قرار وزارى

رقم ٦/ ٢٠١١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعى

استنادا إلى المرسوم السلطانى رقم ٢٠٠٨/٣ بتحديد اختصاصات وزارة الإسكان واعتماد هيكلها التنظيمى ،

وإلى قانون الإسكان الاجتماعى الصادر بالمرسوم السلطانى رقم ٢٠١٠/٣٧ ،

وإلى موافقة وزارة المالية بكتابها رقم مالية - ت (١١٨٩١) م.ت.د/١/١٠/٢٠١٠ المؤرخ فى ١٤٣١/١٢/٣٠هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٦م ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقـــرر

المادة الأولـــى :

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعى المرفقة .

المادة الثانيـــة :

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، و يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى : ١٠ من صفـــر ١٤٣٢هـ

الموافـق : ١٥ مـن ينايـــر ٢٠١١م

سيف بن محمد بن سيف الشبيبى

وزيـــــــــر الإسكـــــــان

نشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية رقم (٩٢٨)

الصادرة فى ٢٠١١/٢/١م

اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعى

الفصل الأول

الأحكام العامة

المـادة (١)

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الواردة فيها ذات المعنى المحدد لها فى قانون الإسكان الاجتماعى المشار إليه .

المـادة (٢)

تحدد الوزارة مدة تلقى طلبات المواطنين للحصول على المساعدات السكنية أو القروض السكنية ، ويعلن عن ذلك فى وسائل الإعلام المختلفة.

المـادة (٣)

يجوز منح الوحدات السكنية أو المساعدات السكنية فى الحالات الآتية :

أ - الرجل المتزوج أو المعيل لأسرته أو لإخوانه القصر الذين توفى عنهم والدهم .

ب - المطلقة أو المهجورة الحاضنة لأبنائها بموجب حكم قضائى .

ج - الأرملة التى لديها أبناء قصر فى رعايتها .

د - المرأة المتزوجة من غير عمانى ولديها أبناء قصر مقيمون معها بالسلطنة إقامة دائمة ومتصلة ، شريطة ألا يجاوز الدخل الشهرى للزوج (-/١٥٠) مائة وخمسين ريالا عمانيا .

هـ - الإخوة والأخوات الذين لا عائل لهم سواء من الأصل أو الفرع .

و - أسرة السجين الذى تزيد مدة سجنه على خمس سنوات ميلادية .

ز - الأبناء العمانيين القصر الذين توفى والدهم ، ووالدتهم غير عمانية الجنسية .

المـادة (٤)

يجوز منح القروض السكنية فى الحالات الآتية :

أ - العامل المتزوج أو المعيل لأسرة .

ب - المطلقة العاملة الحاضنة لأبنائها بموجب حكم قضائى .

ج - الأرملة العاملة التى لديها أبناء قصر فى رعايتها .

د - المرأة العاملة غير المتزوجة والمعيلة الوحيدة لأسرتها .

هـ - المرأة العاملة المتزوجة من غير عمانى ولديها أبناء قصر مقيمون معها داخل السلطنة إقامة دائمة ومتصلة على ألا يزيد إجمالى الدخل الشهرى لكلا الزوجين عند تقديم الطلب على (-/٣٠٠) ثلاثمائة ريال عمانى .

المـادة (٥)

يشترط للحصول على الوحدة السكنية ألا يجاوز الدخل الشهرى للزوج والزوجة مبلغا قدره (-/٣٠٠) ثلاثمائة ريال عمانى .

المـادة (٦)

يجب أن تتضمن دراسة الطلب الجوانب الآتية :

أ - الجانب الاجتماعى (كعدد أفراد الأسرة - الحالة الصحية - التعليم) .

ب - الجانب الاقتصادى (كبيان دخل الأسرة - أملاكها وقيمتها التقديرية حسب القيمة السوقية آنذاك) .

ج - الجانب الفنى (كوضع المسكن الإنشائى وملائمته للسكن من عدمه) .

المـادة (٧)

عند رفض الطلب لعدم انطباق الشروط الواردة فى القانون ولائحته التنفيذية ، يخطر مقدمه كتابيا بأسباب الرفض ، على عنوانه البريدى الثابت باستمارة الطلب أو بإخطار الوالى أو الشيخ أو باستلامه بمقر الوزارة ، ويعتد بتاريخ الاستلام ، ولا تقبل طلبات التظلم المقدمة بعد فوات الستين يوما المنصوص عليها بالمادة (٦) من قانون الإسكان الاجتماعى ، ويقدم التظلم طبقا للملحق رقم (١) المرفق بهذه اللائحة .

المـادة (٨)

يجوز تحويل الطلب من قرض سكنى إلى مساعدة سكنية والعكس إذا استوفى الشروط مع احتفاظه بتاريخ تسجيله شريطة تقديم طلب بذلك ، ووفقا لنتائج الدراسة ، وبعد وصول الدور إليه .

المـادة (٩)

مع مراعاة حكم المادة (١٤) من قانون الإسكان الاجتماعى ، لا يجوز التنازل للغير عن طلب الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض السكنى مهما كانت درجة القرابة .

المـادة (١٠)

فى حالة مخالفة نص المادتين (١٠) و (١٦) من قانون الإسكان الاجتماعى ، يحق للوزارة اتخاذ الإجراءات القانونية لاسترداد الوحدة السكنية أو استرداد المبالغ المصروفة ، ولها إحالة المخالف إلى السلطات القضائية المختصة .

الفصل الثانى
الوحدات السكنية

المادة (١١)

تشكل بقرار من الوزير لجان الوحدات السكنية فى الولايات المنفذة بها على النحو الآتى :

١- الوالى (رئيسا) .

٢- ممثل عن وزارة البلديات الإقليمية وموارد المياه .

٣- ممثل عن وزارة التنمية الاجتماعية .

٤- ممثلين أو أكثر عن وزارة الإسكان .

وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسبا لإنجاز أعمالها .

المـادة (١٢)

على اللجنة دراسة طلبات الوحدات السكنية وفقا لنصوص قانون الإسكان الاجتماعى وأحكام هذه اللائحة ورفع توصياتها للوزير للاعتماد .

المـادة (١٣)

تعطى الأولوية فى توزيع الوحدات السكنية لأبناء الولاية المنفذة فيها والذين لهم طلبات مسجلة ببرنامج المساعدات السكنية إذا استوفت الشروط القانونية ، وللوزارة فى ضوء نتائج الدراسة منح إحدى تلك الوحدات لذوى الحالات الاستثنائية والملحة دون التقيد بشرط الأولوية .

المـادة (١٤)

تصدر الوزارة سندات انتفاع للوحدات السكنية لمدة (١٠) عشر سنوات باسم مقدم الطلب أو أبنائه القصر فى حالة وفاته ، وذلك طبقا للملحق رقم (٢) المرفق بهذه اللائحة ، على أن يتم تمليكها لهم بعد انقضاء المدة المشار إليها شريطة إقامتهم فيها إقامة دائمة ومتصلة وذلك فى ضوء ما تسفر عنه الزيارات الدورية التى يقوم بها المختصون بالوزارة .

الفصل الثالث
المساعدات السكنية

المـادة (١٥)

يشترط فى طالب المساعدة السكنية عند تقديمه للطلب ألا يجاوز إجمالى دخله الشهرى مبلغا قدره (-/١٥٠) مائة وخمسون ريالا عمانيا وألا يزيد دخله الشهرى عن مبلغ قدره (-/١٨٥) مائة وخمسة وثمانون ريالا عمانيا عند منحه المساعدة السكنية .

كما يشترط فى طالب المساعدة السكنية ممن تجاوز عمره ستين سنة ميلادية ألا يجاوز دخله الشهرى (-/٢٥٠) مائتين وخمسين ريالا عمانيا .

ويجوز منح المساعدة السكنية لمن لم يستفد من القرض السكنى لبلوغه خمسين عاما بشرط ألا يجاوز دخله (-/٢٥٠) مائتين وخمسين ريالا عمانيا عند وصول دوره .

المـادة (١٦)

يشترط لمنح المساعدة السكنية أن يكون مقدم الطلب مقيما إقامة دائمة فى المسكن المراد تنفيذ المساعدة عليه ، أو أن يمتلك أرضا سكنية باسمه للبناء عليها ، وفى حالة عدم توفر الأرض للبناء ، فعلى مقدم الطلب توفير موقع بديل يملكه لمنحه المساعدة السكنية .

المـادة (١٧)

على طالب المساعدة السكنية أن يرفق مع استمارة الطلب المستندات الآتية :

أ - صورة من سند ملكية ورسم مساحى حديث للموقع المراد تنفيذ المساعدة عليه .

ب - صورة من جواز السفر والبطاقة الشخصية له .

ج - شهادة راتب له ولجميع أفراد أسرته العاملين معتمدة من جهة العمل أو شهادة تقدير دخل من الشيخ أو الرشيد مصدقا عليها من الوالى لأصحاب الحرف الحرة .

د - صورة عقد الزواج وشهادات ميلاد الأبناء .

المـادة (١٨)

تحدد قيمة المساعدة السكنية لبناء مسكن أو ترميمه أو إعادة بنائه أو إجراء إضافات عليه بحد أقصى قدره (-/٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال عمانى ، وللوزير رفع قيمة المساعدة فى المناطق ذات الطبيعة الطبوغرافية الصعبة .

المـادة (١٩)

لا تستحق المساعدة السكنية إذا كان مقدم الطلب معيلا لنفسه ولزوجه فقط ولديه أبناء يمتلكون مساكن صالحة للإقامة أو يتعدى مجموع دخولهم الشهرية مبلغا قدره (-/١,٠٠٠) ألف ريال عمانى ، شريطة ألا يجاوز الدخل الشهرى لأى منهم مبلغ (-/٥٠٠) خمسمائة ريال عمانى ، وفقا لما تنتهى إليه الدراسة التى تعدها الوزارة .

المـادة (٢٠)

فى حالة وفاة طالب المساعدة السكنية يتم نقل الطلب إلى أبنائه القصر على أن تقدم المستندات الآتية :

أ - شهادة وفاة مقدم طلب المساعدة .

ب - شهادة حصر ورثة .

ج - صور من شهادات ميلاد الأبناء القصر .

د - صورة من الوكالة الشرعية .

هـ - إثبات الحالة الاجتماعية بالنسبة للأم .

الفصل الرابع
القروض السكنية

المـادة (٢١)

يشترط أن يكون إجمالى الدخل الشهرى لطالب القرض ما بين (-/١٥١) مائة وواحد وخمسين ريالا عمانيا إلى (-/٢٥٠) مائتين وخمسين ريالا عمانيا عند تسجيل الطلب ، وألا يجاوز إجمالى دخل طالب القرض عند وصول دوره (-/٤٠٠) أربعمائة ريال عمانى ، وفى حالة عمل زوجته يجب ألا يجاوز إجمالى دخلهما الشهرى معا (-/٦٠٠) ستمائة ريال عمانى .

المـادة (٢٢)

يمنح القرض السكنى بدون فوائد ، وتحدد قيمته فى كل حالة وفقا لعمر ودخل طالب القرض وبحد أقصى قدره (-/٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال عمانى ، ويتم إبرام عقد قرض بين الوزارة والمقترض طبقا للنموذج الذى تعده الوزارة .

المـادة (٢٣)

على طالب القرض السكنى أن يرفق بطلبه المستندات الآتية :

أ - صورة من جواز سفره وبطاقته الشخصية ولزوجه .

ب - شهادة رسمية براتبه من جهة عمله ، أما بالنسبة لأصحاب الحرف الحرة فيشترط فى شهادة تقدير الدخل أن تكون معتمدة من الشيخ ومصادقا عليها من الوالى .

ج - صورة من عقد زواجه وشهادات ميلاد الأبناء .

د - تعهد بعدم وجود أى مصدر آخر للدخل .

هـ - كشف بحسابه البنكى لمدة ستة أشهر عند تقديم الطلب وعند وصول دوره .

المـادة (٢٤)

على طالب القرض عند استلام الموافقة المبدئية أن يقدم المستندات الآتية :

أ - نسخة من سند الملكية والرسم المساحى وخرائط حديثة للمسكن مصادق عليها من الجهات المختصة شريطة أن توافق عليها الوزارة .

ب - إباحة بناء سارية المفعول للمسكن المطلوب إنشاؤه أو إكماله أو توسعته أو إكمال بناء المسكن المراد شراؤه .

ج - ثلاثة عروض أسعار من مقاولين معتمدين من الوزارة .

د - إقرار شرعى من الكاتب بالعدل يلتزم بموجبه الضامن فى الحالات المنصوص عليها فى المادة (٢٠) من قانون الإسكان الاجتماعى بسداد أقساط القرض متضامنا مع طالب القرض .

هـ - شهادة راتب حديثة لضامن طالب القرض وصورة من بطاقته الشخصية وجواز سفره .

و - رسالة من الاستشارى يحدد فيها أتعابه نظير إشرافه على تنفيذ المشروع .

المـادة (٢٥)

تلغى الوزارة الطلب إذا لم يستكمل طالب القرض إجراءات قرضه أو المستندات المطلوبة خلال المدد الآتية :

أ - ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء الدراسة وصرف استمارة طلب القرض .

ب - ستين يوما من تاريخ استلام خطاب الموافقة المبدئية .

ج - ستين يوما من تاريخ أمر التشغيل إذا لم يبدأ المقاول العمل وذلك بواسطة دائرة المشاريع بالوزارة ، وعلى طالب القرض توفير مقاول بديل خلال مدة أقصاها ثلاثون يوما ، ويعتبر الطلب لاغيا إذا تسبب طالب القرض فى تأخير البدء فى العمل وفقا للتاريخ المحدد فى أمر التشغيل .

ويجوز تمديد تلك الفترات وفقا للمبررات التى توافق عليها الوزارة .

المادة (٢٦)

على المقترض إسناد عملية الإشراف لتنفيذ المشروع إلى مكتب استشارى متخصص معتمد للتأكد من التزام المقاول بالمواصفات الفنية للمبنى ، وإعداد تقرير فنى عن مراحل البناء يتم على أساسه صرف دفعات القرض للمقاول فى نهاية كل مرحلة ، وعلى الوزارة خصم أتعاب المكتب الاستشارى من مبلغ القرض .

المادة (٢٧)

يحسب مبلغ القرض وفقا لتاريخ ميلاد مقدم الطلب الثابت بالبطاقة الشخصية وجواز السفر .

المادة (٢٨)

يجب ألا يتجاوز القسط الشهرى للقرض نسبة (٢٥٪) من إجمالى الدخل الشهرى للمقترض ، ويجوز له سداد عدة أقساط أو كامل الأقساط إذا رغب فى ذلك .

المادة (٢٩)

يحسب مبلغ القرض وفق المعادلة التالية :

(٥٩ سنة) - عمر المقترض = (الناتج) × (١٢ شهرا × (٢٥٪ من الدخل) = قيمة القرض .

المادة (٣٠)

فى حالة زيادة تكلفة الوحدة السكنية الممولة بواسطة القرض الإسكانى على مبلغ القرض يتحمل المقترض فرق التكلفة بشرط ألا تزيد على (-/١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال عمانى .

المـادة (٣١)

يجب ألا يزيد عمر ضامن المقترض المنصوص عليه بنص المادة (٢٠) من قانون الإسكان الاجتماعى عن (٦٠) ستين سنة عند استحقاق القسط الأخير .

المـادة (٣٢)

تقوم أمانة السجل العقارى وفروعها فى المحافظات والمناطق بإجراءات تسجيل رهن لصالح الوزارة على المسكن والأرض الممول بواسطة القرض فور اعتماد اللجنة - المنصوص عليها فى المادة (٢٣) من قانون الإسكان الاجتماعى - للقرض أو عند إتمام البيع فى حالة شراء مسكن جاهز بواسطة القرض .

المـادة (٣٣)

يبدأ المقترض فى سداد القرض بعد تسعة أشهر من صدور أمر التشغيل فى حالات البناء أو التوسعة أو الإكمال أو الصيانة ، أما فى حالة الشراء فيبدأ السداد بعد ستين يوما من تاريخ صرف القرض .

المـادة (٣٤)

يجوز إعادة جدولة سداد مبلغ القرض السكنى وفقا للمادة (٣٠) من قانون الإسكان الاجتماعى بعد إجراء دراسة شاملة للمقترض و فى ضوء ما انتهت إليه الدراسة .

المـادة (٣٥)

تقوم دائرة الشؤون المالية بالوزارة بإعداد بيان شهرى بموقف سداد القروض الإسكانية للوقوف على المتخلفين عن السداد لاتخاذ الإجراءات القانونية بشأنهم واسترداد المبالغ .

المـادة (٣٦)

للوزير بعد أخذ موافقة وزارة المالية إعفاء المقترض من سداد أقساط مبلغ القرض إذا قل دخله الشهرى عن (-/١٥٠) مائة وخمسين ريالا عمانيا بعد منحه القرض وذلك فى ضوء ما تنتهى إليه الدراسة التى تعد فى هذا الشأن .

ملحق رقم (١) بشأن استمارة تظلم
من قرار رفض طلب مساعدة سكنية أو وحدة سكنية أو قرض سكنى

أنه فى يوم الموافق: / / مسلسل رقم :

البيانات الشخصية :

الاســـــــم :

رقم البطاقة الشخصية/ الجواز :

الولايـــــــة : القرية:

العنـــــــوان :

ص.ب : الرمز البريدى :

رقـــم الهاتـــف :

رقم هاتف أحد الأقربـاء :

بيانـات الطلـب :

	اليوم	الشهر	السنة
تاريخ تقديم الطلب :	/	/	

رقـم الطلـب :

الجهة المقدم لها الطلب :

أسبـاب التظلـم :

عزيزي المواطن يرجى ذكر أسباب التظلم من قرار الرفض باختصار :

١-

٢-

٣-

٤-

الاسـم : التوقيع :

المرفقات المطلوبة :

- صورة من البطاقة الشخصية أو جواز السفر .
- صورة من القرار المتظلم منه .

لاستخدام الوزارة :

رقم القرار : تاريخه :

قبول التظلم : نعم ☐ لا ☐

يعتمد
الدائرة / قسم الشؤون القانونية

يعتمد
وزير الإسكان أو من يفوضه

ملحق رقم (٢) بشأن
سند انتفاع بوحدة سكنية

تشهد وزارة الإسكان

بأن المواطن _____ انتفع

بالمسكن رقم _____ الكائن فى _____

بـ _____ المقام على قطعة الأرض السكنية

رقم _____ مربع _____ ومساحتها _____ مترا مربعا

وقد سجل هذا المسكن باسمه اعتبارا من تاريخ _____

_____ هـ الموافق _____ ميلادية

حرر فى _____ هـ الموافق _____ ميلادية

يعتمد ،،،

المدير العام

ملاحظة

هذا السند لا يجيز لصاحبه التصرف بالمسكن من حيث البيع أو التنازل أو الهبة أو المبادلة أو الإيجار خلال عشر سنوات اعتبارا من تاريخ صدور هذا السند .