

قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
وتعديلاته رقم 28 لسنة 1992

المادة (1) :

يسمى هذا القانون (قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لسنة 1992) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة (2) :

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على غير ذلك :

المؤسسة : المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري .

الوزير : وزير الأشغال العامة والإسكان .

المجلس : مجلس إدارة المؤسسة .

المدير العام : مدير عام المؤسسة .

المستفيد : كل شخص طبيعي او معنوي ينتفع من خدمات المؤسسة .

العقار : قطعة الارض وما انشئ او سينشأ عليها من بناء.

الوحدة السكنية : البناء المعد للسكن الذي يخصص للمستفيد بموجب احكام هذا القانون او البناء الذي ينشئه المستفيد على قطعة الارض المخصصة له من المؤسسة لغايات السكن .

الجهة الممولة : اي شخص معنوي يقرض المستفيد بموافقة المؤسسة مبلغا من المال قرضا لتخصيص عقار له او لإكمال عقار قائم .

المادة (3) :

تنشأ في المملكة مؤسسة عامة رسمية تسمى (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري) تتمتع بالشخصية الاعتبارية ذات استقلال مالي وإداري ولها بهذه الصفة ان تقوم بجميع التصرفات القانونية بما في ذلك تملك واستثمار الاموال المنقولة وغير المنقولة و إبرام العقود والقيام بجميع الاجراءات القانونية المتعلقة بها وان تنيب عنها لهذه الغاية المحامي العام المدني او اي محام آخر .

المادة (4) :

اعتباراً من نفاذ هذا القانون تصبح المؤسسة الخلف القانوني والواقعي لكل مؤسسة الاسكان ودائرة التطوير الحضري وتؤول اليها جميع مشاريعها وموجوداتها وحقوقها واملاكها المنقولة وغير المنقولة كما تتحمل جميع الالتزامات المترتبة عليهما بما في ذلك العقود التي كانت قد ابرمت لاغراض الاسكان والتطوير الحضري وتعتبر كأنها ابرمت مع المؤسسة .

المادة (5) :

يصبح جميع الموظفين والمستخدمين والعمال التابعين لمؤسسة الاسكان ودائرة التطوير الحضري عند العمل بهذا القانون موظفين ومستخدمين وعمالاً في المؤسسة وينقلون للعمل فيها مع جميع حقوقهم والالتزامات المترتبة عليهم .

المادة (6) :

تتولى المؤسسة المساهمة في حل ازمة السكن وتطوير المناطق المتدنية الخدمات في المملكة بجميع الطرق والوسائل المتاحة لها بما في ذلك :

أ . تقديم التوصية لمجلس الوزراء حول السياسة العامة للإسكان وعلاقتها بالتنظيم والبيئة وذلك بالتعاون مع الجهات الرسمية ذات العلاقة بهذا الموضوع .

ب . متابعة تطبيق الاستراتيجية الوطنية للإسكان واعداد اي تشريعات ضرورية لتنفيذها .

- ج. اجراء الدراسات والبحوث ضمن الوحدات التنموية الاقليمية لانشاء احياء جديدة في مناطق التوسع السكني داخل حدود البلديات ومناطق التنظيم وخارجها وانشاء مناطق جديدة للتجمعات السكانية .
- د . القيام بالدراسات السكانية والاجتماعية والاقتصادية والصحية والبيئية ذات العلاقة بالاسكان والتطوير الحضري لغايات تحديد الحاجة السكنية وتوفير الخدمات الضرورية في المناطق المكتظة بالسكان والعمل على ازالة مظاهر التخلف والبناء العشوائي فيها ومساعدة ساكنيها على توفير السكن المناسب لهم .
- هـ. تشجيع الحرف الصناعية الصغيرة وبرامج التدريب المهني في المناطق التي تقام بها مشاريع المؤسسة وتطويرها .
- و. العمل على توفير قروض للمستفيدين من مشاريع الاسكان والتطوير الحضري وذلك بالتعاون مع الجهات الممولة المعنية .
- ز. اقامة مشاريع استثمارية مباشرة او عن طريق ابرام عقود استثمار مع مستثمرين من القطاع الخاص بما يتفق مع اهداف المؤسسة .
- ح. دراسة وتنفيذ اي من مشاريع الابنية الخاصة بالحكومة ومؤسساتها العامة بتكليف من مجلس الوزراء .

المادة (7) :

(أ) يتولى ادارة المؤسسة مجلس يتم تشكيله على الوجه التالي :-

1. الوزير :
2. المدير العام : نائباً للرئيس
3. مندوب عن وزارة التخطيط :
4. مندوب عن وزارة الشؤون البلدية :
5. مندوب عن دائرة الاراضي والمساحة :
6. مندوب عن البنك المركزي :
7. مندوب عن سلطة المياه :
8. مندوب عن امانة عمان الكبرى (عضواً)

9. اربعة اشخاص من القطاع الخاص من ذوي الخبرة والاهتمام يعينهم مجلس الوزراء بتسيب من الوزير لمدة سنتين قابلة للتجديد . (أعضاء)

(ب) يتم تعيين الاعضاء المنصوص عليهم في البنود من (3 - 8) من الفقرة (أ) من هذه المادة بقرار الوزير المختص او الجهة المختصة على ان لا تقل درجة اي منهم عن الاولى .

(ج) يجتمع المجلس مرة واحدة في الشهر على الاقل وكلما دعت الحاجة بدعوة من رئيسه او نائبه في حالة غيابه ويكون اجتماعه قانونياً اذا حضره سبعة من اعضائه على الاقل على ان يكون الرئيس او نائبه في حالة غيابه واحداً منهم ويصدر قراراته بالاجماع او باكثرية اصوات الحاضرين واذا تساوت الاصوات يرجح الجانب الذي فيه رئيس الجلسة .

المادة (8) :

المجلس هو السلطة العليا في المؤسسة ويتخذ ما يراه مناسباً من القرارات لتحقيق اغراضها واهدافها ويمارس الصلاحيات اللازمة لذلك وبخاصة ما يلي :

(أ) اقتراح السياسة العامة للاسكان والتطوير الحضري في المملكة ومتابعة اصدار التشريعات اللازمة لهذه الغاية .

(ب) وضع خطة تنفيذ السياسة العامة للاسكان والتطوير الحضري في المملكة على ان تعطى الاولوية في ذلك للمشاريع الخاصة بتامين السكن لذوي الدخل المحدود وفق التعريف الذي يضعه المجلس لهذا الدخل من حين الى آخر .

(ج) اقرار الموازنة السنوية للمؤسسة وعرضها على مجلس الوزراء للموافقة عليها .

(د) تنسيب الحصول على القروض واصدار سندات الدين بموافقة مجلس الوزراء .

(هـ) شراء الاراضي او استملاكها لغايات اقامة مشاريع المؤسسة عليها واعداد مخططات تصميم الوحدات السكنية والمرافق العامة التابعة لها واجراء معاملات التوحيد والافراز والتجزئة لتلك الاراضي وفق احكام خاصة يتم وضعها من قبل الجهات التنظيمية المختصة بناء على طلب المؤسسة وحسب طبيعة المشروع .

(و) تاجير الاراضي وبيوت السكن او اي انشاءات اخرى تملكها المؤسسة وبيع الاراضي والعقارات .

- (ز) تخصيص العقارات بقصد التملك لقاء التكاليف التي يحددها المجلس .
- (ح) بيع الوحدات السكنية للجهات الممولة لغايات إعادة بيعها للمستفيدين او تأجيرها لهم تأجيرا تمويليا ينتهي بالتمليك .
- (ط) تأجير الوحدة السكنية للمستفيد تأجيرا تمويليا وفق احكام قانون التأجير التمويلي النافذ .
- (ي) تطوير الأراضي المملوكة للمؤسسة وإدارتها واستغلالها بصورة منفردة او بالمشاركة مع الغير وتأجيرها وبيعها بما يؤدي الى تحقيق أهداف المؤسسة .

المادة (9) :

يتولى المدير العام للمؤسسة المهام والصلاحيات التالية :

- (أ) تنفيذ السياسة العامة التي يضعها المجلس والقرارات التي يصدرها .
- (ب) الاشراف على الجهاز الاداري والمالي والفني للمؤسسة .
- (ج) الاشراف على ادارة اعمال المؤسسة وتنفيذ الاشغال المتعلقة بها .
- (د) اعداد مشروع الموازنة السنوية للمؤسسة وعرضه على المجلس .
- (هـ) توقيع العقود والاتفاقيات التي يقرها المجلس ويفوضه بالتوقيع عليها .
- (و) ممارسة الصلاحيات التي يخولها له المجلس .

المادة (10) :

تتكون موارد المؤسسة مما يلي :

- (أ) المبالغ التي تخصصها الحكومة لها .
- (ب) القروض .
- (ج) سندات الدين التي يوافق مجلس الوزراء على اصدارها .
- (د) الاموال التي يلتزم المستفيدون بايداعها لدى المؤسسة على سبيل الادخار وفق نظام خاص يصدر لهذه الغاية .
- (هـ) عائدات بيع وتخصيص وتأجير عقارات المؤسسة وانشطتها الاستثمارية .
- (و) الهبات والاعانات على ان تؤخذ موافقة مجلس الوزراء على الاجنبي منها .

- (ز) بدل الخدمات التي تستوفيه المؤسسة بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية .
(ح) اي مصادر اخرى يوافق عليها مجلس الوزراء .

المادة (11) :

تضمن الحكومة ضمانة مطلقة التزامات المؤسسة تجاه الآخرين .

المادة (12) :

يجوز تفويض اراضي الدولة الصالحة لمشاريع الاسكان والتطوير الحضري للمؤسسة مجاناً .

المادة (13) :

(أ) للمجلس حق تخصيص عقار للمستفيد بقصد التمليك حسب حاجته لنوع العقار مع مراعاة

مقدرته المالية على تسديد الثمن وفق الشروط التالية :

1. ان يكون المستفيد اردنيا قد اتم الثامنة عشرة من عمره على الاقل .
2. ان لا يكون المستفيد او اي من ابناؤه القاصرين مالكا لعقار مناسباً لسكانه في منطقة المشروع التي يحددها المجلس او قادراً على انشاء مثل هذا العقار او الحصول عليه في ضوء الظروف المالية للمستفيد او ابناؤه .
3. ان لا يكون المستفيد او اي من ابناؤه القاصرين قد انتفع بمشروع اسكان من اي جهة رسمية في اي منطقة .

(ب) لمجلس الوزراء بناء على تنسيب المجلس استثناء اي مشروع استثماري للمؤسسة او اي

جزء منه من اي من الشروط الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة .

المادة (14) :

يحق للمؤسسة استرداد العقار من المستفيد المتخلف عن دفع الاقساط الشهرية المستحقة عليه وفقاً لما يلي :

أ . اذا تخلف المستفيد عن دفع ثلاثة اقساط متتالية او خمسة اقساط متفرقة من ثمن العقار يتم اذاره بواسطة الكاتب العدل بلزوم دفع الاقساط المستحقة عليه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الانذار .

ب. اذا انتهت مدة الانذار ولم يتم المستفيد بتسديد الاقساط المستحقة عليه فللمجلس اصدار قرار بالغاء تخصيص العقار واسترداده من شاغله مستفيداً كان او مشغلاً له دون موافقة المؤسسة .

ج. يبلغ قرار المجلس بالغاء تخصيص العقار واسترداده من شاغله للمستفيد بواسطة كاتب العدل ويصبح هذا القرار قابلاً للتنفيذ بعد مرور مدة ثلاثين يوماً على تاريخ التبليغ .

د. اذا تبين لدى كاتب العدل ان المستفيد مجهولاً مكان الاقامة فيحق للمدير العام ان يقرر تبليغ المستفيد القرارات الصادرة بمقتضى هذه المادة بواسطة النشر في صحيفة يومية واحدة على الاقل .

هـ. اذا ارتكب المستفيد اي مخالفة لاحكام وشروط التنظيم المقررة في القوانين والانظمة ذات العلاقة ولم يتم بتصحيح او ازالة المخالفة خلال ستين يوماً من تاريخ تبليغه اذاراً عدلياً من قبل المؤسسة بذلك وعلى العنوان المحدد من قبله .

و. ينفذ قرار استرداد العقار واخلائه من شاغله بواسطة دوائر الاجراء .

ز. اذا عرض المستفيد على المؤسسة تسوية وقبلت بها يوقف تنفيذ القرار ويلغى بعد تنفيذ التسوية .

ح. يحق للمتضرر الطعن في قرار الغاء التخصيص لدى المحكمة المختصة في غضون (60) يوماً من تاريخ تبليغه القرار .

المادة (15) :

تنتقل حقوق المستفيد والتزاماته لورثته الشرعيين بعده .

المادة (16) :

(أ) 1. يبقى العقار ملكا للمؤسسة لحين قيام المستفيد بسداد كامل الثمن والوفاء بجميع الالتزامات المترتبة عليه ولحين مرور سنتين على الأقل على تاريخ صدور قرار المجلس بتخصيص العقار وقيام المؤسسة بانجاز معاملة الافراز شريطة ان تستكمل المؤسسة اجراءات الافراز .
2. على الرغم مما ورد في البند (1) من هذه الفقرة يجوز للمجلس الموافقة للمستفيد على مبادلة عقار باخر وذلك وفقا لتعليمات يصدرها لهذه الغاية .

(ب) تقوم المؤسسة باجراءات نقل ملكية العقار باسم المستفيد او التنازل له وفقا لاحكام هذا القانون استنادا الى قرار من المجلس ويبلغ القرار الى دائرة الاراضي والمساحة لتنفيذه وفقا للتشريعات النافذة دون الحاجة الى حضور الطرفين الى دائرة التسجيل .

(ج) 1. تسري نصوص القوانين والانظمة المتعلقة باعفاء المستفيد من مشاريع المؤسسة من رسوم التسجيل على معاملات تسجيل الوحدات السكنية التي يتم تنازل المستفيد عنها للغير وفقا لاحكام هذا القانون .

2. تعفى معاملات تسجيل عقد التأجير التمويلي المنتهي بالتملك ومعاملات نقل الملكية بموجبه من دفع الرسوم لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة .

(د) اذا لم يتم تسجيل ملكية العقار للمستفيد بعد انتهاء المدة المبينة في البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة وبسبب لا يد له فيه يجوز للمجلس بناء على طلب خطي مقدم من المستفيد ان ياذن له بالتنازل عن حق الاستفادة فيها للغير .

(هـ) 1. على الرغم مما ورد في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ، تتولى المؤسسة تنظيم سندات التأمين المتعلقة بالمعاملات المنظمة بين المستفيد والجهة الممولة سدادا لثمن العقار او الوحدة السكنية او توسعتها وتوثيق إقرارات المديونية من قبل الموظف المختص بذلك وفق تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

2. تستوفي مديرية تسجيل الأراضي المختصة مبلغا مقداره خمسون دينارا عن كل سند توثيق معاملة تأمين تم تنظيمه وفق احكام البند (1) من هذه الفقرة .

(و) 1. اذا عجز المستفيد عن سداد باقي الاقساط المتحققة للمؤسسة من قيمة العقار المخصص له لاسباب خارجة عن ارادته او اضطر الى التخلي عن العقار لاي ظرف طارئ وورغب في التنازل عن حق الاستفادة فيه للغير فللمجلس ان ياذن بحلول شخص اخر مكان المستفيد

في سداد باقي الاقساط وذلك بعد مرور المدة المبينة في البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة .

2. تنتقل جميع حقوق المستفيد والالتزامات المترتبة عليه الى الغير المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة الذي يجب ان تتوافر فيه الشروط الواردة في الفقرة (أ) من المادة 13 من هذا القانون وعلى ان لا يتم ذلك الا بعد سداد جميع الاقساط التي استحققت من ثمن العقار حتى تاريخ التنازل .

(ز) لا يجوز لاي سبب انشاء رهن على العقار او ايقاع اي حيز عليه او بيعه من قبل دوائر التنفيذ او دائرة تسجيل الاراضي المختصة وفاء لدين مستحق لاي جهة كانت قبل اتمام نقل ملكية العقار باسم المستفيد او خلفه وفقا للتشريعات المعمول بها .

(ح) 1. على الرغم مما ورد في اي تشريع اخر اذا استحق دين الجهة الممولة في ذمة المستفيد قبل نقل ملكية العقار له بسبب عدم اتمام اجراءات الافراز وتخلف عن السداد فيجوز عندئذ للجهة الممولة اللجوء لدوائر التنفيذ للتنفيذ على حق المنفعة للمستفيد في العقار المخصص له وفقا للاجراءات المرسومة في قانون التنفيذ عند بيع المال غير المنقول على الرغم من بقاء ملكية رقبه العقار باسم المؤسسة وبعد صدور قرار الاحالة القطعية وفق قانون التنفيذ فان حق الاستفادة في العقار المنفذ على حق المنفعة فيه ينتقل للشخص المحال عليه وتستوفي مديرية تسجيل الاراضي المختصة رسوم نقل الملكية والضرائب المقررة وفق احكام التشريعات النافذة .

2. للمؤسسة في الحالة المنصوص عليها في البند (1) من هذه الفقرة اتباع اجراءات استرداد الوحدة السكنية او العقار المنصوص عليها في المادة (17) من هذا القانون وتسديد دين الجهة الممولة .

المادة (17) :

أ . اذا اضطر المستفيد اخلاء الوحدة السكنية او العقار فيجوز له تاجير اي منهما وفقا للشروط التي يقررها المجلس وتعتبر الاجارة منتهية حكما بانتهاء المدة المحددة بقرار المجلس وذلك على الرغم مما ورد في قانون المالكين والمستأجرين .

ب . اذا قصر المستفيد عن دفع الاقساط المستحقة عليه وكان العقار المخصص او المباع له مؤجراً فيحق للمؤسسة حجز بدل الاجازة بقرار من المجلس واستيفائها مقابل هذه الاقساط

المادة (18) :

لا تسري الاحكام الواردة في المادة (16) من هذا القانون على الوحدات السكنية القائمة او التي يتم انشاؤها بمواقع التحسين التي تنفذها المؤسسة وللمجلس اصدار التعليمات المناسبة بشأنها .

المادة (19) :

تتولى دائرة الاراضي والمساحة اعداد معاملات التوحيد والافراز والتجزئة لمشاريع المؤسسة وتصدر سندات التسجيل الخاصة بالعقارات التي تنطبق عليها أحكام هذا القانون باسم (المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري) .

المادة (20) :

(أ) على الرغم مما ورد في اي تشريع آخر يكون المستفيد من مشاريع المؤسسة مكلفاً بدفع ضريبة الابنية والاراضي داخل حدود البلديات والقرى او اي ضرائب او رسوم او تكاليف مالية اخرى مفروضة او ستفرض في المستقبل على الاموال غير المنقولة داخل حدود البلديات والقرى وخارجها.

1.(ب) إذا تعاقد شخص مع المؤسسة على شراء عقار ولم يكن مفرزا او تعذر تسجيله عند التعاقد لأي سبب كان تحسب رسوم معاملات تسجيل هذا العقار الواجب استيفاؤها من المتعاقد او ممن يسميهم عند التسجيل على أساس ثمن الشراء المدون في سجلات المؤسسة .

2. على الرغم من احكام اي تشريع اخر ، لا تستوفى اي رسوم اخرى على اي إنشاءات يقيمها المتعاقد بعد التعاقد شريطة ان يتم تقديم معاملة تسجيل العقار الى دائرة التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ اتمام الإفراز وللمجلس الوزراء بناء على تنسيب المجلس تمديد هذه المدة .

المادة (21) :

تتولى المؤسسات الحكومية والمجالس المحلية والهيئات الاخرى كل حسب اختصاصها بالاتفاق مع المؤسسة تنفيذ مشاريع المرافق العامة وايصال الخدمات العامة الضرورية لمشاريع المؤسسة

وإذا تعذر على أي منها القيام بانجاز أي من تلك المشاريع ، فللمؤسسة تنفيذ الرجوع على تلك الجهات والمجالس والهيئات بالكلفة التي تكبدتها المؤسسة .

المادة (22) :

أ . تتمتع المؤسسة بالاعفاءات والتسهيلات التي تتمتع بها الوزارات والدوائر الحكومية .
ب. تعتبر اموال المؤسسة وحقوقها كاموال الخزينة العامة وحقوقها وتحصل بموجب قانون تحصيل الاموال الاميرية المعمول به .

المادة (23) :

يتولى ديوان المحاسبة تدقيق حسابات المؤسسة ومعاملاتها المالية وللمجلس بالاضافة الى ذلك تكليف احد مدققي الحسابات القانونيين للقيام بهذه الاعمال.

المادة (24) :

أ . للمؤسسة انشاء صندوق تعاوني ضد الاخطار والاضرار التي تلحق بمشاريع المؤسسة او بالمستفيدين منها او بالعقارات المخصصة لهم من المؤسسة وتحدد بانظمة تصدر بمقتضى هذا القانون شروط الاشتراك في الصندوق ومقداره والاحكام والحالات المتعلقة بالتعويض عن تلك الاخطار والاضرار ومقدار التعويض في كل حالة منها وسائر الاحكام والامور المتعلقة بالصندوق وبالمستفيدين منه .

ب. ينشا بمقتضى احكام هذا القانون صندوق يسمى (صندوق دعم التمويل الاسكاني) يهدف الى التسهيل على ذوي الدخل المحدود بالحصول على المسكن المناسب ، وتحدد موارده المالية واسس استثمارها ووجه الانفاق منه وطريقة ادارته وسائر الامور المتعلقة به بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية .

ج. للمؤسسة التامين على الوحدات السكنية التي تقيمها ضد جميع الاخطار او بعضها وبالتامين على حياة المستفيد منها بما يعادل ثمن الوحدة السكنية المخصصة له ، او مبلغ القرض المقدم له لتمويلها مقابل اقساط شهرية يؤديها المستفيد الى المؤسسة .

المادة (25) :

(أ) ينشأ في المؤسسة سجل خاص لقيود التصرفات القانونية المتعلقة بالوحدات السكنية او العقارات قبل اتمام معاملات إفرازها والمبرمة فيما بين المستفيد من جهة والمؤسسة او الجهة الممولة او اي جهة اخرى متعاقدة مع المؤسسة ويشمل ذلك سندات تأمين الوحدة السكنية او العقار وعقود التأجير التمويلي .

(ب) عند اتمام معاملة إفراز الوحدة السكنية او العقار ، تنقل الى السجل العقاري لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة جميع القيود والوقوعات المتعلقة بالوحدة السكنية او العقار لغايات توثيقها لديها حسب الأصول .

المادة (26) :

يلغى كل من (قانون مؤسسة الاسكان) رقم (27) لسنة 1968 و (نظام تنظيم وادارة دائرة التطوير الحضري) رقم (40) لسنة 1986 والتعديلات التي طرأت على كل منهما ، على ان يستمر العمل بالانظمة والتعليمات الصادرة بموجبها الى المدى الذي لا تتعارض فيه مع احكام هذا القانون وذلك الى ان تلغى .

المادة (27) :

لمجلس الوزراء اصدار الانظمة اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون بما في ذلك الانظمة المتعلقة باللوازم والاشغال وحقوق المستفيدين والالتزامات المترتبة عليهم مما هو غير منصوص عليه في هذا القانون .

المادة (28) :

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون .