مرســـوم ســـلطاني

رقـم ٣٨ / ٢٠٢٥

بإصدار قانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة

نحن هيثـم بـن طـارق سلطان عمـان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة،

وعلى قانون الوكالات التجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٧٧/٢٦،

وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥،

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ بتنظيم الانتفاع بأراضي سلطنة عمان،

وعلى قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٥/١٦،

وعلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢،

وعلى قانون المناطق الحرة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٢/٥٦،

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٣/٦٧ بتطبيق قانون الجمارك الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية،

وعلى قانون ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٩/٢٨،

وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٩/١٨،

وعلى قانون استثمار رأس المال الأجنبي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٩/٥٠،

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠/١٠٥ بإنشاء الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة وتحديد اختصاصاتها،

وعلى قانون ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠/١٢١،

وعلى قانون العمل الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٣/٥٣،

وبعد العرض على مجلس عمان،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

رسمنـا بمـا هـو آت

المـادة الأولـى

يعمل بقانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة المرفق.

المـادة الثانيـة

لا تخل أحكام القانون المرفق بالمزايا والحوافز والإعفاءات والتسهيلات والضمانات الممنوحة للجهات المشغلة والشركات العاملة في المناطق الحرة والمشروعات القائمة في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم عند العمل به، وتظل هذه الجهات والشركات والمشروعات محتفظة بتلك المزايا والحوافز والإعفاءات والتسهيلات والضمانات إلى أن تنتهي المدد الخاصة بها، وذلك وفقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها.

المـادة الثالثـة

يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة اللائحة التنفيذية للقانون المرفق خلال عام واحد من تاريخ صدوره، كما يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه، وإلى أن تصدر يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، بما لا يتعارض مع أحكامه.

المـادة الرابعـة

يلغى قانون المناطق الحرة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٢/٥٦، كما يلغى كل ما يخالف القانون المرفق، أو يتعارض مع أحكامه.

المـادة الخامسة

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

صدر في: ٨ من شـــوال سنة ١٤٤٦هـ
الموافـق: ٧ من أبريـــل سنة ٢٠٢٥م

هيثـم بن طـارق
سـلطان عمـان

قانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة

الفصـــل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المـادة (١)

في تطبيـق أحكام هذا القانـون يكون للكلمات والعبـارات الآتيـة المعنى المبين قرين كل منهـا، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

١ - الهيئة :

الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة.

٢ - المجلس :

مجلس إدارة الهيئة.

٣ - المنطقة :

المنطقة الاقتصادية الخاصة والمنطقة الحرة.

٤ - الإقليم الجمركي:

أي مكان داخل حدود سلطنة عمان فيما عدا المنطقة.

٥ - المشروع :

المشروع الذي يرخص في إقامته في المنطقة.

٦ - الجهة المشغلة :

أي جهة أو شركة تمنح حق إدارة وتشغيل منطقة حرة.

٧ - المحطة الواحدة :

نظام إلكتروني تنشئه الهيئة لتيسير وتبسيط الإجراءات، وتهيئة بيئة الأعمال في المنطقة، يتم ربطه بأنظمة الجهات المختصة.

٨ - التطوير العقاري :

أعمـال تشييد المشروعـات العقاريـة السكنيـة، أو التجاريـة، أو السكنيـة التجاريـة، أو السياحية في المنطقة الاقتصادية الخاصة بهدف بيعها على المخطط أو تامة البناء.

٩ - المطور العقاري:

الشخص الاعتباري المرخص له من الهيئة في مزاولة أعمال التطوير العقاري.

١٠ - الوحدة العقارية:

الجزء المفرز من مشروع التطوير العقاري له حدود ومساحة معينة ولو كان على المخطط، كالشقة، والمكتب، والمحل، والطابق، والبيت، ولا تشمل هذه الوحدة الأرض المقامة عليها.

١١ - المخطط:

الرسم الهندسي الذي يبين الوحدات العقارية وأجزاءها المشتركة المخصصة للاستخدام المشترك لجميع مالكي وشاغلي الوحدات العقارية.

١٢ - البيع على المخطط:

بيع الوحدة العقارية قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.

١٣ - اللائحة:

اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (٢)

يكون إنشاء المنطقة بمرسوم سلطاني يبين موقعها وحدودها والمزايا والحوافز والإعفاءات والتسهيلات التي تمنح لكل من الجهة المشغلة والمشروعات المقامة عليها، وفيما عدا ما ورد بشأنه نص خاص في هذا القانون أو في المرسوم السلطاني بإنشاء المنطقة، تسري على المنطقة جميع القوانين واللوائح والنظم المعمول بها في سلطنة عمان.

المادة (٣)

يعد في الهيئة سجل لكل منطقة تقيد فيه جميع المشروعات، والموافقات والتصاريح والتراخيص والشهادات الصادرة لها، والمزايا والحوافز الممنوحة لها، والجزاءات الموقعة عليها، وغير ذلك من البيانات والمعلومات التي ترى الهيئة ضرورة قيدها، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (٤)

يتم تقديم جميع الخدمات اللازمة للمشروع والمطور العقاري، وتيسير وتبسيط إجراءات إصدار الموافقات والتصاريح والتراخيص والشهادات التي تتعلق بممارسة الأنشطة الاقتصادية في المنطقة، عن طريق المحطة الواحدة.

المادة (٥)

مع مراعاة أحكام المادة (٣٢) من هذا القانون، تبين اللائحة الإجراءات التي يجب اتخاذها في حالة مخالفة المشروع أو المطور العقاري أحكام هذا القانون أو اللائحة أو القرارات الصادرة عن الهيئة، وكذلك الجزاءات الإدارية التي يجوز توقيعها.

الفصل الثاني

أحكام مشتركة

المادة (٦)

يجب على كل من يرغب في إقامة أي مشروع داخل المنطقة أو مزاولة أعمال التطوير العقاري الحصول على ترخيص بذلك من الهيئة، وتبين اللائحة شروط وإجراءات منح الترخيص، ومدته، وتجديده، وإلغائه.

المادة (٧)

يقدم طلب الحصول على ترخيص إقامة المشروع أو مزاولة أعمال التطوير العقاري، وطلبات الحصول على الموافقات والتصاريح والتراخيص والشهادات اللازمة لمزاولة النشاط إلى المحطة الواحدة على النماذج المعدة لذلك، مشتملة على البيانات والمستندات التي تبينها اللائحة.

المادة (٨)

يجوز أن يكون رأس مال الجهة المشغلة والمشروع والمطور العقاري مملوكا بالكامل لغير العمانيين.

المادة (٩)

يجوز بقرار من المجلس إعفاء المشروع والمطور العقاري من شرط الحد الأدنى لرأس المال المنصوص عليه في قانون الشركات التجارية أو أي قانون آخر.

المـادة (١٠)

تعرض الأراضي والعقارات المتاحة في المنطقة على المستثمر أو من يمثله قانونا لاختيار ما يناسبه منها لتنفيذ مشروعه، ويقدم طلب تخصيص الأرض أو العقار إلى المحطة الواحدة على النموذج المعد لذلك، مرفقا به البيانات والمستندات التي تبينها اللائحة.

المـادة (١١)

يجب على المشروع الالتزام بالجدول الزمني المعتمد للبدء في ممارسة نشاطه، وإلا عد الترخيص الصادر بإقامة المشروع ملغى.

ويجوز منح المشروع الذي يتأخر في بدء ممارسة نشاطه مهلة إضافية على المهلة المحددة في الجدول الزمني، في ضوء المبررات والأسباب التي يقدمها، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٢)

يجوز لكل من الجهة المشغلة والمشروع فتح مكاتب تمثيل تجاري لهما داخل الإقليم الجمركي، شريطة تسجيله وفقا لأحكام القوانين المعمول بها في سلطنة عمان.

المـادة (١٣)

تتولى الهيئة إصدار التراخيص اللازمة للعمالة غير العمانية داخل المنطقة وفق إجراءات تتسم بالسرعة والكفاءة يصدر بها قرار من المجلس، بعد التنسيق مع وزارة العمل.

وفي جميع الأحوال، يجب ألا تتجاوز المدة اللازمة لإصدار التراخيص المشار إليها في الفقرة السابقة (٥) خمسة أيام عمل من تاريخ تقديم طلبات الحصول عليها، ويعتبر مضي هذه المدة دون البت في الطلب قرارا بالترخيص، وفي حال الرفض يجب أن يكون القرار مسببا.

المـادة (١٤)

يجوز الإدخال المؤقت من الإقليم الجمركي إلى المنطقة، والتصدير المؤقت من المنطقة إلى الإقليم الجمركي، للبضائع والمواد والخامات المحلية أو الأجنبية لإصلاحها أو إجراء صناعات عليها، وإعادتها إلى الإقليم الجمركي أو المنطقة مرة أخرى، وذلك وفق الشروط والإجراءات والضوابط التي تبينها اللائحة.

المـادة (١٥)

يجوز بموافقة كل من الهيئة والجهة المشغلة تحويل المشروع المقام داخل المنطقة الاقتصادية الخاصة للعمل داخل المنطقة الحرة، أو تحويل المشروع المقام داخل المنطقة الحرة للعمل داخل المنطقة الاقتصادية الخاصة، وذلك بعد استيفاء الاشتراطات المقررة للعمل في المنطقة الاقتصادية الخاصة أو في المنطقة الحرة، بحسب الأحوال.

المـادة (١٦)

يجب على الجهة المشغلة والمشروع والمطور العقاري موافاة الهيئة بالسجلات والمستندات والبيانات والمعلومات، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة، وفي المواعيد التي تحددها، وتلتزم الجهة المشغلة والمشروع والمطور العقاري بالاحتفاظ بالسجلات والمستندات لمدة (١٠) عشرة أعوام على الأقل.

المـادة (١٧)

يجب على المشروع، عند إلغاء الترخيص الصادر بإقامته، تسليم الأرض المخصصة له خالية من الإشغالات، وفي حالة وجود مبان أو منشآت أو أي موجودات في الموقع، يلتزم بإخلائها وإزالتها على نفقته الخاصة خلال المدة التي تحددها الهيئة أو الجهة المشغلة بحسب الأحوال، وبما يتفق مع متطلبات المحافظة على البيئة، وإلا جاز للهيئة إزالتها على نفقته الخاصة، ويستثنى من ذلك ما ترى الهيئة أو الجهة المشغلة إبقاءه، وعدم إزالته، ويجوز للهيئة أو الجهة المشغلة استغلال المباني والمنشآت أو أي موجودات أخرى في المواقع التي لم يتم إخلاؤها أو إزالتها خلال المدة المحددة، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

الفصـــل الثالث

أحكام خاصة بالمناطق الاقتصادية الخاصة

المـادة (١٨)

تنشأ بقرار من المفتش العام للشرطة والجمارك دائرة جمركية في المنطقة الاقتصادية الخاصة تباشر عملها وفقا للنظام المنصوص عليه في المادة (١٩) من هذا القانون.

المـادة (١٩)

يكون للمنطقـة الاقتصاديـة الخاصة نظام خاص للإدارة الجمركيـة يصـدر به قـرار من المجلس بالتنسيق مع شرطة عمان السلطانية، يكفل على الأخص ما يأتي:

١ - تنظيـم حركـة إخـراج البضائـع من المنطقـة الاقتصـاديـة الخاصـة إلى الإقليـم الجمركي، وحركة البضائع من الإقليم الجمركي إلى المنطقة الاقتصادية الخاصة.

٢ - إجراءات التفتيش ومعاينة البضائع بسرعة وفعالية.

٣ - تبسيط إجراءات الإفراج الجمركي وتيسيرها، بما لا يخل بكفاءتها.

٤ - الفحص المخبري للعينات بما يضمن الدقة والشمولية وإجراءه في مكان واحد.

المـادة (٢٠)

يجوز للهيئة إنشاء موقع أو أكثر في المنطقة الاقتصادية الخاصة تابع للإقليم الجمركي، يخصص للشركات والمنشآت الصناعية التي تهدف إلى تصدير منتجاتها إلى خارج سلطنة عمان أو إدخالها إلى الإقليم الجمركي، وتعامل الشركات والمنشآت العاملة في هذا الموقع معاملة الشركات والمنشآت الكائنة في الإقليم الجمركي، ويصدر بنظام الترخيص والعمل في هذا الموقع ودخول وخروج رأس المال المستثمر والبضائع إليه ومنه قرار من المجلس بالتنسيق مع شرطة عمان السلطانية.

المـادة (٢١)

يجوز للهيئة اقتراح إنشاء منطقة حرة داخل المنطقة الاقتصادية الخاصة، ويصدر بإنشاء المنطقة الحرة مرسوم سلطاني، وتسري عليها الأحكام الخاصة بالمناطق الحرة المنصوص عليها في هذا القانون أو أي قانون آخر.

المـادة (٢٢)

ينشأ بقرار من المفتش العام للشرطة والجمارك - بالتنسيق مع الهيئة - فرع للإدارة العامة للجوازات والأحوال المدنية في المنطقة الاقتصادية الخاصة يتولى إصدار تأشيرات الدخول والزيارة وسمات الإقامة للمستثمرين غير العمانيين وأزواجهم وأقاربهم من الدرجة الأولى، وللعمالة غير العمانية للعمل في المنطقة وذويهم.

الفصـــل الرابع

أحكام خاصة بالمناطق الحرة

المـادة (٢٣)

يتولى رئيس المجلس مباشرة الاختصاصات الآتية:

١ - إصـدار القواعد والنظـم المتعلقـة بأي منطقـة حـرة، على أن تتضمن بصفة خاصـة الطريقة التي تتم بها الرقابة على الأنشطة التي تقوم بها طبقا لاتفاقية الإدارة والتشغيل المبرمة مع الهيئة، وكذلك القواعد والنظم اللازمة لإدارة وتشغيل المنطقة الحرة، وذلك بعد موافقة المجلس.

٢ - إبرام اتفاقيات الإدارة والتشغيل مع الجهة المشغلة بعد موافقة المجلس.

٣ - وضع الخطط الشاملة للمناطق الحرة، بعد موافقة المجلس.

٤ - اقتراح الحلول للمشكلات التي تواجه المشروع، وتذليل الصعوبات أمامه بما يكفـل تشجيع وجلب المزيد من الاستثمارات إلى المناطق الحرة.

٥ - اعتماد خطط أعمال وتطوير المنطقة الحرة التي تقدمها الجهة المشغلة، بعد موافقة المجلس.

٦ - التنسيق مع الجهات المعنية لتوفير الأمن وخدمات الطوارئ داخل المنطقة الحرة.

٧ - التنسيـق مع الجهـات المعنيـة للتـأكد من أداء التزاماتهـا الناشئـة عن اتفاقيـات الإدارة والتشغيل.

٨ - وضع القواعد المنظمـة لحركـة البضائـع وتنقـل الأشخاص من وإلى المنطقـة الحرة وفصلها عن الدائرة الجمركية، بعد موافقة المجلس.

٩ - تحديد المبالغ التي يسددها المشروع للجهة المشغلة.

١٠ - إجراء تقييم سنوي لأداء المناطق الحرة ورفعه إلى مجلس الوزراء، بعد موافقة المجلس.

١١ - أي اختصاصات أخرى يقررها مجلس الوزراء.

المـادة (٢٤)

تتولى الجهة المشغلة في المنطقة الحرة ما يأتي:

١ - اقتراح خطط أعمال وتطوير المنطقة الحرة التي تتولى تشغيلها ولوائح وضوابط استخدام وتخطيط الأراضي فيها.

٢ - تطبيق اللوائح والقرارات والقواعد والنظم الصادرة بشأن المنطقة الحرة التي تتولى تشغيلها.

٣ - توفير جميع الخدمات والمرافق داخل المنطقة الحرة.

ويكون للجهة المشغلة استئجار الأراضي والمرافق ضمن حدود المنطقة الحرة أو الانتفاع بها، وما يرتبط بذلك من رهن حق الانتفاع وتمويل وتطوير وتسويق وإدارة الأراضي والمرافق المشار إليها والأعمال المرتبطة بها، وذلك مع عدم الإخلال بأي حقوق ملكية تقررت على الأراضي الواقعة ضمن حدود المنطقة الحرة قبل إنشائها.

المـادة (٢٥)

تلتزم الجهة المشغلة بتفعيل نظام إلكتروني آمن وربطه بنظام المحطة الواحدة، وذلك لتبادل الطلبات والبيانات والمستندات والموافقات والتصاريح والتراخيص إلكترونيا، وبما يضمن السداد الإلكتروني للرسوم المقررة.

الفصـل الخامس

المزايا والحوافز والإعفاءات والتسهيلات

المـادة (٢٦)

يجوز بقرار من المجلس منح المشروع الذي يؤسس لإقامة مشروع استراتيجي موافقة واحدة على إقامته وتشغيله وإدارته، وتكون هذه الموافقة نافذة بذاتها دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراء آخر، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس منح مزايا وحوافز وتسهيلات إضافية لهذا المشروع غير المنصوص عليها في هذا القانون أو أي قانون آخر، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٢٧)

يعفى المشروع والجهة المشغلة من جميع أنواع الضرائب التي يفرضها قانون ضريبة الدخل لمدة (١٠) عشرة أعوام من تاريخ بدء مزاولة النشاط، قابلة للتمديد لمدتين مماثلتين للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة، ويصدر الإعفاء بقرار من وزير المالية.

ولا يسري هذا الإعفاء على المصارف والمؤسسات المالية، وشركات التأمين وإعادة التأمين، والمشروعات العاملة في مجال تقديم خدمات الاتصالات، وشركات المقاولات، والشركات والمؤسسات العاملة في مجالي النقل البري والنقل البحري، في المنطقة.

وفي جميع الأحوال، يلتزم المشروع والجهة المشغلة بتقديم الإقرارات الضريبية والمستندات المرفقة بها وفقا لأحكام قانون ضريبة الدخل.

المـادة (٢٨)

لا تخضع للضرائب الجمركية، عند إدخالها إلى المنطقة سواء من داخل الدولة أو خارجها، الأجهزة والأدوات والآلات والمعدات ووسائل النقل الضرورية وقطع الغيار والمهمات والمواد الخام وغير ذلك من المواد التي تستخدم في إنشاء المشروع أو تجهيزه أو تشغيله أو تكون لازمة لمزاولة نشاطه المرخص به.

ويحظر التصرف في الأجهزة والأدوات والآلات والمعدات والمواد الخام وغير ذلك مما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة في غير الأغراض التي استوردت من أجلها إلا بعد موافقة الهيئة، وسداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها.

المـادة (٢٩)

لا تخضع للضريبة الجمركية المنتجات التي يتم تصديرها من المنطقة إلى خارج سلطنة عمان.

المـادة (٣٠)

يكون تخصيص الأراضي والعقارات اللازمة للمشروع لمباشرة نشاطه أو التوسع فيه داخل المنطقة، بطريق الإيجار أو بمنح حق الانتفاع بها، وذلك وفق القواعد والأحكام التي يحددها المجلس، دون التقيد بأحكام المرسوم السلطاني الخاص بتنظيم الانتفاع بأراضي سلطنة عمان وقانون الأراضي.

المادة (٣١)

لا يجوز تأميم المشروع، كما لا يجوز فرض الحراسة عليه أو الحجز على أمواله أو تجميدها أو التحفظ عليها أو مصادرتها إلا بحكم قضائي، وذلك عدا الديون الضريبية المستحقة للدولة التي يجوز تحصيلها عن طريق الحجز بجميع أنواعه.

المادة (٣٢)

لا يجوز إلغاء التراخيص الصادرة للمشروع أو وقفها إلا بعد إنذاره بالمخالفات المنسوبة إليه، وسماع وجهة نظره، ومنحه مهلة مناسبة لإزالة أسباب المخالفة.
كما لا يجوز إنهاء عقدي الانتفاع أو الإيجار للأراضي والعقارات المخصصة للمشروع إلا وفقا للحالات المقررة قانونا، أو بحكم قضائي.

المادة (٣٣)

يتمتع المشروع بحرية تحويل أرباحه وجميع المبالغ المتصلة باستثماراته بما في ذلك المبالغ الناتجة عن بيع أو تصفية المشروع إلى الخارج دون أي قيود.

المادة (٣٤)

لا تخضع البضائع التي يستوردها المشروع أيا كان نوعها لأي قيود تتعلق بمدة بقائها في المنطقة ما لم يحدد المجلس أو الجهة المشغلة، بحسب الأحوال، مدة لذلك في ضوء طبيعة البضاعة ونوعها، كما لا تخضع لأي قيود على نقلها داخل المنطقة الاقتصادية الخاصة أو المنطقة الحرة أو فيما بينهما.

المادة (٣٥)

تعامل جميع البضائع التي يتم تصنيعها أو تجميعها أو تجهيزها في المنطقة عند تصديرها إلى أي بلد أو مكان خارج سلطنة عمان معاملة البضائع المنتجة محليا بمراعاة الاتفاقيات الدولية التي تصادق عليها سلطنة عمان.

المادة (٣٦)

يجوز للمشروع أن يصدر منتجاته بنفسه أو عن طريق الغير دون إذن أو ترخيص، على أن يلتزم برفع بيان إلى الهيئة أو الجهة المشغلة خلال المدة التي تبينها اللائحة، يتضمن المنتجات المصدرة وأنواعها وكمياتها وثمنها.

المـادة (٣٧)

يجوز للمشروعات الاتفاق على نقل أو ندب العمال فيما بينها داخل المنطقة الاقتصادية الخاصة الواحدة أو المنطقة الحرة الواحدة أو فيما بينهما، وذلك وفق القواعد التي يصدر بتحديدها قرار من المجلس.

المـادة (٣٨)

يتولى المشروع - دون غيره - تحديد أسعار منتجاته وخدماته.

المـادة (٣٩)

يجوز أن تتمتع توسعات المشروع بالمزايا والحوافز والإعفاءات والتسهيلات المنصوص عليها في هذا القانون، وذلك وفق القواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المجلس.

المـادة (٤٠)

يمنح المستثمرون في المنطقة وملاك الوحدات العقارية غير العمانيين وأزواجهم وأقاربهم من الدرجة الأولى إقامة في سلطنة عمان وفق الشروط والإجراءات التي تبينها اللائحة بعد التنسيق مع شرطة عمان السلطانية.

المـادة (٤١)

لا تسري أحكام قانون الوكالات التجارية على المشروع.

الفصـــل السادس

مشروعات التطوير العقاري

المـادة (٤٢)

تخصص الأراضي اللازمة لإقامة مشروعات التطوير العقاري بطريق منح حق الانتفاع بها، وفق القواعد والأحكام المشار إليها في المادة (٣٠) من هذا القانون.

ويجوز للمطور العقاري بيع وحدات هذه المشروعات لغير العمانيين - سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين - بنظام التملك الحر، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (٤٣)

يكون لكل مشروع تطوير عقاري حساب مصرفي مستقل خاص به يسمى "حساب الضمان" تودع فيه المبالغ التي يسددها مشترو وحدات المشروع المبيعة على المخطط، والأموال التي يحصل عليها المطور العقاري بطريق التمويل بضمان المشروع، وتبين اللائحة الأحكام المتعلقة بحساب الضمان وبصفة خاصة طريقة فتح هذا الحساب، وإدارته، وأوجه الصرف منه لأغراض تشييد المشروع، والحفاظ على حقوق المودعين، وذلك بالتنسيق مع البنك المركزي العماني.

ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان لصالح دائني المطور العقاري، ولا تدخل هذه المبالغ في الضمان العام للدائنين إذا حكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بمشروع التطوير العقاري، كما لا يجوز الاقتراض بضمان هذا الحساب.

المادة (٤٤)

في تطبيق نظام السجل العقاري، تتولى الهيئة داخل حدود المنطقة توثيق المحررات، وتسجيل جميع الحقوق والتصرفات الخاصة بمشروعات التطوير العقاري، والوحدات المبنية فيها، وجميع أعمال السجل العقاري، على أن يتم توثيق وتسجيل هذه الحقوق والتصرفات في السجل العقاري التابع لأمانة السجل العقاري في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وذلك وفقا لما يتم الاتفاق عليه بين هذه الوزارة والهيئة.

المادة (٤٥)

ينشأ في الهيئة سجل يسمى "السجل العقاري المبدئي" توثق فيه الوحدات العقارية المفرزة المبيعة على المخطط والمحررات، وتسجيل جميع الحقوق والتصرفات التي ترد عليها، ويكون لهذا السجل قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، كما تكون المحررات الموثقة، وجميع الحقوق والتصرفات التي تم تسجيلها في هذا السجل حجة على الكافة.

المادة (٤٦)

يلتزم المطور العقاري بما يأتي:

١ - البدء في تنفيذ أعمال مشروع التطوير العقاري وإنهائها بما في ذلك تنفيذ مرافق البنية الأساسية وتوصيل الخدمات إلى المشروع، وفق البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع، وطبقا للتصاميم والرسومات الهندسية المعتمدة.

٢ - فتح حساب الضمان المنصوص عليه في المادة (٤٣) من هذا القانون.

٣ - تسليم الوحدة العقارية المبيعة إلى المشتري في الموعد المتفق عليه في العقد المبرم بينهما، شاملة جميع الخدمات التي تمكنه من الانتفاع بها، على أن يكون التسليم على الطبيعة، مع إعطاء المشتري نسخة من الرسومات الداخلية للوحدة، وجميع الوثائق والمستندات الخاصة بها.

٤ - ألا يعهد ببعض أعمال مشروع التطوير العقاري إلى مطور عقاري فرعي دون الحصول على موافقة الهيئة.

٥ - تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي، بحسب الأحوال.

٦ - أي التزامات أخرى تبينها اللائحة.

المادة (٤٧)

لا يجوز للمطور العقاري الترويج أو الإعلان للجمهور عن بيع وحدات مشروع التطوير العقاري على المخطط بأي وسيلة كانت، أو تلقي أموال منهم لحجز هذه الوحدات، إلا بعد موافقة الهيئة.

وتبين اللائحة القواعد الخاصة بالبيع على المخطط، وإجراءات الحصول على موافقة الهيئة على البيع.

المادة (٤٨)

يجوز لملاك الوحدات العقارية إنشاء وإدارة جمعية ملاك مشروع التطوير العقاري، كما يجوز لهم تكوين جمعية تضم مجموعة من مشاريع التطوير العقاري المتجاورة، وتتولى الجمعية الحفاظ على سلامة العقار، وأجزائه المشتركة، وملحقاته، وضمان صيانته، وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار، والانتفاع الأمثل به في الغرض الذي أنشئ من أجله.

وتبين اللائحة شروط وإجراءات وضوابط إنشاء جمعية ملاك المشروع العقاري وإدارتها.

المادة (٤٩)

يجوز بقرار من المجلس اعتبار مشروع تطوير عقاري مجمعا سكنيا مغلقا، وذلك وفقا للشروط والقواعد التي تبينها اللائحة.