

## اقتصاد

## «الوطن» تنشر مشروع قانون «التطوير العقاري»

توفير الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة  
مسكن بديل مؤقت أو بدل إيجار سنوي ٥ بالمئة من قيمة العقارات المقدرة

صالح حميدي

أصبح مشروع قانون التطوير والإستثمار العقاري جاهزاً لعرضه على مجلس الشعب، قريباً، بعد أن تم الإلتواء من إعداده بالشكل النهائي من قبل الجهات المعنية. «الوطن» حصلت على نسخة من مشروع القانون، الذي يتألف من ٧٢ مادة مع الأسباب الموجبة له. وجاء في مادته الثانية إحداث الهيئة العامة للإستثمار والتطوير العقاري التي ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية الاعتبارية، والاستقلال المالي والإداري، وترتبط بوزير الأشغال العامة والإسكان، مقرها دمشق، ويجوز إحداث فروع لها في المحافظات بقرار من الوزير. وتحل الهيئة المحدثه محل هيئة التطوير العقاري الحالية المحدثه بموجب القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨.

وحدد مشروع القانون في مادته الثالثة أهداف الهيئة وأبرزها تنظيم نشاط التطوير العقاري والمشاركة في تنفيذ سياسات التنمية العمرانية، وتوجيهات التخطيط الإقليمي وتشجيع الإستثمارات المحلية والعربية والأجنبية وتوفير وتهيئة الأراضي لإقامة مدن وضواحي متكاملة وتوفير الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة. ومن أهدافها معالجة مناطق السكن العشوائي وفق مفهوم التنمية الحضرية المستدامة وإعادة بناء أو تأهيل مناطق سكنية قائمة وإقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

بينما حددت المادة الرابعة مهام الهيئة المحدثه، وأهمها إعداد الخطط العامة للتطوير والإستثمار العقاري في إطار الخطط العامة، ومنح صفة مطور عقاري وإحداث مناطق تطوير عقاري ومشاركة الجهة الإدارية في إعدادها والمشاركة في إعداد دراسات معالجة مناطق السكن العشوائي، بما يتفق مع الخريطة الوطنية للسكن العشوائي وتثبيت حقوق المالكين والشاغليين في هذه المناطق.

ونص القانون في مادته الخامسة حتى المادة العاشرة على من يتولى إدارة الهيئة ومجلس إدارتها ولجانها والمهام والصلاحيات الموكلة لكل من هذه الهيئات الإدارية، على حين تضمنت المادة ١١ تصنيف وإحداث مناطق التطوير العقاري ضمن ثلاث مناطق بحسب المحافظات، وصنف القانون دمشق وريفها وحلب في المنطقة الأولى، وحمص وحماة واللاذقية وطرطوس في المنطقة الثانية، وادلب ودير الزور والحسكة والرقه والسويداء ودرعا والقنيطرة في المنطقة الثالثة.

## مناطق تطوير عقاري

وتضمنت المادة ١٢ كيفية إحداث مناطق التطوير العقاري داخل أو خارج الخطط التنظيمية دون التعارض مع توجهات ومعيات التخطيط الإقليمي وتحديد مناطق التنموي والتوسع العمراني في مدن مراكز المحافظات على أن تحدد التعليمات التنفيذية لهذا القانون أسس اختيار مناطق التطوير العقاري.

وتضمنت المادة ١٣ في بند أولاً فقرة ١/ كيفية تأمين العقارات لإحداث مناطق التطوير العقاري من أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة بعد نقل ملكيتها إلى

صريح مدير حماية المستهلك في وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك على الخطيب لـ«الوطن» بأن أغلب الضبوط التي تم تنظيمها الأسبوع الفائت جاءت بناء على شكاوى المواطنين حول زيادة الأسعار، لافتاً إلى أن بعض التجار وأصحاب المحال رفعوا الأسعار بشكل عشوائي وغير مبرر، وتم قمع هذه الظاهرة «والآن هناك استقرار في الأسواق بعد إعادة الأسعار إلى ما كانت عليه». وأشار إلى أنه بغية الوصول إلى السعر المستقر تم التركيز على تداول القوتارين بين جميع حلقات الوساطة التجارية على اعتبار أن الفائزوة تعد هوية المادة وتحدد السعر بين الحلقات ومن الذي تقاضي زيادة سريعة.

ونوه بأنه يتم التركيز حالياً على المخالفات المتعلقة بالمواد مجهولة الهوية، وتم ضبط بعض الحالات الخفيفة للحموم غير الصالحة للاستهلاك البشري، إذ يقوم صاحبها بخلط أنواع غير معروفة من اللحم ووضع البهارات وتقديمها كنوع من الكبب وبيعيها للمحلات الأخرى، وذلك في جميع المحافظات». ونوه بأن هذا النوع من المخالفات هو مخالفات نوعية يتم الإهتمام بها وإغلاق المنشأة إلى حين حصولها على التراخيص اللازمة على اعتبار أن هناك منشآت تعمل في الظل دون أي ترخيص والتأكد من سلامة وصحة منتجاتها بعد ذلك.

ولفت إلى أنه يتم التركيز حالياً على الزيوت التي يعاد استخدامها والتي فيها عدة مرات (الفلفل - الباطا - البروستد)، إذ سيتم إصدار قرار بهذا الخصوص وتعميمه على كل المديرات يوضح علامات فساد هذه المادة، كانتشار رائحة تزنخ بالزيت وطعم غير مرغوب فيه وتغير لون الزيت الأصلي، وتكون الرغوة على سطح الزيت التي تدل على انتهاء صلاحيته وخلوه من الدم، والتبعاث أبخرة زرقاء أثناء عملية القلي.

الوحدة الإدارية مجاناً للواقعة داخل المخطط التنظيمي، وبيعاً بأسعار منفق عليها مع وزارة الزراعة للواقعة خارج المخطط التنظيمي.

وفوق الفقرة ب/ يتم تأمين العقارات وأجزاء العقارات العائدة للملكية الجهة الإدارية داخل أو خارج المخطط التنظيمي، وبحسب الفقرة ج/ تأمين العقارات الجارية بملكية المطور العقاري، وتأمين العقارات وفق الفقرة د/ بالوكالة عن مالكيها للمطور العقاري، وفوق الفقرة هـ/ العقارات الجارية بالملكية الخاصة.

ونصت المادة ذاتها في البند الثاني على الإستسلام مع مراعاة عدة أمور، ففي الفقرة ١/ تحدد نسبة مساحة العقارات وأجزاء العقارات الخاصة والحصص السهمية المبنية التي يجوز استملاكها في حال عادية الأرض المقترحة منطقتة تطوير عقاري للمطور العقاري بعد تعذر الاتفاق بين المطور العقاري والمالكين وذلك بنسبة لا تزيد على ١٠ بالمئة من مساحة المنطقتة المقترحة.

وفوق الفقرة ب/ من البند ذاته، تلتزم كل من الجهة الإدارية والمطور العقاري بتخصيص ٤٠ بالمئة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة عن العقارات المستملكة كمقاسم سكنية لبيعها لأصحاب العقارات المستملكة كل بنسبة مساحة عقاراته وذلك على الإستملكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨.

وبحسب الفقرة ج/ تلتزم الجهة الإدارية بتحديد قيمة المقاسم السكنية المبيعة لأصحاب الأراضي المستملكة

وفق أحكام المرسوم رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣، ونصت الفقرة هـ/ على تأمين السكن البديل للشاغليين والمستحقين أو دفع البديل التقدي بالاتفاق بين المطور العقاري والجهة الإدارية. وتضمن البند الثالث من المادة ذاتها كيفية إحداث مناطق تطوير عقاري على الأملاك الخاصة بعد توكيل المطور العقاري بتنفيذ البرنامج التخطيطي للمنطقة.

ونص البند الرابع على كيفية إعداد نموذج الوكالة الخاصة بمشاريع التطوير العقاري، وأجاز البند الخامس للجهة الإدارية تخصيص المخالفين على أراضي الدولة بمسكن من فائض ما يتوافر وفق القوانين النافذة.

وتضمنت المواد من ١٤ حتى ١٧ مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص وتنفيذ البنية التحتية والمرافق العامة وإعداد دفاتر الشروط الفنية والمالية والأنظمة النافذة دون التمتع بهذا الخصوص.



المحذرة شخصية اعتبارية تحل محل جميع المالكين وأصحاب الحقوق فيها. وتضمنت المادتان ٢١ و٢٢ على المسح الاجتماعي في المناطق المحذرة، وأجازت لأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة حتى الدرجة الرابعة أو بموجب وكالة قانونية القيام بالواجبات وممارسة الحقوق المنصوص عليها.

وتضمنت المادة ٢٣ تقدير قيمة عقارات منطقة تطوير السكن العشوائي من خلال لجنة يشكلها المحافظ المعني. وفي حين تضمنت المواد ٢٤ و٢٥ و٢٦ و٢٧ لجنة لحل الخلافات حول الملكية وحقوق المالكين في المنطقة بعد تنفيذها، بحيث يستحق أصحاب العقارات غير المبنية بدلا تقديرا مقابل قيمة عقاراتهم وفق أسعار تحددها لجنة تقدير قيمة العقارات، ويقع على عاتق المطور العقار ولحين تنفيذ المنطقة وتسليمها للوحدة الإدارية تأمين مسكن بديل مؤقت أو دفع بدل إيجار سنوي يعادل ٥ بالمئة من قيمة العقارات المقدرة من لجنة تقدير قيمة العقارات بناء على نتائج المسح الاجتماعي ولجنة حل الخلافات.

ونصت المواد من ٢٩ حتى ٣٧ على إجراءات تنفيذ المنطقة، على حين تضمنت المواد من ٣٨ حتى ٤٣ لجنة التوزيع والجدول النهائية وتنظيم القيود وفتح السجلات العقارية، وأجازت للوحدة الإدارية معالجة مناطق سكن عشوائي تقع ضمن حدودها وفق القوانين والأنظمة النافذة دون التقيد بأحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية.

## مناطق السكن عشوائي

ونصت المادة ١٨ على أولويات التدخل والمعالجة في مناطق السكن العشوائي وفق الخريطة الوطنية للسكن العشوائي وتعديل هذه الأولويات داخل أو خارج المخططات التنظيمية عبر الهدم وإعادة البناء أو الارتفاع وإعادة التأهيل أو كتلا الحاليين.

ونصت المادتان ١٩ و٢٠ على كيفية إحداث مناطق تطوير السكن العشوائي، وعدت منطقة تطوير السكن العشوائي

وتضمنت المادة ٤٤ و٤٥ البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية والمقاسم الناتجة عن تنفيذ المشاريع، ونصت المادة ٤٦ على كيفية ممارسة مهنة التطوير العقاري وواجبات المطور العقاري وأحكام التنازل عن المشروع وبدلات الترخيص وبدلات إحداث المناطق.

## إعفاءات

ونصت المادتان ٤٧ و٤٨ على كيفية إحداث شركات التطوير العقاري والعلاقة بين الجهة الإدارية أو الوحدة الإدارية والمطور العقاري، في حين تضمنت المواد من ٥٠ حتى ٥٦ التسهيلات والمزايا في استيراد احتياجات المشروع من آلات وأليات وأجهزة وتجهيزات ومعدات وسيارات لتنفيذ المشاريع ومواد البناء والأرباح والمعدلات الضريبية المحفضة والحسم الديناميكي بحسب طبيعة المشروع إن كان عشوائياً أو اجتماعياً ومعايير العمارة الخضراء والبيئة وطبيعة المرافق العامة.

وتضمنت كذلك إعفاء من رسم الطابع وفتح حساب بالنقد الأجنبي لدى المصارف العاملة في سورية لتمويل المشاريع وتحويل النقد وتحويل قيمة حصة المطور العقاري الصافية من النقد الأجنبي من المشروع بعملية قابلة للتحويل إلى الخارج على أساس القيمة الفعلية للمشروع ووفق التعليمات التنفيذية النافذة لعملية القطع الأجنبي من مصرف سورية المركزي، والسماح بتحويل الأرباح سنوياً إلى الخارج للمستثمر الخارجي.

ونصت المادة ٥٧ على أن يتم تحديد تعرفة موحدة وشاملة لرسم رخص البناء مع الإضافات لمشاريع التطوير العقاري بتشريع بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة مع رسوم تقابة المهندسين وأتعب المهندسين.

ونصت المادة ٥٨ على تسوية المنازعات واختصاص محكمة البداية في كل منطقة، ويختص مجلس الدولة في الخلافات بين الجهة الإدارية والمطور العقاري. وتضمنت المواد من ٥٩ حتى ٧٢ على أحكام ختامية ووضع الإشارات من المصالح المعيارية وضمان حسن التنفيذ وغرامات التأخير وموازنة الهيئة وعقود تنفيذ المشاريع. ومنح مشروع القانون شركات التطوير العقاري المرخصة قبل صدور هذا القانون مدة ستة لتوفيق أوضاعها بما ينسجم مع أحكامه.

## أسباب موجبة

وفي الأسباب الموجبة، عزت وزارة الأشغال العامة والإسكان الحاجة إلى تعديل قانون التطوير والاستثمار العقاري إلى ظهور قصور في بعض مواد من حيث عدم إعطاء الهيئة المرونة اللازمة للقيام بمهامها في مجال التطوير العقاري، إضافة إلى العديد من التناقضات مع عمل الوحدات الإدارية، الأمر الذي أدى إلى التأخر في إعلان مناطق التطوير العقاري المحدثه.

وأضيفت مهام جديدة للهيئة بموجب القانون الجديد في معالجة مناطق السكن العشوائي كأولوية بدلا من إحداث هيئة للارتفاع بالسكن العشوائي ومنح المطورين العقاريين المزيد من التسهيلات والمزايا وخاصة الوعد بالبيع والبيع على الخريطة وتخفيض نسبة ضمانة حسن التنفيذ وإعفاءات تخفض من الأعباء المالية على المطورين وإعطاء الهيئة صلاحيات أوسع.



أساسية، بسعر مدروس، ومانس في السوق، مع ضمان سلامة المواصلات لهذه المواد. وللتوسع أكثر حول الموضوع اتصلت «الوطن» مع مدير فرع ريف دمشق للسورية للتجارة أحمد الحناوي، إذ بين أن أهمية هذا المنتج تكمن في الظرف

عليها مع إدارة هذه المؤسسة، بحيث يحقق هذا المنتج فائدة متبادلة بين المؤسسة والمصرف من جهة دعم مبيعات المؤسسة وزيادة النشاط في صالاتها، على التوازي مع مصلحة المستهلك من العاملين في الجهات العامة، والتي توفر سلعة

شهرية، فيما بلغ عدد بوابات الإنترنت المنسوحة منذ بداية العام الجاري وحتى تاريخه حوالي ٧٠٠ بوابة بقيمة إيرادات إجمالية تقدر بنحو ١٤٠ ألف ليرة سورية شهرية، وبلغ عدد الدارات المؤجرة التي تستخدم لدى البنوك والشركات الإدارية والمنشآت الصناعية الكبرى ٦ دارات بقيمة مالية إجمالية تزيد عن ٣٠٠ ألف ليرة سنوياً، لافتاً أن الفرع استضاف ٢٠ موقفاً إلكترونياً و«دومين»،

غير ربحي بقدر ما هو الارتفاع بقطاع المعلوماتية والتقنيات المرتبطة فيه من النواحي العلمية والتقنية والثقافية والمهنية وصولاً إلى اقتصاد المعرفة الرقمي. وكشف أن العدد الإجمالي للمشتركين بمزود خدمة الإنترنت (ADSL) في الجمعية العلمية السورية للمعلوماتية بحمص وصل إلى ٣٥٠٠ مشترك محققة بذلك إيرادات تصل إلى ٧٠٠ ألف ليرة سورية

شهرية، فيما بلغ عدد بوابات الإنترنت المنسوحة منذ بداية العام الجاري وحتى تاريخه حوالي ٧٠٠ بوابة بقيمة إيرادات إجمالية تقدر بنحو ١٤٠ ألف ليرة سورية شهرية، وبلغ عدد الدارات المؤجرة التي تستخدم لدى البنوك والشركات الإدارية والمنشآت الصناعية الكبرى ٦ دارات بقيمة مالية إجمالية تزيد عن ٣٠٠ ألف ليرة سنوياً، لافتاً أن الفرع استضاف ٢٠ موقفاً إلكترونياً و«دومين»،

بين رئيس فرع الجمعية العلمية السورية للمعلوماتية بحمص محمد حسان النجار لـ«الوطن» أن فرع الجمعية حقق إيرادات بما يزيد عن ١٠ ملايين ليرة سورية منذ بداية العام الجاري وحتى تاريخه من مختلف الخدمات التي يقدمها، مؤكداً أن هدف الجمعية العلمية السورية للمعلوماتية

للمدين تنقصهم السلع المعمرة  
«التسليف الشعبي» يمنحك قرضاً بمليون ليرة لمدة ٦٠  
شهوراً بفائدة ثابتة ٧ بالمئة للشراء من «السورية للتجارة»

عبد الهادي شباط

كشف معاون المدير العام لمصرف التسليف الشعبي عدنان حسن لـ«الوطن»، عن طرح منتج جديد خاص بتحويل السلع المعمرة بالتعاون مع المؤسسة السورية للتجارة، بسقف يصل إلى مليون ليرة سورية، لمدة خمس سنوات (٦٠) شهراً وبمعدل فائدة ثابتة ٧ بالمئة.

وأوضح أن طلب القرض يمكنه شراء سلع معمرة من صالات السورية للتجارة بقيمة حتى مليون ليرة كاملة، وبعدها تحتسب قيمة الفائدة لتضاهى إلى المليون ليرة. وعن المستفيدين من هذا المنتج الجديد بين أنه يستهدف العاملين في الجهات العامة، وأن الهدف منه المساهمة في توفير احتياجاتهم من السلع غير الاستهلاكية، نظراً لارتفاع قيمتها مقارنة مع رواتبهم وأجورهم الشهرية. وتوقع أن يحقق هذا المنتج إقبالاً جيداً، وخاصة لدى شريحة الراغبين في الزواج أو من يودون ترميم احتياجات منازلهم من الأدوات الكهربائية المنزلية المختلفة والمتنوعة، وأهمها البراد والغسالة وشاشة التلفاز وغيرها من الاحتياجات.

وبين أن هذا المنتج تم العمل عليه بالتوافق مع «السورية للتجارة»، وفقاً لمذكرة تفاهم تم العمل

## ٣٥٠٠ مشترك بمزود خدمة ADSL في الجمعية العلمية السورية للمعلوماتية في حمص

نبال إبراهيم

بين رئيس فرع الجمعية العلمية السورية للمعلوماتية بحمص محمد حسان النجار لـ«الوطن» أن فرع الجمعية حقق إيرادات بما يزيد عن ١٠ ملايين ليرة سورية منذ بداية العام الجاري وحتى تاريخه من مختلف الخدمات التي يقدمها، مؤكداً أن هدف الجمعية العلمية السورية للمعلوماتية

بقيمة ٤٠٠ ألف ليرة سورية سنوياً، أي بما يعادل ٢٠ ألف ليرة لكل موقع سنوياً، كما منح قرابة ٢٠ خدمة IPTV بقيمة ٢٠٠ ألف شهرياً منذ بداية العام الجاري.

مبيناً أن الفرع قام باحتضان ١٥ مشروعاً لطلاب من جامعة البعث في مختلف مجالات ثقافته المعلوماتية والاتصالات والتحكم والحواسيب بشكل مجاني حتى تاريخه.