

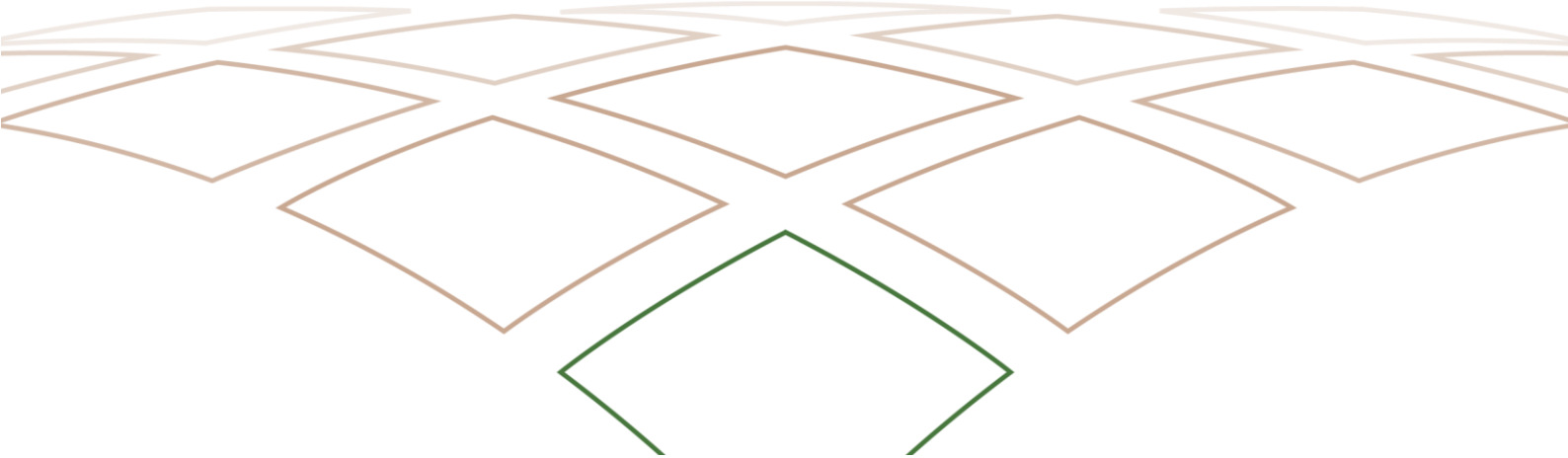


الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

لائحة التصرف في عقارات الدولة

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (ق ٤/٦/٢٠٢٠)

وتاريخ ٢٠-٠٩-١٤٤١هـ الموافق ١٣-٠٥-٢٠٢٠م



تمهيد:

إشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢١ وتاريخ ٢٤-١٢-١٤٣٩هـ، المتضمن الموافقة على الترتيبات التنظيمية للهيئة العامة لعقارات الدولة واستناداً إلى المادة الثانية والتي نصت على: “تهدف الهيئة إلى تنظيم ما يتصل بشؤون عقارات الدولة وحمايتها والمحافظة عليها، وكيفية التصرف بها، واستغلالها واستخدامها واستثمارها بالشكل الأمثل، والإشراف عليها، وتوحيد رسم السياسات المتعلقة بها، وتخصيصها للاستخدامات المختلفة، وإلغاء تخصيصها عند الاقتضاء”. واستناداً إلى المادة الثالثة، الفقرة الرابعة والفقرة التاسعة والتي نصت على: إقرار الضوابط والإجراءات اللازمة لتخصيص عقارات الدولة للجهات الحكومية أو غيرها وإلغاء تخصيصها عند الاقتضاء، ووضع قواعد وضوابط لاستثمار عقارات الدولة، والتصرف فيها، فقد صدر قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (ق/٢٠٢٠/٦/٤) وتاريخ ١٣-٠٥-٢٠٢٠م، باعتماد هذه اللائحة.

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة الأولى:

يُقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة - المعاني المبينة أمام كل منها:

اللائحة: لائحة التصرف في عقارات الدولة.

الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الرئيس: رئيس المجلس.

المحافظ: محافظ الهيئة.

عقارات الدولة: جميع الأراضي داخل المملكة المنفكة عن الملكية الخاصة - الثابتة بصك تملك - وجميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها.

المستثمر: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة الأنشطة التجارية والاستثمارية بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

التخصيص: وضع أي من عقارات الدولة تحت تصرف جهة حكومية أو غيرها لتحقيق خدمة أو منفعة عامة.

الاستثمار: توظيف وتشغيل عقارات الدولة بهدف المحافظة عليها وتطويرها وتوفير الاحتياج الحكومي والمشاريع العامة والاستفادة منها لتحقيق عوائد مالية وزيادة إيرادات الدولة.

المزايدة العامة: وسيلة تهدف إلى الوصول إلى أعلى سعر عن طريق دعوة أكبر عدد من المستثمرين لتقديم عروضهم للحصول على الفرصة الاستثمارية

المزايدة العلنية المفتوحة: أسلوب يهدف إلى الوصول إلى أعلى سعر من خلال تقديم أعلى سعر في تجمع مفتوح بعد الإعلان عنه وفق أحكام هذه اللائحة.

المعاوضة: استبدال عقار مملوك للغير بعقار مملوك للدولة.

عقد البناء والتشغيل والتحويل: عقد يتضمن منح المستثمر (أو الشركة المملوكة بالشراكة بين الهيئة والمستثمر) حق تطوير عقار الدولة وحق استغلال الأعمال والإنشاءات المطورة لمدة محددة مع التزام المستثمر برد العقار والأعمال والإنشاءات المطورة إلى الهيئة بعد انتهاء المدة التي يحددها العقد المبرم.

زوائد نزع الملكية: مساحة عقارات الدولة الزائدة التي تنشأ عن مشاريع نزع الملكية للمصلحة العامة.

زوائد التنظيم: مساحة عقارات الدولة التي تنشأ عن إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

زوائد التخطيط: مساحة عقارات الدولة التي تنشأ عن إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

زوائد المنح: مساحة عقارات الدولة المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح.

المادة الثانية:

تهدف اللائحة إلى الآتي:

أ. تنمية عقارات الدولة.

ب. تحقيق الاستغلال الأمثل لعقارات الدولة بما يحقق الأهداف المرجوة منها.

ج. تنظيم الإجراءات ذات الصلة بالتصرف في عقارات الدولة بما في ذلك الطرح والترسية بما يضمن الشفافية والموضوعية.



المادة الثالثة:

تسري أحكام اللائحة على جميع عقارات الدولة، باستثناء ما نصت الأنظمة والتنظيمات والأوامر على تخصيصه للجهات الحكومية أو دخوله تحت إشرافها.

المادة الرابعة:

يجوز للهيئة في حدود اختصاصها التصرف - وفقاً لأحكام اللائحة - في أي من عقارات الدولة، بأي من أشكال التصرف الآتية:
أ. التخصيص.
ب. التأجير.
ج. الاستثمار.
د. البيع أو المعاوضة.

المادة الخامسة:

باستثناء التخصيص، يكون التصرف في عقارات الدولة لقاء أفضل عائد مالي يمكن الحصول عليه بعد إجراء التقييمات اللازمة.

الفصل الثاني: التخصيص

المادة السادسة:

تخصص عقارات الدولة لمصلحة الجهات الحكومية، في حدود حاجاتها إليها وذلك وفق ضوابط يعتمدها المجلس. وللهيئة تخصيص عقارات الدولة لغير الجهات الحكومية بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء.

المادة السابعة:

لا يجوز استخدام عقار الدولة المخصص إلا فيما خصص له ومن الجهة المخصص لها.

المادة الثامنة:

١. يتعين على الجهة المخصص لها عقار الدولة أن تعيده إلى الهيئة عند انتهاء حاجتها إليه.
٢. إذا ترك عقار الدولة المخصص دون استخدامه، تتولى الهيئة استرجاعه بعد إخطار الجهة التي كان مخصصاً لها العقار.
٣. تلغي الهيئة التخصيص عند الاقتضاء، وفق ضوابط يعتمدها المجلس.

الفصل الثالث: التأجير

المادة التاسعة:

١. للهيئة تأجير عقارات الدولة لمدة لا تزيد على (عشر) سنوات، وتحدد مدة عقد التأجير بناء على تقدير الهيئة.
٢. استثناءً من حكم الفقرة (١) من هذه المادة، يجوز أن يتضمن العقد النص على تمديده بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات، وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على زيادة الأجرة بما لا يقل عن (٥%) من أجرة المدة الأصلية إذا كان التمديد لسنة واحدة فأقل، وبما لا يقل عن (١٠%) من أجرة المدة الأصلية إذا كان التمديد لأكثر من سنة.

المادة العاشرة:

١. يكون تسليم عقار الدولة المؤجر إلى المستأجر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر من الهيئة والمستأجر ويرفق مع المحضر رفع مساحي معتمد للعقار.
٢. يكون تسليم عقار الدولة المؤجر إلى الهيئة عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة سوء الاستخدام، ويوقع المحضر من الهيئة والمستأجر. وفي حال اعتراض المستأجر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.

المادة الحادية عشرة:

تشكل بقرار من المحافظ لجنة من ثلاثة أعضاء لحصر الأضرار التي تقع على عقار الدولة المؤجر، وتقدير قيمة التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز (ستين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، وللجنة الاستعانة بمن تراه لتنفيذ أعمالها. وتبلغ الهيئة المستأجر بنتيجة هذا الحصر وقيمة التعويض خلال مدة (خمس عشرة) يوماً من تاريخ تحرير المحضر على عنوانه المسجل لدى الهيئة مرافقاً له صورة من المحضر، ويجب على المستأجر سداد التعويض خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبلغه.

المادة الثانية عشرة:

للهيئة تأجير عقارات الدولة مباشرة بعد تقدير أجرتها من قبل لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة (الثالثة والخمسين) من اللائحة وبعد الإعلان عن تأجيرها في مزايده عامة لمرتين - وفق أحكام اللائحة - ودون يتقدم أي مستثمر في كلتا المرتين، على أن يكون التأجير المباشر خلال (شهرين) من التاريخ المحدد لتسلم عروض التأجير للمرة الثانية.



المادة الثالثة عشرة:

للهيئة تأجير بعض عقارات الدولة لأغراض مؤقتة، وذلك على النحو الآتي:

أ. التأجير على أساس يومي أو شهري لغرض إقامة فعالية أو تنظيم مناسبة.

ب. التأجير على منفعدي المشروعات بما لا يتجاوز (ثلاث) سنوات، قابلة للتمديد تبعاً لحاجة المشروع.

المادة الرابعة عشرة:

للهيئة مطالبة من يستغل عقاراً للدولة دون سند نظامي بأجرة المثل، التي تقدرها لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة (الثالثة والخمسين) من اللائحة، وذلك عن مدة استغلال العقار أو بقاءه في حيازته، ولا يخل ذلك بأي جزء أو إجراء يفرض بموجب الأنظمة و اللوائح.

المادة الخامسة عشرة:

لا يجوز في الأحوال الآتية التصرف في عقارات الدولة بالتأجير إلا بعد الحصول على موافقة المجلس:

أ. إذا كانت مدة التأجير تزيد على (عشر) سنوات.

ب. إذا كان هناك اعتبارات خاصة تحيط بالعقار.

المادة السادسة عشرة:

تُعد الهيئة نماذج موحدة لعقد تأجير عقارات الدولة يبين حقوق المتعاقدين والتزاماتهم.

الفصل الرابع: الاستثمار

المادة السابعة عشرة:

١. للهيئة في سبيل تحقيق الأهداف المسندة إليها الدخول - بنفسها أو من خلال شركة تؤسسها - في شركات مع الغير بعد موافقة المجلس، ومن صورها الآتي:

أ. اتفاقيات شراكة (أو تأسيس شركة) مع مستثمر يكون فيها عقار الدولة هو قيمة مساهمة الهيئة في مقابل مساهمة مالية من المستثمر.



- ب. تأسيس شركة مساهمة من الهيئة والغير مع منح هذه الشركة حق الاستثمار أو التطوير لعقارات الدولة.
- ج. المساهمة في رأسمال شركة قائمة لقاء حصة من أرباح الاستثمار أو التطوير يكون فيها عقار الدولة هو قيمة المساهمة التي تتقدم بها الهيئة.
- د. استثمار عقارات الدولة من خلال الصناديق الاستثمارية.
٢. للهيئة إبرام عقود تطوير عقارات الدولة على أساس نموذج عقد البناء والتشغيل والتحويل.

المادة الثامنة عشرة:

١. تستثمر الهيئة عقارات الدولة عن طريق المزايمة العامة من خلال المفاضلة بين العروض بالطريقة المناسبة، ومن صورها الآتي:
- أ. حصة من إيراد المشروع وتكون المنافسة فيها على أعلى حصة تستحق للهيئة من الإيراد.
- ب. المنافسة على أعلى عائد سنوي خلال مدة زمنية محددة.
- ج. المنافسة في المدة الزمنية للاستثمار وأعلى عائد استثماري معًا.
- د. حصة من إيراد المشروع مع حد أدنى سنوي للهيئة، وتكون المنافسة على أعلى حصة من الإيراد لا يقل عن الحد الأدنى.
- هـ. المنافسة على توفير أكبر مساحة من الوحدات المبنية للهيئة، مقابل حق الجهة المنفذة في استغلال الجزء المتبقي من عقارات الدولة لإقامة وحدات عليها لمصلحتها وفق المدد المحددة في المادة (العشرين) من اللائحة.
٢. تحدد طريقة المفاضلة بين العروض وفق الضوابط التي يعتمدها المجلس على أن يُنص على ذلك في شروط المزايمة العامة عند الإعلان عنها.

المادة التاسعة عشرة:

إذا كان التصرف في عقارات الدولة بالاستثمار يتضمن إقامة مشروع لصالح الدولة، فللهيئة منح المستثمر مدة زمنية غير مدفوعة لا تتجاوز (١٠%) من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع أو إنشائه، فعليه سداد أجرة المثل عن هذه المدة. وتقدر مدة التجهيز أو الإنشاء وفقًا لظروف المشروع وطبيعته، وينص عليها صراحة في كراسة شروط المزايمة.

المادة العشرون:

تحدد المدة الزمنية لعقود استثمار عقارات الدولة وفقاً للآتي:

أ. (خمس عشرة) سنة كحد أقصى لعقارات الدولة التي يتضمن عقد استثمارها إضافة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر.

ب. (خمس وعشرون) سنة كحد أقصى للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشروعات استثمارية، وتحدد هذه المشروعات بقرار من المجلس.

ج. من (خمس وعشرين) سنة وحتى (خمسين) سنة كحد أقصى للمشروعات الاستثمارية الكبرى، وتحدد هذه المشروعات بقرار من المجلس.

المادة الحادية والعشرون:

لا يجوز تمديد أو تجديد عقود الاستثمار المبرمة وفقاً للائحة باستثناء ما يخص الآتي:

أ. العقارات المخصصة للنفع العام، أو لنشاط خدمي، المستثناة من المزايدة، وتحدد عقود استثمارها أو تمدد لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية مرة واحدة وذلك بعد إعادة تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار المنصوص عليها في المادة (السادسة والخمسين) من اللائحة.

ب. الأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر، وتمدد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها (عشر) سنوات، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار المنصوص عليها في المادة (السادسة والخمسين) من اللائحة.

ج. الحالات التي تستدعي تمديد العقد للمستثمر لحين الانتهاء من إعادة الطرح والتسجيل على ألا تزيد مدة التمديد في هذه الحالة على سنة.

د. عقود الاستثمار التي يتضمن تجديدها اشتراطات يترتب عليها إضافة استثمارات جديدة لا تقل عن قيمة الاستثمار الأصلي، وتحدد لمرة واحدة لا تزيد على المدة الأصلية مع الالتزام بالآتي:

١. أن تقدر لجنة الاستثمار قيمة استثمار الأصول القائمة باعتبارها ملكاً للدولة.

٢. أن تقدر لجنة الاستثمار قيمة استثمارية مستقلة للأصول التي ستضاف إلى العقار، على أن تؤول ملكيتها بعد انتهاء مدة التجديد إلى الدولة.

المادة الثانية والعشرون:

للهيئة الاتفاق مع المستثمرين الذين لا تزال عقود استثمارهم سارية على زيادة حجم الاستثمار في مشروعاتهم مقابل زيادة مدة العقود، وذلك متى كانت قيمة الاستثمار التي يتفق على إضافتها تعادل أو تزيد على قيمة الاستثمار الأصلي، وعلى ألا تزيد مدة العقد الإجمالية على (خمسين) سنة من تاريخ سريان الاتفاق، وأن يعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وأن تقدر قيمة الأصول القائمة وقت الاتفاق على أساس أنها مملوكة للدولة.

المادة الثالثة والعشرون:

يراعى في عقود استثمار عقارات الدولة ما يأتي:

أ. موافقة الهيئة على الجهة الاستشارية المكلفة من المستثمر بالإشراف والتحقق من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها وللهيئة الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص الإنشاء.

ب. حصول المستثمر على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة لتشغيل المشروع.

المادة الرابعة والعشرون:

للهيئة اشتراط زيادة العائد الاستثماري كل (خمس) سنوات، وتحدد النسبة في كراسة الشروط والمزايدة وعقد الاستثمار.

المادة الخامسة والعشرون:

للهيئة حق الرقابة والتفتيش على المشروع محل الشراكة لضمان التزام المستثمر بالتنفيذ حسب المتفق عليه مع الهيئة.

الفصل الخامس: البيع

المادة السادسة والعشرون:

يجوز التصرف في عقارات الدولة بالبيع - بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء - وذلك إذا تحققت واحدة أو أكثر من الحالات الآتية:

أ. أن تنقضي الغاية من الاحتفاظ بالعقار، وألا تكون هناك غاية أخرى.

ب. إذا كان العقار محاطاً من كل الجهات بأراضٍ يملكها مالك واحد لها منفذ عمومي وذلك في حال بيعها على ذلك المالك.

ج. أن يكون من شأن التصرف بالبيع تحقيق مصلحة عامة ضرورية، كالتنمية المجتمعية أو الاقتصادية.

د . أن يكون العقار غير مجدٍ للاستثمار أو يصعب استثماره أو إدارته، بسبب موقعه أو خصائصه.

هـ . زوائد نزع الملكية وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وزوائد المنح.

و . العقارات المكتملة للعقارات المجاورة.

ز . الملكيات المشاعة.

المادة السابعة والعشرون:

مع مراعاة ما ورد في المادة (السادسة والعشرين) من اللائحة، يكون التصرف بالبيع في زوائد نزع الملكية وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وزوائد المنح وفقاً للقواعد الآتية:

أ. تقدر قيمة المبيع من قبل لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة (الثالثة والخمسين) من اللائحة.

ب. تباع زوائد نزع الملكية وفق ما قضى به نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولائحته التنفيذية والتعليمات الصادرة تنفيذاً له.

ج. تباع لمالك العقار المجاور زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها أو لا يمكن للهيئة استثمارها، وذلك بسعر السوق وقت البيع.

د . يجوز أن تباع أو تستثمر زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها عن طريق المزايدة العامة، إلا إذا كان هناك ضرر على مالك العقار المجاور لها من جراء استثمارها أو بيعها لغيره وفي هذه الحالة تباع لمالك العقار المجاور بسعر السوق وقت البيع شريطة أن يثبت الضرر بمعرفة لجنة فنية يشكلها المحافظ.

هـ . تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون المستفيدون منها ولا يمكن للهيئة استثمارها، عن طريق مزايدة تقتصر عليهم وذلك بعد تعديل خطوط التنظيم.

و . تباع زوائد المنح على الأشخاص الذين حُصصت لهم أراضٍ تزيد مساحتها على المساحة المقررة في أمر المنح، ويراعى أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع.

المادة الثامنة والعشرون:

إذا كان البيع لعقار الدولة مؤجل الثمن، فعلى الهيئة أن تشترط على المشتري تقديم الضمانات الكافية، ومن ذلك ألا تنقل الملكية إليه إلا بعد استيفاء الثمن كاملاً أو رهن محل البيع لمصلحة الهيئة أو غير ذلك من الضمانات.

المادة التاسعة والعشرون:

١. يكون تسليم عقار الدولة المبيع وفقاً للآلية الواردة في المادة (العاشرة) من اللائحة.
٢. يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان العقار في حيازة المشتري قبل البيع أو كانت الهيئة قد استبقت المبيع في حيازتها بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.

المادة الثلاثون:

للهيئة - بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء - معاوضة عقار الدولة بعقار مملوك للغير.

المادة الحادية والثلاثون:

تكون معاوضة عقارات الدولة وفقاً للقواعد الآتية:

- أ. أن تقدر قيمة العقار المعروض والمعاوض به وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولائحته التنفيذية والتعليمات الصادرة تنفيذاً له.
- ب. أن يكون الغرض من المعاوضة هو تحقيق مصلحة عامة.
- ج. تتم المعاوضة مع العقار المملوك ملكية خاصة في حال عدم توافر العقار المطلوب لدى أي جهة حكومية، وعدم توافر اعتمادات مالية لنزع الملكية وقت حاجة الهيئة إلى العقار.

الفصل السادس: إجراءات الطرح والترسية

المادة الثانية والثلاثون:

١. تطرح التصرفات في عقارات الدولة في مزايده عامة عدا ما استثني منها وفقاً لأحكام اللائحة.
٢. يمنح جميع المستثمرين الراغبين في التعامل مع الهيئة، ممن تتوافر فيهم الشروط التي تؤهلهم لهذا التعامل، فرصاً متساوية ويعاملون على قدم المساواة.
٣. تخضع المزايدة العامة لمبادئ العلانية والشفافية وتكافؤ الفرص.

المادة الثالثة والثلاثون:

١. لا يجوز لأعضاء المجلس ولا لمنسوبي الهيئة التعاقد معها فيما يتعلق بأي من التصرفات الواردة في اللائحة.

٢. يجب على كل شخص له مصلحة مع الهيئة أن يفصح عن مصلحته في التصرف المراد إبرامه، على أن يقرر المجلس الموافقة على التصرف من عدمه.

المادة الرابعة والثلاثون:

تعد الهيئة - قبل الإعلان عن المزايدة العامة - وثائق وشروط ومواصفات التأجير أو الاستثمار أو البيع على أن تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالمزايدة، كالشروط العامة للتعاقد، وكميات ونوع الأعمال، والتجهيزات، والإنشاءات، المراد إقامتها في الموقع، ومدة التأجير أو الاستثمار.

المادة الخامسة والثلاثون:

١. تعلن الهيئة عن التصرف المراد إبرامه في الوسائل المناسبة التي تحددها بما فيها الوسائل الإلكترونية، بالإضافة إلى الإعلان في موقع الهيئة الإلكتروني، على أن يتضمن الإعلان نوع العقار ومساحته ومواصفاته ونوع التصرف.

٢. تدعو الهيئة المتخصصين في المجال المطروح للاستثمار إلى المزايدة إذا كان من المشروعات الاستثمارية الكبرى أو ذات التخصص التقني والفني.

٣. توفر الهيئة نسخًا إلكترونية لوثائق المزايدة على موقع الهيئة إلى جانب النسخ الورقية.

٤. يحدد المجلس تكاليف وثائق المزايدة على أن تكون متدرجة بحسب نوع وقيمة التصرف.

المادة السادسة والثلاثون:

١. تسلم عروض المزايدة بخصوص التصرف المراد إبرامه إلى مقر الهيئة في مظاريف محتومة، أو عروض مشفرة بطريقة إلكترونية من خلال موقع الهيئة أو أي منصة إلكترونية تحددها الهيئة. ويجب على صاحب العرض استكمال جميع الشروط المطروحة في المزايدة العامة.

٢. تقدم العروض في الموعد المحدد لقبولها، وإلا عدت كأن لم تكن.

٣. تعلن الهيئة قبل الترسية عن أسماء المستثمرين الذين تقدموا بعروضهم وقيمة كل عرض.

المادة السابعة والثلاثون:

١. تسري العروض المقدمة في المزايدة لمدة (تسعين) يوماً تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض، فإذا سحب مقدم العرض عرضه خلال هذه المدة فلا يعاد إليه ضمانه الابتدائي.
٢. يجوز للهيئة تمديد مدة سريان العروض لمدة (تسعين) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المستثمرين في الاستمرار في المزايدة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي.

المادة الثامنة والثلاثون:

١. يقدم مع العرض ضمان ابتدائي بنسبة تحدد في كراسة الشروط تتراوح من (١%) إلى (٢%) من قيمة العرض، ويستبعد العرض الذي لم يقدم معه الضمان.
٢. ترد الضمانات الابتدائية إلى أصحاب العروض غير المقبولة خلال (أربعة عشر) يوماً من تاريخ البت في الترسية.
٣. استثناء مما ورد في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة، لا يلزم تقديم الضمان الابتدائي في الحالات الآتية:

أ. الاتفاق المباشر.

ب. التعاقدات والشراكات التي تبرمها الهيئة مع الجهات الحكومية.

المادة التاسعة والثلاثون:

إذا أعلن عن المزايدة العامة ولم يتقدم إلا عرض واحد، يعاد الإعلان مرة أخرى، فإن لم يتقدم إلا عرض واحد تستكمل إجراءات الترسية بعد موافقة المجلس.

المادة الأربعون:

باستثناء التعاقدات والشراكات التي تبرمها الهيئة مع الجهات الحكومية، يجب على من تتم الترسية عليه تقديم ضمان نهائي بنسبة (٥%) من قيمة العقد وذلك خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه بالترسية، ويجوز زيادة هذه النسبة بموافقة الرئيس.

المادة الحادية والأربعون:

تقبل الضمانات إذا كانت وفق أحد الأشكال الآتية:

أ. خطاب ضمان بنكي من أحد البنوك المحلية.

ب. خطاب ضمان بنكي من بنك خارج المملكة يقدم بوساطة أحد البنوك المحلية.

المادة الثانية والأربعون:

١. تطرح مشروعات الاستثمار للمزايدة العامة بإحدى الطريقتين الآتيتين:

أ. الإعلان عن المزايدة العامة مع فتح الفرص لجميع المستثمرين للتقدم بعروضهم وفق الشروط والمواصفات المعتمدة للمشروع.

ب. الإعلان عن الرغبة في تأهيل عدد من المستثمرين وفقاً لمتطلبات فنية أو مالية، على أن توجه الدعوة بعد ذلك إلى المستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم للمنافسة على المشروع وفقاً للفقرة (٢) من هذه المادة.

٢. يشترط في طرح المشروع عن طريق التأهيل ما يأتي:

أ. ألا يقل عدد المتنافسين الذين توجه إليهم الدعوات عن (خمسة) متنافسين، وللمجلس تخفيض هذا العدد.

ب. أن يكون المشروع نوعياً، أو يتطلب الاستثمار فيه تقنية عالية.

ج. ألا تقل مدة الاستثمار فيه عن (خمس وعشرين) سنة.

د. ألا يقبل العرض الوحيد في المنافسة التي تتم بعد التأهيل.

٣. إذا لم تتوافر جميع الشروط الواردة في الفقرة (٢) من هذه المادة، فيعاد الإعلان عن المنافسة.

المادة الثالثة والأربعون:

يراعى في المزايدة العامة ما يأتي:

أ. توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار المطروح في المزايدة العامة، وتمكين المستثمرين من الحصول على هذه المعلومات بالتزامن، وتحديد موعد واحد لتقديم العروض.

ب. تحديد موعد فتح المظاريف ومكانه في الإعلان عن المزايدة، وألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن (ثلاثين) يوماً.

المادة الرابعة والأربعون:

تلغى المزايدة بقرار من المجلس في الحالات الآتية:

- أ. إذا تضمنت وثائق المزايدة أخطاء جوهرية يتعذر تصحيحها.
- ب. إذا اتخذ إجراء مخالف لأحكام اللائحة يتعذر تصحيحه.
- ج. إذا بدت مؤشرات واضحة على وجود احتيال أو ارتكاب أي من ممارسات الفساد، أو تواطؤ بين المستثمرين أو أطراف لهم صلة بالمزايدة على نحو لا يمكن معه ترسية المزايدة بما يتفق مع أحكام اللائحة.
- د. إذا تبين للجنة فحص العروض أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- هـ. إذا خالفت جميع العروض وثائق المزايدة.
- و. إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

المادة الخامسة والأربعون:

في حال إلغاء المزايدة ترد لأصحاب العروض قيمة وثائق المزايدة والضمانات الابتدائية خلال (أربعة عشر) يوماً من تاريخ صدور قرار المجلس.

المادة السادسة والأربعون:

١. تحسب بداية مدة العقد من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الهيئة بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال موعد أقصاه (ثلاثين) يوماً من تاريخ توقيع العقد.
٢. ترسل الهيئة إلى المستثمر - في حالة تأخره عن التوقيع على محضر تسليم الموقع - إشعاراً مكتوباً على عنوانه المدون في العرض، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

المادة السابعة والأربعون:

يجوز للهيئة - بأسلوب الاتفاق المباشر - التأجير وإبرام عقود الاستثمار لعقارات الدولة مع الجهات الحكومية وفق ما تنص عليه الأنظمة، وذلك بعد أن تقدر لجنة التقدير أو لجنة الاستثمار قيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية حسب التصرف المراد إبرامه.

المادة الثامنة والأربعون:

إذا انسحب المستثمر أو المستأجر أو المشتري بعد الترسية، أو تأخر في تقديم الضمان النهائي عن المدة المحددة في المادة (الأربعين) من اللائحة، يصادر ضمانه الابتدائي، ويجري التفاوض مع أصحاب العروض الذين يلونه في الترتيب، للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتوصل إلى هذا السعر، يطرح العقار في المزايمة مرة أخرى.

المادة التاسعة والأربعون:

لا يفرج عن الضمان النهائي الذي قدمه المستأجر أو المستثمر إلا بعد انتهاء مدة العقد، وتسليم العقار وفقاً لشروط التعاقد.

المادة الخمسون:

إذا كان الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها إلى الدولة بعد نهاية العقد، يراعى بالإضافة إلى أحكام الاستثمار المشار إليها في اللائحة، الآتي:

- أ. أن تحدد الهيئة في كراسة الشروط المواصفات والمخططات وكميات الأعمال المطروحة للاستثمار.
- ب. أن تعتمد الهيئة التصميم والمخططات الهندسية التفصيلية للمشروع المعدة من المستثمر، ويحق لها الإشراف على التنفيذ إشرافاً كلياً أو جزئياً.
- ج. أن يلتزم المستثمر بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.
- د. تتسلم الهيئة المشروع كاملاً بعد انتهاء مدة الاستثمار، ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات، وأن يكون المشروع خالياً من أي مطالبات مالية كفواتير الكهرباء والمياه وغيرها.

المادة الحادية والخمسون:

١. يجوز التأجير أو البيع بطريق المزايمة العلنية المفتوحة، إما في موقع العقار أو في مقر الهيئة، وتشكل بقرار من المحافظ لجنة لإجراء المزاد لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، على أن يكون من بينهم عضو ذو تأهيل نظامي، ويحدد القرار رئيس اللجنة من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو من أعضاء اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.
٢. تقدر لجنة التقدير قيمة عقارات الدولة التي يتقرر بيعها أو قيمة البدل التأجيري لها قبل عقد المزايمة العلنية المفتوحة وتحدد السعر الأدنى المقبول للبيع أو للتأجير، وتلغى المزايمة بقرار من لجنة فحص العروض المنصوص عليها في المادة (الخامسة والخمسين) من اللائحة في حال كان أعلى سعر وصل إليه المزاد أقل من السعر الأدنى المقبول للبيع أو للتأجير.

٣. تعد اللجنة محضراً بإجراءات المزايدة العلنية المفتوحة وأعلى سعر وصل إليه المزايد، وترفع محضرها إلى لجنة فحص العروض، ويجوز قبول الضمانات الابتدائية بواسطة شيك مصرفي في المزايدة العلنية المفتوحة، وتستكمل إجراءات الترسية وفقاً لأحكام المزايدة المنصوص عليها في اللائحة.

المادة الثانية والخمسون:

إذا قدم عرض إلى الهيئة لاستثمار أو استئجار أو شراء أي من عقارات الدولة التي لم تطرح للمزايدة، ورأت الهيئة - بعد التقصي وإعداد محضر التقدير - مناسبة استثماره أو تأجيره أو بيعه، تعلن عن فتح باب المزايدة وتشعر المتقدم بتقديم عرضه وفقاً لشروط المزايدة. فإذا لم يتقدم مستثمرون آخرون، تستكمل إجراءات الترسية، بعد موافقة المجلس.

المادة الثالثة والخمسون:

١. تشكل لجنة التقدير بقرار من المحافظ من (ثلاثة) أعضاء، اثنان من الهيئة ومقيم معتمد ترشحه الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويحدد قرار التشكيل رئيس اللجنة من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو من أعضاء اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.

٢. تكون مهمة اللجنة الآتي:

أ. تقدير قيمة عقارات الدولة التي يتقرر بيعها أو تقدير قيمة البدل التأجيري لها، على أن تستخدم طريقة التقدير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويُنص في محضر التقدير على الطريقة المستخدمة في التقدير.

ب. تقدير قيمة زوائد نزع الملكية وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وزوائد المنح التي يتقرر بيعها لعدم إمكانية استثمارها.

٣. يجب على اللجنة دراسة أسعار السوق بشكل دقيق، ويجب أن تكون معايير التقييم موضوعية وتتناسب مع التصرف المراد إبرامه.

٤. للجنة الاستعانة بمن تراه من ذوي الخبرة والاختصاص من غير أعضائها لإبداء الرأي في أي موضوع يعرض عليها.

المادة الرابعة والخمسون:

١. تشكل لجنة فتح المظاريف بقرار من المحافظ من (ثلاثة) أعضاء من الهيئة على أن يكون من بينهم عضو من ذوي التأهيل النظامي، ويحدد قرار التشكيل رئيس اللجنة من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو من أعضاء اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.

٢. تتولى هذه اللجنة فتح المظاريف في الموعد والمكان المعلن عنهما.

المادة الخامسة والخمسون:

١. تشكل لجنة فحص العروض بقرار من المحافظ من (ثلاثة) أعضاء من الهيئة على أن يكون من بينهم عضو من ذوي التأهيل النظامي، ويحدد قرار التشكيل رئيس اللجنة من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو من أعضاء اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.
٢. تتولى هذه اللجنة فحص العروض في الموعد والمكان المعلن عنهما، وإعلان الأسعار الواردة في العروض أمام المستثمرين أو مندوبيهم، وإعداد محضر بذلك.

المادة السادسة والخمسون:

١. تشكل لجنة الاستثمار بقرار من المحافظ من (ثلاثة) أعضاء من الهيئة أو أي جهة أخرى، ويحدد قرار التشكيل رئيس اللجنة من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو من أعضاء اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.
٢. تتولى هذه اللجنة الآتي:

أ. تحليل العروض الخاصة بالمزايدات العامة المقدمة في عمليات الاستثمار الواردة في (الفصل الرابع) من اللائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً.

ب. التفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالتين الآتيتين:

١. إذا اقترن أعلى العروض بشرط.

٢. إذا تساوى أكثر من عرض، وكانت أعلى العروض.

ج. تقدير قيمة استثمار العقارات المستثناة من المزايدة العامة.

د. إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقودها.

المادة السابعة والخمسون:

١. تشكل - بقرار من المحافظ - لجنة للنظر في تظلمات المستثمرين من ثلاثة أعضاء من الهيئة على أن يكون أحدهم من ذوي التأهيل النظامي، ويحدد قرار التشكيل رئيس اللجنة من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو من أعضاء اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.

٢. تتولى هذه اللجنة النظر في تظلمات المستثمرين من قرار الترسية، أو من أي قرار أو إجراء تتخذه الهيئة قبل قرار الترسية فيما يتعلق بأي من التصرفات في عقارات الدولة.

٣. على اللجنة البت فيما يرد إليها من تظلمات وإبلاغ أصحاب الشأن خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ ورودها إليها، وللجنة تمديد المهلة لمدة مماثلة ولمرة واحدة.

٤. يحق للمستثمر التظلم من قرار اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

المادة الثامنة والخمسون:

تصدر قواعد عمل اللجان المشار إليها في اللائحة وتحدد مكافآت أعضائها وأمانتها بقرار من المحافظ- وفق اللوائح والاجراءات النظامية، ويجوز للمحافظ تشكيل لجان أخرى إذا اقتضت الضرورة ذلك.

المادة التاسعة والخمسون:

تسري أحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية فيما لم يرد به نص خاص في هذا الفصل.

الفصل السابع: أحكام ختامية

المادة الستون:

تكون العقود ووثائقها وملحقاتها باللغة العربية، ويجوز استخدام لغة أخرى إلى جانب العربية، على أن تكون اللغة العربية هي المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه وتحديد مواصفاته ومخططاته والمراسلات المتعلقة به.

المادة الحادية والستون:

إذا كان العقد صحيحاً، فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة لأي من طرفي العقد، على أنه يجوز فسخ العقد بالتراضي والاتفاق بين الطرفين، وللهيئة فسخ العقد بالإرادة المنفردة في حال إخلال المستثمر أو المستأجر بالتزاماته التعاقدية التي تقتضي الفسخ.

المادة الثانية والستون:

يجب أن تتضمن العقود المحررة وفقاً لأحكام اللائحة النص على شرط بالتزام المستثمر باستخدام عقار الدولة واستغلاله في الغرض الذي تم التعاقد عليه.

المادة الثالثة والستون:

تقول إلى الدولة ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر أو المستأجر على عقارات الدولة.

المادة الرابعة والستون:

لهيئة التعاقد مع بيوت الخبرة المتخصصة لتسويق استثماراتها العقارية للحصول على أفضل عائد للفرص الاستثمارية مقابل نسبة محددة من العائد عن الاستثمار للسنة الأولى، ويجدد المجلس الضوابط اللازمة لذلك.

المادة الخامسة والستون:

تكون القيمة الإجمالية للعقد شاملة جميع تكاليف تنفيذه وفقاً لشروطه، بما في ذلك قيمة الرسوم والضرائب التي يدفعها المتعاقد، ولا يجوز الإعفاء منها أو إعفاء أرباح المتعاقدين مع الهيئة.

المادة السادسة والستون:

لا يجوز للمتعاقد معه التنازل عن العقد أو جزء منه لشخص آخر إلا بعد الحصول على موافقة مكتوبة من الهيئة.

المادة السابعة والستون:

١. لا يجوز للمتعاقد معه التعاقد من الباطن مع شخص آخر دون الحصول على موافقة مكتوبة من الهيئة.

٢. يكون المتعاقد معه - في جميع الأحوال - مسؤولاً بالتضامن مع المتعاقد معه من الباطن عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه.

المادة الثامنة والستون:

إذا توفي المستثمر أو المستأجر ولم يرغب ورثته في الاستمرار في العقد، يفسخ العقد ويفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

المادة التاسعة والستون:

يجوز الاتفاق على تسوية أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الأطراف بالطرق الودية، فإذا تعذرت الطرق الودية جاز لهم اللجوء إلى التحكيم وفقاً لأحكام نظام التحكيم، مع مراعاة ما يأتي:

أ. أن يقتصر التحكيم على العقود التي لا تتجاوز قيمتها (ثلاثين) مليون ريال.



ب. أن تطبق أنظمة المملكة على موضوع المنازعة.

ج. أن يكون التحكيم داخل المملكة في المركز السعودي للتحكيم التجاري أو في أحد مراكز التحكيم المرخصة.

المادة السبعون:

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق اللائحة.

المادة الحادية والسبعون:

على الهيئة الاحتفاظ بقيود وسجلات مفصلة لما يبرم من تصرفات يكون محلها تأجير عقارات الدولة أو استثمارها أو بيعها أو ترتيب الحقوق الخاصة عليها، ويجب أن تبين السجلات المذكورة الموجودات محل التصرف وتاريخ الاتفاقية ومدتها ونوع الحق محل التصرف ومقابل التعاقد وأطراف المعاملة وتفاصيل أحكام العقد مع المتصرف له.

المادة الثانية والسبعون:

يجوز اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة إلكترونياً.

المادة الثالثة والسبعون:

تصدر اللائحة بقرار من المجلس، وتنشر في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.