

المملكة العربية السعودية
المركز الوطني للوثائق والمحفوظات

لائحة

التصرف بالعقارات البلدية

الصادرة بقرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢٣ / ١٠) وتاريخ
٢٧ / ٨ / ١٤٢٣ هـ ، والموافق عليها بالأمر السامي البرقي رقم (٣ / ب / ٣٨٣١٣)
وتاريخ ٢٤ / ٩ / ١٤٢٣ هـ .
والمنشورة بجريدة أم القرى في العدد رقم (٣٩٣١) وتاريخ ٤ / ١ / ١٤٢٤ هـ .

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣ / ب / ٣٨٣١٣
التاريخ : ٢٤ / ٩ / ١٤٢٣ هـ
المرفقات : ١٥

المملكة العربية السعودية
ديوان رؤساء مجلس الوزراء

برقية

معالي وزير الشؤون البلدية والقروية

اطلعنا على خطاب معالي الأمين العام لمجلس الوزراء رقم (٢٧٧١) وتاريخ ٧ / ٩ / ١٤٢٣ هـ المشار فيه إلى قرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢٣ / ١٠) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤٢٣ هـ المتخذ بشأن مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية المرفوعة بخطابكم رقم (٤٧٧٨٦ / ٧٠٠ ب) وتاريخ ١٨ / ١١ / ١٤١٩ هـ والمعدة بالاتفاق مع معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني في ضوء ماتضمنته المادة (الرابعة) من نظام التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٦٤) وتاريخ ١٥ / ١١ / ١٣٩٢ هـ . وحيث إن مجلس الوزراء اطلع على الموضوع خلال جلسته المنعقدة برئاسة بتاريخ ٦ / ٩ / ١٤٢٣ هـ كما اطلع على قرار المجلس الاقتصادي الأعلى المشار إليه وقد رأى المجلس الموافقة على مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية بالصيغة المرفقة والمختومة بختم الأمانة العامة لمجلس الوزراء . نرغب إليكم إكمال ما يلزم بموجبه .،،،

فهد بن عبدالعزيز

رئيس مجلس الوزراء

- نسخة مع نسخة من اللائحة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني .
- نسخة مع نسخة من اللائحة لديوان المراقبة العامة .
- نسخة مع نسخة من اللائحة للأمانة العامة لمجلس الوزراء .
- نسخة مع نسخة من اللائحة للأمانة العامة للمجلس الاقتصادي الأعلى .
- نسخة مع نسخة من اللائحة لهيئة الخبراء بمجلس الوزراء .
- نسخة مع نسخة من اللائحة لهيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

المجلس الاقتصادي الأعلى

قرار رقم : (٢٣ / ١٠) التاريخ : ٢٧ / ٨ / ١٤٢٣ هـ

إن المجلس الاقتصادي الأعلى

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (٤ / ب / ٥٤٤١) وتاريخ ٣ / ٣ / ١٤٢٣ هـ المشتملة على كتاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٤٧٧٨٦ / ٧٠٠ ب) وتاريخ ٨ / ١١ / ١٤١٩ هـ المتضمن طلب الموافقة على مشروع (اللائحة التنفيذية لنظام التصرف بالعقارات البلدية) المعد بالاتفاق مع معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني وفقاً لما تضمنه المحضر الموقع من معاليهما المؤرخ في ١٥ / ١١ / ١٤١٩ هـ .

وبعد الاطلاع على نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٦٤) وتاريخ ١٥ / ١١ / ١٣٩٢ هـ .

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الوزراء رقم (٣٨٣) وتاريخ ٥ / ٤ / ١٣٩٥ هـ ورقم (١٣٦) وتاريخ ٦ / ٦ / ١٤٢١ هـ .

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٨٠) وتاريخ ١٣ / ٦ / ١٤٢١ هـ ، ورقم (٨٤) وتاريخ ٧ / ٣ / ١٤٢٣ هـ ، ورقم (٢٣٧) وتاريخ ٢٢ / ٦ / ١٤٢٣ هـ المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة الدائمة للمجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢٣ / ٢٩) وتاريخ ٢٠ / ٥ / ١٤٢٣ هـ .

المملكة العربية السعودية
المجلس الاقتصادي الأعلى

وبعد الاطلاع على كتاب معالي رئيس هيئة الخبراء بمجلس الوزراء رقم (٢٦٩١)
وتاريخ ٢٣/٨/١٤٢٣ هـ .

يقرر مايلي :-

الموافقة على مشروع لائحة التصرف بالعقارات البلدية بالصيغة المرفقة .

التوقيع

رئيس المجلس الاقتصادي الأعلى

لائحة التصرف بالعقارات البلدية

(المادة الأولى)

تعريفات عامة

- 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 / البلديات : الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي .
- العقارات البلدية : العقارات التي تملكها البلديات وفق الأنظمة والتعليمات .
- المستثمر / المستثمرون : الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين يحق لهم ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح الخاصة .
- الاستثمار : توظيف وتشغيل العقارات البلدية بهدف المحافظة عليها وتطويرها والاستفادة من عائداتها المالية في توفير وتطوير الخدمات البلدية .
- المزايدة العامة : بيع أو تأجير العقارات البلدية بأسلوب يهدف إلى الوصول لأعلى سعر عن طريق دعوة أكبر عدد ممكن من المستثمرين للمشاركة .
- العقار المخصص للنفع العام : الأراضي أو المباني المخصصة لبيع المشية واللحوم والخضار والفواكة والحطب والفحم وما في حكمها .
- العقار المخصص للنشاط الخدمي : الأراضي أو المباني المخصصة للورش(الصناعية، الحرفية ، المهنية) ومراكز توزيع الغاز ، ومعارض السيارات ، وتفكيك السيارات التالفة (التشليح) وما في حكمها .
- 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 .

العقارات 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 للأمانة أو للبلدية ، أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاماً .

بيع الأراضي البلدية

(المادة الثالثة)

يجوز بقرار من الوزير بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وذلك على النحو الآتي :
أولاً : تباع الأراضي البلدية المخططة والمخصصة للسكن عن طريق المزايعة العامة ، ويجب ألا تتجاوز مساحة القطعة السكنية (٩٠٠) تسعمائة متر مربع ، ويجوز لاعتبارات تنظيمية زيادة المساحة المقررة في حدود لا تتجاوز (١٢٠٠) ألفاً ومائتي متر مربع .

ثانياً : يتم التصرف في زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وفقاً للقواعد الآتية:

١- يتم تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط من قبل لجنة التقدير .

٢- تباع زوائد المنح على الأشخاص الذين تخصص لهم أراض وتزيد مساحة تلك الأراضي على المساحة المقررة في أمر المنح ويراعى أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع .

٣- تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها لمالك العقار المجاور لها بسعر السوق وقت البيع .

- ٤- تباع 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 بيعها على غيره وفي هذه الحالة تباع على مالك العقار المجاور بسعر السوق وقت البيع شريطة أن يثبت الضرر بمعرفة لجنة فنية من البلدية والإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني .^(١)
- ٥- تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون المستفيدون منها، عن طريق مزايدة تقتصر عليهم وذلك بعد تعديل خطوط التنظيم .

(المادة الرابعة)

يحظر بيع الأراضي المخططة والمخصصة للسكن الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ . ويجوز استثمار هذه الأراضي عن طريق التأجير .

(١) صدر الامر الملكي رقم (٢ / أ) وتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٢٤هـ بنقل نشاط الاقتصاد إلى وزارة التخطيط وتعديل مسمى وزارة المالية والاقتصاد الوطني إلى مسمى (وزارة المالية) .

معاوضة العقارات البلدية

(المادة الخامسة)

يجوز بقرار من الوزير معاوضة عقار تملكه البلدية بعقار مملوك للغير .

(المادة السادسة)

يتم التصرف بالمعاوضة وفقاً للقواعد الآتية :

- ١- يتم تقدير قيمة العقار المعروض والمعاوض به حسب التعليمات المنظمة لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .
- 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 تتم المعاوضة مع عقار خاص إلا في حالة عدم توافر العقار المطلوب لدى أي جهة حكومية .
- ٤- عدم توافر اعتمادات مالية لنزع الملكية في وقت حاجة البلدية للعقار .

تأجير العقارات البلدية

(المادة السابعة)

يتم تأجير العقارات البلدية عن طريق المزايدة العامة .
ويتم الإعلان عن المزايدة العامة وتوجيه الدعوة للمستثمرين وفق ما ورد في
الفقرة (٣) من المادة (الرابعة عشرة) من هذه اللائحة على أن يحدد في الإعلان
الشروط والمواصفات والمتطلبات اللازم توافرها فيهم .

(المادة الثامنة)

يكون تأجير العقارات البلدية بغرض ممارسة أنواع النشاط الاستثماري التي
تسمح بها الأنظمة والتعليمات . وتحدد المواقع والمساحات اللازمة لهذه الأنواع من
النشاط وفق المعايير والأسس التخطيطية لكل مدينة على حدة وفي ضوء
احتياجاتها .

(المادة التاسعة)

لا يجوز استخدام العقار من قبل المستثمر لغير الغرض الذي خصص من أجله
في إعلان المزايدة العامة .

(المادة العاشرة)

- يستثنى من التأجير بالمزايدة العامة مايلي :
- ١- الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة لاستخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي .
 - ٢- وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه .
وفي جميع الأحوال يتم تقدير قيمة إيجار هذه المواقع من قبل لجنة التقدير .
 - ٣- الأراضي المخصصة للمصانع ويتم تقدير قيمة إيجارها من قبل لجنة الاستثمار .

(المادة الحادية عشرة)

يستثنى من التأجير بالمزايدة العامة الأراضي المخصصة للحدائق العامة الواقعة في المخططات المملوكة للقطاع الخاص ، ويعطى صاحب المخطط حق إنشائها واستثمارها وفقاً للشروط الآتية :

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

٢- أن يباشر بإنشائها خلال فترة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد المخطط ويتم تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار .

وفي حالة انقضاء هذه المدة دون ممارسة صاحب المخطط حقه، فيتم التصرف في الأراضي بالتأجير عن طريق المزايدة العامة.

(المادة الثانية عشرة)

يجوز بقرار من الوزير تأجير بعض العقارات الآتية :

١- الحدائق العامة .

٢- المشاريع المميزة التي تحتاج إلى كفاءة مالية وفنية ودراية خاصة والتي يتم تحديدها بقرار من الوزير بناء على توصية من الأمين أو رئيس البلدية .

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

الطريقة الأولى : تثبيت الأجرة التي يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار وتكون المنافسة فيها على أقل مدة زمنية للإيجار .

الطريقة الثانية : تثبيت المدة الزمنية للإيجار ، وتكون المنافسة فيها على الأجرة السنوية فقط .

الطريقة الثالثة : تكون المنافسة فيها على المدة الزمنية للإيجار والأجرة السنوية معاً.

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

تطوير الأراضي المخططة

(المادة الثالثة عشرة)

يجوز بموافقة من الوزير تطوير واستثمار الأراضي المخططة على النحو التالي :

١- الأراضي المخططة والمخصصة للسكن .

تطوير الأراضي المخططة والمخصصة للسكن بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة (سفلتة وأرصفة وكهرباء ومياه وصرف صحي) عن طريق أحد المستثمرين على أن يتم تسديد 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 هذه اللائحة .

الطريقة الثانية : التنازل عن نسبة من ملكية الأراضي المطورة لصالح المستثمر على الا تتعدى هذه النسبة (٢٠٪) من المساحة الإجمالية الصافية لهذه الأراضي بعد التطوير . ويستثنى من الأراضي المتنازل عنها ما يقع منها على شارع تجاري .

٢ - الأراضي الخدمية والصناعية .

تطوير الأراضي المخصصة للورش الصناعية وأسواق النفع العام بتزويد هذه الأراضي بالخدمات الأساسية اللازمة (سفلتة وأرصفة وكهرباء ومياه وصرف صحي) أو إنشائها أو بكليهما عن طريق أحد المستثمرين واستيفاء تكاليف التطوير المترتبة على كل مستفيد إما نقداً أو على أقساط حسب ما يتم الاتفاق عليه بين البلدية والمستثمر . ويتم احتساب تكاليف التطوير بنسبة الأمتار المربعة المؤجرة عليه.

ويتم الإعلان عن المنافسة في الحالات المشار إليها أعلاه وفق ماورد في نهاية المادة (السابعة) من هذه اللائحة .

الأحكام العامة للمزايدة العامة

(المادة الرابعة عشرة)

يراعى في المزايدة العامة الأحكام الآتية :

- ١ - ضمان حق الدخول في المزايدة العامة لجميع المستثمرين مع توفير فرص ومعاملة متساوية .
 - ٢ - توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار المطروح في المزايدة العامة وتمكينهم من الحصول على هذه المعلومات في زمن واحد وتحديد ميعاد واحد لتقديم العروض .
 - ٣ - إخطار المتنافسين مرة واحدة بالمزايدة العامة عن طريق الإعلان في ثلاث صحف محلية على الأقل تكون إحداها الجريدة الرسمية .
 - ٤ - تحديد زمان العروض ومكانها في الإعلان عن المنافسة على أن تكون العروض في مظاريف مختومة لا يجوز فتحها إلا في الميعاد المحدد ، وألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان في الجريدة الرسمية وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوماً .
 - ٥ - تحدد البلدية قيمة (كراسة الشروط والمواصفات) التي سيتم استيفؤها من المتنافسين .
 - ٦ - تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن إيجاز سنة واحدة في حالات الإيجاز أو ضمان بنكي يمثل (٥ ٪) من قيمة العرض في حالات البيع .
 - ٧ - يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المزايدة العامة في أي من الحالات الثلاث الآتي بيانها :
- الأولى : إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار .
- الثانية : إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة .
- الثالثة : إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين .

تشكيل واختصاص اللجان

(المادة الخامسة عشرة)

لجنة التقدير :

- ١ - تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء يمثلون البلدية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والإمارة .
- ٢ - تكون مهمة هذه اللجنة تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط ، وتقدير أجره الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة بغرض استخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي، وتقدير أجره وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي .

(المادة السادسة عشرة)

لجنة فتح المظاريف :

- ١ - تشكل لجنة فتح المظاريف بقرار من الأمين أو رئيس البلدية من ثلاثة موظفين على أن لا 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 وتنظيم محضر بذلك .

(المادة السابعة عشرة)

لجنة الاستثمار :

- ١ - تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية والاقتصاد الوطني .
وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف لاتقل مرتبته عن الثانية عشرة ، على أن يكون لكل من الوزارتين عضواً احتياطياً يحل محل ممثلها عند غيابه .
- ٢ - تتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمزايدات العامة المقدمة وفقاً لهذه اللائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً .
- ٣ - لهذه اللجنة النفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالتين الآتيتين :
أولاً : إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات .
ثانياً : إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض .
- ٤ - تتولى هذه اللجنة تقدير وإعادة تقدير قيمة الإيجار حسب الآتي :
 - أ - تقدير قيمة إيجارالعقارات المستثناة من المزايدة العامة بموجب الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) والمادتين (الحادية عشرة) و (الثامنة والعشرين) .
 - ب - إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين) .
 - ج - إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات المؤجرة قبل صدور هذه اللائحة التي يتم تعديل عقودها وفق ما تقضي به المادة (السابعة والعشرين) .

المدة الزمنية للعقود

(المادة الثامنة عشرة)

تحتسب بداية مدة العقد اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة إلا يزيد ذلك 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)

يعطى المستثمر فترة زمنية (من أصل مدة العقد) غير مدفوعة الإيجار تعادل (٥ ٪) من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء .

(المادة الحادية والعشرون)

- تحدد المدة الزمنية لعقود تأجير العقارات البلدية وفقاً لما يلي :
- ١ - خمس سنوات كحد أقصى للمواقع المخصصة للوحات الإعلانية وآلات البيع الذاتي .
 - ٢ - سبع سنوات كحد أقصى في الحالات الآتية :
 - أ - الأراضي التي لا يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر .
 - ب - المباني التي لا يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر .
 - ج - الحدائق العامة المنفذة .
 - ٣ - عشر سنوات كحد أقصى في الحالتين الآتيتين :
 - أ - المباني التي يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر .
 - ب - المواقع المخصصة لأجهزة الصرف الآلي .
 - ٤ - خمس عشرة سنة كحد أقصى للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (٥) من هذه المادة .
 - ٥ - خمس وعشرون سنة قابلة للتمديد للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية كبيرة (مثل المصانع ، والفنادق ، والقرى والشاليهات والمنتجعات السياحية ، والمدن الترفيهية ، وحدائق الحيوان ، والمجمعات التجارية ، والمراكز الرياضية ، وصلات الأفراح ومحطات الوقود وما في حكمها) .
- وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (٤) و (٥) أعلاه بقرار من الوزير .

الإشراف والمتابعة

(المادة الثانية والعشرون)

يراعى في عقود تأجير العقارات البلدية مايتى :

- ١ - الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع .
- ٢ - حصول المستثمر على الترخيص اللازم من البلدية لتشغيل المشروع .

صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء

(المادة الثالثة والعشرون)

- يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بتأجير العقارات ، وله تفويض من يراه بهذه الصلاحية باستثناء ما يأتي :
- ١ - الترسية عن طريق المفاوضة بموجب الفقرة (٣) من المادة (السابعة عشرة) من هذه اللائحة .
 - ٢ - إلغاء المزايدة العامة .

(المادة الرابعة والعشرون)

- يجوز إلغاء ترسية المزايدة 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 المزايدة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض المستبعد .
 - ٢ - إلغاء المزايدة وإعادة طرحها من جديد .

(المادة الخامسة والعشرون)

- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام هذه اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه بعد موافقة الوزير .

أحكام عامة

(المادة السادسة والعشرون)

لايجوز تمديد أو تجديد عقود الإيجار الموقعة بموجب هذه اللائحة باستثناء مايلي:
١ - وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي
تجدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية لكل فترة
تجديد ، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل لجنة
التقدير .

٢ - الأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر
(المنصوص عليها في الفقرة " هـ " من المادة " الحادية والعشرين " من هذه
اللائحة) تمدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة عشر سنوات لكل فترة تمديد ،
وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار
وفق الأسعار السائدة في السوق .

(المادة السابعة والعشرون)

يحق للمستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار عقارات بلدية قبل صدور هذه
اللائحة طلب تمديد أو تجديد هذه العقود عند انتهائها وفقاً لما يلي :
١ - الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية كبيرة والمشار إليها في الفقرة (هـ)
من المادة (الحادية والعشرين) تمدد عقود إيجاراتها بعد انتهاء المدة المحددة
في العقد إلى خمس وعشرين سنة (المدة الأصلية ومدة التمديد) ، وذلك بعد
إعادة تقدير قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار
السائدة في السوق . وإذا رغب المستثمر في تمديد عقد الإيجار فيطبق بشأنه
الحكم الوارد في الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين) من هذه اللائحة .

٢ - الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (١) أعلاه وتقل مدة عقودها عن عشرين سنة تمتد مرة واحدة فقط إلى عشرين سنة ، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق ، وبعد انقضاء مدة التمديد يطرح العقار للتأجير في مزيدة عامة . وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (١) و (٢) أعلاه بقرار من الوزير .

٣ - المباني المؤجرة لمشاريع استثمارية تنتهي عقود إيجاراتها بانتهاء المدة المحددة في العقد ، ويطرح العقار - بعد ذلك - للتأجير في مزيدة عامة وفقاً لأحكام المادة (الحادية والعشرين) من هذه اللائحة .

٤ - وحدات العقار المخصصة للنفع العام ، ووحدات العقار المخصصة للنشاط الخدمي تجدد عقود تأجيرها بشكل مستمر لمدة لا تتجاوز خمس سنوات لكل فترة تجديد ، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير ، بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه .

(المادة الثامنة والعشرون)

يجوز 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 هذه 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 التاسعة والعشرون)

تتولى الوزارة إعداد عقد إيجار موحد (أنموذج) ليتم التقييد به عند إبرام عقود الإيجار في جميع الأمانات والبلديات.

(المادة الثلاثون)

يراعى قبل التصرف بأي عقار سواء بالبيع أو بالمعاوضة أو بالتأجير أن يكون موقع العقار مخططاً ومعتمداً من صاحب الصلاحية.

(المادة الحادية والثلاثون)

يصدر الوزير القرارات اللازمة لتطبيق هذه اللائحة.

(المادة الثانية والثلاثون)

تنطبق أحكام هذه اللائحة على العقارات التي تملكها مصالح المياه والصرف الصحي وفق الصلاحيات التي يمنحها وزير الشؤون البلدية والقروية.

(المادة الثالثة والثلاثون)

تلغى هذه اللائحة جميع مايتعارض معها من أحكام.

(المادة الرابعة والثلاثون)

يبدأ العمل بهذه اللائحة بعد تسعين يوماً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية^(١)

(١) نشرت بجريدة أم القرى في العدد رقم (٣٩٣١) وتاريخ ١٤٢٤/١/٤هـ