

## هيئة الشاغلين

القانون رقم (٥٥)

تاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٢

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١١/٨/٢٠٢٣ هـ و ١٧/١٠/٢٠٠٢ م يصدر ما يلي:

**المادة ١ :** يقصد بالتعابير الواردة في هذا القانون المعاني المبينة إزاء كل منها :

الوزير: وزير الإدارة المحلية.

الشقة : جزء البناء الذي يكون وحدة مستقلة ضمن كتلة البناء وفق ما هو مسجل في القيود العقارية أو ما يماثلها سواء كان للسكن أو لغيره.

الأجزاء المشتركة : هي ( الأرض - الأساسات المداخل و الممرات والأدراج - الأقبية - الأسطح - المصاعد - الأنابيب - المناور المشتركة ) وكذلك الأجزاء والتجهيزات المعدة للاستعمال المشترك لجميع شاغلي البناء ما لم تكن ملكية خاصة.

الشاغل: هو من يشغل الشقة سواء كان مالكاً أو مستأجراً أو صاحب حق بالانتفاع أو الاستثمار.

الهيئة: شاغلو الشقق في كتلة البناء الواحد أو من يمثلهم .

اللجنة: اللجنة الإدارية المنتخبة من الهيئة .

الحارس: المكلف من قبل اللجنة بحراسة البناء والإشراف على الأجزاء والتجهيزات

المشتركة وتشغيلها والمحافظة عليها وغير ذلك مما يكلف به.

النظام الداخلي: النظام الداخلي للهيئة واللجنة.

**المادة ٢ : أ-** يعقد الاجتماع التأسيسي للهيئة بدعوة من رئيس الوحدة الإدارية أو البلدية أو من يفوضه بذلك ويحضر مندوب عنه.

ب- تنتخب الهيئة اللجنة بالأكثرية المطلقة من الحاضرين.

ج- تعقد هيئة الشاغلين الاجتماع السنوي أو الطارئ بدعوة من اللجنة أو بناء على طلب ربع أعضاء الهيئة .

د - تعتبر اجتماعات الهيئة قانونية بحضور أكثرية الشاغلين المطلقة وفي حال عدم اكتمال النصاب تدعى الهيئة إلى اجتماع آخر خلال أسبوع.

المادة ٣ : يكون لشاغلي كل شقة في البناء ممثل واحد في الهيئة التي تنتخب لجنة ادارية مهمتها تنفيذ الخطة المقررة من قبل الهيئة وفق النظام الداخلي .

المادة ٤ : آ - تقر الهيئة الخطة السنوية و الموازنة المقترحة من اللجنة و تعلن قراراتها في مكان بارز في البناء .

ب - يتم إيداع نسخة عن محضر اجتماع الهيئة لدى اللجنة و الوحدة الإدارية أو البلدية المختصة .

المادة ٥ : آ - تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء و تنتخبهم الهيئة من بين أعضائها لمدة سنتين .

ب - تنتخب اللجنة رئيساً لها و أميناً للسر و أميناً للصندوق و يحدد النظام الداخلي مهام كل من هؤلاء و يمثل اللجنة رئيسها أمام القضاء و الغير .

ج - تتخذ قرارات اللجنة بالأكثرية .

د - تودع اللجنة أموال الهيئة في أحد المصارف الحكومية المعتمدة وفق أحكام النظام الداخلي .

هـ- اللجنة مسؤولة عن أعمالها أمام الهيئة و للهيئة حجب الثقة عن كل أو بعض أعضاء اللجنة بالأكثرية المطلقة للحاضرين و يتم انتخاب البديل في جلسة حجب الثقة .

المادة ٦ : آ - تترتب على الشاغلين التكاليف التي يقتضيها تنفيذ هذا القانون .

ب - لا يعود الشاغل على المالك إلا بما هو مشمول بالتزامات المالك المنصوص عليها في القانون المدني و قانون الإيجار .

المادة ٧ : آ - تحدد اللجنة التكاليف على الشاغلين و تفرض بقرار منها و ينفذ خلال ٣٠ يوم من إبلاغهم به وفق النظام الداخلي .

ب- لصاحب العلاقة خلال /٣٠/ يوماً من إبلاغه أن يعترض على قرار اللجنة أمام الهيئة بعد دفع نصف قيمة التكاليف ويكون قرار الهيئة بهذا الشأن مبرماً .

ج- في حال امتناع أحد الشاغلين عن تنفيذ قرار اللجنة أو الهيئة بالتسديد ينظم صك بتكليفه توقعه اللجنة و يعتبر من الأسناد القابلة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ .

**المادة ٨ :** تعتبر قرارات اللجنة بإزالة التجاوزات أو الإشغالات غير المحقة المخالفة للأنظمة و القوانين التي يرتكبها أحد الشاغلين على الأجزاء المشتركة بعد نفاذ هذا القانون من القرارات الموجبة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ .

**المادة ٩ :** تطبيق أحكام هذا القانون على :

آ - البناء المؤلف من ثمان شقق فأكثر .

ب- البناء الذي تقل شققه عن هذا العدد بناء على طلب أكثرية شاغلي البناء .

**المادة ١٠ :** يصدر وزير الإدارة المحلية النظام الداخلي و يتضمن بصورة خاصة :

آ - أصول الدعوة لاجتماعات الهيئة و اللجنة و تنظيم محاضر جلساتها و إيداعها كما يتضمن مهام الهيئة و اللجنة و أسلوب ممارستها المهام المناطة بها و شروط عضوية اللجنة و إجراءات انتخابها .

ب - تحديد أسلوب عقد النفقة و تصفيتها و صرفها و الوثائق المثبتة للصرف و إبراء ذمة اللجنة .

ج - تحديد أسس فرض و توزيع النفقات السنوية على الشاغلين و كيفية تحقيقها و تحصيلها و كذلك الحدين الأدنى و الأعلى للاشتراكين الشهري و السنوي .

د - الحالات الضرورية التي تجيز للهيئة التأجير أو الاستثمار بشرط ألا تكون مخالفة للقوانين و الأنظمة المرعية دون أن يخضع ذلك للتمديد القانوني .

هـ- أصول تبليغ القرارات الصادرة عن اللجنة و الهيئة .

**المادة ١١ :** يعد الحارس من فئة خدم المنازل و يحدد النظام الداخلي مهامه و كيفية استخدامه .

**المادة ١٢ :** تلغى الأحكام المخالفة لهذا القانون .

**المادة ١٣ :** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية و يعتبر نافذاً من أول الشهر الذي يلي تاريخ صدوره .

دمشق في ٢٣/٨/١٤٢٣ هـ و الموافق ٢٩/١٠/٢٠٠٢ م

**رئيس الجمهورية**

**بشار الأسد**

القرار رقم / ٩٣١ / ن

النظام الداخلي لهيئات شاغلي الأبنية و لجانها الإدارية

المعدل بالقرار ١٠٠٥ / ن تاريخ ٢٨ / ١٢ / ٢٠٠٢

وزير الإدارة المحلية

بناء على أحكام القانون رقم / ٥٥ / تاريخ ٢٩ / ١٠ / ٢٠٠٢ يقرر مايلي :

### الفصل الأول

#### \_ التعاريف \_

المادة ١ : أ - البناء : هو الكتلة المبنية على قطعة أرض محددة تشكل وحدة مستقلة قائمة .

ب- الشقة : هي جزء البناء الذي يكون وحدة مستقلة ضمن كتلة البناء ووفق ما هو مسجل في القيود العقارية أو ما يماثلها سواء للسكن أو لغيره من أقسام البناء المستفيدة من الأجزاء المشتركة أيأ كانت طبيعة استعماله أو استثماره .

ج - الأجزاء المشتركة : هي ( الأرض و على الأخص الحدائق و الواجهات - الأساسات - المداخل - الممرات و الأدرج - الأقبية - الأسطح - المصاعد - الأنايبب - المناور المشتركة ) وكذلك الأجزاء أو التجهيزات المعدة للاستعمال المشترك لجميع شاغلي البناء ما لم تكن ملكية خاصة .

د - الشاغل : هو كل من يشغل الشقة مهما كانت صفته بإشغالها.

### الفصل الثاني

#### \_ الهيئة \_

المادة ٢ : يحدث في كل وحدة إدارية أو بلدية يسمح نظام البناء النافذ لديها بإشادة أبنية طابقية مع وجود أجزاء مشتركة ( مكتب ) من ضمن ملاكها العددي يتولى مهمة الإشراف على هيئات شاغلي الأبنية و لجانها الإدارية وفق ما ينص عليه هذا القرار .

المادة ٣ : يدعو المكتب إلى الاجتماع التأسيسي للهيئة و يحدد في الدعوة مكان الاجتماع و مواعده و يسمي مندوب عنه لحضور الاجتماع .

**المادة ٤ :** يكون لشاغلي كل شقة في البناء ممثل واحد في الهيئة التي تنتخب لجنة إدارية مهمتها تنفيذ الخطة المقررة من قبل الهيئة وهذا النظام .

**المادة ٥ :** تعتبر اجتماعات الهيئة قانونية بحضور أكثرية الشاغلين المطلقة وفي حال عدم اكتمال النصاب تدعى الهيئة إلى اجتماع آخر خلال أسبوع تحت طائلة فرض الغرامة المنصوص عنها في المادة /١١/ من قانون الإدارة المحلية و المادة /١١٣/ من قانون البلديات بحق الشاغلين الذي لا يلي الدعوة و يرأس الجلسة أكبر الأعضاء سناً ، و يقوم بأعمال أمانة السر أصغر الأعضاء سناً و تدون وقائع الجلسة في سجل خاص ( سجل جلسات هيئة الشاغلين ) ويوقع محضر الاجتماع الأول من جميع الحاضرين إشعاراً بموافقتهم والتزامهم بأحكام النظام الداخلي للهيئة و يبلغ نسخة عن المحضر إلى المكتب المختص في الوحدة الإدارية أو البلديات ذات العلاقة و يتضمن جدول أعمال الهيئة التأسيسي بشكل خاص:

١- الإطلاع على أحكام القانون و هذا النظام .

٢- انتخاب اللجنة الإدارية للبناء من ثلاثة أعضاء من الشاغلين الدائمين للقيام بمهام رئاسة اللجنة و أمانة السر و أميناً للصندوق لمدة سنتين .

٣- مقترحات و توصيات هيئة الشاغلين لتكون دليلاً للجنة في اقتراحها للخطة و الموازنة .

**المادة ٦ :** تجتمع الهيئة سنوياً و يمكن أن تجتمع بشكل طارئ كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

أولاً - الاجتماع السنوي : تعقد هيئة الشاغلين في البناء اجتماعاً سنوياً خلال الشهر الثاني أو الثالث من كل عام لبحث ما يتعلق بالبناء وعلى الأخص ما يلي :

١- تقرير لجنة البناء عن السنة الماضية و مقترحاتها للسنة الجارية .

٢- بيان واردات و نفقات السنة المنصرمة و مقارنتها بالموازنة التقديرية و مقدار العجز أو مقدار الوفرة و الاحتياطات المتكونة و المؤنات المرصدة لمواجهة بعض النفقات و صيانة التأسيسات .

٣- مقترحات الشاغلين و توصيات الهيئة بشأنها .

٤- انتخاب لجنة البناء لمدة سنتين ( في حال انتهاء ولايتها ) .

٥- إقرار الخطة السنوية للعام الحالي المقترحة من اللجنة و برنامج الأعمال و الخدمات و المشتريات التي تحتاج إليها كتلة البناء و لاسيما ما يتعلق بالأجزاء المشتركة .

٦-مناقشة اللجنة في إنجازاتها و حجب الثقة عن كل أو بعض أعضائها بالأكثرية المطلقة للحاضرين وفق ما يتقرر في اجتماع الهيئة و لا يحق للمحجوب عنه الثقة أن يرشح نفسه لانتخابات اللجنة .

٧-النظر في الاعتراضات المقدمة من أعضاء الهيئة على قرارات اللجنة .

تسجل وقائع الجلسة و القرارات في سجل هيئات الشاغلين و توقع من رئيس الجلسة و أمين السر و يبلغ نسخة عنها إلى جميع الشاغلين و الوحدة الإدارية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الانعقاد .

ثانياً – الاجتماع الطارئ : تعقد هيئة الشاغلين اجتماعات طارئة كلما دعت الضرورة لذلك و توجه الدعوة إلى الاجتماع من قبل إحدى الجهات التالية :

١- رئيس لجنة البناء .

٢- الوحدة الإدارية .

٣- بناء على طلب موقع من ريع الشاغلين ويوجه إلى رئيس لجنة البناء و الوحدة الإدارية و يبين في الدعوة إلى الاجتماع الطارئ المسائل التي ستناقش في الاجتماع بصورة محددة و يرأس الاجتماع رئيس لجنة البناء أو أكبر الأعضاء سناً في حال غيابه أو أن يكون أحد المواضيع المطروحة للمناقشة تتعلق برئيس اللجنة أو بحجب الثقة عنه أو حجب الثقة عن اللجنة و تدون وقائع الاجتماع في سجل محاضر جلسات هيئات الشاغلين و يوقع المحضر من رئيس الجلسة و أمين السر و يبلغ نسخة عنه إلى جميع الشاغلين و الوحدة الإدارية خلال /١٥/ يوماً من تاريخ الانعقاد .

**المادة ٧ :** يشارك عضو الهيئة في جميع اجتماعاتها التأسيسية و السنوية و الطارئة و له صوت واحد و لا يجوز التصويت بالمراسلة و ينوب عن القاصر وليه أو الوصي عليه (حسب الحال ) و يجوز التصويت بالوكالة القانونية على أن ينوب الوكيل عن عضو واحد فقط و يجوز لأحد الشاغلين أن ينيب عنه أحد الشاغلين بوكالة خطية توقع من قبله أمام رئيس لجنة البناء و تصدق من قبله و لا يجوز أن يكون الشاغل وكيلاً لأكثر من شاغل واحد .

**المادة ٨ :** في حال تعدد شاغلي الشقة و في حالة الإرث يمثل أحدهم البقية في الهيئة بموجب وكالة قانونية أو إنابة خطية وفق ما ورد في المادة /٧/ السابقة .

**المادة ٩ :** يتم توجيه الدعوة إلى أعضاء الهيئة لحضور اجتماعها السنوي أو الطارئ من قبل اللجنة كما يتم إعلام الوحدة الإدارية أو البلدية لحضور مندوب عنها قبل شهر من موعد الاجتماع و بكتاب

خطي يبلغ إلى جميع الشاغلين و الوحدة الإدارية و الإعلان عن الاجتماع في لوحة إعلانات البناء

### الفصل الثالث

#### \_ اللجنة الإدارية \_

**المادة ١٠ :** للبناء لجنة تدبر شؤونه و تمثله أمام الغير و تتألف من ثلاثة أعضاء يتم انتخابهم من هيئة الشاغلين بالاقتراع السري لمدة سنتين و يجوز تجديد انتخاب أعضاء اللجنة كلاً أو بعضاً .

**المادة ١١ :** أ - في حال شغور عضوية أحد أعضاء اللجنة أو أكثر و لأي سبب كان يتم انتخاب البديل في أول اجتماع للهيئة و يكمل البديل مدة سلفه في عضوية اللجنة و يجوز بقرار من رئيس الوحدة الإدارية أو البلدية تعيين لجنة مؤقتة للبناء من أعضاء الهيئة و ذلك في الأحوال التالية :

١- تهديد مصالح كتلة البناء بسبب مخالفة اللجنة للأئظمة و القوانين النافذة و الخطة السنوية المعتمدة من الهيئة بثبوت ذلك من خلال تحقيقات رسمية تجريها الوحدة الإدارية أو البلدية .

٢- إذا شغرت عضوية أكثر من واحد من أعضاء اللجنة .

٣- إذا انتهت مدة ولاية اللجنة دون أن يتم انتخاب لجنة تحل محلها .

ب - على أعضاء اللجنة التي انتهت مهمتها أن تبادر إلى تسليم اللجنة الجديدة بمجرد تعيينها جميع الأموال و السجلات و المستندات و الدفاتر التي بعهدتها بموجب محضر أصولي مصدق من الوحدة الإدارية .

ج - على اللجنة المؤقتة دعوة الهيئة للانعقاد خلال ثلاثة أشهر من تعيينها لبحث جدول الأعمال و انتخاب لجنة جديدة .

**المادة ١٢ :** على أعضاء اللجنة المنتخبين توزيع المهام و الأعمال فيما بينهم في جلسة خاصة تعقد لهذا الغرض خلال أسبوع من تاريخ انتخابهم و توزع المهام على الشكل التالي :

١- رئيس اللجنة .

٢- أمين السر .

٣- أمين الصندوق .

**المادة ١٣ :** يختص رئيس اللجنة بما يلي :

- ١- رئاسة الهيئة و اللجنة في اجتماعاتها العادية و الطارئة .
- ٢- دعوة الهيئة و اللجنة إلى الاجتماع .
- ٣- التوقيع على جميع المعاملات و الرسائل و العقود و جميع الأوراق و الوثائق المالية التي تقرها اللجنة باعتباره أمراً للصرف .
- ٤- متابعة تنفيذ الخطة الموضوعة من قبل الهيئة و مقترحاتها و توصياتها .
- ٥- تنفيذ قرارات اللجنة و متابعة مراحل تنفيذها .
- ٦- تمثيل الهيئة و اللجنة أمام الجهات الرسمية و العامة و المحاكم و الغير .

**المادة ١٤ :** يقوم أمين السر في اللجنة بالمهام الآتية :

- ١- تحرير الدعوة لاجتماعات الهيئة .
- ٢- تحرير محاضر اجتماعات الهيئة و توقيعها من رئيس الجلسة من قبله و من مراقبي التصويت و مندوب الوحدة الإدارية أو البلدية .
- ٣- تحرير محاضر جلسات اللجنة و توقيعها من أعضائها .
- ٤- مسك سجل خاص باجتماعات الهيئة أو اللجنة بعد إقرارها .
- ٥- استلام و تصنيف و حفظ جميع الأوراق و المستندات و الأختام و السجلات في مقر البناء و على مسؤوليته و تسليمها إلى خلفه .
- ٦- الاحتفاظ بنسخة عن المخططات المعمارية و الإنشائية و التنفيذية للبناء .

**المادة ١٥ :** يقوم أمين الصندوق بالمهام الآتية :

- ١- تولي جميع المسائل المالية في اللجنة و قبض إيراداتها و صرف نفقاتها أصولاً .
- ٢- تسليم إيصالات الدفع و أخذ توقيعات القابض على متن أمر الصرف أو الدفع .
- ٣- مسك دفتر الصندوق .



٤- مسك بطاقة خاصة لكل حساب من الحسابات الثابتة وبطاقات الحسابات المختلفة و  
يمكن الاستعاضة عن البطاقات بسجل خاص وينظم لكل شاغل صفحة خاصة ضمن  
سجل خاص .

٥- إيداع الأموال لدى المصرف المعتمد و عدم الاحتفاظ بمبلغ أكثر من خمسة و عشرين  
ألف ليرة سورية .

**المادة ١٦ :** تتخذ قرارات اللجنة بالأكثرية .

**المادة ١٧ :** تعقد اللجنة جلساتها مرة واحدة في الشهر في مقر البناء و كلما دعت الحاجة لانعقادها بناء  
على دعوة من رئيسها أو أمين السر في حال غيابه على أن يذكر في الطلب جدول الأعمال الذي  
سيجري بحثه في الاجتماع .

**المادة ١٨ :** يشترط لعضوية اللجنة أن يكون المرشح :

١- من أعضاء الهيئة .

٢- حاضراً بالذات اجتماع الهيئة الذي يجري فيه الانتخاب .

٣- أتم الخامسة و العشرين من العمر قبل انعقاد اجتماع الهيئة .

٤- مقيماً في البناء و بشكل دائم .

٥- بريء الذمة نحو هيئة الشاغلين بوثيقة موقعة من أمين الصندوق و رئيس اللجنة .

٦- يحسن القراءة و الكتابة .

٧- غير محكوم بجناية أو جنحة شائنة و متمتعاً بحقوقه المدنية .

**المادة ١٩ :** آ - لا يجوز لعضو اللجنة الاشتراك بالتصويت في الهيئة و اللجنة إذا كان له مصلحة

شخصية بالقرار أو الموضوع المعروض على التصويت باستثناء ممارسة حقوقه الخاصة

الناجمة عن عضويته في الهيئة .

ب- يتمتع على اللجنة أن تتعاقد على القيام بأعمال أو تقديم مواد أو خدمات مع أي عضو من

أعضائها و يسري ذلك على شركائهم و أقربائهم حتى الدرجة الرابعة .

**المادة ٢٠ :** اللجنة مسؤولة عن أعمالها أمام الهيئة و للهيئة في اجتماعاتها الدورية أو الطارئة حجب

الثقة عن كل أو بعض أعضاء اللجنة بالأكثرية المطلقة للحاضرين و يتم انتخاب البديل في

جلسة حجب الثقة.

## الفصل الرابع

### \_ النظام المالي للهيئة \_

**المادة ٢١ :** تبدأ السنة المالية للهيئة اعتباراً من مطلع كانون الثاني و لغاية كانون أول من كل عام .

**المادة ٢٢ :** تتكون موارد الهيئة من :

١- مساهمات الشاغلين وفق ما تقررر الهيئة في اجتماعها التأسيسي و في اجتماعها العادي السنوي عند دراسة و إقرار الموازنة لتغطية نفقات الخدمات المشتركة كالمصاعد و الكهرباء و التدفئة . . . و غيرها .

٢- التبرعات و هبات الشاغلين .

٣- مساهمات الشاغلين لتغطية نفقات التجديد و التجميل والصيانة و حسب احتياجات البناء ووفق ما تقررر الهيئة .

٤- بدلات الإيجار و الاستثمار للأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار قانونياً .

٥- الاحتياطي المتوفر لدى اللجنة .

**المادة ٢٣ :** النفقات : يتم الإنفاق في البناء على الخدمات المشتركة من قبل اللجنة وفقاً للاعتمادات المقدررة و المعتمدة من الهيئة بموجب خطة الإنفاق المالية السنوية

**المادة ٢٤ :** كل عمل صيانة أو إصلاح داخل الشقة يقع على عاتق الشاغل و كذلك قيمة ما يسببه هذا العطل من ضرر لبقية الشاغلين .

**المادة ٢٥ :** يقصد بالنفقات المشتركة كل ما ينفق خارج الشقة مقابل الصيانة و الإصلاح و التشغيل و تقديم الخدمات المشتركة و متمماتها و تقسم هذه النفقات إلى :

١- نفقات مشتركة شهرية و سنوية توزع على الشاغلين بين حدين أدنى و أعلى مقابل إصلاح و صيانة و تجديد جميع الأقسام المشتركة و على سبيل المثال ( سطح البناء - مدخل البناء - الدرج - طابق الأعمدة - التمديدات المشتركة - القبو - الملجأ - الخزانات المشتركة - التجهيزات و المضخات و كل ما هو خاص بالبناء من تمديدات صحية و حفر التفتيش و الكهرباء - نداء سلكي - أنترفون - الأبواب الخارجية - العدادات المشتركة للماء و الكهرباء - وسائل الإنارة و أجهزتها و تمديداتها و أجور الحراسة و المصاعد و سكن الحارس ) و يراعى فيها نسبة استفادة للشاغل من هذه الأجزاء و مثال ذلك استفادة شاغل الطابق الأرضي أو الأول من المصاعد .

٢- النفقات المشتركة التي توزع وفق نسب خاصة :

آ - التدفئة : وتوزع بنسبة المساحة الطابقية لكل شقة وفقاً للمواصفات الفنية للبناء وتعزم الكميات الزائدة المخالفة للمواصفات ولنظام البناء بثلاثة أضعاف الكلفة النظامية وتؤخذ الزيادة لحساب الاحتياطي العام

(مادامت مجموع المساحات الزائدة في حدود استطاعة تجهيزات التدفئة ) إلى أن يتم إزالة المخالفة.

ب - التسخين : توزع كلفة تسخين المياه على الشكل التالي :

§ في حال وجود عدادات للمياه الساخنة توزع الكلفة وفقاً لتعرفة مقدرة لكل متر مكعب من الماء الساخن وتعتمد من اللجنة والهيئة .

§ في حال عدم وجود عدادات المياه الساخنة توزع نصف الكلفة بالتساوي على الشقق والنصف الثاني بنسبة عدد أفراد الأسرة التي تشغل الشقة بناء على بيان يقدمه الشاغل ويصدق عليه رئيس لجنة البناء .

§ على لجنة البناء الإعلام عن مخالفات هذا البند وتتولى الوحدة الإدارية معالجتها حسب الحال .

**المادة ٢٦ : مخصصات الاهتلاك :**

آ - يراعى في حساب كلفة النفقات المشتركة وما يصيب كل شاغل فيها سنوياً أن يتم احتساب احتياطي استهلاك الأقسام المشتركة والتجهيزات بمختلف أنواعها وفق نسب تقرها الهيئة .

ب - تصرف هذه المخصصات في شراء تأسيسات بديلة عن التالفة حصراً .

**المادة ٢٧ : احتياطات مختلفة :** يكون احتياطي عام تحدد نسبته بقرار من الهيئة من كلفة النفقات المشتركة السنوية المقدرة للشقة ويصدق من الوحدة الإدارية على الوقائع التالية :

١- التآجير لمواطن عربي سوري ومن هو في حكمه .

٢- التآجير لمواطن غير عربي سوري ومن هو في حكمه .

٣- بيع الشقة ويستوفى من البائع .

٤- مثل قيمة الضرر الناتج عن التخريب الذي يحدثه أحد الشاغلين بالأقسام المشتركة بسبب منه أو من أولاده أو من زواره وأولادهم بقرار يصدر عن اللجنة .

**المادة ٢٨ : أ -** تودع أموال كل هيئة في حساب خاص لدى المصارف الحكومية باسمها وتحرك من قبل رئيس اللجنة وأمين الصندوق بناء على محضر اجتماع اللجنة بالموافقة على صرف النفقة .

**المادة ٢٩ :** يعفى أعضاء لجنة البناء من نسبة ٢٥% مما يترتب عليهم من النفقات المشتركة الشهرية والسنوية ويكون ذلك بقرار من الهيئة يصدق من الوحدة الإدارية .

**المادة ٣٠ : أ -** يتم تحصيل الالتزامات المتوجبة على الشاغلين وفقاً لقرارات الهيئة واللجنة من قبل أمين الصندوق في مقر اللجنة

ويعطى الدافع إيصالاً ذا أرومة موقعاً منه ومختوماً بخاتم اللجنة .

**ب -** يتم دفع النفقات بموجب أمر دفع موافق على نفقته من اللجنة ويؤخذ توقيع قابض النفقة على وثيقة مستقلة أو على متن أمر الصرف أو الدفع ويسجل في دفتر الصندوق .

**المادة ٣١ :** يتم استثمار الأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار بموجب القوانين والأنظمة النافذة من قبل لجنة البناء بناء على الخطة المقررة من قبل الهيئة لأسلوب الاستثمار والبدل وصفة ونوعية الاستثمار .

**المادة ٣٢ :** يراجع حسابات كل هيئة وبناء على قرار من الهيئة مدقق حسابات تسميه وتحدد أجره الهيئة المختصة وفقاً لجدول المحاسبين القانونيين ويعرض تقريره عليها لمناقشته وإقرار ما يلزم بشأنه .

**المادة ٣٣ :** تتولى اللجنة الإدارية المختصة تقدير الواردات والنفقات الخاصة للبناء وتحديد ما يتوجب دفعه سنوياً وشهرياً من كل شاغل .

**المادة ٣٤ :** تستوفى الالتزامات من الشاغل سواء كان مالكاً أو مستأجراً أو حائزاً وللمستأجر أو الحائز العودة على المالك بما هو مشمول بالتزامات المالك المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإيجار .

**المادة ٣٥ : أ -** على اللجنة إبلاغ الشاغلين بالتكاليف المقررة إلى الشاغل مباشرة أو إلى إحد المقيمين معه ممن بلغوا السن القانونية للتبليغ .

**ب -** يحق للشاغل خلال ثلاثين يوماً من إبلاغه قرار اللجنة أن يعترض على قرار اللجنة أمام الهيئة بعد دفع نصف التكاليف ويكون قرار الهيئة بموضوع الاعتراض مبرماً وملزماً للجنة والشاغل

**ج -** يعتبر قرار اللجنة أو الهيئة من الأشياء التنفيذية القابلة للتنفيذ المباشر .

**المادة ٣٦ : أ -** تبلغ قرارات اللجنة لإزالة التجاوزات أو الإشغالات غير المحقة المخالفة للأنظمة والقوانين التي يرتكبها أحد الشاغلين على الأجزاء المشتركة بعد نفاذ هذا القانون وعلى الشاغل تنفيذ القرار خلال مدة محددة تحددها اللجنة بما لا يزيد عن / ١٥ / يوماً .

**ب -** وفي حال الضرورة والتي تشكل فيها التجاوزات أو الإشغالات غير المحقة والمخالفة للأنظمة والقوانين التي يرتكبها أحد الشاغلين على الأجزاء المشتركة والتي تشكل خطراً على سلامة البناء وجمايلته بعد نفاذ هذا القانون ، تعتبر قرارات اللجنة بإزالة هذه التجاوزات والإشغالات من القرارات الموجبة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ .

**المادة ٣٧ : أ -** على رئيس اللجنة وأمين السر فيها في حال امتناع أحد الشاغلين عن تنفيذ قرار اللجنة أو الهيئة فيما نصت عليه المادتين ٣٥ - ٣٦ من هذا النظام تنظيم صك بتكليفه توقعه اللجنة ويصدق من قبل الوحدة الإدارية خلال / ٢٤ / ساعة وتسليمها إلى دائرة التنفيذ المختصة باليد مباشرة ومتابعة التنفيذ .

**ب -** على المكتب المختص في الوحدة الإدارية عند تبليغه قرار اللجنة المنصوص عليه بالمادة / ٣٦ / إبلاغ الجهة المختصة في الوحدة الإدارية فوراً بالمخالفات والطلب إليه بالمعالجة الفورية لقمع المخالفة وإزالتها وتنظيم الضبط اللازم بذلك .

## الفصل الخامس

### \_ حارس البناء \_

**المادة ٣٨ :** يعد حارس البناء من فئة خدم المنازل وفق قانون العمل .

**المادة ٣٩ :** يتم استخدام الحارس بموجب عقد يوقع من قبل رئيس لجنة البناء وأمين الصندوق والحارس المتعاقد معه بناء على قرار من اللجنة يحدد أجره الشهري والتزاماته وحقوقه ومدة العقد .

**المادة ٤٠ :** يتوجب على الحارس السهر على سلامة وأمن البناء إضافة إلى المهام التالية :

١ - الاهتمام بنظافة وسلامة عمل الأجزاء المشتركة كالمصاعد والإنارة والتدفئة وتسخين المياه والأبواب الخارجية والتصوينة والحدائق والآبار والتجهيزات ذات الاستعمال المشترك .

٢- إعلام رئيس اللجنة أو أحد أعضائها عن كل خلل أو عطل في هذه الأجزاء أو أي مخالفة ترتكب على الأجزاء المشتركة.

٣- إبلاغ أحد أعضاء اللجنة عن أية مخالفة قد ترتكب داخل الشقق ويشكل تنفيذها خطراً على سلامة البناء أو خدماته أو أجزاءه المشتركة .

٤- القيام بأعمال النظافة العامة لمداخل البناء ووجائبه وحدائقه والسطح المشترك والأدراج والمناور والممرات والأقبية والمنظر العام للبناء .

٥- جمع القمامة من المنازل في ساعة محددة من قبل اللجنة يومياً .

٦- القيام بإبلاغ الشاغلين كافة القرارات الصادرة عن الهيئة أو اللجنة وإعادة ما يشعر التبليغ إلى اللجنة .

٧- كل ما يكلف به من اللجنة .

## الفصل السادس

### \_ أحكام عامة \_

المادة ٤١ : تنتخب الهيئة اثنين من أعضائها ليكونا مراقبي تصويت في اجتماع انتخاب اللجنة الإدارية .

المادة ٤٢ : أ- يكلف مالك الشقة الجاهزة للسكن ( مفروشة ) وغير المشغلة بنسبة ٥٠ % من الاشتراكات الشهرية والسنوية .

ب- يكلف مالك الشقة غير الجاهزة للسكن ( غير مفروشة ) أو على الهيكل بنسبة ٢٥ % من الاشتراكات الشهرية والسنوية .

ج- يكلف مالك الشقة غير الجاهزة للسكن ( على الهيكل ) الجاري أعمال إكسائها بنسبة ١٥٠% من الاشتراكات الشهرية والسنوية طيلة فترة استكمال الإكساء ولغاية تجهيزها .

المادة ٤٣ : إذا كان لكل بناء أكثر من مدخل مستقل ولمجموعة من الشقق تخضع لأحكام هذا القانون أن تشكل هيئة ولجنة إدارية مستقلة .

المادة ٤٤ : لا يحق للجنة فرض أي زيادة على مدفوعات الشاغلين الشهرية أو السنوية والخدمات المشتركة إلا بموافقة الهيئة .

المادة ٤٥ : لا يحق للجنة الإدارية الصرف من المبالغ الاحتياطية إلا للغايات التي خصصت لأجلها .

المادة ٤٦ : يحظر استخدام الملاجىء إلا للغايات المخصصة لها وفق القوانين والأنظمة النافذة .

**المادة ٤٧ :** يحق للشاغل الخلف طلب وثيقة براءة ذمة من اللجنة عن الشقة التي آلت إليه تحت طائلة تكليفه بكافة الالتزامات المترتبة على الشقة قبل أيلولتها إليه .

**المادة ٤٨ :** تنتظر الجهة الإدارية بالمخالفات المرتكبة من الهيئة أو اللجنة لأحكام هذا النظام .

**المادة ٤٩ :** ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

دمشق في / / ١٤ هـ الموافق ل ٩ / ١٢ / ٢٠٠٢ م .

وزير الإدارة المحلية

المهندس هلال الأطرش

### القرار رقم ١٠٠٥/ن

وزير الإدارة المحلية

بناء على أحكام القانون رقم ٥٥ تاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٢ يقرر ما يلي :

**المادة ١ :** تعدل المواد رقم / ٢-٥-٦-٢٥-٣٥ / من القرار ٩٣١/ن تاريخ

٢٠٠٢/١٢/٩ بحيث تصبح كما هي واردة في هذا الكتاب.

**المادة ٢ :** يعتمد النموذجين الملحقين بهذا القرار لسجلات محاضر جلسات كل

من الهيئة واللجنة وترقم صفحاتها أصولاً ويوثق عدد صفحاتها بتوقيع

رئيس اللجنة وأمين السر وخاتم اللجنة .

- النموذج رقم ١ لمحاضر جلسات الهيئة .

- النموذج رقم ٢ لمحاضر جلسات اللجنة .

**المادة ٣ :** تعتمد نماذج سجلات النفقات والواردات وإيصالات القبض وأوامر

الدفء لى الوءءاء الإءارفة بعء ءعءفل ءالءها وعءوانها كما فلى :

الءمهورفة العربفة السورفة

مءافظة : .....

الوءءة الإءارفة : .....

لءنة البناء رقم : المنطفة : الءف  
الءف : الشارع :

الماءة ٤ : فعءمء نموءء ءاءم ءائرف الشءل وفنء لءى المطفعة والءرفءة الرسففة بففعاز من الوءءة  
الإءارفة أءولاً وففءمءن :

اسم المءافظة : اسم الوءءة الإءارفة :

لءنة البناء رقم : المنطفة : الءف : الشارع:

الماءة ٥ : فنفشر هءا القرار فف الءرفءة الرسففة وففلء من فلزء لءنففءه .

ءمشق فف ٢٨ / ١٢ / ٢٠٠٢ م

وزفر الإءارة المءلففة

المهنءس هلال الأطرش