**نظام بيع و ايجار عقارات واراضي الدولة و القطاع العام لاغراض الاستثمار و المساطحة عليها 6 لسنة 2017**

**المادة 1**

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 لاقامة المشاريع الاستثمارية   
ثالثا: يسلم العقار المخصص للمشروع الى المستثمر خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ التخصيص خالياً من الشواغل , و في حالة عدم التزام الوزارات و الجهات غير المرتبطة بوزارة بتسليم العقارات المخصصة للاستثمار خلال مدة (60) ستين يوما من تاريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار فلمجلس الوزارء نقل ملكيتها بدون بدل الى الهيئة لتخصيصها للمشروع الاستثماري

**المادة 2**

اولا : أ . تشكل لجنة من :-   
1. رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار – رئيسا   
2. رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم المعنية – عضوا   
3. مدير عام الهيئة العامة للضرائب – عضوا   
4. مدير عام دائرة التسجيل العقاري – عضوا   
5. ممثل عن الجهة المالكة للعقار – عضوا   
ب . تتولى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (ا) من هذا البند تقدير قيمة العقارات العائدة للدولة و القطاع العام لاغراض المشاريع الستراتيجية و المشاريع ذات الطابع الاتحادي و المشاريع الاستثمارية التي تكون قيمتها ( 250000000) مئتان و خمسون مليون دولار امريكي فاكثر   
ثانيا : أ . تشكل لجان من :   
1. رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم – رئيسا   
2. ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار – عضوا   
3. ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة – عضوا   
4. ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة – عضوا   
5. ممثل عن الجهة المالكة للعقار في المحافظة – عضوا   
ب . تتولى اللجان المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند تقدير قيمة العقارات العائدة للدولة و القطاع العام لاغراض المشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن ( 250000000) مئتان و خمسون مليون دولار امريكي   
ثالثا : للجان المنصوص عليها في البندين (اولا ) و ( ثانيا ) من هذه المادة الاسترشاد بضوابط التقديرات المعمول بها لدى الهيئة العامة للضرائب و دائرة التسجيل العقاري و الاستعانة بالتشريعات القانونية المختصة بتقدير قيمة العقار و الخبراء و المختصين لاغراض تقدير بدلات البيع و الايجار

**المادة 3**

اولا : تلتزم الجهات المالكة للعقارات ببدلات البيع او الايجار المقدرة من اللجان المشكلة بموجب المادة (2) من هذا النظام , و في حال عدم التزامها تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بعرض محاضر التقدير على مجلس الوزراء لاصدار القرار المناسب باعتمادها   
ثانيا : تلتزم الجهات المالكة للعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية بابرام عقود التصرفات القانونية عليها خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ تقدير بدلات البيع او الايجار او المساطحة   
ثالثا : تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بمتابعة و تقويم اداء لجان التقدير الواردة في المادة (2) من هذا النظام و اصدار الاوامر الخاصة بتشكيلها

**المادة 4**

اولا : تملك الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية ضمن التصميم الاساس ببدل بيع قدره (10%) عشرة من المئة من قيمة الارض على ان يتولى المستثمر ايصال البنى التحتية الخارجية مجانا و تخصيص نسبة (10%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها   
ثانيا : يملك المستثمر و المطور و المطور الثانوي الاراضي المخصصة لاغراض الاسكان التي تقع خارج التصميم الاساس بدون بدل , على ان لا يحتسب قيمة الارض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن و ان يتولى المستثمر ايصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجانا و تخصيص نسبة (10%) عشرة بالمائة من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها   
ثالثا : أ . تملك الارض المخصصة للمشاريع الصناعية خارج التصميم الاساس ببدل بيع قدره 5% من القيمة الحقيقية للارض   
ب. تملك الاراضي المخصصة للمشاريع الصناعية التي تقع داخل التصميم الاساس ببدل بيع قدره 15% من القيمة الحقيقية للارض

**المادة 5**

تؤجر الجهة المالكة للعقار او الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع الهيئة الوطنية لاستثمار الاراضي و العقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية و فقا للنسب المئوية من بدل الايجار السنوي المقدر لكل منها من اللجان المشكلة بموجب المادة (2) من هذا النظام و على النحو الاتي :   
اولا : أ. الاراضي اللازمة لتنفيذ المشروع او المشاريع السكنية او المدن السكنية المتعددة الاغراض مثل المجمع الترفيهي او التجاري او الخدمي ضمن المدن السكنية بعد افرازها , مقابل بدل ايجار او مساطحة قدره (7%) سبعة من المئة من قيمة بدل الايجار المقدر بنسبة (10%) من القيمة الحقيقية للارض , على ان يقوم المستثمر باعادة الاراضي التي تستخدم للنفع العام مثل الحدائق و الشوارع و غيرها الى الجهات الحكومية المعنية خلال (60) ستين يوما من تاريخ انجاز المشروع مجانا   
ب . يستثنى من احكام الفقرة (أ) انفا الاراضي المخصصة للخدمات العامة غير الربحية داخل المجمعات السكنية مثل مراكز الشرطة و الاطفاء و دور العبادة   
ثانيا : الاراضي و الابنية اللازمة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الزراعية او الصناعية او الخدمية او السياحية او التجارية او الترفيهية و غيرها على النحو الاتي :   
أ . تؤجر الاراضي المخصصة للمشاريع الزراعية التي تؤدي الى زيادة و تحسين الانتاج الحيواني و النباتي من خلال الاسترشاد بالمصفوفة الفنية المتعمدة لدى وزارة الزراعة و كما ياتي :   
1. الاراضي المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائية ببدل ايجار قدره (20%) عشرون من المائة   
2. الاراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائية ببدل ايجار قدره (10%) عشرة من المائة   
3. الاراضي غسر المستصلحة الصالحة للزراعة و ليس لها حصة مائية ببدل ايجار قدره (2%) اثنان من المائة   
4. الاراضي غير المستصلحة و غير الصالحة للزراعة و ليس لها حصة مائية ببدل ايجار قدره (1%) واحد من المائة   
ب. المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لاغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل ايجا راو مساطحة قدره (2%) اثنان من المائة   
ج. المشاريع الكهربائية و النفطية و غيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة ( BOT) بناء , تشغيل , تحويل او (BOT) بناء , تشغيل تملك او غيرها ببدل ايجا راو مساطحة قدره (2%) اثنان من المائة   
د. المشاريع الخدمية مثل مشاريع المؤسسات الصحية و التعليمية و غيرها ببدل ايجا راو مساطحة قدره (5%) خمسة من المائة   
هـ . المشاريع السياحية مثل المدن السياحية او مدن الالعاب او المجمعات الترفيهية و غيرها ببدل ايجا راو مساطحة قدره (10%) عشرة من المائة   
و. المشاريع التجارية مثل المراكز التجارية و الفنادق و غيرها ببدل ايجا راو مساطحة قدره (10%) عشرة من المائة للخمس عشرة سنة الاولى من تاريخ بدء التشغيل التجاري للمشروع , و تكون النسبة بعد انتهاء المدة المذكورة ببدل ايجار قدره (3%) ثلاثة من المائة من قيمة الارض و يثبت ذلك في العقد الاستثماري المبرم بين الطرفين

**المادة 6**

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

**المادة 7**

اولا : تؤول بدلات البيع او الايجار او المساطحة الى الخزينة العامة على ان يعاد تخصيصها الى الجهة المالكة بعد خصم نسبة (50%) خمسين من المئة الى الجهة المالكة للارض وتؤول النسبة المتبقية من البدل الى موازمة الجهات الحكومية المعنية بتقديم خدمات البنى التحتية الخارجية او المرافق العامة داخل المشروع   
ثانيا : تخصص نسبة 5% خمسة من المائة من بدلات بيع الوحدات السكنية للبنى التحتية الخارجية التي يحتاجها المشروع   
ثالثا : يبدأ تاريخ استحقاق بدل التمليك او الايجار او المساطحة من تاريخ بدء التشغيل التجاري او الانتاج للمشروع , على ان يلتزم المستثمر بانجاز المشروع خلال المدة المحددة في العقد

**المادة 8**

اولا : تسري بدلات البيع او الايجار او المساطحة الواردة في هذا النظام على المشاريع الاستثمارية السكنية الحاصلة على اجازات استثمار نافذة قبل صدور  [التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم (50) لسنة 2015](http://www.iraqld.iq/LoadLawBook.aspx?SC=130320168831297) و لم تبرم بشانها عقود تمليك او مساطحة حصرا   
ثانيا : لاتسري بدلات البيع او الايجار او المساطحة المحددة بموجب هذا النظام على المشاريع الاستثمارية ( مع مراعاة الفقرة اولا انفا ) التي تم تقدير بدلات ايجارها او بيعها وفقا لاحكام  [نظام بيع وايجار عقارات واراضي الدولة و القطاع العام لاغراض الاستثمار رقم (7) لسنة 2010](http://www.iraqld.iq/LoadLawBook.aspx?SC=160520119134893)

**المادة 9**

يلغى  [نظام بيع و ايجار عقارات واراضي الدولة و القطاع العام لاغراض الاستثمار رقم (7) لسنة 2010](http://www.iraqld.iq/LoadLawBook.aspx?SC=160520119134893)

**المادة 10**

ينفذ هذا النظام من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية