قـــرار
رقـم ٣٢٧ / ٢٠١٥
بإصدار لائحة تنظيم الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة
فـــي المنطقـــة الاقتصاديـــة الخاصـــة بالدقـــم

استنادا إلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/١١٩ بإنشاء هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم وإصدار نظامها ،

وإلى نظام المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٧٩ ،

وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٤٤ برفع صفة المنفعة العامة عن بعض المخططات الواقعة ضمن مخطط هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم ،

وإلى موافقة مجلس إدارة هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم في اجتماعه الرابع بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تـقـرر

المـادة الأولـــى

يعمل في شأن تنظيم الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم بأحكام اللائحة المرفقة .

المـادة الثانيـــة

يلغى كل ما يخالف هذا القرار واللائحة المرفقة ، أو يتعارض مع أحكامهما .

المـادة الثالثـــة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ٢٦ من رمضـــان ١٤٣٦هـ

الموافـــق : ١٣ من يـوليـــو ٢٠١٥م

يحيى بن سعيد بن عبدالله الجابري

رئيـــس مجلـــس الإدارة

لائحة تنظيم الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم

الفصل الأول

تعاريف وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

الهيئة :

هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم .

المنطقة :

المنطقة الاقتصادية الخاصة الكائنة بولاية الدقم لغرض إقامة المشروعات الاقتصادية ، والخدمية وغيرها ، المبينة الحدود والموقع في المخطط المرفق بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/١١٩ المشار إليه ، والمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٤٤ المشار إليه .

المجلس :

مجلس إدارة الهيئة .

الرئيس :

رئيس المجلس .

المشروعات :

المشروعات التي يرخص بإقامتها في المنطقة سواء أتخذت شكل مؤسسة فردية أم شركة أم فرع لشركة أم مؤسسة أجنبية ، والأنشطة المهنية والحرفية التي يرخص بمزاولتها في المنطقة .

النشاط :

أي نشاط تجاري أو صناعي أو زراعي أو سياحي أو إعلامي أو خدمي أو مهني .

الترخيص بالانتفاع :

موافقة صادرة من الهيئة للمشروع بالانتفاع بمساحة من الأرض مملوكة للدولة في المنطقة .

المرخص له (المنتفع) :

أي شخص أو جهة حاصل على ترخيص بالانتفاع من الهيئة .

المادة (٢)

تسري أحكام هذه اللائحة على الأراضي المملوكة للدولة في المنطقة ، وفيما لم يرد بشأنه نص خاص - في هذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لها - تسري أحكام المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ بتنظيم الانتفاع بأراضي السلطنة ، ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما .

الفصل الثاني

شروط الترخيص بالانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة

المادة (٣)

يجوز للهيئة وحدها الترخيص بالانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة ، ولا يجوز لأي شخص أو جهة ، الانتفاع بهذه الأراضي بدون ترخيص مسبق بذلك من الهيئة ، وفقا لأحكام هذه اللائحة .

المادة (٤)

يكون الترخيص بالانتفاع للمشروعات ، بمقابل يحدده المجلس بعد موافقة وزارة المالية ، وذلك لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه ، أو إقامة المباني لسكنى العاملين فيها .

كما يكون الترخيص بالانتفاع للجهات الحكومية ، ودور العبادة ، والمؤسسات ذات النفع العام ، والجمعيات الخيرية ، بمقابل رمزي أو بدون مقابل ، وذلك بقرار من المجلس بعد موافقة وزارة المالية .

المادة (٥)

يخضع حق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة لأحكام هذه اللائحة وللشروط المنصوص عليها في اتفاقية الانتفاع التي تبرم بين الهيئة والمنتفع وفقا للنموذج الذي تضعه الهيئة ، وذلك بما لا يتعارض مع أحكام هذه اللائحة .

المادة (٦)

يعد حق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة حقا عينيا مؤقتا ينتهي بانتهاء المدة المحددة له ، أو بانقضاء المشروع أيهما أقرب .

المادة (٧)

يجب أن تتضمن اتفاقية الانتفاع ، التي تبرم بين الهيئة والمنتفع ما يأتي :

١ - تحديد موقع ومساحة الأرض المنتفع بها ، وصفة استعمالها .

٢ - تحديد مقابل حق الانتفاع السنوي ، ومعدل الزيادة السنوية التي تطرأ عليه خلال مدة الاتفاقية ، وطريقة سداده .

٣ - تحديد الضمان المالي الذي يقدم من المنتفع .

٤ - تحديد مدة الانتفاع .

٥ - وصف المشروع ، ومكوناته المختلفة ، ومراحل تنفيذه والبرنامج الزمني لإقامته .

٦ - تحديد وثائق المشروع اللازم تقديمها للهيئة وإجراءات التعامل معها .

٧ - تحديد التزامات طرفي التعاقد .

٨ - تحديد حالات إنهاء الاتفاقية .

٩ - بيان الآثار المترتبة على كل من الإخلال بالالتزامات ، وإنهاء الاتفاقية .

١٠ - أي بنود إضافية ترى الهيئة إدراجها ضمن الاتفاقية .

المادة (٨)

لا يجوز تجزئة الأرض محل الانتفاع أيا كان الغرض من هذه التجزئة .

المادة (٩)

يراعى في تحديد مساحة الأرض التي يرخص للمشروعات الانتفاع بها ، أن تتناسب مع طبيعة النشاط واحتياجاته الفعلية .

المادة (١٠)

يكون انتفاع المشروعات بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة لمدة استمرار المشروع في مزاولة نشاطه ، وبما لا يجاوز (٥٠) خمسين سنة ميلادية ، قابلة للتجديد بناء على طلب المنتفع وموافقة الهيئة .

المادة (١١)

يراعى في حق الانتفاع المقرر بموجب أحكام هذه اللائحة ، أن يتفق الغرض من الانتفاع مع التخطيط الذي أعدت له الأرض .

الفصـل الثالـث

إجراءات الحصول على الترخيص بالانتفاع

المـادة (١٢)

يقـدم طلـب الحصـول علـى الترخيـص بالانتـفاع ، من ذوي الشأن أو من يمثلهم قانونا إلـى الهيئـة وفقـا للنمـوذج المعـد لهـذا الغـرض ، مرفقا به المستندات والبيانات الواردة في النموذج المعد لهذا الغرض .

ويجوز للهيئة استيفاء ما تراه لازما من مستندات وبيانات للبت في طلب الترخيص .

المـادة (١٣)

تتولى الهيئة دراسة الطلب والبت فيه خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمـه مستوفيـا للبيانـات والمستنـدات المطلوبـة ، و يعد مضي المدة المذكورة دون البت في الطلب قرارا بالقبول .

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون القرار مسببا .

المـادة (١٤)

يخطـر مقـدم طلـب الترخيـص بالقرار الصادر بشأن طلبه على العنوان المدون بطلب الترخيـص خـلال (٥) خمسـة أيـام عمـل ، ويجـوز لصاحـب الشأن أن يتظلم من القرار في حال رفضه إلى الرئيس خـلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره أو علمه اليقيني برفض طلبه ، موضحا فيه أسباب التظلم والمستندات المؤيدة لذلك .

المـادة (١٥)

تتـم دراسـة التظلم ، والبت فيه بالقبول أو الرفض ، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه ، ويخطر ذوو الشأن بنتيجة التظلم ، ويعـد مضـي هـذه المدة دون بت قرارا بالرفض .

وفي جميع الأحوال ، يكون قرار الرئيس الصادر في التظلم نهائيا .

الفصل الرابع
حقوق والتزامات الهيئة والمنتفع

المادة (١٦)

تلتزم الهيئة بتسليم الأرض - محل حق الانتفاع - إلى المنتفع ، خالية من أي حقوق تحول دون الانتفاع بها ، وفقا لما يتم الاتفاق عليه في اتفاقية الانتفاع .

المادة (١٧)

تضمن الهيئة عدم التعرض للمنتفع طول مدة الانتفاع ، سواء منها أو من غيرها .

المادة (١٨)

للمنتفع - بنفسه أو بواسطة تابعيه - حق استعمال الأرض المرخص له بالانتفاع بها ، واستغلالها ، و ذلك بما لا يخالف نصوص اتفاقية الانتفاع ، و بما لا يتعارض مع أحكام هذه اللائحة .

المادة (١٩)

يلتزم المنتفع في استعماله واستغلاله للأرض المرخص له بها بالآتي :

١ - القيود والقواعد التي تقررها الهيئة ، وكذلك القيود المنصوص عليها في اتفاقية الانتفاع .

٢ - استعمال الأرض المرخص له بها ، واستغلالها ، وفق الغرض الذي أعدت من أجله .

٣ - إنجاز المشروع على الأرض المنتفع بها خلال المدة المتفق عليها مع الهيئة ووفقا للبرنامج الزمني الذي توافق عليه الهيئة .

٤ - سداد مقابل حق الانتفاع ، وذلك في المواعيد المتفق عليها ، ودون تأخير .

٥ - المحافظة على الأرض المرخص له بالانتفاع بها ، وصيانتها طول مدة الانتفاع بها .

المادة (٢٠)

يجوز للمنتفع التصرف في حق الانتفاع المقرر بموجب أحكام هذه اللائحة ، بجميع أنواع التصرفات ، وبشرط ألا يتعارض التصرف مع الغرض الذي خصصت له الأرض المنتفع بها ، ودون المساس بملكية الأرض ذاتها ، على أن يكون التصرف بعد إتمام المشروع والبدء في مزاولة نشاطه .

وفي جميع الأحوال ، لا تؤول للمتصرف إليه من حقوق ، إلا في حدود حقوق المنتفع وللمدة وبالشروط ذاتها المقررة في اتفاقية الانتفاع .

المادة (٢١)

على المنتفع تسجيل حق الانتفاع وجميع التصرفات التي يجريها بشأنه سواء بالتنازل عنه للغير أو رهنه لدى الهيئة .

ويحدد الرئيس بعد موافقة وزارة المالية الرسوم التي تستوفيها الهيئة مقابل هذه الخدمات .

المادة (٢٢)

يلتزم المنتفع بتسليم الأرض المنتفع بها إلى الهيئة بعد انتهاء مدة الانتفاع خالية من أي حقوق عليها .

المادة (٢٣)

يلتزم المنتفع بتسليم الأرض المنتفع بها إلى الهيئة بعد انتهاء مدة الانتفاع ، بذات حالتها الأصلية ، وإزالة ما عليها من مبان ومنشآت ، وأي مخلفات أو نفايات موجودة بها ، وذلك ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك .

وفي حالة إخلال المنتفع بالتزاماته المذكورة ، وعدم رغبة الهيئة في تملك هذه المباني والمنشآت ، يجوز للهيئة اتخاذ أحد الإجراءين الآتيين :

١ - بيع المباني والمنشآت بالمزاد العلني .

٢ - إزالة المباني والمنشآت أو المخلفات والنفايات ، في حالة تعذر بيعها ، على نفقة المنتفع .

وذلك ، دون الإخلال بحق الهيئة في الرجوع على المنتفع بكافة التكاليف التي تكبدتها في سبيل ذلك ، وبالتعويض عما يكون قد أصابها من ضرر .

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة (٢٤)

يجب على الهيئة إلغاء الترخيص بالانتفاع ، في الحالات الآتية :

١ - إذا طلب المنتفع ذلك .

٢ - إذا تبين حصول المنتفع على الترخيص بناء على بيانات ومعلومات غير صحيحة أو مستندات مزورة .

٣ - إذا تم إلغاء ترخيص مزاولة النشاط في المنطقة للمشروع .

٤ - إذا تم شطب المشروع من السجل التجاري للمنطقة .

٥ - إذا تم إفلاس أو تصفية أو انقضاء الشخصية المعنوية للمنتفع .

٦ - أي حالات أخرى يتم الاتفاق عليها بين الطرفين .

المادة (٢٥)

يجوز للهيئة إلغاء الترخيص بالانتفاع ، أو فرض غرامة إدارية على المنتفع لا تتجاوز قيمتها (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال عماني في حالة إخلال المرخص له بأي من التزاماته المنصوص عليها في اتفاقية الانتفاع ، أو شروط الترخيص الصادرة له ، أو هذه اللائحة . ولا يجوز للهيئة إنهاء الترخيص بالانتفاع في الحالات المشار إليها ، قبل إخطار المنتفع بالمخالفة المنسوبة للمشروع ، وتحديد أجل له لإزالة أسباب المخالفة ، وانقضاء الأجل المذكور دون إزالتها .

المادة (٢٦)

يجوز للهيئة إلغاء الترخيص بالانتفاع ، لاعتبارات المنفعة العامة وفقا لأحكام القوانين النافذة في السلطنة .

ويخطر المرخص له بالقرار الصادر بإلغاء الترخيص على العنوان المدون بسجلات الهيئة .

المادة (٢٧)

يجوز للمرخص له أن يتظلم من قرار إلغاء الترخيص ، بموجب طلب يقدم إلى الرئيس خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره بإلغاء الترخيص ، موضحا فيه أسباب التظلم والمستندات المؤيدة لذلك ، ومرفقا به صورة من القرار المتظلم منه .

المادة (٢٨)

يتم دراسة التظلم ، والبت فيه بالقبول أو الرفض ، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه ، ويخطر ذوو الشأن بنتيجة التظلم ، ويعد مضي هذه المدة دون بت قرارا بالرفض .

وفي جميع الأحوال ، يكون قرار الرئيس الصادر في التظلم نهائيا .

المادة (٢٩)

لا يخل إلغاء الترخيص وفقا لأحكام هذه اللائحة ، بالتزامات المنتفع تجاه الغير .

المادة (٣٠)

مع عدم الإخلال بما يتم الاتفاق عليه بين الهيئة والمنتفع ، إذا أبدت الهيئة رغبتها ، في تملك المباني أو المنشآت المقامة على الأرض المنتفع بها بعد انتهاء حق الانتفاع ، فيجب عليها اتخاذ الإجراءات اللازمة لشرائها وفقا للقواعد والإجراءات الإدارية والمالية المعمول بها بالهيئة ، وذلك مع مراعاة ما يأتي :

١ - الحصول على موافقة المجلس على عملية الشراء ، بعد التحقق من جدوى ذلك اقتصاديا .

٢ - تشكيل لجنة من المختصين بالهيئة لتقييم المباني والمنشآت المقامة على الأرض ، وذلك بقرار من الرئيس ، وللجنة الاستعانة بالخبراء والمتخصصين لأغراض عملية التقييم ، إذا اقتضت الضرورة .

المادة (٣١)

للهيئة في أي وقت ، الحق في استيفاء ما تراه لازما من مستندات أو بيانات أو معلومات ، وإجراء المعاينات للتحقق من التزام المنتفع بأحكام اتفاقية الانتفاع والتطوير ، وشروط الترخيص ، وأحكام هذه اللائحة .