



لائحة التصرف بالعقارات البلدية

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



الديكتات (المستطيل)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم الصادر: ٤٠١٥٢
تاريخ الصادر: ١٤٤١ / ٠٦ / ٢٩
المرفقات: ١٦



المملكة العربية السعودية

الوزارة العامة

(٠٦١)



برقية

الأمر السامي

"تسلم 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 للبلديات العام للمحاسبة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

أطلعنا 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 تحديث لائحة التصرف بالعقارات البلدية الموافق عليها بالامر رقم ٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ، وما أوضحتهم بهذا الخصوص، وطلبكم الموافقة على التحديثات المضافة على اللائحة. وما أوضحه سموه من أن هيئة الخبراء بمجلس الوزراء درست الموضوع، بمشاركة مندوبين من الجهات ذوات 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، والمجمعات التجارية، والمراكز الرياضية، وصالات الأفراح، ومحطات الوقود وما في حكمها) - تمديد عقود إيجاراتها بعد انتهاء المدة المحددة في العقد لمدة لا تتعدى في مجموعها خمساً وعشرين سنة، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة الإيجار عند كل تمديد، من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق. مضيفاً سموه أن أمانة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية أوضحت ببرقيتها رقم ١٢٨٤٠ في ١٤٤١/٦/٢٧ هـ أن الموضوع اتخذ بشأنه

الديارات المتعلقات

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم الصادر: ٤٠١٥٣
تاريخ الصادرة: ١٤٤١ / ٠٦ / ٢٩
المرفقات: ١٦

المملكة العربية السعودية
الرياض

(٠٦١)

الأمر السامي

بوقيتنا

محضر اللجنة الدائمة للمجلس رقم (٤١/٦٢م) في ١٤٤١/٦/٢٦ هـ المتضمن مناسبة ما انتهى إليه المجتمعون في المحضر المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء المشار إليه. وما رآته اللجنة العامة لمجلس الوزراء بهذا الصدد. ولموافقنا على ذلك، اعتمدوا إكمال اللازم بموجبه.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
رئيس مجلس الوزراء

للوكيل
للوثائق
والمخفوقات

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 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

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

العقار المخصص للنشاط الخدمي: الأراضي 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 الأراضي 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 للقواعد الآتية:

١ - تُقدر 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 لمالك 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 الأراضي 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:

تتم المعاوضة وفق القواعد الآتية:

١ - تقدر قيمة العقار المعروض والمعاوض به ويتم وضع اليد المؤقت على العقار وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولائحته التنفيذية والتعليمات الصادرة تنفيذاً 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:

تستثمر العقارات البلدية في أنواع النشاط الاستثماري الذي تسمح به الأنظمة والتعليمات وتحدد المواقع والمساحات اللازمة 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 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 تأجيله 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 تقضي 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 تنموية أو اجتماعية وفقاً للضوابط التي تحدد بقرار من الوزير.

٥- العقارات التي تؤجر على منفذي المشروعات بما لا يتجاوز (ثلاث) سنوات قابلة للتמיד 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 لوحات 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 الأجرة 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 الأراضي 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 ودراية خاصة والتي تحدد بقرار من الوزير بناء على توصية من رئيس البلدية.

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

الطريقة الأولى: تثبيت 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: تثبيت 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 المفاضلة 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- الأراضي المخططة والمخصصة للأغراض التجارية والمنح السكنية التابعة للبلدية:

تطوير الأراضي المخططة والمخصصة للأغراض التجارية والمنح السكنية بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة عن طريق أحد

المستثمرين على أن تسدد تكلفة تنفيذ هذه الخدمات للمستثمر بإحدى الطريقتين الآتيتين:

الطريقة الأولى: تمكين المستثمر من حق الانتفاع بنسبة من الأراضي المطورة لفترة زمنية معينة وذلك وفق ما هو وارد في المادة

(الحادية والعشرين) من اللائحة.

الطريقة الثانية: التنازل عن نسبة من ملكية الأراضي المطورة لصالح المستثمر على ألا تتعدى هذه النسبة (20%) من صافي

المساحة الإجمالية لهذه الأراضي بعد التطوير، ويستثنى من الأراضي المتنازل عنها ما يقع منها على شارع تجاري، ويكون ذلك وفق

ضوابط تصدر بقرار من الوزير.

٢- الأراضي المخصصة للأغراض الخدمية والصناعية:

تطوير الأراضي المخصصة للأغراض الخدمية والصناعية بتزويد هذه الأراضي بالخدمات الأساسية اللازمة أو إنشائها أو كليهما 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 اللازمة أو إنشائها أو بكليهما 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 صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

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

٦ - تحدد البلدية قيمة الرسوم (كراسة الشروط والمواصفات) التي ستستوفي 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 أيًا 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 الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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 مهمات 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 ممثلها عند غيابه.
- ٢- تتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمنافسة العامة المقدمة وفقاً لللائحة 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 اقترن 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 تقضي به المادة (السادسة والعشرين) من اللائحة.
ج- تقدير قيمة العائد الاستثماري للعقارات البلدية وفق الأسعار السائدة في السوق.

المادة الثامنة عشرة:

تحتسب بداية مدة العقد اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم 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 خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب 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 عطاءه 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 المواقع المخصصة للوحات الإعلانية وآلات البيع الذاتي.

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

ج- المباني التي لا يتضمن عقد استثمارها إضافة مبان 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 25/10/1444هـ 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 (3) من المادة (العاشرة) من اللائحة، قابلة للتمديد لمدد لا تتعدى 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 اللازمة 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 للعقار المخصص للنفع العام والعقار المخصص للنشاط الخدمي المستثنى من المنافسة، تجدد عقود استثمارها أو تمدد لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية مرة واحدة، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار.

٢ - بالنسبة للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مباني ثابتة عليها من قبل المستثمر، تمدد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها عشر سنوات، وذلك بعد إعادة لجنة الاستثمار تقدير 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 تقدير أجرتها من قبل لجنة الاستثمار وذلك في الحالتين الآتيتين:

الأولى: الإعلان عن تأجير العقارات الواردة في الفقرة (١) من المادة (الثانية عشرة) من اللائحة وعدم تقدم أي مستثمر لها، شريطة أن يتم التأجير المباشر خلال فترة سنة من التاريخ المحدد لتسلم العروض.

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

المادة الثامنة والعشرون:

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

المادة التاسعة والعشرون:

للبلدية التعاقد مع بيوت الخبرة المتخصصة لتسويق استثمارات العقارات البلدية للحصول على أعلى عائد للفرص الاستثمارية مقابل نسبة محددة من العائد عن الاستثمار للسنة الأولى، ويصدر الوزير الضوابط اللازمة 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 التقيد بها عند إبرام عقود الاستثمار في جميع العقارات البلدية .

المادة الثانية والثلاثون:

يصدر الوزير القرارات اللازمة لتطبيق اللائحة .

المادة الثالثة والثلاثون:

تلغي هذه اللائحة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣٨٣١٣/ب/٣) وتاريخ 24/9/1423 هـ، وتعديلاتها، وما يتعارض معها من أحكام .

المادة الرابعة والثلاثون:

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

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

