

قرار المجلس التنفيذي رقم (٥) لسنة ٢٠١٤
بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١
بشأن
مؤسسة محمد بن راشد للإسكان

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي

بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،

قررنا ما يلي:

التعريفات المادة (١)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الدولة:	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة:	إمارة دبي.
الحاكم:	صاحب السمو حاكم دبي.
الحكومة:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي:	المجلس التنفيذي للإمارة.
القانون:	القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
المؤسسة:	مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
المجلس:	مجلس إدارة المؤسسة.
الرئيس:	رئيس المجلس.
المدير التنفيذي:	المدير التنفيذي للمؤسسة.
الخدمات الإسكانية:	الحلول الإسكانية المتنوعة التي تقدمها المؤسسة، وتشمل منح الأراضي، وبناء المساكن، وتقديم المنح المالية أو القروض لغايات بناء المساكن، أو لتغطية كلفة صيانتها، أو الإضافة أو الإحلال للمساكن القائمة، أو تخصيص المساكن الجاهزة في المجمعات السكنية المملوكة للمؤسسة، أو تأجير المساكن، وأية حلول إسكانية أخرى يحددها المجلس.
منحة أرض سكنية:	الأرض السكنية الخالية التي تمنحها المؤسسة للمستفيد.
منحة مسكن جاهز:	الوحدة السكنية التي تمنحها المؤسسة للمستفيد.
منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال:	المنحة التي تقدمها المؤسسة لصيانة مسكن المستفيد أو إضافة أي جزء إليه أو لإحلاله بشكل كلي أو جزئي.
قرض بناء مسكن:	قرض بدون فائدة تقدمه المؤسسة بناء على طلب المستفيد لبناء مسكن له في الإمارة.
قرض شراء مسكن جاهز:	قرض بدون فائدة تقدمه المؤسسة بناء على طلب المستفيد لشراء مسكن جاهز له في الإمارة.



قرض بدون فائدة تقدمه المؤسسة بناء على طلب المستفيد لصيانة مسكنه أو لإضافة أي جزء إليه أو لإحلاله بشكل كلي أو جزئي. إعادة بناء المسكن المتهالك.	قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال:
الشخص الطبيعي الذي يحصل على خدمة إسكانية وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار.	الإحلال: المستفيد:
الشخص الطبيعي الذي يحصل على منحة مسكن جاهز دون أن يكون مالكا له.	المنتفع:
الشخص الطبيعي الذي يتقدم للمؤسسة بطلب الحصول على أي من الخدمات الإسكانية، ذكراً كان أم أنثى.	مقدم الطلب:
إجمالي الأموال النقدية والعينية التي يحصل عليها المستفيد شهرياً باستثناء المساعدات التي يحصل عليها من أي مصدر تحدده المؤسسة.	الدخل الشهري:
كل من يقل دخله الشهري عن المبلغ الذي يحدده المجلس وفقاً لما تقرره الجهة المختصة بالإمارة في هذا الشأن.	ذو الدخل المنخفض:
كل من يتولى شراً أو قانوناً أو قضاءً الإنفاق على زوجه أو أصوله أو فروعه أو إخوته وتوفير المسكن الملائم لهم.	المعيل:
ورثة المستفيد أو مقدم الطلب.	الورثة:
كل من يحمل خلاصة قيد وجواز سفر صادرين من الإمارة، ذكراً كان أم أنثى.	المواطن:
السنة الميلادية.	السنة:

أنواع الخدمات الإسكانية المادة (٢)

تتولى المؤسسة تقديم الخدمات الإسكانية التالية:

- ١- منحة أرض سكنية.
- ٢- منحة مسكن جاهز.
- ٣- منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال.
- ٤- قرض بناء مسكن.
- ٥- قرض شراء مسكن جاهز.
- ٦- قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال.
- ٧- بيع مسكن جاهز.
- ٨- أية خدمات إسكانية أخرى يحددها المجلس.

القيمة المالية للخدمات الإسكانية المادة (٣)

أ- تتحدد القيمة المالية للخدمات الإسكانية وفقاً لما يلي:

- ١- قرض بناء مسكن، أو قرض شراء مسكن جاهز، أو قرض أو منحة الإحلال الكلي بمبلغ لا يزيد على (٧٥٠,٠٠٠) سبعمائة وخمسين ألف درهم.
- ٢- قرض أو منحة الصيانة أو الإضافة، أو قرض أو منحة الإحلال الجزئي بمبلغ لا يزيد على (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف درهم.



ب- للمجلس مراجعة القيم المالية للخدمات الإسكانية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وفقاً للأوضاع الاقتصادية السائدة في الإمارة، وكلفة بناء وشراء المساكن وصيانتها، ورفع التوصيات اللازمة في هذا الشأن إلى المجلس التنفيذي لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

شروط مقدم الطلب

المادة (٤)

يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على أي من الخدمات الإسكانية ما يلي:

- ١- أن يكون مواطناً.
- ٢- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أية خدمات إسكانية من أية جهة حكومية اتحادية أو محلية، ويستثنى من ذلك منح الأراضي السكنية التي يحدد المجلس مساحتها، والقروض أو المنح المخصصة للصيانة أو الإضافة أو الإحلال، والخدمات الإسكانية أو القروض التي تصرف له من جهة عمله، وأية حالات أخرى يقرر المجلس استثنائها.
- ٣- أن يقدم كافة المستندات والوثائق التي تحددها المؤسسة.

شروط الحصول على منحة أرض سكنية

المادة (٥)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على منحة أرض سكنية ما يلي:

- ١- إثبات قدرته المالية على البناء إذا كان عازباً ويتراوح عمره بين ٢٠-٢٥ سنة.
- ٢- إثبات قدرته المالية على البناء أو لديه دخل شهري إذا كان معيلاً أياً كان عمره، أو عازباً يزيد عمره على (٢٥) سنة.
- ٣- إثبات قدرتها المالية على البناء إذا كانت أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها ويقيم معها.

التزامات المستفيد من منحة أرض سكنية

المادة (٦)

مع مراعاة الظروف الطارئة والقوة القاهرة، يلتزم المستفيد بعد الحصول على منحة أرض سكنية بمباشرة البناء عليها خلال المدة التي يحددها المجلس على ألا تقل هذه المدة عن سنة.

شروط الحصول على منحة مسكن جاهز

المادة (٧)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على منحة مسكن جاهز ما يلي:

- ١- أن يكون معيلاً.
- ٢- أن يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٣- أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن يقدم إقراراً بموافقته على استبدال منحة المسكن الجاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضاً سكنية إن وجد أي منهما.
- ٤- أن يلتزم بالضوابط والأنظمة التي يحددها المجلس للانتفاع بالمسكن الجاهز.

- ٥- أن يتعهد بإشغال المسكن الجاهز خلال المهلة التي يحددها المدير التنفيذي أو من يفوضه، وأن يستمر في إشغاله، وبخلاف ذلك للمجلس إصدار قرار بسحب المسكن الجاهز وتخصيصه لمنفعة آخر.
- ٦- ألا يكون مالكاً لمسكن آخر يناسب أسرته.

الفئات المستفيدة من منحة مسكن جاهز

المادة (٨)

- أ- تقدم المؤسسة منحة مسكن جاهز للفئات التالية:
- ١- فئة الذكور، ويشترط في المنتفع أن يكون معيلاً لزوجه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية ويقدم معه.
- ٢- فئة الإناث، ويشترط في المنتفعة أن تكون أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها ويقدم معها.
- ب- على الرغم مما ورد في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز منح مسكن جاهز للأرملة أو المطلقة أو غير المتزوجة في حال لم يكن لديها معيل أو مسكن مناسب تقيم فيه، ويتم توفير المسكن الجاهز لهذه الفئة وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديددها قرار من المجلس.

شروط الحصول على منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال

المادة (٩)

- أ- بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال ما يلي:
- ١- أن يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٢- أن يكون مسكنه بحاجة إلى أعمال الصيانة أو الإضافة أو الإحلال وفقاً للتقرير الفني والاجتماعي الصادر عن المؤسسة.
- ٣- أن يكون طلب تنفيذ أعمال الصيانة أو الإضافة أو الإحلال لمنشآت سكنية قائمة على أرض سكنية مسجلة باسمه كمالك أو منتفع.
- ٤- ألا يقل العمر الإنشائي لمسكنه عن عشر سنوات من تاريخ إنجازه إذا كان الطلب للصيانة، ما لم يثبت التقرير الفني للمؤسسة حاجة المسكن إلى الصيانة.
- ٥- ألا يكون الطلب لإنشاءات ثانوية أو تعديلات بسيطة لا تتصل بالهيكل الأساسي لمسكنه.
- ٦- أن يكون مسكنه متوافقاً مع أنظمة البناء والقرارات والتعليمات الصادرة عن المؤسسة والجهات المعنية في هذا الشأن.
- ٧- ألا يكون مسكنه مؤجراً كلياً أو جزئياً أو مخصصاً لأغراض أخرى غير سكنه وسكن أفراد أسرته.
- ب- مع مراعاة الفقرة (أ) من المادة (٣) من هذا القرار، يجوز لمقدم الطلب الجمع بين منحة الصيانة والإضافة والإحلال.

التقرير الاجتماعي والفني

المادة (١٠)

- أ- تعد المؤسسة قبل إصدار موافقتها على طلب منحة أو قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال تقريراً اجتماعياً يحدد ظروف مقدم الطلب، وتقريراً فنياً يحدد الأعمال المطلوبة مع بيان تكلفتها التقديرية ومدة إنجازها، ومدى حاجة المسكن إلى الصيانة أو الإضافة أو الإحلال كلياً أو جزئياً.
- ب- تقوم المؤسسة بالموافقة على منحة أو قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال للمستفيد وتحديد قيمتها بناءً على الفئة الاجتماعية لمقدم الطلب وعدد أفراد أسرته، ووفقاً للقواعد والضوابط التي يحددها المجلس في هذا الشأن.

شروط الحصول على قرض بناء مسكن المادة (١١)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على قرض بناء مسكن ما يلي:

- ١- ألا يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٢- ألا تزيد نسبة الاستقطاعات الشهرية من دخله الشهري سواء لسداد أقساط المؤسسة أو غيرها من الاستقطاعات المقررة لأية جهة أخرى عن النسبة التي يحددها المجلس.
- ٣- ألا يقل عمره عن (٢١) سنة، ولا يزيد على العمر الذي يحدده المجلس.
- ٤- ألا تزيد تكلفة بناء المسكن على الحد الأعلى الذي يقرره المجلس.

التزام المستفيد من قرض بناء مسكن المادة (١٢)

يلتزم المستفيد الذي لديه قطعة أرض بعد الحصول على موافقة قرض بناء مسكن بمباشرة البناء عليها خلال المدة التي يحددها المجلس على ألا تقل هذه المدة عن سنة، ويكون للمجلس أو من يفوضه تمديد هذه المدة إذا تبين أن هناك أسباباً مبررة، وبخلاف ذلك فإنه يجوز للمؤسسة إلغاء الموافقة على القرض.

شروط الحصول على قرض شراء مسكن جاهز المادة (١٣)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على قرض شراء مسكن جاهز ما يلي:

- ١- ألا يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٢- ألا تزيد نسبة الاستقطاعات الشهرية من دخله الشهري سواء لسداد أقساط المؤسسة أو غيرها من الاستقطاعات المقررة لأية جهة أخرى عن النسبة التي يحددها المجلس.
- ٣- أن يكون معيلاً.
- ٤- ألا يقل عمره عن (٢١) سنة، ولا يزيد على العمر الذي يحدده المجلس.
- ٥- أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن يقدم إقراراً بموافقته على استبدال قرض شراء مسكن جاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضاً سكنية إن وجد أي منهما.
- ٦- أن يلتزم بالأنظمة والقرارات والتعليمات المعمول بها في المؤسسة لشراء مسكن جاهز.

شروط الحصول على قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال المادة (١٤)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال ما يلي:

- ١- أن يكون مستوفياً للشروط المنصوص عليها في البنود من (٢) إلى (٧) من الفقرة (أ) من المادة (٩) من هذا القرار.
- ٢- أن يكون المسكن قائماً على قطعة أرض منحة أو ملك مقيد.
- ٣- أن يكون له دخلاً شهرياً.

عدم قابلية المسكن للصيانة أو الإضافة أو الإحلال المادة (١٥)

إذا تبين للمؤسسة من خلال التقرير الفني أن المسكن غير قابل للصيانة أو الإضافة أو الإحلال فيمنح مقدم الطلب مسكن بديل يلبي احتياجاته وذلك بعد التحقق من توفر شروط منح المسكن الجاهز، وفي هذه الحالة يجوز للمجلس سحب الأرض المقام عليها المسكن غير القابل للصيانة أو الإضافة أو الإحلال إذا كانت منحة.

شروط شراء المساكن الجاهزة المملوكة للمؤسسة المادة (١٦)

- للمؤسسة بيع المساكن الجاهزة التي تمتلكها لمقدم الطلب الذي تتوفر فيه الشروط التالية:
- ١- أن يكون مواطناً.
 - ٢- أن يكون معيلاً، وذلك بالنسبة للذكر، أما الأنثى فيشترط أن تكون أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها ويقيم معها.
 - ٣- ألا يقل عمره عن (٢١) بتاريخ تقديم الطلب.
 - ٤- أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن يقدم إقراراً بموافقته على استبدال المسكن الجاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضاً سكنية إن وجد أي منهما.
 - ٥- أن يدفع للمؤسسة قيمة المسكن الجاهز دفعة واحدة.
 - ٦- أن يلتزم بالأنظمة والقرارات والتعليمات المعمول بها في المؤسسة لشراء مسكن جاهز.

صرف مبلغ القرض المادة (١٧)

- يُصرف مبلغ القرض على النحو التالي:
- ١- دفعة واحدة لبائع المسكن الجاهز.
 - ٢- على شكل دفعات للمقاول وبحسب نسبة الإنجاز بالنسبة لقرض بناء مسكن، وقرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال.

تحصيل مبلغ القرض المادة (١٨)

- أ- يُحدد المجلس بناءً على توصية المدير التنفيذي مقدار الأقساط الشهرية المتوجب تحصيلها من المستفيد.
- ب- يتم تحصيل مبلغ القرض - بعد قيده في حساب القرض الخاص بالمستفيد لدى المؤسسة - وفقاً لما يلي:
 - ١- يبدأ استقطاع مبلغ قرض بناء مسكن، ومبلغ قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال، بداية الشهر الذي يلي مباشرة تاريخ صرف أول دفعة من مبلغ القرض.
 - ٢- يبدأ استقطاع مبلغ قرض شراء مسكن جاهز في بداية الشهر الذي يلي مباشرة تاريخ استلام المستفيد للمسكن الجاهز.

أحكام عامة المادة (١٩)

- أ- للمجلس أو من يفوضه تقدير مدى الحاجة للخدمة الإسكانية لمقدم الطلب بالرغم من استيفائه للشروط المنصوص عليها في هذا القرار، ويراعى في تقدير هذه الحاجة المعايير التالية:

- ١- مدى تلبية المسكن الذي يقيم فيه مقدم الطلب لاحتياجاته، من حيث ملاءمة مساحته وعدد غرفه لعدد أفراد أسرته وسلامته المسكن من الناحية الفنية.
 - ٢- نسبة امتلاك مقدم الطلب للمسكن الذي يقيم فيه، وما إذا كان له شركاء في هذا الملك وطبيعة هؤلاء الشركاء من حيث درجة قرابتهم وعددهم.
 - ٣- امتلاك أو انتفاع مقدم الطلب لمسكن آخر يناسب أسرته.
 - ٤- القدرة المالية لمقدم الطلب على تلبية حاجاته الإسكانية.
 - ٥- عمر مقدم الطلب وأعمار أبنائه، وحالتهم الاجتماعية، ومقدرتهم المالية ومدى انتفاعهم من الخدمات الإسكانية.
 - ٦- وضع المنطقة التي يقيم فيها مقدم الطلب من الناحية الاجتماعية أو الصحية.
- ب- للمجلس وفقاً للمعايير المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة اتخاذ أي من الإجراءات التالية:
- ١- رفض طلب الحصول على الخدمات الإسكانية.
 - ٢- تغيير نوع الخدمة الإسكانية بما يتوافق مع حاجة مقدم الطلب.

الطلبات الإسكانية الأخرى التي يجوز أن تقبلها المؤسسة المادة (٢٠)

- أ- للمؤسسة أن تقبل طلبات الحصول على الخدمات الإسكانية المتعلقة بالحالات التالية:
- ١- المواطنين المتزوجين من أكثر من زوجة.
 - ٢- المواطنة المتزوجة من غير مواطن.
 - ٣- الحالات الإنسانية.
 - ٤- أية حالات أخرى يقبلها المجلس.
- ب- يُحدد المجلس شروط ومتطلبات الحصول على الخدمات الإسكانية للحالات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج- يرفع المدير التنفيذي التوصيات اللازمة بشأن الطلبات الخاصة بالحالات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إلى المجلس لاتخاذ ما يراه مناسباً بشأنها.

التزامات مقدم الطلب المادة (٢١)

يلتزم مقدم الطلب الحاصل على موافقة المجلس بالاستفادة من الخدمات الإسكانية بالتوقيع على العقود والتعهدات وتوفير المستندات المطلوبة خلال الفترة المحددة له، وللمؤسسة استبعاد اسم المستفيد أو المنتفع المتأخر من قائمة المستحقين لأي من الخدمات الإسكانية لحين استيفاء الإجراءات والمستندات المطلوبة منه.

إجراءات سحب الخدمة الإسكانية المادة (٢٢)

- يجب على المؤسسة قبل صدور قرار من المجلس أو من يفوضه بسحب الخدمة الإسكانية اتباع الإجراءات التالية بحق المستفيد أو المنتفع:
- ١- توجيه إنذار كتابي.
 - ٢- توجيه إنذار كتابي نهائي.
 - ٣- التنسيق مع الجهات المعنية بشأن قطع خدمات الماء والكهرباء والاتصالات، وأية خدمات أخرى.

إضافة الشروط الأخرى المادة (٢٣)

يجوز للمجلس، بالإضافة إلى الشروط الواردة في هذا القرار للاستفادة من الخدمات الإسكانية، إضافة أية شروط أخرى وذلك بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

الاستعانة بالجهات الحكومية المادة (٢٤)

لغايات تنفيذ أحكام هذا القرار، للمؤسسة الاستعانة بالجهات الحكومية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة وبلدية دبي وهيئة كهرباء ومياه دبي، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمساعدة للمؤسسة بالسرعة الممكنة متى طلب منها ذلك.

إصدار اللوائح والتعليمات المادة (٢٥)

يُصدر المجلس اللوائح والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار، بما في ذلك:

- ١- تملك الأراضي والعقارات، وبنائها، وتأجيرها، واستئجارها، بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- ٢- ضوابط الانتفاع بالمساكن الجاهزة.
- ٣- حدود وكيفية التصرف بالمساكن والأراضي الممنوحة من قبل المستفيد أو ورثته من بعده من حيث استعمالها أو استغلالها.
- ٤- الحالات ذات الأولوية للعرض على اللجان المختصة بنظر طلبات الخدمات الإسكانية.
- ٥- النماذج والمستندات والإجراءات اللازمة لتقديم الطلبات ودراستها.
- ٦- ضوابط تغيير طلب الخدمة الإسكانية.
- ٧- المخالفات الخاصة ببناء المساكن، وتأجيرها أو هجرها أو تغيير الغاية التي خصصت لها.

السريان والنشر المادة (٢٦)

يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم
ولي عهد دبي
رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٤ م
الموافق ٢٥ ربيع الآخر ١٤٣٥ هـ

