

مرسوم رقم (٧) لسنة ١٩٧٧

بتنظيم إسكان كبار الموظفين القطريين^(١)

نحن خليفة بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر
بعد الإطلاع على النظام الأساسي المؤقت المعدل ، وبخاصة على المادتين (٢٣)، (٣٤) منه ،
وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء نظام للمساكن الشعبية ، والقوانين المعدلة له ،
وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٦٤ بنظام التسجيل العقاري ، والقوانين المعدلة له ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٦٦ بشأن تنظيم المباني ، والقوانين المعدلة له ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٦٧ بإصدار قانون الوظائف العامة المدنية والقوانين
المعدلة له ،

وعلى المرسوم رقم (٧) لسنة ١٩٦٤ بتأسيس بنك قطر الوطني ،
وعلى إقتراح وزير المالية والبتروال ،
وعلى مشروع المرسوم المقدم من مجلس الوزراء ،
رسمنا بما هو آت :-

مادة (١)

يهدف هذا النظام إلى توفير المساكن الخاصة لكبار موظفي الدولة القطريين عن طريق منحهم القروض العقارية .

مادة (٢)

يقصد بالوزارة والبنك حيثما وردتا في هذا النظام ، على التوالي ، وزارة المالية والبتروال ، وبنك قطر الوطني .

مادة (٣)

أ - تسري أحكام هذا النظام على كبار الموظفين القطريين من مدنيين وعسكريين العاملين في الحكومة ونظرائهم من القطريين العاملين في إحدى الجهات الواردة فيما يلي سواء كان عملهم بها كممثلين لدولة قطر فيها أو بناء على ترشيح من الدولة لهم أو متعاقدين تعاقداً شخصياً :
١ - الهيئات العامة والمؤسسات العامة القطرية ، والشركات التي تملك الدولة ٥٠٪ على الأقل من رأسها .

٢ - المنظمات والوكالات والهيئات الدولية والإقليمية العربية والأجنبية ، والأجهزة والمكاتب والفروع التابعة لها ، التي تكون دولة قطر عضواً فيها .

٣ - المشروعات الخليجية المشتركة الاقتصادية والعلمية والثقافية والتدريبية وغيرها التي تكون دولة قطر عضواً فيها .

(١) نشر بالجريدة الرسمية العدد (١) لسنة ١٩٧٧ .

ب - يقصد بكبار الموظفين القطريين في تطبيق أحكام هذا القانون ، الموظفون الذين يشغلون الدرجة الرابعة من الحلقة الثانية من جدول درجات ومرتبات الموظفين والعمال الملحق بقانون الوظائف العامة المدنية المشار إليه ، وما يعلوها أو ما يعادها .

ويعتبر نظيراً لهؤلاء من القطريين العاملين في الجهات الأخرى المحددة بالفقرة « أ » من هذه المادة من كان راتبه الأساسي في الجهة التي يعمل بها لا يقل عن قيمة الراتب الأساسي المقدر للدرجة الرابعة من الحلقة الثانية المشار إليها . ويثبت مقدار الراتب بشهادة من الجهة التي يعمل بها الموظف ويقبلها البنك .

ج- في جميع الأحوال يشترط للإنتفاع بهذا النظام ألا يكون المنتفع قد سبق حصوله على قرض عقاري من الدولة لبناء مسكن خاص ، ومع مراعاة حكم المادة (١٤) من هذا القانون لا ينتفع الموظف بهذا النظام إلا مرة واحدة طوال مدة خدمته^(١) .

مادة (٤)

أ - يضع مجلس الوزراء القواعد التي تسري على إنتفاع الموظفة القطرية بأحكام هذا النظام .
ب - إذا كانت الموظفة القطرية متزوجة بموظف قطري فلا يجوز لهما الإنتفاع بنظام إسكان كبار الموظفين إلا في حدود مسكن واحد .
وعند تراحم طلبات الإنتفاع المقدمة من الزوجين يفضل الطلب المقدم من الزوج ويسري حكم هذه الفقرة في حالة تعدد الزوجات للموظفات للموظف القطري^(١) .

مادة (٥)

تخصص الحكومة قطع الأراضي اللازمة ، ويمنح المنتفع قطعة الأرض المقررة له لبناء مسكن خاص به عن طريق القرض المقرر وفقاً لأحكام هذا النظام .

مادة (٦)

تقدم إدارة الأراضي دورياً إلى الوزارة بياناً يتضمن قطع الأرض المخصصة ، ومساحة كل قطعة ، وموقعها وحدودها ، ورقمها ، وأي بيانات أخرى تفصيلية لازمة^(١) .

مادة (٧)

تخطر الوزارة كل منتفع بقطعة الأرض المخصصة له ، وفقاً للبيانات المشار إليها في المادة السابقة ، وترسل صورة من هذا الإخطار إلى البنك .

(١) معدلة بالمرسوم رقم (٤٦) لسنة ١٩٨٤ - الجريدة الرسمية (١٠) لسنة ١٩٨٤ .

مادة (٨)

تتولى الوزارة توفير الإعتمادات المالية اللازمة سنوياً لمواجهة القروض المقررة ، وتودع في حساب خاص لدى البنك وفقاً للمتطلبات والإحتياجات النقدية اللازمة .

مادة (٩)

تبلغ الوزارة البنك الأسس التي يتعين مراعاتها في منح القروض ، والشروط الواجب توافرها في كل منتفع طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس الوزراء .
وتوافي الوزارة البنك دورياً بالكشوف المتضمنة أسماء المنتفعين ، وبقطع الأرض المخصصة لهم ، وبغير ذلك من البيانات اللازمة .

مادة (١٠)

يقوم البنك تنفيذاً لهذا النظام ، بإنشاء الأجهزة الضرورية وتعيين الموظفين اللازمين ، وذلك بالإتفاق مع الوزارة .

مادة (١١)

يقوم البنك وحده ، دون غيره . نيابة عن الوزارة ، بعمليات منح القروض للمستحقين ، وتنظيم دفعها ، والإشراف على صرفها ، ومراقبة تحقيق الغرض منها ، ومتابعة تحصيل الأقساط المستحقة في مواعيدها .
وتدفع الوزارة للبنك لقاء قيامه بهذه العمليات ، مبلغاً يحدد مقداره وكيفية دفعه وشروطه الأخرى قرار من مجلس الوزراء .

مادة (١٢)

يقدم طلب القرض من المنتفع مباشرة إلى البنك ، ويرفق بهذا الطلب المستندات الآتية :-
أ - ترخيص البناء الصادر من البلدية المختصة مصحوباً بالمخططات والبيانات والمستندات اللازمة وفقاً لقانون تنظيم المباني والمخططات العامة التي تعتمدها الدولة .
ب - موافقة كتابية من الوزارة أو الجهة الأخرى ، التي يعمل بها طالب الانتفاع والمنصوص عليها في المادة (٣/أ) من هذا المرسوم ، على تحويل الأقساط الشهرية المستحقة على الموظف إلى البنك ، وكذلك أي مبالغ أخرى تكون مستحقة وفقاً لأحكام هذا النظام ، خصماً من مرتبه أو معاشه التقاعدي إذا استمر الموظف بعد إحالته إلى التقاعد يتقاضى معاشاً من الجهة التي كان يعمل بها^(١) .
ج - شهادة من المهندس الاستشاري بموافقته على تولي مسئولية الإشراف على البناء مرفق بها كشف يتضمن تحديد كميات مواد البناء المقرر استعمالها ونوعها ودرجتها والمواصفات الفنية

(١) هذه الفقرة معدلة بالمرسوم رقم (٤٦) لسنة ١٩٨٤ - الجريدة الرسمية (١٠) لسنة ١٩٨٤ .

الأخرى ، وكذلك التقديرات الأولية للتكاليف المتوقعة ، والمدة اللازمة لإنجاز البناء وتسليمه للمنتفع .

د - تعهد كتابي من المنتفع يوقعه أمام البنك ويتضمن ، على الأخص ، ما يلي :

- ١ - إنفاق القرض لغرض بناء المسكن ووفقاً للمخططات المقدمة .
- ٢ - سداد الأقساط في مواعيدها المقررة .
- ٣ - انجاز المبنى خلال المدة المحددة .
- ٤ - المحافظة على المبنى محافظة تامة ، وعدم إجراء أي تعديل فيه من شأنه إتلافه أو إنقاص قيمته .

مادة (١٣)

يحرر بين البنك والمنتفع عقد قرض ، يتضمن الشروط التفصيلية من النواحي الفنية والهندسية والمالية وغيرها ، على ألا يتجاوز قيمة القرض الممنوح مقدار التكاليف المحددة للبناء أو مبلغ ٦٠٠,٠٠٠/- (ستمائة ألف) ريال أيهما أقل .

ويدفع البنك للمنتفع قيمة القرض على أقساط وفقاً للقواعد التي يحددها مجلس الوزراء بشرط ألا يزيد مجموع الدفعات في أي وقت عن قيمة الأعمال المنفذة ، ومع مراعاة أن يكون القسط الأول بواقع ٢٠٪ عند توقيع العقد وأن يكون القسط الأخير عند تسليم المبنى كاملاً بمفاتيحه بعد إستيفاء جميع المواصفات والشروط كافة^(١) .

مادة (١٤)

مع مراعاة حكم المادة السابقة ، يجوز منح قرض لا يزيد على ١٠٠,٠٠٠ (مائة ألف) ريال ، للموظف الذي سبق منحه قرضاً للبناء اعتباراً من ١٣٩٧/٢/٢٦ هـ ، إذا ثبت أن تكاليف بناء مسكنه الخاص قد تجاوزت ٥٠٠,٠٠٠ (خمسمائة ألف) ريال ، ويشترط ألا يتجاوز قيمة هذا القرض التكاليف المقدرة للبناء ، والا يكون هذا البناء قد تم انجازه وأصبح صالحاً للسكنى فيه .

ويتولى البنك معاينة البناء ومراجعة المستندات والأوراق ويصدر توصيته في هذا الشأن . ولا تكون هذه التوصية نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية والبتروك .
وتسرى على هذا القرض الأحكام والشروط الأخرى المقررة في هذا النظام^(١) .

مادة (١٥)

يتمتع المنتفع باعفاء مقداره ٢٠٪ من القرض الممنوح له وفقاً للمادتين السابقتين ، ويعتبر باقي القرض فقط ديناً للبنك على المنتفع . ويقوم المنتفع ضماناً لسداده ، برهن العقار وما عليه من بناء للبنك ، رهناً رسمياً ، ولا ينقضي هذا الرهن إلا بالوفاء بجميع الدين وتوابعه . وتقع على عاتق المنتفع مصاريف هذا الرهن ورسومه .

(١) معدلة بالمرسوم رقم (٤٦) لسنة ١٩٨٤ - الجريدة الرسمية (١٠) لسنة ١٩٨٤ .

ويحجر البنك مع المنتفع عقد رهن وفقاً للأحكام المقررة في هذا الشأن .

مادة (١٦)

يجب على المنتفع انجاز أعمال البناء خلال المدة المحددة لذلك ، وللبنك في كل وقت الحق في معاينة المبنى ومراجعة تكاليف الأعمال التي تمت . وإذا لم يقوم المنتفع بأعمال البناء خلال المدة المحددة أو أحل بتطبيق الشروط والالتزامات المقررة يوقف البنك صرف أي دفعة تالية من القرض المستحق مع انذاره ومنحه مهلة لا تتجاوز شهراً لاستكمال البناء فإن لم يقوم المنتفع بانجاز البناء والوفاء بالتزاماته ، اعتبرت المبالغ المدفوعة له واجبة الاداء فوراً مع الفوائد القانونية ، وذلك دون اخلال بالحقوق الأخرى .

مادة (١٧)

يتم سداد الدين بخصم أقساط شهرية بواقع ٣٠٪ من المرتب الأساسي للموظف وبحيث لا تقل قيمة القسط عن ١٠٠٠ ريال ولا تزيد على ٢٠٠٠ ريال .
ويبدأ خصم القسط الأول في نهاية الشهر التالي لتسلم المنتفع مسكنه أو وضعه تحت تصرفه .
ولا يتحمل المنتفع بالنسبة لسداد كل قسط أي فائدة أو مصاريف اضافية من أي نوع ما لم ينص هذا النظام على حكم آخر .

مادة (١٨)

إذا لم يسدد المنتفع أي قسط من الأقساط المستحقة في ميعاده المحدد حلت جميع الأقساط الباقية فوراً .
ويجوز لأسباب قوية ومبررات مقنعة استمرار التقسيط بشرط سداد متأخر الأقساط السابقة دفعة واحدة .

مادة (١٩)

أ - في حالة اصابة المنتفع بعجز كلي أو وفاته بعد استلام المسكن المخصص له ، يعفى هو أو ورثته حسب الأحوال ، من سداد الأقساط التي تستحق بعد تاريخ الاصابة أو الوفاة .
ب - إذا حدثت الوفاة أو العجز الكلي بعد تخصيص قطعة الأرض المقررة للمنتفع فعلاً وقبل تسليم المسكن إليه ، يستمر انتفاع الموظف أو ورثته بأحكام هذا النظام ، ويعفى هو أو ورثته بحسب الأحوال من سداد الأقساط التي تستحق في أي وقت بعد الاصابة أو الوفاة^(١) .

(١) معدلة المرسوم رقم (٤٦) لسنة ١٩٨٤ - الجريدة الرسمية (١٠) لسنة ١٩٨٤ .

مادة (٢٠)

يجوز بقرار من مجلس الوزراء ، بناء على اقتراح وزير المالية والبترو ل ، الاعفاء الكلي أو الجزئي من باقي الدين وذلك في حالات الضرورة القصوى أو الكوارث ، أو عند سداد ٧٥٪ من الأقساط بانتظام .

مادة (٢١)

في حالة انتهاء خدمة الموظف لأي سبب من الأسباب قبل سداد الدين يستوفى البنك الدين كله أو بعضه من استحقاقات الموظف ، وذلك مع عدم الاخلال بالأحكام الأخرى التي يقررها القانون في شأن استيفاء الديون وسدادها .

فإذا كان للموظف معاش تقاعدي ، خصم القسط المستحق من هذا المعاش التقاعدي ، بما لا يجاوز الربع . وذلك مع مراعاة حكم الفقرة السابقة .
وفيما عدا الأحكام المقررة في شأن الانتفاع بقرض السيارة ، لا يجوز للموظف الحصول على أي قرض لحساب مكافأة نهاية الخدمة أو خصماً منها .

مادة (٢٢)

يقوم المنتفع ، قبل تسلمه المسكن ، بالتأمين عليه ضد الحريق ، بما لا يقل عن قيمة القرض ، وذلك طوال مدة سريانه ، وإلا تولى البنك إجراء هذا التأمين مباشرة وبمصروفات على عاتق المنتفع .

ويكون للبنك دائماً الأولوية والامتياز في الحقوق المستحقة للمنتفع لدى شركة التأمين ، دون توقف على أي إجراء من المنتفع ، وذلك إلى أن يتم الوفاء بالقرض .

مادة (٢٣)

يلتزم المنتفع بأن يقيم في المسكن المخصص له ، ولا يؤجره للغير .
ويجوز ، بناء على موافقة كتابية من وزير المالية والبترو ل التصريح للمنتفع بتأجير المسكن للغير ، وذلك وفقاً للشروط والأحوال التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء .

مادة (٢٤)

لا يجوز للمنتفع إجراء أي تغيير جوهري في بناء المسكن أو اضافة أقسام جديدة دائمة فيه إلا بعد الحصول على موافقة الوزارة واستيفاء التراخيص اللازمة .

مادة (٢٥)

لا يجوز للمنتفع قبل انقضاء خمس عشرة سنة من تاريخ تسلمه المبنى التصرف في الأرض أو المبنى بالبيع أو الهبة أو أي طريق آخر ناقل للملكية ، سواء بمقابل أو بغير مقابل ، كما يحظر عليه ترتيب أي حق عيني تبعي . ويعتبر باطلاً كل تصرف أو عقد أو اتفاق يخالف هذه الأحكام ، ولا يجوز تسجيله . ولا يترتب عليه أي أثر قانوني سواء بالنسبة للمتعاقد أو الغير .

مادة (٢٥) مكرر أولاً^(١)

- ١ - يجوز منح الموظف من فئة كبار الموظفين الذي تتوافر فيه شروط الإنتفاع بهذا النظام أرضاً من الأراضي المملوكة للدولة لبناء مسكن له عليها بأمواله الخاصة في مستوى مساكن كبار الموظفين على الأقل ، ولا تعطي له هذه المنحة إلا مرة واحدة طوال حياته ولا يجوز لمن حصل عليها الإنتفاع بمسكن آخر من إسكان كبار الموظفين .
- ٢ - تعتبر الأرض الممنوحة طبقاً لأحكام الفقرة السابقة ، هبة للموظف وتسجل هي والمباني التي تقام عليها ملكاً خاصاً به . ومع ذلك تنقيد هذه الملكية بأحكام الشرط المانع من التصرف المنصوص عليها في المادة (٢٥) من هذا المرسوم ، عدا ما يتعلق منها بالمدة .
ويدرج هذا الشرط في سند الملكية ، ويسرى طوال مدة حياة المنتفع أو لمدة عشر سنوات من تاريخ تسجيل ملكية الأرض الموهوبة أو إتمام البناء عليها أيهما أقرب .
- ٣ - تعتبر الأرض التي منحها الدولة قبل العمل بأحكام المرسوم (٧) لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بتاريخ ١٤/٢/١٩٧٧ م ، لأحد كبار الموظفين القطريين لإقامة مباني عليها في مستوى مساكن كبار الموظفين هبة له ، وتسجل بأسمه هي والمباني التي تكون قد أقيمت عليها ، ملكاً خاصاً به .
وتعد هذه الملكية حرة ، ما لم يتضمن عقد الهبة شرطاً مانعاً من التصرف فيعمل به في حدوده ، ويدرج في سند الملكية بشرط ألا تتجاوز مدته مدة حياة المنتفع أو عشر سنوات من تاريخ تسجيل ملكية الأرض الموهوبة أو إتمام البناء عليها أيهما أقرب . فإذا كان منصوصاً على سريانه لمدة أطول أو مؤبداً خفضت مدته إلى المدة المذكورة فيما سبق .

مادة (٢٦)

- يصبح القرض وتوابعه مستحق السداد فوراً وواجب الأداء دون حاجة إلى أي تنبيه أو إنذار ، بناء على طلب البنك وبعد موافقة الوزارة في الأحوال التالية :
- أ - مخالفة المنتفع لأحكام هذا النص أو الشروط أو التعهدات التي قبلها .
 - ب - عدم صحة البيانات التي تقدم بها المنتفع .
 - ج - إذا تسبب المنتفع في إنقاص قيمة الضمان بأي عمل كان .
 - د - إذا ثبت على خلاف هذا النظام تصرف المنتفع في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات ولو لم تكن مسجلة .

(١) مضافة بالمرسوم رقم (٤٦) لسنة ١٩٨٤ - الجريدة الرسمية (١٠) لسنة ١٩٨٤ .

- هـ - إذا أجز المنتفع العقار على خلاف أحكام هذا النظام .
و- إذا أمتنع المنتفع عن صيانة العقار .
وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة قانوناً أو الجزاءات الأخرى التي توقعها الوزارة على المنتفع وبخاصة إلغاء تخصيص المسكن لمستحق آخر ، وغير ذلك من القواعد التي يقرها مجلس الوزراء .

مادة (٢٧)

يستحق المنتفع ، الذي لم يسبق صرف منحة تأثيث له ، منحة تأثيث قدرها ٥٠,٠٠٠ (خمسون ألف) ريال وذلك من تاريخ تسلمه المسكن . ولا تمنح له هذه المنحة إلا مرة واحدة طوال مدة خدمته^(١) .

مادة (٢٨)

يجوز للموظف المنتفع بمسكن شعبي يقيم فيه أن ينتفع بأحكام هذا النظام إذا ما توفرت فيه الشروط اللازمة وفقاً للقواعد والأحكام التي تقرر بالإتفاق بين الوزارة ، ووزارة العمل والشئون الإجتماعية .

مادة (٢٩)

يكون لجميع المبالغ والديون المقررة وفقاً لهذا النظام الأولوية في ترتيب الديون الممتازة ، ويتبع في تحصيلها قواعد التنفيذ الإداري المباشر .

مادة (٣٠)

يرفع البنك إلى وزير المالية والبتروال تقريراً سنوياً بالقروض المدفوعة ، مشفوعة ببيان مفصل عن كيفية سير العمل في تطبيق هذا النظام وملاحظاته وتوصياته .

مادة (٣١)

يصدر وزير المالية والبتروال القرارات اللازمة لتنفيذ هذا المرسوم . ويعتمد ، بناء على إقتراح البنك ، جميع النماذج الواجب إعدادها .

مادة (٣٢)

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا المرسوم ويعمل به من تاريخ صدوره . وينشر في الجريدة الرسمية .

خليفة بن حمد آل ثاني
أمير دولة قطر

صدر في قصر الدوحة بتاريخ : ٢٦/٢/١٣٩٧هـ .

الموافق : ١٤/٢/١٩٧٧م .

(١) معدلة بالمرسوم رقم (٤٦) لسنة ١٩٨٤ - الجريدة الرسمية (١٠) لسنة ١٩٨٤ .