



لائحة التصرف بالعقارات البلدية

الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 29/6/1441هـ





الأمر السامي

الدокумент الملاقي
رقم الصادر: ٤٠١٥٣
تاريخ الصادر: ٢٩/٠٦/١٤٤١
العرفات: ٦٧



بيان المرفق بالكتاب



المملكة العربية السعودية
الرئاسة العامة للملكية
(٤١)

الأمر السامي

برقية

“سلم حالاً”

صاحب المعالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف
نسخة للأمانة العامة لمجلس الوزراء
نسخة لوزارة الإعلام
نسخة لوزارة المالية
نسخة لوزارة الاقتصاد والتخطيط
نسخة لهيئة الخبراء بمجلس الوزراء
نسخة للديوان العام للمحاسبة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

اطلعنا على برقية سمو الأمين العام لمجلس الوزراء رقم ٥٨٣١ في ١٤٤١/٦/٢٨ هـ بشأن المعاملة المشتملة على كتابكم رقم ٤٦٥٣٦ في ١٤٤٠/٩/٣ هـ المرفق به مشروع تحدث لائحة التصرف بالعقارات البلدية العاشرة عليها بالأمر رقم ٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ، وما أوضحتموه بهذا الخصوص، وطلبكم الموافقة على التحديثات المضافة على اللائحة. وما أوضحو سموه من أن هيئة الخبراء بمجلس الوزراء درست الموضوع، بمشاركة مندوبين من الجهات ذات العلاقة، وأعد المجتمعون المحضر رقم (٨٤١) في ١٤٤١/٦/٢٤ هـ الذي انتهوا فيه إلى التوصية بالموافقة على ما يلي: أولاً، مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية، بالصيغة المرفقة للمحضر. ثانياً، يحق للمستثمرين الذي أبرموا عقود استئجار أراضي قبل صدور اللائحة المشار إليها في البند (أولاً) - لمدة خمس وعشرين سنة - لإقامة مشاريع استثمارية كبيرة - والمحددة بشكل مسبق من الوزير، والتي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر مثل (المصانع، ومرافق الإيواء السياحي، والقرى والشاليهات والمنتجعات السياحية، والمدن الترفيهية، وحدائق الحيوان، والمعجمات التجارية، والمراكز الرياضية، وصالات الأفراح، ومحطات الوقود وما في حكمها) - تمديد عقود إيجارتها بعد انتهاء المدة المحددة في العقد لمدد لا تتعدي في مجموعها خمساً وعشرين سنة، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة الإيجار عند كل تمديد، من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق. مضيئاً سموه أن أمانة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية أوضحت ببرقيتها رقم ١٢٨٤٠ في ١٤٤١/٦/٢٧ هـ أن الموضوع اتخد بشأنه

الدیکٹ امتحان کے جھنپس

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم الصادر: ٤٠١٥٢
تاريخ الصدور: ٢٩ / ٦ / ١٤٤١
الموقعات: ١٦



الْمِلَكُ الْعَرِسَةُ السَّعْوَدِيُّ

الافتراضيات المنشورة في برقة

حضر اللجنة الدائمة للمجلس رقم (٤١/٦٢) في ١٤٤١/٦/٢٦ المتضمن مناسبة ما انتهى إليه المجتمعون في المحضر المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء المشار إليه. وما رأته اللجنة العامة لمجلس الوزراء بهذا الصدد.

ولموقتنا على ذلك، اعتمدوا إكمال اللازم بموجبه.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
رئيس مجلس الوزراء



المادة الأولى:

لغرض تطبيق هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المحددة أمام كل منها، وذلك على النحو الآتي:

الوزارة: وزارة الشؤون البلدية والقروية.

الوزير: وزير الشؤون البلدية والقروية.

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 تنفيذًا 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 تنفيذًا 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

العقار المخصص للنفع العام: الأرضي أو المباني المخصصة لبيع الماشية واللحوم والخضار والفواكه والحبوب والفحم وما في حكمها.

العقار المخصص للنشاط الخدمي: الأرضي أو المباني المخصصة للورش (الصناعية، الحرفية، المهنية) ومراكز توزيع الغاز، ومعارض، وتفكيك السيارات التالفة (التشليح) وما في حكمها

. اللائحة: لائحة التصرف بالعقارات البلدية.



المادة الثانية:

تشمل العقارات البلدية الأرضي والمباني والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة وما يخصص للمرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي عقارات أخرى تؤول ملكيتها للبلدية، أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاماً.

المادة الثالثة:

يجوز بقرار من الوزير التصرف في زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وفقاً لقواعد الآتية:

- ١ - تقدر قيمة زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط من قبل لجنة التقدير.
- ٢ - تباع زوائد المنح على الممنوح، وتراعي اللجنة أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع.
- ٣ - تباع مالك العقار المجاور زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها أو لا يمكن للبلدية استثمارها، وذلك بسعر السوق وقت البيع.
- ٤ - تباع أو تستثمر زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها؛ عن طريق المنافسة العامة.
- ٥ - تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون لها، التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها، أو لا يمكن للبلدية استثمارها، عن طريق منافسة علنية تقتصر عليهم وذلك بعد تعديل خطوط التنظيم.
ويجوز للوزير تفويض من يراه بشأن بيع زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط.

المادة الرابعة:

تستثمر الأرضي الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ، وفقاً للضوابط التي يحددها الوزير.

المادة الخامسة:

يجوز بقرار من الوزير معاوضة عقار تملكه البلدية بعقار مملوك للغير، وفقاً لقواعد التصرف بالمعاوضة المنصوص عليها في المادة (السادسة) من اللائحة.

المادة السادسة:

تم المعاوضة وفق القواعد الآتية:

- ١ - تقدر قيمة العقار المعاوض والمعاوض به ويتم وضع اليد المؤقت على العقار وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولائحته التنفيذية والتعليمات الصادرة تنفيذأً له.
- ٢ - يجب أن يكون الغرض من المعاوضة هو تحقيق مصلحة عامة من خلال تقديم خدمة أساسية تنموية على أن تكون هذه الخدمة من الخدمات التي تكلف البلدية بتوفيرها
- ٣ - تكون المعاوضة مع عقار حكومي ولا تكون مع عقار خاص إلا في حالة عدم توافر العقار المطلوب لدى أي جهة حكومية، وعدم توافر اعتمادات مالية لنزع الملكية في وقت حاجة البلدية إلى العقار
- ٤ - يراعى قبل التصرف بأي عقار بالمعاوضة أن يكون موقع العقار في مخطط معتمد من صاحب الصلاحية .

**المادة السابعة:**

تُستثمر العقارات البلدية عن طريق المنافسة العامة وفقاً للإجراءات الواردة في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة.

المادة الثامنة:

تُستثمر العقارات البلدية في أنواع النشاط الاستثماري الذي تسمح به الأنظمة والتعليمات وتحدد المواقع والمساحات الازمة لهذه الأنواع من النشاط وفق احتياجات كل مدينة، أو محافظة، أو مركز.

المادة التاسعة:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

المادة العاشرة:

مع مراعاة القيمة السوقية، يستثنى من المنافسة العامة ما يلي:

١- عقود استثمار العقارات البلدية المبرمة مع الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تساهم فيها الدولة لاستخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والماء والهاتف والمياه والصرف الصحي.

٢- العقار المخصص للنفع العام، والعقار المخصص للنشاط الخدمي الذي يرى الوزير استثناءه من المنافسة العامة، بشرط عدم التنازل عن العقد أو تأجيره من الباطن وأن يمارس المستثمر النشاط بنفسه. ولا يجوز إبرام أكثر من عقد مع مستثمر واحد في مشروع مستثنى من المنافسة العامة إلا في حالة عدم وجود طلبات من مستثمرين آخرين.

٣- العقارات البلدية التي تحدد بقرار من الوزير لغرض إقامة أنشطة أو فعاليات مؤقتة وفق ضوابط تصدر بقرار من الوزير، على أن تقدر لجنة الاستثمار قيمة إيجارها، وذلك دون الإخلال بما تفرضه به اللائحة من أحكام وما قرر نظاماً من أحكام أخرى ذات صلة.

٤- العقارات البلدية المستثمرة في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة، والمشروعات الرائدة، والمميزة التي تهدف إلى تحقيق أغراض استثمارية أو تنمية أو اجتماعية وفقاً للضوابط التي تحدد بقرار من الوزير.

٥- العقارات التي تؤجر على منفذ المشروع بما لا يتجاوز (ثلاث) سنوات قابلة للتمديد تبعاً لحاجة المشروع المنفذ.

٦- العقارات التي تؤجر لمعالجة أوضاع استثمار عقاري قائم.

عدلت المادة بموجب الأمر السامي رقم (73407) وتاريخ 25/10/1444 هـ وذلك بإضافة فقرة سابعة تنص على التالي:

٧- العقارات التي تؤجر على القطاع الخاص لإقامة لوحتين ترشد قائدي المركبات إلى الطرق والشوارع المؤدية للفعاليات تكون وفقاً لضوابط تصدر بقرار من الوزير.



المادة الحادية عشرة:

تستثنى الأراضي المخصصة للحدائق العامة الواقعة في المخططات المملوكة للقطاع الخاص من الاستثمار بالمنافسة العامة، ويعطى صاحب المخطط حق إنشائها واستثمارها، ويتم تقدير الأجرا من قبل لجنة الاستثمار، وفقاً للشروط الآتية:

١- أن يتم الإنشاء وفق المواصفات الفنية التي تحددها البلدية .

٢- أن يباشر المستثمر الإنشاء خلال فترة لا تتجاوز سنتين من تاريخ اعتماد المخطط.

وفي حالة انقضاء هذه الفترة دون ممارسة صاحب المخطط حقه، فتستثمر البلدية تلك الأرضي وفقاً لأحكام اللائحة .

المادة الثانية عشرة:

يجوز بقرار من الوزير استثمار العقارات البلدية الآتية:

١- الحدائق العامة

٢- المشاريع المميزة التي تحتاج إلى كفاية مالية وفنية ودرامية خاصة والتي تحدد بقرار من الوزير بناء على توصية من رئيس البلدية.

وذلك عن طريق المنافسة العامة من خلال المفضلة بإحدى الطرق الآتية:

الطريقة الأولى: تثبت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة فيها على أعلى عائد سنوي يستحق للبلدية من دخل المشروع.

الطريقة الثانية: تكون المنافسة فيها على المدة الزمنية للاستثمار وأعلى عائد سنوي يستحق للبلدية من دخل المشروع معاً. الطريقة

الثالثة: تثبت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة فيها على أعلى عائد سنوي يستحق للبلدية من دخل المشروع مع ضمان حد أدنى سنوي للبلدية، ويجب ألا تقل نسبة العائد عن الحد الأدنى.

وتحدد طريقة المفضلة بين العروض في التعليمات التي يصدرها الوزير بهذا الشأن على أن ينص على ذلك في شروط المنافسة عند الإعلان عنها .

المادة الثالثة عشرة:

يجوز بموافقة الوزير تطوير الأراضي المخططة واستثمارها على النحو الآتي:

١- الأرضي المخططة والمخصصة للأغراض التجارية والمنج السكنية التابعة للبلدية:

تطوير الأرضي المخططة والمخصصة للأغراض التجارية والمنج السكنية بتزويدها بالخدمات الأساسية الازمة عن طريق أحد المستثمرين على أن تسدد تكلفة تنفيذ هذه الخدمات للمستثمر بإحدى الطريقتين الآتتين:

الطريقة الأولى: تمكين المستثمر من حق الانتفاع بنسبة من الأرضي المطورة لفترة زمنية معينة وذلك وفق ما هو وارد في المادة (الحادية والعشرين) من اللائحة.

الطريقة الثانية: التنازل عن نسبة من ملكية الأرضي المطورة لصالح المستثمر على ألا تتعدي هذه النسبة (20%) من صافي المساحة الإجمالية لهذه الأرضي بعد التطوير، ويستثنى من الأرضي المتنازل عنها ما يقع منها على شارع تجاري، ويكون ذلك وفق ضوابط تصدر بقرار من الوزير.

٢- الأرضي المخصصة للأغراض الخدمية والصناعية:

تطوير الأرضي المخصصة للأغراض الخدمية والصناعية بتزويده هذه الأرضي بالخدمات الأساسية الازمة أو إنشائهما أو بكلهما عن طريق أحد المستثمرين واستيفاء تكاليف التطوير حسب الضوابط التي تصدر بقرار من الوزير.

ويتم الإعلان عن المنافسة في الحالات المشار إليها في هذه المادة وفق ما ورد في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة.



عدلت الفقرة الثانية من المادة بموجب الأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 29/8/1442 هـ وذلك بحذف عبارة **(والصناعية)** ليكون نص الفقرة كالتالي:

2- الأراضي المخصصة للأغراض الخدمية: تطوير الأراضي المخصصة للأغراض الخدمية بتزويدها بالخدمات الأساسية الازمة أو إنشائها أو بكلمها عن طريق أحد المستثمرين واستيفاء تكاليف التطوير بحسب الضوابط التي تصدر بقرار من الوزير.

أضيفت هذه المادة بموجب الأمر السامي رقم (40152) وتاريخ: 29/8/1442 هـ
المادة الثالثة عشرة مكرر:

مع مراعاة حكم المادة (1) من نظام التصرف بالعقارات البلدية واستثناءً من المادة (الثالثة عشرة) من هذه اللائحة، يجوز تخصيص إيرادات بيع وتأجير العقارات البلدية لتمويل وتنفيذ البنية التحتية أو جزء منها في مخططات المنح، وفقاً لضوابط يتم إقرارها بالاتفاق بين وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان ووزير المالية، على أن تتضمن تلك الضوابط الأحكام والآليات المتعلقة بالصرف من قيمة بيع أو تأجير هذه العقارات.

المادة الرابعة عشرة:

أولاً: تطرح العقارات البلدية للمنافسة العامة بإحدى الطريقتين الآتيتين:

الطريقة الأولى: الإعلان عن المنافسة العامة مع فتح الفرصة لجميع المستثمرين للتقدم بعروضهم وفق الشروط والمواصفات المعتمدة للمشروع.

الطريقة الثانية: الإعلان عن الرغبة في تأهيل عدد من المستثمرين وفقاً لمتطلبات فنية أو مالية، على أن توجه الدعوة بعد ذلك للمستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم للمنافسة على المشروع وفقاً للبند (ثالثاً) من هذه المادة.

ثانياً: يراعى في المنافسة العامة الأحكام الآتية:

١- الإعلان عن المنافسة في الموقع الإلكتروني للبلدية وفي صحيفتين محليتين على الأقل إحداهما واسعة الانتشار في المدينة، أو المحافظة، أو المركز التي تقع فيها المنافسة

٢- ضمان حق الدخول في المنافسة العامة لجميع المستثمرين المؤهلين مع توفير فرص ومعاملة متساوية.

٣- استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٤- توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار المطروح في المنافسة العامة وتمكن المستثمرين من الحصول على هذه المعلومات في زمن واحد، وتحديد موعد واحد لتقديم العروض.

٥- تحديد زمان العرض ومكانها عند الإعلان عن المنافسة على أن تكون العرض في مظاريف مختومة لا يجوز فتحها إلا في الموعد المحدد، وألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن (ثلاثين) يوماً

٦- تحديد البلدية قيمة الرسوم (كرامة الشروط والمواصفات) التي ستستوفى من المتنافسين.

٧- تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي أو ضمان بنكي يمثل (٥٪) من قيمة العرض في حالات البيع .



- ثالثاً: يشترط في طرح المشروع عن طريق التأهيل ما يأتي:
- ١- ألا يقل عدد المتنافسين الذين توجه إليهم الدعوة عن (خمسة) متنافسين، وتكون من صلاحية الوزير تخفيض هذا العدد في حال قل عدد المتنافسين عن (خمسة)
 - ٢- أن يكون للمشاريع النوعية، أو التي يتطلب الاستثمار فيها تقنية عالية، ويحدد الوزير هذه المشاريع.
 - ٣- ألا يقبل العرض الوحيد في المنافسة التي تتم بعد التأهيل.

رابعاً: إذا لم يتوافر أيّاً من الشروط الواردة في البند (ثالثاً) من هذه المادة، فيعاد الإعلان عن المنافسة وفقاً للطريقة الأولى الواردة في البند (أولاً) من هذه المادة.

خامساً: يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقارات.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

المادة الخامسة عشرة:

لجنة التقدير:

تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من أربعة أعضاء يمثلون البلدية، ووزارة المالية، وإمارة المنطقة، والهيئة العامة لعقارات الدولة، وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف من البلدية لا تقل مرتبته عن (الثانية عشرة).
 تكون مهام هذه اللجنة الآتي:

- ١- تقدير قيمة زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتقرر بيعها لعدم إمكانية استثمارها.
- ٢- تقدير قيمة إيجار وحدات العقار المخصصة للنفع العام والنشاط الخدمي.

المادة السادسة عشرة:

لجنة فتح المظاريف:

- ١- تشكل لجنة فتح المظاريف بقرار من الأمين أو رئيس البلدية من (ثلاثة) موظفين من البلدية على ألا تقل مرتبة رئيس اللجنة عن (الثامنة)
- ٢- تتولى هذه اللجنة فتح المظاريف في الميعاد والمكان المحددين، وإعلان الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم وإعداد محضر بذلك.



المادة السابعة عشرة:

لجنة الاستثمار:

- ١- تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من (ثلاثة) أعضاء: (اثنان) يمثلان الوزارة و(الثالث) يمثل وزارة المالية.
وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف من البلدية لا تقل مرتبته عن (الثانية عشرة)، على أن يكون لكل من الوزارتين عضو احتياطي يحل محل ممثليها عند غيابه.
- ٢- تتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمنافسة العامة المقدمة وفقاً للائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً.
- ٣- لهذه اللجنة التفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالات الآتية:
 - أولاً: إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات.
 - ثانياً: إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
 - ثالثاً: إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٤- تتولى هذه اللجنة تقدير قيمة الاستثمار أو إعادة تقديره بحسب الآتي:
 - أ-تقدير قيمة استثمار العقارات البلدية المستثناة من المنافسة العامة.
 - ب- إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضى به المادة (ال السادسة والعشرين) من اللائحة.
 - ج- تقدير قيمة العائد الاستثماري للعقارات البلدية وفق الأسعار السائدة في السوق .

المادة الثامنة عشرة:

تحسب بداية مدة العقد اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسلیم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد.

المادة التاسعة عشرة:

تقوم البلدية في حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

المادة العشرون:

للبلدية منح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة لا تتجاوز (١٠ %) من فترة العقد للتجهيز أو الإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع، فعليه -في هذه الحالة- سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة. وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقاً لظروف المشروع وطبيعته ويتم النص عليها في كراسة شروط المنافسة .



المادة الحادية والعشرون:

تحدد المدة الزمنية لعقود استثمار العقارات البلدية وفقاً لما يأتي:

١- (ثلاثة) أشهر حداً أقصى للعقارات البلدية التي تحدد بقرار من الوزير لغرض إقامة الأنشطة أو الفعاليات المؤقتة وفق ما ورد في الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من اللائحة.

٢- (عشر) سنوات حداً أقصى للعقود الآتية:

أ- عقود استثمار الواقع المخصصة للوحات الإعلانية وألات البيع الذاتي.

ب- الأراضي التي لا يتضمن عقد استثمارها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر.

ج- المباني التي لا يتضمن عقد استثمارها إضافة مبانٍ ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر.

د- الحدائق العامة المنفذة.

٣- (خمس عشرة) سنة حداً أقصى للمواقع المخصصة لأجهزة الصرف الآلي.

٤- (خمس وعشرون) سنة حداً أقصى للأراضي أو المباني، التي يتضمن عقد استثمارها إقامة أو إضافة مبانٍ ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر، ويحدد الوزير هذه المشاريع.

٥- (خمسون) سنة حداً أقصى للمشروعات الاستثمارية الكبرى التي لا تتحقق الجدوى الاستثمارية منها في أقل من خمسة وعشرون سنة وتساهم في دعم تنمية المدن والمحافظات والمراكز، ويحدد الوزير هذه المشاريع.

عدلت الفقرة الأولى من هذه المادة بموجب الأمر السامي رقم (73407) وتاريخ 1444/10/25هـ لتكون كالتالي:

١- (ستة) أشهر حداً أقصى للعقارات البلدية التي تحدد بقرار من الوزير لغرض إقامة الأنشطة أو الفعاليات المؤقتة وفق ما ورد في الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من اللائحة، قابلة للتمديد لمدد لا تتعدي في مجموعها (ستة) أشهر.

١- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص الإنشاء.

٢- حصول المستثمر على التراخيص الازمة من الجهات ذات العلاقة.

المادة الثالثة والعشرون:

يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بعقود البيع والاستثمار والتصرف في العقارات البلدية، وله تفويض من يراه من منسوبي الوزارة أو البلدية بهذه الصلاحية باستثناء ما يأتي:

١- الترسية عن طريق المفاوضة بموجب الفقرة (٣) من المادة (السابعة عشرة) من اللائحة.

٢- إلغاء المنافسة العامة.



المادة الرابعة والعشرون:

يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:

- ١- ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
- ٢- إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.

المادة الخامسة والعشرون:

يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة (السابعة عشرة) من اللائحة على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير.

المادة السادسة والعشرون:

يجوز تمديد أو تجديد عقود الاستثمار الموقعة بموجب اللائحة على النحو الآتي:

- ١- بالنسبة للعقارات المخصص للنفع العام والعقارات المخصص للنشاط الخدمي المستثنى من المنافسة، تجدد عقود استثمارها أو تمدد لمدة مماثلة لمنتهى العقد الأصليّة مرّة واحدة، وذلك بعد إعادة تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار.
- ٢- بالنسبة للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر، تمدد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها عشر سنوات، وذلك بعد إعادة لجنة الاستثمار تقييم قيمة استثمارها عند كل تمديد وفق الأسعار السائدة في السوق.
- ٣- الحالات التي تستدعي تمديد العقد للمستثمر لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد في هذه الحالة عن سنة.

المادة السابعة والعشرون:

للبلدية تأجير عقاراتها مباشرة بعد تقييم أجراها من قبل لجنة الاستثمار وذلك في الحالتين الآتيتين:
الأولى: الإعلان عن تأجير العقارات الواردة في الفقرة (١) من المادة (الثانية عشرة) من اللائحة وعدم تقديم أي مستثمر لها، شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلمه العروض.

الثانية: الإعلان مرتين عن تأجير أي من العقارات الأخرى غير الواردة في الحالة الأولى المشار إليها أعلاه وعدم تقديم أي مستثمر لها شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلمه العروض في المرة الثانية.

المادة الثامنة والعشرون:

يجوز للبلدية -بعد موافقة الوزير- استثمار عقاراتها بالمنافسة العلنية المفتوحة، ويصدر الوزير الضوابط الازمة لذلك بالتنسيق مع وزير المالية.

المادة التاسعة والعشرون:

للبلدية التعاقد مع بيوت الخبرة المتخصصة لتسويق استثمارات العقارات البلدية للحصول على أعلى عائد ل الفرص الاستثمارية مقابل نسبة محددة من العائد عن الاستثمار للسنة الأولى، ويصدر الوزير الضوابط الازمة لذلك.

المادة الثلاثون:

للبلدية أن تشترط زيادة العائد الاستثماري كل (خمس) سنوات، وتحدد النسبة في كراسة الشروط والمواصفات.



المادة الحادية والثلاثون:

تتولى الوزارة إعداد عقود استثمار موحدة (نماذج) تعتمد بقرار من الوزير ليتم التقييد بها عند إبرام عقود الاستثمار في جميع العقارات البلدية.

المادة الثانية والثلاثون:

يصدر الوزير القرارات اللازمة لتطبيق اللائحة.

المادة الثالثة والثلاثون:

تلغى هذه اللائحة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ، وتعديلاتها، وما يتعارض معها من أحكام.

المادة الرابعة والثلاثون:

يببدأ العمل بهذه اللائحة بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

