

000000000 00000000 00000000

000000 000000 0000000000 000000

00000000 00 000000 000000

000000000000 00000000

ان الهيئة الوطنية للاستثمار ملتزمة بجلب الاستثمارات الى المستثمرين والتي تعضركم أساساً للمواطن العرا في وتمد العراي بالتنمية والطور كما انها ترفد الاستثمار بفرانذ حمة، وتماشياً مع هذه الاهداف، نغفر نحن العاملون في الهيئة الوطنية للاستثمار بتدقم هذه الفرصة الاستثمارية في قطاع الاسكان في العراي.

ان الهدف من اعلان هذا الاستثمار الى المستثمرين والاعراف والسورين والعاملين في المجالات المالية الراغبين بالاستثمار هو البد ، ببرنامج واسع النطاق يتناول الدفص الملموظ في مجال الاسكان والبنية التحتية.

و قد تم هذا الاعلان فكرة عامة للاعراف الراغبة بالاستثمار عن مبادرة الاسكان اله قترحة والمتطلبات الأولية لتدقم المشروع.

اندا كان لديكم اي اسئلة حول المذكرة ادناه، او تودون الحصول على المزيد من المعلومات ارجو الاتصال بنا عن طريق الاليميل [projects@investpmo.gov.iq](mailto:projects@investpmo.gov.iq)

ان الهيئة قد قوم بهذا العمل بنفاً على قانون الاستثمار رقم 13 لعام 2006.

في حال استجابتم لهذا الاعلان، نطلب منكم تزويدنا بمعلومات عن شركتكم وم قترحتكم لاتتبع افضل السبل لند امتحانات الاسكان والبنية التحتية وبرامج الصيانة والحطة العامة للتنمية.

تجمع ذات المعلومات من كافة الشركات وتستخدم في عملية احالة المشروع للتصوي المذكور.

نحن نشطلع لاتصال اولئك الذين يرغبون ان يكونوا جزءاً من هذا الجهد التاريخي.

00000000 00000 .0

000000000 00000000 00000000 000000

00000

تعان الهيئة الوطنية للاستثمار عن البد - ببرنامج الاسكان (يشار اليه هنا بالبرنامج) لينا - ماة قارب من مليون وحدة سكنية (يشار اليها هنا بالوحدة السكنية) في عموم العراي. تتطلع الهيئة الى استلام استفسارات المستثمرين والسورين (المسورين) الراغبين بالمشاركة في هذا البرنامج وذلك للشروط المبينة ادناه

000000000 00 00000 00000

تعان الهيئة عن البد ، ببرنامج الاسكان لينا - ماة قارب مجموعته مليون وحدة سكنية في محافظات العراي الخمس عشر، عدد الوحدات السكنية في كل محافظة م قارب لما هو موضح في الجدول ادناه والسسمى "الشكل 1"

تبين المجالات الاساسية للبرنامج ان الهيئة الوطنية للاستثمار في العراي تمنح المسور الفائز بالمشروع الارض والرخصة -كلاهما بشروط- لينا - العدد المطلوب من الوحدات السكنية المخصصة للمشروع، والبنية التحتية المتعلقة كما هو موضح ادناه.

تمنح الهيئة تفصيلاً للمسورين الذين يرغبون بالينا - مستخدمين التقنيات الحديثة، والتي تسمح لهم باكمال البنا - بشكل اكثر فاعلية من ناحية الكلفة والوقت، و قوم المسثمرون/المسورون ببيع الوحدات السكنية عند اكمال المشروع الى الافراد وفي ماهو موضح تحت عنوان "برنامج شرا - الاسكان"

تشرف الهيئة على تنفيذ برنامج الاسكان في عموم العراي من خلال تنسيق تدقمه عبر مراهله المختلفة ويشمل ذلك منح الارض الى المسورين، كما تدقم الهيئة بتنسيق العلافة بين المسثمر/المسور والوزارات المتناحية وخاصة وزارة الاسكان والاعمار والسلطات في المحافظات لضمان سلامة عملية التطوير وسهيل نشاطات المسورين.

سدقوم مجموعة من المصارف العراية (المصرف التجاري العراي، الرافدين، الرشيد) بة قيادة وادارة كافة الاتفاقيات المالية المعاصرة بالبرنامج، كما انهم سدقومون بتنسيق المبالغ المالية المتمتعة بالتطوير المتنوع المعادت في العراي

يتميز البرنامج بالخصائص التالية:

1- يتألف البرنامج من سلسلة من التطورات (مفردها تطور) في عموم المحافظات العراقية المنسجمة، يصل عدد الوحدات السكنية بناؤها حوالي مليون وحدة سكنية.

2- يجب ان تخضع الوحدات السكنية الى معايير اساسية معينة من حيث الحجم والتصميم وكفاءة الطاقة ومواد البناء - من تعدد في كل الدفن في الاسكان والاراضي المتوفرة في البيئات المضروبة ان المتطلبات الممنطة في مثل هذه المناطق ان تكون الوحدات على شكل شقق (اعتماداً على المتطلبات المحلية واحتياجات السوق الالطيفة) على ان تكون مساحة كل شقة مابين 100-140م<sup>2</sup> (تحتوي على اقل من دفن على ثلاث غرف نوم، غرفة معيشة، حمام، مطبخ، ومنطقة خزن) وعليه يتوجب على المستثمرين والمطورين ادراك المساهمة الى المصاعد في هذه المباني عندما تظهر الحاجة لها.

بالنسبة لمرافق المناطق خارج المدن الرئيسية فمن نعتة ان المتطلبات الممنطة في المناطق الريفية هي الدور والمباني الاصغر حجماً مع نفس حجم الشقق

ترحب الهيئة بالتصاميم الخلاقة والتي من شأنها تعديل المتطلبات الرئيسية بهدف توفير المزيد من الترتيبات التطويرية المثلى.

3- قد قرح حالياً ان لا يتجاوز سعر بيع كل وحدة سكنية خمسين الف دولار امريكي مع الاخذ بنظر الاعتبار ان سعر الوحدة في العديد من محافظات العراق سيكون اقل من السعر المذكور اعلاه.

4- تم تصميم البرنامج حالياً بحيث يوفر خيارين ع فائزين للمشتري وهما:

أ- يدفع المشتري قسطاً اولياً بقيمة 25% من سعر الشراء - عند توقيع العقد بضمان من مجموعة المصارف المعنية. كما يدفع المشتري دفعة اخرى بقيمة 10% من سعر الشراء - عند تسليم الوحدة السكنية على ان يدفع الباقي في المبلغ من قبل - فرض الرهن العقاري على مدى عشر سنوات.

ب- يدفع المشتري قسطاً اولياً بقيمة 25% من سعر الشراء - عند توقيع العقد بضمان من مجموعة المصارف المعنية. كما يدفع المشتري 7% من سعر الشراء - عند تسليم الوحدة السكنية على ان يدفع الباقي في المبلغ على مدى عشر سنوات، يحتوي هذا الخيار على مبلغ شهري اقل من فرض الرهن العقاري ودفعة كبيرة عند اكتمال وقت الرهن (والذي يمكن اعاده دفعة)

5- وبترامنا مع شرا - كل ع فارق، يتوجب على المشتري التوقيع على عقد ضمان للمناطق المشتركة من مشروع التطوير (انظر برامج الضمان اذناه).

6- توفر الشركة الوثائق التالية لغرض الحصول على موافقة الهيئة والهيئات الداعمة الاخرى خلال اسبوعين:

أ- تصميم خيالي لمدينة سكنية اقتصادية - قابلة للتعديل لأي قطعة ارض (خمسئة اختلافات على الاقل) ومعايير تصميم عامة.

ب- وصف خطة العمل والجدول الزمني لغرض الاقام بالهبة خلال سنتين

ت- وصف الخدمات والتسهيلات التي تقدمها الشركة

ث- عدد مستويات التوظيف المباشر وغير المباشر خلال مراحل البناء والتشغيل

ج- تقسيم النمو المتوقع للاعمال القائمة والبيدعة باعتبارها نتيجة غير مباشرة للعمل والتطورات الرئيسية الاخرى والزيادة الناتجة في النشاط الاقتصادي المحلي وزيادة عدد السكان.

ح- خطاب مصرفي يقدم الى المصرف المعتمد لدى الهيئة بين استعدادهم لتمويل المشروع (75% من الكلفة للمشروع)

خ- قائمة بأسماء/بيدعة عن الشركات العاملة على اجهزة الهبة.

د- الاعمال السابقة للشركات المساهمة بالعمل

7- تجهيز الشركة الوحدات السكنية للمحدودي - متوسطي الدخل في المحافظات المتفق عليها.

8- تدفع الهيئة الى الشركة ما لا يزيد عن 500 دولار امريكي عن كل متر مربع واحد في كل وحدة سكنية وهذا يعني ما لا يزيد على 50 الف دولار امريكي للوحدة التي مساحتها 100م<sup>2</sup> كما هو مبين في الاعلان الصادر عن الهيئة والخاص بالمشروع (بما في ذلك كافة اعمال البنى التحتية في كل مجمع)

9- يشمل تمويل المشروع/ البناء - دفعة اولية كدفعة قديمها 10% - قابل ضمان مصرفي للدفعة و15% دفعة اخرى ودفعة قديمها 75% من الكلفة للمشروع.

يتناول المشروع بنا ، البنى التحتية بالشكل التالي:

1- يتم بيان المزيد من التفاصيل لكل تطوير بخصوص البنى التحتية إذ قائمة في المناطق المحيطة بموقع التطوير المعني.

2- فيما يخص البنية التحتية ضمن حدود التطوير، يجب من كل مستثمر/مطور بنا ، مثل هذه البنية التحتية، والتي تدخل قيمتها في سعر بيع الوحدات على أساس تناسبي.

3- لا تعرض كل تطوير بمقد ذاته، من المتوقع ان تشمل البنى التحتية ضمن حدودها الطرق والمبا ، والسباني والكهربا ، ومخطوط الاتصالات

## المستثمرين / المطورون

نحن ندرك ان المستثمرين / المطورون لا يريدون ا فراض الرهن لمدة طويلة وعليه سوف يشمل البرنامج على تسهيلات رهنية وبترتيب مالي رئيسي من مجموعة المصارف العراقية (المصرف التجاري العراقي، الرافدين، الرشيد) يشمل برنامج الرهن العقاري وبشكل واسع الشريحة التالية:

1- يكون الرهن له ادم الى المشترين ، قابلاً للتعديل ، تعمل الهيئة على توفير تمويل اسكان متوافق مع الشريعة الاسلامية.

2- تنوع مجموعة المصارف معايير ائتمان مناسبة ونظام مرا قبة بخصوص الرهون. تحصل مجموعة المصارف على الامن في شكل اولوية حتى الامتياز على عنوان كل وحدة باعتبارها الجهة الادارية للمجموعة.

3- يهدف البرنامج الى استخدام السيولة الكبيرة المتوفرة في قطاع المصارف العراقية، كما يهدف الى استغلال الموارد الاخرى للسيولة داخل وخارج العراق.

4- تقوم كلا من الهيئة ومجموعة المصارف بتنسيق نشاطاتهم المالية مع الهيئات والمؤسسات المالية متعددة الاطراف.

## الهيئة

ان الهيئة على علم بماحة كلا من المشترى والمقرض للرهن بضمان عدم تدهور قيمة الوحدات السكنية بسبب اعدام السيادة المناسبة. تتوخى الهيئة ذلك في كل تطوير وفي كل المناطق المشتركة وخارج الوحدات فهي بماحة الى السيادة. يتم التعاقد مع شركات متخصصة لسيادة هذه المناطق المشتركة: تتفاوض هذه الشركات اجور شهرية ، قبل الادارة والسيادة من مالي الوحدات السكنية.

## الخدمات المقدمة للمستثمرين / المطورين

الخدمات المقدمة للمستثمرين / المطورين

1- في حالات معينة، تقوم الهيئة بتوفير فرص بنا ، اصحابية للتطويرات المة فترحة وذلك لعرض زيادة عائدات المستثمر/ المطور. تفتح الهيئة بعد ذلك امتوا - تطويراً ليكونات تجارية معينة والتي تكون الرهن فيها مشروطة بالمواقة على اكمال وحدات سكنية معينة. تشمل هذه المشاريع التجارية ولا تقتصر على الوحدات السكنية التي لاتتمثل اسعار البيع المستهدفة. مناذ البيع بالجزئية (وتقتضن مراكز التسوق) والفنادق والمساحات المكتبية. تحرب بدخايلات المطورين حول انواع المشاريع التجارية المتاحة وعن كيفية بنا ، التطوير كجز ، من استجابة المستثمرين/ المطورين لهذا الاعلان.

2- تعدد فذ الهيئة ان كل تطوير سوف يتضمن مناهيات من المطورين لينا ، خدمات عامة معينة مثل المدارس والمستوصفات وخدمات مشابهة.

3- في ضوء ، ذ فبب الاكسان في العراق، فان الهيئة تفضل المطورين الذي يرغبون باكمال مشاريعهم المة فترحة باستخدام التقنيات الحديثة في البنا ، والتي من المتوقع ان تكمل البنا ، بشكل اكثر فاعلية من ناحية الكلفة والوقت من تلك التي يحتاجها البنا ، الذي يولي المستخدم في العراق.

يجب ان يذكر المطورون ان الهيئة سوف تقوم بمراجعة هذه التقنيات الحديثة لضمان عدم تضرر النوعية وتطبيق المواد والتصاميم مع المتطلبات الاساسية واحتياجات السوق.

## الخدمات المقدمة للمستثمرين / المطورين

تفتح في الوقت المالي عدد الوحدات السكنية اعتماداً على البيانات المتوفرة من وزارة التخطيط والتعاون الانمائي في كل محافظة والتي تكون مة فاربة لما هو مذكور في الجدول ادناه:

## الخدمات المقدمة للمستثمرين / المطورين

الانبار	45 الف وحدة
بابل	54 الف وحدة
بغداد	224 الف وحدة
بصرة	80 الف وحدة
دواسية	35 الف وحدة
ديالى	43 الف وحدة
كربلا .	31 الف وحدة
كركوك	40 الف وحدة
اظم كردستان	140 الف وحدة
ميسان	31 الف وحدة
مشى	22 الف وحدة
نجف	37 الف وحدة
نوى	101 الف وحدة
صلاح الدين	39 الف وحدة
ذي قار	58 الف وحدة
واسط	36 الف وحدة

