



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

مشروع نظام عقارات الدولة



الفصل الأول:

أحكام عامة

المادة الأولى:

يُقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها:

النظام: نظام عقارات الدولة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الرئيس: رئيس المجلس.

المحافظ: محافظ الهيئة.

الجهة المشرفة: الهيئة أو الجهة الحكومية المشرفة على عقار للدولة، المسموح لها بالتصرف فيه.

رئيس الجهة المشرفة: الوزير أو الرئيس أو المحافظ أو المسؤول الأول في الجهة المشرفة.

الجهات الحكومية: الوزارات والأجهزة الحكومية والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة.

عقارات الدولة: جميع الأراضي داخل المملكة المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك تملك، وجميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها.

المستثمر: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة الأنشطة التجارية والاستثمارية والاقتصادية.

التخصيص: تخصيص عقار الدولة لجهة حكومية أو غيرها وفقاً لأحكام النظام لتحقيق خدمة أو منفعة عامة.

الاستثمار: توظيف وتشغيل عقارات الدولة بهدف المحافظة عليها وتطويرها والاستفادة منها لتحقيق عوائد مالية للدولة.

المعاوضة: استبدال عقار مملوك للغير بعقار للدولة.

المنافسة العامة: أسلوب يهدف إلى فتح المجال للمتنافسين للحصول على حق التصرف في عقارات الدولة والخدمات المرتبطة بها.

المنافسة العلنية المفتوحة: أسلوب يهدف إلى الوصول إلى أعلى سعر من خلال تجمع مفتوح للمتنافسين.

عقد البناء والتشغيل والتحويل: عقد يتضمن منح المستثمر حق تطوير عقار الدولة وحق استغلال الأعمال والإنشاءات المطورة لمدة محددة مع التزام المستثمر برد العقار والأعمال والإنشاءات المطورة إلى الجهة المشرفة بعد انتهاء العقد.

زوائد نزع الملكية: مساحة عقارات الدولة الزائدة التي تنشأ عن مشاريع نزع الملكية للمصلحة العامة.

زوائد التنظيم: مساحة عقارات الدولة التي تنشأ عن إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

زوائد التخطيط: مساحة عقارات الدولة التي تنشأ عن إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

زوائد المنح: مساحة عقارات الدولة المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح.

صك الملكية: وثيقة تصدرها الجهة المختصة تثبت بها ملكية العقار مستوفية للمتطلبات الشرعية والنظامية.

البوابة: البوابة الإلكترونية الموحدة للتصرف في عقارات الدولة.

المادة الثانية:

يهدف النظام إلى الآتي:

1 - تنظيم أحكام التصرف في عقارات الدولة، وإجراءاته.

- 2 - الاستغلال الأمثل لعقارات الدولة.
- 3 - تحقيق مبادئ الشفافية والكفاءة في إجراءات التصرف في عقارات الدولة، والمساواة بين المتنافسين.
- 4 - توثيق الملكية العامة لعقارات الدولة، وتنظيم عملية انتقالها إلى الملكية الخاصة.
- 5 - تعزيز التنمية الاقتصادية.

المادة الثالثة:

- 1 - تسري أحكام النظام على جميع عقارات الدولة.
- 2 - تستثنى من حكم الفقرة (1) من هذه المادة عقارات الدولة المخصصة أو المملوكة لجهات حكومية بموجب أنظمة أو تنظيمات أو ما في حكمها صادرة بأوامر ملكية، وعلى تلك الجهات التنسيق مع الهيئة في شأن تصرفاتها المتعلقة بتلك العقارات.
- 3 - لا تسري أحكام النظام على العقارات التي تملكها المؤسسة العامة للتقاعد، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وصندوق الاستثمارات العامة.
- 4 - مع مراعاة أحكام النظام، على الجهة المشرفة تطبيق أحكامه بالتنسيق مع الهيئة. وتحدد اللائحة الآلية اللازمة لذلك.

المادة الرابعة:

تختص الهيئة بما يلي:

- 1 - التصرف في جميع عقارات الدولة المنفكة عن اختصاص الجهات المشرفة الأخرى، سواء كانت داخل حدود البلديات في المدن والقرى أو خارجها.
- 2 - وضع السياسات، والتعليمات، والأدلة الإرشادية؛ المتعلقة بتنفيذ أحكام النظام.
- 3 - جمع المعلومات المتعلقة بأنشطة عقارات الدولة، وذلك دون إخلال باختصاصات الجهات الرقابية.
- 4 - إعداد نماذج وثائق التصرف في عقارات الدولة ونماذج العقود، ونماذج تقييم أداء المتعاقدين، وأي وثيقة أخرى تتعلق بعقارات الدولة، على أن تعتمد تلك النماذج والوثائق بقرار من المجلس ليتم التقيد بها عند التصرف في عقارات الدولة.

المادة الخامسة:

يكون التصرف في عقارات الدولة -وفقاً لأحكام النظام- بأي من أشكال التصرف

الآتية:

- 1 - التخصيص.
- 2 - التأجير.
- 3 - الاستثمار.
- 4 - البيع.
- 5 - المعاوضة.
- 6 - المنح.

المادة السادسة:

- 1 - على الجهة المشرفة التخطيط المسبق للتصرفات التي ترد على عقارات الدولة المشرفة عليها والتنسيق مع الهيئة في شأن ذلك، وتلتزم في بداية كل سنة مالية بنشر خطة في شأن ذلك تتضمن المعلومات الرئيسة حول تلك التصرفات خلال السنة.
- 2 - لا يترتب على نشر الجهة المشرفة الخطة المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة أي التزام عليها.

المادة السابعة:

- 1 - تسجل جميع صكوك ملكية عقارات الدولة باسم عقارات الدولة.
- 2 - تكون إجراءات تسجيل صكوك ملكية عقارات الدولة وحفظها وفقاً لما يأتي:
 - أ - إذا كان لدى الجهة المشرفة نص نظامي يمنحها حق تملك العقار والتصرف فيه، فيحدد في الصك اسم الجهة والقطاع الداخل في نشاطها، وتتولى الهيئة -بناءً على طلب الجهة- إنهاء إجراءات الإفرار للجهة المشرفة، وذلك دون إخلال بحق الجهة بالتصرف في عقاراتها بموجب النظام.
 - ب - تحفظ أصول صكوك ملكية عقارات الدولة في الهيئة، بما فيها الصكوك المشار إليها في الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (2) من هذه المادة، على أن تزود الهيئة كل جهة بصورة من الصكوك التي تخصها.

ج - تزود الهيئة الجهة المشرفة التي لديها نص نظامي يمنحها حق تملك العقار والتصرف فيه بأصل صك العقار من أجل التصرف فيه إذا طلبت الجهة ذلك، وذلك دون إخلال بما ورد في الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (2) من هذه المادة.

المادة الثامنة:

فيما عدا التصرف بالبيع والمعاوضة والمنح، يجوز للجهة المشرفة - في حدود اختصاصاتها وبالتنسيق مع الهيئة - التصرف في عقارات الدولة التالية:

- 1 - ما كان داخل حدود الحرمين الشريفين.
 - 2 - أراضي المشاعر المقدسة وأبنيتها.
 - 3 - الأراضي الساحلية والشاطئية.
 - 4 - مناطق حرم الحدود.
 - 5 - المحميات الوطنية.
 - 6 - قمم الجبال ومجاري الأودية.
 - 7 - المواقع الأثرية.
 - 8 - المواقع الأخرى التي يصدر في شأنها نظام أو قرار من مجلس الوزراء أو أمر من رئيس مجلس الوزراء.
- وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بذلك.

المادة التاسعة:

باستثناء التخصيص والمنح، يكون التصرف في عقارات الدولة لقاء أفضل عائد مالي وفقاً لأحكام النظام.

الفصل الثاني: التخصيص

المادة العاشرة:

- 1 - تخصص الهيئة عقارات الدولة لمصلحة الجهات الحكومية لتغطية احتياجاتها، وذلك وفق ضوابط تحددها اللائحة.
- 2 - تخصص الجهة المشرفة عقارات الدولة - في حدود اختصاصها - للنفع العام وللنشاط الخدمي، وتحدد اللائحة عقارات الدولة التي تخصص للنفع العام وللنشاط الخدمي.
- 3 - للجهة المشرفة إبرام اتفاقية لقاء تخصيص أي من عقارات الدولة مع الجهة المخصص لها العقار توضح فيها الحقوق والالتزامات ومدة الاستفادة من العقار؛ بما يحقق الكفاءة والفاعلية في استخدامه.
- 4 - يجوز للهيئة استيفاء مقابل مالي من الجهات الحكومية لقاء تخصيص أي من عقارات الدولة، وفقاً لما يحدده المجلس.
- 5 - لا يجوز استخدام عقار الدولة المخصص إلا فيما خصص له ومن الجهة المخصص لها العقار.

المادة الحادية عشرة:

- 1 - يتعين على الجهة الحكومية المخصص لها عقار للدولة المحافظة عليه وأن تعيده إلى الهيئة عند انتهاء حاجتها إليه.
- 2 - إذا ترك عقار الدولة المخصص دون استخدام، تتولى الجهة المشرفة استرجاعه بعد إبلاغ الجهة التي كان مخصصاً لها العقار.
- 3 - تلغي الجهة المشرفة التخصيص عند الاقتضاء، وفق ضوابط تحددها اللائحة.

الفصل الثالث:

التأجير

المادة الثانية عشرة:

- 1 - للجهة المشرفة - في حدود اختصاصها - تأجير عقارات الدولة لمدة لا تزيد على (عشر) سنوات، وتحدد مدة عقد التأجير بناء على تقدير الجهة المشرفة. ويجوز استثناءً أن تزيد مدة التأجير على (عشر) سنوات بعد الحصول على موافقة الهيئة.
- 2 - استثناءً من الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز أن يتضمن عقد التأجير النص على تمديده بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات، وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على زيادة الأجرة بحدود (5 %) من أجرة المدة الأصلية إذا كان التمديد لسنة واحدة فأقل، وزيادة الأجرة بحدود (10 %) من أجرة المدة الأصلية إذا كان التمديد لأكثر من سنة.
- 3 - يجوز تأجير عقارات الدولة على منفذي المشروعات بما لا يتجاوز (ثلاث) سنوات، قابلة للتمديد تبعاً لحاجة المشروع.
- 4 - لا يجوز تأجير عقارات الدولة إذا كانت هناك اعتبارات خاصة تحيط بها إلا بعد الحصول على موافقة رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز تأجير عقارات الدولة - التي تحدد بقرار من رئيس الجهة المشرفة - لغرض إقامة فعالية أو تنظيم مناسبة على أساس يومي أو شهري وفق ضوابط تصدر بقرار من رئيس الجهة المشرفة، وتستثنى هذه العقارات من المنافسة العامة، على أن تقدر لجنة التقدير قيمة الإيجار، وذلك دون الإخلال بالقيمة السوقية للعقار والأحكام النظامية الأخرى ذات الصلة.



المادة الرابعة عشرة:

يكون تسليم عقار الدولة المؤجر إلى الجهة المشرفة عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار (إن وجدت)، ويوقع المحضر من الجهة المشرفة والمستأجر. وفي حال اعتراض المستأجر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبباً في المحضر ويوقع عليه.

المادة الخامسة عشرة:

للجهة المشرفة تأجير عقارات الدولة مباشرة بعد تقدير أجرتها من قبل لجنة التقدير وبعد الإعلان عن تأجيرها في منافسة عامة لمرتين -وفق أحكام النظام- دون أن يتقدم أي مستثمر في كلتا المراتين، على أن يكون التأجير المباشر خلال (شهرين) من التاريخ المحدد لتسلم عروض المنافسة العامة للمرة الثانية.

المادة السادسة عشرة:

على الجهة المشرفة مطالبة من يستغل عقاراً للدولة دون سند نظامي بأجرة المثل، التي تقدرها لجنة التقدير، وذلك عن مدة استغلاله أو بقاءه في حيازته، ولا يخل ذلك بأي جزاء أو إجراء يفرض بموجب الأنظمة واللوائح.

الفصل الرابع: الاستثمار

المادة السابعة عشرة:

على الجهة المشرفة استثمار عقارات الدولة في حدود اختصاصاتها، وأن تتفق أهداف الاستثمار مع أهدافها.

المادة الثامنة عشرة:

للجهة المشرفة - في حدود اختصاصاتها - استثمار عقارات الدولة عن طريق المنافسة العامة، ومن صور ذلك ما يلي:

- 1 - المنافسة على أعلى حصة من إيراد المشروع تستحق للجهة المشرفة من الإيراد.
- 2 - المنافسة على أعلى عائد سنوي خلال مدة زمنية محددة.
- 3 - المنافسة في مدة الاستثمار وفي أعلى عائد استثماري معًا.
- 4 - المنافسة على أعلى حصة من الإيراد لا تقل عن الحد الأدنى السنوي الذي تحدده الجهة المشرفة.
- 5 - المنافسة على توفير أكبر مساحة من الوحدات المبنية للجهة المشرفة، مقابل حق المستثمر في استغلال الجزء المتبقي من عقارات الدولة لإقامة وحدات عليها لمصلحته.

المادة التاسعة عشرة:

يجوز بموافقة رئيس الجهة المشرفة - من خلال المنافسة العامة - تطوير عقارات الدولة واستثمارها وذلك بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة عن طريق أحد المستثمرين على أن تسدد تكلفة تنفيذ هذه الخدمات للمستثمر بإحدى الطريقتين التاليتين:

- 1 - تمكين المستثمر من حق الانتفاع بنسبة من عقارات الدولة لمدة محددة وذلك وفق ما تحدده اللائحة.

2 - التنازل عن نسبة من ملكية عقارات الدولة المطورة لمصلحة المستثمر، على ألا تتعدى هذه النسبة (20 %) من مساحة هذه العقارات بعد التطوير، وفقاً لضوابط تحددها اللائحة.

المادة العشرون:

يجوز للهيئة وفي سبيل تحقيق الأهداف المسندة إليها، الدخول - بنفسها أو من خلال شركة تؤسسها - في شراكة مع الغير، ومن صورها الآتي:

- 1 - تأسيس شركة مع مستثمر يكون فيها عقار الدولة هو قيمة مساهمة الهيئة العينية في مقابل مساهمة مالية من المستثمر.
- 2 - تأسيس شركة بمساهمة مالية من الهيئة والغير مع منح هذه الشركة حق الاستثمار لعقارات الدولة.
- 3 - المساهمة في رأس مال شركة قائمة لقاء حصة من أرباح الاستثمار يكون فيها عقار الدولة هو قيمة مساهمة الهيئة.
- 4 - استثمار عقارات الدولة من خلال الصناديق الاستثمارية وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

المادة الحادية والعشرون:

للجهة المشرفة إبرام عقود استثمار عقارات الدولة على أساس نموذج عقد البناء والتشغيل والتحويل، وذلك بعد الاتفاق مع الهيئة.

المادة الثانية والعشرون:

إذا كان التصرف في عقارات الدولة بالاستثمار يتضمن إقامة مشروع لمصلحة الجهة المشرفة، فلها منح المستثمر - خارج مدة العقد - مدة محددة غير مدفوعة لا تتجاوز (10%) من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر خلالها تجهيز المشروع أو إنشائه، فعليه سداد أجرة المثل عنها. وتقدر مدة التجهيز أو الإنشاء وفقاً لظروف المشروع وطبيعته، وينصّ عليها صراحة في كراسة شروط المنافسة العامة.

المادة الثالثة والعشرون:

تحدد مدد عقود استثمار عقارات الدولة وفقاً للآتي:

- 1 - (خمس عشرة) سنة حداً أقصى للمشروعات الاستثمارية التي يتضمن عقد استثمارها إجراء المستثمر أعمال ترميم شاملة لها أو إضافة مبانٍ ثابتة عليها.
- 2 - (ثلاثين) سنةً حداً أقصى للمشروعات الاستثمارية التي يتضمن عقد استثمارها إقامة المستثمر مباني ثابتة عليها.
- 3 - (خمسون) سنة حداً أقصى للمشروعات الاستثمارية الكبرى، وتحدد اللائحة هذه المشروعات.

المادة الرابعة والعشرون:

مع مراعاة القيمة السوقية لعقار الدولة، يستثنى من المنافسة العامة ما يلي:

- 1 - عقود استثمار عقارات الدولة المبرمة مع الجهات الحكومية أو مع الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم الدولة في رأس مالها؛ لاستخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية ومن ذلك خدمات الكهرباء والاتصالات والمياه والصرف الصحي.
- 2 - عقارات الدولة المخصصة للنفع العام، أو للنشاط الخدمي؛ التي يرى رئيس الجهة المشرفة استثناءها من المنافسة العامة، بشرط عدم التنازل عن عقد الاستثمار أو تأجيله من الباطن وأن يمارس المستثمر النشاط بنفسه. ولا يجوز إبرام أكثر من عقد مع مستثمر واحد في مشروعات مستثناة من المنافسة العامة؛ إلا في حالة عدم وجود طلبات من مستثمرين آخرين.
- 3 - عقارات الدولة المستثمرة في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة، والمشروعات الرائدة، والمميزة التي تهدف إلى تحقيق أغراض استثمارية أو تنموية أو اجتماعية وفقاً للضوابط التي تحدد بقرار من رئيس الجهة المشرفة.
- 4 - عقارات الدولة المخصصة للحدائق العامة الواقعة في المخططات المملوكة للقطاع الخاص، ويعطى صاحب المخطط حق إنشائها واستثمارها، وتقدير قيمة الاستثمار لجنة الاستثمار، وتحدد اللائحة الشروط اللازمة لذلك.
- 5 - عقارات الدولة التي تؤجر لمعالجة أوضاع استثمار عقاري قائم.

المادة الخامسة والعشرون:

- لا يجوز تمديد أو تجديد عقود الاستثمار المبرمة وفقاً لأحكام النظام، واستثناءً من ذلك يجوز تمديد أو تجديد العقود التالية:
- 1 - عقارات الدولة المخصصة للنفع العام، أو للنشاط الخدمي، المستثناة من المنافسة العامة، على أن تجدد عقود استثمارها أو تمدد لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية مرة واحدة وذلك بعد إعادة تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار.
 - 2 - عقارات الدولة التي يتضمن عقد استثمارها إقامة المستثمر مباين ثابتة عليها، على أن تمدد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها (عشر) سنوات، وذلك بعد إعادة لجنة الاستثمار تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد.
 - 3 - الحالات التي تستدعي تمديد العقد للمستثمر إلى حين الانتهاء من إعادة إجراءات الطرح والترسية، على ألا تزيد مدة التمديد في هذه الحالة على سنة واحدة.
 - 4 - عقود الاستثمار التي يتضمن تجديدها اشتراطات يترتب عليها إضافة استثمارات جديدة لعقار الدولة لا تقل عن قيمة الاستثمار الأصلي، على أن تجدد مرة واحدة لمدة لا تزيد على المدة الأصلية مع الالتزام بالآتي:
 - أ - أن تقدر لجنة الاستثمار قيمة استثمار الأصول القائمة باعتبارها ملكاً للدولة.
 - ب - أن تقدر لجنة الاستثمار - بشكل مستقل - القيمة الاستثمارية للأصول التي ستضاف إلى عقار الدولة، على أن تؤول ملكيتها بعد انتهاء مدة التجديد إلى الدولة.

المادة السادسة والعشرون:

- يشترط في عقود استثمار عقارات الدولة ما يأتي:
- 1 - موافقة الجهة المشرفة على الجهة الاستشارية التي يكلفها المستثمر بالإشراف والتحقق من تنفيذ المشروع الاستثماري وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.
 - 2 - أن يكون للجهة المشرفة الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع.
 - 3 - حصول المستثمر على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
 - 4 - أي شرط آخر تحدده اللائحة.

المادة السابعة والعشرون:

للجهة المشرفة اشتراط زيادة العائد الاستثماري في عقود استثمار عقارات الدولة كل (خمس) سنوات، وتحدد نسبة الزيادة في كراسة شروط المنافسة العامة وعقد الاستثمار.

المادة الثامنة والعشرون:

للجهة المشرفة حق الرقابة على المشروع الاستثماري محل الشراكة بين تلك الجهة؛ والمستثمر في جميع مراحل الشراكة؛ لضمان التزام المستثمر بالتنفيذ حسب المتفق عليه مع الجهة المشرفة.

المادة التاسعة والعشرون:

لا يجوز استخدام عقار الدولة لغير النشاط الذي حدد في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فتعيد لجنة الاستثمار تقدير قيمة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة تؤخذ موافقة رئيس الجهة المشرفة قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

المادة الثلاثون:

يكون تسليم عقار الدولة المستثمر إلى الجهة المشرفة عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار (إن وجدت)، ويوقع المحضر من الجهة المشرفة والمستثمر. وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.

الفصل الخامس: البيع والمعاوضة والمنح

المادة الحادية والثلاثون:

- دون إخلال بما ورد في المادة (الثامنة) من النظام، للجهة المشرفة - في حدود اختصاصاتها - التصرف في عقارات الدولة بالبيع، بعد تقدير قيمتها من لجنة التقدير، وموافقة رئيس مجلس الوزراء على ذلك، وذلك في الحالات الآتية:
- 1 - إذا كان العقار محاطاً من كل الجهات بأراضٍ يملكها مالك واحد ولها منفذ عمومي واحد، وذلك في حال بيعها على ذلك المالك.
 - 2 - أن يكون من شأن التصرف بالبيع تحقيق مصلحة عامة، ومن ذلك تحقيق التنمية المجتمعية أو الاقتصادية.
 - 3 - أن يكون العقار غير مجدٍ للتأجير أو للاستثمار أو يصعب تأجيره أو استثماره أو إدارته، بسبب موقعه أو خصائصه.
 - 4 - إذا كانت ملكية عقار الدولة مشاعة.

المادة الثانية والثلاثون:

- دون إخلال بما ورد في المادة (الثامنة) من النظام، وبعد موافقة الهيئة، يجوز بقرار من رئيس الجهة المشرفة - في حدود اختصاصاتها - التصرف بالبيع في زوائد نزع الملكية وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وزوائد المنح وفقاً للقواعد الآتية:
- 1 - أن تقدر قيمة المبيع لجنة التقدير.
 - 2 - أن تباع للمالك العقار المجاور زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها أو لا يمكن للجهة المشرفة تأجيرها أو استثمارها، وذلك بسعر السوق وقت البيع.
 - 3 - أن تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها عن طريق المنافسة العامة، إلا إذا كان هناك ضرر على مالك العقار المجاور لها من جراء

بيعها لغيره. وفي هذه الحالة تباع لمالك العقار المجاور بسعر السوق وقت البيع شريطة أن يثبت الضرر من خلال لجنة فنية يشكلها رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه.

4 - أن تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون المستفيدون منها ولا يمكن تأجيرها أو استثمارها، عن طريق منافسة عامة تقتصر عليهم وذلك بعد تعديل خطوط التنظيم التي توضح حدود العقار وتفصله عن المجاورين والأماكن العامة، الموضوعة في المخطط المعتمد.

5 - أن تباع زوائد المنح على الأشخاص الذين حُصصت لهم أراضٍ تزيد مساحتها على المساحة المقررة في أمر المنح، ويراعى أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع.

المادة الثالثة والثلاثون:

- 1 - على كل مشترٍ لعقار للدولة بضمن آجل تقديم الضمانات التي تحددها اللائحة.
- 2 - يجوز أن يسلم عقار الدولة المبيع بمجرد تراضي المتعاقدين، إذا كان العقار في حيازة المشتري قبل البيع.

المادة الرابعة والثلاثون:

- دون إخلال بما ورد في المادة (الثامنة) من النظام، وبعد موافقة الهيئة، يجوز بقرار من رئيس الجهة المشرفة - في حدود اختصاصاتها - ما يأتي:
- 1 - المعاوضة، إذا كانت قيمة المعاوضة لا تتجاوز (مليون ريال).
 - 2 - المعاوضة - بعد موافقة رئيس مجلس الوزراء - إذا كانت قيمة المعاوضة تتجاوز (مليون ريال).

المادة الخامسة والثلاثون:

- 1 - تكون المعاوضة وفقاً للقواعد الآتية:
 - أ - أن تقدر قيمة العقار المعروض والمعاوض به لجنة التقدير.
 - ب - أن يكون الغرض منها تحقيق مصلحة عامة.
 - ج - ألا يتوافر عقار بذات المواصفات المطلوبة لدى أي جهة مشرفة، ولا تتوافر اعتمادات مالية لنزع الملكية وقت حاجة الجهة المشرفة إلى العقار.
- 2 - تجوز معاوضة عقار للدولة بأصول مالية للغير وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة والثلاثون:

تكتسب الملكية الخاصة على أي من عقارات الدولة بالمنح من الجهة المشرفة وفقاً للأحكام الواردة في النظام واللائحة، والأنظمة والأوامر والقرارات ذات الصلة.

المادة السابعة والثلاثون:

دون إخلال بما ورد في المادة (السادسة والثلاثين) من النظام، لا يجوز منح الغير أيّاً من عقارات الدولة؛ إلا بموافقة رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه.

المادة الثامنة والثلاثون:

دون إخلال بما ورد في المادة (الثامنة) والمادة (السابعة والثلاثين) من النظام، أو بأي شرط أو ضابط ينص عليه النظام أو اللائحة أو نظام آخر، لا يجوز منح عقار من عقارات الدولة إلا بعد التحقق مما يأتي:

- 1 - أن يكون العقار منفكاً عن الملكية الخاصة.
- 2 - ألا يكون العقار مخصصاً لانتفاع جهة معينة.
- 3 - ألا تكون في شأن العقار منازعة قضائية قائمة.
- 4 - أن يكون العقار ضمن مخطط معتمد.

المادة التاسعة والثلاثون:

يجب أن يصدر صك ملكية منح عقار الدولة بناء على تقرير مساحي معتمد، وتوضح اللائحة الضوابط اللازمة لذلك. ويعد تاريخ صدور صك الملكية بالمنح هو تاريخ نشوء الملكية.

الفصل السادس:

البوابة

المادة الأربعون:

تنفيذاً لأحكام النظام، تقوم الهيئة بالآتي:

- 1 - إنشاء البوابة، والإشراف عليها، وتطويرها بشكل مستمر.
- 2 - نشر السياسات، والتعليمات، والأدلة الإرشادية، المتعلقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة في البوابة.
- 3 - نشر المعلومات المتعلقة بأنشطة عقارات الدولة في البوابة.
- 4 - نشر القوائم الخاصة بالأشخاص الممنوع التعامل معهم في البوابة.
- 5 - نشر نماذج وثائق التصرف في عقارات الدولة ونماذج العقود، ونماذج تقييم أداء المتعاقدين، وأي وثيقة أخرى تتعلق بعقارات الدولة.

المادة الحادية والأربعون:

- 1 - يجب أن تتوافر في البوابة أعلى درجات الخصوصية والسرية والأمان وشفافية المعلومات، مع سلامة الإجراءات.
- 2 - يجب أن تتيح البوابة للراغبين والمهتمين من ذوي الشأن الاطلاع على المعلومات والبيانات المتعلقة بعقارات الدولة التي تحددها اللائحة.
- 3 - يخصص في البوابة سجل لكل جهة مشرفة تدون فيه جميع المعلومات والبيانات والإجراءات المتعلقة بعقارات الدولة التي تشرف عليها وما أبرمته من عقود وما طرحته من عقار وأعمال وفقاً لما تحدده اللائحة.
- 4 - يجوز أن تتقاضى الهيئة مقابلاً مالياً عن الخدمات التي تقدمها البوابة ويحدد المجلس مقدار هذا المقابل.

الفصل السابع: الطرح والترسية

المادة الثانية والأربعون:

على الجهة المشرفة قبل طرح أي من عقارات الدولة للتأجير أو الاستثمار أو البيع أو المعاوضة دراسة أسعار السوق بشكل دقيق، وأن تراعي في ذلك تحديد حد أعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للعقد، مع المحافظة على سرية التقدير. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

المادة الثالثة والأربعون:

- 1 - تطرح جميع التصرفات في عقارات الدولة في منافسة عامة عدا ما استثني منها وفقاً لأحكام النظام.
- 2 - يمنح جميع المتنافسين الراغبين في التعامل مع الجهة المشرفة، ممن تتوفر فيهم الشروط التي تؤهلهم لهذا التعامل، فرصاً متساويةً ويعاملون على قدم المساواة.
- 3 - تخضع المنافسة العامة لمبادئ العلانية والشفافية وتكافؤ الفرص.

المادة الرابعة والأربعون:

- 1 - لا يجوز لمنسوبي الجهة المشرفة التعاقد معها فيما يتعلق بأي من التصرفات الواردة في النظام.
- 2 - يجب على كل من له مصلحة مع الجهة المشرفة أن يفصح عن مصلحته في التصرف المراد إبرامه، ويقرر رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه الموافقة على ذلك التصرف أو رفضه.

المادة الخامسة والأربعون:

على الجهة المشرفة وبالتنسيق مع الهيئة - قبل الإعلان عن المنافسة العامة على عقار للدولة - وضع شروط ومواصفات التأجير أو الاستثمار أو البيع أو المعاوضة، على أن تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالمنافسة العامة التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة والأربعون:

- 1 - تدعو الجهة المشرفة المتخصصين في المجال المطروح للاستثمار إلى المنافسة العامة إذا كان من المشروعات الاستثمارية الكبرى أو ذا تخصص تقني أو فني.
- 2 - توفر الجهة المشرفة نسخاً إلكترونية لوثائق المنافسة العامة المدرجة على البوابة.
- 3 - تحدد الجهة المشرفة بالتنسيق مع الهيئة تكاليف وثائق المنافسة العامة، على أن تكون متدرجة بحسب نوع وقيمة التصرف.

المادة السابعة والأربعون:

تعلن الجهة المشرفة عن تأجير عقارات الدولة واستثمارها وبيعها ومعاوضتها في البوابة وفقاً للأحكام التي تحددها اللائحة، على أن يتضمن الإعلان توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار، وتمكن المتنافسين من الحصول على هذه المعلومات بالتزامن مع الإعلان، وتحديد موعد واحد لتقديم العروض.

المادة الثامنة والأربعون:

- 1 - تقدم العروض المتعلقة بالتصرف المراد إبرامه مشفرة من خلال البوابة، وفق ما تحدده اللائحة.
- 2 - تقدم العروض في الموعد المحدد لقبولها، ولا يجوز قبول العروض التي تقدم في غيره.
- 3 - تعلن الجهة المشرفة بالتنسيق مع الهيئة من خلال البوابة قبل الترسية عن أسماء المتنافسين الذين تقدموا بعروضهم وقيمة كل عرض.
- 4 - تعلن الجهة المشرفة نتائج المنافسة العامة، وتشعر بقية المتنافسين بذلك، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة التاسعة والأربعون:

تحدد اللائحة الأحكام اللازمة للطرح والترسية عند تعذر استكمال أي من الإجراءات المتعلقة بهما من خلال البوابة لأسباب فنية.

المادة الخمسون:

يراعى في المنافسة العامة تحديد موعد فتح العروض ومكانه في الإعلان عن المنافسة، وألا تقل المدة بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح العروض عن (ثلاثين) يوماً.

المادة الحادية والخمسون:

- 1 - تسري العروض المقدمة في المنافسة العامة لمدة (تسعين) يوماً تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض، فإذا سحب مقدم العرض عرضه خلال هذه المدة فلا يعاد إليه ضمانه الابتدائي.
- 2 - يجوز للجهة المشرفة زيادة مدة سريان العروض لمدة (تسعين) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين في الاستمرار في المنافسة العامة زيادة مدة سريان ضمانه الابتدائي بما يتناسب مع مدة سريان العرض.

المادة الثانية والخمسون:

- 1 - يقدم مع العرض ضمان ابتدائي بنسبة تحدد في كراسة شروط المنافسة العامة لا تتجاوز (2%) من قيمة العرض، باستثناء عقد التأجير وعقد الاستثمار فتكون النسبة (2%) من قيمة ايجار أول سنة، ويستبعد العرض الذي لم يقدم معه الضمان.
- 2 - تردّ الضمانات الابتدائية إلى أصحاب العروض غير المقبولة خلال (أربعة عشر) يوماً من تاريخ البتّ في المنافسة.
- 3 - استثناء مما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة، لا يلزم تقديم الضمان الابتدائي في الحالات الآتية:

أ - الاتفاق المباشر.

ب - التعاقدات والشراكات التي تبرمها الجهة المشرفة مع الجهات الحكومية.

المادة الثالثة والخمسون:

إذا أعلن عن المنافسة العامة ولم يتقدم إلا عرض واحد، يعاد الإعلان مرة أخرى، فإن لم يتقدم إلا عرض واحد تستكمل إجراءات الترسية بعد موافقة رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه.

المادة الرابعة والخمسون:

باستثناء التعاقدات والشراكات التي تبرمها الجهة المشرفة مع الجهات الحكومية والحالات الأخرى التي تحددها اللائحة، يجب على من تتم الترسية عليه تقديم ضمان نهائي بنسبة (5%) من قيمة العقد، باستثناء عقد التأجير وعقد الاستثمار فتكون النسبة (5%) من قيمة ايجار أول سنة، وذلك خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه بالترسية، ويجوز زيادة هذه النسبة بموافقة رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه.

المادة الخامسة والخمسون:

تقبل الضمانات إذا كانت وفق أحد الأشكال الآتية:

- أ - خطاب ضمان بنكي من أحد البنوك المحلية.
 - ب - خطاب ضمان بنكي من بنك خارج المملكة يقدم بوساطة أحد البنوك المحلية.
 - ج - أي شكل آخر تحدده اللائحة.
- وتوضح اللائحة شروط الضمانات وأحكامها.

المادة السادسة والخمسون:

- 1 - تطرح مشروعات الاستثمار للمنافسة العامة بإحدى الطريقتين الآتيتين:
 - أ - الإعلان عنها مع فتح الفرص لجميع المستثمرين للتقدم بعروضهم وفق الشروط والمواصفات المعتمدة للمشروع.
 - ب - الإعلان عن الرغبة في تأهيل عدد من المستثمرين وفقاً لمتطلبات فنية أو مالية، على أن توجه الدعوة بعد ذلك إلى المستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم للمنافسة على المشروع وفقاً للفقرة (2) من هذه المادة.
- 2 - يشترط في طرح المشروع عن طريق التأهيل ما يأتي:
 - أ - ألا يقل عدد المتنافسين الذين توجه إليهم الدعوات عن (خمسة) متنافسين، ولرئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه تخفيض هذا العدد بشرط ألا يقل عن متنافسين اثنين.
 - ب - أن يكون المشروع نوعياً، أو يتطلب الاستثمار فيه تقنية عالية.
 - ج - ألا تقل مدة الاستثمار فيه عن (خمس وعشرين) سنة.
 - د - ألا يقبل العرض الوحيد في المنافسة التي تتم بعد التأهيل.

3 - إذا لم تتوافر أي من الشروط الواردة في الفقرة (2) من هذه المادة، فيعاد الإعلان عن المنافسة العامة مرة أخرى.

المادة السابعة والخمسون:

تلغى المنافسة العامة في الحالات الآتية:

- 1 - إذا تضمنت وثائق المنافسة أخطاء جوهرية يتعذر تصحيحها.
- 2 - إذا اتخذ إجراء مخالف لأحكام النظام يتعذر تصحيحه.
- 3 - إذا بدت مؤشرات واضحة على وجود احتيال أو ارتكاب أي من ممارسات الفساد، أو تواطؤ بين المتنافسين أو أطراف لهم صلة بالمنافسة على نحو لا يمكن معه ترسية المنافسة بما يتفق مع أحكام النظام.
- 4 - إذا تبين للجنة فحص العروض أو لجنة الاستثمار بحسب الأحوال أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- 5 - إذا خالفت جميع العروض وثائق المنافسة.
- 6 - إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

المادة الثامنة والخمسون:

في حال إلغاء المنافسة العامة ترد لأصحاب العروض قيمة وثائق المنافسة والضمانات الابتدائية خلال (أربعة عشر) يوماً من تاريخ صدور قرار الإلغاء.

المادة التاسعة والخمسون:

- 1 - يجب تسليم عقار الدولة من الجهة المشرفة إلى المستأجر أو المستثمر خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً بالنسبة لعقود التأجير، وخلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً بالنسبة لعقود الاستثمار؛ وذلك من تاريخ الترسية، وذلك بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر الجهة المشرفة والمستأجر أو المستثمر، ويرفق مع المحضر رفع مساحي معتمد للعقار.
- 2 - تحسب بداية مدة العقد من تاريخ تسلم المستأجر أو المستثمر العقار بموجب المحضر المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة.

3 - يرسل رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه إلى المستأجر أو المستثمر في حالة تأخره عن توقيع المحضر المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة إشعاراً مكتوباً على عنوانه المدون في العرض، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

المادة الستون:

يجوز للجهة المشرفة - بأسلوب الاتفاق المباشر وبعد التنسيق مع الهيئة - إبرام عقود التأجير أو الاستثمار لعقارات الدولة مع الجهات الحكومية وفق ما تنص عليه الأنظمة والتنظيمات، وذلك بعد أن تقدر لجنة التقدير أو لجنة الاستثمار - بحسب الأحوال - قيمة الأجرة أو العوائد الاستثمارية حسب التصرف المراد إبرامه.

المادة الحادية والستون:

إذا انسحب المستأجر أو المستثمر أو المشتري بعد الترسية، أو تأخر المستأجر أو المستثمر في تقديم الضمان النهائي عن المدة المحددة في المادة (الرابعة والخمسين) من النظام، أو تأخر في استكمال إجراءات التعاقد حسب المدة التي تحددها اللائحة؛ يصادر ضمانه الابتدائي، ويجري التفاوض مع أصحاب العروض الذين يلونه في الترتيب، للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتوصل إلى هذا السعر، فيعاد طرح المنافسة العامة مرة أخرى.

المادة الثانية والستون:

لا يفرج عن الضمان النهائي الذي قدمه المستأجر أو المستثمر إلا بعد انتهاء مدة العقد، وتسليم عقار الدولة للجهة المشرفة، وفقاً لأحكام النظام وشروط التعاقد.

المادة الثالثة والستون:

إذا كان استثمار عقار الدولة مقابل إضافة أو إقامة مبان ثابتة عليه تؤول ملكيتها إلى الدولة بعد نهاية مدة عقد الاستثمار، يراعى بالإضافة إلى أحكام الاستثمار المشار إليها في النظام، الآتي:

- 1 - أن تحدد الجهة المشرفة في كراسة شروط المنافسة العامة المواصفات والمخططات وكميات الأعمال المطروحة للاستثمار.
- 2 - أن تعتمد الجهة المشرفة التصميم والمخططات الهندسية التفصيلية للمشروع التي أعدها المستثمر، ويحق لها الإشراف على التنفيذ إشرافاً كلياً أو جزئياً.
- 3 - أن يلتزم المستثمر بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه للجهة المشرفة بعد نهاية مدة عقد الاستثمار.
- 4 - أن تتسلم الجهة المشرفة المشروع كاملاً بعد انتهاء مدة عقد الاستثمار، ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات، وأن يكون المشروع خالياً من أي مطالبات مالية.

المادة الرابعة والستون:

- 1 - يجوز للجهة المشرفة -وفقاً لأحكام النظام وبعد موافقة الهيئة- تأجير أو بيع عقارات الدولة بالمنافسة العلنية المفتوحة، وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.
- 2 - تشكل بقرار من رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه لجنة لإجراء المنافسة العلنية المفتوحة لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، على أن يكون من بينهم عضو ذو تأهيل نظامي، ويحدد القرار رئيسها من بين الأعضاء، على أن يكون لكل عضو عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.
- 3 - تقدر لجنة التقدير قيمة عقارات الدولة التي يتقرر بيعها أو قيمة إيجارها قبل عقد المنافسة العلنية المفتوحة وتحدد السعر الأدنى المقبول للبيع أو للتأجير، وتلغى المنافسة بقرار من لجنة

فحص العروض في حال كان أعلى سعر وصلت إليه المنافسة أقل من السعر الأدنى المقبول للبيع أو للتأجير.

- 4 - تعد اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (2) من هذه المادة محضراً بإجراءات المنافسة العلنية المفتوحة وأعلى سعر وصلت إليه المنافسة، وترفع محضرها إلى لجنة فحص العروض.
- 5 - يجوز قبول الضمانات الابتدائية بشيك مصرفي في المنافسة العلنية المفتوحة، وتستكمل إجراءات الترسية وفقاً لأحكام المنافسة العامة المنصوص عليها في النظام.

المادة الخامسة والستون:

مع مراعاة أحكام النظام، إذا قدم عرض إلى الجهة المشرفة لغرض استئجار أو استثمار أو شراء أي من عقارات الدولة التي تشرف عليها ولم تطرح للمنافسة العامة، ورأت تلك الجهة -بعد التقصي واستكمال إجراءات التقدير- مناسبة تأجيله أو استثماره أو بيعه، تعلن عن فتح باب المنافسة العامة وتشعر المتقدم بتقديم عرضه وفقاً لشروط المنافسة. فإذا لم يتقدم متنافسون آخرون، تستكمل إجراءات الترسية عليه وفقاً لأحكام النظام، بعد موافقة رئيس الجهة المشرفة والهيئة.

المادة السادسة والستون:

- 1 - تشكل لجنة التقدير بقرار من رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه من (خمسة) أعضاء؛ عضو من الجهة المشرفة وعضو من الهيئة وعضو من وزارة المالية وعضو من أمانة المنطقة ومقيم معتمد ترشحه الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويحدد قرار التشكيل رئيسها من الأعضاء، على أن يكون لكل عضو عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.
- 2 - تكون مهمة لجنة التقدير الآتي:

أ - تقدير قيمة عقارات الدولة التي يتقرر بيعها أو معاوضتها أو تقدير قيمة إيجارها إذا كانت مخصصة للنفع العام وللنشاط الخدمي، على أن تستخدم طريقة التقدير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويُنص في محضر التقدير على الطريقة المستخدمة في التقدير.

ب - تقدير قيمة زوائد نزع الملكية وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط وزوائد المنح التي يتقرر بيعها.

3 - على لجنة التقدير دراسة أسعار السوق بشكل دقيق، وأن تكون معايير التقييم موضوعية وتتناسب مع التصرف المراد إبرامه.

4 - للجنة التقدير الاستعانة بمن تراه من ذوي الخبرة والاختصاص من غير أعضائها لإبداء الرأي في أي موضوع يعرض عليها.

المادة السابعة والستون:

1 - تشكل لجنة فتح العروض بقرار من رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه من (ثلاثة) أعضاء من الجهة المشرفة على أن يكون أحدهم من ذوي التأهيل النظامي، ويحدد قرار التشكيل رئيسها من الأعضاء، على أن يكون لكل عضو عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.

2 - تتولى هذه اللجنة فتح العروض بحضور جميع أعضائها في الميعاد والمكان المحددين، وإعلان الأسعار الواردة في العروض أمام أصحاب العروض أو مندوبيهم الحاضرين، وإعداد محضر بذلك، وتحدد اللائحة إجراءات فتح العروض.

3 - على لجنة فتح العروض خلال (ثلاثة) أيام من تاريخ فتح العروض؛ إحالة محضرها والعروض إلى لجنة فحص العروض أو لجنة الاستثمار بحسب الأحوال.

المادة الثامنة والستون:

1 - تشكل لجنة الاستثمار بقرار من رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه من (ثلاثة) أعضاء؛ عضوان من الجهة المشرفة وعضو من الهيئة أو أي جهة أخرى، ويحدد قرار التشكيل رئيسها من الأعضاء، على أن يكون لكل عضو عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.

2 - تتولى لجنة الاستثمار الآتي:

أ - فحص عروض الاستثمار بحضور جميع أعضائها في الميعاد والمكان المحددين، وتحليلها وإعداد محضر بذلك وتدوّن فيه التوصيات مع بيان رأي المخالف - إن وجد - وأسباب كل رأي وجميع ما قامت به من أعمال واتخذته من إجراءات، ويعرض المحضر على

صاحب الصلاحية للبتّ في المنافسة العامة متضمناً التوصية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً.

ب - التفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالتين الآتيتين:

1 - إذا اقترن أعلى العروض بشرط.

2 - إذا تساوى عرضان أو أكثر، وكانا أعلى العروض.

ج - تقدير قيمة استثمار العقارات المستثناة من المنافسة العامة.

د - إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقودها.

المادة التاسعة والستون:

1 - تشكل لجنة فحص العروض بقرار من رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه من (ثلاثة) أعضاء

من الجهة المشرفة على أن يكون أحدهم من ذوي التأهيل النظامي، ويحدد قرار التشكيل رئيسها من الأعضاء، على أن يكون لكل عضو عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.

2 - فيما عدا الاستثمار، تتولى هذه اللجنة فحص العروض في الموعد والمكان المعلن عنهما.

3 - تصدر لجنة فحص العروض توصياتها وتدون التوصيات في محضر مع بيان الرأي المخالف

إن وجد وأسباب كل رأي، وجميع ما قامت به من أعمال واتخذته من إجراءات، ويعرض

المحضر على صاحب الصلاحية للبتّ في المنافسة العامة وفقاً لأحكام النظام.

المادة السبعون:

لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة فتح العروض أو رئاسة لجنة فحص العروض أو رئاسة لجنة

الاستثمار أو رئاسة لجنة التقدير أو العضوية فيها، وصلاحية البتّ في المنافسة العامة.

المادة الحادية والسبعون:

تشكل بقرار من رئيس الجهة المشرفة أو من يفوضه لجنة من ثلاثة أعضاء لحصر الأضرار التي تقع على عقار الدولة المؤجر أو المستثمر، وتقدير قيمة التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز (ستين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، وللجنة الاستعانة بمن تراه لتنفيذ أعمالها. وتبلغ الجهة المشرفة المستأجر أو المستثمر بنتيجة هذا الحصر وقيمة التعويض خلال مدة (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تحرير المحضر على عنوانه المسجل لدى الجهة المشرفة مرافقاً له صورة من المحضر، ويجب على المستأجر أو المستثمر سداد التعويض خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تبليغه بقيمة التعويض.

المادة الثانية والسبعون:

- 1 - تشكل بقرار من رئيس الجهة المشرفة لجنة من المختصين للنظر في تظلمات المتنافسين المشار إليها في الفقرة (2) من هذه المادة من ثلاثة أعضاء على أن يكون أحدهم من ذوي التأهيل النظامي، ويحدد قرار التشكيل رئيسها من الأعضاء، على أن يكون لكل عضو عضو احتياطي يحل محله عند غيابه.
- 2 - تتولى هذه اللجنة النظر في تظلمات المتنافسين من قرار الترسية، أو من أي قرار أو إجراء تتخذه الجهة المشرفة قبل قرار الترسية فيما يتعلق بأي من التصرفات في عقارات الدولة.
- 3 - على اللجنة البت فيما يرد إليها من تظلمات وإبلاغ أصحابها خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ ورودها إليها، وللجنة زيادة المهلة لمدة مماثلة ولمرة واحدة.
- 4 - تكون قرارات اللجنة ملزمة للجهة المشرفة إذا اكتسبت الصفة القطعية.
- 5 - يقدم المتظلم ضمناً وفق ما تحدده اللائحة، يعاد إليه إذا ثبت صحة التظلم.

6 - يحق للمتظلم الاعتراض على قرار اللجنة أمام المحكمة المختصة خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار.

المادة الثالثة والسبعون:

تصدر قواعد عمل اللجان المشار إليها في النظام - بعد التنسيق مع الهيئة - وتحدد مكافآت أعضائها وأمانتها بقرار من رئيس الجهة المشرفة، ويجوز لرئيس الجهة المشرفة تشكيل لجان أخرى إذا اقتضت الضرورة ذلك.

الفصل الثامن

الصلاحيات

المادة الرابعة والسبعون:

- 1 - تكون صلاحية البت في المنافسة العامة والمنافسة العلنية المفتوحة لرئيس الجهة المشرفة، وله تفويض من يراه من منسوبي الجهة بهذه الصلاحية عدا ما يأتي:
 - أ - الترسية عن طريق التفاوض.
 - ب - إلغاء المنافسة العامة.
 - ج - إلغاء أو فسخ العقود.
- 2 - يراعى أن يكون التفويض متدرجاً بحسب مسؤولية الشخص المفوض. وتحدد اللائحة الأحكام اللازمة لما ورد في هذه المادة.

الفصل التاسع تملك عقار للدولة

المادة الخامسة والسبعون:

للهيئة في حالة الحاجة إلى عقار وعدم وجود عقار للدولة شاغر يلبي الاحتياج؛ شراء عقار داخل المملكة أو خارجها، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة والسبعون:

دون إخلال بما ورد في أحكام النظام وأي نظام آخر، لا يجوز للهيئة تملك عقار إلا بعد التحقق مما يأتي:

- 1 - ألا تكون في شأن العقار منازعة قضائية قائمة.
- 2 - أن يكون العقار ضمن مخطط معتمد.
- 3 - وجود تقرير مساحي عن العقار معتمد، وتوضح اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

الفصل العاشر: أحكام ختامية

المادة السابعة والسبعون:

- 1 - يعد عقد التأجير أو الاستثمار أو البيع أو المعاوضة المبرم مع الجهة المشرفة سنداً تنفيذياً وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.
- 2 - للجهة المشرفة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ العقود المبرمة وفقاً لأحكام النظام بما في ذلك إيقاف الخدمات عن المتعاقدين وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

المادة الثامنة والسبعون:

تلتزم الجهة المشرفة بعرض عقودها -التي تحددها اللائحة- المعدة وفقاً للنظام على الهيئة لمراجعتها قبل توقيعها، وعلى الهيئة مراجعة تلك العقود خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ ورودها إليها. فإن لم تردّ الهيئة خلال هذه المدة عدّت موافقة. وتحدد اللائحة ضوابط تطبيق هذه المادة.

المادة التاسعة والسبعون:

على الجهات الحكومية التي خصص لها عقار للدولة أن تقدم إلى الهيئة تقريراً سنوياً عن حالة العقار ومدى الاستفادة منه وتكلفة صيانه.

المادة الثمانون:

للهيئة حق الدخول لأي عقار للدولة ومعاينته لغرض التأكد من سلامته وأنه مستعمل لما خصص له، واتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تبين ما يخالف ذلك.

المادة الحادية والثمانون:

لا تخل الأحكام الواردة في النظام بالأحكام المنظمة لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

المادة الثانية والثمانون:

إذا حصل تباين في وجهات النظر حول تنفيذ أي من أحكام النظام ولم يتوصل إلى اتفاق في شأنه فيرفع التباين إلى المجلس للبت فيه.

المادة الثالثة والثمانون:

إذا ظهرت حاجة إلى الاستثناء من أحكام النظام؛ فيرفع إلى رئيس مجلس الوزراء للبت فيه.

المادة الرابعة والثمانون:

- 1 - دون إخلال بأحكام النظام، تشرف الهيئة على تطبيق أحكام النظام واللائحة.
- 2 - على الجهات الحكومية التعاون مع الهيئة في سبيل مباشرتها مهامها المتعلقة بالإشراف على تطبيق أحكام النظام واللائحة، وعليها كذلك اتخاذ ما يلزم من إجراءات حيال المسائل التي تحيلها إليها الهيئة.
- 3 - يجوز للهيئة -وفق ما تقدره- تفويض غيرها من الجهات الحكومية أو الخاصة لمباشرة بعض المهام الموكولة إليها المتعلقة بالإشراف على تطبيق أحكام النظام واللائحة.

المادة الخامسة والثمانون:

تستبعد الجهة المشرفة المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادري من جهة قضائية من الدخول في منافسة، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

المادة السادسة والثمانون:

تدفع قيمة العقود بالريال السعودي، ويجوز أن تحدد الجهة المشرفة في وثائق المنافسة العامة عملة أخرى أو أكثر، على أن يكون ذلك بموافقة مسبقة من الهيئة.

المادة السابعة والثمانون:

تكون العقود ووثائقها وملحقاتها باللغة العربية، ويجوز استخدام لغة أخرى إلى جانب العربية، على أن تكون اللغة العربية هي المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه وتحديد مواصفاته ومخططاته والمراسلات المتعلقة به.

المادة الثامنة والثمانون:

- 1 - إذا كان العقد صحيحاً، فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة لأي من طرفيه.
- 2 - استثناءً من حكم الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز للجهة المشرفة فسخ العقد بالإرادة المنفردة في حال إخلال المستأجر أو المستثمر بالتزاماته التعاقدية التي تقتضي الفسخ.
- 3 - يجوز فسخ العقد بالتراضي والاتفاق بين الطرفين.
- 4 - يجوز - بموافقة رئيس الجهة المشرفة - إلغاء العقد قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك وانقضاء (ثلاثة أشهر) من تاريخ إشعاره بذلك. ويعد محضر مشترك مع المستأجر أو المستثمر لحصر موجودات الموقع وما أقيم به من منشآت. ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

المادة التاسعة والثمانون:

يجب أن تتضمن العقود المحررة وفقاً لأحكام النظام النصّ على إلزام المستأجر أو المستثمر بالآتي:

- 1 - استخدام عقار الدولة واستغلاله للغرض الذي تم التعاقد عليه.

2 - عدم إدخال تغييرات على عقار الدولة أو ترميمه أو هدمه أو إضافة أجزاء له، إلا بعد موافقة الجهة المشرفة وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

المادة التسعون:

تؤول إلى الدولة ملكية جميع المباني الثابتة التي يضيفها أو يقيمها المستأجر أو المستثمر على عقارات الدولة.

المادة الحادية والتسعون:

1 - للجهة المشرفة التعاقد مع بيوت الخبرة المتخصصة أو الوسطاء العقاريين لتسويق عقارات الدولة للحصول على أفضل عائد.

المادة الثانية والتسعون:

تكون القيمة الإجمالية لعقد التأجير أو الاستثمار شاملة جميع تكاليف تنفيذه وفقاً لشروطه، بما في ذلك قيمة الرسوم والضرائب التي يدفعها المتعاقد، ولا يجوز الإعفاء منها أو إعفاء أرباح المتعاقدين مع الجهة المشرفة.

المادة الثالثة والتسعون:

1 - لا يجوز للمستأجر أو المستثمر التنازل عن العقد أو جزء منه أو التعاقد من الباطن دون الحصول على موافقة مكتوبة من الجهة المشرفة.

2 - يكون المتعاقد معه -في جميع الأحوال- مسؤولاً بالتضامن مع المتعاقد معه من الباطن عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه.

المادة الرابعة والتسعون:

إذا توفي المستأجر أو المستثمر ولم يرغب ورثته في الاستمرار في العقد، يفسخ العقد ويفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

المادة الخامسة والتسعون:

يجوز الاتفاق على تسوية أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الأطراف بالطرق الودية، فإذا تعذرت الطرق الودية جاز لهم اللجوء إلى التحكيم وفقاً لأحكام نظام التحكيم، مع مراعاة ما يأتي:

- 1 - أن يقتصر التحكيم على العقود التي لا تتجاوز قيمتها (ثلاثين) مليون ريال.
- 2 - أن تطبق أنظمة المملكة على موضوع المنازعة.
- 3 - أن يكون التحكيم داخل المملكة في أحد مراكز التحكيم المرخصة.

المادة السادسة والتسعون:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق النظام.

المادة السابعة والتسعون:

على الجهة المشرفة الاحتفاظ بقيود وسجلات مفصلة لجميع التصرفات التي يكون محلها تأجير أو استثمار أو بيع أو معاوضة أو تملك عقار للدولة، ويجب أن تبين السجلات المذكورة الموجودات محل التصرف وتاريخ التعاقد ومدته ونوع الحق محل التصرف ومقابل التعاقد وأطراف المعاملة وتفاصيل أحكام العقد مع المتصرف له.

المادة الثامنة والتسعون:

تصدر اللائحة بقرار من المجلس -بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة البيئة والمياه والزراعة ووزارة المالية- خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ العمل بالنظام.

المادة التاسعة والتسعون:

مع مراعاة ما تنص عليه الأنظمة ذات العلاقة تعد الهيئة الآتي:

- 1 - لائحة تنظم تعارض المصالح في شأن تطبيق أحكام النظام واللائحة.
 - 2 - لائحة لتنظم سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق أحكام النظام واللائحة.
- ويصدر المجلس اللائحتين المشار إليهما في هذه المادة خلال (مائة وثمانين) يوماً، ويعمل بهما من تاريخ العمل بالنظام.

المادة المائة:

يعمل بالنظام بعد مضي (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.