## هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم

## قرار

## رقم ٢٠١٧/٤٥

## بإصدار لائحة التطوير العقاري

## في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم

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 موافقة مجلس إدارة هيئة المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم في اجتماعه الثاني بتاريخ ١٥ من يونيو ٢٠١٧م ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة ،

### تقرر

### المادة الأولى

يعمل في شأن التطوير العقاري في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم بأحكام اللائحة المرفقة .

### المادة الثانية

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

**صدر في : ٢ من ذي الحجة ١٤٣٨هـ**

**الموافق : ٢٤ من أغسطس ٢٠١٧م**

**يحيى بن سعيد بن عبدالله الجابري**

رئيس مجلس الإدارة

# لائحة التطوير العقاري
# في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم
## الفصل الأول
## تعريفات وأحكام عامة
### المادة ( ١ )

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والمصطلحات الواردة بها المعنى ذاته المنصوص عليه في لائحة تنظيم الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم الصادرة بالقرار رقم ٢٠١٥/٣٢٧ ، كما يكون للكلمات والمصطلحات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

**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 ، والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٦/٥ بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروع تطوير منطقة رأس مركز بولاية الدقم وضمها إلى المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم .

**التطوير العقاري :**

أعمال أو مشاريع تهدف إلى التطوير العقاري عن طريق تشييد البنية التحتية ، ومرافق الخدمات ، والمباني المتعددة الطوابق ، والمجمعات السياحية ، وذلك للاستخدام السكني ، أو التجاري ، أو التجاري السكني ، أو السياحي .

**المشروع :**

مشروع التطوير العقاري .

**المطور :**

المطور الرئيسي والمطور الفرعي .

**المطور الرئيسي :**

الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري .

**المطـور الفرعـي :**

الشخـص الاعتبـاري الـذي يعهـد إليه المطـور الرئيسي بموجـب اتفـاق بينهمـا بتطويـر كل أو جزء من المشروع الذي يتولى القيام به .

**المنتفــع :**

المنتفع بالوحدة العقارية .

**الوحـدة العقاريــة :**

جـزء مـن مشـروع التطويـر العقـاري لـه حـدود ومساحـة معينـة ولو كان على المخطط ، ولا تشمل هذه الوحدة الأرض المقامة عليها .

**المخطــط :**

رسم هندسي للوحدة العقارية المزمع إنشاؤهـا يوضـح موقعهـا ، وحدودهـا ، ومساحتها ، والمواصفات اللازمة لتعيينها بشكل مفصل ناف للجهالة .

**البيـع علـى المخطـط :**

بيع حق الانتفاع للوحدة العقارية قبل إنشائها أو اكتمال بنائها .

**المـادة ( ٢ )**

تسري أحكام هذه اللائحة على جميـع الأنشطـة المتعلقـة بالتطويـر العقـاري التـي تقـام على الأراضي المملوكة للدولة في المنطقة ، وعلى جميع التصرفات التي تقع على الوحدات العقارية المبنية .

كما تسري في شأنهما أحكام لائحة تنظيم الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم المشار إليها ، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة .

**المـادة ( ٣ )**

يجوز للعمانيين أو غيرهم من الجنسيـات الأخـرى - سـواء كانـوا أشخاصـا طبيعيـين أو اعتباريـين - اكتسـاب حـق الانتفـاع للوحدات العقارية المبنية في مشروعات التطوير العقاري ، وذلك على الوجه المبين في هذه اللائحة .

### المادة ( ٤ )

تقيد في سجل التطوير العقاري بالهيئة جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروعات التطوير العقاري بالمنطقة ، على أن يشتمل القيد - بصفة خاصة - على اسم المطور الرئيسي والمطور الفرعي ، والغرض من المشروع ، واسم المنتفع ، وجميع التصرفات التي تقع على الوحدة العقارية .

## الفصل الثاني

## ضوابط الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة لأغراض التطوير العقاري

### المادة ( ٥ )

يجب على كل من يرغب في مزاولة نشاط التطوير العقاري في المنطقة أن يحصل على ترخيص بذلك من الهيئة وفقا لأحكام لائحة تنظيم البيئة الاستثمارية في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم الصادرة بالقرار رقم ٢٠١٥/٣٢٣ .

### المادة ( ٦ )

يكون انتفاع المطور الرئيسي بالأراضي الكائنة في المنطقة المخصصة لمشروعات التطوير العقاري بمقابل ، ووفقا للضوابط الآتية :

١ - ألا تقل مساحة الأرض عن (١٠٠٠٠٠م٢) مائة ألف متر مربع .

٢ - أن تكون الأرض معدة للاستخدام السكني أو التجاري أو التجاري السكني أو السياحي .

٣ - أن تكون نسبة الأرض المستغلة في البناء وفق النسب التي تحددها الهيئة .

٤ - أن يعد المطور الرئيسي رسما بالتخطيط الإجمالي للمشروع توافق عليه الهيئة .

٥ - أن يقدم المطور الرئيسي ما يأتي :

أ - برنامجا زمنيا لتنفيذ المشروع .

ب - تقريرا مفصلا عن أغراض المشروع ، ووسائل تحقيقه .

ج - نموذج عقد حق الانتفاع المزمع إبرامه مع المنتفع لاعتماده من الهيئة .

د - ما يفيد تمتعه بالخبرة ، والكفاءة الفنية ، والملاءة المالية .

هـ - خطة تسويق وبيع حق الانتفاع بالوحدة العقارية .

و - أي بيانات أو مستندات أخرى تحددها الهيئة .

## المادة ( ٧ )

لا ينشأ حق الانتفاع بالأراضي الكائنة في المنطقة المخصصة لمشروعات التطوير العقاري إلا وفقا لاتفاقية انتفاع وتطوير تبرم مع الهيئة لهذا الغرض ، على أن تتضمن هذه الاتفاقية القواعد والشروط الحاكمة لحق الانتفاع ، وعلى الأخص ما يأتي :

١ - أن تكون مدة حق الانتفاع حتى (٥٠) خمسين سنة ميلادية ، ويجوز تجديدها مددا مماثلة .

٢ - لا يجوز أن يكون حق الانتفاع محلا لأي تصرف من أي نوع إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة ، وإلا كان ذلك التصرف باطلا .

٣ - التزام المطور الرئيسي باستخدام الأرض المنتفع بها خلال المدة المقررة باتفاقية الانتفاع والتطوير وفقا للقواعد والشروط الحاكمة سواء المنصوص عليها في هذه اللائحة أو لائحة تنظيم الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم المشار إليها ، أو المنصوص عليها بالاتفاقية .

٤ - عدم جواز استخدام الأرض المنتفع بها في غير الغرض موضوع حق الانتفاع .

٥ - التزام المطور الرئيسي بتنفيذ مرافق البنية الأساسية وتوصيل الخدمات إلى المشروع ، وبالبرنامج الزمني المقدم منه لتنفيذ المشروع ، وبالمتطلبات التخطيطية والبيئية التي تضعها الهيئة .

## المادة ( ٨ )

يجوز للمطور الرئيسي أن يعهد ببعض أعمال المشروع إلى مطور فرعي بموجب اتفاق يبرم بينهما ، وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة .

## المادة ( ٩ )

يحظر على المطور الإعلان أو الترويج لبيع حق الانتفاع للوحدات العقارية قبل إنشائها أو اكتمال بنائها بأي وسيلة إعلانية إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة .

### المادة ( ١٠ )

لا يجوز تغيير الشكل القانوني للمطور إلا بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وتسليمه ، ومع ذلك يجوز التغيير بموافقة الهيئة إذا كان يحقق مصلحة المشروع ، وذلك دون إخلال بحقوق المنتفعين أو ضمانات إنجاز المشروع .

### المادة ( ١١ )

ينقضي حق الانتفاع المقرر للمطور الرئيسي إذا وقعت منه مخالفة لأي من شروط اتفاقية الانتفاع والتطوير المبرمة معه ، أو أحكام هذه اللائحة ، والتشريعات المعمول بها . ومع ذلك ، يجوز للهيئة منح مهلة للمطور الرئيسي لتصحيح المخالفة ، أو الانتهاء من المشروع بناء على أسباب يبديها ، وتقدرها الهيئة .

## الفصل الثالث

## قواعد بيع حق الانتفاع للوحدات العقارية

### المادة ( ١٢ )

يجوز للمطور البيع على المخطط بموجب عقد الانتفاع المشار إليه في البند (ج/٥) من المادة (٦) من هذه اللائحة ، وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة ، ويقع باطلا كل عقد يبرم قبل الحصول على هذه الموافقة .

### المادة ( ١٣ )

يحدد عقد الانتفاع المشار إليه في البند (ج/٥) من المادة (٦) من هذه اللائحة شروط وأحكام الانتفاع بالوحدة العقارية ، ومدة الانتفاع ، على ألا يتعارض هذا العقد مع أحكام هذه اللائحة ، والتشريعات المعمول بها ، ويجب أن يتضمن ما يأتي :

١ - اسم المطور الرئيسي وعنوانه ، واسم المطور الفرعي - إن وجد - وعنوانه .

٢ - البيانات الخاصة بالمشروع الذي يقع به الوحدة العقارية محل العقد .

٣ - مساحة الوحدة العقارية ، ووصفها بشكل مفصل ناف للجهالة .

٤ - حق المنتفع في تسلم الرسومات الداخلية للوحدة العقارية .

٥ - المقابل المالي المتفق عليه ، وأي مبالغ أخرى يلتزم بأدائها المنتفع .

المـادة ( ١٤ )

يلتزم المطور بتسليم الوحدة العقارية للمنتفع على الطبيعة ، مع نسخة من الرسومات الداخلية لهذه الوحدة ، مرفقا بها شهادة من الهيئة بإنهاء المشروع طبقا للمواصفات المرخص بها ، أو المتفق عليها .

المـادة ( ١٥ )

يجـب على المطور والمنتفـع تسجيـل جميـع التصرفـات التي تقـع على الوحـدة العقاريـة لدى الهيئة بما في ذلك تقرير حق انتفاع عليها أو تأجيرها أو رهنها .

المـادة ( ١٦ )

يحظر تقرير حق انتفاع على الوحدة العقارية لمدة تزيد على مدة حق الانتفاع المقررة للأرض المقام عليها إلا بموافقة كتابية من الهيئة .

## الفصـل الرابـع

## حقـوق المنتفـع

المـادة ( ١٧ )

للمنتفع الحق في الانتفاع بالوحدة العقارية بكامل مرافقها ، وبالأجزاء المعدة للاستعمال المشترك من البناء ، وله التصرف في هذا الحق ، واستغلاله دون المساس بملكية الرقبة . وللمطور الرئيسي - بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة - التصرف في حق الانتفاع المقرر له من الهيئة دون المساس بحق الانتفاع بالوحدات العقارية ، وينتقل محملا بحق الانتفاع .

المـادة ( ١٨ )

يحق للمنتفعين بالوحدات العقارية إنشاء وإدارة اتحادات لمنتفعي العقارات المبنية ، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة ، ويتولى الاتحاد الحفاظ على سلامة العقار ، وأجزائه المشتركة ، وملحقاته ، وضمان صيانته ، وتوفير الخدمـات المطلوبـة للعقـار ، والانتفـاع الأمثـل بـه في الغـرض الـذي أنشـئ من أجلـه ، وله في سبيـل ذلك التعاقـد مع الشركات المتخصصة في أعمال صيانة المباني المسجلة لدى الهيئة .

وذلك طبقا لما يحدده المجلس من شروط وضوابط وإجراءات في هذا الشأن .

المـادة ( ١٩ )

دون الإخلال بأحكام قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٥/١٦ ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٦/٦٣ ، يجوز منح الإقامة وفق الشروط والإجراءات المعمول بها لدى شرطة عمان السلطانية للفئات الآتية :

١ - المنتفع غير العماني وأقاربه من الدرجة الأولى بالنسبة للأشخاص الطبيعيين .

٢ - شخصين طبيعيين دون أقارب يمثلان قانونا الشخص الاعتباري المنتفع .

٣ - الممثل القانوني للمطور الرئيسي وأقاربه من الدرجة الأولى .

## الفصـل الخامـس

## أحكـام ختاميـة

المـادة ( ٢٠ )

مـع عـدم الإخـلال بـأي عقوبـة مقـررة وفقـا للقوانـين والنظم واللوائـح المعمول بها ، يجوز للهيئة فرض غرامة إدارية تقدر بحسب جسامة المخالفة على ألا تتجاوز (٥٠٠٠٠) خمسـين ألـف ريـال عمانـي للمطـور ، و(٥٠٠٠) خمسـة آلاف ريـال عمانـي للمنتفع ، وذلك في حالة مخالفة أحكام هذه اللائحة أو شروط الترخيص الصادر للمطور الرئيسي .

المـادة ( ٢١ )

للهيئة - في أي وقت - الحق في استيفاء ما تراه لازما من مستندات أو بيانات أو معلومات ، وإجراء المعاينات للتحقق من التزام المنتفع والمطور بأحكام هذه اللائحة واتفاقيات الانتفاع والتطوير .

المـادة ( ٢٢ )

يصـدر الرئيـس بعد موافقة وزارة الماليـة الرسوم التي تستحق للهيئـة مقابـل الخدمـات التي تؤديها تطبيقا لأحكام هذه اللائحة .