



ضوابط تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم
السكني وفقاً للمادة الثالثة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات
البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ

ضوابط تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم السكني وفقاً للمادة الثالثة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٢٥ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ

المادة الأولى:

بغرض تطبيق هذه الضوابط، يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه الضوابط المعاني المحددة أمام كل منها وذلك على النحو الآتي:

الوزارة: وزارة البلديات والإسكان

الوزير: وزير البلديات والإسكان

المستثمر: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

اللائحة: لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

القرار: قرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٠) وتاريخ ١٤٤٦/٢/٣٠ هـ، المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٤٦/٣/٦ هـ، المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٢) وتاريخ ١٤٤٨/٢/٢١ هـ، المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٩) وتاريخ ١٤٤٨/٢/٢٧ هـ.

الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المادة الثانية:

تطبق هذه الضوابط لغرض تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم السكني.

المادة الثالثة:

للوزارة طرح تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم السكني بعد موافقة الوزير بتزويدها بالخدمات الأساسية اللازمة عن طريق أحد المستثمرين عن طريق المنافسة العامة وفقاً للإجراءات الواردة في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة.

المادة الرابعة:

تحدد الوزارة في كراسة الشروط والمواصفات الطريقة التي يتم بها سداد تكلفة تنفيذ الخدمات للمستثمر بإحدى الطرق الآتية:

أ. تمكين المستثمر من حق الانتفاع بنسبة من الأراضي المطورة لفترة زمنية معينة، وذلك مع مراعاة المادة (الحادية والعشرين) من اللائحة، على أن يتم تحديد القطع القابلة للانتفاع في كراسة الشروط والمواصفات وتكون المنافسة على أقصر مدة للانتفاع، وأن يراعي المستثمر المنتفع بالأرض استعمالات الأرض ونظم البناء والتخطيط.

ب. التنازل عن نسبة من ملكية الأراضي المطورة لصالح المستثمر، على ألا تتعدى هذه النسبة (٢٠ %) من صافي المساحة الإجمالية لهذه الأراضي بعد التطوير، ويجوز الاستثناء من هذه النسبة بالاتفاق بين وزير البلديات والإسكان ووزير المالية، مع مراعاة الآتي:

١. لا تشمل الأراضي التي يجوز التنازل عنها للمستثمر ما يقع منها على شارع تجاري وأراضي المرافق العامة والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ.
 ٢. تكون المنافسة على أقل نسبة تملك، على أن تقوم الوزارة بتحديد مجموعة القطع القابلة للتنازل في كراسة الشروط والمواصفات، على أن تكون تلك القطع متناسبة مع بقية قطع المخطط من حيث الموقع والإطلالة، وأعراض الشوارع، ويقوم المستثمر بتحديد القطع المراد التنازل عنها له من بين هذه المجموعة لاستيفاء تكلفة تنفيذ الخدمات بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي (التقسيمي) المعتمد.
 ٣. تحدد الوزارة في كراسة الشروط والمواصفات -بشكل مفصل- آلية إفراغ الأراضي القابلة للتنازل لصالح المستثمر، وعلى أن يكون إفراغها له مرتبط بمراحل تطوير المخطط وبما يتناسب مع الإنجاز الفعلي له وفق ما هو منصوص عليه في الكراسة، وبعد التأكد من تنفيذ عناصر المشروع وفق الإجراءات المتبعة، ويجوز للوزارة اشتراط ألا يتم الإفراغ لأي من تلك الأراضي لصالح المستثمر إلا بعد الاستلام النهائي لكامل المخطط بعد التطوير، والتأكد من سلامة تنفيذ عناصر المشروع وفق الإجراءات المتبعة.
 ٤. تقوم الوزارة بوضع اشتراطات فنية ومالية في كراسة الشروط والمواصفات تضمن الملاءة المالية والقدرة الفنية للمتقدمين".
 ٥. تحدد الوزارة في كراسة الشروط والمواصفات قيمة الضمان البنكي الابتدائي المطلوب تقديمه من قبل المتنافسين عند التقدم للمنافسة.
 ٦. تحدد الوزارة قيمة الضمان البنكي النهائي المطلوب تقديمه من قبل المستثمر الذي سيتم الترسية عليه، وذلك بتقديم نسبة ٥٪ من تكلفة تطوير المشروع التقديرية، وعلى ألا يفرج عن ذلك الضمان إلا بعد الانتهاء من تنفيذ كامل عناصر المشروع والتأكد من سلامة تنفيذه وفق الإجراءات المتبعة.
- ج. التنازل عن نسبة من ملكية الأراضي لصالح المستثمر، مقابل تطوير المخطط، وتنفيذ وحدات سكنية فيه لصالح مستفيدي الإسكان التنموي على جزء منه تسلم للوزارة للتصرف فيها وفق الأوجه النظامية، وذلك وفقاً للطريقة الثالثة الواردة في الفقرة (٣) من البند (ثانياً) من القرار، مع مراعاة الآتي:
١. لا يجوز طرح المنافسة وفق هذه الطريقة إلا بعد إعداد دراسة للتكلفة الفعلية لأعمال تطوير المخطط وتنفيذ الوحدات السكنية، تشمل تكلفة تنفيذ البنية التحتية والخدمات الأساسية اللازمة، وتكلفة إنشاء الوحدات السكنية وفق المواصفات المحددة في كراسة الشروط والمواصفات، وتُعتمد لجنة الاستثمار النسبة القابلة للتنازل من ملكية الأراضي.
 ٢. تقوم الوزارة، قبل طرح المنافسة، بتقييم الأرض المراد تطويرها وبناءها لصالح مستفيدي الإسكان التنموي، عن طريق مقيم معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أو بالتنسيق مع الهيئة، ويكون هذا التقييم بصيغة سرية لا يُفصح عنها للمتنافسين أو لغيرهم.
 ٣. تحدد الوزارة في كراسة الشروط والمواصفات نطاق أعمال التطوير، والجزء المخصص لتنفيذ الوحدات السكنية ومواصفاتها وأعدادها الدنيا، ومجموعة القطع القابلة للتنازل، على أن تكون متناسبة مع بقية قطع المخطط من حيث الموقع والإطلالة وعروض الشوارع.
 ٤. تكون المنافسة على أقل نسبة تنازل من ملكية الأراضي، أو على أكبر عدد من الوحدات السكنية المسلمة للوزارة، أو عليهما معاً، وفق ما تحدده كراسة الشروط والمواصفات.

٥. إذا قلّت أعداد الوحدات السكنية المقدمة في العروض عن الحد الأدنى المحدد في كراسة الشروط والمواصفات، حق للوزارة إلغاء المنافسة (الكراسة) دون أن يترتب لأي من المتنافسين حق في المطالبة بأي تعويض، وفقاً للبند خامساً من المادة الرابعة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٦. يتم إفراغ نسبة ٩٠٪ من الأراضي المتنازل عنها للمستثمر بعد الاستلام الابتدائي للمخطط والوحدات السكنية بعد التطوير والتنفيذ، ويتم الإبقاء على نسبة ١٠٪ لما بعد الاستلام النهائي والتأكد من سلامة تنفيذ كامل عناصر المشروع.

المادة الخامسة:

إذا تضمن عقد التطوير إنشاء مبانٍ، وكان التطوير وفقاً للفقرة (أ) من المادة الرابعة من هذه الضوابط، فيجب أن يتضمن العقد حكماً يقضي بأن تؤول ملكية المنشآت بعد انتهاء العقد للوزارة.

المادة السادسة:

لجنة الاستثمار:

تُشكّل اللجنة من (ثلاثة) أعضاء، (اثنان) منهم يمثلان وزارة البلديات والإسكان، و(الثالث) يمثل وزارة المالية، وتكون اللجنة برئاسة أحد ممثلي وزارة البلديات والإسكان على ألا تقل مرتبته عن (الثانية عشرة) أو ما يعادلها، ويكون لكل عضو في اللجنة عضو احتياطي يحل محله عند غيابه. وتتولى اللجنة المهام الآتية:

١. تحليل العروض الخاصة بالمنافسة العامة المقدمة وفقاً للائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً.

٢. التفاوض مع أصحاب أعلى العروض في أي من الحالات المنصوص عليها في الفقرة (٣) من المادة (السابعة عشرة) من اللائحة.

٣. تقدير قيمة تطوير الأراضي المخصصة لبرامج الدعم السكني أو إعادة تقديرها.

المادة السابعة:

لجنة فتح المظاريف:

تُشكّل اللجنة من (ثلاثة) أعضاء، (أو أكثر) من موظفي وزارة البلديات والإسكان، على ألا تقل مرتبة رئيسها عن (الثامنة) أو ما يعادلها. تتولى هذه اللجنة مهام فتح المظاريف في الميعاد والمكان المحددين، وإعلان الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم وإعداد محضر بذلك.

المادة الثامنة:

مع مراعاة المادة (الرابعة) من هذه الضوابط، للوزارة تجزئة تنفيذ الخدمات في المخطط الواحد في أكثر من منافسة، على أن يراعى في ذلك عدم تجاوز النسب الواردة في المادة الثالثة عشرة من اللائحة، إلا في حالات الاستثناء الواردة في القرار.

