



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

المدير التنفيذي،،،

بعد الاطلاع على:

- القانون رقم (4) لسنة 2011م بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
- والقانون رقم (5) لسنة 1995م بإنشاء الدائرة المالية،
- وقانون رقم (6) لسنة 1997م بشأن عقود الدوائر الحكومية في إمارة دبي،
- والقانون رقم (1) لسنة 2016م بشأن النظام المالي لحكومة دبي،
- وقانون رقم (8) لسنة 2018م بشأن إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي،
- والمرسوم رقم (22) لسنة 2018م بإعادة تشكيل مجلس إدارة مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
- والمرسوم رقم (15) لسنة 2008م بتعيين رئيس مجلس إدارة مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
- وقرار المجلس التنفيذي رقم (5) لسنة 2009م بشأن تعيين المدير التنفيذي لمؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
- وقرار المجلس التنفيذي رقم (5) لسنة 2014م بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (4) لسنة 2011م بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
- وقرار المجلس التنفيذي رقم (2) لسنة 2018م باعتماد الهيكل التنظيمي لمؤسسة محمد بن راشد للإسكان،



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

- والقرار الإداري رقم (135) لسنة 2019م بشأن تفويض صلاحيات دراسة طلبات الخدمات الإسكانية وإصدار القرارات

اللازمة بشأنها،

- والقرار الإداري رقم (37) لسنة 2020م بشأن إعادة تشكيل فريق التسعير والحجز المسبق للمساكن،

- ولما تقتضيه مصلحة العمل،

قررنا ما يلي:

المادة الأولى

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

- **الدولة:** دولة الإمارات العربية المتحدة.
- **الإمارة:** إمارة دبي.
- **المؤسسة:** مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
- **المدير التنفيذي:** المدير التنفيذي للمؤسسة.
- **المستفيد:** هو كل من تنطبق عليه الشروط الواردة في قانون المؤسسة ولائحته التنفيذية للاستفادة من خدمة الحجز المسبق للمساكن.
- **قرض المؤسسة:** هو مبلغ مالي يقدم بحد أقصى بـ 750,000.00 درهم تمنحه المؤسسة كقرض غير ربحي لصالح المستفيد يتم استيفاءه على دفعات محددة.





قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

- **مبلغ الفرق:** هو قيمة الفرق المالي بين مبلغ قرض المؤسسة المالي وسعر الشراء أو التكلفة الإجمالية للوحدة السكنية المطلوب تخصيصها للمستفيد بنظام الحجز المسبق
- **الوحدة السكنية:** تشمل البيوت والشقق السكنية التي تقوم المؤسسة بإنشائها ضمن المجمعات السكنية التابعة لها.
- **الوحدات السكنية تحت الانشاء:** هي وحدات سكنية جاري بنائها ولها تاريخ متوقع للإنجاز، ولها تصميم محدد وخارطة بموقع ولا تكون جاهزة للتسليم والسكن إلا بصدور شهادة إنجاز من بلدية دبي، ومع ذلك يمكن تخصيصها بنظام الحجز المسبق إذا وصلت نسبة الإنجاز 50% أو حسب ما تحدده القوانين والتشريعات الصادرة من المؤسسة والجهات المختصة بهذا الخصوص.
- **الحجز المسبق:** هي عملية تخصيص الوحدات السكنية قبل إنجازها وفق عقد بيع وجدول دفعات مرتبط بمرحلة الإنجاز والتسليم.
- **الدفعات المقدمة:** هي المبالغ المالية التي يتم سدادها من قبل المستفيد للمؤسسة لمبلغ الفرق والتي يتم تحديدها بناءً على نسب إنجاز الوحدات السكنية وتحدد بنسب مئوية.

المادة الثانية

الهدف من القرار ونطاق تطبيقه:

من منطلق حرص المؤسسة على تقديم للمستفيدين أفضل الخدمات الإسكانية مع التركيز على الجودة العالية وفعالية خفض التكاليف، جاء هذا القرار لينظم إجراءات الحجز المسبق للوحدات السكنية التابعة للمؤسسة ضمن مشاريعها العمرانية والتي ما زالت تحت الانشاء. حيث يطبق هذا القرار على الوحدات السكنية التي تملكها المؤسسة وتكون تحت الإنشاء بحيث يتيح للمستفيد حجز الوحدة السكنية مسبقاً على الخارطة مقابل دفع مبلغ قيمة الفرق وفق الآليات المتبعة بالمؤسسة، بهدف توفير أكبر قدر من الخدمات الإسكانية والسيولة المطلوبة للمؤسسة ومعرفة المستفيد بتاريخ تسلمه للوحدة السكنية بما يعكس آثاره الإيجابية على جودة وسهولة الخدمات المقدمة وإسعاد المتعاملين.



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

المادة الثالثة

آلية وطريقة التخصيص بنظام الحجز المسبق:

- يخضع تطبيق أحكام هذا القرار الى توجب اتباع الآلية المعتمدة لدى المؤسسة عند حجز الوحدة السكنية وفق النحو التالي:
- أولاً: تسعير الوحدات وفقاً لآلية العمل المعتمدة للحجز المسبق مع إضافة نسبة 5% من قيمة الوحدة السكنية كمبلغ احتياطي على كل وحدة سكنية وحسب نوع المشروع لتغطية الأوامر التغييرية أو التعديلات التي قد تطرأ على الوحدات السكنية لاحقاً ويتم إرجاع المبلغ الزائد لقيمة الوحدة السكنية للمستفيد بعد حساب الكلفة النهائية للمشروع بناءً على قرار يصدر من المدير التنفيذي.
 - ثانياً: يقوم المستفيد بمراجعة قسم خدمة المتعاملين لاختيار الوحدة السكنية المطلوبة وبعد اختيار الوحدة السكنية يقوم المستفيد بدفع قيمة الفرق حسب الخيارات الآتية:
 - الخيار الأول: دفع مبلغ الفرق دفعه واحدة وهنا يتم اتباع اشتراطات تخصيص المساكن الجاهزة المعمول بها في المؤسسة.
 - الخيار الثاني: دفع مبلغ الفرق بناء على نسب الإنجاز الآتية:

الدفعات المقدمة	نسبة إنجاز المشروع	الدفعات
20%	50%	الأولى
20%	75%	الثانية
60%	100%	الثالثة
100%		



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

- **ثالثاً** : يقوم قسم خدمة المتعاملين بتوقيع المستفيد على عقد بيع ابتدائي خاص بالدفعات المقدمة وشروطها وعند وصول نسبة الإنجاز 100% واستلام كامل الدفعات يقوم المستفيد بتوقيع العقد النهائي وهو عبارة عن عقد تخصيص المساكن الجاهزة قبل استلامه للوحدة السكنية التي تم تخصيصها له.
- **رابعاً** : يقوم القطاع الهندسي بتزويد قطاع الإسكان وقطاع الشؤون المالية والدعم المؤسسي بجدول زمني للانتهاء من المشروع المراد تخصيصه مرفق به كشف بتفاصيل الوحدة السكنية وتكلفتها.
- **خامساً** : يقوم قسم التحصيل بحصر وتحصيل النسب المقرره في نظام التحصيل فقط والتي تمثل مبلغ الفرق وقرض المؤسسة، وعند اكتمال مراحل بناء المسكن و وصول نسبة الإنجاز 100% يتم تحصيل الأقساط الخاصة بمبلغ التأمين على الوحدة السكنية.
- **سادساً** : يرسل الكشف بشكل دوري متضمن اسماء المستفيدين الى إدارة الخدمات الذكية لإدخاله في نظام التخصيص بنظام الحجز المسبق.

المادة الرابعة

يشترط لتقديم هذه الخدمة للمستفيد من أحكام هذا لقرار توفر الشروط التالية:

- 1- أن لا تقل نسبة إنجاز المشروع قبل التخصيص عن 50 %، مع ووضع جدول زمني معروف ومعتمد للانتهاء من المشروع.
- 2- صدور الموافقة المسبقة لطلب المستفيد بعد استيفائه لجميع شروط وإجراءات التخصيص الخاصة بالقانون واللائحة.
- 3- للمؤسسة إضافة أية شروط أخرى لاحقاً بما يتناسب مع تنفيذ أحكام هذا القرار.

المادة الخامسة

المستندات المطلوبة لتقديم الخدمة وهي :

1. توفير خطاب الموافقة ساري المفعول لخدمة قرض مسكن جاهز مملوك للمؤسسة.



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

2. توقيع المستفيد على عقد بيع مبدئي مع المؤسسة محدد به سعر الوحدة السكنية ومبالغ الدفعات المقدمة ومواعيد استحقاقها.
3. تقديم رسالة تعهد من البنك بتمويل مبلغ الفرق في حال قيام المستفيد بالتمويل عن طريق أحد البنوك المشاركة بمبادرة اليسر، وفي حال عدم الحصول على تمويل من أحد البنوك يقوم المستفيد بدفع أول دفعة عن طريق تقديم شيك مدير على أن تستوفي منه بقية الدفعات بنظام الشيكات الآجلة.
4. أية مستندات أخرى تحددها المؤسسة لاحقاً.

المادة السادسة

يتم إضافة المبالغ الخاصة بأهمية الموقع للوحدات السكنية ومساحة الأرض وفق ما نصت عليه المادة (3) أعلاه و وفقاً للمعادلة والتي تنص على : سعر الوحدة السكنية التقديري = قيمة المقاوله لكل وحدة سكنية + قيمة الأجور الاستشارية لكل وحدة سكنية + قيمة التوصيل الدائم للكهرباء + قيمة التوصيل الدائم للمياه + قيمة الأوامر التغييرية (+ أو -) التي تخص كل وحدة سكنية + سعر التمييز.

• طريقة حساب سعر تميز موقع الوحدة السكنية:

1. يتم تحديد سعر القدم المربع للأرض المقام عليها المشروع مع مراعاة اختلاف السعر باختلاف موقع الأرض حيث يتم تصنيف الموقع كالتالي :-
 - أ. موقع ناصية على شارع رئيسي - بمبلغ تقديري لسعر القدم المربع للأرض (1.30 X) درهم
 - ب. موقع واجهة على شارع رئيسي - بمبلغ تقديري لسعر القدم المربع للأرض (1.10 X) درهم
 - ج. موقع ناصية على شارع فرعي - بمبلغ تقديري لسعر القدم المربع للأرض (1.20 X) درهم
 - د. موقع واجهة على شارع فرعي - بمبلغ تقديري لسعر القدم المربع للأرض (X) درهم
2. يتم تحديد قيمة تميز الأرض بأخذ 0.20 من إجمالي قيمة الأرض وهي تساوي (القيمة المذكورة في البند رقم (1) X مساحة الأرض بالقدم المربع .



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

بشأن اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

3. يتم أخذ أقل قيمة تميز للأرض بالمشروع وليكن (Y) .
4. يتم حساب قيمة تميز الموقع لكل وحدة سكنية كالتالي :- (القيمة في البند رقم 2 - القيمة (Y))
5. يتم حساب متوسط إجمالي قيمة تميز مواقع الوحدات السكنية بأكملها في نفس المشروع والموضحة في البند رقم (4) من ذات المادة.
6. يتم حساب قيمة تميز الوحدة السكنية النهائية كالتالي :- (البند رقم (4) - البند رقم (5)) .

المادة السابعة

أحكام عامة :

1. يسند إلى إدارة إسعاد المتعاملين تنفيذ الأحكام الواردة في هذا القرار فيما يخص مسألة التخصيص، ويفوض مدير الإدارة المذكورة باعتماد العقد المبدئي والنهائي لهذه الخدمة.
2. استحداث خاصية جديدة في نظام الإسكان تسمى بخاصية التخصيص بنظام الحجز المسبق.
3. توفير عقد ابتدائي خاص بالدفعات المقدمة بنظام الحجز المسبق.
4. تدريب الموظفين على الإجابة على استفسارات المتعاملين عن الخدمة خصوصاً موظفي الاستقبال والبدالة.
5. يحق للمستفيد إلغاء الحجز المسبق عن طريق تقديم طلب بالإلغاء وفي حال طلب إعادة التسجيل يضاف في قائمة الانتظار ولا يعود لرقم الطلب السابق سواءً لنفس الخدمة أو خدمات المؤسسة الأخرى، وكذلك يحق له التبديل من ضمن الوحدات السكنية الموجودة في حال توفرها سواءً بعدد غرف أكثر أم أقل وفي حال عدم توفر الوحدات السكنية يجوز التبادل بين المستفيدين من نفس الخدمة بناءً على الشروط والإجراءات التي تحددها المؤسسة دون أن يؤثر ذلك على دورهم في قائمة الانتظار.
6. في حال قيام المستفيد بالتمويل عن طريق أحد البنوك المشاركة بمبادرة اليسر فعلى البنك تحويل مبلغ الفرق حسب النسب المحددة بعقد البيع المبدئي وعند بلوغ نسبة إنجاز الوحدة السكنية 100% وسداد مبلغ الفرق بالكامل ، عندها تقوم المؤسسة بتحويل الإجارة الثابتة المدفوعة مقدماً عن مبلغ قرض المؤسسة حسب ما هو متعارف عليه، بعد استكمال إجراءات تخصيص الوحدة السكنية.



قرار إداري رقم (54) لسنة 2020م

اللائحة التنظيمية لتخصيص المساكن بنظام الحجز المسبق

7. في حال إخفاق المستفيد بسداد أي من الدفعات المقدمة عن مبلغ الفرق أو وفاته، يحق للمؤسسة إلغاء العقد المبدئي وتخصيص الوحدة السكنية لمستفيد آخر وإرجاع المبالغ المدفوعة للمستفيد أو ورثته من بعده.
8. لا يحق للمستفيد التدخل في الأمور التصميمية أو التشطيبات النهائية للمشروع أثناء مرحلة الإنشاء ويستثنى من ذلك التعديلات الضرورية والخاصة بأصحاب الهمم.
9. يتعين على المستفيد الالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات والأنظمة والتعليمات المعمول بها في المؤسسة.
10. تقوم القطاعات المعنية بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه برفع تقارير نصف سنوية للمدير التنفيذي بشأن آلية تطبيق القرار والتحديات التي يواجهونها وفرص التحسين.
11. توزع المهام المذكورة في القرار رقم (37) لسنة 2020م والمشار إليه أعلاه على الوحدات التنظيمية المعنية بتطبيق أحكام هذا القرار وحسب العمليات المُحدثة والمرتبطة به.
12. يتم الإعلان عن المشروع في كافة الوسائل الإعلامية بالتنسيق مع إدارة الاتصال المؤسسي والتسويق.

المادة الثامنة

يُلغى القرار الإداري رقم (37) لسنة 2020م والمشار إليه أعلاه.

المادة التاسعة

يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، وعلى المعنيين اتخاذ ما يلزم لتنفيذه.

سامي عبد الله فرقاش
المدير التنفيذي



الموافق: 01 / 06 / 2020م

✉ : 2227, Dubai, UAE

☎ : +971 4 202 9999

☎ : +971 4 202 9593

www.mbrhe.gov.ae

fb mbrhedubai

ig mbrhe_gov

whatsapp mbrhe_gov

رؤيتنا : مسكن لكل مواطن

