

مجلس الوزراء

أستنادا الى أحكام البند (ثالثا) من المادة (٨٠) من الدستور والفقرة (أ) من البندين (ثانيا) و (رابعا) من المادة (١٠) والمادة (٣٠) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ (المعدل) .  
صدر النظام الاتي :-

رقم (٧) لسنة ٢٠١٠

نظام

بيع وايجار عقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار

المادة -١- تسري احكام هذا النظام على المستثمر العراقي والاجنبي الحاصل على اجازة الاستثمار وفقا لاحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ (المعدل).

المادة -٢- يهدف هذا النظام الى ما ياتي:-

اولا:- تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية بشكل عام ومشاريع الاسكان بوجه خاص .

ثانيا:- تقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن.

ثالثا:- تمكين المستثمرين من تنفيذ المشاريع الاستثمارية في العراق وخاصة بناء وحدات سكنية بأنماط مختلفة من السكن لتغطية متطلبات فئات المواطنين في ضوء أكانياتهم المادية .

رابعا:- تنظيم اسس تحديد بدلات بيع و تقدير قيمة إيجار عقارات و اراضي الدولة للمستثمرين و/ او تحديد عائدات الدولة من المشاريع الاستثمارية المقامة عليها.

المادة-٣- أولا- تلزم وزارتا المالية والبلديات والاشغال العامة و أمانة بغداد و البلديات في المحافظات و الهيئات و الدوائر غير المرتبطة بوزارة، بتوفير الاراضي و العقارات الصالحة لاقامة المشاريع الاستثمارية

واعلام الهيئة الوطنية للاستثمار بارقامها ومساحاتها وعائديتها  
وجنسها واستخداماتها.

ثانيا:- تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في  
الاقليم او هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة في اقليم تحديد  
العقارات و الاراضي الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية المقررة.

المادة - ٤ - تقدر قيمة الاراضي والعقارات العائدة لدوائر الدولة والقطاع العام

لأغراض المشاريع الاستثمارية من قبل لجان تشكل على الوجه الاتي:

أ- للمشاريع الاستثمارية التي تزيد قيمتها على ( ٢٥٠ ) مليون  
دولار امريكي تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار على  
النحو الاتي :

- رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار - رئيسا.
- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - عضوا.
- مدير عام الهيئة العامة للضرائب - عضوا.
- مدير عام التسجيل العقاري - عضوا .
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا .

ب - للمشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن ( ٢٥٠ ) مليون دولار  
امريكي تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق  
مع هيئة استثمار الاقليم او هيئة الاستثمار في المحافظة غير  
المنتظمة في اقليم وعلى النحو الاتي :

- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - رئيسا.
- ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار - عضوا.
- ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة - عضوا.
- ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة - عضوا.
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا .

المادة - ٥ - أولا - للهيئة الوطنية للاستثمار و لإغراض الإسكان تملك الأرض إلى  
المستثمر وفقا لما مدرج في أدناه مع الأخذ بنظر الاعتبار موقع  
الأرض و الكثافة السكانية و ارتفاع البناء :

١. تملك الأراضي الواقعة خارج التصاميم الأساسية للمدن إلى المستثمر مجاناً لغرض تشييد المجمعات السكنية لذوي الدخل المحدود ( المدن التابعة).

٢. تملك للمستثمر الأراضي الواقعة ضمن المدن المركزية للمحافظات (مركز المحافظة ) مقابل حصة للدولة تتراوح بين ( ٥% - ١٢% ) من مجموع الوحدات السكنية المشيدة وفقاً للعقد الاستثماري.

٣. تملك للمستثمر الأراضي الواقعة ضمن مراكز الاقضية مقابل حصة للدولة تتراوح بين ( ٣% - ٦% ) من مجموع الوحدات السكنية المشيدة وفقاً للعقد الاستثماري .

٤. تملك للمستثمر الأراضي الواقعة ضمن مراكز النواحي مقابل حصة للدولة تتراوح بين ( ١% - ٣% ) من مجموع الوحدات السكنية المشيدة وفقاً للعقد الاستثماري.

٥. مع مراعاة نص الفقرة (١) من المادة (٥) أعلاه: تملك للمستثمر الأراضي المتاخمة للمدن المركزية للمحافظات ( مركز المحافظة) مقابل حصة للدولة قدرها (٣% - ٦% ) من مجموع الوحدات السكنية المشيدة وفقاً للعقد الاستثماري.

ثانياً: تتولى اللجان المشكلة وفق المادة(٤) أعلاه تحديد أقيام الأراضي لأغراض الاستثمار و لها الاستعانة بالخبراء المختصين لهذا الغرض.

المادة -٦- اولا - توضع اشارة عدم تصرف على سند الملكية الى حين تنفيذ المستثمر التزاماته و بتأييد من هيئة الاستثمار المانحة للاجازة.

ثانياً - يلتزم المستثمر العراقي او الاجنبي بالغرض الذي ملكت من اجله الارض او العقار و بعدم المضاربة بهما.

ثالثاً - في حالة اخفاق المستثمر العراقي او الاجنبي الذي تملك ارضا او عقارا بموجب هذا القانون ، في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم مع هيئة الاستثمار المانحة للاجازة تتولى دائرة

التسجيل العقاري و بناءا على طلب من الهيئة المذكورة ، الغاء التسجيل وإعادة الأرض أو العقار إلى مالكيها السابق.

رابعا - يلتزم المستثمر العراقي او الاجنبي بتشديد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق و بيعها الى المواطنين وفقا لتعليمات تصدر لهذا الغرض من الهيئة الوطنية للاستثمار. وللمستثمر العراقي او الاجنبي ان يتصرف ببقية اجزاء المشروع الاسكاني طيلة فترة الاجازة وفق شروط الاتفاق المبرم معه.

المادة -٧- تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي اللازمة لتنفيذ المدن السكنية المتعددة الاغراض (مجمع سكني ، ترفيهي ، و غيرها ) على النحو الاتي :

اولا :- تخصص الاراضي التي يحتاجها المشروع و التي تستخدم للنفع العام مثل ( الحدائق ، الشوارع، و غيرها ) مجانا إلى المستثمر على أن تعاد إلى الجهات الحكومية المعنية خلال سنة من تاريخ انجاز المشروع .

ثانيا:- تخصص الاراضي لاغراض تشييد المشاريع الخدمية او التجارية ضمن المدينة السكنية للمستثمرين مجانا مقابل حصة للمحافظة ذات العلاقة قدرها (٧%) من الايرادات الاجمالية للمشاريع المذكورة .

المادة - ٨- تؤجر الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الصناعية و الزراعية و الخدمية و السياحية و الترفيهية وغيرها على النحو الاتي :

اولا : المشاريع الزراعية الاستراتيجية التي تؤدي الى زيادة و تحسين الإنتاج الحيواني و النباتي و كما يأتي :

١. الاراضي المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ٢٥% من بدل ايجار الاراضي المذكورة والمقدرة من اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام .

٢. الاراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١٥% من بدل ايجار الاراضي المذكورة والمقدرة من اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام .

٣. الاراضي غير المستصلحة و غير الصالحة للزراعة و ليس لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١% من بدل ايجار الأراضي المذكورة و المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام .

ثانيا : المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لاغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل ايجار قدره ٢% من بدل ايجار الاراضي المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام .

ثالثا : المشاريع الكهربائية و النفطية و غيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة بناء ،تشغيل، تملك ( BOO ) و بناء، تشغيل ، تحويل إلى الجهة المستفيدة (BOT) ببدل ايجار قدره ٢% من بدل ايجار الأراضي المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) أعلاه.

رابعا : المشاريع الخدمية ( مشاريع المستشفيات و المراكز التعليمية و الجامعات و غيرها ) ببدل ايجار قدره ١٠% من بدل ايجار الاراضي المقدرة من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام .

المادة -٩- تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية المبينة في ادناه على النحو الاتي :

اولا: المشاريع السياحية ( المدن السياحية ومدن الالعاب و المجمعات الترفيهية وغيرها) مقابل حصة للدولة قدرها ( ٧% ) من الايرادات الاجمالية لهذه المشاريع .

ثانيا : المشاريع التجارية ( المراكز التجارية و الفنادق و غيرها) مقابل حصة للدولة قدرها ١٠% من الايرادات الاجمالية لهذه المشاريع .

المادة-١٠- لرئيس الهيئة الوطنية للاستثمار إصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ أحكام هذا النظام.

المادة-١١- ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية و يعتبر نافذا من تاريخ صدوره.

نوري كامل المالكي

رئيس مجلس الوزراء

٢٠١٠/١٢/٢٨