

((نظام بيع وايجار عقارات وارااضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليهما))

المادة - ١ -

اولا - تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الاقليم او في المحافظة غير المنتظمة في اقليم تحديد العقارات الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية .
ثانيا - يتم التنسيق مع الجهة المالكة للعقار في شأن تخصيص العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية

ثالثا - يسلم العقار المخصص للمشروع الى المستثمر خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ التخصيص خاليا من الشواغل ، وفي حالة عدم التزام الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة بتسليم العقارات المخصصة للاستثمار خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار فللمجلس الوزراء نقل ملكيتها بدون بدل الى الهيئة لتخصيصها للمشروع الاستثماري.

المادة-٢-

اولا. أ . تشكل لجنة من :-

رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار- رئيسا

رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم المعنية - عضوا.

مدير عام الهيئة العامة للضرائب - عضوا.

مدير عام التسجيل العقاري - عضوا.

ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا.

ب . تتولى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير قيمة العقارات العائدة للدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستراتيجية والمشاريع ذات الطابع الاتحادي والمشاريع الاستثمارية التي تكون قيمتها (٢٥٠٠٠٠٠٠٠) متان وخمسون مليون دولار امريكي فأكثر.

ثانيا : أ. تشكل لجان من :

رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم - 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 في المحافظة - عضوا.

ب . تتولى اللجان المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير قيمة العقارات العائدة للدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن (٢٥٠٠٠٠٠٠٠) متان وخمسون مليون دولار امريكي فأكثر.

ثالثا. للجان المنصوص عليها في البندين (أولا) و(ثانيا) من هذه المادة الاسترشاد بضوابط التقديرات المعمول بها لدى الهيئة العامة للضرائب ودائرة التسجيل العقاري والاستعانة بالتشريعات القانونية المختصة بتقدير قيمة العقار والخبراء والمختصين لأغراض تقدير بدلات البيع والايجار.

المادة -٣-

أولاً: تلتزم الجهات المالكة للعقارات ببدلات البيع أو الايجار المقدرة من اللجان المشكلة بموجب المادة (٢) من هذا النظام ، وفي حال عدم التزامها تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بعرض محاضر التقدير على مجلس الوزراء لإصدار القرار المناسب باعتمادها .

ثانيا: تلتزم الجهات المالكة للعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية بإبرام عقود التصرفات القانونية عليها خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقدير بدلات البيع او الايجار او المساطحة

ثالثا : تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بمتابعة وتقويم أداء لجان التقدير الواردة في المادة (٢) من هذا النظام واصدار الاوامر الخاصة بتشكيلها.

المادة-٤-

أولا: تملك الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية ضمن التصميم الاساس ببديل بيع قدره (١٠%) عشرة من المئة من قيمة الارض على أن يتولى المستثمر ايصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجانا وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها.

ثانيا: يُملك المستثمر والمطور والثانوي الاراضي المخصصة لأغراض الاسكان التي تقع خارج التصميم الاساس بدون بدل، على أن لا تحتسب قيمة الارض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن وأن يتولى المستثمر ايصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجانا وتخصيص نسبة (١٠%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها.

ثالثا: أ. تُملك الارض المخصصة للمشاريع الصناعية خارج التصميم الاساس ببديل بيع قدره ٥% من القيمة الحقيقية للأرض.

ب. تُملك الارض المخصصة للمشاريع الصناعية التي تقع التصميم الاساس ببديل بيع قدره ١٥% من القيمة الحقيقية للأرض.

المادة -٥-

تُؤجر الجهة المالكة للعقار او الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع الهيئة الوطنية لاستثمار الاراضي والعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية وفقا للنسب المئوية من بدل الايجار السنوي المقدر لكل منها من اللجان المشكلة بموجب المادة (٢) من هذا النظام وعلى النحو الاتي:

أولا: أ. الاراضي اللازمة لتنفيذ المشروع أو المشاريع السكنية أو المدن السكنية المتعددة الاغراض مثل المجمع الترفيهي أو التجاري أو الخدمي ضمن المدن السكنية بعد اقرارها مقابل بدل ايجار او مساطحة قدره (٧%) سبعة من المئة من قيمة بدل الايجار المقدر بنسبة (١٠%) من القيمة الحقيقية للأرض، على أن يقوم المستثمر بإعادة الاراضي التي تُستخدم للنفع العام مثل الحدائق والشوارع وغيرها الى الجهات الحكومية المعنية خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ انجاز المشروع مجانا.

ب . يُستثنى من أحكام الفقرة (أ) أنفا الاراضي المخصصة للخدمات العامة غير الربحية داخل المجمعات السكنية مثل مراكز الشرطة والاطفاء ودور العبادة.

ثانيا: الاراضي والابنية اللازمة لأغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الزراعية أو الصناعية أو الخدمية أو السياحية أو التجارية أو الترفيهية وغيرها على النحو الاتي:

أ - تُؤجر الاراضي المخصصة للمشاريع الزراعية التي تؤدي الى زيادة وتحسين الانتاج الحيواني والنباتي من خلال الاسترشاد بالمصفوفة الفنية المعتمدة لدى وزارة الزراعة وكما يأتي :

الأراضي المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببديل ايجار قدره ٢٠ % عشرون من المائة .

الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببديل ايجار قدره ١٠ % عشرة من المائة.

الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة و ليس لها حصة مائة ببديل ايجار قدره ٢% اثنان من المائة.

الأراضي غير المستصلحة وغير الصالحة للزراعة و ليس لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١% واحد من المائة.

ب - المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لأغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل ايجار او مساطحة قدره (٢%) اثنان من المائة .

ج - المشاريع الكهربائية والنفطية وغيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تُنفذ بصيغة (BOT) بناء، تشغيل ، تحويل و (BOO) بناء، تشغيل ، تملك أو غيرها ببدل ايجار او مساطحة قدره (٢%) اثنان من المائة.

د - المشاريع الخدمية مثل مشاريع المؤسسات الصحية والتعليمية وغيرها ببدل ايجار او مساطحة قدره (٥%) خمسة من المائة.

هـ - المشاريع السياحية مثل المدن السياحية أو مدن الالعاب أو المجمعات الترفيهية وغيرها ببدل ايجار او مساطحة قدره (١٠%) عشرة من المائة.

و - المشاريع التجارية مثل المراكز التجارية و الفنادق و غيرها ببدل ايجار او مساطحة قدره (١٠%) عشرة من المائة. للخمس عشرة سنة الاولى من تاريخ بدأ التشغيل التجاري للمشروع ، وتكون النسبة بعد انتهاء المدة المذكورة ببدل ايجار قدره (٣%) ثلاثة من المائة من قيمة الارض ويثبت ذلك في العقد الاستثماري المبرم بين الطرفين.

المادة ٦-

يعاد النظر بتقدير بدلات الايجار المنصوص عليها في النظام كل خمس سنوات .

المادة ٧-

أولاً: تؤول بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة الى الخزينة العامة على أن يعاد تخصيصها الى الجهة المالكة بعد خصم نسبة (٥٠%) خمسون من المائة الى الجهة المالكة للأرض وتؤول النسبة المتبقية من البديل الى موازنة الجهات الحكومية المعنية بتقديم خدمات البنى التحتية الخارجية أو المرافق العامة داخل المشروع .

ثانياً: تخصيص نسبة ٥% خمسة من المائة من بدلات بيع الوحدات السكنية للبنى التحتية الخارجية التي يحتاجها المشروع .

ثالثاً: يبدأ تاريخ استحقاق بدل التملك أو الايجار أو المساطحة من تاريخ بدأ التشغيل التجاري أو الانتاج للمشروع على أن يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع خلال المدة المحددة في العقد .

المادة ٨-

أولاً: تسري بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة الواردة في هذا النظام على المشاريع الاستثمارية السكنية الحاصلة على اجازات استثمار نافذة قبل صدور التعديل الثاني لقانون الاستثمار لاقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ ولم تبرم بشأنها عقود تملك او مساطحة حصراً .

ثانياً: لا تسري بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة المحددة بموجب هذا النظام على المشاريع الاستثمارية (مع مراعاة الفقر اولاً انفا) التي تم تقدير بدلات ايجارها أو بيعها وفقاً لأحكام نظام بيع و ايجار عقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠

المادة ٩-

يلغى نظام بيع و ايجار عقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠

المادة ١٠-

ينفذ هذا النظام من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية *

د. حيدر العبادي

رئيس مجلس الوزراء

*تم نشره بجريدة الوقائع العراقية بالعدد ٤٤٥٨ والمؤرخ في ٢١/٨/٢٠١٧