

قرار وزارى

رقم ٢٠٠٧ / ١٩١

بإصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات فى المجمعات السياحية المتكاملة

استنادا إلى المرسوم السلطانى رقم ٢٠٠٦/١٢ فى شأن نظام تملك العقارات فى المجمعات السياحية المتكاملة .

والى المرسوم السلطانى رقم ٩٨/٢ بشأن نظام السجل العقارى ،

والى المرسوم السلطانى رقم ٩٨/٤٧ بإصدار القانون المالى ،

والى المرسوم السلطانى رقم ٩٥/١٦ بإصدار قانون إقامة الأجانب ،

والى اللائحة التنفيذية لقانون إقامة الأجانب الصادرة بقرار المفتش العام للشرطة

والجمارك رقم ٩٦/٦٣ ،

والى رسالة الأمانة العامة لمجلس الوزراء رقم (أ ع م و / ١٠٢ / ١٨٣) المؤرخة

فى ٢٢ محرم ١٤٢٨هـ الموافق ١٠ فبراير ٢٠٠٧م .

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقرر

المادة الأولى : يعمل بأحكام اللائحة المرفقة فى شأن نظام تملك العقارات فى

المجمعات السياحية المتكاملة .

المادة الثانية : يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة .

المادة الثالثة : ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم

التالى لتاريخ نشره .

صدر فى : ٧ رمضان ١٤٢٨هـ

الموافق : ١٩ سبتمبر ٢٠٠٧م

سيف بن محمد بن سيف الشيبى

وزير الإسكان

نشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية رقم (٨٤٨)

الصادرة فى ١/١٠/٢٠٠٧م

اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات

فى المجمعات السياحية المتكاملة

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١) : فى تطبيق أحكام هذه اللائحة تكون للعبارات والكلمات التالية المعنى

المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص غير ذلك :

الوزارة : وزارة الإسكان .

الوزير : وزير الإسكان .

النظام : نظام تملك العقارات فى المجمعات

السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم

السلطانى رقم ٢٠٠٦/١٢ .

المجمع السياحى المتكامل : مساحة من الأرض يتم تخصيصها

لإقامة مشروع سياحى متكامل يوفر

جميع الخدمات السياحية العقارية أو

بعضها سواء تم هذا التخصيص عن

طريق منح حق انتفاع ، أو عن طريق

تمليك هذه الأرض ، وذلك وفقا

للترخيص الصادر من اللجنة الحكومية

للتراخيص .

المطور : الشخص الطبيعى أو الاعتبارى الذى

يملك الأرض أو حصل على حق انتفاع

بها ، لإقامة مجمع سياحى متكامل عليها

وتطويره وفقا للترخيص الصادر من

اللجنة الحكومية للتراخيص .

اللجنة الوزارية : اللجنة الوزارية للسياحة المنصوص
عليها بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١١٧ .

المشترى : كل من حصل على قطعة أرض أو وحدة
مبنية ولم يستكمل إجراءات تسجيلها .

المالك : كل شخص طبيعي أو اعتباري تملك
عقارا سواء كان وحدة مكتملة البناء
أو أرضا معدة للبناء أو الاستغلال في
مجمع سياحي متكامل بإحدى طرق
التملك المقررة قانونا وتم تسجيل ملكيته
في السجل العقاري بعد سداد الرسوم
المقررة قانونا .

الحصة : المبلغ الذي تحصله الوزارة من المطور
الحاصل على الأرض الحكومية بطريق
الانتفاع نظير تحويل الانتفاع إلى
التملك .

الوحدة مكتملة البناء : الوحدة التي تم بناء كامل جدرانها
الخارجية والداخلية والسقف والأبواب
والنوافذ حتى لو كانت غير مكتملة
التشطيبات الأخرى الداخلية وذلك وفقا
للعرف السائد في مثل هذه الأعمال .

اللجنة : اللجنة الحكومية المنصوص عليها في
المادة (٥) من النظام المنوط بها البيع
بالمزاد العلني .

اللجنة الحكومية للتراخيص : اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩) من
النظام المنوط بها ترخيص المجمعات
السياحية المتكاملة .

المادة (٢) : يجوز تملك العمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الوحدات المبنية أو قطع الأراضي المعدة للبناء أو الاستغلال فى المجمعات السياحية المتكاملة بغرض السكن أو الاستثمار وفقا لأحكام النظام وهذه اللائحة .

المادة (٣) : يجوز للجنة الوزارية - وفقا لمقتضيات المصلحة العامة - أن تخطر اللجنة الحكومية للتراخيص بعدم منح صفة المجمعات السياحية المتكاملة لبعض المواقع التى ترى حصر التملك فيها على العمانيين دون غيرهم .

المادة (٤) : يجوز أن يشترك شخصان طبيعيان مرتبطان بصلة قرابة من الدرجة الأولى فى ملكية وحدة مبنية أو قطعة أرض معدة للبناء وتسرى على كل منهما الشروط والأحكام الواردة بهذه اللائحة .

المادة (٥) : يشترط للتراخيص بإقامة مجمع سياحى متكامل ما يأتى :

أ - ألا تقل مساحة الأرض المخصصة عن ٢٠٠ ألف متر مربع ، وبالنسبة للمجمع السياحى الذى تتطلب إقامته مساحة أكبر من الحد الأدنى المسموح به على أرض حكومية تحدد مساحته من قبل اللجنة الوزارية وبعد موافقة مجلس الوزراء .

ب - أن تكون الأرض بحسب استعمالاتها تجارية أو تجارية سكنية أو سياحية .
ج - أن يعد المطور مخططات أولية توافق عليها وزارة السياحة واللجنة الحكومية للتراخيص .

د - ألا تزيد نسبة الأرض المستغلة فى البناء على ٣٠% من إجمالى مساحة الأرض .

هـ - ألا تزيد النسبة المستخدمة للعقارات غير السياحية على ٥٠% من إجمالى الأرض المستغلة فى البناء .

و - أن يلتزم المطور بالمتطلبات التخطيطية والبيئية المعتمدة للمجمعات السياحية المتكاملة .

ز - ألا تقل المسافة بين موقع المجمع السياحي وأقرب نقطة للحدود الدولية للسلطنة عن ٢٠ كيلومتر .

ح - أن يكون الموقع المزمع إقامة المجمع السياحي المتكامل فيه من الأماكن المسموح فيها بذلك .

ولوزير السياحة وبعد التنسيق مع الوزير ، تعديل شروط الترخيص بإقامة مجمع سياحي متكامل وفقا لمقتضيات المصلحة العامة .

الفصل الثاني

إجراءات وقواعد التملك

المادة (٦) : يلتزم المطور - قبل إتمام إجراءات تسجيل الوحدة العقارية أو الأرض - بتنفيذ مرافق البنية الأساسية وتوصيل الخدمات إلى المشروع وتجهيز أحد المشاريع السياحية المقترح إقامتها بالمجمع السياحي المتكامل . وذلك طبقاً لأحكام هذه اللائحة واتفاقية التطوير .

المادة (٧) : يقدم طلب التسجيل إلى الوزارة على الاستمارة المعدة لذلك ، مرفقاً به المستندات الآتية :

- أ - نسخة من جواز سفر المالك والمشتري أو البطاقة الشخصية لكل منهما وبطاقة عمل المشتري إذا كان يعمل بالسلطنة .
- ب - نسخة من مستندات السجل التجاري للأشخاص الاعتباريين .
- ج - بيان يوضح عدد أفراد أسرة المشتري وأسماء وعناوين أقاربه من الدرجة الأولى في دولته و الدرجة الثانية إذا رغب في ذلك .
- د - بيان بالعقارات التي يملكها غير العماني بالسلطنة .

المادة (٨) : لأغراض تطبيق أحكام المادة (٢) من النظام يكون حساب قيمة الحصة

(سعر المتر المربع) للأرض الممنوحة بطريق الانتفاع على النحو الآتي :

- أ - القيمة السوقية للمتر المربع من الأرض عند منح حق الانتفاع التي يتم التوصل إليها من خلال متوسط ثلاثة أسعار تحدد بمعرفة ثلاثة مكاتب عقارية متخصصة في هذا الشأن وبالاتفاق مع وزارة المالية .

ب - تضاف نسبة ٦% إلى القيمة السوقية للمتر المربع ، عن كل سنة من تاريخ منح حق الانتفاع وحتى تاريخ التسجيل .
ويجوز للجنة الوزارية تعديل هذه النسبة وفقا لمقتضيات المصلحة العامة .

المادة (٩) : لا يجوز للمطور المخصص له أرض حكومية بطريق الانتفاع نقل ملكية الوحدة البنوية أو قطع الأراضى المعدة للبناء فى المجمع السياحى المتكامل إلا بعد سداد قيمة حصص هذه الوحدات أو الأراضى وفقا للمادة (٨) من هذه اللائحة وسداد الرسوم المقررة قانونا للوزارة .

المادة (١٠) : تعد الوزارة سجلا عقاريا خاصا بالمجمعات السياحية المتكاملة تدون فيه جميع التصرفات التى تتخذ بالنسبة لكل مجمع منها ، ويجب أن تسجل فى هذا السجل التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت ، ويجوز لأصحاب الصفة والمصلحة الإطلاع على هذا السجل والحصول على شهادات رسمية منه مقابل سداد الرسوم المقررة فى هذا الشأن .

المادة (١١) : يلتزم المالك ببناء و تشطيب قطعة الأرض المملوكة له بالمجمع السياحى المتكامل أو أن تتخذ على الأقل شكل الوحدة المكتملة البناء ، أو تستغل فى الغرض المخصصة له ، وذلك كله خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تاريخ تسجيل الأرض باسمه فى السجل العقارى .

المادة (١٢) : يجوز للوزارة بناء على توصية من وزارة السياحة أن تمدد المدة المحددة لبناء الأرض أو استغلالها المنصوص عليها بالمادة (١١) من هذه اللائحة بما لا يتجاوز سنتين بناء على طلب يقدمه المالك إلى وزارة السياحة مشفوعا بالمبررات على أن يقدم الطلب قبل انقضاء المدة الأصلية المشار إليها .

المادة (١٣) : تحدد المدة الإضافية التى يجوز منحها للمالك بسنتين على الأكثر ، وتبدأ من اليوم التالى لانقضاء مدة الأربع سنوات المنصوص عليها بالمادة (١١) من هذه اللائحة .

المادة (١٤) : يلتزم المطور بإخطار وزارة السياحة واللجنة كتابة بالحالات التي لا يلتزم فيها الملاك ببناء الأرض أو استغلالها خلال المدة المنصوص عليها في المادتين (١١) و (١٢) من هذه اللائحة ، وذلك خلال شهر قبل انتهاء هذه المدة بالنسبة لكل مالك .

المادة (١٥) : يحظر على المالك التصرف في قطعة الأرض المملوكة له بالمجمع السياحي المتكامل إلا بالرهن فقط لغرض بنائها . ويجوز له التصرف فيها إذا بناها أو إذا اتخذت الشكل مكتمل البناء أو تم استغلالها فيما خصصت له .

الفصل الثالث

إجراءات طلب الإرث وتنفيذ التصرفات الأخرى

المادة (١٦) : مع عدم الإخلال بقانون الأحوال المدنية ، يجب على المطور إخطار الوزارة ووزارة السياحة بوفاة أى مالك لوحدة سكنية أو قطعة أرض في مجمع سياحي متكامل فور علمه بحدوث الوفاة ، وعلى الإدارة العامة للأحوال المدنية إخطار الوزارتين بكل حالة وفاة تعلم بحدوثها إذا كانت تتعلق بأحد من هؤلاء الملاك ، وذلك من واقع البيانات المسجلة بشأنهم لدى هذه الإدارة .

المادة (١٧) : يقدم الوارث أو وكيله بالسلطنة طلب الإرث إلى الوزارة يدون فيه البيانات ويرفق به المستندات الآتية :

- أ - أسماء الورثة وعناوينهم وجنسية كل منهم وأنصبتهم وفقا لقانون الدولة التي ينتمى إليها المالك .
- ب - اسم الوكيل بالسلطنة وعنوانه وسند وكالته .
- ج - شهادة الوفاة .

د - الإعلام الشرعى وفقا لقانون الدولة التي ينتمى إليها المالك ، ويجب على الوارث أو وكيله تسليم نسخة من طلب الإرث ومستنداته إلى وزارة السياحة .

المادة (١٨) : تتولى وزارة السياحة . بعد التنسيق مع وزارة الخارجية ، إخطار سفارة الدولة التي ينتمى إليها المالك المتوفى وذلك خلال الثلاثين يوما التالية لتاريخ وفاته ، فإذا مضى عام من تاريخ هذا الإخطار ولم يتقدم أحد من ورثته بطلب إرثه تخطر وزارة السياحة السفارة المعنية بالسلطنة . على أن يتضمن الإخطار تحديد الجهة المنوط بها إدارة العقار وأيلولته هو وريعه إلى حكومة السلطنة إذا انقضت المدة المقررة قانونا من تاريخ الإخطار ولم يتقدم أحد ورثته بطلب إرثه .

المادة (١٩) : يجوز لوزارة السياحة أن تعهد بإدارة العقار في الحالة المنصوص عليها في المادة السابقة إلى جهة أو أكثر من الجهات الخاصة التي تعمل في مجال إدارة العقارات خلال المدة المشار إليها أو جزء منها .

المادة (٢٠) : يصرف للجهة أو الجهات التي تتولى إدارة العقار وفقا لنص المادة السابقة مقابل مادي لا يتجاوز ١٠٪ من ريع العقار ، على أن يودع الباقي من الريع لدى وزارة المالية .

المادة (٢١) : تقدم طلبات تنفيذ جميع التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت من المستفيد في التصرف أو وكيله بالسلطنة إلى الوزارة ، مرفقا بها المستندات والبيانات المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذه اللائحة . ويجب على المستفيد أو وكيله أن يسلم نسخة من الطلب ومرفقاته وبياناته إلى وزارة السياحة .

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة (٢٢) : تعد وزارة السياحة سجلا خاصا بالمجمعات السياحية المتكاملة تدون فيه جميع المعلومات والبيانات والتصرفات التي تتخذ في شأن كل منها ، ولراغبي التملك في هذه المجمعات حق الإطلاع على البيانات والمعلومات اللازمة لهم .

المادة (٢٣) : فى حالة صدور حكم قضائى نهائى فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو قرار نهائى من السلطات المختصة بإبعاد المالك ، فإن ذلك لا يخل بحقه فى التصرف فى العقار خلال سنة بمعرفة من يوكله فى ذلك ، فإذا لم يتمكن من التصرف فى العقار خلال هذه المدة ، يتم بيع العقار بالمزاد العلنى بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٥) من النظام المشار إليه ويسلم الثمن المتحصل من البيع إلى المالك أو ورثته فى حالة وفاته وذلك بعد خصم المصروفات الإدارية .

المادة (٢٤) : يجوز منح غير العمانى الذى تملك وحدة مبنية فى مجمع سياحى متكامل إقامة له ولأقاربه من الدرجة الأولى ، ويكون منح الإقامة وفق الإجراءات الآتية :

أ - يقدم طلب إلى الجهة المعنية بشرطة عمان السلطانية للحصول على الإقامة مشتملا على أسماء وجنسيات وعناوين الأقارب المطلوب منحهم الإقامة .

ب - يجب أن يرفق بالطلب المستندات التى تثبت صحة البيانات الواردة به وأن تسدد الرسوم المقررة فى هذا الشأن .

وعلى الجهات المختصة منح الإقامة خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب إليها على أن يكون مستوفيا الشروط والبيانات المطلوبة .

المادة (٢٥) : تكون الإقامة لمن يملك وحدة مبنية ولأقاربه من الدرجة الأولى لمدة سنتين وتجدد تلقائيا لمدة ست سنوات بواقع سنتين لكل مرة دون التقدم بطلب ، وتمنح تأشيرة مستثمر برحلات متعددة بواقع سنتين لكل مرة لملك قطعة الأرض المعدة للبناء ولأقاربه من الدرجة الأولى وذلك حتى اكتمال البناء ووفقا لنص المادة (١١) من هذه اللائحة .

المادة (٢٦) : يجوز منح إقامة إلى شخصين طبيعيين دون أقارب يمثلان قانونا الشخص الاعتبارى ، وتسرى فى شأنهم الأحكام المقررة بالنسبة للإقامة بهذا اللائحة .

المادة (٢٧) : تستمر إقامة أقارب المالك المتوفى من الدرجة الأولى ، ويتم تجديدها للورثة أو من تؤول إليه الملكية منهم طوال مدة التملك .

المادة (٢٨) : يكون منح الإقامة وفقا للمواد السابقة دون الإخلال بالأحكام المقررة فى قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم السلطانى رقم ٩٥/١٦ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٦/٦٣ .

المادة (٢٩) : فى حالة ارتكاب المطور أو المالك أى مخالفة لأحكام هذه اللائحة أو الاتفاقيات الموقعة معه ، تتولى الوزارة إنذاره بالمخالفة والزامه بإزالتها فورا ، فإذا لم يقم المخالف بإزالة أسباب المخالفة جاز للوزير أن يتخذ بعض أو كل الإجراءات الآتية :

أ - إزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف .

ب - تحصيل غرامة مالية تقدر بحسب جسامه المخالفة على ألا تتجاوز خمسين ألف ريال عمانى للمطور وخمسة آلاف ريال عمانى للمالك . وذلك كله دون الإخلال بأية عقوبة مقررة وفقا للقوانين والنظم واللوائح المعمول بها فى السلطنة .

المادة (٣٠) : تلتزم المجمعات السياحية المتكاملة التى صدرت لها تراخيص بتوفيق أوضاعها طبقا لأحكام هذه اللائحة ودون الإخلال بأحكام اتفاقيات التطوير التى وقعت معها .