**القانون رقم 10**

**رئيس الجمهورية.**

**بناء على أحكام الدستور.**

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 1-7-1439 هجري الموافق 19-3-2018 ميلادي.

**يصدر ما يلي:**

المادة 1

يصدر بمرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية المعرفة بالمرسوم التشريعي رقم 107 لعام 2011 استنادا إلى دراسات ومخططات عامة وتفصيلية مصدقة وإلى دراسة جدوى اقتصادية معتمدة.

المادة 2

تعدل المواد ذوات الأرقام 5-6-8-9-10-12-13-17-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33- 34-35-38-44-45-51-59-61-63- الواردة في المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 على النحو الآتي:

1/المادة /5/

أ/تطلب الوحدة الإدارية خلال مدة أسبوع من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة التنظيمية من مديرية المصالح العقارية ومديرية السجل المؤقت أو أي جهة عامة أجاز صك إحداثها مسك سجلات توثيق الملكيات إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات مطابق للقيود العقارية أو السجل الرقمي متضمنة الإشارات المدونة على صحائفها.

ب/على الجهات المعنية المذكورة في الفقرة /أ/ السابقة تأمين الجداول المطلوبة خلال مدة أقصاها /45/ خمسة وأربعون يوما من تاريخ تسجيل كتاب الوحدة الإدارية لديها.

ج/تشكل الوحدة الإدارية بقرار من رئيسها خلال شهر من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة التنظيمية لجنة أو أكثر لحصر وتوصيف عقارات المنطقة وتنظيم ضبوط مفصلة بمحتوياتها من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها مع أجراء مسح اجتماعي للسكان في المنطقة ولها أن تستعين بالصور الفضائية والجوية للاستناد إليها في عمل اللجنة واللجان الأخرى وينص قرار تشكيلها على المدة اللازمة لإنجاز عملها.

2/المادة/6/..

أ/تدعو الوحدة الإدارية خلال شهر من صدور مرسوم إحداث المنطقة المالكين وأصحاب الحقوق العينية فيها بإعلان ينشر في صحيفة محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الالكتروني لها وفي لوحة إعلاناتها ولوحة إعلانات المنطقة للتصريح بحقوقهم وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصالة أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى الوحدة الإدارية خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان بطلب يعين فيه محل إقامته المختار ضمن الوحدة الإدارية مرفقا بالوثائق والمستندات المويدة لحقوقه أو صور عنها “إن وجدت” وفي حال عدم وجودها عليه أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والحصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعي بها وجميع الدعاوى المرفوعة له أو عليه.

ب/يجوز لأقارب أصحاب الحقوق حتى الدرجة الرابعة أو بموجب وكالة قانونية ممارسة الواجبات والحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها.

3/المادة 8/..

يتم انتخاب خبراء مالكي العقارات في المنطقة التنظيمية بدعوة عامة من الوحدة الإدارية للمالكين الذين حددوا موطنهم المختار في صحيفة يومية على الأقل لانتخاب ممثليهم ويعد الانتخاب صحيحا بأكثرية أصوات من لبى الدعوة ويحدد في الدعوة مكان الانتخاب وزمانه.

إذا لم يلب أصحاب عقارات المنطقة التنظيمية الدعوة لانتخاب ممثليهم في لجنة تقدير القيمة يقوم رئيس محكمة البداية المدنية الأولى في المحافظة بتعيين الخبيرين المشار إليهما.

4/المادة 9/..

أ/يشترط في رئيس اللجنة واعضائها.. عدا ممثلي المالكين.. ألا تكون لهم قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة أو أي صلة أو مصلحة قانونية أو مالية مع أصحاب الحقوق وفق أحكام المادتين 175-176 من قانون أصول المحاكمات رقم 1 لعام 2016.

ب/يؤدي أعضاء اللجنة اليمين القانونية الآتية أمام رئيس اللجنة قبل مباشرتهم عملهم: “أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق وألا أفشي أسرار المذاكرات”.

ج/تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس وثلاثة أعضاء وتتخذ قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية وفي حال تغيب أحد ممثلي المالكين أو كليهما لاجتماعين متتاليين يقوم رئيس محكمة البداية المدنية الأولى في المحافظة بتعيين البديل.

د/بعد صدور قرار اللجنة وسهو اللجنة عن تقدير الحصة السهمية أو خطأ حساب لمالك وبناء على اعتراضه تقوم اللجنة بتصحيح هذا الخطأ وإصدار القرار اللازم بتحديد الاستحقاق المترتب نتيجة ذلك وإبلاغه إلى الوحدة الإدارية.

وعلى الوحدة الإدارية حساب القيمة السهمية المعادلة وفق النسبة المحددة بقرار لجنة التوزيع وصرفها من حساب صندوق المنطقة أو استرداد ما يعادلها إيرادا للصندوق.

5/المادة 10/..

أ/تراعي اللجنة في تقدير قيمة العقارات الداخلة في المنطقة التنظيمية أن يكون التقدير معادلا للقيمة الحقيقية قبل تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة التنظيمية مباشرة وأن يسقط من الحساب كل ارتفاع طرأ على الأسعار نتيجة إحداثها أو المضاربات التجارية إذا كان هذا الارتفاع بالقيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المناطق المجاورة مع الأخذ في الحسبان حين تقدير القيمة الآتي..

.. ضبوط التوصيف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بموجب الفقرة /ج/من المادة /5/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/ المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

.. موقع الأرض وما عليها من أبنية وإنشاءات وقربها من مركز الوحدة الإدارية واتصالها بالعمران وتوفر المرافق العامة والصفة التنظيمية ونظام ضابطة البناء.

.. تصنيف الأراضي الزراعية وما عليها من أشجار وزراعات وموقعها وطبيعتها وصفاتها ومنتجاتها وقربها من الطرق والمرافق العامة ومصادر الري فيها.

ب/يتم تقدير قيمة الأبنية المخالفة لغاية حساب تعويض بدل الإيجار والاخلاء ولا تدخل ضمن جدول التقدير المحددة بالمادة /11/ من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 .

ج/تنجز اللجنة مهامها خلال 150 مئة وخمسين يوما من تاريخ تشكيلها.

6/المادة 12/..

تبت محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة في الطعون الواقعة على القرارات النهائية للجنة وذلك في غرفة المذاكرة بقرار مبرم وخلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تسجيل الطعن ولا يوقف الطعن إجراءات تنفيذ المنطقة.

7/المادة /13/..

تعلن الوحدة الإدارية خلال أسبوع من تاريخ استلامها قرار لجنة التقدير في لوحة الإعلانات لديها وفي لوحة إعلانات المنطقة وبالنشر في صحيفة محلية وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة عن انتهاء أعمال لجنة التقدير.. ويتضمن الإعلان إشارة صريحة للجهة المختصة التي يجب مراجعتها للاطلاع على جداول التقدير الموجودة لديها.

8/المادة /17/..

أ/تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة وفق المواعيد والأصول المتبعة في استئناف قرارات قاضي الأمور المستعجلة وتفصل محكمة الاستئناف في غرفة المذاكرة بالطعن بقرار مبرم ويبقى للمتضرر الذي لم يكن طرفا في النزاع أمام اللجنة أن يداعي مسبب الضرر بالتعويض عن الضرر الذي إصابه أمام القضاء العادي.

ب/يجري تنفيذ قرارات اللجنة بعد اكتسابها الدرجة القطعية.

.. بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الوحدة الإدارية مرفقا بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام القضائية.

.. بكتاب من رئيس محكمة الاستئناف إلى الوحدة الإدارية مرفقا بصورة عن قرار المحكمة بعد استيفاء الرسوم القانونية.

9/المادة 19/..

أ/تقوم الوحدة الإدارية بما يلي:

1/إعداد دراسات متكاملة للبنى التحتية بالاستفادة من بيوت الخبرة المختصة.

2/تنفيذ المرافق العامة والبنى التحتية من طرقات وأرصفة وحدائق وملاعب وساحات ومياه وصرف صحي وكهرباء واتصالات وغيرها من الخدمات وإيصالها إلى المقاسم الملحوظة وذلك بإحدث المواصفات وتعود ملكية المرافق والبنى التحتية المدنية إلى الوحدة الإدارية.

3/وضع نظام لتشغيل واستثمار وصيانة البنى التحتية في المنطقة التنظيمية وتقديم الخدمات.. يحدد فيه مآل عائدات الاستثمار حسب الحال وذلك بالاتفاق بين الوحدة الإدارية والمؤسسات والشركات المختصة بتقديم الخدمات المشار إليها في الفقرة السابقة ويبين هذا النظام تفاصيل العلاقة بين إدارة المنطقة التنظيمية وتلك الجهات ضمن الأنظمة والقوانين الناظمة لعملها.

ب/تقوم الجهات الخدمية بمواكبة أعمال الدراسة والتنفيذ والتشغيل والصيانة للخدمات المحصورة بها وفق أحكام النظام المشار إليه.

ج/تتحمل الوحدة الإدارية جميع نفقات التنظيم والدراسات وتنفيذ البنى التحتية والمرافق العامة وتعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات وجميع بدلات الإيجار المستحقة للشاغلين وفق أحكام المادة /44/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/المعدلة وفق أحكام هذا القانون وأجور المثل ونفقات البيع بالمزاد العلني وتعويضات اللجان وأجور الخبراء والمتعاقدين وقيم العقود المبرمة لتنفيذ الأعمال المساحية والفنية والمكافآت والفوائد المصرفية وجميع النفقات اللازمة لإنجاز المنطقة التنظيمية والحفاظ عليها وتطوير الوحدة الإدارية وازدهارها.

10/المادة /20/..

أ/يحدث لدى الوحدة الإدارية بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة صندوق خاص لكل منطقة تنظيمية لتغطية وتمويل كل النفقات المبينة في المادة /19/من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/ المعدلة وفق أحكام هذا القانون ولإشادة أبنية السكن الاجتماعي والبديل وكل نفقات المنطقة التنظيمية.

ب/يتم تمويل الصندوق من..

1/القروض من المصارف المعتمدة .

2/الاإرادات الناتجة عن عقود المبادلة أو المشاركة التي يبرمها مجلس الوحدة الإدارية لغاية تمويل الصندوق مع الأشخاص الاعتباريين المختصين مقابل تمليكهم حصصا في المقاسم التنظيمية العائدة للوحدة الإدارية وقيمة ما تبيعه من مقاسمها بالمزاد العلني.

3/أي إيرادات أخرى للمنطقة التنظيمية.

11/المادة /21/..

أ/يقتطع مجانا وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التفصيلي جميع الأراضي اللازمة لإنجاز وتنفيذ..

1/الطرق والساحات والحدائق ومواقف السيارات والمشيدات العامة وتشمل مراكز الجهات العامة والمدارس والمخافر والمستشفيات والمستوصفات والمراكز الصحية ومراكز الإطفاء والمعابد “المساجد والكنائس” والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية ومراكز التحويل الكهربائية ومحطات معالجة الصرف الصحي ومحطات ضخ مياه الشرب ومراكز الدعم المجتمعي وتسلم مقاسم المشيدات العامة إلى الجهات العامة دون بدل ويقع على عاتق تلك الجهات إشادتها.

2/ المقاسم المخصصة للوحدة الإدارية لإشادة مبان للمنذرين بالهدم وذوي الدخل المحدود والسكن الاجتماعي وتغطية النفقات المذكورة في المادة /19/ من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

ب/ يجب ألا تؤدي الاقتطاعات المبينة في البندين 1-2 من الفقرة /أ/ من هذه المادة إلى انخفاض نسبة المساحة الطابقية المخصصة لمالكي المنطقة التنظيمية عن /80/بالمئة ثمانين بالمئة لكل متر مربع واحد من الأرض وذلك بحسب دراسة الجدوى الاقتصادية والمخطط التنظيمي ونظام البناء المصدقين.

12/المادة 22/..

أ/تعتبر المنطقة التنظيمية شخصية اعتبارية تحل محل جميع المالكين وأصحاب الحقوق فيها.

ب/تمثل الوحدة الإدارية هذه الشخصية الاعتبارية وتمارس الصلاحيات التي تكفل تنفيذ المخطط التنظيمي وتصفية أملاك المنطقة وحقوقها وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/ وأحكام هذا القانون.

ج/ تعد جميع مقاسم المنطقة التنظيمية المخصصة للمالكين وأصحاب الحقوق مملوكة على الشيوع فيما بينهم وتسجل مقاسمها لدى مديرية السجل العقاري باسم المنطقة التنظيمية لحين تسجيلها النهائي بأسماء مالكيها وفق الخيارات المحددة بالمادة /29/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/ المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

د/ يتم تسجيل جميع الواقعات الطارئة الخاصة بالمالكين ضمن سجلات الملكية لدى الوحدة الإدارية المبينة في المادة /27/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

ه/تنتهي أعمال المنطقة التنظيمية بتسجيل مقاسمها بأسماء مالكيها وفق الخيارات المحددة في المادة /29/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/ والمعدلة وفق أحكام هذا القانون.

13/المادة 25/..

على لجنة التوزيع ..

أ/ تقدير قيمة كل مقسم من مقاسم المنطقة المحددة على مصورها التقسيمي بعد استبعاد المقاسم المقتطعة وفق أحكام المادة /21/ من المرسوم التشريعي /66/ لعام /2012/ المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

ب/ إجراء المقارنة بين القيمة الإجمالية لجميع عقارات المنطقة التنظيمية المقدرة من قبل لجنة التقدير ومجموع قيم المقاسم التنظيمية المقدرة من قبلها.

ج/ حساب الزيادة او النقصان بينهما ونسبتها.

د/ إعادة توزيع حصص جميع أصحاب الحقوق في كامل المنطقة التنظيمية وفق نسبة الزيادة أو النقصان.

ه/ تصدر اللجنة قرارها متضمنا الجداول بأسماء أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية معدلا كمالكين على الشيوع لاسهم المقاسم التنظيمية بحصصهم السهمية المعادلة في مجموعها قيمة المقاسم التنظيمية المخصصة للمالكين.

و/تحدد الحصة للمالكين بما يعادل القيمة الاسمية للسهم الواحد بمبلغ ليرة سورية واحدة.

14/المادة 26/..

أ/تسلم لجنة التوزيع الجداول إلى الوحدة الإدارية خلال مدة أسبوع من تاريخ انتهاء عملها.

ب/ تدعو الوحدة الإدارية أصحاب الحقوق للاطلاع عليها بموجب إعلان ينشر في إحدى الصحف المحلية وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة وفي لوحة إعلانات الوحدة الإدارية وموقعها الالكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية.

ج/ تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف المدني بالمحافظة خلال ثلاثين يوما من تاريخ نشر الإعلان وتبت محكمة الاستئناف بالطعن في غرفة المذاكرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسجيل الطعن بديوانها بقرار مبرم.

15/المادة 27/..

أ/تقوم الوحدة الإدارية بتنظيم سجلات قيود الملكية السهمية ورقيا ورقميا بما يحافظ على الملكيات السهمية والحقوق العينية وتصدر سندات اسمية بأسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع وتسلم إلى مالكيها خلال فترة /6/ ستة أشهر من تاريخ اكتساب قرار لجنة التوزيع الدرجة القطعية بفوات مدة الطعن فيه أو البت بالطعون في حال وقوعها.

ب/يجب أن يتضمن السجل أو البيان المعلومات التالية:

.. الرقم التسلسلي.

.. اسم المنطقة التنظيمية.

.. اسم مالك الأسهم في المقاسم التنظيمية.

.. عدد الأسهم.

.. المجموع الكلي لأسهم المنطقة التنظيمية.

.. كل الإشارات الموضوعة على الحصص السهمية المنقولة من الصحائف العقارية أو المطلوب وضعها بأحكام قضائية.

.. الرقم الوطني.

16/المادة 28/..

أ/لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع وخلال مدة عام من تاريخ إعلان جدول التوزيع النهائي تداول ملكية الأسهم فيما بينهم أو للغير كليا أو جزئيا وتوثيق الوقوعات في السجل.

ب/ لا تنقل الحقوق المرتبطة بالأسهم إلا بعد قيدها في سجل الأسهم لدى الوحدة الإدارية ولا يحتج بالتصرف في مواجهة الغير إلا من تاريخ القيد في هذا السجل ويمتنع على الوحدة الإدارية إجراء القيد إذا كان منطويا على مخالفة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون.

ج/ تتقاضى الوحدة الإدارية لصالح صندوق المنطقة من الجهة البائعة أو المتنازلة نسبة 5 خمسة بالألف من القيمة الاسمية لمجموع الأسهم المباعة أو المتنازل عنها أو المطلوب تجزئتها عند كل عملية وبما لا يقل عن 1500 ألف وخمسمئة ليرة سورية للطلب الواحد إضافة إلى جميع الضرائب والرسوم المالية المستحقة وفقا لأحكام القوانين والأنظمة المالية النافذة.

د/ لمن يرغب الاطلاع على معلومات لملكية أسهم لأحد المالكين من سجل الأسهم والحصول على صورة طبق الأصل عنها يمنح المطلوب لقاء بدل تحدده الوحدة الإدارية.

ه/يتم حفظ المعلومات الواردة في سجل الأسهم بشكل الكتروني.

و/تعتبر البيانات الصادرة عن الوحدة الإدارية لسجل الأسهم سندا رسميا.

17/المادة 29/..

أ/يتم توزيع المقاسم ونقل ملكيتها وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن ثلاثة خيارات وفق رغبة واختيار مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع.
الخيار الأول .. التخصص بالمقاسم.

الخيار الثاني.. المساهمة في تأسيس شركة مساهمة وفق قانون الشركات النافذ أو قانون التطوير والاستثمار العقاري لبناء وبيع واستثمار المقاسم.

الخيار الثالث.. البيع بالمزاد العلني.

ب/ على مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع وخلال مدة ستة أشهر تلي المدة المحددة لإصدار وتوزيع السندات المبينة في الفقرة /أ/ من المادة 27 من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون التقدم إلى الوحدة الإدارية بطلب تحديد أحد الخيارات الواردة في الفقرة /أ/السابقة.

ج/تتولى الوحدة الإدارية فتح سجل تسجل فيه الطلبات حسب الاختيار كما تقوم بتدقيق بيانات الأسهم المرفقة بالطلب مع سجل الأسهم.

18/المادة 30/..

أ/لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع التي تبلغ قيمة اسهمهم القيمة الاسمية لأحد المقاسم أن يتقدموا بطلبهم إلى الوحدة الإدارية للاكتتاب على المقسم الذي يرغبون به متضمنا الآتي:

1/رقم المقسم المكتتب عليه وأسماء مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع الشركاء ومقدار حصتهم السهمية مرفقا ببيانات الأسهم المعادلة لقيمة المقسم.

2/عدم وجود إشارات رهن أو حجز أو التزام من أي نوع كان على حصصهم السهمية تمنع من المساهمة بشركة أو الحصول على الترخيص بالبناء.

ب/على الوحدة الإدارية دراسة طلبات الاكتتاب خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الطلب ورفض أي طلب يخالف شروط الاكتتاب وفي حال الحاجة إلى استكمال أي نقص في طلب الاكتتاب يعتبر تاريخ استكماله تاريخا جديدا لتقديم الطلب.

ج/ يصدر المكتب التنفيذي قرارا بتخصيص المقسم.

د/ في حال التقدم بأكثر من طلب اكتتاب للتخصص بمقسم واحد تكون الأفضلية بتخصيص صاحب أو أصحاب طلب الاكتتاب وفق التسلسل الأسبق لتاريخ تسجيل الطلب في الوحدة الإدارية وفي حال التسجيل في التاريخ ذاته لعدة طلبات فلها الأفضلية ذاتها وتجري القرعة بينهم.

ه/ يحق لمالك أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع بصفته الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التقدم بطلبه للتخصص بمقسم أو أكثر وفق ملكيته من الأسهم المعادلة لقيمة المقسم أو المقاسم المطلوب التخصص بها إذا كانت ملكيته لأسهم المقاسم التنظيمية ناتجة عن ملكيته الأصلية أو الإرثية قبل إحداث المنطقة التنظيمية بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون في المنطقة التنظيمية والمحددة بقرار لجنة التوزيع.

و/ لا يحق لأي شخصية طبيعية أو اعتبارية بعد إحداث المنطقة التنظيمية بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون التملك والتصرف بأي أسهم في المقاسم التنظيمية المملوكة على الشيوع بطريقة التداول أو الشراء أو التنازل تمكن من التخصص بأكثر من مقسم واحد من المقاسم التنظيمية ويعد من أشكال التصرف البيع أو الهبة أو العارية أو إحلال العضوية أو التنازل أو حوالة الحق أو أي عقد تأمين أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تؤدي إلى التملك ويعتبر هذا التصرف باطلا بطلانا مطلقا في معرض تطبيق المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون.

ز/ يعلن قرار التخصيص للاطلاع عليه بموجب إعلان في لوحة إعلانات الوحدة الإدارية وموقعها الالكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية.

ح/ على الوحدة الإدارية إرسال نسخة من قرار التخصيص للدوائر العقارية لإجراء معاملات تسجيل الملكية.

19/المادة 31/..

مع مراعاة أحكام الفقرة /و/ من المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون وأحكام قانون الشركات رقم 29 لعام 2011 وقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع أن يتقدموا بطلباتهم إلى الوحدة الإدارية لتأسيس شركة مساهمة “الخيار الثاني” بهدف إنجاز أعمال بناء المقاسم واستثمارها ووفق ما تقرره في نظامها الداخلي.

أ/ يتضمن الطلب الآتي:

.. الاسم الثلاثي والجنسية.

.. عدد الأسهم التي يرغب في المساهمة بها.

.. الموطن المختار.

.. صورة عن البطاقة الشخصية أو جواز السفر.

.. رقم الهاتف الثابت والمحمول /الخلوي/ والفاكس إن وجد.

.. تفويض الوحدة الإدارية بتقديم طلب إحداث الشركة لوزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك.

ب/عدم وجود إشارات رهن أو حجز او التزام من أي نوع كان على حصصهم السهمية وألا تكون مثقلة بأي إشارة تمنع من المساهمة بالشركة او الحصول على الترخيص بالبناء.

ج/ على الوحدة الإدارية فتح سجل تسجل فيه طلبات المساهمة وتدقيق شهادات الأسهم المرفقة بالطلبات مع سجل الأسهم وتدقيق وجود أي إشارات أو حجوزات تمنع من نقل حقوق مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع في المقاسم وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما وترد خلالها الطلبات غير المقبولة.

د/ بعد الانتهاء من تخصيص جميع مقاسم الخيار الأول ضمن المدة المحددة في المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون تقوم الوحدة الإدارية بما يلي:

.. حصر مجموع الأسهم لجمع طلبات المساهمة في الشركة.

.. تحديد أرقام المقاسم المقابلة لها وأرقام المقاسم المتبقية للخيار الثالث “البيع بالمزاد العلني” بما يحقق التكامل والانسجام في مشروع الشركة الذي سيتم تنفيذه من قبلها وبما ينعكس بشكل إيجابي على المقاسم المتبقية والتي سيتم بيعها في المزاد العلني وذلك بقرار من المكتب التنفيذي.

.. تخصيص عدد صحيح من المقاسم للخيار الثاني ولها في سبيل ذلك اتخاذ قرارها القطعي بنقل أسهم من المقاسم التنظيمية من الخيار الثاني إلى الثالث أو العكس وفق أسس يحددها المكتب التنفيذي تحقق مصالح مالكي الأسهم.

.. إعلان قرار تخصيص المقاسم للشركة في لوحة إعلانات الوحدة الاإارية وموقعها الالكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية.

ه/ يعد قرار المكتب التنفيذي لمجلس الوحدة الإدارية صك توكيل قانوني لها من جميع مالكي أسهم المقاسم التنظيمية للخيار الثاني لتقديم طلب التأسيس إلى وزارة التجارية الداخلية وحماية المستهلك نيابة عن لجنة المؤسسين ويتم تأسيس شركة مساهمة وفقا لأحكام قانون الشركات وبما لا يتعارض مع أحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون.

و/ تقوم الوحدة الإدارية بدعوة مالكي أسهم المقاسم التنظيمية الواردة اسماؤهم في قرار المكتب التنفيذي “أصحاب المقدمات العينية لجزء رأسمال الشركة “لانتخاب لجنة المؤسسين للقيام بوضع النظام الأساسي ومتابعة إجراءات التأسيس ودعوة الهيئة العامة التأسيسية للانعقاد والنيابة عن الشركة وإدارتها حتى تأسيسها نهائيا وانتخاب مجلس الإدارة الأول.

ز/ بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات تقوم الوحدة الإدارية بإرسال نسخة من قرار التخصيص للدوائر العقارية لإجراء معاملات تسجيل الملكية لاسم الشركة خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ التصديق على النظام الأساسي للشركة.

ح/ تعتبر قيمة المقاسم المعادلة لحصة مالكي أسهم المقاسم التنظيمية مقدمات عينية تشكل جزءا من رأسمال الشركة ويجري تقييمها وفق أحكام قانون الشركات.

ط/فيما لا يتعارض مع أحكام قانون الشركات للشركة أن تطرح أسهمها على الاكتتاب العام مباشرة أو في إحدى أسواق الأوراق المالية أو عن طريق متعهد تغطية أو أكثر ويجب أن يكون متعهد التغطية مصرفا أو شركة وساطة مالية أو عقارية أو أحد المطورين العقاريين مرخصا لهم بممارسة هذا النشاط.

ي/ عملا بأحكام قانون الشركات يتحمل المؤسسون جميع نفقات تأسيس الشركة إذا لم يتم تأسيسها.

ك/ في كل ما لم ينص عليه في المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون بما يخص تأسيس الشركة يطبق قانون الشركات رقم 29 لعام 2011.

ل/ يتم وقف العمل بالخيار الثاني وتطبيق أحكام الخيار الثالث للتوزيع وفق ما هو مبين بالمادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 بقرار من وزير الأشغال العامة والإسكان بناء على اقتراح المكتب التنفيذي لمجلس الوحدة الإدارية وذلك في الحالات التالية:

1/عدم إمكانية تأسيس الشركة.

2/ عدم تحقيق الهدف من الخيار الثاني لمبررات اجتماعية أو ثقافية أو اقتصادية.

20/المادة 33/.. يصدر بقرار من وزير الإدارية المحلية والبيئة..

أ/ تشكيل لجنة متابعة وإشراف برئاسة المحافظ ويحدد أعضاؤها ومهامها بقرار بشكيلها.

ب/ إحداث إدارة مختصة بتنفيذ المنطقة التنظيمية المحدثة ويحدد ملاكها ومهامها بقرار إحداثها.

21/المادة 34/..

أ/تعد جميع اللجان المنصوص على تشكيلها وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون متفرغة لإنجاز مهامها ضمن المدد الزمنية المحددة لها ويستثنى من ذلك لجنة المتابعة والإشراف المشكلة في الفقرة/أ/ من المادة 33 السابقة.

ب/ للمحافظ في حالة الضرورة وبناء على اقتراح الوحدة الإدارية تشكيل لجان متفرغة لإنجاز أعمال يقتضيها سير العمل.

22/المادة 35/..

يجوز للوحدة الإدارية وضع اليد على الأملاك العامة ومقاسم المشيدات العامة والمقاسم المخصصة للمنذرين بالهدم الخالية من الأبنية بعد إحداث المنطقة التنظيمية ولها أن تضع يدها على الأملاك العامة ومقاسم المشيدات العامة المبينة بعد إنجاز تقدير المنطقة.

23/المادة 38/..

تشكل لجنة برئاسة وزير الإدارية المحلية والبيئة وعضوية كل من ..

وزير الأشغال العامة والإسكان.

المحافظ.

رئيس الوحدة الإدارية.

خبير قانوني يسميه رئيس اللجنة.

وتتولى معالجة جميع القضايا الفرعية التي لم ينص عليها المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون واتخاذ جميع التدابير اللازمة لتنفيذها بما لا يتعارض مع أحكامهما.

24/المادة 44/..

أ/ يتم منح الشاغلين غير المستحقين للسكن البديل ما يعادل تعويض بدل إيجار لمدة سنتين يصرف من صندوق المنطقة خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا من تاريخ تبليغ إنذار الإخلاء ولا يستحق التعويض أي شاغل جديد للوحدة السكنية ثبت إشغاله بعد تنظيم وإصدار ضبوط الحصر والتوصيف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بموجب الفقرة /ج/ من المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

ب/ يتم منح مستحقي السكن البديل ما يعادل تعويض بدل إيجار سنوي إلى حين تسليمهم السكن البديل يصرف سنويا من صندوق المنطقة ويدفع خلال مدة شهر من تاريخ تبليغ إنذار الإخلاء.

ج/ يتم منح تعويض بدل إيجار السنة الأخيرة بشكل جزئي يتناسب مع التاريخ المحدد لتسليم السكن البديل.

د/ يوقف تسديد تعويض بدل الإيجار إذا كان سبب التأخير في استلام السكن البديل يعود على مستحق السكن البديل ويحق للوحدة الإدارية المطالبة بأي مبالغ مصروفة وغير مستحقة وفق قانون جباية الأموال العامة.

ه/ يحدد تعويض بدل الإيجار السنوي بنسبة 5 بالمئة خمسة بالمئة من القيمة التخمينية للوحدة السكنية المطلوب إخلاؤها.

25/المادة 45/..

تلتزم الوحدة الإدارية بما يخص المناطق التنظيمية المحدثة بعد صدور هذا القانون بما يلي..

أ/ تأمين السكن البديل للشاغلين المستحقين للسكن البديل خلال مدة لا تزيد على أربع سنوات من تاريخ الإخلاء الفعلي.

ب/ إعطاء الأفضلية لشاغلي المنطقة التنظيمية وغير المستحقين للسكن البديل بتخصيصهم بمساكن عند توفرها بعد استكمال تخصيص جميع المساكن لمستحقي السكن البديل.

ج/ إعطاء الأفضلية لأصحاب المحلات التجارية التي تم إخلاؤها في المنطقة التنظيمية لشراء او استئجار المحلات التجارية التي تبنيها الوحدة الإدارية عن طريق المزاد العلني وحصرها فيما بينهم.

26/المادة 51/..

إذا شملت المنطقة التنظيمية أرضا زراعية يترتب عليها حقوق لفلاح أو مزارع بالمشاركة أو بالبدل فيعتبر العقد منفسخا بين الطرفين كليا أو جزئيا حسب شمول التنظيم لكل الأرض أو لجزئها ويتقاضى صاحب الحق المذكور ما يستحقه من تعويضات منصوص عليها في قانون العلاقات الزراعية وذلك من الأسهم الناتجة عن دخول هذه الأرض بشكل كلي أو جزئي في التنظيم.

27/المادة 59/..

تطبق أحكام المرسوم التشريعي رقم 82 لعام 2010 على المقاسم التنظيمية المحدثة في المنطقة التنظيمية.

28/المادة 61/..

أ/ إذا وقع ضمن حدود المنطقة التنظيمية المحدثة وفق أحكام هذا القانون عدد من المقاسم لمنطقة تنظيمية أو أكثر محدثة في ظل سريان أحكام القانون رقم 9 لعام 1974 فإن هذه المقاسم تعد خاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون.

ب/ في حال حصول مالكي المقاسم التنظيمية على أي تعديلات على المصورات الخاصة بمقاسمهم وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 وتعديلاته ينتج عنها زيادة في مساحة المقسم يحق للوحدة الإدارية استيفاء ما يعادل نسبة 50 بالمئة خمسين بالمئة من الفائدة المحققة نتيجة الزيادة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 98 لعام 1965.

29/المادة 63/..

في كل ما لم يرد فيه نص في المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وهذا القانون تطبق أحكام القانون رقم 23 لعام 2015.

المادة /3/..

تلغى المادة رقم 62 من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012.

المادة /4/..

تحل عبارة /وزارة/ وزير الإدارة المحلية والبيئة// محل عبارة //وزارة /وزير الادارة المحلية// وعبارة //وزير الأشغال العامة والإسكان//محل عبارة //وزير الإسكان والتنمية العمرانية// وعبارة //رئيس الوحدة الإدارية.. الوحدة الإدارية// حسب الحال //محل عبارة //المحافظ.. محافظ دمشق.. محافظة دمشق //حسب الحال// وعبارة// المنطقة التنظيمية// محل عبارة //المنطقتين التنظيميتين// وعبارة //الجهة العامة المخولة قانونا مسك سجل ملكية// محل عبارة //مديرية المصالح العقارية.. مديرية السجل العقاري.. المديرية العامة للمصالح العقارية// حسب الحال أينما وردت في المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012.

المادة /5/..

تطبق أحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وتعديلاته المنصوص عنها في هذا القانون على المناطق التنظيمية التي يتم إحداثها وفق أحكام المادة 1 من هذا القانون.

المادة /6/..

تستفيد المنطقتان التنظيميتان المشمولتان بالمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 من أحكام هذا القانون باستثناء ما تم إنجازه وفق مرسوم إحداثهما.

المادة /7/..

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

دمشق في 15-7-1439هجري الموافق لـ 2-4-2018 ميلادي.