

قرار وزاري

رقم (٢٠١١ / ٦)

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعي

استنادا إلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٨/٣ بتحديد اختصاصات وزارة الإسكان واعتماد هيكلها التنظيمي ،
وإلى قانون الإسكان الاجتماعي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٠/٣٧ ،
وإلى موافقة وزارة المالية بكتابها رقم مالية - ت (١١٨٩١) م.ت.د/١٠/١/٢٠١٠ المؤرخ في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٦ م ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقرر

المادة الأولى : يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعي المرفقة .
المادة الثانية : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ١٠ من صفر ١٤٣٢ هـ

الموافق : ١٥ من يناير ٢٠١١ م

سيف بن محمد بن سيف الشبيبي

وزير الإسكان

اللائحة التنفيذية لقانون الإسكان الاجتماعي

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة (١) : في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الواردة فيها ذات المعنى المحدد لها في قانون الإسكان الاجتماعي المشار إليه .

المادة (٢) : تحدد الوزارة مدة تلقي طلبات المواطنين للحصول على المساعدات السكنية أو القروض السكنية ، ويعلن عن ذلك في وسائل الإعلام المختلفة.

المادة (٣) : جوز منح الوحدات السكنية أو المساعدات السكنية في الحالات الآتية :

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

ب - المطلقة أو المهجورة الحاضنة لأبنائها بموجب حكم قضائي .

ج - الأرملة التي لديها أبناء قصر في رعايتها .

د - المرأة المتزوجة من غير عُماني ولديها أبناء قصر مقيمون معها بالسلطنة إقامة دائمة ومتصلة ، شريطة ألا يتجاوز الدخل الشهري للزوج (-/ ٣٠٠) ثلاثمائة ريال عُماني .

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

و - أسرة السجن الذي تزيد مدة سجنه على خمس سنوات ميلادية .

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

المادة (٤) : يجوز منح القروض السكنية في الحالات الآتية :

أ - العامل المتزوج أو المعيل لأسرة .

ب - المطلقة العاملة الحاضنة لأبنائها بموجب حكم قضائي .

ج - الأرملة العاملة التي لديها أبناء قصر في رعايتها .

د - المرأة العاملة غير المتزوجة والمعيلة الوحيدة لأسرتها .

هـ - المرأة العاملة المتزوجة من غير عُماني ولديها أبناء قصر مقيمون معها

داخل السلطنة إقامة دائمة وملتصلة على ألا يزيد إجمالي الدخل الشهري لكلا الزوجين عند تقديم الطلب على (-/٤٠٠) أربعمائة ريال عُماني .

المادة (٥) : يشترط للحصول على الوحدة السكنية ألا يجاوز الدخل الشهري للزوج والزوجة مبلغاً قدره (-/٤٠٠) أربعمائة ريال عُماني .

المادة (٦) : يجب أن تتضمن دراسة الطلب الجوانب الآتية :

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

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

ج - الجانب الفني (كوضع المسكن الإنشائي وملائمته للسكن من عدمه) .

المادة (٧) : عند رفض الطلب لعدم انطباق الشروط الواردة في القانون ولائحته التنفيذية يخطر مقدمه كتابيا بأسباب الرفض ، على عنوانه البريدي الثابت باستمارة الطلب أو بإخطار الوالي أو الشيخ أو باستلامه بمقر الوزارة ، ويعتد بتاريخ الاستلام ، ولا تقبل طلبات التظلم المقدمة بعد فوات الستين يوماً المنصوص عليها بالمادة (٦) من قانون الإسكان الاجتماعي ، ويقدم التظلم طبقاً للملحق رقم (١) المرفق بهذه اللائحة .

المادة (٨) : يجوز تحويل الطلب من قرض سكني إلى مساعدة سكنية والعكس إذا استوفى الشروط مع احتفاظه بتاريخ تسجيله شريطة تقديم طلب بذلك ، ووفقاً لنتائج الدراسة ، وبعد وصول الدور إليه .

المادة (٩) : مع مراعاة حكم المادة (١٤) من قانون الإسكان الاجتماعي ، لا يجوز التنازل للغير عن طلب الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض السكني مهما كانت درجة القرابة .

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

الفصل الثاني

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 مناسباً لإنجاز أعمالها .

المادة (١٢) :على اللجنة دراسة طلبات الوحدات السكنية وفقاً لنصوص قانون الإسكان الاجتماعى وأحكام هذه اللائحة ورفع توصياتها للوزير للاعتماد .

المادة (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 .

المادة (١٤) : تصدر الوزارة سندات انتفاع للوحدات السكنية لمدة (١٠) عشر سنوات باسم مقدم الطلب أو أبنائه القصر فى حالة وفاته ، وذلك طبقاً للملحق رقم (٢) المرفق بهذه اللائحة ، على أن يتم تملكها لهم بعد انقضاء المدة المشار إليها شريطة إقامتهم فيها إقامة دائمة وملتصلة وذلك فى ضوء ما تسفر عنه الزيارات الدورية التى يقوم بها المختصون بالوزارة .

الفصل الثالث

المساعدات السكنية

المادة (١٥) : يشترط في طالب المساعدة السكنية عند تقديمه للطلب ووصول دوره ألا يجاوز إجمالي دخله الشهري مبلغاً قدره (-/٣٠٠) ثلاثمائة ريال عُمانى .

ويشترط في طالب المساعدة السكنية ممن تجاوز عمره ستين سنة ميلادية ألا يجاوز دخله الشهري (-/٤٠٠) أربعمائة ريال عُمانى .

ويجوز منح المساعدة السكنية لمن لم يستفد من القرض السكني لبلوغه خمسين عاماً بشرط ألا يجاوز دخله الشهري (-/٤٠٠) أربعمائة ريال عُمانى عند وصول دوره .

المادة (١٦) : يشترط لمنح المساعدة السكنية أن يكون مقدم الطلب مقيماً إقامة دائمة في المسكن المراد تنفيذ المساعدة عليه ، أو أن يمتلك أرضاً سكنية باسمه للبناء عليها ، وفي حالة عدم توفر الأرض للبناء ، فعلى مقدم الطلب توفير موقع بديل يملكه لمنحه المساعدة السكنية .

المادة (١٧) : على طالب المساعدة السكنية أن يرفق مع استمارة الطلب المستندات الآتية :

أ- صورة من سند ملكية ورسم مساحي 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 الوالي لأصحاب الحرف الحرة .

د - صورة عقد الزواج وشهادات ميلاد الأبناء .

المادة (١٨) : تحدد قيمة المساعدة السكنية لبناء مسكن أو ترميمه أو إعادة بنائه أو إجراء إضافات عليه بحد أقصى قدره (-/٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال عُمانى ، وللوزير

رفع قيمة المساعدة في المناطق ذات الطبيعة الطبوغرافية الصعبة .

المادة (١٩) : لا تستحق المساعدة السكنية إذا كان مقدم الطلب معيلاً لنفسه ولزوجه فقط ولديه أبناء يمتلكون مساكن صالحة للإقامة أو يتعدى مجموع دخولهم

الشهرية مبلغاً قدره (-/١,٠٠٠) ألف ريال عماني ، شريطة ألا يجاوز الدخل الشهري لأي منهم مبلغ (-/٥٠٠) خمسمائة ريال عماني ، وفقاً لما تنتهي إليه الدراسة التي تعدها الوزارة .

المادة (٢٠) : في 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

المادة (٢١) : يشترط أن يكون إجمالي الدخل الشهري لطالب القرض ما بين (٣٠١) ثلاثمائة وريال عُمانى واحد إلى (-/٤٠٠) أربعمائة ريال عُمانى عند تسجيل الطلب ، وألا يتجاوز إجمالي دخل طالب القرض عند وصول دوره (-/٥٠٠) خمسمائة ريال عُمانى ، وفي حالة عمل زوجته يجب ألا يتجاوز إجمالي دخلهما الشهري معاً (-/٦٠٠) ستمائة ريال عُمانى .

المادة (٢٢) : يمنح القرض السكنى بدون فوائد ، وتحدد قيمته فى كل حالة وفقاً لعمر ودخل طالب القرض وبحد أقصى قدره (-/٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال عمانى ، ويتم إبرام عقد قرض بين الوزارة والمقترض طبقاً للنموذج الذى تعده الوزارة .

المادة (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 ومصادقاً 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 .

المادة (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 - إياحة 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 .

المادة (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 إجمالي الدخل الشهرى للمقترض ، ويجوز له سداد عدة أقساط أو كامل الأقساط إذا رغب فى ذلك .

المادة (٢٩) : يحسب مبلغ القرض وفق المعادلة التالية :

$$(٥٩ سنة) - عمر المقترض = (الناتج) \times (١٢ شهرا \times ٢٥\% من الدخل)$$

= قيمة القرض .

المادة (٣٠) : في حالة زيادة تكلفة الوحدة السكنية الممولة بواسطة القرض الإسكاني على مبلغ القرض يتحمل المقترض فرق التكلفة بشرط ألا تزيد على (-/١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني .

المادة (٣١) : يجب ألا يزيد عمر ضامن المقترض المنصوص عليه بنص المادة (٢٠) من قانون الإسكان الاجتماعي عن (٦٠) ستين سنة عند استحقاق القسط الأخير .

المادة (٣٢) : تقوم أمانة السجل العقاري وفروعها في المحافظات والمناطق بإجراءات تسجيل رهن لصالح الوزارة على المسكن والأرض الممول بواسطة القرض فور اعتماد اللجنة - المنصوص عليها في المادة (٢٣) من قانون الإسكان الاجتماعي - للقرض أو عند إتمام البيع في حالة شراء مسكن جاهز بواسطة القرض .

المادة (٣٣) : يبدأ المقترض في سداد القرض بعد تسعة أشهر من صدور أمر التشغيل في حالات البناء أو التوسعة أو الإكمال أو الصيانة ، أما في حالة الشراء فيبدأ السداد بعد ستين يوماً من تاريخ صرف القرض .

المادة (٣٤) : يجوز إعادة جدولة سداد مبلغ القرض السكني وفقاً للمادة (٣٠) من قانون الإسكان الاجتماعي بعد إجراء دراسة شاملة للمقترض وفي ضوء ما انتهت إليه الدراسة .

المادة (٣٥) : تقوم دائرة الشؤون المالية بالوزارة بإعداد بيان شهري بموقف سداد القروض الإسكانية للوقوف على المتخلفين عن السداد لاتخاذ الإجراءات القانونية بشأنهم واسترداد المبالغ .

المادة (٣٦) : للوزير بعد أخذ موافقة وزارة المالية إعفاء المقترض من سداد أقساط مبلغ القرض إذا قل دخله الشهري عن (-/٣٠٠) ثلاثمائة ريال عماني بعد منحه القرض وذلك في ضوء ما تنتهي إليه الدراسة التي تعد في هذا الشأن .

ملحق رقم (١) بشأن استمارة تظلم

من قرار رفض طلب مساعدة سكنية أو وحدة سكنية أو قرض سكني

أنه في يوم الموافق: / / مسلسل رقم :
البيانات الشخصية :
الاسم :
رقم البطاقة الشخصية / الجواز :
الولاية :
العنوان :
ص.ب :
الرمز البريدي :
رقم الهاتف :
رقم هاتف أحد الأقرباء :

بيانات الطلب :

اليوم / الشهر / السنة
تاريخ تقديم الطلب :
رقم الطلب :
الجهة المقدم لها الطلب :

أسباب التظلم :

عزيمي المواطن يرجى ذكر أسباب التظلم من قرار الرفض باختصار :
-١
-٢
-٣
-٤
الاسم :
التوقيع :

المرفقات المطلوبة :

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

لاستخدام الوزارة :

رقم القرار :
تاريخه :

قبول التظلم :
يعتمد لا
يعتمد نعم

وزير الإسكان أو من يفوضه

الدائرة / قسم الشؤون القانونية

ملحق رقم (٢) بشأن
سند انتفاع بوحدة سكنية

تشهد وزارة الإسكان

بأن المواطن _____ انتفع
بالمسكن رقم _____ الكائن في _____
بـ _____ المقام على قطعة الأرض السكنية رقم
_____ مربع _____ ومساحتها _____ مترا مربعا وقد
سجل هذا المسكن باسمه اعتبارا من تاريخ _____
الموافق _____ ميلادية
حرفي _____ هـ الموافق _____ ميلادية

ملاحظة

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

يعتمد ،،،

المدير العام