

قرار وزير الأشغال العامة والإسكان رقم (١) لسنة ٢٠٠٤م بشأن تنظيم بيع وتأجير الوحدات العقارية المملوكة للوزارة

وزير الأشغال العامة والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بشأن تمليك الطبقات والشقق والمخلات ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (٢) لسنة ١٩٩٧م.

وعلى قرار وزير الإسكان رقم (١) سنة ١٩٩٧ بشأن تنظيم الانتفاع بالوحدات العقارية التي تحصل عليها وزارة الإسكان المعدل بالقرار رقم (٢) ١٩٩٨م.

وبناءً على الصلاحيات المخولة لي

وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة

أقرر ما يلي:-

الفصل الأول

تعريف وأحكام عامة

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة لها

أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك :-

الـوزارة: وزارة الأشغال العامة والإسكان.

الـوزير: وزير الأشغال العامة والإسكان.

الجهات الحكومية: الوزارات والمؤسسات والهيئات العامة والجهات العسكرية.

الـمنتفع: الشخص الطبيعي الذي اشترى أو استأجر وحدة عقارية من المشاريع التابعة للوزارة.

الموظف الحكومي: أي موظف مدني أو عسكري يتقاضى راتباً شهرياً منتظماً.

الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المبنى سواء كان طابقاً أو شقة أو محلاً تجارياً.

الشقة: وحدة كاملة مستقلة في طابق أعدت للسكن فقط.

المحل التجاري: وحدة مستقلة في الطابق الأرضي من المبنى خصصت للأغراض التجارية.

مادة (٢)

يهدف هذا القرار إلى تنظيم بيع وتأجير الوحدات العقارية المملوكة للوزارة وفقاً للأحكام الواردة فيه.

مادة (٣)

يقدم طلب الشراء أو الاستئجار للوزارة على النموذج المعد لذلك مرفقاً به المستندات التي تحددها الوزارة على أن يوضع على الطلب دمغة بقيمة خمسة دنانير أردنية أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً.

مادة (٤)

تنظر الوزارة في الطلبات المقدمة إليها لتحديد أولويات البيع والتأجير وفقاً للأسس والمعايير التي تضعها من خلال اللجنة المختصة.

الفصل الثاني**البيع****الفرع الأول****شروط البيع****مادة (٥)**

يشترط فيمن يرغب في شراء شقة ما يلي :-

- ١- أن يكون فلسطينياً بلغ الثامنة عشرة من عمره على الأقل.
- ٢- أن يكون متزوجاً أو معيلاً لأسرة.
- ٣- أن يكون لدى المتقدم القدرة على دفع ما لا يقل عن ٢٠٪ من ثمن الوحدة العقارية الأصلي كدفعة مقدمة.

- ٤- أن يكون له مصدر دخل ثابت وأن يسمح ربع الدخل الشهري للأسرة بتغطية القسط الشهري المستحق عليه شهرياً.
- ٥- أن يسمح عمر المنتفع بسداد القسط الأخير من ثمن الشقة قبل بلوغه سن التقاعد.
- ٦- أن لا يكون المتقدم أو زوجته مالكاً لمسكن يتناسب مع المعايير الإسكانية أو قطعة أرض فضاء صالحة للبناء.
- ٧- أن لا يكون المتقدم ملتزماً بتسديد قروض من دخله الشهري لأي جهة كانت أو كفيلاً لأي مدين آخر.
- ٨- أن لا يكون المتقدم أو زوجته قد انتفع سابقاً بقطعة أرض أو وحدة سكنية من أي جهة كانت.

مادة (٦)

تبرم الوزارة مع المنتفع عقد بيع ابتدائياً تبين فيه شروط وأحكام البيع ويتحول هذا العقد إلى عقد بيع نهائي بعد سداد المنتفع كامل الثمن.

مادة (٧)

يجوز للوزارة خصم ما نسبته ٨٪ من ثمن الشقة إذا دفع المنتفع الثمن كاملاً عند التوقيع على العقد ويصبح التعاقد نهائياً.

مادة (٨)

لا يجوز الانتفاع وفقاً لأحكام هذا القرار إلا لمرة واحدة فقط ولا يجوز لأحد أن ينتفع بأكثر من شقة واحدة.

الفرع الثاني

تسديد الثمن

مادة (٩)

في حال تسديد الثمن على أقساط يتم الدفع وفقاً لما يلي :-

١- يدفع المنتفع بالشقة ٢٠٪ من قيمتها كدفعة أولى ويسدد باقي الثمن على أقساط شهرية منتظمة وعلى التوالي بحيث لا يزيد قيمة القسط الشهري على ربع الدخل الشهري للأسرة.

٢- يدفع المنتفع بالمحل التجاري ٤٠٪ من قيمته كدفعة أولى ويسدد باقي الثمن على ثلاث دفعات سنوية متتالية ومتساوية وبفائدة سنوية ٤٪، ويبدأ الاستحقاق بعد سنة من تاريخ استلام المحل.

مادة (١٠)

يكون تسديد الأقساط الشهرية المستحقة على المنتفع إذا كان موظفاً حكومياً بالخصم من راتبه الشهري مباشرة، وبأداء المنتفع لهذه الأقساط بنفسه إذا لم يكن موظفاً حكومياً أو بواسطة كفيله المتضامن معه.

مادة (١١)

يقدم المنتفع بالوحدة العقارية بالتقسيط الضمانات التالية :-

أولاً: مشتري الوحدة العقارية (الشقة) يقدم:

أ- تفويضاً منه باقتطاع قيمة القسط الشهري من راتبه مباشرة.

ب- كفيلاً ويكون موظفاً حكومياً متضامناً معه بقيمة الأقساط وتستطيع الجهة الحكومية المختصة استقطاع قيمة الأقساط منه في حالة استقالة المنتفع أو تركه العمل أو تخلفه عن الدفع ويشترط أن يسمح عمر الكفيل باستقطاع قيمة القسط الأخير من ثمن الشقة من راتبه قبل بلوغه سن التقاعد.

ت- سند دين منظماً بكفيلين موظفين حكوميين متكافلين متضامنين بتسديد قيمة الأقساط وتستطيع الجهة الحكومية المختصة استقطاع قيمة الأقساط منهم في حالة تخلف المنتفع عن الدفع ويشترط أن يسمح عمر الكفيلين باستقطاع قيمة القسط الأخير من ثمن الشقة من راتبهم قبل بلوغهم سن التقاعد.

ثانياً: مشتري الوحدة العقارية (المحل التجاري)

أ- يوقع على سند إقرار وتعهد بأن يكون للوزارة حق امتياز على المحل التجاري لحين سداد كامل الثمن.

ب- يقدم كفالة بنكية أو شيك بنكي بقيمة المحل التجاري متجددة حتى سداد كامل الثمن.

مادة (١٢)

يبدأ خصم أو أداء الأقساط طبقاً للتسوية المالية الصادرة من الوزارة، ويستمر ذلك إلى أن يفي المشتري بسداد كامل الثمن.

مادة (١٣)

في حالة عدم سداد المنتفع لأي قسط من الأقساط في موعده تخطر الوزارة بموجب إنذار، فإذا لم يسدد قسطين متتالين فإنه يحق للوزارة فسخ العقد واسترداد الوحدة العقارية بالطريق الإداري أو تصبح العلاقة إيجارية.

مادة (١٤)

أ- في حالة وفاة المنتفع ولم يستكمل تسديد الأقساط المستحقة عليه وتبين مقدرة الورثة أو أحدهم على الوفاء بالأقساط يلتزم الورثة بالتزامات مورثهم في عقد البيع الموقع مع الوزارة وتؤول إليهم حقوقه.

ب- في حالة وفاة المنتفع ولم يستكمل تسديد الأقساط المستحقة عليه وتبين عدم قدرة ورثته على الوفاء بالأقساط الشهرية المترتبة على الشقة يجوز للوزارة تحويل عقد البيع الابتدائي إلى عقد إيجار باسم زوجة المتوفى والأبناء الذين يقيمون معه بناء على طلبهم وينطبق عليهم في هذه الحالة أحكام المادة (٢٢، ٢٣) من هذا القرار.

مادة (١٥)

تنتقل الملكية إلى المنتفع أو ورثته بعد سداد كامل الثمن.

مادة (١٦)

لا يجوز للمنتفع أو ورثته قبل الانتهاء من سداد كامل ثمن الوحدة العقارية

ونقل الملكية إليه التصرف في الوحدة العقارية بأي نوع من أنواع التصرفات كما يحظر عليه ترتيب أي حق شخصي أو عيني عليها بمقابل أو بغير مقابل ويعتبر باطلاً أي اتفاق أو تصرف يخالف ذلك إلا بموافقة خطية من الوزارة.

الفرع الثالث

التنازل عن الوحدة العقارية للغير أو إعادتها للوزارة

مادة (١٧)

في حال موافقة الوزارة السماح للمنتفع بالوحدة العقارية التنازل عن انتفاعه للغير أو إعادتها للوزارة، يجب اتباع ما يلي :-

أولاً / في حال طلب المنتفع إعادة الوحدة العقارية للوزارة وموافقة الوزارة على الطلب :

أ- يتوجب معاينة الوحدة العقارية من قبل لجنة فنية يعينها الوزير لهذا الغرض وتعد تقريراً بذلك .

ب- تعتبر المدة من تاريخ استلام الشقة وحتى تاريخ إعادتها للوزارة إيجارة سنوية بواقع ٥٪ من القيمة الأساسية للشقة ويتم خصم قيمة الإيجارة من مبلغ الدفعة المقدمة والأقساط الشهرية المدفوعة .

ت- تعتبر المدة من تاريخ استلام المحل التجاري وحتى تاريخ استلامها للوزارة إيجارة سنوية بواقع ١٠٪ من قيمة المحل الأساسية تخصم من الدفعة المقدمة والأقساط الشهرية المدفوعة .

ث- إذا كان المنتفع قد أحدث أضراراً أو تلفيات بالوحدة العقارية يتم تقدير

- قيمتها وتخصم من الدفعة المقدمة والأقساط المدفوعة .
- ج- لا يتم إعادة باقي المبالغ المستحقة للمنتفع إلا بعد استلام الوزارة للوحدة العقارية واستقطاع جميع الاستحقاقات المطلوبة، ويتم إبلاغ الجهات المختصة بإيقاف الاستقطاع ومنح المنتفع شهادة خلو طرف .
- ثانياً: في حال موافقة الوزارة على طلب المنتفع التنازل عن انتفاعه بالوحدة العقارية إلى شخص آخر .
- أ- تتم عملية التنازل عن الانتفاع بالوحدة العقارية بقرار من الوزارة .
- ب- يتبع في حق المتنازل إليه جميع الإجراءات والشروط التي يتطلبها هذا القرار للانتفاع بالوحدة العقارية .
- ت- تؤول جميع حقوق المنتفع القديم (المتنازل) إلى المتنازل إليه مع تحميل الأخير جميع التزامات المتعاقد القديم .
- ث- يسدد المنتفع القديم (المتنازل) جميع الاستحقاقات المالية المترتبة عليه حتى تاريخ التنازل قبل إجراء عملية التنازل .
- ج- يوقع المتنازل والمتنازل إليه على إقرارات التنازل في الوزارة .
- ح- يوقع المنتفع الجديد على عقد بيع ابتدائي بعد تقديمه الضمانات المطلوبة ويصبح هو الملتزم أمام الوزارة بدفع الأقساط ويحصل المنتفع القديم (المتنازل) على خلو طرف من الوزارة .

مادة (١٨)

يحظر على المنتفع أو ورثته قبل انتقال الملكية إليه استعمال الوحدة العقارية في

غير الأغراض المعدة لها .

مادة (١٩)

إذا خالف المنتفع أو ورثته أحكام المواد ١٢ ، ١٦ ، ١٨ من هذا القرار يحق للوزارة فسخ العقد واسترداد الوحدة العقارية دون الحصول على حكم قضائي .

الفصل الثالث

إيجار الوحدات العقارية

مادة (٢٠)

ينتفع باستئجار الشقة الحالات الاجتماعية الصعبة والمسجلة لدى المؤسسات الاجتماعية (وزارة الشؤون الاجتماعية- وكالة الغوث الدولية) كحالات معسرة .

ويشترط في هذه الحالات ما يلي :

- ١- عدم امتلاك مسكن .
- ٢- عدم القدرة على شراء أو استئجار مسكن .
- ٣- عدم الانتفاع سابقاً بقطعة أرض أو وحدة سكنية من أي جهة كانت .

مادة (٢١)

تشكل بقرار من الوزير لجنة تتولى تحديد الحالات التي تنتفع باستئجار الشقة وفق آلية تضعها الوزارة وتتبع نظام التنقيط في تحديد هذه الحالات .

مادة (٢٢)

تكون القيمة الإيجارية السنوية للشقة للحالات المعسرة بنسبة ٢٪ من ثمن الشقة الأصلي على أن يتم إجراء بحث اجتماعي للمنتفعين كل سنتين، وعلى المنتفع أن يقدم سنوياً للوزارة ما يثبت بقاءه كحالة اجتماعية معسرة، وفي حالة تحسن الحالة الاقتصادية للأسرة يتم زيادة الأجرة السنوية تدريجياً لتصبح ٥٪ من الثمن الإجمالي للشقة.

مادة (٢٣)

يحق للمستأجرين إذا ما تحسنت ظروفهم خلال مدة الإيجار أن يتقدموا للوزارة بطلب لتملك الشقة ويتم احتساب جميع المبالغ التي دفعت كبديل إيجار دفعة مقدمة من ثمن الشقة ويطبق عليهم أحكام التقسيط.

مادة (٢٤)

- أ- يستفيد باستئجار المحل التجاري أي فلسطيني، وتكون قيمة الإيجارة السنوية للمحل التجاري ١٠٪ من ثمنه الإجمالي.
- ب- يجوز لأي منتفع بشقة استئجار محل تجاري أو أكثر شريطة أن لا يكون عليه أي استحقاقات مالية على الشقة.

مادة (٢٥)

تبرم الوزارة مع المستأجر عقد إيجار تبين فيه شروط وأحكام الإيجار.

مادة (٢٦)

يتوجب على مستأجر الوحدة العقارية ما يلي :-

- ١- عدم استعمال الوحدة العقارية لغير الأغراض المعدة لها.
- ٢- دفع الأجرة في مواعيدها المحددة.
- ٣- دفع نفقات استهلاك الكهرباء والمياه.
- ٤- دفع تكاليف الصيانة والإصلاحات.
- ٥- دفع الضرائب والرسوم المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها.

مادة (٢٧)

يحظر على مستأجر الوحدة العقارية ما يلي :-

- ١- تأجير الوحدة العقارية إلى أي شخص آخر من الباطن.
- ٢- التنازل عن الوحدة العقارية جزئياً أو كلياً للغير.
- ٣- إحداث أي تغيير في الوحدة العقارية دون موافقة الوزارة خطياً.
- ٤- استغلال الوحدة العقارية لأغراض مخلة بالقانون أو الشرف.

مادة (٢٨)

- ١- إذا خالف المستأجر أحكام المادتين ٢٦ ، ٢٧ من هذا القرار يحق للوزارة فسخ العقد.

٢- للمستأجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وإخلاء الوحدة العقارية، وفي هذه الحالة عليه أن يخطر الوزارة كتابة قبل موعد الإخلاء بثلاثة أشهر على الأقل.

٣- على المستأجر في حالة انتهاء عقد الإيجار لأي سبب أن يسلم العين المؤجرة إلى الوزارة بالحالة التي كانت عليها وقت الاستئجار.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

مادة (٢٩)

تسري على إدارة العقار وصيانته أحكام المواد من ١٩ إلى ٤١ من قانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بشأن تمليك الطبقات والشقق والمخلات.

مادة (٣٠)

يصدر الوزير التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

مادة (٣١)

يلغى العمل بقرار وزير الإسكان رقم (١) لسنة ١٩٩٧م بشأن تنظيم الانتفاع بالوحدات العقارية التي تحصل عليها وزارة الإسكان والقرار رقم ٢ لسنة ١٩٩٨م المعدل له.

مادة (٣٢)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة غزة بتاريخ: ١٩ / ٢ / ٢٠٠٤ ميلادية

الموافق: ٢٨ / ذو الحجة / ١٤٢٤ هجرية

د. عبد الرحمن حمد

وزير الأشغال العامة والإسكان