. عضواً

أحد حملة الإجازة في الحقوق في المؤسسة يسميه المدير العام. مقررراً

تمارس اللجنة مهامها وفق الآتي:

١- البت بادعاء المؤسسة بالمخالفة المرتكبة من قبل المستفيد من الوحدة العقارية الاجتماعية وفي حال ثبوت المخالفة تصدر اللجنة قراراً يتضمن مايلي:

اعتبار كافة تصرفاته الواقعة على الوحدة العقارية باطلة بطلاناً مطلقاً ولا يترتب عليها أي أثر قانوني. إلغاء قرار تخصيصه بالوحدة العقارية أو العقد المبرم معه لبيعه هذه الوحدة.

نزع يد شاغل الوحدة العقارية وواضع اليد عليها أيأ كان الشاغل او واضع اليد وتسليمها للمؤسسة.

٢- للجنة ان تستعين بمن تراه مناسباً للقيام بمهامها.

٣- ترفع اللجنة قرارها الى الوزير.

٤- يصدر الوزير قراراً بتنفيذ قرار اللجنة ويكون كل من القرارين مبرماً وغير قابل لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة ويعتبر هذا القرار من الصكوك التنفيذية وينفذ حكماً عن طريق دوائر التنفيذ.

٥- تؤول ملكية الوحدة العقارية التي تم إخلاؤها خالية من الإشارات والحقوق أيأ كان نوعها إلى المؤسسة دون أي عوض وتسجل باسمها في السجل العقاري دون رسوم أو نفقات.



٦- لا يترتب نزع اليد والإخلاء وفق أحكام هذه الفقرة للمتصرف أو المتصرف اليه أو الشاغل أو الدائن أو المرتهن أو الحاجز أي حق تجاه المؤسسة باستثناء حق المصرف المترتب لقاء القرض الخاص بتسديد قيمة الوحدة العقارية أو جزء منها للمؤسسة في حال وجوده.

٧- يحدد نظام العمليات آليات عمل اللجنة.

مادة (٢٣): تطبق أحكام منع التصرف الواردة في هذا المرسوم التشريعي بعد ثبوت التصرف المخالف بغض النظر عن قيام المستفيد المتصرف بأي إجراء لاحق لثبوت مخالفته يؤدي لإلغاء تصرفه المخالف.

مادة (٢٤): لاتخضع لأحكام منع التصرف الواردة في هذا المرسوم التشريعي..

أ- المساكن الممنوحة مجاناً من الدولة لأسر الشهداء بموجب القانون (٤٣) لعام ١٩٨٠.

ب- المساكن الممنوحة بموجب موافقة رئيس الجمهورية بعد تسديد كامل قيمتها.

ج- المساكن المخصصة للمنزّرين بالهدم من قبل الجهات العامة بسبب تنفيذ المشاريع ذات النفع العام بعد تسديد كامل قيمتها.

مادة (٢٥): تخضع جميع المقاسم المخصصة من قبل المؤسسة لأحكام القانون رقم ٣ لعام ١٩٧٦ ويستثنى من ذلك ومن أحكام منع التصرف الواردة في هذا المرسوم التشريعي المقاسم أو حصص المقاسم المخصصة لأصحاب الأراضي المستملكة لصالح المؤسسة بدلاً من عقاراتهم المستملكة ولكل منهم حصراً الحق ببيع ما خصص له شريطة تحقيقه مايلي: أ- تسديد كامل ما يترتب عليه من مستحقات مالية للمؤسسة.

ب- إبرام عقد التخصيص اللازم واستلام ما خصص به.

ج- توثيق وتسجيل هذا البيع لدى المؤسسة.

الباب الرابع

الفصل الأول

أحكام انتقالية

مادة (٢٦): تعتبر المساكن الشعبية المكتتب عليها أو المخصصة أو المباعة سابقاً من المؤسسة والخاضعة لأحكام القانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ والتي لم يمض على تخصيصها خمسة عشر عاماً من المساكن الاجتماعية وتطبق عليها أحكام هذا المرسوم التشريعي شريطة تسوية أوضاعها خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذه وفق مايلي:

أ- تسديد كافة الالتزامات المالية المتأخرة المترتبة على المسكن.

ب- في حالة المكتتب غير المخصص الذي تنازل عن اكتتابه للغير قبل صدور هذا المرسوم التشريعي بشكل مخالف لأحكام القانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ يجب توثيق هذا التنازل لدى المؤسسة وتسديد غرامة تعادل ١٥ بالمئة من القيمة التقديرية المحددة بالإعلان للمسكن المكتتب عليه تحصل لصالح المؤسسة.

ج- في حالة المخصص بالمسكن أو المستفيد منه أو مشتريه والذي تصرف به للغير قبل صدور هذا المرسوم التشريعي بشكل مخالف لأحكام القانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ يجب توثيق هذا التصرف لدى المؤسسة وتسديد ما يلي:

١- رصيد نصف القيمة التخمينية أو العقدية للمسكن على الأقل.

٢- غرامة تعادل ١٥ بالمئة من القيمة التخمينية أو العقدية للمسكن تحصل لصالح المؤسسة.

وتصدر المؤسسة التعليمات المتضمنة الإجراءات والوثائق المطلوبة من الراغبين بتسوية اوضاعهم وفق أحكام هذه المادة.

مادة (٢٧): يحل المتنازل له أو المتصرف إليه وفق أحكام المادة "٢٦" أعلاه محل المتنازل أو المتصرف بحقوقه والتزاماته كافة بما فيها أحكام منع التصرف المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي على ألا تتجاوز مدة منع التصرف المدة المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي أو المدة المتبقية على انتهاء منع التصرف المنصوص عليها في القانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ أيهما أقل كما يعتبر طرفاً عملية التنازل أو التصرف مستفيدين من السكن لدى المؤسسة ويفقد كلاهما أي حق بالاستفادة من أي مسكن أو مقسم لدى المؤسسة.

مادة (٢٨): يعفى المستفيدون من المساكن المخصصة من المؤسسة والخاضعة لأحكام القانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ والمكتتبون عليها والذين تصرفوا بمساكنهم أو تنازلوا عن اكتتاباتهم خلافاً لأحكامه قبل نفاذ هذا المرسوم التشريعي من الأحكام الجزائية الواردة بالقانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ شريطة تسوية أوضاعهم وأوضاع مساكنهم وفق أحكام المادة "٢٦" من هذا المرسوم التشريعي.

مادة (٢٩): تبقى أحكام القانون ٣٩ لعام ١٩٨٦ مطبقة على التصرفات المخالفة لأحكامه والتي لم يتم توثيقها وتسويتها لدى المؤسسة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

مادة (٣٠): تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي على كافة مشاريع المؤسسة المعلن عنها اعتباراً من تاريخ نفاذه وفيما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي تبقى جميع المشاريع المكتتب عليها قبل نفاذه خاضعة للقوانين والأنظمة المعمول بها بتاريخ الإعلان عنها حتى تتم تصفيتهما أصولاً.

## الفصل الثاني

### أحكام عامة

مادة (٣١): يجوز في مشاريع محددة ولأسباب اجتماعية أو اقتصادية وبقرار من مجلس الوزراء بناء على مذكرة تديرية من المجلس يوافق عليها الوزير تعديل أي من شروط الاستفادة ومنع التصرف بالوحدات العقارية الاجتماعية.

مادة (٣٢): يحق للمؤسسة في سبيل قيامها بتنفيذ مشاريعها وللمستفيدين من هذه المشاريع الاقتراض من كافة مصادر التمويل العقاري المرخص لها بما فيها المصارف وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة وما يتم الاتفاق عليه بين المؤسسة وهذه الجهات المقرضة.

مادة (٣٣): تعفى المؤسسة والمخصصون المقترضون والمصرف في مجال تنفيذ أحكام المادة "٣٢" أعلاه من جميع الرسوم والطابع على المعاملات والعقود وعلى وضع إشارة التأمين وترقيتها.

مادة (٣٤): يحق للمجلس إعادة توزيع التكاليف الاجمالية لمشاريع محددة بين مكوناتها لضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية لها.

مادة (٣٥): تعد الصكوك والعقود المتعلقة بالوحدات العقارية العائدة للمؤسسة والتي تنظم خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي باطلة بطلاناً مطلقاً وغير منتجة لأي أثر قانوني.

مادة (٣٦): على المحاكم إدخال المؤسسة بكافة الدعاوى "مهما كان موضوعها" التي تقام بخصوص الوحدات العقارية الاجتماعية المكتتب عليها أو المخصصة أو التي أبرم عقد بيعها أو التي تقام على أصحاب العقارات المستملكة أو ورثتهم بخصوص ما يستحق لهم من مقاسم سكنية أو حصص سهمية منها بدلاً من عقاراتهم المستملكة.

مادة (٣٧): تطبق المؤسسة قانون جباية الاموال العامة وتعديلاته وتتمتع بصلاحيات الدوائر المالية الممنوحة بمقتضى القانون المذكور وذلك في كل ما يتعلق باجراءات الانذار والحجز وبيع الحجز لاستيفاء ديونها وتعتبر الكتب الرسمية الصادرة عن المؤسسة بمثابة الانذارات الرسمية التي تترتب عليها الاثار القانونية.

مادة (٣٨): تتمتع المؤسسة بجميع الحقوق والامتيازات التي تتمتع بها الوحدات الادارية فيما يتعلق بالعمليات التي تمارسها لتحقيق غاياتها بما في ذلك الاعفاء من رخص البناء لمشاريعها كافة وما يترتب عليها من رسوم والاعفاء من الضرائب والرسوم المالية والرسوم العقارية والبلدية لمشاريع الإسكان الاجتماعي.

مادة (٣٩): تقوم المؤسسة وفي الضواحي الجديدة المشادة من قبلها خارج المخططات التنظيمية وتوسعاتها وخارج مناطق ومشاريع التطوير العقاري والتي تستوجب إحداث وحدات ادارية لها أو اتباعها لوحدة ادارية ببيع الوحدة الإدارية المحدثة أو التي الحقت بها الضاحية بعد استلامها اصولا بنسبة لا تزيد على ٣٠ بالمئة ولا تقل عن ٢٠ بالمئة من المحلات التجارية المخصصة للبيع في هذه الضاحية كمحلات مبنية أو مقاسم تجارية مخصصة لبناء هذه المحلات وبسعر التكلفة لاستثمارها من قبل هذه الوحدات الادارية دعما لمواردها الذاتية وتحدد هذه النسبة بالاتفاق بين المؤسسة والوحدة الإدارية وبما يتوافق مع البعد الاجتماعي لمشاريع المؤسسة في هذه الضواحي.

مادة (٤٠): تعتبر الخطط التي تضعها المؤسسة والعقود التي تبرمها لتأمين الوحدات العقارية نافذة بعد تصديقها من الوزير.

مادة (٤١): تستفيد مشاريع المؤسسة الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري المحدثة بموجب القانون ١٥ لعام ٢٠٠٨ أو المشملة بأحكامه من المزايا والتسهيلات الواردة فيه وبتعليماته التنفيذية.

مادة (٤٢): يجوز صرف وتوزيع ٥ بالمئة من الأرباح السنوية الصافية للمؤسسة كحد اقصى للعاملين فيها والمتعاقدين معها وتحدد أسس توزيع هذه الأرباح بقرار يصدر عن الوزير بالاتفاق مع وزير المالية وبما لا يتجاوز ضعف الراتب للعامل فيها.

مادة (٤٣): تستمر المؤسسة بتطبيق أحكام نظام علاوات الإنتاج الصادر بالمرسوم ١٧١٥ لعام ١٩٧٧.

مادة (٤٤):

أ- يمنح رؤساء وأعضاء اللجان المنصوص عليها في المواد ١٠ و ١١ و ٢٢ من هذا المرسوم التشريعي من العاملين بالدولة عن عملهم بهذه اللجان تعويضا ماليا يسقف لا يتجاوز ضعف الراتب الشهري المقطوع لكل منهم وذلك بموجب نظام خاص يتضمن تعويضات اللجان في المؤسسة يصدر عن الوزير بالاتفاق مع وزير المالية.

ب- يمنح غير العاملين بالدولة في هذه اللجان مكافاة لكل منهم تعادل أعلى تعويض ممنوح لعضو اللجنة من العاملين بالدولة.

مادة (٤٥): فيما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي تخضع المؤسسة لأحكام القانون ٢ لعام ٢٠٠٥.

مادة (٤٦): يصدر الوزير نظام العمليات والقرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي.

مادة (٤٧): ينهى العمل بقرار رئيس الجمهورية رقم ٦٨٣ لعام ١٩٦١ وتحل المؤسسة المعرفة بالمادة (١) من هذا المرسوم التشريعي محل المؤسسة العامة للإسكان المحدثة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٦٨٣ لعام ١٩٦١ بكل ما لها من حقوق وما عليها من التزامات.

مادة (٤٨): ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية ويعتبر نافذا من تاريخ صدوره.

دمشق في ٢٦-٧-١٤٣٢ هجري الموافق لـ ٢٨-٦-٢٠١١ ميلادي.