

الجريدة الرسمية - العدد ٣٧ تابع - في ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦

قانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ١٤ يوليو عام ١٩٩٦)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

مادة (١):

ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي، يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالاً عامة، ويتبع وزير الإسكان والتعمير.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التي تتبع في إدارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التي أنشئ من أجلها. (١)

مادة (٢):

يتولى إدارة الصندوق مجلس يشكل من:-

- ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها رئيساً
- ممثلي لوزارة المالية بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها أعضاء
- ممثل لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها أعضاء
- ممثل للهيئة العامة للخدمات الحكومية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس إدارة الهيئة أعضاء

- ممثل لهيئة الأوقاف المصرية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس إدارة الهيئة أعضاء

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد التي يسير عليها المجلس في أعماله ولا تكون قرارات المجلس نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الإسكان والتعمير، ويمثل رئيس المجلس الصندوق أمام القضاء ولدى الغير.

مادة (٣):

تتكون موارد الصندوق من:

(١) ريع حصيلة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى الخاضعة لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠١ لسنة ١٩٥٨ في شأن تنظيم وزارة الخزانة ووزارة المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية وإدخال بعض التعديلات على اختصاصات الوزارات وذلك بغير إخلال بأحكام قانون الحكم المحلي.

(٢) حصيلة الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٤) من ذات القانون.

(٣) حصيلة مقابل الانتفاع الذي يؤدي في حالات الإعفاء من قيود الارتفاع وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(٤) الاعتمادات التي تخصص للصندوق في موازنة الدولة.

(٥) المبالغ المخصصة لأغراض الإسكان الاقتصادي في الاتفاقيات التي تعقدها الدولة.

(٦) القروض.

(٧) الإعفاءات والتبرعات والهبات والوصايا.

(٨) حصيلة استثمار أموال الصندوق.

(٩) حصيلة الغرامات التي يقضي بها طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(١٠) حصيلة بيع المساكن الاقتصادية التي أقامتها أو تقيمها بتمويل من الصندوق وحدات الحكم المحلي أو أية جهة أخرى، وذلك في حدود قيمة القرض والفوائد المستحقة.

(١١) أي موارد أخرى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية. (١)

مادة ٣ مكرراً:

مُلغاة. (٢)(٣)(٦)

مادة ٣ مكرراً / ١:

مُلغاة. (٢)(٦)

مادة ٣ مكرراً / ٢:

مُلغاة. (٢)(٦)

مادة ٣ مكرراً / ٣:

مُلغاة. (٢)(٦)

مادة ٣ مكرراً / ٤:

مُلغاة. (٢)(٦)

مادة ٣ مكرراً / ٥:

مُلغاة. (٢)(٣)(٦)

مادة ٣ مكرراً / ٦:

مُلغاة. (٢)(٦)

مادة (٤):

يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الإسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الإصدار، وتحدد فئاتها وشروط إصدارها وفائدتها بقرار من وزير المالية على أن يكون تحديد الفائدة وفقاً لسعر الفائدة السائد محلياً.

ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الإصدار، كما يجوز استهلاكها جزئياً بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية، ويكون الاستهلاك الكلي أو الجزئي بالقيمة الاسمية للسندات.

وتكون السندات لحاملها وقابلة للتداول في التاريخ الذي يحدده وزير المالية بقرار منه على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إصدارها.

وتعفى هذه السندات وإيراداتها وفوائدها من جميع الضرائب، عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة، وتقبل بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة إذا كانت من عناصر التركة. (١)

مادة (٥):

تلتزم شركات التأمين بالاكتتاب سنوياً في سندات الإسكان بنسبة من عائد التأمين الإجباري على المباني المنصوص عليه في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. ويصدر بتحديد هذه النسبة قرار من وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات.

مادة (٦):

مُلغاة. (١)(٥)

مادة (٧):

تلتزم الجهات المختصة بإيداع حصيلة موارد الصندوق في حساب خاص للصندوق وذلك خلال الشهر التالي للشهر الذي تم فيه التحصيل، وتخصص تلك الحصيلة للإنفاق على أغراض الصندوق المبينة في المادة الأولى من هذا القانون دون غيرها.

وترحل أرصدة الصندوق للسنوات المالية التالية.

مادة (٨):

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٩):

يصدر وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلي اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوماً من تاريخ العمل به وتتضمن بياناً بالقواعد التي يسير عليها مجلس إدارة الصندوق في أعماله، كما تحدد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادي وبيان الجهات التي تقيم هذا النوع من السكن.

مادة (١٠):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، يعمل به من تاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها،

صدر برئاسة الجمهورية في ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦)

(١) يُستبدل بالمواد (١)، (٣)، (٤)، (٦) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٤ في ١٥ / ٦ / ١٩٧٨.

(٢) تُضاف مواد جديدة بأرقام ٣ مكرراً، ٣ مكرراً (١)، ٣ مكرراً (٢)، ٣ مكرراً (٣) و ٣ مكرراً (٤)، ٣ مكرراً (٥)، ٣ مكرراً (٦) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٤ في ١٥ / ٦ / ١٩٧٨.

(٣) يُستبدل بنصي المادتين ٣ مكرراً، ٣ مكرراً (٥) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨٤ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١١ في ١٥ / ٣ / ١٩٨٤.

(٤) عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٣ مكرراً والمادة ٣ مكرراً (٢) وفقاً لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٥ لسنة ١٠ قضائية دستورية المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ في ٨ / ٧ / ١٩٩٣.

(٥) تُلغى المادة السادسة وفقاً لما جاء بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر (ب) في ٣٠ / ٦ / ١٩٩٦.

(٦) تُلغى المواد أرقام ٣ مكرراً و ٣ مكرراً (١) و ٣ مكرراً (٢) و ٣ مكرراً (٣) و ٣ مكرراً (٤) و ٣ مكرراً (٥) و ٣ مكرراً (٦) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٩٦ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر في ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير

عن مشروع القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

أحال المجلس في جلسته المعقودة بتاريخ ٥ من يوليو سنة ١٩٧٥ هذا المشروع بقانون إلى لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير لبحثه وتقديم تقرير عنه، ولم يتسن للجنة نظره خلال دور الانعقاد العادي الرابع لفض الدورة.

وفى دور الانعقاد العادي الحالي عقدت اللجنة اجتماعا بتاريخ ٢٤ / ١ / ١٩٧٦ لبحثه. وحضر الاجتماع السادة:

المهندس أحمد فرج مستشار وزير الإسكان والتعمير، عزت عبد الباري نائب رئيس مجلس إدارة مؤسسة التأمين، كمال إبراهيم مدير مكتب وزير الإسكان للشئون القانوني، عبد الغنى عبد العال مدير مكتب السيد وزير التأمينات، المهندس صلاح سرور ممثلا لمحافظة القاهرة، مندوبين عن الحكومة.

كما حضر الاجتماع السادة أعضاء هيئات مكاتب اللجان الدائمة للمجلس.

وبعد أن درست اللجنة مشروع القانون، واستعرضت مواده، واستمعت إلى الإيضاحات التي أدلى بها السادة المسؤولون، تورد تقريرها عنه فيما يلي:

يعتبر موضوع الإسكان من الموضوعات التي تكون مشكلة أساسية جماهيرية تمس حياة المواطنين، وخاصة محدودي الدخل منهم، وذلك بسبب أزمة المساكن التي طرأت خلال السنوات الماضية نتيجة لازدياد السكان وهجرة المواطنين إلى المدن في الوقت التي تعثرت فيه حركة البناء لقلة الاستثمارات المتاحة وعدم توافر مواد البناء بسبب الظروف التي مرت بها البلاد مما أدى إلى عدم توافر المسكن اللائم الذي يتناسب إيجاره مع دخول الأفراد.

ولمواجهة هذه الأزمة تدخلت الحكومة عدة مرات فأصدرت التشريعات الجديدة سواء لتخفيض أجره المساكن أو إخضاع المباني الجديدة لرقابة الدولة حتى لا يغالى الملاك في

تقدير الأجرة وكان من أهم هذه التشريعات القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

وقد رأت الحكومة أخيرا أن إنشاء صندوق لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي يعتبر خطوة للإسهام في حل أزمة الإسكان وتوفير المساكن خاصة لمحدودي الدخل.

لذلك تقدمت بهذا المشروع بقانون موضحة فيه مصادر تمويل الصندوق الذي يقوم بدوره بتوزيع هذه الاستثمارات على مختلف المحافظات كل بحسب احتياجاتها الضرورية إسهاما في توفير المسكن الاقتصادي المناسب والملائم لأغلب دخول طبقات الشعب الكادحة.

وقد رأت اللجنة أنه لا محل لتمثيل هيئة الأوقاف في مجلس إدارة الصندوق نظرا لأن هيئة الأوقاف المصرية هيئة استثمارية هدفها تحقيق الربح للصرف منه على أوجه البر بوزارة الأوقاف مما يتعارض مع هدف الصندوق ويحد من دور الهيئة وأثرها كعضو في مجلس إدارته مع ضرورة وجود ممثل لوزارة التخطيط بدرجة وكيل وزارة يختاره السيد الوزير وفى ذلك ضمان لعدم تعارض خطة الصندوق مع الخطة العامة للدولة في الإسكان.

وفى ضوء ذلك عدلت المادة الثانية، ونقل الجزء الأول من الفقرة الأخيرة من ذات المادة الخاص باللائحة التنفيذية إلى المادة التاسعة لارتباط الموضوع، أما الجزء الثاني من ذات الفقرة فقد استبدلت عبارة "ويعتمد وزير الإسكان والتعمير قرارات المجلس" بعبارة "ولا تكون قرارات المجلس نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الإسكان والتعمير" وذلك حتى لا تكون قرارات المجلس خاضعة خضوعا تاما لوزير الإسكان والتعمير وحتى يستطيع المجلس أن يتخذ قراراته في ضوء إمكانياته، واستقلاله والغرض من إنشائه، كل ذلك لتحقيق أهدافه.

وقد رأت اللجنة أثناء مناقشة المادة الثالثة من المشروع بقانون إضافة فقرتين جديدتين تحت رقمي ٩، ١٠ تقتضي الفقرة التاسعة بأن تخصص حصيلة الغرامات التي يقضى بها طبقا للمادة ٢١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء لأغراض الصندوق، وتتضمن الفقرة العاشرة حكما يعطى لرئيس الجمهورية الحق في تخصيص أي موارد أخرى للصندوق وذلك بقرار جمهوري، ذلك كله بغرض زيادة موارد تمويل الصندوق، وتحقيق أهدافه الاجتماعية.

وتمشيا مع الترتيب المنطقي لمواد المشروع بقانون، فقد رأي أن تصبح المادة الرابعة المادة السابعة بعد إدخال تعديل على صياغتها لتتلاءم مع وضعها الجديد بالصيغة التالية:

"تلتزم الجهات المختصة بإيداع حصيلة موارد الصندوق في حساب خاص للصندوق وذلك خلال الشهر التالي للشهر الذي تم فيه التحصيل، وتخصص تلك الحصيلة للإنفاق على أغراض الصندوق المبينة المادة الأولى من هذا القانون دون غيرها.

وترحل أرصدة الصندوق للسنوات المالية التالية"

ولما كانت المادة الخامسة من مشروع القانون تتناول تفصيلات تتعلق بتحديد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادي فقد رأي إدماجها من المادة العاشرة الخاصة باللائحة التنفيذية والفقرة الثانية من المادة (٢) من المشروع بقانون لتصبح المادة التاسعة.

وتمشيا مع الترتيب المنطقي للمواد التي تتناول موارد الصندوق فقد رأت اللجنة أن تصبح المادة السادسة من المشروع بقانون هي المادة الرابعة.

وفيما يتعلق بالمادة السابعة (أصبحت المادة ٦) بعد تعديل الفقرة الثانية منها بالصيغة الآتية:

" ويستثنى من ذلك المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن"

وذلك تشجيعا للجمعيات التعاونية لبناء المساكن، كما رأت اللجنة عدم سريان الاستثناء الوارد في هذه المادة على وحدات القطاع العام، نظرا لأنه لا محل لتطبيقه إلا على هذه الوحدات، لأن إنشاء مباني الإسكان الإداري لا تضطلع بها سوى شركات القطاع العام.

وقد أصبحت المادة الثامنة المادة الخامسة وقد رأت اللجنة أن يكون الاكتتاب في سندات الإسكان سنوية لضمان زيادة موارد الصندوق.

وقد عدلت اللجنة المادة ٩ (أصلها المادتين ٥، ١٠ والفقرة الثانية من المادة ٢) لتتضمن إصدار اللائحة التنفيذية خلال ستين يوما وكذلك القواعد التي يسير عليها مجلس إدارة الصندوق في أعماله وتحديد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادي.

أما النسبة للمادة الحادية عشرة والأخيرة فأصبحت المادة العاشرة.

واللجنة إذ توافق على هذا المشروع بقانون، ترحو المجلس الموقر الموافقة عليه معدلا بالصيغة الآتية: رئيس لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير

أحمد حلمى بدر

مذكرة إيضاحية

مشروع القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

إن المسكن الصحي الملائم من الحاجات الأساسية للفرد التي يتطلب الوفاء بها توفر إمكانات مادية وبشرية متعددة ومتباينة، ومن ثم فإن مشكلة الإسكان من المساكن العامة الأساسية التي تمس حياة كل شعب، وعلى الأخص شعوب الدول النامية.

لذلك تولى الدولة في جمهورية مصر العربية اهتماما كبيرا لتوفير المسكن الملائم بالأجر الذي يتناسب مع دخول طبقات الشعب، باعتبار أن ذلك ليس فقط ضرورة من ضرورات التقدم وخلق حياة أفضل، ولكن كضرورة من ضرورات التنمية لرفع مستوى الكفاية الإنتاجية والاجتماعية أيضا.

وتتطلب معالجة مشكلة الإسكان قدرا كبيرا من الاستثمارات، لذلك احتلت هذه المشكلة مكانا بارزا في برنامج كل حكومة، ولمست بياناتها أمام مجلس الشعب أهمية إنشاء صندوق لتمويل عمليات الإسكان العام من المستوى الشعبي والاقتصادي بهدف توزيع مصدر تمويل مشروعات هذا النوع من الإسكان يكون مضمونا ومستمرا ويحقق العدالة بين المحليات، فضلا عن ثبات هذا المصدر على وجه منتظم يكفل تحقيق خطط الإسكان الاقتصادي.

ونظرا لأن إنشاء الصندوق المشار إليه يتعين أن يكون بقانون لما يتناوله من أحكام سبق أن تناولتها قوانين أخرى، ومن ثم فقد أعد مشروع القانون المرافق في شأن تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.

وقد قضت المادة (١) من المشروع بإنشاء صندوق يتبع وزير الإسكان والتعمير لتمويل إقامة المساكن الاقتصادية، تكون له الشخصية الاعتبارية، وتعتبر أمواله أموالا عامة، وبينت المادة (٢) الجهات الممثلة بمجلس إدارة الصندوق بما يكفل تمثيل كل الجهات المعنية، ونصت على أن يكون رئيس مجلس الإدارة ممثلا للصندوق أمام القضاء ولدى الغير، على ألا تكون قرارات المجلس نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الإسكان والتعمير لضمان إيجاد مزيد من

الرقابة والإشراف من قبل الوزير المسئول عن مرفق الإسكان وناطت هذه المادة باللائحة التنفيذية بيان القواعد التي يسير عليها المجلس في أعماله.

أما المادة (٣) فقد حددت موارد الصندوق بما يكفل تحقيق برنامج قومي لمواجهة مشكلة الإسكان الاقتصادي اللازمة للطبقات محدودة الدخل، ومن بين هذه الموارد ربع حصة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى التي تتول إلى المحليات الآن باعتبار أن الإسكان الاقتصادي في مقدمة المشروعات التي يعود نفعها على المحليات كما أدخلت المادة المذكورة من بين الموارد حصة مقابل الانتفاع الذي يفرض في حالات الاعفاء من قيود الارتفاع وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وما يخص في الاتفاقيات التي تعقدها الدولة من مبالغ لأغراض الإسكان الاقتصادي، وذلك إيمانا بأن يكون للكادحين من أبناء الشعب نصيب في نشاط من تمكنهم ظروفهم من إقامة المباني المرتفعة وحتى يعود عن هؤلاء الكادحين جانب ملموس من مزايا سياسة الانتفاع الاقتصادي بأن يكون للإسكان الموجه لخدمتهم نصيب فيما تعقده الدولة من اتفاقيات.

وفيما عدا ذلك فقد تضمنت المادة (٣) موارد تقليدية منها اعتمادات وقروض الإسكان الاقتصادي التي تدرج في موازنة الدولة، والقروض والإعانات والتبرعات والهبات والوصايا التي يقبلها الصندوق وحصة استثمار أمواله.

وأوجبت المادة (٤) على الجهات المختصة إيداع حصة ما يدخل في اختصاصها من الموارد المذكورة لحساب الصندوق وذلك خلال الشهر التالي للشهر الذي تم فيه التحصيل.

ومراعاة لطبيعة الصندوق والغرض من إنشائه الذي يقتضي الدوام والاستمرار نصت المادة على أن ترحل أرصده للسنوات المالية التالية.

ونصت المادة (٥) على تحديد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادي وبيان الجهات التي تقيم هذا النوع من المساكن بقرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك تفاديا لحدوث أي لبس في التطبيق.

وتحقيقا للتكافل الاجتماعي بين طبقات الشعب القادرة وغير القادرة، باعتبارها ركنا من أركان نظامنا الاشتراكي ودعامة من دعامات دستورنا، نصت المادة (٦) من المشروع على الإذن لوزير المالية في إصدار سندات الإسكان ووحدات مدتها وفائدتها وبينت قواعد استهلاكها وقابليتها للتداول وقبولها للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة إذا كانت من عناصر لتركة، وأوضحت المادتان (٧) و(٨) الحالات التي يجب فيها الاكتتاب في هذه السندات، وقد روعي في هذه الحالات ألا تمثل عبئا معوقا فأوجبت المادة (٧) للترخيص بالبناء الذي تبلغ قيمته مائة ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب في هذه السندات بواقع عشرة في المائة من قيمة المباني، أما المادة (٨) فقد نصت على أن يحدد وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات نسبة من عائد التأمين الإجباري على المباني تلتزم شركات التأمين بالاكتتاب بها في سندات الإسكان.

وقضت المادة (٩) بإلغاء كل ما يخالف المشروع من أحكام.

ونصت المادة (١٠) على أن يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويتشرف وزير الإسكان والتعمير بعرض مشروع القانون مفرغا في الصيغة القانونية التي أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٦ / ٣ / ١٩٧٥ - برجاؤه إحالته إلى مجلس الشعب لدى الموافقة.

وزير الإسكان والتعمير

مهندس: عثمان أحمد عثمان