



بشأن ضوابط التمديد المبكر للعقود الإيجارية

القرار الوزاري رقم (4800063682/1) وتاريخ 1448/2/1هـ
بناءً على الأمر السامي الكريم رقم (6538) وتاريخ 1448/1/21هـ



ضوابط تمديد العقود الاستثمارية -الموقعة قبل الأمر السامي رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29 هـ- خلال سريانها

أولاً : لغرض تطبيق هذه الضوابط، يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه الضوابط المعاني المحددة أمام كل منها، ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك:

الوزارة: وزارة البلديات والإسكان.

الوزير: وزير البلديات والإسكان.

اللائحة: لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ.

البلدية: الأمانة / البلدية.

ثانياً:

يقصد بالعقود الاستثمارية محل هذه الضوابط عقود المشاريع الاستثمارية الكبيرة الموقعة قبل صدور اللائحة المشار لها في البند (ثانياً) من الأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، سواء كان العقد في فترته الأساسية أو في أي من فترات التمديد النظامية.

ثالثاً:

تهدف هذه الضوابط إلى تنظيم آلية تمديد العقود الاستثمارية السارية والموقعة قبل نفاذ اللائحة خلال سريانها، بما يساهم في تحسين الجاذبية الاستثمارية، واستمرار تطوير العقارات البلدية بما يخدم تنمية المدن والمحافظات.

رابعاً: يكون تمديد العقود الاستثمارية خلال مدة سريانها وفقاً للشروط التالية:

1. أن يكون المستثمر ملتزماً بالسداد.
2. أن يكون المشروع في مرحلة التشغيل.
3. أن يكون المشروع في حاجة إلى تطوير أو ترميمات شاملة أو إنشاء مباني إضافية أو إضافة أنشطة جديدة أو غيرها مما يتطلب معه مدة إضافية أكثر من المدة المتبقية لنهاية العقد أو نهاية التمديد.
4. أن يقدم المستثمر دراسة شاملة ومتكاملة يتم فيها توضيح الترميمات الشاملة أو المباني أو الأنشطة الإضافية التي يرغب المستثمر بإضافتها مع تقديم دراسة جدوى معتمدة من مكتب معتمد، على أن تكون التحسينات المراد إضافتها تتجاوز 20% من قيمة المباني القائمة.
5. انقضاء (50%) من مدة العقد الأصلية، أو يكون المشروع في أي من فترات التمديد النظامية للعقد.
6. عدم وجود تعارض مع المخططات المستقبلية للمدينة أو مشاريع البلدية.
7. في حال كان التمديد لمشروع سبق التمديد له وفقاً للقرار الوزاري رقم 4200261368 وتاريخ 1442/3/30هـ وتعديلاته، فيجب أن يكون المستثمر قد أتم الترميمات الشاملة أو الإضافات الثابتة في حال كان مشمولاً بالبندين "ثانياً" و "ثالثاً" من ذلك القرار.

خامساً: تكون مدد التمديد للعقود الاستثمارية محل هذه الضوابط وفقاً لأحد الحالات الآتية:

1. في حال كان العقد في مدته الأساسية، فيتم إعطاء المستثمر (15) سنة إضافية للمدة المتبقية في عقده.
2. في حال كان العقد في مدة التمديد النظامية وكان التمديد قبل صدور اللائحة، فيتم إعطاء المستثمر (15) سنة إضافية للمدة المتبقية في عقده.
3. في حال كان العقد في أي من فترات التمديد النظامية للعقد، وكان التمديد بعد صدور اللائحة، فيعطى المستثمر مدة لا تتجاوز (15) سنة إضافية إلى المدة المتبقية.
4. يشترط ألا يزيد مجموع مدد التمديد الجديدة بعد صدور اللائحة عن 25 خمس وعشرون سنة في أي حال من الأحوال.
5. في حال انتهاء المدة المشار إليها في هذا البند فيتم النظر في أي تمديدات إضافية يطلبها المستثمر وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم 4200261368 وتاريخ 1442/3/30هـ وتعديلاته، مع مراعاة ما جاء في حكم الفقرة السابقة.

سادساً: يكون التمديد للعقود الاستثمارية محل هذه الضوابط وفقاً للإجراءات الآتية:

1. يقدم المستثمر للبلدية طلب التمديد مشفوعاً بالدراسة المشار لها في الفقرة رقم 4 من البند رابعاً من هذه الضوابط.
2. يقدم المستثمر جدول زمني للترميمات الشاملة أو المباني أو الأنشطة الإضافية المراد إضافتها بما لا يتجاوز 10% من مدة التمديد مدفوعة الأجرة لإكمال الأعمال، ويجوز تمديد المدة الممنوحة للمستثمر وفقاً لهذه الفقرة بموافقة الوزير.
3. تقوم البلدية بدراسة الطلب من خلال تشكيل لجنة فنية بقرار من الأمين أو من رئيس البلدية من ثلاثة أعضاء لدراسة الطلب وتحليل الدراسة المقدمة من المستثمر وعدم تعارض المشروع مع التوجه المستقبلي للمدينة، وتوافقه مع هذه الضوابط، وترفع اللجنة توصيتها للأمين أو رئيس البلدية لاعتمادها.
4. في حال تضمن طلب المستثمر تعديل الأنشطة الأساسية، فيتم اتباع الإجراءات الواردة في التعميم الوزاري رقم 4300101224/1 وتاريخ 1443/2/22هـ.
5. في حال تم قبول الطلب بناءً على الإجراءات النظامية المنصوص عليها في هذه الضوابط، يحال الطلب إلى لجنة الاستثمار لتقدير القيمة الإيجارية، ووفق الأسعار السائدة بالسوق -وبما يتوافق مع طبيعة التغييرات للمشروع الموضحة في الدراسة المقدمة من قبل المستثمر- مع تقدير نسبة زيادة العائد الاستثماري لكل خمس سنوات (10%)، مع مراعاة الاستئناس بعدد (2) مقيمين عقاريين معتمدين لتقدير القيمة الإيجارية الجديدة، على أن يتضمن التقييم قيمة المباني القائمة وقت طلب التمديد، وأخذ موافقة المستثمر على القيمة الجديدة.



6. يتم الرفع بالتمديد -بعد استكمال الإجراءات النظامية له وفقاً لما جاء في هذه الضوابط-، للوزير لأخذ الموافقة النهائية عليه.
7. في حال موافقة الوزير على التمديد يتم إبرام ملحق عقد مع المستثمر بالتمديد استناداً لعقد الاستثمار الموحد والعقد الأساسي الصادر بالقرار الوزاري رقم 4400032050/1 وتاريخ 1445/4/4هـ.
8. في حال تعثر المستثمر عن إكمال الأعمال وفقاً للجدول الزمني، فيتم الرفع للوزير لأخذ الموافقة على إلغاء التمديد أو إعطاء مهلة إضافية في حال وجود مبررات لذلك.

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

