

قرار رقم /٥٤١٠/

رئيس مجلس الوزراء

بناءً على أحكام المادة /٣٥/ من القانون رقم ١٥ تاريخ ٢٠٠٨/٧/٩

وعلى اقتراح مجلس إدارة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

يقرر ما يلي:

(الفصل الأول)

تعريف

المادة /١/

يقصد بالتعابير والكلمات الآتية حيثما وردت في هذا القرار المعاني المبينة جانب كل منها:

القانون: قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /١٥/ تاريخ ٢٠٠٨/٧/٩ .

الوزارة: وزارة الإسكان والتعمير.

الوزير: وزير الإسكان والتعمير.

الهيئة: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة الهيئة.

المدير العام: مدير عام الهيئة.

اللجنة الفنية: لجنة مختصة ترتبط بالمجلس لتقديم الرأي الفني له.

منطقة التطوير العقاري: هي العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام القانون سواء كانت مبنية أم غير

مبنية داخل المخطط التنظيمي أو خارجه.

الجهة الإدارية: المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدة الإدارية .

البرنامج التخطيطي : هو البرنامج الذي يحدد الاحتياجات الآتية والمستقبلية لتجمع سكاني وفق أسس التخطيط

العمراني استناداً إلى واقع هذا التجمع، ويحدد البرنامج عدد السكان والكثافات السكانية ونوع وتعداد

الخدمات والمشيدات العامة اللازمة له.

المخطط التوجيهي : هو المصور الذي يوضح المعطيات الواردة في البرنامج التخطيطي مع بيان شبكة الطرق الرئيسية وتنزيل هذه المعطيات وشبكة الطرق الرئيسية على المخطط الطبوغرافي لمنطقة التجمع .

برنامج التطوير العقاري: البرنامج التخطيطي والمخطط التوجيهي لاستخدامات الأراضي في منطقة التطوير العقاري.

أسس التخطيط العمراني : هي المبادئ الموحدة التي تنظم عملية تخطيط التجمعات السكانية وتتضمن ما يلي:

أ- الأسس العلمية الهندسية العامة المعتمدة للتخطيط العمراني والبناء .

ب- الخطوات والمراحل الواجب إتباعها في تحضير البرنامج التخطيطي الخاص بدراسة المخطط التنظيمي العام والتفصيلي، ونظام البناء لأي تجمع سكاني .

المخطط التنظيمي العام : هو المخطط الذي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه ومنهاج ونظام بناء كل منها بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي .

المخطط التنظيمي التفصيلي : هو المخطط الذي يحدد كافة التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية وممرات المشاة والفراغات العامة وكافة التفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المرسوم لها كل ذلك بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ونظام البناء .

المشروع : كل مشروع تطوير عقاري يقوم به المطور العقاري برأس مال محلي أو خارجي أو كليهما معاً ويتم ترخيصه وفقاً لأحكام القانون.

المطور العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري، السوري ومن في حكمه، أو العربي أو الأجنبي الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون وفي هذا القرار.

المهنة : مهنة التطوير العقاري ويصدر نظام مزاولة مهنة التطوير العقاري بقرار من الوزير.

(الفصل الثاني)

إحداث مناطق التطوير العقاري

المادة/٢

أولاً - تحدث منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التنظيم وتعين حدودها وتسمى الجهة الإدارية المسؤولة عنها بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الإدارية المعنية بهدف:

- ١- توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.
- ٢- هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.
- ٣- إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

ثانياً - تتولى الهيئة دراسة اختيار مناطق التطوير العقاري من جوانبها كافة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المعنية وفي ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي وتعرض نتائج هذه الدراسة والمقترحات اللازمة بشأنها على المجلس لاتخاذ ما يراه مناسباً بشأنها.

ثالثاً - يرفع المجلس اقتراحه بإحداث منطقة التطوير العقاري لرئيس مجلس الوزراء مرفقاً باضبارة خاصة بالمنطقة المقترحة تضم على وجه الخصوص :

- اسم المنطقة، موقعها، تبعيتها الإدارية ومساحتها.
- مخطط طبوغرافي للمنطقة حديث وصورة فضائية حديثة للمنطقة وجوارها توضح حدودها وعلاقتها مع المحيط العمراني .
- الحدود الخارجية لمنطقة التطوير العقاري حسب مخطط عقاري واضح المعالم والإحداثيات يجري تنظيمه من قبل الهيئة .
- الوضع التنظيمي للعقارات وأجزاء العقارات المشمولة بالمخطط العقاري آنف الذكر وذلك بناءً على كتاب خطي من الوحدة الإدارية المعنية.
- بيان قيد عقاري حديث صادر عن مديرية المصالح العقارية لم يمضي على تاريخ إصداره ثلاثة أشهر للعقارات وأجزاء العقارات المشمولة بمنطقة التطوير العقاري المقترحة خالية من الإشارات المانعة من التصرف والحقوق للغير
- الإشغالات أو العوائق المتوضعة على المنطقة إن وجدت والجهات المعنية بها .
- الوثائق التي تثبت الاشتراطات الواردة في الفقرة (رابعاً) من هذه المادة .
- المعطيات الرئيسية المتوفرة للتخطيط الإقليمي لهذه المنطقة (الربط الطرقي ، مصادر المياه والكهرباء ، الصرف الصحي) .
- برنامج التطوير العقاري الأولي المقترح للمنطقة مرفقاً بجدول مبين فيه نسب مساحات مختلف الخدمات ، إضافة للبرنامج التخطيطي المصدق بالنسبة للمناطق داخل المخططات التنظيمية.
- الاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري للمنطقة .
- المبررات الرئيسية الاقتصادية والاجتماعية والفنية التي تم بناء عليها اقتراح الموافقة على إحداث المنطقة.
- الجهة الإدارية المقترح تسميتها لتكون مسؤولة عن المنطقة تبعاً لوضع أراضي المنطقة والمشاريع التي ستقام عليها و المعطيات الأخرى التي يراها المجلس.

رابعاً- أسس تحديد مناطق التطوير العقاري:

يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على إحداثها ما يلي:

- ١- أن تكون خارج مناطق المنع والحرمات (مناطق عسكرية، مطارات، موانئ، ينابيع، غابات، أراض مشجرة، آثار، طرقات، مجاري سيل ، المناجم، المقالع، آبار النفط، خطوط التوتر العالي ، والأراضي الحراجية.....).

٢- أن تكون خارج المناطق ذات الصلة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة ويتم إثبات ذلك بوثيقة من وزارة السياحة .

٣- ألا تشمل منطقة التطوير العقاري منطقة تنظيمية محدثة وفق أحكام الباب الثاني من القانون ٩/ لعام ١٩٧٤ لم تنته بها أعمال التنظيم.

٤- ألا تقل مساحة منطقة التطوير العقاري عن المساحة المحددة بالجدول أدناه

المنطقة الثالثة	المنطقة الثانية		المنطقة الأولى		الغاية والمساحة المنطقة
	اللاذقية -	حمص - حماه	دمشق - حلب -	ريف دمشق	
دير الزور - الحسكة - الرقة	درعا - ادلب - القنيطرة - السويداء	طرطوس			
بغض النظر عن المساحة	١٥ هكتار	١٥ هكتار	٢٠ هكتار	٢٥ هكتار	توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.
بغض النظر عن المساحة	١٥ هكتار	١٥ هكتار	٢٠ هكتار	٢٥ هكتار	هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد وتطوير مناطق سكنية قائمة بما فيها مناطق السكن العشوائي
بغض النظر عن المساحة	١٥ هكتار	١٥ هكتار	٢٠ هكتار	٢٥ هكتار	إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

٥- تعتبر جميع المناطق العائدة للمؤسسة العامة للإسكان والمخصصة للمشاريع العائدة لها والتي يضم برنامجها التخطيطي مشاريع للإسكان الاجتماعي بنسبة لا تقل عن ٦٠ % من مكوناته الإسكانية مناطق تطوير عقاري بغض النظر عن شرط المساحة .

٦- يمكن تعديل الحدود الدنيا الواردة بالجدول أعلاه بشكل عام أو لحالات محددة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح معتل من المجلس وبما يتناسب مع الاحتياجات الفعلية لكل منطقة وإمكانات تأمين الأراضي فيها والمعطيات والمتغيرات المستقبلية في ضوء تطبيق أحكام القانون .

خامساً- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير وطلب تتقدم به الوزارة المختصة ويوافق عليه المجلس اعتبار مناطق محددة للنشاط الصناعي أو السياحي أو أي نشاط تنموي آخر (مدن طبية - مدن تعليمية - مدن تكنولوجية الخ) داخل أو خارج مناطق التنظيم مناطق تطوير عقاري بما في ذلك تحديد تصنيفها وتخضع لأحكام القانون وتستفيد من ميزات.

سادساً- يمكن للجهة الإدارية تنفيذ برنامج التطوير العقاري لمنطقة التطوير العقاري الجارية بملكيتها على عدة مراحل و تجزئة هذا البرنامج لأكثر من مشروع تطوير عقاري ضمن المنطقة نفسها.

المادة/٣/:

أولاً: يتم تأمين العقارات اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري من خلال:

- أ- أملاك الدولة (الخاصة والمستولى عليها) غير المخصصة لإحدى الجهات العامة وتنقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية مجاناً إذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي أو بيعاً بالأسعار التي يتم الاتفاق عليها بين الجهة الإدارية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي إذا كانت خارج التنظيم.
- ب- العقارات وأجزاء العقارات العائدة للجهة الإدارية داخل أو خارج التنظيم.
- ج- العقارات وأجزاء العقارات المملوكة من الأفراد أو الجهات الاعتبارية أو الجمعيات التي يتم استملاكها لصالح الجهة الإدارية ولغايات إحداث مناطق التطوير العقاري.
- د- العقارات وأجزاء العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو التي يرغب مالكوها (من الجهات العامة أو الخاصة) بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام القانون بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها أو تفويض موثقين أصولاً أو أي صيغة قانونية أخرى، شريطة التزام المطور العقاري بما يلي:

- ١- تأمين السكن البديل لشاغلي المساكن في المنطقة المطلوب تطويرها بمساكن بديلة داخل منطقة التطوير العقاري أو خارجها حسب نتائج عملية المسح الاجتماعي للشاغلين والذي يجريه المطور العقاري وفقاً للنماذج التي تعدها الهيئة لهذه الغاية ويصدق من الوحدة الإدارية المعنية، أو التزامه بدفع البديل النقدي لشاغلي هذه المساكن عوضاً عن السكن البديل، وفق ما يتم الاتفاق عليه بين المطور العقاري وهؤلاء الشاغلين وبموجب صكوك معتمدة تقدم إلى الهيئة.
- ٢- تنفيذ أو إعادة تأهيل البنى التحتية والمرافق العامة للمنطقة إن وجدت بما ينسجم مع البرنامج التخطيطي للمشروع ووفق ما يتم الاتفاق عليه مع الجهة الإدارية.
- ٣- التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبنى التحتية وذلك للجهة الإدارية مجاناً عند إفراز المشروع.
- ٤- كما يسمح للمطور العقاري في هذه المنطقة بتوحيد عقاراتها ومن ثم تقسيمها إلى مقاسم وفق نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي المصدق أو تعديل البرنامج التخطيطي للمنطقة إن وجد ووضع مخطط تنظيمي عام وتفصيلي ونظام ضابطة بناء جديد وتصديقها أصولاً من **وزير الإدارة المحلية** وفق أحكام المادة ١٥/ من القانون.

ثانياً: تصدر رخص البناء بعد صدور قرار تشميل المشروع بالقانون من الوحدة الإدارية المختصة داخل المخططات التنظيمية وداخل حدودها الإدارية أو المكتب التنفيذي للمحافظة المختصة خارج الحدود الإدارية للوحدات الإدارية وذلك خلال /٦٠/ ستين يوماً من تاريخ تقديمها مستوفيةً لكافة وثائقها ومخططاتها المصدقة أصولاً لكامل المنطقة .

ثالثاً: الاستملاك:

- أ- تتبع الإجراءات الآتية لاستملاك العقارات أو أجزاء العقارات العائدة للأفراد ضمن مناطق التطوير العقاري:
- ١- تعد الجهة الإدارية المعنية اضبارة الاستملاك وفق أحكام قانون الاستملاك العام النافذ وتعديلاته.

- ٢- ترفع الجهة الإدارية اضبارة الاستملاك إلى المجلس عن طريق الهيئة.
- ٣- يرفع المجلس مشروع قرار الاستملاك مع اضبارة الاستملاك إلى وزارة الإدارة المحلية لرفعها لرئاسة مجلس الوزراء لاستكمال إجراءات صدوره.
- ٤- فور صدور قرار الاستملاك تتخذ الجهة الإدارية الإجراءات اللازمة لتقدير بدل الاستملاك وتسجيل العقارات وأجزاء العقارات المستملكة باسمها في السجل العقاري.
- ب- تلتزم الجهة الإدارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري بالآتي:
- تخصيص ٤٠% أربعين بالمائة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة كمقاسم سكنية من أجل بيعها لأصحاب العقارات المستملكة في منطقة التطوير العقاري كل بنسبة مساحة عقاراته التي تم استملاكها من إجمالي المساحة المستملكة ويطبق ذلك حصراً على الاستملاكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ القانون:
- ب-١ إذا كانت الأرض المستملكة تمثل كامل منطقة التطوير العقاري يطبق النص أعلاه كما ورد.
- ب-٢ إذا كانت الأراضي المستملكة تمثل جزءاً من منطقة التطوير العقاري فإن نسبة الـ ٤٠% المشار إليها أعلاه تطبق على مساحة طابقية تكافئ نسبة مساحة الجزء المستملك من مساحة منطقة التطوير العقاري كامل
- يجري تحديد قيمة المقاسم السكنية المباعة لأصحاب الأراضي المستملكة من قبل الجهة الإدارية المعنية بسعر الكلفة وتحدد هذه الكلفة بناءً على الكلفة الإجمالية للمنطقة وعلى أساس النفقات التالية:
- ١- بدلات الاستملاك لكامل المنطقة المستملكة.
- ٢- تعويض الإخلاء وإتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الاستملاك وسائر النفقات الأخرى.
- ٣- نفقات المرافق العامة التي تتحملها الدولة.
- ٤- نفقات إدارة وقدرها (٥%) من مجموع المبالغ المشار إليها في البنود السابقة من هذه الفقرة.
- ٥- الفوائد التي تتحملها الجهة المستملكة عن أي من المبالغ المذكورة في البنود ٣، ٢، ١، وفي حال تعذر تحديد إحدى النفقات التي سبق ذكرها فللجهة الإدارية أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرها أمر الصرف.
- ج- يجب على أصحاب الأراضي المستملكة في منطقة التطوير العقاري، والذين جرى تخصيصهم بمقاسم سكنية وفق الفقرة ب/ أعلاه إعمار مقاسمهم وفق المخططات التنظيمية التفصيلية و أنظمة البناء المصدقة للمنطقة وتطبق على هذه المقاسم أحكام القانون /١٤/ لعام ١٩٧٤، والقانون رقم /٣/ لعام ١٩٧٦.
- رابعاً: يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من وزير الإدارة المحلية يوافق عليه المجلس إحداث مناطق للتطوير العقاري ضمن مناطق التوسع العمراني في مدن مراكز المحافظات شريطة توافق المناطق المقترحة مع الأسس والمعايير المحددة في هذا القرار والقانون لإحداث مناطق التطوير العقاري.
- خامساً: مع مراعاة الغايات الاستملاكية وقانون العقود النافذ يسمح للجهة الإدارية في مناطق التطوير العقاري الجارية بملكيته ما يلي:

أ- القيام بنفسها أو عن طريق الغير، بتنفيذ البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية والبرنامج الإسكاني المقرر لهذه المناطق.

ب- تنفيذ مشاريعها بأسلوب التحاصص مع المطورين العقاريين المرخص لهم وفق أحكام القانون بإحدى الطرق التالية (المنافسة- استدراج العروض - العقد بالتراضي) كما يلي:

- تقدم الجهة الإدارية الأراضي اللازمة مع الاضبارة الخاصة بكل مشروع.

- يلتزم المطور العقاري بالتمويل اللازم لتنفيذ المشروع.

- يخصص المطور العقاري بحصة من مقاسم الفئتين الثانية و/أو الثالثة المبينة في المادة /٨/ من هذا القرار أو المساكن في المشروع المنفذ أو في أي مشروع آخر تملكه الجهة الإدارية.

المادة /٤/

فيما عدا الأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة تطبق الأحكام الواردة في قانون الاستملاك النافذ وتعديلاته.

الفصل الثالث

مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص

المادة /٥/

أ - تصنف مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي إلى ثلاث مناطق على النحو الآتي:

- المنطقة الأولى: دمشق، ريف دمشق، حلب.
- المنطقة الثانية: حمص، حماة، اللاذقية، طرطوس.
- المنطقة الثالثة: باقي المحافظات: ادلب، دير الزور، الحسكة، الرقة، السويداء، درعا، القنيطرة.

ب- تصنف المشاريع بحسب غاياتها إلى:

- ١- مشاريع ذات أولوية.
- ٢- مشاريع ذات أبعاد اجتماعية.
- ٣- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.
- ٤- مشاريع التطوير العقاري الأخرى.

المادة /٦/

أ - تعتبر المشاريع ذات أولوية في الحالات التالية:

- ١- المشاريع الإستراتيجية التي تتضمن إقامة مجتمعات عمرانية جديدة بهدف تنمية مناطق محددة في ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي الشامل لدى الجهات المختصة ومعطيات الجهة الإدارية.
- ٢- مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي وهي التي تتضمن معالجة تلك المناطق وفق دراسات محددة من قبل جهات فنية مختصة تنفيذاً للمخطط التفصيلي المصدق لتلك المناطق أو وفق برنامج تخطيطي ومخططات تفصيلية مقدمة من المطور العقاري بالاتفاق مع الجهة الإدارية ومصدقة من وزير الإدارة المحلية.
- ٣- المشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنزّرين بالهدم.

٤- مشاريع إيواء المتضررين من الكوارث الطبيعية.

ب- تعتبر المشاريع ذات أبعاد اجتماعية إذا كانت تهدف إلى تأمين إسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء أو تملك وحدات سكنية تقسيطا أو إيجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

ج- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدة ملكيتها للمطور العقاري أو الجهة الإدارية: وهي المشاريع التي تتضمن إقامة مناطق خدمات متطورة (طبية- تعليمية- تجارية- رياضية- تكنولوجية- حرفية.....) ويتم ترخيصها إدارياً من الجهة المختصة وفق الأصول النافذة ويشترط لإقامة هذه المشاريع أن يكون المطور العقاري شخصاً اعتبارياً.

د- مشاريع التطوير العقاري الأخرى: وهي أية مشاريع يرخص لها وفق أحكام القانون وهذا القرار ولا تحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة أ/ ب / ج / من هذه المادة.

ويشترط لموافقة المجلس على تشميل مشاريع هذه الفقرة أن يحقق المشروع إضافة للاشتراطات العامة لمشاريع التطوير العقاري المنصوص عنها في القانون وهذا القرار ما يلي :

١ - مشاريع السكن الدائم:

- اعتماد تقانات حديثة بتنفيذ المشروع وتوطينها.

- أن لا تقل المساحة الطابقية السكنية الناتجة عن المشروع عن ١٠٠,٠٠٠ مائة ألف متر مربع طابقي سكني أو لا يقل عدد الوحدات السكنية عن ٥٠٠ خمسمائة وحدة سكنية.

- تبني المشروع لمبادئ وأسس توفير الطاقة واستخدام الطاقات البديلة ومراعاة المتطلبات البيئية.

- أن يحقق المشروع تكاملاً بين مكوناته التجارية والسكنية والخدمية المختلفة.

٢- للمشاريع الأخرى:

- مساهمة المشروع برفع سوية خدمات عامة أو مرافق عامة محددة بشريطة موافقة الجهات العامة المسؤولة عن هذه الخدمات والمرافق على المشروع.

- التزام المشروع بمراعاة المعايير العالمية في تطوير مشاريع المجمعات السياحية والتجارية والسكنية المتكاملة و الأبراج المكتبية الذكية.

- تبني المشروع لمبادئ وأسس توفير الطاقة واستخدام الطاقات البديلة ومراعاة المتطلبات البيئية.

- أن يهدف المشروع إلى تطوير النشاط الاقتصادي في مراكز المدن وزيادة المردود الاقتصادي للمشروع على المدينة والمناطق المجاورة.

المادة/٧

تتولى الجهة الإدارية ووفق أسس التخطيط العمراني المعتمدة ومراعاة أسس التخطيط المعمول بها لدى وزارة السياحة إعداد البرنامج التخطيطي والمخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام البناء لمنطقة التطوير العقاري ويجوز لها تكليف المطورين العقاريين الذين يتقدمون بعروضهم لتنفيذ المنطقة بإعداد البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية ونظام ضابطة البناء وفق ماورد أعلاه وتقديمها مع العرض حسب الآتي:

- ١- تعرض البرامج التخطيطية والمخططات التوجيهية لمناطق التطوير العقاري على اللجنة الفنية لاقتراح الموافقة عليها أو طلب تعديلها أو رفضها خلال ٤٥/ خمس وأربعين يوماً من تاريخ تسجيلها لدى ديوان الهيئة، وترفع التوصية اللازمة للمجلس وإلا اعتبرت مقرة.
- ٢- تعرض المخططات التنظيمية العامة والمخططات التنظيمية التفصيلية وأنظمة البناء وتعديلاتها على اللجنة الفنية للنظر في إقرارها والموافقة على إعلانها وترفع اللجنة توصيتها إلى المجلس بذلك خلال ٦٠/ ستون يوماً.
- ٣- يعلن المجلس مشروع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي ونظام البناء الخاص بالمنطقة في بهو الهيئة والجهة الإدارية لمدة (٣٠ يوماً) ثلاثين يوماً ويدعى من لهم علاقة بالمشروع المعلن للإطلاع عليه بموجب إعلان ينشر في صحيفة محلية إن وجدت وإحدى صحف العاصمة وموقع المشروع ويجوز الاستعانة بوسائل الإعلام المسموعة والمرئية وذلك وفق ما يقدره المجلس.
- ٤- يمكن الاعتراض على مشاريع المخططات وأنظمة البناء المشار إليها في الفقرة السابقة خلال ٣٠/ ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان، ويقدم الاعتراض لدى ديوان الهيئة أو ديوان أمانة سر المحافظة المختصة يبين فيه المعارض ملاحظاته.
- ٥- تنظر اللجنة الفنية بالاعتراضات الواردة على المخططات وأنظمة البناء الواردة بالفقرة السابقة وترفع توصياتها إلى المجلس خلال مدة أقصاها (٣٠ يوماً) من تاريخ ورودها إلى ديوان الهيئة.
- ٦- يجوز للمجلس إعادة المخططات وأنظمة البناء إلى الجهة الإدارية أو المطور العقاري حسب الحال لتعديلها في ضوء الملاحظات الواردة عليها إذا اقتضى الأمر ذلك.
- ٧- يحيل رئيس المجلس المخططات وأنظمة البناء عند استيفائها الشروط والمعايير الخاصة بها إلى وزير الإدارة المحلية للنظر بإصدار القرار اللازم بتصديقها خلال مدة ٣٠/ ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل كتاب الإرسال في ديوان وزارة الإدارة المحلية وفي حال عدم تصديقها أو البت فيها خلال تلك المدة تعتبر بعدها تلك المخططات وأنظمة البناء مصدقة حكماً.

المادة/٨/

أ - تصنف المقاسم الناتجة عن تنظيم منطقة التطوير العقاري إلى الفئات التالية:

(١) الفئة الأولى: المقاسم المخصصة للمشيدات العامة وتشمل مراكز الجهة الإدارية والوحدات الشرطية ومراكز الإطفاء والمعابد والأماكن المعدة للآثار العامة وكذلك المستشفيات والمستوصفات والمدارس والمنشآت التعليمية والمكتبات والمراكز الثقافية والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية المخصصة للنفع العام.

(٢) الفئة الثانية: المقاسم الخدمية بما فيها المحلات التجارية والمنشآت التعليمية الخاصة والمشافي والمراكز الطبية الخاصة والمنشآت الرياضية الخاصة ومراكز الرعاية الاجتماعية الخاصة ومراكز التسوق والمباني السياحية الخاصة.

(٣) الفئة الثالثة: المقاسم السكنية.

ب- تنقل ملكية الفئة الأولى من المقاسم المحدثة إلى الجهات المعنية مجاناً.

- ج- تنقل ملكية الفئتين الثانية والثالثة إلى المطور العقاري كلاً أو جزءاً وفق أحكام العقد المبرم بينه وبين الجهة الإدارية وذلك بعد تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته العقدية.
- د- تعتبر الطرق والساحات والحدائق والإنارة العامة المنفذة من قبل المطور العقاري من الأملاك العامة للوحدة الإدارية.
- هـ- يحدد المجلس نسبة المقاسم الخدمية الخاصة من إجمالي نسبة الخدمات لكل مشروع على حدى حسب احتياجاته والغاية منه بناءً على اقتراح من الجهة الإدارية .

المادة /٩/

استثناءً من الشروط الواردة في هذه المادة تعتبر الجهات العامة المشرفة على قطاع الإسكان والتي يسمح لها صك إحداثها بممارسة أعمال التطوير العقاري أو الإسكان (مطورين عقاريين حكماً).

أولاً- الشروط الواجب توافرها بالمطور العقاري:

أ- الشروط العامة:

- أن يكون مسجلاً لدى وزارة الاقتصاد والتجارة ومستوفياً لشروط الترخيص وفق أحكام القانون.
 - أن يكون مسجلاً بالتأمينات الاجتماعية.
 - أن يكون مسجلاً لدى الدوائر المالية.
 - أن يكون له مقر محدد العنوان.
 - أن تنحصر غايته في ممارسة أعمال التطوير العقاري.
 - أن يضم الجهاز العامل للمطور العقاري الاختصاصات التالية على الأقل:
- مدير عام يتولى الإدارة مسؤول أمام الهيئة ويحمل إجازة في الهندسة أو الاقتصاد أو الحقوق أو إدارة الأعمال يقدم لا يقل عن عشر سنوات ومن غير العاملين في الدولة وان يكون لديه خبرة بالتطوير العقاري لمدة لا تقل عن خمس سنوات .
 - مدير فني : مهندس مدني أو معماري مارس مهنة الهندسة في مجال الدراسة أو التنفيذ داخل أو خارج سورية لمدة لا تقل عن عشر سنوات وأن يكون مسجلاً لدى نقابة المهندسين السوريين بمرتبة رأي.
 - مهندس ممارس اختصاص كهرباء أو ميكانيك مسجل لدى نقابة المهندسين السوريين.
 - مهندس اتصالات أو معلوماتية بالنسبة لمناطق الخدمات الخاصة وأن يكون مسجلاً لدى نقابة المهندسين السوريين.
 - مدير مالي من حملة إجازة بالاقتصاد لديه خبرة /١٠/ سنوات في مجال المحاسبة والإدارة المالية .
 - مدير الشؤون الإدارية والقانونية: من حملة الإجازة في الحقوق لديه خبرة /١٠/ سنوات في المجال الإداري و القانوني.
 - يشترط أن يكون جميع عناصر الجهاز العامل لدى المطور العقاري المذكورين أعلاه من غير العاملين في الدولة .

ب- الشروط الخاصة:

١- يجوز للشخص الطبيعي مزاولة مهنة التطوير العقاري وفق الاشتراطات التالية:

- أن يمارس المهنة من خلال مؤسسة فردية.
- أن يكون لديه خبرة في مجال التطوير العقاري.
- أن لا يكون محروماً من مزاولة المهنة لأسباب تتعلق بها.
- أن لا يكون حكم بشهر الإفلاس أو حكم عليه في ارتكاب أي جرم أو جنحة ماسة بالشرف أو الأخلاق أو الأمانة وغير محروم من التعاقد مع القطاع العام خلال العشر سنوات السابقة.
- أن لا يكون رئيس مجلس إدارة شركة أو عضو في مجلس إدارة شركة أو مديراً لشركة حكم بشهر إفلاسها.

٢- يشترط في مؤسسي الشخص الاعتباري الخاص:

- أن يكون أكثر من نصف مؤسسي الشركات المساهمة حاصلين على مؤهل علمي لا يقل عن درجة إجازة جامعية أو ما يعادلها في إحدى الاختصاصات التالية: الهندسة ، الاقتصاد ، إدارة أعمال ويكون لديه خبرة خمس سنوات في مجال التطوير العقاري ويتوجب توفر هذا الشرط في أعضاء مجلس الإدارة.
- أن يكون ٢٥% على الأقل من حصص تأسيس شركة محدودة المسؤولية مملوكة من قبل أشخاص حاصلين على مؤهل علمي لا يقل عن درجة إجازة جامعية أو ما يعادلها في إحدى الاختصاصات التالية: الهندسة ، الاقتصاد ، إدارة أعمال ويكون لديه خبرة خمس سنوات في مجال التطوير العقاري ويتوجب توفر هذا الشرط في أعضاء مجلس المديرين إن وجد.
- لا يجوز للمؤسسين أن يتنازلوا عن حصصهم أو أسهمهم إلا بعد صدور ثلاث ميزانيات رابحة للشركات .
- أن لا يكون أي من المؤسسين حكم بشهر الإفلاس أو حكم عليه في ارتكاب أي جرم أو جنحة ماسة بالشرف أو الأخلاق أو الأمانة وغير محروم من التعاقد مع القطاع العام خلال العشر سنوات السابقة.
- أن لا يكون أي من المؤسسين محروماً من مزاولة المهنة لأسباب تتعلق بها.
- أن لا يكون رئيس لمجلس إدارة شركة أو عضواً في مجلس إدارة شركة أو مديراً لشركة حكم بشهر إفلاسها.

ج- الشروط المالية:

١. الحد الأدنى لرأسمال الشركات محدودة المسؤولية خمسون مليون ليرة سورية.
٢. الحد الأدنى لرأسمال الشركات المساهمة مائة مليون ليرة سورية.
٣. أن يقدم الشخص الطبيعي كفالة مالية قيمتها خمسون مليون ليرة سورية لصالح الهيئة.
٤. يجوز للمجلس إعادة النظر بالحدود الدنيا لرأسمال الشركات والكفالات الواردة أعلاه.

ثانياً - شروط تشميل المشاريع:

أ- ينظر المجلس بتشميل المشروع وفق أحكام القانون في ضوء الاعتبارات التالية :

- أهداف المشروع.
- الجدوى الاقتصادية للمشروع.
- الخدمات ومصادرهما - آلية التمويل واسترداده- مصادر التمويل وأشكاله.
- إدارة المشروع (الكوادر - الخبرات التي سيتم توظيفها).
- المدة الزمنية لتنفيذ المشروع - المستفيدين من المشروع.
- وثائق الملكية الخاصة بأرض المشروع مرفق بها اتفاق المطور مع المالكين إذا لم يكن المطور العقاري مالكاً لأرض المشروع .
- مؤيدات التصنيف المطلوب للمشروع وفق أحكام المادة ٦/ من القرار.
- الوثائق والثبوتيات المؤيدة لكفاءة المطور العقاري المالية والفنية والإدارية اللازمة لتنفيذ المشروع.

ب- يحق للمجلس أن يشترط وجود شريك ذو سمعة وخبرة دولية في مشاريع التطوير العقاري التي يرى فيها ضرورة لذلك.

ثالثاً - شروط إلغاء تشميل المشاريع:

يتم إلغاء تشميل المشاريع بقرار من المجلس بناءً على اقتراح من الجهة الإدارية في الحالات التالية:

- أ- إذا لم يتم المطور العقاري بإبرام العقد مع الجهة الإدارية لتنفيذ المشروع خلال مدة سنة من تاريخ تشميله.
- ب- إذا لم يتم المطور العقاري المتعاقد على تنفيذ المشروع بالحصول على التراخيص اللازمة للمشروع والمباشرة الفعلية بتنفيذه وفق المدد المنصوص عنها بالعقد المبرم لهذه الغاية.
- ويترتب على إلغاء التشميل في هذه الحالة اعتبار العقد المبرم بين الجهة الإدارية والمطور العقاري ملغى حكماً، كما يترتب عليه تطبيق الأحكام الجزائية المنصوص عنها بالعقد.
- كما يجوز للجهة الإدارية الاكتفاء بفسخ العقد مع المطور العقاري وتطبيق الأحكام الجزائية دون اقتراح إلغاء تشميل المشروع والتعاقد مع مطور عقاري آخر لتنفيذه في حال كانت الأرض ملكاً للجهة الإدارية.
- و تلتزم الجهة الإدارية بإدراج كافة شروط تشميل المشروع المتعلقة بالمطور العقاري في العقد المبرم معه لتنفيذ المشروع واعتبارها من الأحكام العقدية التي يترتب على مخالفتها فسخ العقد وتطبيق الأحكام الجزائية بحق المطور العقاري.

ج- إخلال المطور العقاري بأحد شروط تشميل المشروع.

د- التأخير غير المبرر عن المدة الزمنية المحددة لإنجاز المشروع بناءً على طلب من الجهة الإدارية، ما لم تكن هناك أسباب يقبل بها المجلس لتمديد فترة التنفيذ وبما لا يتعارض مع أحكام العقد المبرم.

رابعاً - إجراءات تشميل المشاريع:

- تتقدم الجهة الإدارية أو المطور العقاري المصنف لدى الهيئة ومحققاً لاشتراطات الفئة التي تتناسب وكفاءته الفنية والمالية بطلب تشميل المشروع وفقاً لأحكام نظام مزاولة المهنة، ويرفق مع الطلب البرنامج التخطيطي للمشروع ودراسة الجدوى الاقتصادية ووثائق الملكية للأرض وذلك وفقاً للنماذج التي تعدها الهيئة.
- يسجل الطلب في سجل خاص بديوان الهيئة أو فروعها بالمحافظات.
- يحال الطلب مع مرفقاته للجنة الفنية للدراسة والنظر بالبرنامج التخطيطي وفق المادة ٧/ من هذا القرار ورفع التوصية المناسبة للمجلس.
- في ضوء توصية اللجنة الفنية المتعلقة بالبرنامج التخطيطي للمشروع والجدوى الاقتصادية للمشروع يصدر المجلس القرار اللازم بتشميل المشروع أو عدم الموافقة على تشميله.

خامساً : واجبات المطور العقاري:

أ- يتعين على المطور العقاري الالتزام بالقواعد والممارسات التالية:

- وضع إجراءات عمل مكتوبة لقبول التعامل مع عملائه، تكون متفقة مع أساليب العمل الأصولية التي تمكنه من خدمة عملائه بصورة مناسبة، كما يتوجب عليه أن يتخذ الخطوات الضرورية للإشراف على هذه الإجراءات ومتابعتها بصورة ملائمة، على أن تكون متفقة مع أحكام هذا القرار والتعاميم الصادرة بموجبه.
- الالتزام في علاقته مع العملاء بواجبات الأمانة والممارسات المهنية السليمة المحددة في هذا القرار والتعليمات والقرارات الصادرة بموجبه.
- مسك الدفاتر والسجلات المحاسبية الخاصة به والسجلات الضرورية لممارسة أعماله بصورة منظمة وصحيحة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، بما يتفق مع قواعد وأحكام هذا القرار والتعليمات الصادرة عن الهيئة و يجوز له حفظ هذه السجلات بأي وسيلة بما في ذلك الوسائط الإلكترونية.
- مسك حسابات مالية مستقلة لكل مشروع تطوير عقاري على حدة.

ب- يجوز للهيئة معاينة سجلات المطور مباشرة أو من خلال شخص تعينه لهذا الغرض سنوياً أو إذا لاحظت أن هناك خللاً في أدائه لالتزاماته أو تأخر غير مبرر في تنفيذ المشروع.

ح- لا يجوز منح تسهيلات ائتمانية لأعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس المديرين أو المساهمين أو الشركاء في شركات التطوير العقاري.

د- لا يجوز للمطور العقاري القيام بأعمال المقاولات، ويجوز له المشاركة في تأسيس شركات مقاولات بعد الحصول على الموافقة المسبقة للهيئة.

هـ- لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الخارطة إلا بعد الحصول على تصريح خطي بالموافقة يصدر عن الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل الطلب في ديوان الهيئة وبعد الحصول

على الترخيص بالبناء ويصدر رئيس المجلس القرارات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة بالمعارض.

سادساً - أحكام التنازل عن المشروع:

- أ- لا يجوز للمطور العقاري التنازل عن المشروع المشمل بأحكام القانون وهذا القرار قبل التعاقد مع الجهة الإدارية على تنفيذه.
- ب- لا يجوز للمطور العقاري أن يتنازل عن المشروع المتعاقد عليه لمطور آخر، إلا بموافقة المجلس وبناء على مذكرة تبريرية توافق عليها الجهة الإدارية وذلك وفق الاشتراطات التالية:
- إنفاق (٥٠%) من الكلفة الإجمالية للمشروع في كافة الأحوال على أن تكون أعمال الهيكل للأبنية السكنية منجزة بشكل كامل.
 - أن يتقدم المطور العقاري الراغب بالتنازل عن المشروع ببراءة ذمة تجاه الجهات الرسمية فيما يخص أعمال المشروع.
 - أن تتوفر في المطور العقاري المتنازل له جميع الشروط المالية والفنية العامة والخاصة لتنفيذ المشروع.
 - يحل المطور الجديد محل المطور السابق في كافة الحقوق والالتزامات والواجبات المترتبة عليه بمقتضى أحكام القانون وهذا القرار وأحكام العقد المبرم مع الجهة الإدارية، وكذلك يحل محله بأية التزامات سابقة أو لاحقة لتاريخ التنازل تجاه المستفيدين من هذا المشروع.
 - يترتب على التنازل بدل تنازل يتم تسديده لصالح الهيئة من قبل المتنازل مقداره واحد بالآلاف من القيمة التقديرية للمشروع على أن لا يزيد عن ١٠ / عشرة مليون ليرة سورية

سابعاً - بدلات الترخيص والتسجيل :

تحدد بدلات الترخيص والتسجيل للمطور العقاري واعتماد الأشخاص العاملين لديه لمزاولة المهنة سنوياً وتستوفي لصالح الهيئة وفق التالي :

- بدل التسجيل /٢٥٠٠٠٠/ مئتان وخمسون ألف ليرة سورية لمرة واحدة يسدد لصالح الهيئة.
- بدل ترخيص سنوي للمؤسسة الفردية لمزاولة المهنة بمبلغ وقدره ١٠٠٠٠٠٠ ل.س مائة ألف ليرة سورية يسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- بدل ترخيص سنوي للأشخاص الاعتباريين السوريين لمزاولة المهنة بمبلغ وقدره ١٥٠٠٠٠٠ ل.س مائة وخمسون ألف ليرة سورية يسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- بدل ترخيص سنوي لفروع الشركات الأجنبية لمزاولة المهنة بمبلغ وقدره ٢٥٠٠٠٠٠ ل.س مائتان وخمسون ألف ليرة سورية يسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.
- بدلات الاعتماد لكل من العاملين لدى المطور العقاري بمبلغ ٢٥٠٠٠ ل.س خمسة وعشرون ألف ليرة سورية تسدد لصالح الهيئة في الشهر الأول من كل عام ميلادي.

- تقوم الهيئة ببيع النماذج لتسجيل الشركات والمؤسسات اللازمة للمطورين العقاريين بمبلغ ٥٠٠٠ ل.س خمسة آلاف ليرة سورية للنموذج.

الفصل الرابع

إحداث شركات التطوير العقاري

المادة/١٠/: الشروط الخاصة بتأسيس الشركات و الفروع:

أولاً: أنواع الشركات:

أ- يسمح للشركات العربية والأجنبية المتخصصة في التطوير العقاري بإحداث فروع لها في الجمهورية العربية السورية لممارسة نشاطاتها في مجال التطوير العقاري وفق أحكام القانون وأحكام هذا القرار وأحكام القانون /٣٤/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته، مع مراعاة الآتي:

- أن تكون الشركة الأساسية مرخصة في بلدها الأم على أساس العمل في مجال التطوير العقاري وتعمل في هذا المجال بشكل فعلي.
- ألا تقل خبرة الشركة في مجال عملها عن عشر سنوات .
- أن تقدم كفالة مالية لصالح الهيئة قدرها مائة مليون ليرة سورية.

ب- يسمح بإنشاء شركات محدودة المسؤولية وشركات مساهمة سورية وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار وقانون الشركات رقم /٣/ لعام ٢٠٠٨ متخصصة في التطوير العقاري.

ج- يسمح بتأسيس شركات مشتركة للتطوير العقاري على شكل شركات مساهمة أو محدودة المسؤولية تساهم في تأسيسها الجهة الإدارية وغيرها من الجهات العامة المختصة والتي يسمح لها صك إحداثها بممارسة أعمال التطوير العقاري أو الإسكان وتحدد نسبة مساهمة القطاع العام بقرار من رئيس مجلس الوزراء.

ثانياً: تسدد قيمة مساهمة المواطنين السوريين المقيمين بالعملة السورية أما مساهمات غير المقيمين وغير السوريين فتسدد بالقطع الأجنبي بسعر الصرف الفعلي حسب نشرة أسعار الصرف التي يصدرها مصرف سورية المركزي.

ثالثاً: يشترط في الشركات المساهمة:

- أن تكون أسهمها قابلة للتداول وفق أحكام قانون هيئة الأوراق والأسواق المالية على أن يخضع تداول أسهم الجهات العامة لموافقة وزير الاقتصاد والتجارة.
- أن تكون جميع أسهمها مملوكة من مواطني الجمهورية العربية السورية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين،
- يسمح لرعايا الدول العربية أو الأجنبية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين المشاركة أو المساهمة في تأسيس الشركات شريطة ألا يتجاوز مجموع مساهماتهم في رأسمال الشركة نسبة /٤٩/ بالمائة.
- وبجميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من /٥/ بالمائة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من /٤٠/ بالمائة من رأسمال الشركة.

المادة/١١/: تأسيس الشركات:

أولاً: إجراءات التأسيس:

أ- تخضع طلبات تأسيس الشركات ،لقانون الشركات النافذ وتسجل فروع الشركات الأجنبية وفق القانون النافذ وترخيص الأشخاص الطبيعيين إلى الموافقة المسبقة للمجلس.

ب- تقوم الجهات الراغبة بممارسة التطوير العقاري بتقديم طلب أولي إلى الهيئة وفق النموذج المعد من قبلها والممهور بخاتمها متضمناً ما يلي:

- اسم الشركة أو المؤسسة الفردية.
- رأس المال المقترح إذا كان شركة.
- رأس المال المطروح للاكتتاب (إذا كانت شركة مساهمة).
- أسماء المؤسسين من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين مع بيان جنسياتهم ونوع نشاطهم وعناوين مقراتهم الرئيسية وحصص كل منهم.
- أنواع التطوير العقاري التي يزمع المطور العقاري ممارستها .
- خطة الترويج والتسويق للاستثمار العقاري.
- المصاريف المتوقعة لبدء النشاط ومصادر التمويل اللازمة.

ج- يرفق بطلب التأسيس الأولي المقدم إلى الهيئة، الوثائق التالية:

- نسخة من مشروع النظام الأساسي للشركة موقعاً عليه من المؤسسين أو النظام الأساسي وشهادة التسجيل للشركة الأجنبية في بلدها الأم ونظامها الأساسي أو عقد تأسيسها..
- التفويض الصادر عن المؤسسين لمن ينوب عنهم في مباشرة إجراءات التأسيس والحصول على الترخيص.
- موافقة رئيس مجلس الوزراء على التأسيس في حال كان أحد المؤسسين جهة إدارية أو من الجهات العامة.
- تقرير تقييم المساهمة العينية صادرة عن جهة محاسبية سورية ذات خبرة في حال تضمن رأس مال الشركة حصة عينية.
- كشف بأسماء وجنسيات وعناوين المؤسسين ونسب تملكهم من رأس مال الشركة.
- أسماء وجنسيات أعضاء مجلس الإدارة بالنسبة للشركات الأجنبية والعربية مع الوثائق التي تثبت ذلك.
- إقرار من مفتش الحسابات يفيد قبوله التعيين.
- وصف كامل للأنشطة التي يتوقع أن تمارسها الشركة (نوع الخدمات والأنشطة).
- نسخة عن مشاريع اللوائح الداخلية المنظمة لأعمال الشركة أو المؤسسة الفردية والتي يجب أن تتضمن على سبيل المثال:

١. الدورة المستندية الواجب إتباعها منذ تقدم العميل للتعامل مع الشركة حتى إتمام

العملية وإخطار العميل بذلك.

٢. هيكل إدارة الشركة أو المؤسسة على أن يوضح مسؤوليات الإدارة الفعلية التي

يمارسها المدبرون وكل من يمثل الشركة أمام الغير من العاملين بها.

٣. نظام الرقابة الداخلية بالشركة أو المؤسسة.

د- يتم تسجيل المعلومات و المستندات المطلوبة في طلب التأسيس بديوان الهيئة على أن تقوم الهيئة خلال مدة لا

تتجاوز ٩٠/ يوم من تاريخ التسجيل بمايلي:

١. الموافقة على الطلب.

٢. طلب إجراء تعديلات معينة.

٣. رفض الطلب مع بيان الأسباب.

هـ- يجوز للهيئة رفض دراسة طلب الترخيص في حال عدم قيام مقدم الطلب بتأمين المعلومات المطلوبة منه، أو في حال عدم تأمينها خلال الفترة الزمنية المحددة.

و - إذا قررت الهيئة رفض الطلب، تقوم بإبلاغ مقدم الطلب كتابياً بذلك.

ز - لا يجوز لمقدم الطلب ممارسة أي نوع من أعمال أو أنشطة التطوير العقاري قبل أن يتسلم قرار الهيئة بالموافقة على الترخيص والتسجيل لدى وزارة الاقتصاد و التجارة.

ح- على الجهة التي حصلت على الموافقة الأولية من الهيئة بتأسيسها أن تستكمل إجراءات التأسيس لدى وزارة الاقتصاد والتجارة وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون الشركات رقم ٣/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته.

ط - على مؤسسي الشركات المساهمة الحصول على موافقة هيئة الأوراق والأسواق المالية على إصدار وطرح أسهمها على الاكتتاب العام.

ثانياً: دراسة طلب التأسيس:

أ- يجوز للهيئة عند دراسة أي طلب القيام بمايلي:

• طلب حضور مقدم الطلب أو ممثله أمام الهيئة للإجابة على أي أسئلة وشرح أي مسألة ترى أن لها علاقة بالطلب.

• طلب تقديم أي معلومات إضافية تراها الهيئة ضرورية على أن تقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلبها.

• التأكد من صحة أي معلومات يقدمها مقدم الطلب و إجراء أي استقصاءات تراها مناسبة.

ب- يجوز للهيئة الاستعانة بجهات استشارية من خارج الهيئة لدراسة طلبات التأسيس وعلى نفقات الجهات صاحبة هذه الطلبات.

ثالثاً- الترخيص النهائي:

أ- يتعين على الجهة طالبة الترخيص بعد استكمال إجراءات تأسيسها وتشميلها، لدى وزارة الاقتصاد والتجارة، التقدم بطلب خطي للهيئة وفقاً للنموذج المعد لهذه الغاية، للحصول على الترخيص النهائي بمزاولة نشاط التطوير العقاري، ويرفق به ما يلي:

- اسم وعنوان مقدم طلب الترخيص ومواقع فروعته إن وجدت.
 - شهادة إثبات تسجيل الجهة لدى وزارة الاقتصاد والتجارة مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة أو هيئة المديرين وأسماء المفوضين بالتوقيع عن الشركة ونسخة عن نماذج توقيعهم.
 - عقد التأسيس والنظام الأساسي.
 - رقم التسجيل لدى الدوائر المالية.
 - طبيعة عمل مقدم الطلب ومدة ممارسته لهذا العمل.
 - أسماء وعناوين أشخاص الإدارة العليا (وفق الوارد بالمادة ١٢) ذوي السلطة التنفيذية، ونبذة تعريفية بتاريخهم المهني السابق في مجال التطوير العقاري، وعناوين الإقامة والعمل لموظفيها مع بيان صفة كل منهم ولقبه الوظيفي وصورة عن إثبات الشخصية.
 - أن يقدم أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ما يفيد أنه لم تصدر على أي منهم أحكام بجناية، أو جنحة مخلة بالشرف والأخلاق العامة أو حكماً بشهر الإفلاس خلال السنوات العشر السابقة لطلب الترخيص.
 - أسماء المالكين للشركة وحصص كل واحد منهم إذا كانت شركة ذات مسؤولية محدودة، أو أسماء المؤسسين والمساهمين الرئيسيين إذا كانت شركة مساهمة.
 - اسم وعنوان مفتش حسابات الشركة.
 - الهيكل التنظيمي للجهة طالبة الترخيص، وخطة عملها متضمنة البيانات المالية المتوقعة للشركة خلال ثلاث سنوات من تاريخ مباشرتها العمل.
 - أية تعديلات طرأت على البيانات والوثائق التي تم على أساسها تأسيس الشركة أو تسجيل المؤسسة الفردية.
 - أي اتفاقية يوقعها طالب الترخيص مع طرف آخر، سورياً أو أجنبياً، للقيام بمتطلبات العمل.
 - أي بيانات أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية أو مناسبة للنظر في طلب الترخيص.
- ب- يتعين على الجهة الموافقة على ترخيصها استيفاء الشروط التالية قبل القيام بمباشرة الأعمال:
- إيداع الكفالة المصرفية غير المشروطة لأمر الهيئة وفقاً للنموذج والمبلغ المحدد بموجب هذا القرار في حال رغبة الشركة أو المؤسسة الفردية فتح حسابات ضمان.
 - إضافة إلى الشرط المذكور في الفقرة أعلاه، يتعين على المؤسسة الفردية تقديم كفالة مصرفية تساوي الحد الأدنى لرأس المال الخاص بشركات التطوير العقاري لصالح الهيئة.
 - تسديد بدل تسجيل لدى الهيئة الوارد في المادة / ٩ / من هذا القرار وذلك لمرة واحدة فقط.
 - تقديم تعهدات خطية موقعة من أعضاء مجلس الإدارة أو الشركاء والإدارة التنفيذية العليا، تؤكد على الالتزام بأحكام هذا القرار، وبكافة القرارات والتعاميم الصادرة بموجبه وأية تعديلات قد تطرأ عليها وتحملهم نتائج عدم التزامهم.

المادة/١٢/: اعتماد أشخاص الإدارة لدى المطور العقاري وإلغاء الترخيص.

أولاً: اعتماد أشخاص الإدارة:

أ- تتولى الهيئة اعتماد الأشخاص الطبيعيين العاملين في الشركات والمؤسسات الفردية المرخصة وفقاً لهذا القرار.

ب- تخضع الوظائف التالية في المؤسسة الفردية أو فروع الشركات الأجنبية أو الشركات المساهمة ومحدودة المسؤولية والمشاركة للاعتماد لدى الهيئة:

• المدير التنفيذي أو مدير عام فرع الشركة الأجنبية أو كبار التنفيذيين أو المديرين في الشركات المساهمة ومحدودة المسؤولية والمشاركة.

• المدير المالي.

• المحلل المالي.

• المستشار أو المدير القانوني.

• مهندس من مرتبة رأي.

• المدير المسؤول عن الرقابة الداخلية.

ج- يشترط لمنح الاعتماد للشخص الطبيعي العامل لدى الشركة أو المؤسسة الفردية:

• أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة وحسن السيرة والسلوك.

• أن يمتلك الشهادات والمؤهلات الملائمة لعمله.

• أن يسدد بدل الاعتماد وبدل تسجيله السنوي.

• أن يتقدم بطلب اعتماد وفقاً للنموذج المقرر من قبل الهيئة.

هـ- يجوز للهيئة عند دراسة طلب اعتماد موظفي الشركة المرخصة اتخاذ أي من الإجراءات الآتية:

• طلب حضور ممثل الشركة المرخصة أو مقدم الاعتماد أمام الهيئة للإجابة على أي

أسئلة وشرح أي مسألة ترى أن لها علاقة بالطلب.

• طلب تقديم معلومات إضافية.

• التأكد من صحة أي معلومات مقدمة من مقدم الطلب و إجراء أي استقصاءات تراها

مناسبة

و- يحظر على الشخص الطبيعي الموظف لدى الشركة المرخصة المباشرة بأي من النشاطات أو خدمات

التطوير العقاري المنصوص عليها في هذا القرار إلا بعد اعتماده من قبل الهيئة.

ز- يحظر على الشخص الطبيعي المعتمد من قبل الهيئة مزاوله أي من النشاطات والخدمات المشار إليها في

هذا القرار إلا من خلال شركة واحدة.

ح- على الشخص المعتمد التقيد بمبادئ الشرف والاستقامة والنزاهة والأمانة ومعايير السلوك المهني،

وتوخي مصلحة العملاء بصورة دائمة والسعي لحماية حقوقهم.

ثانياً: إلغاء اعتماد أشخاص الإدارة:

أ- يجوز للهيئة إلغاء اعتماد أي شخص معتمد لدى شركة مرخصة إذا تم الإخلال بشروط وقواعد الاعتماد الواردة في هذا القرار.

ب- في حال إلغاء اعتماد شخص معتمد، يجب على الشركة المرخص لها التأكد من توقف ذلك الشخص فوراً عن أداء أي وظيفة واجبة التسجيل.

ج- يجب على الشركة المرخص لها أن تقوم خلال سبعة أيام من تاريخ توقف الشخص المسجل عن أداء وظيفة واجبة الاعتماد أو تركه للخدمة أو انتهاء علاقته بها، بإبلاغ الهيئة بذلك باستخدام النموذج المحدد. ويتم تعليق الاعتماد فور استلام الإشعار، ويظل التعليق ساري المفعول إلى أن تقرر الهيئة أيضاً من الآتي:

- الموافقة على إلغاء الاعتماد.
- الموافقة على عمل الشخص لدى الشركة المرخص لها بوظيفة مماثلة.
- شطب الشخص من سجل الأشخاص المسجلين.
- د- يحق للشخص المسجل الذي تشطب الهيئة اسمه من السجل التقدم إلى الهيئة بتظلمه وإثباتاته.

ثالثاً: إلغاء الترخيص:

أ- طلب إلغاء الترخيص مقدم من المطور:

- ١- للمطور العقاري أن يتقدم بطلب إلغاء ترخيصه إلى الهيئة، وعليه في هذه الحالة:
 - التقدم بطلب مكتوب إلى الهيئة قبل ستة أشهر على الأقل من التاريخ المقترح لإلغاء الترخيص وأسباب قراره.
 - التأكد من إنجاز أية أعمال معلقة على أكمل وجه أو تحويلها إلى مطور عقاري آخر مرخص له وفق أحكام القانون وهذا القرار ويجب عليه إشعار عملائه قبل فترة معقولة من توقفه عن العمل.
- ٢- يجوز للهيئة رفض طلب إلغاء الترخيص إذا رأت استمرار الترخيص ضرورياً للتحقيق في أي قضية تتعلق بالمطور المرخص، أو لحماية مصالح عملاءه، أو لنتمكن من فرض حظر، أو متطلبات عليه بموجب هذا القرار.

٣- تبقى الشركة أو المؤسسة الفردية المرخصة خاضعة لإشراف الهيئة لمدة سنتين من تاريخ إلغاء الترخيص فيما يتعلق بأي تصرف أو إغفال حصل قبل إلغاء ترخيصها. وفي حال فتح تحقيق أو اتخاذ أي إجراءات خلال هذه الفترة تبقى الشركة المرخصة خاضعة لإشراف الهيئة حتى انتهاء التحقيق أو الإجراءات ويجوز للهيئة الاستعانة بجهات استشارية لمساعدتها في أعمال التحقيق.

ب- حالات إلغاء الترخيص من قبل الهيئة:

يجوز للمجلس إلغاء الترخيص لأي مطور عقاري مرخص في الحالات التالية:

- فقدان شرط من شروط الترخيص.
- التخلف عن سداد البدلات المقررة سنوياً خلال ثلاثون يوماً من تاريخ استحقاقها.
- نقص رأس المال عن الحدود المقررة في هذا القرار.
- نقص الكفالة المصرفية عن الحدود المقررة في هذا القرار في حال مصادرة الهيئة لجزء من هذه الكفالة.
- إخلال المطور إخلالاً جسيماً بأي من الالتزامات والمسؤوليات الواردة في هذا القرار.

الفصل الخامس

العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية

المادة / ١٣ /

تحدد العلاقة بين الجهة الإدارية والوزارة المختصة (في حالة مشاريع مناطق الخدمات الخاصة) والمطور العقاري ولأي نوع من المشاريع الخاضعة لأحكام القانون وهذا القرار بعقد يذكر فيه على وجه الخصوص صلاحيات الجهة الإدارية في الإشراف على التنفيذ وواجبات وحقوق الطرفين والالتزامات المترتبة عليهما أثناء التنفيذ بالإضافة إلى الشروط الأخرى التي تضمن تنفيذ المشروع وفق ما هو مرخص له ضمن المدة الزمنية المحددة.

مع الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية ضمن صيغة العقد:

أ - يلتزم المطور العقاري بتسجيل المقاسم والمساكن الناتجة عن المشروع في دائرة المصالح العقارية المختصة وفقاً لما يلي:

(١) يتوجب على المطور العقاري تطهير صحائف العقارات المشمولة بمنطقة التطوير والتي تؤول ملكيتها إليه أو إلى غيره من الأفراد من الإشارات والحقوق العينية الموضوعة لمصلحة الغير كافة .

(٢) يحق للمطور العقاري التقدم بطلب إفراز العقارات المشمولة جزئياً بمنطقة التطوير والتوقيع على عقد الإفراز اللازم نيابة عن المالكين الأفراد في حال وجودهم أو عن الجهة الإدارية بموجب تفويضات حسب الأصول المرعية.

(٣) ينفذ الإفراز لدى مديرية المصالح العقارية المعنية دون الحاجة إلى تصحيح أوصاف هذه العقارات ويراعى تدوين العبارات الآتية في حقل الأوصاف:

■ في الأجزاء غير المشمولة بمنطقة التطوير : تفرز بعقارات مستقلة تحتفظ بالرقم الأساسي للعقار وتلحظ عبارة " تبدلت أوصاف هذا العقار " ، لا تجرى أي معاملة قبل تصحيح أوصافه .

■ في الأجزاء المشمولة بمنطقة التطوير: تفرز بعقارات مستقلة تعطى الرقم الذي يلي آخر رقم في المنطقة العقارية ، ويدون في حقل الأوصاف "عقار مشمول بمنطقة التطوير العقاري" المحدثة بالقرار رقم / / / تاريخ / / / وتكون هذه العقارات هي المعنية بأحكام الفقرة /١/ أعلاه.

(٤) بعد تنفيذ أحكام الفقرة /١/ أعلاه تتقدم الجهة الإدارية المالكة لمنطقة التطوير أو المطور العقاري بموجب تفويض من الجهة الإدارية المعنية بفتح تكليف فني يتضمن الآتي:

■ تنفيذ استملاك العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بمنطقة التطوير في حال تطبيق أحكام الفقرة /١/ من البند ثالثاً من المادة /١١/ من القانون.

- توحيد وإفراز عقارات منطقة التطوير وفق المخطط التنظيمي التفصيلي المعتمد أصولاً وتعد المقاسم التنظيمية المحدثة بموجبه عقارات مستقلة تعطى الأرقام التسلسلية وتنظم بشأنها المخططات العقارية حسب التعليمات والأسس الفنية المعمول بها لدى المصالح العقارية
- (٥) العقارات المفروزة والمشاد عليها أبنية يلحظ وصفها بأنها (عقار مشاد عليه أبنية معدة للهدم) وتلغى التجاوزات المدونة على صحائف العقارات الأساسية نتيجة للأبنية المشادة.
- (٦) تعد العقارات المفروزة تابعة للمنطقة العقارية التي تشمل المساحة الأكبر من منطقة التطوير في حال شملت منطقة التطوير عقارات تتبع لأكثر من منطقة عقارية، وكانت هذه المناطق جميعها ضمن الحدود الإدارية للوحدة الإدارية كما تعد العقارات المفروزة تابعة للمنطقة العقارية التي تقع ضمن الحدود الإدارية للوحدة الإدارية إذا كانت المنطقة العقارية الأساسية خارج هذه الحدود.
- (٧) يعد التكاليف المنظم وفق أحكام الفقرة ٣/ من البند الرابع من المادة الثانية من هذا القرار بمثابة مشروع توحيد وإفراز وتصدق المخططات الناتجة عنه من الوحدة الإدارية المعنية .
- (٨) بعد تصديق مخططات المشروع ينظم رئيس المكتب العقاري المختص العقد اللازم لتثبيت الإفراز وتسجيل ملكيات العقارات المفروزة حسب الاتفاقات الجارية بهذا الشأن وبحضور المطور العقاري أو من يمثله و تقدم الجهة الإدارية جدولاً مصدقاً من رئيس الوحدة يتضمن أرقام العقارات والمالكين والحصص السهمية.
- (٩) يتضمن العقد موضوع الفقرة ٨/ أعلاه تثقيلاً صحائف العقارات المفروزة بإشارة منع التصرف بها وعدم إجراء أية معاملة سوى وضع إشارة الوعد بالبيع والتأمين، توضع هذه الإشارة بموافقة الجهة الإدارية وتعد إشعاراً بإيفاء المطور العقاري لالتزاماته العقدية بهذا الشأن.
- (١٠) في مناطق التطوير المستملكة عقاراتها وأجزاء عقاراتها سنداً لأحكام الفقرة ٢/ من البند ثالثاً من المادة ١١/ من القانون تسجل العقارات المفروزة لمقاسم تنظيمية باسم المتخصصين المستحقين وفق أحكام هذه الفقرة ، تقدم الجهة الإدارية - أو المطور العقاري - بموجب تفويض من هذه الجهة الجدول الذي يبين أسماء المالكين وأرقام العقارات والحصص السهمية لكل منهم.
- ب - يتم تأمين ما يلزم للمشروع من شبكات المياه ومحطات توليد ومراكز تحويل وشبكات التوزيع للطاقة الكهربائية وشبكات الهاتف وخدمات الاتصال وشبكات الصرف الصحي ومحطات المعالجة اللازمة والطرق والأرصفة والإنارة العامة والحدائق العامة وذلك إما عن طريق الجهة المختصة بكل مرفق أو عن طريق المطور العقاري مباشرة تبعاً لما يتم الإتفاق عليه بينه وبين تلك الجهات.
- كما يجوز للمطور العقاري تنفيذ المدارس والمشافي العامة وأبنية الخدمات كافة على حساب الجهات المختصة وبالاتفاق معها.
- ج - يتم التصرف بالعقارات الناتجة عن تنفيذ منطقة التطوير العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بتملك العرب والأجانب في سورية ويلتزم المطور العقاري بانجاز عمليات التصرف بالمقاسم أو المساكن أو الأبنية وفق الأصول القانونية النافذة وبما لا يخالف أحكام الفقرة ٣/ح من هذه المادة ويتعين عليه توثيق أي شكل من أشكال التصرف وفق نماذج تحدد بقرار من الوزير.

أولاً: يجوز الوعد بالبيع لأي مقسم/ ارض/ بناء/ ضمن المشروع من قبل المطور العقاري الأصلي المرخص له بالمشروع قبل انجاز كافة الأعمال الخاصة به والمرخص بموجبها وعن طريق دائرة المصالح العقارية المختصة وفقاً لما يلي:

١- يجوز تسجيل حق الوعد بالبيع على العقارات المفروزة بموجب عقد عقاري يتم توثيقه لدى مكتب التوثيق العقاري المختص حسب الأنموذج المعمول به لدى المصالح العقارية وينظم بين المطور العقاري بصفته مالكاً أو نائباً عن المالكين أو كمفوض عن الجهة الإدارية وبين المشتريين يبين فيه المحل والتمن والمدة الزمنية المتفق عليها لانجاز واقعة البيع النهائي وفقاً لأحكام القانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي ٨٤ لعام ١٩٤٩ ولا سيما المواد (٨٩٩ حتى ٩٠٦) منه.

٢- يجوز أن يؤول الوعد بالبيع إلى حصة سهمية من العقار المفروز كما يجوز أن يؤول إلى المقسم الطابقي حسب المخطط التنظيمي التفصيلي والمخططات الطابقية المتممة له والواقع بالبناء المراد إنشاؤه على العقار المفروز.

٣- مع مراعاة أحكام الفقرة ٣/ من المادة ٢١/ من القانون يودع من وعد بالبيع المبلغ المتفق عليه بينه وبين المطور العقاري حساب ضمان يتم تحريكه من قبل الجهة الإدارية والمطور العقاري مجتمعين بما يتناسب وواقع التنفيذ ويذكر ذلك صراحة في عقد الوعد بالبيع.

ثانياً: يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف خلافاً لذلك.

هـ- تحديد مدة زمنية قصوى من تاريخ منح الترخيص بالمشروع أو من تاريخ تسليم الأرض للمطور العقاري أيهما أبعد لاستكمال أعمال التأسيس والتحضير له، تجب بعدها المباشرة الفعلية بالتنفيذ وانجاز المشروع ضمن المدة المحددة بالعقد وإضافة للشروط الخاصة المتعلقة بأحكام التأخير في كل مشروع يحق للمجلس وبناء على اقتراح الجهة الإدارية المعنية إلغاء التسهيلات والمزايا الممنوحة للمشاريع جزئياً أو كلياً في حال تأخر انجازها عن مواعيدها المحددة لأسباب غير مبررة.

و- إذا لم يتم المطور العقاري خلال المدة المحددة بالفقرة هـ/ أعلاه باتخاذ إجراءات جدية لمباشرة العمل الفعلي دون أسباب تبرر ذلك وتقبلها الجهة الإدارية يتم توجيه الإنذار اللازم لمرة واحدة يمنح بموجبه مدة شهرين للمباشرة الجدية لتنفيذ المشروع وفي حال انقضاء المدة المحددة بالإنذار دون اتخاذ الإجراءات الفعلية الجدية للمباشرة، يحق للجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

١- إذا كانت الأرض بملكية المطور العقاري يلغى ترخيص المشروع والعلاقة العقدية القائمة مع تطبيق الأحكام الجزائية المترتبة والمنصوص عليها في العقد المبرم بينهما.

٢- في حال كون الأرض بملكية الجهة الإدارية تلغى العلاقة العقدية القائمة وتطبق الأحكام الجزائية المترتبة على المطور بموجب العقد المبرم معه مع احتفاظها بحق تنفيذ برنامج التطوير العقاري المصدق للمنطقة من قبلها مباشرة أو من قبل مطور عقاري آخر.

ز- إضافة لما سبق وفي مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يلتزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسليمه للجهة الإدارية وفق المسح

الاجتماعي الذي تعده الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببديل نقدي كما تلتزم الجهة الإدارية بإخلاء الشاغلين بعد تسليمهم السكن البديل أو البديل النقدي وتسليم موقع المشروع خاليا من الإشغالات للمطور العقاري وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تضعها وزارة الإدارة المحلية وما ينص عليه العقد المبرم بين الطرفين.

ح- لا يحق للمطور العقاري الخاص أن يتصرف بالمقاسم السكنية الناتجة عن التنظيم والتي تؤول ملكيتها إليه جزئيا أو كليا نتيجة عقد يبرمه مع الجهة الإدارية إلا بعد بنائها على الهيكل ويراعى في العقد المبرم بين المطور العقاري والجهة الإدارية النسبة المطلوبة من المساكن المعدة للإيجار أو المساكن لذوي الدخل المحدود وتوضع إشارة بمنع التصرف على المقاسم لحين انجاز البناء.

المادة/ ١٤ /

ضمانات حسن التنفيذ:

- ١- يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن ٥/ % خمسة بالمئة من الكلفة التقديرية للمشروع في أحد المصارف السورية المعتمدة كضمانة للتنفيذ عند توقيع العقد وقبل البدء بالمشروع، وتحدد هذه النسبة من قبل الجهة الإدارية المختصة حسب كلفة المشروع.
- ٢- يسمح باسترجار نسبة من المبلغ المودع مع تقدم أعمال التنفيذ على أن تتأكد الجهة الإدارية من تزامن تطور التنفيذ مع عمليات الاسترجار من الحساب وصولا إلى التنفيذ الكامل للمشروع.
- ٣- لا يسمح بالإعلان عن الوعد بالبيع لأي من مكونات المشروع التي يتيح العقد للمطور العقاري التصرف بها إلا بعد إيداع ضمانة التنفيذ المشار إليها في البند ١/ في المصرف.

أحكام انتقالية

المادة/ ١٥ /

تمنح الشركات المرخصة لدى وزارة الاقتصاد والتجارة والمديريات التابعة لها والتي تتضمن غاياتها التطوير العقاري مهلة ستة أشهر لتسوية أوضاعها وفق أحكام قانون التطوير العقاري وتعليماته التنفيذية في حال رغبت بممارسة التطوير العقاري ، وتمنع أي شركة من استعمال كلمة التطوير العقاري لأعمالها ما لم تكن مرخصة كمطور عقاري تحت طائلة شطب تسجيلها.

المادة/ ١٦ /

تخضع شركات التطوير العقاري إلى أحكام قانون الشركات رقم/٣/ لعام ٢٠٠٨ وقانون التجارة رقم/٣٣/ لعام ٢٠٠٧ وذلك في كل ما لم يرد ذكره في هذا القرار.

المادة/ ١٧ /:

يصدر الوزير مايلي:

- أ- قرار نظام مزولة مهنة التطوير العقاري.
- ب- القرار اللازم لتحديد أسس تصنيف المطورين العقاريين المسجلين لدى الهيئة.

المادة /١٨/

ينهى العمل بأحكام القرار رقم ١٦/م.و تاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢ اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القرار ويستمر العمل في المشاريع المرخصة سابقاً وقيد الترخيص حالياً وفق القرار ١٦/م.و وتعطى المشاريع قيد الترخيص ستة أشهر للتقدم بتشميلها وفق أحكام القرار ١٦/م.و أو القانون /١٥/ لعام ٢٠٠٨. على أن توافى الهيئة بلائحة تتضمن المشاريع المرخصة سابقاً وقيد الترخيص حالياً وفق القرار ١٦/م.و تاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢ خلال مدة شهر من تاريخ نفاذ هذا القرار.

المادة /١٩/

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٧ / ١٠ / ٢٠٠٩م.

رئيس مجلس الوزراء

المهندس محمد ناجي عطري