

مجلس الوزراء

استناداً إلى أحكام البند (ثالثاً) من المادة (٨٠) من الدستور والفقرة (أ) من البند (خامساً) من المادة (١٠) والبند (أولاً) من المادة (٣٠) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.
صدر النظام الآتي :-

رقم (٦) لسنة ٢٠١٧

نظام

بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والسماحة عليها

المادة -١- أولاً: تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الاقليم او في المحافظة غير المنتظمة في اقليم تحديد العقارات الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية
ثانياً: يتم التنسيق مع الجهة المالكة للعقار في شأن تخصيص العقارات الصالحة لاقامة المشاريع الاستثمارية .

ثالثاً: يسلم العقار المخصص للمشروع الى المستثمر خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ التخصيص خالياً من الشواغل وفي حالة عدم التزام الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة بتسليم العقارات المخصصة للاستثمار خلال مدة (٦٠) ستين يوماً من تاريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار فللمجلس الوزراء نقل ملكيتها بدون بدل الى الهيئة لتخصيصها للمشروع الاستثماري.

المادة -٢- أولاً: أ. تشكل لجنة من :

- رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار - رئيساً.
 - رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم المعنية – عضواً
 - مدير عام الهيئة العامة للضرائب – عضواً
 - مدير عام دائرة التسجيل العقاري - عضواً
 - ممثل عن الجهة المالكة للعقار - عضواً
- ب.تتولى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير قيمة العقارات العائدة للدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستراتيجية والمشاريع ذات الطابع الاتحادي والمشاريع الاستثمارية التي تكون قيمتها (٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠) مئتان وخمسون مليون دولار امريكي فأكثر .

- ثانياً:- أ. تشكل لجان من :

- رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم المعنية – رئيساً
- ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار – عضواً
- ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة - عضواً

- ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة - عضواً

- ممثل عن الجهة المالكة للعقار في المحافظة - عضواً

ب. تتولى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير قيمة العقارات العائدة للدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن (٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠) مئتان وخمسون مليون دولار أمريكي فأكثر .

ثالثاً: للجان المنصوص عليها في البندين (أول) و(ثانياً) من هذه المادة الاسترشاد بضوابط التقديرات المعمول بها لدى الهيئة العامة للضرائب ودائرة التسجيل العقاري والاستعانة بالتشريعات القانونية المختصة بتقدير قيمة العقار والخبراء والمختصين لأغراض تقدير بدلات البيع والايجار.

المادة -٣- أولاً- تلتزم الجهات المالكة للعقارات ببدلات البيع او الايجار المقدره من اللجان المشكله بموجب المادة (٢) من هذا النظام / وفي حال عدم التزامها تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بعرض محاضر التقدير على مجلس الوزراء لإصدار القرار المناسب باعتمادها.
ثانياً:- تلتزم الجهات المالكة للعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية بإبرام عقود التصرفات القانونية عليها خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ تقدير بدلات البيع او الايجار او المساطحة.
ثالثاً: تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بمتابعة وتقويم اداء لجان التقدير الواردة في المادة (٢) من هذا النظام وإصدار الاوامر الخاصة بتشكيلها.

المادة -٤- أولاً: تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ضدن التصاميم الاساس بدل بيع قدره (١٠%) عشرة من المئة من قيمة الارض على ان يتولى المستثمر ايصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمئة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها.

ثانياً : يملك المستثمر والمطور والمطور الثانوي الاراضي المخصصة لأغراض الاسكان التي تقع خارج التصميم الاساس بدون بدل ' على ان لا تحتسب قيمة الارض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن وان يتولى المستثمر ايصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمئة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها .

ثالثاً : أ. تملك الارض المخصصة للمشاريع الصناعية خارج التصميم الاساس ببديل بيع قدره ٥% من القيمة الحقيقية للأرض .

ب . تملك الارض المخصصة للمشاريع الصناعية التي تقع داخل التصميم الاساس ببديل بيع ١٥% من القيمة الحقيقية للأرض .

المادة - ٥ - تؤجر الجهة المالكة للعقار او الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع الهيئة الوطنية لاستثمار الاراضي والعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية وفقا للنسب المئوية من بدل الايجار السنوي المقدر لكل منها من اللجان المشكلة بموجب المادة (٢) من هذا النظام وعلى النحو الاتي :

اولا: أ- الاراضي اللازمة لتنفيذ المشروع او المشاريع السكنية او المدن السكنية المتعددة الاغراض مثل المجمع الترفيهي او التجاري او الخدمي ضمن المدن السكنية بعد افرازها ، مقابل بدل الايجار او مساطحة قدره (٧%) سبعة من المئة من قيمة بدل الايجار المقدر بنسبة (١٠%) من القيمة الحقيقية للأرض ، على ان يقوم المستثمر بأعادة الاراضي التي تستخدم للنفع العام مثل الحدائق والشوارع وغيرها الى الجهات الحكومية المعنية خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ انجاز المشروع مجانا .

ب- يستثنى من احكام الفقرة (أ) أنفا الاراضي المخصصة للخدمات العامة غير الربحية داخل المجمعات السكنية مثل مراكز الشرطة والإطفاء ودور العبادة .

ثانيا: الاراضي والأبنية اللازمة لأغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الزراعية او الصناعية او الخدمية او السياحية او التجارية او الترفيهية وغيرها وعلى النحو الاتي :

أ - تؤجر الاراضي المخصصة للمشاريع الزراعية التي تؤدي الى زيادة وتحسين الانتاج الحيواني والنباتي من خلال الاسترشاد بالمصروفة الفنية المعتمدة لدى وزارة الزراعة وكما يأتي:

1- الاراضي المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائة ببديل ايجار قدره (٢٠%) عشرون من المائة .

2- الاراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائة ببديل ايجار قدره (١٠%) عشرة من المائة .

3- الاراضي غير المستصلحة وغير الصالحة للزراعة وليس لها حصة مائة ببديل ايجار قدره (٢%) اثنان من المائة .

4- الاراضي الغير المستصلحة وغير الصالحة للزراعة وليس لها حصة مائة ببديل ايجار قدره (١%) واحد من المائة .

ب- المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لأغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببديل ايجار او مساطحة قدره (٢%) اثنان من المائة .

ج - المشاريع الكهربائية والنفطية وغيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة (BOT) بناء ، تشغيل ، تحويل او (BOO) بناء ، تشغيل ، تملك او غيرها ببديل ايجار او مساطحة قدره (٢%) اثنان من المائة .

د- المشاريع الخدمية مثل مشاريع المؤسسات الصحية والتعليمية وغيرها ببديل ايجار او مساطحة قدره (٥%) خمسة من المائة .

هـ- المشاريع السياحية مثل المدن السياحية او مدن الالعاب او المجمعات الترفيهية وغيرها ببديل ايجار قدره (١٠%) عشرة من المائة .

و- المشاريع التجارية مثل المراكز التجارية والفنادق وغيرها ببديل ايجار او مساطحة قدره (١٠%) عشرة من المائة للخمس عشرة سنة الاولى من تاريخ بدء التشغيل

التجاري للمشروع ، وتكون النسبة بعد انتهاء المدة المذكورة ببديل ايجار قدره (٣%) ثلاثة من المائة من قيمة الارض ويثبت ذلك في الشهر الاستثماري المبرم بين الطرفين.

المادة -٦- يعاد النظر بتقدير بدلات الايجار المنصوص عليها في النظام كل خمس سنوات .

المادة-٧- **اولا:** تؤول بدلات البيع او الايجار او المساطحة الى الخزينة العامة على ان يعاد تخصيصها الى الجهة المالكة بعد خصم نسبة (٥٠%) خمسين من المئة الى الجهة المالكة للأرض وتؤول النسبة المتبقية من البديل الى موازنة الجهات الحكومية المعنية بتقديم خدمات البنى التحتية الخارجية او المرافق العامة داخل المشروع .

ثانيا : تخصص نسبة ٥% خمسة من المائة من بدلات بيع الوحدات السكنية للبنى التحتية الخارجية التي يحتاجها المشروع .

ثالثا : يبدأ تاريخ استحقاق بدل التمليك او الايجار او المساطحة من تاريخ بدء التشغيل التجاري او الانتاج للمشروع ، على ان يلتزم المستثمر بأجاز المشروع خلال المدة المحددة في العقد .

المادة -٨- **اولا :** تسري بدلات البيع او الايجار او المساطحة الواردة في هذا النظام على المشاريع الاستثمارية السكنية الحاصلة على اجازات استثمار نافذة قبل صدور التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ ولم تبرم بشأنها عقود تمليك او مساطحة حصرا.

ثانيا : لا تسري بدلات البيع او الايجار او المساطحة المحددة بموجب هذا النظام على المشاريع الاستثمارية (مع مراعاة الفقرة اولا أنفا) التي تم تقدير بدلات ايجارها او بيعها وفقا لأحكام نظام بيع وايجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

المادة -٩- يلغى نظام بيع وايجار عقارات الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

المادة -١٠- ينفذ هذا النظام من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

د. حيدر العبادي

رئيس مجلس الوزراء