

## قانون رقم 38 لعام 1978

يقصد بالكلمات المبينة فيما يلي المعاني المذكورة بجانب كل منها :

آ- الوزير : وزير الإسكان والمرافق.

ب- المؤسسة : المؤسسة العامة للإسكان.

ج- المصرف : المصرف العقاري.

د- المدخر : كل مواطن اشترك بالادخار من أجل السكن وفق أحكام هذا القانون.

هـ- الادخار الشهري : المبلغ الذي يلتزم المدخر بتسديده الى المصرف كل شهر.

و- منطقة الادخار : المدينة أو البلدة التي يعلن الادخار من أجل السكن فيها.

تكلف المؤسسة ببناء مساكن جاهزة للسكن للمدخرين ويكلف المصرف بقبض الأموال منهم ومنح القروض لهم وللمؤسسة وفق أحكام هذا القانون.

آ- يعلن فتح باب الاشتراك بالادخار من أجل السكن في كل منطقة ادخار بقرار من الوزير بناء على اقتراح المؤسسة وبالاتفاق مع المصرف تحدد فيه :

1- فئات المساكن التي تقوم المؤسسة بتشييدها وعددها، ويشترط أن لا تزيد مساحة المسكن على مائة وثلاثين متراً مربعاً.

2- القيمة التقديرية الوسطية لكل فئة.

3- الدفعة النقدية على أن لا تزيد عن سدس القيمة الوسطية لفئة المسكن.

4- الادخار الشهري لكل فئة على أن لا يقل عن مائة ليرة سورية.

ب- يشترط في الاشتراك بالادخار من أجل السكن تسديد الدفعة النقدية المقررة ويعتبر تاريخ إيداعها في المصرف تاريخاً لبدء الاشتراك بالادخار.

ج- يشترط لاستمرار المدخر بالاشتراك أن يسدد ادخاراً شهرياً إلى المصرف خلال النصف الأول من كل شهر اعتباراً من الشهر الذي يلي تاريخ إيداع الدفعة النقدية في المصرف دون حاجة إلى إنذار وذلك حتى بلوغ مدفوعاته نصف القيمة الوسطية لفئة السكن التي اختارها.

د- يبقى باب الاشتراك بالادخار مفتوحاً بشكل دائم ويجوز إغلاقه مؤقتاً بقرار من الوزير بناء على طلب معمل من المؤسسة.

آ- يحق لكل مواطن، يرغب في الحصول على سكن من المؤسسة أن يشترك بالادخار من أجل السكن، وذلك بأن يقدم طلباً خطياً إلى المؤسسة يبين فيه رغبته هذه، ويعين منطقة ادخاره ويختار فئة المسكن التي تناسبه والادخار الشهري الذي يلتزم به.

ب- يجوز للمدخر في أي وقت إلغاء اشتراكه بالادخار وسحب مدفوعاته مع مراعاة أحكام المادة 11/ من هذا القانون.

آ- تودع الدفعات النقدية والادخارات الشهرية في حساب خاص يفتحه المصرف باسم المؤسسة في منطقة الادخار ويعفى

المصرف من الاككتاب بإسناد صندوق الدين العام وأية اكتتابات أو إيداعات أو تأمينات أخرى عن هذه الأموال كما لا يجوز الحجز عليها أو تحريك الحساب المودعة فيه إلا من قبل المؤسسة وللأغراض المنصوص عليها في هذا القانون.

ب- يستوفي المصرف لصالح المؤسسة من المدخر الذي يتأخر في تسديد أي اذار شهري عن الخامس عشر من كل شهر غرامة تأخير بمعدل 1% شهرياً عن المبالغ غير المسددة، تودع في حساب المؤسسة المشار إليه في الفقرة السابقة ويعتبر جزء الشهر شهراً كاملاً في هذا المجال، شريطة أن لايزيد مجموع أيام التأخير على مائة وثمانين يوماً متصلة أو منفصلة محسوماً منها أيام العطل الرسمية، وفي حال تجاوز مجموع أيام التأخير الحد المذكور يعتبر اشتراكه بالادخار لاغياً وترد إليه الادخارات.

ج- ينظم المصرف لائحة شهرية لكل فئة في منطقة الادخار تبين مدفوعات المدخرين وأسماءهم مرتبة حسب تسلسل تواريخ وأوقات أداء دفعاتها النقدية ويرسلها إلى المؤسسة.

آ- تلتزم المؤسسة بتسليم المسكن إلى المدخر في منطقة ادخاره خلال فترة لا تزيد عن خمس سنوات اعتباراً من بدء اشتراكه بالادخار، إذا توافرت فيه الشروط التالية :

1- بلوغ مدفوعاته نصف الوسطية المعلن عنها لفئة المسكن التي اختارها.  
2- أن يكون قد تجاوز الثالثة والعشرين من العمر بتاريخ التوزيع.  
3- أن لا يكون مالكاً لسكن هو أو أولاده القصر مجتمعين أو منفردين في منطقة الادخار تزيد قيمته على ثلاثين ألف ليرة سورية بموجب التخمين المالي.

4- أن لا يكون قد استفاد أو خصص بمسكن هو أو زوجته من جمعية تعاونية سكنية.  
5- أن لا يكون هو أو زوجته مجتمعين أو منفردين قد اكتتبا في أكثر من منطقة ادخار واحدة. ويجوز إلغاء الشرطين 2/ و3/ أو تعديل العمر والمبلغ الواردين فيهما بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير.

ب- يتم التسليم بناء على إشعار المصرف المشار إليه في الفقرة د/ من المادة 9/ من هذا القانون.  
تضع المؤسسة خطة سنوية في ضوء حجم الادخارات والقروض والتسهيلات التي تحصل عليها لتأمين الأراضي وتجهيزها وبناء المساكن جاهزة للسكن لصالح المدخرين حسب الفئات التي اختاروها وتسليمهم المساكن ضمن الفترة ووفق الشروط المحددة في المادة 6/ من هذا القانون ومن أجل ذلك :

ا- تعتبر الخطط التي تضعها المؤسسة والعقود التي تعقدتها لتحقيق هذه الأهداف نافذة بعد تصديقها من الوزير.  
ب- يحق للمؤسسة التعاقد بالنراضي مع البلديات والمؤسسات والإدارات ودوائر الأوقاف وسائر الجهات العامة لشراء الأراضي التي تملكها هذه الجهات.

ج- تنفذ أعمال أمانة المساحة التي تتطلبها مشاريع الإسكان من قبل المؤسسة بالذات أو بالواسطة ويتم ذلك وفق الشروط المطبقة في المديرية العامة للمصالح العقارية وتكون الأعمال المنفذة مقبولة في المديرية المذكورة.

د- تقوم المؤسسة بتأمين ما يلزم لمشاريع الإسكان التي تقوم بها من شبكة مياه الشرب وشبكة توزيع الطاقة الكهربائية

وتمديدات الهاتف والمجاري والطرق والإنارة والحدائق العامة عن طريق البلديات والمؤسسات المختصة وفق القوانين والأنظمة المطبقة في هذه الجهات ويجوز للمؤسسة أن تقوم بتنفيذ هذه المرافق أو بعضها مباشرة بنفسها بالاتفاق مع هذه الجهات وأن تقوم بتنفيذ المدارس والمشافي وسائر أبنية الخدمات لحساب الجهات المختصة وبالاتفاق معها.

أ- توزع المؤسسة المساكن على المدخرين وتبعها لهم بسعر الكلفة مضافاً إليها نسبة ربح لا تزيد على 5% وتصدر بقرار من الوزير بناءً على اقتراح المؤسسة أسس تحديد قيم المساكن وتوزيعها دون التقيد بالأفضليات الواردة بالفقرة هـ/ من المادة 34/ من قانون الاستملاك رقم 20/ لعام 1974/.

ب- يجري توزيع المساكن حسب تسلسل أسماء المدخرين في لوائح المصرف العقاري ولا يحق لأية جهة استثناء أي مدخر من هذا التسلسل أو الانتقال من فئة إلى فئة أكبر أو من منطقة اذخار إلى أخرى ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تسجيل للملكية خلافاً لذلك.

آ- يمنح المصرف كل من يرغب من المدخرين الذين وزعت عليهم المساكن قرضاً لتسديد رصيد قيمة سكنه في الحدود التي يسمح بها قانون المصرف وأنظمتها يسدد مع فوائد على أقساط شهرية متساوية خلال فترة حدها الأقصى خمسة عشر عاماً اعتباراً من الشهر الذي يلي تاريخ استلام السكن.

ب- يحدد بقرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية معدل الفائدة التي يتقاضاها المصرف على القروض التي يمنحها بموجب هذا القانون ويراعي في تحديدها سعر التكلفة لدى المصرف.

ج- لا يستفيد من أحكام هذه المادة المدخر الذي كان يملك بتاريخ اشتراكه بالادخار أو خلاله مسكناً كاملاً على وجه الاستقلال هو أو زوجته أو أولاده القاصرين مجتمعين أو منفردين في منطقة الادخار.

د- يحول المصرف مبلغ القرض إلى حساب المؤسسة الجاري وعلى المدخرين الذي لا يكفي قرضهم لتسديد كامل رصيد السكن أن يكملوا تسديد الفرق نقداً وكذلك المدخرون الذين لا يستفيدون من قرض المصرف أو الذين لا يرغبون في الاقتراض عليهم تسديد قيمة السكن نقداً أو إيداعها في حساب المؤسسة الجاري وفي جميع الأحوال يرسل المصرف اشعاراً إلى المؤسسة بالتحويل أو التسديد.

هـ- يعفى المدخرون والمصرف في مجال تنفيذ أحكام هذه المادة من جميع الرسوم والطابع على المعاملات والعقود وسندات القروض وعلى وضع إشارة التأمين وترقيتها في السجل العقاري أو السجل المؤقت.

آ- يمكن للمؤسسة في سبيل قيامها بمشاريع الإسكان للمدخرين أن المدخرين الذين توافرت فيهم الشروط الواردة في المادة 6 من وبالفائدة المقررة وذلك دون المساس بحق المؤسسة بالاقتراض من المصارف والجهات الأخرى.

ب- يزداد رأسمال المصرف العقاري المحدد في المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم 29 لعام 1966 وتعديلاته بمبلغ مائة مليون ليرة سورية. يتم دفع هذه الزيادة في الرأسمال ومبلغ الزيادة المقررة في القانون رقم 11/ لعام 1975 على خمسة أقساط سنوية متساوية تبدأ بعد ثلاث سنوات من تاريخ منح أول اكتتاب يجري لهذه الغاية.

آ- الدفعات النقدية والإدخارات الشهرية غير منتجة للفوائد، إلا أن المدخرين الذين توافدت فيهم الشروط الواردة في المادة 6 من

هذا القانون وانتهت الفترة المحددة فيها دون أن يتم تسليمهم المسكن المستحق يتقاضون عن مدفوعا تهم الفائدة المقررة لدى المصرف عن الودائع الطويلة الأجل كما يلي :

1- في حالة الانتظار وعدم سحب الادخارات :

تضاف الفوائد اعتباراً من تاريخ انتهاء الفترة المحددة وحتى تاريخ الاستلام إلى مدفوعا تهم ويحتفظ لهم بحقوقهم في الحصول على المسكن ولو توقفوا عن تسديد الادخارات الشهرية.

2- في حالة سحب الادخارات :

تستحق الفوائد المقررة اعتباراً من تاريخ الإيداع وحتى تاريخ السحب ويعتبر اشتراكهم لاغياً بالادخار في هذه الحالة.

ب- خلافاً لأحكام الفقرة /ج/ من المادة الثالثة من هذا القانون يحق لورثة المدخر المتوفى الاستمرار على الادخار أو سحب ادخارا تهم خلال سنة من تاريخ الوفاة ويتقاضون في حالة السحب الفائدة ويطبق عليهم ما يطبق على المنسجمين بموجب الفقرة /1/ من هذه المادة.

ج- تتحمل المؤسسة الفوائد المستحقة بموجب هذه المادة.

آ- يمارس المدير العام للمؤسسة الصلاحيات المخولة للمدير العام بموجب أحكام المادة /12/ من القانون رقم /1/ لعام 1976.

ب- تطبق المؤسسة النظام المالي ونظام العقود ونظام الحوافز المشار إليها في الفقرة /و/ من المادة الثالثة من القانون رقم /1/ لعام 1976، والى أن تصدر هذه الأنظمة تبقى المؤسسة خاضعة لأحكام الأنظمة النافذة لديها في هذا المجال.

يجوز بقرارات سنوية تصدر عن رئيس مجلس الوزراء إعفاء المؤسسة واستثنائها في المجالات التالية :

آ- اجازات الاستيراد بالنسبة للمستوردات.

ب- تقييد الاستيراد وحصره ومنعه من أية جهة كانت.

ج- أخذ الموافقة المسبقة من السلطات النقدية والمؤسسات المصرفية من أجل تحويل قيمة المستوردات بالقطع الحر من السوق الموازية.

د- تصديق الفواتير التجارية للمستوردات في مجال التخليص على البضائع وتسديد القيمة.

هـ- تقديم شهادات المنشأ بشرط التقيد بالأحكام النازمة للمقاطعة.

و- شرط النقل عن طريق المؤسسة العامة للنقل البحري.

يستثنى العاملون في المؤسسة من الحدود القصوى للتعويضات المنصوص عنها في المرسوم التشريعي رقم 167 لعام 1963 وتعديلاته.

يحق للمدير العام للمؤسسة :

آ- أن يعهد إلى الأفراد من العاملين في المؤسسة القيام بأعمال إضافية داخلية أو خارجية عن نطاق أعمالهم الأساسية خارج أوقات الدوام الرسمي وأن يمنحهم تعويضات لقاء ذلك بقرار منه.

ب- أن يتعاقد مع الأفراد من العاملين في الدولة أو من خارجها من المهندسين والفنيين والخبراء المحليين والأجانب ومع الهيئات والمكاتب الهندسية ومراكز البحوث لإجراء دراسات أو بحوث أو القيام بأعمال لصالح المؤسسة.

يجوز للمؤسسة أن تطبق قانون جباية الأموال العامة وتعديلاته وتتمتع بالصلاحيات التي تتمتع بها الدوائر المالية بمقتضى القانون المذكور وذلك فيما يتعلق بإجراءات الإنذار والحجز وبيع المحجوز لاستيفاء ديونها وتعتبر الكتب الرسمية الصادرة عن المؤسسة بمثابة الإنذارات الرسمية التي تترتب عليها الآثار القانونية.

تطبق القوانين والأنظمة النافذة لدى المؤسسة والمصرف فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

يصدر الوزير القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.