

مرسوم سلطاني
رقم ٢٠١٠/٣٧
بإصدار قانون الإسكان الاجتماعي

نحن قابوس بن سعيد **سلطان عمان**

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ،
وعلى قانون المساكن الاجتماعية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٧٧/٣٥ ،
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٢٤/٢٠٠٠ باستمرار منح القروض والمساعدات السكنية لذوي
الدخل المحدود بدون فوائد ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل بقانون الإسكان الاجتماعي المرافق .

المادة الثانية

تسري أحكام هذا القانون على جميع طلبات القروض والمساعدات السكنية المسجلة لدى
وزارة الإسكان قبل العمل بأحكامه والتي لم يتم البت فيها .

المادة الثالثة

يصدر وزير الإسكان اللائحة التنفيذية للقانون المرافق والقرارات اللازمة لتنفيذه ، وإلى
حين صدورها يستمر العمل باللوائح والقرارات السارية بما لا يتعارض مع أحكام هذا
القانون .

المادة الرابعة

يلغى المرسوم السلطاني رقم ٧٧/٣٥ المشار إليه ، كما يلغى كل ما يخالف أحكام القانون
المرافق .

المادة الخامسة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ٢٩ من ربيع الثاني سنة ١٤٣١ هـ

الموافق : ١٤ من أبريل سنة ٢٠١٠ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

قانون الإسكان الاجتماعي

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون ، تكون للكلمات والعبارات التالية المعنى الموضح قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

الوزارة :

وزارة الإسكان .

الوزير :

وزير الإسكان .

الوحدة السكنية :

المسكن الذي يتم بناؤه عن طريق الوزارة أو الذي تؤول مسؤولية بنائه إليها .

المساعدة السكنية :

المبلغ الذي يتقرر صرفه لبناء مسكن أو ترميمه أو إعادة بنائه أو إجراء إضافات عليه ، ولا يتم استرداده .

القرض :

المبلغ الذي يتقرر صرفه للمستحق ويتم استرداده على أقساط شهرية ميسرة وبدون فوائد وفقا لأحكام هذا القانون .

المنتفع :

المواطن الذي يحصل على وحدة سكنية أو مساعدة سكنية أو قرض بموجب أحكام هذا القانون .

مدة سداد القرض :

المدة بين تاريخ استحقاق القسط الأول وتاريخ استحقاق القسط الأخير .

أصحاب الحرف الحرة :

صغار العاملين في التجارة والزراعة وصيد الأسماك والرعي ومن في حكمهم .

المادة (٢)

يشترط في طالب الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض ما يأتي :

أ - أن يكون عمانى الجنسية .

ب- ألا يقل عمره عن ثلاث وعشرين سنة ميلادية سواء كان رجلا أو امرأة ما لم يثبت أنه متزوج وأن عمره لا يقل عن إحدى وعشرين سنة ميلادية أو أنه العائل الوحيد لأسرته عند تقديم الطلب .

ج - ألا يكون مالكا هو أو زوجه لمسكن صالح للإقامة أو قام بالتصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية بهدف الاستفادة من أحكام هذا القانون .

د- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من قبل بوحدة سكنية أو مساعدة سكنية أو قرض طبقا لأحكام قانون المساكن الاجتماعية المشار إليه أو أية قوانين أو نظم أخرى تيسر له بناء مسكن أو الحصول عليه .

هـ- ألا يكون من العاملين في جهة بها نظام إقراض إسكاني لموظفيها ، فيما عدا من كان متقاعدا ولم يسبق له الحصول على قرض إسكاني من جهة عمله السابقة .
و- ألا يكون مالكا هو أو زوجه لأية عقارات أو أراضٍ توازي قيمتها قيمة الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض إلا إذا كان الهدف هو تنفيذ المشروع على ذات الموقع .

المادة (٣)

تمنح الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض لمرة واحدة وفقا لأحكام هذا القانون .

المادة (٤)

تقوم الوزارة بدراسة كل حالة على حدة للتحقق من توافر الشروط عند تقديم الطلب ، وقبل الاستحقاق ، وفي حالة عدم انطباق الشروط يرفض الطلب ويخطر مقدمه كتابيا بذلك مع بيان الأسباب .

المادة (٥)

يلغى طلب الحصول على الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض في الحالات الآتية :

أ- إذا قدم الطالب بيانات غير صحيحة عن حالته أو أخفى عمدا بيانات كان يتعين عليه تقديمها .

ب- إذا تسبب الطالب في تأخير البدء في العمل بدون عذر لمدة تجاوز ستين يوما من تاريخ صدور أمر التشغيل وذلك في حالتي المساعدة السكنية أو القرض .

ويتم إخطار مقدم الطلب بقرار الإلغاء كتابة مع بيان الأسباب .

المادة (٦)

لطالب الوحدة السكنية أو المساعدة السكنية أو القرض التظلم للوزير من قرار رفض طلبه أو إلغائه خلال ستين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار ، ويكون قرار الوزير في التظلم نهائيا .

المادة (٧)

يسقط حق المنتفع إذا ثبت أنه قدم بيانات غير صحيحة أو شهادة كاذبة أو أية وثيقة مزورة ، وتقوم الوزارة باسترداد ما حصل عليه ، ويتم إخطار المنتفع كتابيا بالقرار مع بيان الأسباب .

المادة (٨)

يعفى المستفيدون من أحكام هذا القانون ولمرة واحدة من سداد رسوم إصدار سند الملكية أو البيع أو الرهن وفك الرهن بالنسبة للأرض أو الوحدة السكنية .

الفصل الثاني

الوحدات السكنية

المادة (٩)

تشكل بقرار من الوزير لجنة من خمسة أعضاء على الأقل في الولاية التي تقع فيها الوحدات السكنية المعدة للتوزيع ، وتختص اللجنة بدراسة طلبات الوحدات السكنية وتوزيعها .

المادة (١٠)

تصدر الوزارة سندات انتفاع للمنتفعين بالوحدات السكنية طبقا لأحكام هذا القانون لمدة عشر سنوات ميلادية ، ويحظر على المستفيدين خلال هذه المدة التصرف في الوحدة السكنية بأي وجه من أوجه التصرفات القانونية كالإيجار أو البيع أو الرهن أو الهبة .
وخلافه .

الفصل الثالث

المساعدات السكنية

المادة (١١)

تمنح المساعدة السكنية لبناء مسكن أو ترميمه أو إعادة بنائه أو إجراء إضافات عليه بحسب طبيعة الموقع وحجم الأسرة ووضع المسكن ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون

قيمة المساعدة السكنية ، وللوزير رفع قيمتها في المناطق ذات الطبيعة الطبوغرافية الصعبة .

المادة (١٢)

لا تستحق المساعدة السكنية إذا كان مقدم الطلب معيلاً لنفسه ولزوجه فقط ولديه أبناء يمتلكون مساكن صالحة للإقامة أو تتعدى مجموع دخولهم الشهرية المبلغ الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المادة (١٣)

يشترط في طالب المساعدة السكنية ألا يجاوز إجمالي دخله الشهري المبلغ الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، كما تحدد هذه اللائحة الدخل الشهري لمن تجاوز عمره ستين سنة ميلادية .

المادة (١٤)

في حالة وفاة صاحب طلب المساعدة السكنية ينتقل الطلب إلى أبنائه القصر مع الاحتفاظ بالأولوية السابقة في الطلب .

المادة (١٥)

على الوزارة وضع إشارة على سند ملكية المسكن الممول بواسطة المساعدة السكنية بعدم التصرف فيه لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ استلام المسكن .

المادة (١٦)

يحظر تأجير المسكن الممول بواسطة المساعدة السكنية إلا بموافقة كتابية من الوزارة .

الفصل الرابع

القروض السكنية

المادة (١٧)

يمنح القرض لأحد الأغراض الآتية :

أ - بناء مسكن .

ب - شراء مسكن جاهز .

ج - شراء مسكن غير جاهز وإكماله .

- د - إكمال مسكن غير جاهز .
- هـ - توسيع مسكن قائم .
- و - صيانة مسكن قائم .

المادة (١٨)

يجب أن يكون طالب القرض مالكا لقطعة الأرض التي سيتم بناء المسكن عليها أو توسعته أو إكماله أو صيانته .

أما إذا كان الغرض من القرض شراء مسكن جاهز أو غير جاهز وإكماله ، فيجب أن يكون المسكن منفذا وفقا لخرائط بناء معتمدة ولا توجد أية موانع قانونية لنقل الملكية إلى طالب القرض .

المادة (١٩)

على المقترض أن يتحمل فرق تكلفة المشروع في حالة زيادة التكلفة عن قيمة القرض .

المادة (٢٠)

يلتزم المقترض إذا كان من أصحاب الحرف الحرة أو من العاملين في القطاع الخاص ممن لا يسري عليهم قانون التأمينات الاجتماعية أو الذين لم تمض على تعيينهم بالقطاع الخاص سنتان متتاليتان أو من العاملين في القطاعين الحكومي أو الخاص في دولة أخرى أن يقدم ضامنا من العاملين في إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة أو الشركات المملوكة لها أو من العاملين في القطاع الخاص الذين يسري عليهم قانون التأمينات الاجتماعية وتجاوزت مدة خدمتهم ثلاث سنوات ميلادية .

المادة (٢١)

يشترط في طالب القرض الآتي :

- أ - أن يجاوز إجمالي دخله الشهري وقت تقديم الطلب وعند حصوله على الموافقة المبلغ الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
- ب - أن تكون أسرة طالب القرض مقيمة إقامة دائمة داخل السلطنة .

المادة (٢٢)

على الوزارة استلام طلبات القروض ودراستها بحسب أولوية تقديمها .

المادة (٢٣)

تشكل لجنة بقرار من الوزير برئاسة وكيل الوزارة وعضوية خمسة أعضاء على الأقل من موظفي الوزارة للنظر في طلبات القروض والبت فيها وفقا لأحكام هذا القانون ، ويجوز تشكيل لجان فرعية في المحافظات والمناطق إذا اقتضت مصلحة العمل ذلك .

المادة (٢٤)

تكون الأولوية في استحقاق القروض السكنية للحالات التي يهدم مسكنها كليا أو جزئيا بسبب حريق أو كوارث طبيعية وأية حالات أخرى تقدرها الوزارة ، وفي غير هذه الحالات تكون الأولوية بحسب تاريخ تقديم الطلب .

المادة (٢٥)

تقوم وزارة المالية بالتأمين على القروض السكنية لتغطية حالات الوفاة والعجز عن العمل وذلك بالتنسيق مع الوزارة .

المادة (٢٦)

يتم سداد القرض على أقساط شهرية بنسبة لا تتجاوز (٢٥%) من إجمالي دخل المقترض .

المادة (٢٧)

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قيمة القرض والضوابط والقواعد اللازمة للحصول عليه .

المادة (٢٨)

يتم تسجيل رهن على المسكن لضمان سداد الأقساط ، وفي حالة تخلف المقترض والضامن عن السداد لمدة تزيد على ثلاثة أشهر متتالية في السنة دون عذر مقبول ، يكون للوزارة اتخاذ الإجراءات القانونية للتنفيذ على المسكن لاستيفاء مستحقاتها .

المادة (٢٩)

يحظر على المقترض أن يتصرف في المسكن بأي وجه من أوجه التصرفات القانونية كالبيع أو الرهن أو الهبة وغيرها قبل سداد القرض بالكامل .

المادة (٣٠)

تتم إعادة جدولة سداد القرض بما يتناسب مع ظروف من أنهيت خدمته من العاملين في القطاعين العام والخاص ومن قل دخله من أصحاب الحرف الحرة الذين لا يتم إعفاؤهم طبقاً لنص المادة (٣١) من هذا القانون .

المادة (٣١)

للووزير أن يقرر بعد موافقة وزارة المالية إعفاء المقترض من سداد أقساط القرض إذا قل دخله الشهري بعد منحه القرض عن المبلغ الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون وكانت ظروفه المعيشية تبرر ذلك .