

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
والمساحة عليها

المادة -١- أولاً: تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الإقليم أو في المحافظة غير المنتظمة في إقليم ، تحديد العقارات الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية .

ثانياً: يتم التنسيق مع الجهة المالكة للعقار في شأن تخصيص العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية .

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

المادة -٢- أولاً: أ. تشكل لجنة من :-

١. رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار – رئيساً.
٢. رئيس هيئة استثمار الإقليم أو المحافظة غير المنتظمة في إقليم المعنية – عضواً.

٣. مدير عام الهيئة العامة للضرائب - عضواً.
٤. مدير عام دائرة التسجيل العقاري - عضواً.
٥. 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) متان وخمسون مليون دولار أمريكي فأكثر.

ثانياً: أ. تشكل لجان من:

١. رئيس هيئة استثمار الإقليم أو المحافظة غير المنتظمة في إقليم- رئيساً.
٢. ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار - عضواً.
٣. ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة - عضواً.
٤. ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة - عضواً.
٥. ممثل عن الجهة المالكة للعقار في المحافظة - عضواً.

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

ثالثاً: للجان المنصوص عليها في البندين (أولاً) 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 والإيجار .

المادة -٣- أولاً: تلتزم الجهات المالكة للعقارات ببدلات البيع أو الإيجار المقدرة من اللجان المشكلة بموجب المادة (٢) من هذا النظام ، وفي حال عدم التزامها تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بعرض محاضر التقدير على مجلس الوزراء لإصدار القرار المناسب باعتمادها .

محكمة التمييز الاتحادية

العدد / ١٧٣٥ / استئنافية منقول / ٢٠١٢

التاريخ / ١٢ / ٨ / ٢٠١٢

لا تستحق الغرامات التأخيرية عند عدم تنفيذ العقد كونها تفرض في حالة المباشرة بالتنفيذ وعدم انجازه ضمن المدة المحددة بالعقد.

ادعى وكيل المدعي لدى محكمة البداية المتخصصة بالدعاوي التجارية بأنه سبق لموكله وان تعاقد مع المدعى عليه بموجب العقد المرقم ٤٠ / ٢٠٦ / ٥٠٩ لتوريد مادة دوائية إلا ان المدعى عليه لم يشحن المادة المتعاقد عليها طلب الحكم بفسخ العقد والزامه بتأديته مبلغ (١٤,٨٠٦,٩) اربعة عشر الف وثمانمائة وستة دولار امريكي وتسعة سنت (٥٧٠,٢٥٠) دينار عراقي فقط الى موكله اضافة لوظيفته اصدرت محكمة الموضوع بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٦ وبالعدد ٨٤/ب/٢٠١١ حكما غيابياً يقضي بالزام المدعى عليه السعودي الجنسية بأن يؤدي الى المدعى مبلغاً مقداره (٦,٩٨٧,٢٧) ستة آلاف وتسعمائة وسبعة وثمانون دولار وسبعة وعشرون سنتا امريكي و(٥٧٠,٢٥٠) خمسمائة وسبعون الفا ومائتان وخمسون دينار عراقي وفسخ العقد المبرم بين الطرفين موضوع الدعوى المرقمة (٤٠/٢٠٠٦/٥٠٩) في ٢٠١٢/١٠/١٢ اصدرت محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية بتاريخ ٢٠١٢/٦/١١ بالعدد ٥٣٩/س/٢٠١٢ حكما حضورياً يقضي بفسخ الحكم البدائي تعديلا والحكم بفسخ العقد المبرم بين الطرفين المتعاقدين والرقم ٤٠/٢٠٦/٥٠٩ في ٢٠٠٦/١٠/١٢ والزام المستأنف عليه بتأديته للمستأنف المدعي مبلغاً قدره (ستة آلاف وتسعمائة وسبعة وثمانون دولار وسبعة وعشرون سنتا امريكيًا وخمسمائة وسبعون الف وخمسمائة وعشرون دينار) وتحميل المستأنف عليه المصاريف ولعدم قناعة وكيل المستأنف بالحكم طعن به تمييزاً بلائحته المؤرخة في ٢٠١٢/٧/١٠ .

القرار

لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بأنه صحيح وموافق للقانون ذلك ان الطعن التمييزي قد انصب على عدم الحكم للمدعي بالغرامات التأخيرية وحيث ان المدعى عليه لم يقيم بتنفيذ العقد فأن المدعي والحالة هذه لا يستحق الغرامات التأخيرية كون تلك الغرامات ترد على العقود التي يتأخر فيها المتعاقد عن تنفيذ التزامه بالتجهيز في المدة المحددة لا العقود التي لم تنفذ اصلاً لذا يكون الحكم المميز منطبقاً وأحكام القانون ، قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصادر القرار بالاتفاق في ٢٣/رمضان/١٤٣٣ هـ الموافق ١٢/٨/٢٠١٢

ثانياً: تلتزم الجهات المالكة للعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية بإبرام عقود التصرفات القانونية عليها خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تأريخ تقدير بدلات البيع أو الإيجار أو المساطحة .

ثالثاً: تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بمتابعة وتقويم أداء لجان التقدير الواردة في المادة (٢) من هذا النظام وإصدار الأوامر الخاصة بتشكيلها .

المادة -٤- - أولاً: تُملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ضمن التصميم الأساس ببدل بيع قدره (١٠%) عشرة من المئة من قيمة الأرض على أن يتولى المستثمر إيصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها .

ثانياً: يُملك المستثمر والمطور والمطور الثانوي الأراضي المخصصة لأغراض الإسكان التي تقع خارج التصميم الأساس بدون بدل ، على أن لا تحتسب قيمة الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن وأن يتولى المستثمر إيصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها .

ثالثاً: أ. تملك الارض المخصصة للمشاريع الصناعية خارج التصميم الأساس ببدل بيع قدره ٥% من القيمة الحقيقية للأرض .
ب. تملك الاراضي المخصصة للمشاريع الصناعية التي تقع داخل التصميم الأساس ببدل بيع قدره ١٥% من القيمة الحقيقية للأرض .

المادة -٥- - تُؤجر الجهة المالكة للعقار أو الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع الهيئة الوطنية لاستثمار الأراضي والعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية وفقاً للنسب المنوية من بدل الايجار السنوي المقدر لكل منها من اللجان المشكلة بموجب المادة (٢) من هذا النظام وعلى النحو الآتي :

أولاً: أ. الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروع أو المشاريع السكنية أو المدن السكنية المتعددة الأغراض مثل المجمع الترفيهي أو التجاري أو الخدمي ضمن

المدن السكنية بعد إفرادها ، مقابل بدل إيجار أو مساطحة قدره (٧%) سبعة من المئة من قيمة بدل الإيجار المقدر بنسبة (١٠%) من القيمة الحقيقية للأرض ، على أن يقوم المستثمر بإعادة الأراضي التي تستخدم للنفع العام مثل الحدائق والشوارع وغيرها إلى الجهات الحكومية المعنية خلال (٦٠) ستين يوماً من تأريخ انجاز المشروع مجاناً.

ب. يستثنى من أحكام الفقرة (أ) أنفاً الأراضي المخصصة للخدمات العامة غير الربحية داخل المجمعات السكنية مثل مراكز الشرطة والإطفاء ودور العبادة .

ثانياً: الأراضي والأبنية اللازمة لأغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الزراعية أو الصناعية أو الخدمية أو السياحية أو التجارية أو الترفيهية وغيرها على النحو الآتي :

أ. تؤجر الأراضي المخصصة للمشاريع الزراعية التي تؤدي إلى زيادة وتحسين الإنتاج الحيواني والنباتي من خلال الاسترشاد بالمصفوفة الفنية المعتمدة لدى وزارة الزراعة وكما يأتي :

١. الأراضي المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائة ببدل إيجار قدره (٢٠%) عشرون من المائة .

٢. الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائة ببدل إيجار قدره (١٠%) عشرة من المائة .

٣. الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة وليس لها حصة مائة ببدل إيجار قدره (٢%) اثنان من المائة .

٤. الأراضي غير المستصلحة وغير الصالحة للزراعة وليس لها حصة مائة ببدل إيجار قدره (١%) واحد من المائة .

ب. المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لأغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل إيجار أو مساطحة قدره (٢%) اثنان من المائة .

جـ. المشاريع الكهربائية والنفطية وغيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة (BOT) بناء ، تشغيل ، تحويل أو (BOO) بناء ، تشغيل ، تملك أو غيرها ببدل إيجار أو مساطحة قدره (٢%) اثنان من المائة .

د. المشاريع الخدمية مثل مشاريع المؤسسات الصحية والتعليمية وغيرها ببدل إيجار أو مساطحة قدره (٥%) خمسة من المائة .

هـ. المشاريع السياحية مثل المدن السياحية أو مدن الألعاب أو المجمعات الترفيهية وغيرها ببدل إيجار أو مساطحة قدره (١٠%) عشرة من المائة .

و. المشاريع التجارية مثل المراكز التجارية والفنادق وغيرها ببدل إيجار أو مساطحة قدره (١٠%) عشرة من المائة للخمس عشرة سنة الأولى من تأريخ بدء التشغيل التجاري للمشروع ، وتكون النسبة بعد انتهاء المدة المذكورة ببدل إيجار قدره (٣%) ثلاثة من المائة من قيمة الأرض ويثبت ذلك في العقد الاستثماري المبرم بين الطرفين.

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

المادة -٧- أولاً: تؤول بدلات البيع أو الإيجار أو المساطحة إلى الخزينة العامة على أن يعاد تخصيصها إلى 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 أو المرافق العامة داخل المشروع .

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

ثالثاً: يبدأ تأريخ استحقاق بدل التملك أو الإيجار أو المساطحة من تأريخ بدء التشغيل التجاري أو الإنتاج للمشروع ، على أن يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع خلال المدة المحددة في العقد .

المادة -٨- أولاً: تسري بدلات البيع أو الإيجار أو المساطحة الواردة في هذا النظام على المشاريع الاستثمارية السكنية الحاصلة على إجازات استثمار نافذة قبل