



اللائحة التنفيذية للاكتتاب والتخصيص

للمؤسسة العامة للإسكان | مشروع شام فيو – ضاحية قدسيا، محافظة ريف دمشق

Subscription & Allocation Executive Regulation | Sham View

الهدف من هذه اللائحة

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم إجراءات الاكتتاب والتخصيص وإبرام عقود البيع في مشروع شام فيو، بما يضمن العدالة والشفافية وتكافؤ الفرص بين جميع المكتتبين، وبما يتوافق مع الاتفاقية الموقعة مع المؤسسة العامة للإسكان.

عبارات وتعريف

- الشركة: شركة ثرا للتطوير والاستثمار العقاري، الشركة المتخصصة لتطوير مشروع شام فيو بالشراكة مع المؤسسة العامة للإسكان.
- المشروع: مشروع شام فيو الواقع في ضاحية قدسيا – محافظة ريف دمشق.
- المكتب: الشخص الطبيعي الذي وقع استمارة الاكتتاب السكاني وسدد مبلغ الاكتتاب وفق أحكام هذه اللائحة.
- مبلغ الاكتتاب: مبلغ ثابت محدد لكل فئة سكنية، يودع في الحساب المصرفي المشترك للمشروع ويخصم من الدفعة الأولى عند التخصيص.
- الحساب المصرفي المشترك: حساب المشروع لدى المصرف المعتمد من الشركة والمؤسسة العامة للإسكان.
- التخصيص: المرحلة التي يختار فيها المكتب وحدته الفعلية ضمن فئته ويثبت ثمنها النهائي.

العدد المطروح للاكتتاب والفئات السكنية

الفئة السكنية	المساحة التقريبية	مبلغ الاكتتاب
غرفة وصالة	من 65 م ² إلى 85 م ²	3,000 دولار
غرفتان وصالة	من 90 م ² إلى 130 م ²	4,000 دولار
ثلاث غرف وصالة	من 115 م ² إلى 170 م ²	5,000 دولار
أربع غرف وصالة	من 130 م ² إلى 220 م ²	6,000 دولار
خمس غرف وصالة	من 150 م ² إلى 300 م ²	7,000 دولار

- العدد الكلي المطروح للاكتتاب: /2,000/ وحدة سكنية موزعة على الفئات أعلاه.
- يتراوح سعر المتر المربع في المشروع من 1180 إلى 1460 دولار أمريكي، ويحتسب ثمن الوحدة على أساس سعر المتر المربع المعتمد لها مضروباً في مساحتها النهائية.
- للمصرف المعتمد: [.....] – الحساب المصرفي المشترك للمشروع المعتمد من الشركة والمؤسسة العامة للإسكان.



أولاً مرحلة الإعلان واستقبال طلبات الاكتتاب

الإعلان الرسمي

تعلن الشركة عبر قنواتها الرسمية عن:

- موعد بدء الاكتتاب وساعات العمل اليومية المعتمدة لاستقبال الطلبات.
- موعد انتهاء الاكتتاب، ويغلق باب الاكتتاب في أي فئة بمجرد اكتمال عدد الوحدات المطروحة فيها.
- الفئات السكنية المطروحة ومبالغ الاكتتاب المحددة لكل فئة.
- نطاق سعر المتر المربع في المشروع، وآلية احتساب ثمن الوحدة.
- المصروف المعتمد وحساب المشروع المشترك الذي تودع فيه مبالغ الاكتتاب.
- الشروط العامة وشروط الاكتتاب المرفقة باستمارة الاكتتاب السكني.

يعتبر الإعلان المنشور عبر القنوات الرسمية للشركة هو المرجع المعتمد، ولا يعتد بأي إعلان أو التزام صادر عن غيرها.

التواصل مع العملاء

قبل بدء الاكتتاب تقوم الشركة بما يلي:

- تحديث قاعدة بيانات الراغبين المسجلين لدى الشركة عبر مركز المبيعات والمنصات الرقمية.
- التواصل مع جميع الراغبين وإعلامهم بموعد بدء الاكتتاب والمستندات المطلوبة.
- إرسال رسائل نصية ورسائل عبر تطبيق واتساب عند الحاجة.
- نشر الحملة الإعلامية عبر المنصات الرقمية والوسائل الإعلانية المتاحة.

ثانياً تقديم طلب الاكتتاب

يمكن للراغب التقدم بطلب الاكتتاب بإحدى الطريقتين:

1. الحضور شخصياً إلى مركز المبيعات في مقر المشروع أو المراكز المعتمدة التي يعلن عنها.
 2. توكيل شخص آخر بموجب وكالة رسمية مصدقة أصولاً.
- ويعتبر الطلب مسجلاً بعد استكمال جميع المستندات المطلوبة وتوقيع استمارة الاكتتاب السكني وشروطها.



مستندات الاكتتاب

ثالثاً

يلتزم المكتتب بتقديم ما يلي:

- استمارة الاكتتاب السكني وشروطها موقعة ومختومة أصولاً.
- صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر أو القيد المدني الفردي الذي يحمل صورة شخصية.
- بيان عائلي حديث ومصدق موضح فيه الرقم الوطني، عند الاقتضاء.
- وكالة رسمية مصدقة أصولاً في حال الاكتتاب نيابة عن الغير.
- إشعار الإيداع الصادر عن المصرف المعتمد بعد سداد مبلغ الاكتتاب.

شروط الاكتتاب

رابعاً

يلتزم المكتتب بقراءة جميع الشروط الواردة في استمارة الاكتتاب قبل التوقيع، ومن أهمها:

- أن الاكتتاب ليس بيعاً ولا تخصيصاً نهائياً ولا حجراً على وحدة عقارية محددة، وإنما يمنح حق الدخول في إجراءات التخصيص وفق الفئة المطلوبة.
- أن يكون المكتتب من مواطني الجمهورية العربية السورية أو من في حكمهم.
- صحة جميع البيانات والمستندات المقدمة، وحق الشركة في إلغاء الاكتتاب عند اكتشاف أي بيانات غير صحيحة.
- الالتزام بجميع أحكام هذه اللائحة التنفيذية وبالإجراءات التشغيلية المعتمدة.

يعد توقيع المكتتب على استمارة الاكتتاب وشروطها موافقة نهائية على جميع الشروط الواردة فيها وفي هذه اللائحة.

إصدار استمارة الاكتتاب

خامساً

بعد استكمال الطلب تصدر الشركة نسخة أولية من استمارة الاكتتاب السكني تتضمن بيانات المكتتب والفئة المطلوبة ومبلغ الاكتتاب، وتكون بمثابة خطاب موجه إلى المصرف المعتمد لإيداع مبلغ الاكتتاب في الحساب المصرفي المشترك للمشروع. وبعد تسديد المبلغ وتدقيق البيانات، تسلم الشركة المكتتب نسخة من الاستمارة موقعة ومختومة بختم الشركة ومصحوبة بإيصال السداد مختوماً، ويعتبر الاكتتاب عندها مكتملاً في الفترة التي تسبق مرحلة التخصيص.

لا تعتبر الاستمارة نافذة ما لم تكن موقعة من المكتتب والشركة ومختومة بختم الشركة ومصحوبة بإيصال سداد مبلغ الاكتتاب مختوماً بختمها.



سادسًا مبلغ الاكتتاب وترتيب الأفضلية

- يسدد المكتب مبلغ الاكتتاب لدى المصرف المعتمد في الحساب المصرفي المشترك للمشروع، ولا يعتد بأي سداد نقدي مباشر أو إيداع في أي حساب آخر.
- يسدد المبلغ خلال مدة أقصاها اثنان وسبعون (72) ساعة من تاريخ توقيع الاستمارة، وإلا اعتبرت لاجية حكمًا ودون حاجة إلى إنذار.
- يصدر المصرف إشعار إيداع يتضمن تاريخ وساعة الإيداع ورقمًا تسلسليًا يحدد ترتيب الإيداع.
- يعتمد في ترتيب أفضلية المكتتبين ضمن الفئة السكنية الواحدة تاريخ وساعة إشعار التسديد لدى المصرف، ولا يعتد بتاريخ توقيع الاستمارة في تحديد الأفضلية.
- لا ينتج مبلغ الاكتتاب أي عائد أو فائدة عن مدة بقائه لدى الشركة.

يعد سجل المصرف هو المرجع الرسمي لتاريخ وساعة السداد، وعليه يبنى ترتيب الأفضلية داخل كل فئة سكنية.

سابعًا فترة دراسة الطلبات

بعد انتهاء الاكتتاب تقوم الشركة خلال مدة قدرها أربعة (4) أشهر من تاريخ التوقيع بما يلي:

- مراجعة جميع الطلبات والتحقق من استيفاء الشروط والمستندات.
- استبعاد الطلبات المخالفة أو غير المستوفية، ورد مبالغها وفق أحكام هذه اللائحة.
- مطابقة سجل الاكتتابات مع كشوف الحساب المصرفي المشترك.
- اعتماد القائمة النهائية للمكتتبين المرشحين للتخصيص، مرتبة داخل كل فئة وفق تاريخ وساعة السداد.
- إعلام المؤسسة العامة للإسكان بالقائمة النهائية وفق ما تقرره الاتفاقية.

ثامنًا دعوات التخصيص

بعد اعتماد القائمة النهائية ترسل الشركة دعوات خطية للمكتتبين قبل الموعد المحدد بخمسة (5) أيام عمل، وتتضمن الدعوة:

- التاريخ والساعة ومكان الحضور.
- الفئة السكنية المخصصة للمكتب وفق عدد الغرف.
- المستندات المطلوب إحضارها.
- قيمة الدفعة الأولى الواجب استكمالها عند التخصيص.

ترسل الدعوة عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية أو تطبيق واتساب استنادًا إلى بيانات المكتب في الاستمارة، وتعتبر بمثابة تبليغ شخصي.



تاسعاً آلية التخصيص

- يقسم المكتتبون إلى مجموعات لا يتجاوز عدد كل منها خمسين (50) مكتتباً في الجلسة الواحدة.
- تخصص الوحدات حسب الفئات السكنية المعلن عنها، ولا يجوز اختيار وحدة من فئة أخرى إلا وفق أحكام تغيير الفئة.
- يطالع المكتتب على الوحدات المتاحة ضمن فئته وبياناتها ومخططاتها ومساحاتها وسعر المتر المربع المعتمد لها وثمنها النهائي وجدول دفعاتها.
- لا يجوز إلزام المكتتب بالتعاقد على وحدة بثمان لم يوافق عليه.

عاشراً ترتيب اختيار الوحدات

- داخل كل مجموعة تكون أولوية اختيار الوحدات وفق ترتيب الأفضلية المعتمد على تاريخ وساعة السداد لدى المصرف.
- يسجل وقت حضور كل مكتتب إلكترونياً في سجل التخصيص.
- يمنح كل مكتتب وقتاً محدداً لاختيار وحدته قبل انتقال الدور إلى المكتتب التالي.
- يوثق اختيار كل مكتتب في محضر الجلسة ويوقع عليه أصولاً.

الحادي عشر التأخر أو عدم الحضور

- في حال عدم حضور المكتتب في الموعد المحدد للتخصيص أو خلال ثلاثة (3) أيام العمل التالية لهذا الموعد:
- تنتقل أولويته إلى نهاية قائمة الفئة مع بقاء مبلغه محفوظاً.
 - وإذا لم يراجع الشركة خلال ثلاثين (30) يوماً من ذلك التاريخ، جاز لها إلغاء اكتتابه ورد مبلغ الاكتتاب إليه خلال ثلاثين (30) يوماً بعد حسم تعويض اتفاقي قدره /200/ دولار أمريكي فقط مئتا دولار أمريكي لا غير.
 - لا يحق للمكتتب المطالبة بإعادة ترتيب الأولوية بعد انتهاء جلسة التخصيص.

الثاني عشر تغيير الفئة السكنية

- يجوز للمكتتب طلب الانتقال إلى فئة أعلى أو أقل بحسب توفر الوحدات وبموافقة الشركة الخطية، مع سداد الفروقات.
- يدرج اسم المكتتب في آخر قائمة الفئة المنتقل إليها، دون أن يؤثر ذلك على تسلسل أفضليات المكتتبين القائمين في تلك الفئة.
- يتم إعلام المؤسسة العامة للإسكان بكل حالة انتقال بين الفئات.

الثالث عشر الإلغاء والاسترداد

- للمكتتب الحق بالإلغاء في أي وقت قبل توقيع عقد التخصيص، بطلب خطي مرفق به أصل الإيصال.
- يرد المبلغ خلال ثلاثين (30) يوم عمل بعد حسم تعويض اتفاقي قدره /200/ دولار أمريكي فقط مئتا دولار أمريكي لا غير.
- لا يحسم التعويض الاتفاقي ويرد المبلغ كاملاً إذا كان الإلغاء بسبب راجع إلى الشركة.
- لا يحق للمكتتب المطالبة بأي تعويضات أو فوائد نتيجة هذا الإلغاء.
- يرد المبلغ إلى المكتتب شخصياً أو إلى من يوكله بوكالة أصولية، ولا يرد إلى الغير.



توقيع عقد التخصيص وجدول الدفعات وعقد البيع

الرابع عشر

بعد اختيار الوحدة يوقع الطرفان عقد تخصيص الوحدة العقارية وجدول الدفعات وجميع الملحقات الخاصة بالوحدة، وتستكمل الدفعة الأولى إلى 25% من الثمن النهائي بعد خصم مبلغ الاكتتاب، خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ التوقيع.

موعد استحقاق الدفعة	النسبة
عند الاكتتاب (تحسم من مبلغ التخصيص)	دفعة اكتتاب
عند تخصيص الوحدة (يحسم منها مبلغ الاكتتاب)	25%
عند إنجاز أساسات البناء	25%
عند إنجاز الوحدة على الهيكل	20%
عند إنجاز واجهات البناء والممرات المشتركة	10%
عند اكتمال إكساء الوحدة	10%
عند التسليم النهائي	10%

- يصبح عقد التخصيص نافذاً بعد توقيعه من الطرفين.
- يصدر عقد البيع النهائي عند تسليم الوحدة السكنية وتسديد المشتري لكامل الالتزامات المالية المترتبة عليه.
- يبدأ تسليم الوحدات السكنية اعتباراً من عام 2029، ويحدد الربع الزمني لكل مبنى أو مجموعة وحدات في عقد التخصيص.

أحكام عامة

الخامس عشر

1. تعتمد الشركة الأنظمة الإلكترونية في جميع مراحل الاكتتاب والتخصيص وتوثيق الأولويات.
2. جميع الإعلانات الرسمية تصدر عبر القنوات المعتمدة للشركة، ولا يعتد بغيرها.
3. تودع كامل مبالغ الاكتتاب في الحساب المصرفي المشترك للمشروع، ولا تدخل في الحسابات التشغيلية للشركة.
4. للشركة حق تطوير الإجراءات التشغيلية بما لا يخل بمبدأ العدالة والمساواة وتكافؤ الفرص.
5. تخضع جميع مراحل الاكتتاب لأحكام هذه اللائحة واستمارة الاكتتاب وشروطها وعقد التخصيص وعقد البيع.
6. لا تنشئ هذه اللائحة أي التزام على المؤسسة العامة للإسكان تجاه المكتتبين، ولا تعدل أحكام الاتفاقية الموقعة معها.
7. تطبق هذه اللائحة على المرحلة المطروحة، وعلى المراحل اللاحقة ما لم يصدر تعديل رسمي من الشركة.
8. تخضع هذه اللائحة للقوانين النافذة في الجمهورية العربية السورية.