

المؤسسة العامة للإسكان

اسم المعاملة: القروض السكنية بالمشاركة مع المصارف

• المستندات المرفقة وأماكن إنجازها:

شروط الإستفادة من قرض سكني

- يجب أن تتوفر في المستفيد الفردي الشروط التالية:

1. أن يكون لبنانياً منذ أكثر من عشر سنوات وقد أتم الحادية والعشرين من العمر.
2. أن لا يتجاوز دخله العائلي خمسة ملايين ليرة لبنانية. ويفهم بالدخل العائلي دخل الزوج والزوجة. ويمكن بناء على طلب المستفيد إضافة دخل الأولاد غير المتزوجين القاطنين مع أهلهم إلى الدخل العائلي وفي هذه الحالة لا يمكن لأي من هؤلاء الأولاد طلب قرض.
3. ألا يكون هو أو زوجه أو أحد أفراد عائلته العازبين في حال إضافة دخلهم إلى الدخل العائلي مالكاً لمسكن رئيسي يقع ضمن مسافة خمسة وعشرين كلم من مركز عمل أحدهم وإثباتاً لذلك ستطلب المؤسسة إفادة نفي ملكية من مديرية الشؤون العقارية.
4. لا يجوز أن يكون المسكن المنوي شراؤه ملكاً لأحد أصوله وإن علواً أو فروعه استناداً إلى إخراج قيد عائلي.
5. ألا يكون قد حصل هو أو زوجه على قرض إسكاني ممول كلياً أو جزئياً من الأموال العمومية.
6. أن يتعهد بإشغال المسكن موضوع القرض للسكن فقط باعتباره مسكناً رئيسياً وذلك طيلة المدة المذكورة، وأن يتعهد أيضاً بإخلاء المأجور الذي يشغله إذا كان مستأجراً كمسكن رئيسي.
7. في حال تعذر التأمين على العقار بقيمة القرض أصلاً وفائدة على المقترض أن:
أ- يقدم كفالة مصرفية بقيمة القرض أصلاً وفائدة.
ب- تأمين عقاري لا تقل قيمته التخمينية عن ضعفي قيمة القرض أصلاً وفائدة.

8. أن يكون قادراً على تسديد 75 % (خمسة وسبعون بالمائة) من قيمة القرض أصلاً وفائدة على الأقل قبل بلوغه الرابعة والستين من عمره.
9. أن يؤمن من اصل كلفة المسكن مبلغاً يساوي الفرق بين قيمة المسكن وقيمة القرض المعطى من المصرف، علماً بأن هذا الفرق يختلف بين مصرف وآخر تبعاً للنسبة المئوية المعتمدة في تحديد القرض لدى كل من هذه المصارف .
10. أن يعقد بوليصة تأمين على حياته لصالح المؤسسة والمصرف تشمل حالتي الوفاة والعجز الدائم بقيمة القرض أصلاً وفائدة.
11. أن يعقد بوليصة تأمين على المسكن لصالح المؤسسة والمصرف ضد الحريق ومخاطر الزلازل بقيمة توازي قيمة القرض أصلاً وفائدة.
12. يمكن للمؤسسة والمصرف أن يعقدا التأمينات المنصوص عليها في البندين 10 و 11 أعلاه بموجب عقود جماعية ملزمة لجميع المقترضين على أن تستوفى كلفة التأمين مع أقساط القرض.

- شروط إستفادة التعاونيات السكنية:

1. أن تكون جمعية تعاونية منشأة حسب الأصول.
 2. أن تتوفر في أعضائها شروط إستفادة الأفراد.
 3. أن ترفق بطلبها:
- إفادة صادرة عن المديرية العامة للتعاونيات بأن التعاونية ما تزال قائمة وبأسماء أعضاء مجلس إدارتها وبأسماء المفوضين بالتوقيع عنها.
 - نسخة مصدقة من المديرية العامة للتعاونيات عن قرار الجمعية العمومية بالسماح لمجلس إدارة التعاونية بالإقراض أو التأمين على العقارات موضوع القرض وشروطه.
 - طلبات القروض المقدمة إليها من أعضائها وقرار مجلس إدارة التعاونية بصدد كل طلب.
 - أن تكون الأرض مملوكة بكاملها (في حال طلب قرض للبناء) من قبل التعاونية أو من قبل أعضائها بالشيوخ.
 - أن تتعهد هي وأعضاؤها المستفيدون بعدم التصرف بالمساكن وعدم ترتيب أي حق عيني عليها طيلة مدة القرض.
 - أن تتجز أعمال البناء خلال المهلة المحددة في عقد القرض.
 - أن تتعهد بتمليك المساكن موضوع القرض من أعضائها المستفيدين.

المستندات الشخصية المطلوبة لـ :

أ _ الموظفين والمستخدمين سواء كانوا في القطاع العام او الخاص

ب _ اصحاب المهن الحرة

ج _ اصحاب الحرف والمحلات والعمال اليدويين واصحاب المؤسسات الصغيرة

المستندات الفنية المطلوبة لـ :

أ _ تملك مسكن منجز ومفزر

ب _ تملك مسكن قيد الإنجاز

ج _ ترميم او توسيع مسكن

د _ بناء مسكن

آلية سير الملف، مدة إنجازه والرسم المتوجب:

الرسم المتوجب	مدة إنجازه	آلية سير الملف
لا يوجد رسم متوجب على المعاملة.	حسب موافقة المصرف ولكن على العموم خلال ثلاثة اشهر من تاريخ تقديم الطلب.	<p>• يقدم الطلب في المكتب الرئيسي للمؤسسة العامة للإسكان في بيروت وجبل لبنان، على نسختين: تقدم النسخة الأولى للمؤسسة والثانية للمصرف المتعاقد مع المؤسسة العامة للإسكان.</p> <p>• أما بالنسبة لباقي الطلبات فتقدم إلى أي من المكاتب الإقليمية (صيدا - جزين - طرابلس - زحلة - النبطية) حيث يتم تحضير الملف من الناحيتين الإدارية والفنية ومن ثم يرسل إلى المركز الرئيسي لدراسته قانوناً وعرضه على مجلس الإدارة.</p> <p>• بعد موافقة المصرف بموجب قرار رسمي صادر عن مجلس إدارته.</p> <p>• يتم درس الملف في المؤسسة العامة للإسكان من الناحية الإدارية بدءاً من التثبيت من إقامة طالب القرض وصدقية الراتب المصرح عنه، وكذلك التثبيت من لوائح القروض في مصرف الإسكان والصندوق المستقل للإسكان سابقاً والإتحاد التعاوني إذا ما كان استفاد من قرض سكني سابق هو أو زوجته كما يطلب إفادة نفي ملكية من الدوائر العقارية للتثبيت من عدم حيازته على مسكن صالح للسكن هو أو زوجته في نطاق 25 كلم من نطاق مركز عمل احدهم.</p> <p>• يحول الملف إلى الدائرة الفنية للتثبيت من قيمة الشقة ومساحتها لجهة توافقها مع قيمة القرض، وصلاحيّة البناء وأوراقه الفنية والهندسية في حال البناء المنجز وللكشف على الموقع وخرائط البناء إذا كان بهدف البناء أو الترميم</p>

		<p>والتوسيع أو البناء قيد الإنجاز.</p> <ul style="list-style-type: none"> • يحال إلى مصلحة المحاسبة لاحتساب القرض على أساس ثلاثة عناصر أساسية هي: العمر، حجم الراتب، ومساحة المنزل. ويحدد على أساسها مدة القرض بالسنوات، مع الإشارة إلى أن قيمة القرض تتأثر بحجم راتب طالب القرض إلا في حال كانت له شروطه الخاصة بالحصول على قرض أقل مما يحق له قانوناً (ولا يجوز أن تتدنى قيمة القرض عن 40% من قيمة المسكن). • بعد ذلك تتم جدولة الملف ثم يحال إلى مجلس الإدارة الذي له الصلاحية بأخذ القرار بالموافقة تمهيداً لإبلاغ هذا القرار إلى المصرف المتفاهم معه سلفاً. • بعد إبلاغ المصرف بالموافقة يصار إلى وضع اتفاقية مثثة الأطراف بين المؤسسة والمصرف وطالب القرض، وتصدر الاتفاقية من المصرف الذي يوقعها مع طالب القرض. • تعود الاتفاقية أخيراً إلى المؤسسة العامة للإسكان حيث تخضع للدراسة القانونية وعقد النفقة. • بعد ذلك تحال إلى رئيس مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان - المدير العام للتوقيع النهائي. • بعد التوقيع تذهب الاتفاقية إلى الدوائر العقارية حيث يتم تسجيل العقار، وإتمام معاملة الرهن الأساسية لحساب المصرف والمؤسسة مع ما يرافق ذلك من إجراء التأمينات اللازمة.
--	--	---

ملاحظات:

أعلن مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان عن إعادة قبول الطلبات لتملك أو بناء مسكن لدى المؤسسة في جميع الأفضية والمحافظات اللبنانية دون إستثناء .

الحد الأقصى لقيمة القرض 270.000.000 ل.ل

الحد الأقصى للدخل 6.750.000 ل.ل

تحديد مساحات المساكن

1. حتى 120 متراً مربعاً للذين لا تتجاوز مداخيلهم مرتين الحد الأدنى.
2. حتى 150 متراً مربعاً للذين لا تتجاوز مداخيلهم 8 مرات الحد الأدنى.

3. حتى 200 متراً مربعاً للذين تتراوح مدا خيلهم ما بين 8 و10 مرات الحد الأدنى.

هذه المساحة تحسب بدون الشرفات مع إضافة 5% على المساحة.

ب . شروط خاصة بالمصارف

هناك مصارف تحصل على كلفة فتح ملف 150000 ل.ل و 250000 ل.ل.

كلفة خبير مصرفي بين 150000 ل.ل و 225000 ل.ل.

المصرف يستوفي 1 % من قيمة القرض سلفاً

المصارف وحسب كل منها تمويل ما بين 70% أو 80% أو 90% من قيمة المسكن الحقيقية على ان يتولى المقرض سداد الفرق الباقي.

هناك مصارف تفرض توظيف راتب المقرض سلفاً لديها (عوده _ بيبيلوس) ما عدا موظفي القطاع العام حيث لا يجوز التوظيف .

يجب التأمين على الزلازل والحياة بالاستناد إلى قيمة القرض ، وهي نسبة استثنائية تختلف بين مصرف وآخر .

يقتطع من قيمة القرض نسبة 10% كوديعة توضع في حساب المقرض الخاص في المصرف المقرض ، وتقوم المؤسسة بعملية المقاصة بين نسبة الفوائد المدفوعة عن المقرض ونسبة 10% والفوائد التي لحقتها