

مجلس الوزراء

استناداً إلى أحكام البند (ثالثاً) من المادة (٨٠) من الدستور، والفقرة (أ) من البند (خامساً) من المادة (١٠) والبند (أولاً) من المادة (٣١) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦،

صدر النظام الآتي:

رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٥

نظام

بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار
والمساحة عليها

المادة - ١ - أولاً- تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق بينها وهيئة الاستثمار في الاقليم أو في المحافظة غير المنتظمة في اقليم ، تحديد العقارات الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية وبما لا يتعارض مع التصميم الأساس للمدن .

ثانياً- يتم التنسيق مع الجهة المالكة للعقار في شأن تخصيص العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية .

ثالثاً- يسلم العقار المخصص للمشروع الى المستثمر خلال مدة (٣٠) ثلاثين يوماً من تأريخ منح الاجازة الاستثمارية خالياً من الشواغل ، وفي حالة عدم التزام الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة بتسليم العقارات المخصصة للاستثمار خلال مدة (٦٠) ستين يوماً من تأريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار فلمجلس الوزراء نقل ملكيتها بدون بدل الى الهيئة لتخصيصها للمشروع الاستثماري .

المادة - ٢ - أولاً- أ- تُشكّل لجنة برئاسة ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار، وعضوية ممثلين عن كل من :-

١. هيئة استثمار الإقليم أو المحافظة غير المنتظمة في إقليم المعنية .

٢. الهيئة العامة للضرائب .

٣. دائرة التسجيل العقاري .

٤. الجهة المالكة للعقار.

ب- تتولى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير بدلات البيع والإيجار والمساحة للعقارات العائدة للدولة والقطاع العام والأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاتحادي والمشاريع التي لا تقل قيمتها عن (١.٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) دولار (مليار دولار) .

ثانياً- أ- تُشكل لجنة برئاسة رئيس هيئة الاستثمار في المحافظة أو نائبه ، وعضوية ممثلين عن كل من :-

١. الهيئة العامة للضرائب .

٢. دائرة التسجيل العقاري .

٣. الجهة المالكة للعقار .

ب- تتولى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير بدلات البيع والإيجار والمساحة للعقارات العائدة للدولة والقطاع العام والأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية ضمن المناطق الخاضعة للمحافظة التي تقل قيمتها عن (١.٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) دولار (مليار دولار) .

ثالثاً- ينعقد نصاب اللجنتين المشكلتين على وفق الفقرة (أ) من البندين (أولاً) و(ثانياً) من هذه المادة بحضور أغلبية الأعضاء وتتخذ قراراتها بالأغلبية المطلقة لعدد أعضائها .

المادة -٣- أولاً- تلتزم الجهات المالكة للعقارات ببدلات البيع أو الإيجار أو المساحة 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 .

ثانياً- تلتزم الجهات المالكة للعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية بإبرام عقود التصرفات القانونية عليها خلال مدة (٣٠) ثلاثين يوماً من تأريخ تقدير بدلات البيع أو الإيجار أو المساحة .

المادة - ٤- أولاً- تُملك الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية داخل التصميم الأساس ببذل مقداره (٩٠%) من القيمة الحقيقية للأرض الذي تحدده اللجان المشكلة على وفق المادة (٢) من هذا النظام ، على وفق آلية التسديد الآتية :-

- أ. (١٠%) من القيمة الكلية عند إبرام العقد مع الجهة المالكة .
- ب. (١٠%) من القيمة الكلية عند تحقق نسبة انجاز (٢٠%) من تنفيذ المشروع .
- ج. (١٠%) من القيمة الكلية عند تحقق نسبة انجاز (٤٠%) من تنفيذ المشروع .
- د. (٣٠%) من القيمة الكلية عند تحقق نسبة انجاز (٧٠%) من تنفيذ المشروع.
- هـ . (٣٠%) من القيمة الكلية عند تحقق اكمال تنفيذ المشروع لغرض رفع إشارة عدم التصرف عن سند الملكية .

ثانياً- تُملك الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية التي تقع خارج التصميم الأساس بدون بدل ، على ان لا تُحتسب قيمة الارض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن .

ثالثاً- أ- تُملك الاراضي المخصصة للمشاريع الصناعية داخل المدن الصناعية والاقتصادية والتموية التي تقع خارج التصميم الأساس ببذل مقداره (١٠%) من القيمة الحقيقية للأرض .

ب- تملك الاراضي المخصصة للمشاريع الصناعية خارج التصميم الأساس ببذل بيع مقداره (١٠%) من القيمة الحقيقية للأرض .

ج- تملك الاراضي المخصصة للمشاريع الصناعية التي تقع داخل التصميم الأساس ببذل بيع مقداره (٣٠%) من القيمة الحقيقية للأرض .

د- يبدأ تأريخ استحقاق بدل البيع المذكور في الفقرات (أ) و(ب) و(ج) من هذا البند من تأريخ بدء التشغيل التجاري أو الإنتاج .

هـ- ترفع إشارة عدم التصرف عن سند الملكية للمشاريع الصناعية المذكورة في الفقرات (أ) و(ب) و(ج) من هذا البند من تأريخ تنفيذ المستثمر لالتزاماته وبدء التشغيل التجاري .

رابعاً- يُحتسب بدل بيع أو ايجار المشيدات إن وجدت وفقاً لأحكام هذا النظام .
خامساً- يتولى المستثمر أو المطور أو المطور الثانوي إيصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً.

سادساً- يسري على المشروع الاستثماري متعدد الأغراض البدلات المذكورة في هذا النظام وبحسب نسبة كل نشاط .

المادة -٥- أولاً- تُؤجر الاراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية داخل التصميم الأساس على وفق النسب الآتية:-

أ. ببذل سنوي مقداره (٤%) من القيمة الحقيقية للأرض للمشاريع التجارية.

ب. ببذل سنوي مقداره (٣%) من القيمة الحقيقية للأرض للمشاريع الترفيهية أو الخدمية أو الزراعية أو الصناعية غير الملوثة .
ثانياً- تُؤجر الاراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية خارج التصميم الأساس على وفق النسب الآتية :-

أ. ببذل سنوي مقداره (١%) من القيمة الحقيقية للأرض للمشاريع الصناعية أو الزراعية .

ب. ببذل سنوي مقداره (٢%) من القيمة الحقيقية للأرض للمشاريع الترفيهية أو الخدمية أو التجارية.

المادة-٦- أولاً- لا يستوفى بدل البيع أو الايجار أو المساطحة عن الأراضي المخصصة للخدمات العامة غير الربحية مثل (الحدائق والشوارع ومراكز الشرطة والإطفاء ودور العبادة وغيرها) .

ثانياً- يقوم المستثمر بإعادة الأراضي المشار إليها في البند (أولاً) من هذه المادة إلى الجهات الحكومية المعنية مجاناً خلال مدة (٦٠) ستين يوماً من تأريخ انجاز المشروع .

المادة-٧- أولاً- تؤول بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة إلى الخزينة العامة الاتحادية إذا كانت الجهة مالكة الارض ممولة مركزياً ، وتؤول إلى الجهة المالكة إذا كانت ممولة ذاتياً .

ثانياً- أ- يبدأ تأريخ استحقاق بدل الايجار أو المساطحة من تأريخ بدء التشغيل التجاري أو الانتاج للمشروع ، على أن يلتزم المستثمر بانجاز المشروع خلال المدة المحددة في العقد .

ب- اذا كان المشروع الاستثماري ينفذ على مراحل فيكون تأريخ استحقاق بدل الايجار أو المساطحة من تأريخ بدء التشغيل التجاري أو الإنتاج لكل مرحلة .

المادة-٨- يعاد النظر بتقدير بدلات الايجار أو المساطحة المنصوص عليها في هذا النظام كل خمس سنوات من تأريخ بدء التشغيل التجاري أو الانتاج .

المادة-٩- أولاً- تسري على المشاريع الإستثمارية الحاصلة على إجازات الإستثمار في وقت نفاذ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الإستثمار والمساطحة عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ وتعديلاته ، بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة وإعادة التقدير المنصوص عليها في النظام المذكور وقت منح الاجازة أو تعديلاته في ظل نفاذ أي منها .

ثانياً- أ- تسري على المشاريع الإستثمارية الحاصلة على إجازات الاستثمار بعد نفاذ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الإستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة المنصوص عليها في النظام المذكور وقت منح الاجازة أو تعديلاته في ظل نفاذ أي منها .

ب- تسري على المشاريع الاستثمارية الحاصلة على اجازات الاستثمار قبل تأريخ نفاذ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة المنصوص عليها في النظام المذكور قبل تعديله .

ثالثاً- يجري تقدير بدلات البيع أو الايجار أو المساطحة للمشروعات غير المقدرة بدلاتها وإعادة التقدير المشار إليه في البند (أولاً) من هذه المادة من اللجنتين المنصوص عليهما في المادة (٢) من هذا النظام .

أنظمة

المادة - ١٠ - يلغى نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الإستثمار والمساحة عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ وتعديلاته مع مراعاة البند (أولاً) من المادة (٩) من هذا النظام .

المادة - ١١ - أولاً- ينفذ هذا النظام بعد (٩٠) تسعين يوماً من تأريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ثانياً- استثناءً من أحكام البند (أولاً) من هذه المادة تنفذ المادتين (٢) و(٩) من هذا النظام من تأريخ نشره في الجريدة الرسمية .

محمد شياع السوداني

رئيس مجلس الوزراء