

# وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



## التعليمات التنفيذية

## للائحة التصرف بالعقارات البلدية

الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ



بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج  
الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات البلدية

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج  
الداخلي / 4100561883 فر / 1441-12-22 هـ  
المرفقات / لائحة  
إحالة إلى / وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج

الرقم  
التاريخ  
المرفقات

وزارة الشؤون  
البلدية والقروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs

رمز الوزارة ٣٦٦



### إن وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

بناءً على المادة (الثانية والثلاثين) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ التي تنص على أن يصدر الوزير القرارات اللازمة لتطبيق اللائحة. وبعد الاطلاع على نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٤) وتاريخ ١٥/١١/١٣٩٢ هـ، وعلى نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ٢١/٢/١٣٩٧ هـ.

ونظراً لما تقتضيه مصلحة العمل.

#### يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية بالصيغة المرافقة.  
ثانياً: تعامل عقود المشروعات الكبيرة المحددة بقرار من الوزير التي أبرمت قبل صدور اللائحة، بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ، وتطبق فيما عداها الأحكام الواردة في اللائحة.

ثالثاً: يعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخه.

رابعاً: يبلغ هذا القرار للجهات المعنية لتنفيذه.

السيد

### وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف

ماجد بن عبد الله الحقييل

www.momra.gov.sa

@saudimomra

info@momra.gov.sa

+966 11 456 3196

+966 11 456 9999

## المادة (١):

لغرض تطبيق هذه التعليمات، يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه التعليمات المعاني المحددة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

**الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية.

**الوزير:** وزير الشؤون البلدية والقروية.

**اللائحة:** لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

**البلدية:** الأمانة أو البلدية.

**العقارات البلدية:** العقارات التي تملكها البلديات وفق الأنظمة والتعليمات.

**المستثمر:** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

**الاستثمار:** توظيف وتشغيل العقارات البلدية بهدف المحافظة عليها وتطويرها والاستفادة من عائداتها المالية في توفير وتطوير الخدمات البلدية.

**المنافسة العامة:** فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام هذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.

**المنافسة العلنية المفتوحة:** أسلوب يهدف إلى الوصول لأعلى سعر من خلال تقديم أعلى سعر في تجمع مفتوح بعد الإعلان عنه وفق أحكام هذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.

**المعاوضة:** استبدال أرض أو مبنى مملوك للغير بأرض أو مبنى مملوك للبلدية.

**زوائد المنح:** مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح.

**زوائد التخطيط:** مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

**زوائد التنظيم:** مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

**الوكالة:** وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج.

**الضوابط:** قواعد يصدرها الوزير لتنظيم عملية الاستثمار في مجال معين وفق اللائحة.  
**السعر الاسترشادي:** سعر ترى اللجنة المختصة مناسبة عدم النزول عنه بنسبة كبيرة.  
**المشروع الرائد:** مشروع يساهم في التنمية المستدامة في مجال أو نشاط معين، ويحقق غرضاً استثمارياً أو تنموياً أو اجتماعياً سواء من حيث الاستثمار أو التوظيف أو التقنية أو خدمة البيئة على مستوى المنطقة أو المحافظة، أو يجعل من المدينة أو المحافظة وجهة مقصودة.

**المشروع المبتكر:** مشروع استثماري يعتمد على فكرة مبتكرة مسجلة ببراءة اختراع أو حقوق ملكية فكرية، ويحقق غرضاً استثمارياً أو تنموياً أو اجتماعياً على مستوى المنطقة أو المحافظة.  
**المشروع المميز:** مشروع يضيف قيمة مميزة إلى المدينة أو المحافظة، ويتطلب كفاية مالية وفنية ودراية خاصة.  
**الغرض الاستثماري:** ما يتجاوز أهداف المشروع ذاته إلى دعم الاستثمارات الجانبية والمصاحبة، ويحفز على خلق توجه استثماري.

**الغرض التنموي:** ما يتجاوز أهداف المشروع ذاته إلى دعم التنمية وتطوير المنطقة المحيطة وتحسين البيئة.  
**الغرض الاجتماعي:** ما يتجاوز أهداف المشروع ذاته إلى دعم أبناء المنطقة من خلال التوظيف أو العلاج أو الرعاية أو التعليم أو التأهيل والتدريب.  
**الزيادة الدورية:** نسبة من العائد الاستثماري السنوي تشترطه البلدية لزيادة هذا العائد بمقدار هذه النسبة كل خمس سنوات، وتكون موضحة في كراسة الشروط والمواصفات عند الإعلان عن المنافسة.  
**التسويق:** الاستعانة ببيت خبرة متخصص لجذب مستثمرين من داخل المملكة وخارجها وتحفيزهم على الاستثمار مقابل نسبة يتفق عليها وفق الضوابط.

**السعر الافتتاحي:** السعر المعلن الذي ترى اللجنة المختصة أن تفتح به المنافسة العلنية المفتوحة.  
**الشركات ذات الامتياز العام:** شركات تمنحها الدولة حق امتياز إنتاج أو توزيع سلعة أو خدمة.

## المادة (٢):

لا يجوز إجراء أي تصرف بال عقار يخالف اللائحة والتعليمات والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.

## المادة (٣):

لا تجري البلدية أي اتفاقيات أو مذكرات تعاون أو تفاهم من شأنها التنازل عن التصرف في العقار البلدي، سواء لجهة عامة أو خاصة إلا وفق الإجراءات النظامية.

## المادة (٤):

للبلدية التصرف في الأراضي البيضاء الواقعة في نطاقها التي لم تُثبت سجلات البلدية ملكيتها لها أو لأي جهة عامة أو خاصة، وتوجد دلائل قوية على احتمال تملك البلدية لها، على ألا يتضمن التصرف فيها البيع أو إنشاء مشروعات ذات إنشاءات كبيرة أو عقوداً تتجاوز مدتها السنة.

## المادة (٥):

لا يجوز التوقف عن إعداد الدراسات والخطط أو الإجراءات الاستثمارية لعقار بلدي ما لم يصدر حكم قضائي مكتسب القطعية برفع يد البلدية عن العقار، أو يكون هناك صك ملكية أو نص نظامي صريح يخول المُدعي التصرف في العقار.

## المادة (٦):

لا يجوز للبلدية التعامل مع أي جهة كانت بما يؤدي إلى التفريط في العقار البلدي، وعليها الرفع لصاحب الصلاحية عن أي إجراء من شأنه أن يعطلها عن ممارسة اختصاصها.

## المادة (٧):

إذا تقدم أي معترض على تصرف البلدية في العقار وجب على البلدية تزويد مرجعها بتقرير عن الموقف والإجراء الذي ستخذه، وتزويد الوكالة بنسخة منه لتقديم الدعم الفني والقانوني متى لزم الأمر.

## المادة (٨):

تُعد البلدية حصراً بزوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وتزود الإدارة المختصة بالاستثمار بنسخة منه لدراسة استثمارها.

## المادة (٩):

لا تُعرض زائدة التنظيم أو زائدة التخطيط للبيع، إلا إذا كانت أنظمة البناء لا تسمح بإقامة مبانٍ مستقلة عليها، ورأت الإدارة المختصة بالاستثمار عدم إمكانية استثمارها. ويعلن عن أي زوائد يتقرر بيعها في الموقع الإلكتروني، وتوجه الدعوة للمستفيد أو المستفيدين منها لاستكمال إجراءات البيع وفق ما يحدد في التعاميم والقرارات الوزارية ذات الصلة.

## المادة (١٠):

إذا تقرر إمكانية البناء على زائدة التخطيط أو زائدة التنظيم، فتحدد الإدارة المعنية في البلدية نوع البناء الملائم وفق أنظمة البناء واستعمالات الأراضي بالتنسيق مع الإدارة المختصة بالاستثمار.

## المادة (١١):

يكون رئيس البلدية لجنة (فنية) من الإدارات المعنية يشترك فيها مندوب عن الإدارة المختصة بالاستثمار، لتحديد الزوائد التي قد يترتب على استثمارها ضرر على المجاورين.



## المادة (١٢):

إذا تعدد المستفيدون من زائدة التنظيم أو زائدة التخطيط، يتم بيع هذه الزائدة وفق منافسة علنية بينهم تحت إشراف الإدارة المختصة.

## المادة (١٣):

تضع لجنة التقدير قبل الإعلان عن بيع الزوائد، السعر الاسترشادي المستهدف في ضوء أسعار السوق، ويبقى هذا السعر سرياً لدى لجنة التقدير.

## المادة (١٤):

لا تتجاوز مساحة زائدة التنظيم أو زائدة التخطيط التي يمكن بيعها عن (٥٠) متراً مربعاً في الأراضي متساوية الأبعاد، ولا يزيد عمق الأرض في حده الأقصى عن خمسة أمتار في الأراضي غير المتساوية الأبعاد. ويستثنى من هذه المساحة ما يكون في استثماره ضرر على المجاورين.

## المادة (١٥):

إذا لم يتوافر اعتماد مالي، ولم يتوافر عقار لدى البلدية أو أي جهة حكومية، فللبلدية، بعد موافقة الوزير، شراء عقار من القطاع الخاص - عن طريق المعاوضة - يقبله مالك العقار الذي نُزعت ملكيته بموجب إقرار موثق.

## المادة (١٦):

لا تجرى المعاوضة إلا لغرض الحصول على عقار تحتاجه البلدية لتحقيق مصلحة عامة، وتقديم خدمة أساسية تُكَلَّفُ بها البلدية.

## المادة (١٧):

يتم استثمار الحدائق العامة في المخططات العامة بالمنافسة العامة وفقاً للإجراءات الواردة في المادة الرابعة عشرة من اللائحة، ولا يتم اللجوء إلى أي من الطرق الواردة في المادة الثانية عشرة من اللائحة إلا في إحدى الحالات الآتية:

١. أن تكون الحديقة من ضمن البيان المحدد للاستثمار بالمادة الثانية عشرة من اللائحة.
٢. أن يكون الاستثمار وفق المادة الثانية عشرة من اللائحة أفضل من حيث العائد المالي للبلدية بناء على عوامل الجذب الاستثماري.
٣. ألا تزيد نسبة الحدائق المستثمرة وفق المادة الثانية عشرة من اللائحة عن (٢٥٪) من إجمالي عدد الحدائق العامة في المدينة.

## المادة (١٨):

تعامل الحدائق العامة في المخططات الخاصة، بعد مضي سنتين من اعتماد المخطط، أو إعلان مالك المخطط عن عدم رغبته في استثمارها أيهما أسبق، معاملة الحدائق العامة في المخططات العامة، وتتبع فيها الإجراءات والشروط ذاتها.

## المادة (١٩):

لا تزيد نسبة البناء في الحديقة العامة عن (٢٥٪) من مساحة الحديقة الإجمالية، ولا يجوز تعديل النشاط الاستثماري في الحديقة بما يخل بوظيفتها الأساسية في الحيز العمراني الذي تقع فيه.

## المادة (٢٠):

تكوّن لجنة الاستثمار بقرار من الوزير بناء على اقتراح من رئيس البلدية، على أن يراعى في تكوين اللجنة ما يلي:

١. أن يكون عضو لجنة الاستثمار من حملة الشهادة الجامعية، ويفضل أن يكون متخصصاً في المجالات ذات العلاقة، وللوزير الاستثناء من هذا الشرط.
٢. ألا يكون لعضو لجنة الاستثمار أي علاقة مع البلدية أو موظفيها، مثل القرابة أو المصاهرة (حتى الدرجة الرابعة)، أو مصلحة (تجارة أو استثمار أو وكالة)، أو نزاع.
٣. أن تكون رئاسة اللجنة في الأمانات والبلديات من الفئتين (أ)، (ب) لرئيس الجهة أو الوكيل المختص بالاستثمار أو من يقوم مقامه، وفي البلديات من الفئات الأخرى لرئيس البلدية.
٤. باستثناء رئيس البلدية، لا تقل مرتبة رئيس اللجنة عن الثانية عشرة.

## المادة (٢١):

تمارس لجنة الاستثمار اختصاصها وفقاً لما ورد في اللائحة والتعليمات التنفيذية، وما يصدره الوزير من تعليمات وقرارات ذات صلة، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، ولعضو اللجنة الذي له رأي مختلف إثبات رأيه في المحضر المعد لذلك.

## المادة (٢٢):

تكوّن لجنة التقدير بقرار من الوزير بناء على اقتراح من رئيس البلدية، على أن يراعى في تكوين اللجنة ما يلي:

١. أن يكون عضو لجنة التقدير من حملة الشهادة الجامعية، ويفضل أن يكون متخصصاً في المجالات ذات العلاقة، وللوزير الاستثناء من هذا الشرط.
٢. ألا يكون لأي عضو في لجنة التقدير أي علاقة مع البلدية أو موظفيها، مثل: القرابة أو المصاهرة (حتى الدرجة الرابعة)، أو مصلحة (تجارة أو استثمار أو وكالة)، أو نزاع.

٣. أن تكون رئاسة اللجنة في الأمانات والبلديات من الفئتين (أ)، (ب) لرئيس الجهة أو المسؤول في الإدارة المختصة بالاستثمار، أو من يقوم مقامه، وفي البلديات من الفئات الأخرى رئيس البلدية.
٤. باستثناء رئيس البلدية لا تقل مرتبة رئيس اللجنة عن الثانية عشرة.

### المادة (٢٣):

تقتصر مهمات لجنة التقدير على ما ورد في المادة الخامسة عشرة من اللائحة، وتصدر قراراتها بالأغلبية، ولعضو اللجنة الذي له رأي مختلف إثبات رأيه في التقدير في المحضر المعد لذلك.

### المادة (٢٤):

يصدر بتكوين لجنة فتح المظاريف قرار من رئيس البلدية مع مراعاة ما يلي:

١. ألا تقل مرتبة رئيس اللجنة عن (الثامنة).
٢. ألا يكون لأي عضو في لجنة فتح المظاريف مصلحة تعاقدية مع البلدية، أو يكون مستفيداً بأي حال من الأحوال من المنافسة المعلن عنها.
٣. ألا يكون رئيس اللجنة أو أحد أعضائها مشتركاً في لجنة الاستثمار أو لجنة التقدير أو أي لجنة أخرى تتعارض مع عملها.

### المادة (٢٥):

تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجوز أن يكون الحضور إلكترونياً أو افتراضياً عن بعد، وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم.

### المادة (٢٦):

للبلدية أن تتعاقد مع بيت خبرة أو أكثر لتسويق مشروعاتها الاستثمارية وفقاً للضوابط، على أن يكون استحقاق بيت الخبرة مرتبطاً بترسية المنافسة على المستثمر.

### المادة (٢٧):

تُعد الوكالة تصنيفاً للمشروعات النوعية والمشروعات التي يتطلب الاستثمار فيها تقنية عالية مما ترى أن يطبق في شأنها أسلوب التأهيل المسبق، ويصدر التصنيف بقرار من الوزير، ويمكن تحديثه بالأداة نفسها كلما دعت الحاجة لذلك.

### المادة (٢٨):

تقترح كل بلدية المشروعات النوعية والمشروعات ذات التقنية العالية، التي ترى انطباق التصنيف عليها، ويعرض عنها لأخذ موافقة الوزير أو من يفوضه على بدء عملية التأهيل.

## المادة (٢٩):

تتولى الإدارة المختصة بالاستثمار في البلدية دراسة طلبات التأهيل، وفقاً للضوابط، وترفع توصياتها لصاحب الصلاحية.

## المادة (٣٠):

قبل طرح أي فرصة استثمارية، تُعد البلدية كراسة الشروط والمواصفات، ويراعى أن تكون الشروط العامة متوافقة مع النموذج المعتمد، ويُحدد في كراسة الشروط والمواصفات ما قد تختاره البلدية من الخيارات الآتية:

١. النسبة المحددة من الفترة الزمنية غير المدفوعة من العقد للتجهيز أو الإنشاء.
٢. شرط الزيادة الدورية في العائد المالي للعقد.
٣. النموذج الذي يحدد بيت الخبرة المتخصص في التسويق إن وجد.
٤. الطريقة التي ستتم المفاضلة على أساسها. وإذا كان من ضمن المشاريع المميزة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة الثانية عشرة من اللائحة.

## المادة (٣١):

تُوفر البلدية كافة المعلومات اللازمة عن العقار المراد طرحه وتتاح للمستثمرين في وقت واحد، وأي سؤال تجيب عليه البلدية يجب إرساله مع الإجابة إلى غيره من المستثمرين الذين قاموا بشراء الكراسة في التوقيت نفسه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

## المادة (٣٢):

تتولى الإدارة المختصة بالاستثمار تقدير قيمة كراسة الشروط والمواصفات مع مراعاة ما يلي:

١. القيمة السوقية للمشروع.
٢. العناصر الفنية والتقنية التي يتطلبها المشروع.
٣. الدراسات التي أجرتها البلدية لأجل إعداد الكراسة.
٤. حجم الكادر الإداري والفني المشارك في الإعداد للمشروع.
٥. الدور الذي يؤديه المشروع في تنمية المدينة.

## المادة (٣٣):

إذا أعلن عن المنافسة ولم يتقدم لها أي مستثمر، فيمكن للبلدية تأجيرها مباشرة وفقاً للمادة السابعة والعشرين من اللائحة متى توافرت شروطها.

## المادة (٣٤):

العقارات البلدية المستثناة من المنافسة العامة هي:

١. العقار المستثمر بعقد مع جهة حكومية.
٢. العقار المستثمر بعقد مع شركة ذات امتياز عام.
٣. العقار المستثمر بعقد مع شركة تساهم فيها الدولة لاستخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية.
٤. العقار المؤجر على منفذ مشروع.
٥. العقار المؤجر لمعالجة وضع استثمار عقاري قائم.
٦. العقار المخصص حديقة عامة في مخطط خاص خلال سنتين من تاريخ اعتماد المخطط ما لم يتنازل صاحب المخطط عن حقه في إنشائها واستثمارها قبل مضي هذه المدة.
٧. العقار المستثمر لغرض إقامة أنشطة أو فعاليات مؤقتة.
٨. العقار المستثمر في مشروع ذي فكرة مبتكرة، أو مشروع رائد، أو مشروع مميز، متى كان أي من هذه المشروعات يهدف إلى تحقيق أغراض استثمارية أو تنموية أو اجتماعية.
٩. العقار الذي يتقرر طرحه في منافسة علنية مفتوحة.

## المادة (٣٥):

يشترط لتأجير العقار البلدي للجهة الحكومية ما يلي:

١. أن تكون الخدمة المقدمة في الاستثمار تحقق هدفاً ضمن اختصاصات الجهة.
٢. أن يكون الدخل الأغلب للجهة الحكومية أو للموازنة العامة حتى ولو كان للشركة المشغلة نسبة من الدخل.
٣. ألا يؤدي التأجير إلى تملك الجهة الحكومية أو الشركة المتعاقدة معها للعقار أو جزء منه.
٤. ألا تدخل الجهة الحكومية شريكة في ملكية العقار.

## المادة (٣٦):

تُعامل الشركات ذات الامتياز العام معاملة الجهات الحكومية، من حيث التأجير باستثناء الفقرة (٢) المشار إليها في المادة (٣٥) من هذه التعليمات.

## المادة (٣٧):

تُعامل الشركات التي تساهم فيها الدولة من حيث تأجير العقار البلدي معاملة الشركات ذات الامتياز العام مع إضافة الشرطين الآتيين:

١. أن تستخدم العقار لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية.
٢. ألا تقل مساهمة الدولة في رأس مال الشركة عن (٢٥٪).

## المادة (٣٨):

- للبلدية تأجير العقار البلدي على منفذي المشروعات، وذلك وفق الشروط الآتية:
١. أن يكون لدى منفذ المشروع عقد قائم لتنفيذ مشروع لصالح الجهة المتعاقدة أو لتنفيذ خدمة عامة.
  ٢. أن يكون المستأجر هو منفذ المشروع أو وكيله أو المتعاقد معه من الباطن.
  ٣. أن يقدم ضماناً بنكياً لا يفرج عنه إلا بعد انتهاء العقد وتسليم الموقع نظيفاً.
  ٤. لا تزيد مدة عقد التأجير عن ثلاث سنوات، ويحق للبلدية تمديده بشرط ألا تتجاوز مدة التمديد مدة تنفيذ المشروع.
  ٥. ينتهي عقد التأجير بانتهاء الحاجة إلى العقار المؤجر أو بانتهاء تنفيذ المشروع أيهما أسبق.
  ٦. عدم إقامة أي إنشاءات ثابتة مثل المباني والخزانات الخرسانية الأرضية، أو استخدامه في تجميع المخلفات أو سكناً للعمال أو خلط الخرسانة الجاهزة.
  ٧. ألا يؤدي التأجير إلى إلحاق الضرر بالمجاورين أو المرافق العامة، ولا يتعارض مع استعمال المنطقة.

## المادة (٣٩):

- للبلدية تأجير العقار البلدي على منفذ مشروع استثماري قائم بعقد مع البلدية، متى ما كانت الظروف أو الاشتراطات البلدية أو الأنظمة والتعليمات الجديدة توجب عليه تعديل الاشتراطات، ولا تمكنه المساحة المستثمرة من تحقيق هذه المتطلبات، وذلك بعد توافر الشروط الآتية:
١. أن يرتبط تأجير العقار بمعالجة وضع استثمار عقاري قائم.
  ٢. ألا يمكن استمرار الاستثمار العقاري القائم بدون هذا التأجير.
  ٣. ألا تزيد مساحة العقار المؤجر وفق هذه الفقرة عن الحاجة لتصحيح الوضع الاستثماري القائم.
  ٤. أن ترتبط مدة التأجير بما تبقى من مدة عقد الاستثمار القائم أو التمديد المسموح به نظاماً لمثله.
  ٥. أن يتم تقدير الأجرة وفقاً لأسعار السوق.

## المادة (٤٠):

لمالك المخطط الخاص حق استثمار الحديقة العامة الواقعة في المخطط على أن يباشر إنشاء المشروع خلال سنتين من تاريخ اعتماد المخطط، وأن يلتزم بالمواصفات الفنية المعتمدة من البلدية، وله التعاقد من الباطن مع أحد المطورين بشرط الموافقة المسبقة من البلدية.



## المادة (٤١):

إذا لم يتقدم مالك المخطط بطلب استثمار الحديقة خلال المدة المشار إليها في المادة (٤٠) من هذه التعليمات، فيسقط حقه في الاستثمار، وللبلدية استثمارها وفقاً للائحة.

## المادة (٤٢):

لا يمنع عدم ممارسة مالك المخطط لحقه في الاستثمار خلال المدة المحددة، من دخوله متنافساً على استثمار الحديقة متى توافرت فيه الشروط النظامية.

## المادة (٤٣):

لا يجوز التأجير المباشر للعقار البلدي وفقاً للمادة السابعة والعشرين من اللائحة، إلا بعد التأكد من سلامة الإجراءات المتبعة في الإعلان عن المنافسة العامة.

## المادة (٤٤):

يجب أن تكون الشروط والمواصفات التي يتم التعاقد بموجبها في التأجير المباشر، هي ذاتها التي أعلن عنها في المنافسة العامة، ولا يجوز إدخال تعديل على هذه الشروط والمواصفات.

## المادة (٤٥):

باستثناء الحقائق العامة، يجب أن تكون هناك فترة زمنية فاصلة بين الإعلان الأول والإعلان الثاني لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر، يتم فيها مراجعة أسلوب المنافسة وطريقة التسويق والإجراءات والشروط والمواصفات، ودراسة أسباب العزوف عن الاستثمار.

## المادة (٤٦):

يجب ألا يقل سعر التأجير المباشر عن السعر الاسترشادي بـ (٢٥٪) إلا بعد موافقة الوزير أو من يفوضه.

## المادة (٤٧):

فيما عدا عقود البيع، والمشروعات الكبيرة التي تتضمن إنشاء مبانٍ، يبقى الضمان البنكي المنصوص عليه في الفقرة (٧) من البند (ثانياً) من المادة الرابعة عشرة من اللائحة سارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

## المادة (٤٨):

تلتزم البلدية في إعداد العقود وفي الإشعارات والإخطارات الموجهة إلى المستثمر بالإجراءات والنماذج المعتمدة.

## المادة (٤٩):

لا يجوز أن يتضمن العقد التزاماً يخالف اللائحة أو التعليمات، أو شروط المشروع ومواصفاته، أو يعفي المستثمر من التزام ورد فيها.

## المادة (٥٠):

لا يتم اللجوء إلى خيار إنهاء العقد إلا بعد استنفاد الوسائل الأخرى، شريطة أن تتبع في إجراءات إنهاء العقد ما تنص عليه اللائحة والتعليمات التنفيذية والعقود المبرمة مع المستثمرين.

## المادة (٥١):

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية.

## المادة (٥٢):

تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.

## المادة (٥٣):

تحدد مدد العقود بحسب أهمية الاستثمار ووفقاً للشروط والمواصفات، ويراعى قدر الإمكان ألا يتم الوصول بالمدد إلى الحدود القصوى الواردة في المادة الحادية والعشرين من اللائحة، إلا عندما يتطلب الأمر ذلك.

## المادة (٥٤):

تعد الفترة الزمنية غير المدفوعة للتجهيز أو الإنشاء، جزءاً من مدة العقد دون أن يُدفع عنها عائد مالي، وذلك متى تحققت الشروط اللازمة لذلك.

## المادة (٥٥):

تُعد قيمة المنشآت المقامة على العقار البلدي والتي تؤول ملكيتها للبلدية في نهاية مدة العقد الأصلية أحد عناصر قيمة العقد عند إعادة تقدير قيمة العقار من قبل لجنة الاستثمار عند التمديد.

## المادة (٥٦):

فيما عدا العقارات البلدية المستثناة من المنافسة العامة، تطرح العقارات التي يتقرر عدم تمديد عقود استثمارها للمنافسة العامة قبل السنة الأخيرة من انتهاء العقد.

## المادة (٥٧):

تُحدد نسب الزيادة الدورية للعقد بشكل متدرج يتناسب مع حجم المشروع، والعائد الاستثماري المتوقع، على ألا تزيد النسبة في كل زيادة عن (١٠٪) كل خمس سنوات.

## المادة (٥٨):

تراعي البلدية - في تحديد نسبة الزيادة - معطيات السوق والتغيرات الاقتصادية، بما في ذلك التضخم أو استهلاك العقار، وتكون النسبة واضحة ومحددة في كراسات الشروط والمواصفات الفنية عند الإعلان عن المنافسة.

## المادة (٥٩):

يكون استثمار العقارات البلدية التالية وفقاً للضوابط الخاصة بكل منها:

١. الأراضي الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ.
٢. العقارات البلدية التي تُحدد بقرار من الوزير لغرض إقامة أنشطة أو فعاليات مؤقتة.
٣. العقارات البلدية المستثمرة في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة والمشروعات الرائدة، والمميزة التي تهدف إلى تحقيق أغراض استثمارية أو تنموية أو اجتماعية.
٤. تطوير الأراضي المخططة والمخصصة للأغراض التجارية والمنح السكنية بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة عن طريق أحد المستثمرين، إذا استخدمت في ذلك الطريقة الثانية الواردة في الفقرة (١) من المادة الثالثة عشرة من اللائحة.
٥. تطوير الأراضي المخصصة للأغراض الخدمية والصناعية بتزويد هذه الأراضي بالخدمات الأساسية اللازمة أو إنشائها أو بكليهما عن طريق أحد المستثمرين الواردة في الفقرة (٢) من المادة الثالثة عشرة من اللائحة.
٦. العقارات التي تستثمر عن طريق المنافسة العلنية المفتوحة.

## المادة (٦٠):

تضع البلدية خططها الاستثمارية بعد دراسة وتقييم الفرص الاستثمارية، وتصنفها وفقاً لأنواع الاستثمار المقترح، وتزود الوكالة بنسخة من هذه الخطط للمتابعة.

## المادة (٦١):

تُعد الإدارة المختصة بالاستثمار في البلدية مسؤولة مباشرة عن تطبيق أحكام اللائحة والتعليمات والقرارات الصادرة تنفيذاً لها، ولها الاستعانة بمن تراه من المستشارين والخبراء وفقاً للأنظمة.

## المادة (٦٢):

تنسق الإدارة المختصة بالاستثمار مع الوكالة في معالجة قضايا الاستثمار وإدارة العقود، وتزود الوكالة قبل وقت كاف بالمعلومات اللازمة عن حالة الاستثمار في البلدية بشكل دوري.

## المادة (٦٣):

تلتزم البلدية بالنماذج المعتمدة في العقود والإشعارات والمخاطبات المتعلقة بإدارة العقد، وتزود الوكالة بما قد يظهر لها من خلال التطبيق من ملحوظات على هذه النماذج.