

## دليل إجراءات تأجير العقارات البلدية

### مقدمة

يتضمن هذا الدليل (دليل إجراءات تأجير العقارات البلدية) إجابات على معظم الأسئلة التي تجول بفكر رجال الأعمال المهتمين في الاستثمار لدى البلديات كما يشكل مرجعاً للمختصين في البلديات حيث يتضمن المتطلبات والشروط العامة والإجراءات التنفيذية لتأجير الممتلكات البلدية .

ويهدف الدليل عموماً إلى تنظيم عملية تأجير العقارات البلدية بما يحقق أهداف قيام البلديات وذلك وفقاً لما يلي :

أ- التعريف بالأحكام والقواعد والأسس الواجب الأخذ بها عند تأجير الممتلكات البلدية .

ب- الاستغلال الأمثل للعقارات البلدية بما يحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها البلديات .

ج- تحقيق مبدأ العدالة والمساواة وتكافؤ الفرص بين المستثمرين في الاستفادة من الفرص الاستثمارية التي تتيحها البلديات .

د- تشجيع القطاع الخاص وحثه على المشاركة في التنمية الوطنية .

والأنشطة الاستثمارية المذكورة في هذا الدليل هي الأنشطة التي تمارس فعلياً في الوقت الحاضر وليس المقصود حصرها في المجالات المذكورة ، حيث أن وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج على استعداد لمناقشة فكرة أي مشروع جديد سواء تم اقتراحه من قبل رجال الأعمال في القطاع الخاص أو من قبل منسوبي البلديات شريطة توفر المتطلبات الأساسية المذكورة في الدليل .

والوزارة تولي اهتماماً خاصاً للتطوير واتباع أساليب أكثر مرونة وتطور لتسهيل الإجراءات الخاصة بالاستثمارات والمستثمرين من القطاع الخاص وربط جهود القائمين على العقارات البلدية لدى كافة الأجهزة البلدية تحت إدارات متخصصة لتوجيه العملية الاستثمارية بما يكفل تحقيق الاستراتيجية التي تنتجها الوزارة لتحفيز القطاع الخاص وتشجيع رجال الأعمال على المشاركة في مساعدة البلديات على تحقيق أهم أهدافها ألا وهو : ( الحفاظ على مستوى الخدمات المقدمة للمواطن ومن ثم الارتقاء بمستوى هذه الخدمات في كافة المجالات الخدمية والتنمية ) .

وأن مشاركة القطاع الخاص في العملية التنموية للمملكة أصبحت هدفها وتوجها ، ليس على مستوى هذه الوزارة فحسب بل على مستوى الدولة ، وبالتالي تحرص الوزارة على تذليل أية صعوبات يمكن أن يواجهها الراغبون في الاستثمار لدى البلديات ، كما تحرص على تحفيز الجادين من المستثمرين للتقدم بأفكار ومشروعات استثمارية جديدة تعود على المستثمر وعلى المواطن بالفائدة وتسهم برفع مستوى الخدمات البلدية المقدمة للمواطن .

### الفصل الأول : تعريفات عامة

#### ١ - ١ مصطلحات الدليل

يكون للمفردات والعبارات التالية ما يقابلها من معاني أينما ورد ذكرها في هذا الدليل :

وزارة الشؤون البلدية والقروية .	الوزارة
وزير الشؤون البلدية والقروية	الوزير
الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي في أي من مناطق المملكة .	البلدية
العقارات التي تملكها البلدية وفقاً لما حدده النظام .	العقارات البلدية
توظيف وتشغيل العقارات البلدية بهدف المحافظة عليها والاستفادة من عائداتها المالية	الاستثمار

	في الحفاظ على مستوى الخدمات التي تقدمها البلدية للمواطنين .
المستثمر	الشخص أو الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين يحق لهم ممارسة الأنشطة الاستثمارية بموجب الأنظمة اللوائح الخاصة .
النشاط	أي عمل تجاري أو خدمي أو حرفي تسمح الأنظمة والتعليمات بممارسته من قبل المستثمر عن طريق تأجير الأراضي والعقارات المملوكة للبلديات شريطة أن تكون مخططة ومخصصة لممارسة هذه الأعمال .
المزايدة العامة	المنافسة التي يحق لكافة المستثمرين المشاركة فيها .
المزايدة بدعوات محدودة	هي لجنة مكونة من البلدية الإمارة وزارة المالية والاقتصاد الوطني ومهمتها تقدير أجور العقارات من الفئة الثانية .
لجنة التقدير	هي لجنة مكونة من البلدية الإمارة وزارة المالية والاقتصاد الوطني ومهمتها تقدير أجور العقارات من الفئة الثانية .
لجنة تقدير العقارات المخصصة للنفع العام	لجنة مكونة من رئيس البلدية واثنين من أهل الخبرة في البلدة مهمتها تقدير محلات أسواق النفع العام في المرة الأولى وبعد ذلك تقدر أجرتها وفق الفقرة الثانية من قرار مجلس الوزراء رقم ٣٨٣ في ١٠/٥/١٣٩٢ .
لجنة فتح المطاريف	هي لجنة يتم تشكيلها من قبل رئيس البلدية لفتح مطاريف المزايدات العامة والمحدودة والخاصة بالاستثمار .
لجنة التحليل	هي لجنة لا تقل عن ثلاثة أشخاص تشكل من رئيس البلدية يكون أعضائها من ذوي الاختصاص ومهمتها تحليل العروض الخاصة بالمزايدات .
لجنة ترسية الاستثمارات	هي لجنة لا تقل عن ثلاثة أشخاص تشكل من رئيس البلدية يكون أعضائها من ذوي الاختصاص ومهمتها التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على عرض معين .
نموذج العقد	نموذج عرض موحد لإبرام عقود تأجير العقارات البلدية لكافة الأنشطة .
نموذج التسليم	نموذج محضر موحد لتسليم العقار المؤجر (من كافة الأنشطة) إلى المستثمر .
نموذج الاستلام	نموذج محضر موحد لاستلام العقار المؤجر (من كافة الأنشطة) من المستثمر بعد انتهاء عقد الإيجار لأي سبب .

## ١ - ٢ الأنظمة والتعليمات :

يجوز للبلديات تأجير العقارات المملوكة لها والمعدة للاستثمار وذلك استناداً إلى ما يلي :

١-٢-١	المادة (٣٢) من نظام البلديات والقرى الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١ هـ المعمم برقم ١٤٣/و/٥/٨٨٨ وتاريخ ١٣٩٧/٣/١ والتي تنص على : ( مع مراعاة الحقوق المعتمدة شرعاً تكون جميع الأراضي التي لا يملكها أحد داخل حدود البلدية ملكاً لها ) .
٢-٢-١	قرار مجلس الوزراء المؤقر رقم ١٢٢٠ وتاريخ ١٣٩٦/٧/٩ هـ المعمم برقم ٥/٣١٢ وتاريخ ١٣٩٦/٩/١٤ والقاضي بعدم استثناء عقارات البلدية من طرحها في مزايمة علنية .
٣-٢-١	قرار مجلس الوزراء المؤقر رقم ١٧٧ وتاريخ ١٤١٠/١١/٤ هـ والصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٥ وتاريخ ١٤١٢/١٢/٢٥ هـ المعمم برقم ٧/٣٩٧٣ ب وتاريخ ١٤١٣/٢/٧ والخاص بتنظيم لوحات الدعاية والإعلان .

## ١\_٣ الأنشطة الاستثمارية لدى البلديات

يقصد بالأنشطة الاستثمارية للبلديات ما تسمح به من الأنظمة والتعليمات لممارسة نشاط تجاري أو خدمي معين من قبل المستثمرين عن طريق تأجيرهم الأراضي والعقارات المملوكة للبلديات شريطة أن تكون مخططة ومخصصة لممارسة هذه الأنشطة .

ونذكر على سبيل المثال (لا الحصر) الأنشطة الاستثمارية التالية :

مواقع مكائن الصرف الآلي	الأسواق والمحلات التجارية
محطات وقود السيارات داخل النطاق	حظائر المواشي
محطات وقود السيارات خارج النطاق	المسالخ
مواقع تفكيك السيارات التالفة	الأكشاك
معارض بيع السيارات	المخابز الآلية
مواقف السيارات &	أسواق النفع العام (خضار ولحوم)
المستودعات والمخازن	مطاعم الوجبات السريعة
الورش المهنية	مواقع اللوحات الإعلانية
مواقع خلطات الإسفلت	الحدائق العامة والمنزهات
المشائل الزراعية	مدن الملاهي ومراكز الترفيه
مراكز توزيع الغاز	صالات الأفراح
اللوحات الإرشادية	حدائق الحيوان
أنشطة أخرى متنوعة	مواقع مكائن البيع الذاتي

## ١\_٤ اعتماد محاضر التأجير

يتم اعتماد محاضر فحص المزايدات والتصديق على عقود التأجير وفقاً لقرار توزيع الصلاحيات .

## ٢ الفصل الثاني : كيفية تأجير الأنشطة

### ٢ - ١ تأجير الأنشطة من الفئتين الأولى والثانية

تؤجر العقارات من الفئتين الأولى والثانية بعد تقدير قيمة الإيجار من قبل اللجان المختصة وفقاً لما يلي :

### الأنشطة من الفئة الأولى :

تقدر أجرة الوحدات الشاغرة من هذه الفئة من قبل لجنة تقدير العقارات المخصصة للنفع العام .

### الأنشطة من الفئة الثانية :

تقدر أجرة الأنشطة لهذه الفئة من قبل لجنة التقدير .

ويراعى عند تقدير الأجرة السنوية لهذا النوع من الأنشطة أن تكون الأجر مماثلة لأسعار السوق .

### ٢\_٢ تأجير الأنشطة من الفئة الثالثة :

تؤجر العقارات البلدية من الفئة الثالثة عن طريق المزايدة العامة وذلك بعد استكمال إجراءات المزايدة الواردة تفصيلاً في هذا الدليل .

تنقسم العقارات البلدية لأغراض التأجير إلى ثلاث فئات كما هو موضح في الجدول أدناه :

الفئة			العقارات والأراضي المخصصة لممارسة أنشطة .....	
الثالثة	الثانية	الأولى	الأسواق التجارية	١
			حظائر المواشي	٢
			المسالخ	٣
			الأكشاك	٤
			المخابز الآلية	٥
			أسواق النفع العام (خضار ولحوم)	٦
			المحلات التجارية	٧
			مواقع اللوحات الإعلانية	٨
			الحدائق العامة والمنتزهات	٩
			مدن الملاهي ومراكز الترفيه	١٠
			صالات الأفراح	١١
			حدائق الحيوان	١٢

١٣	مواقع مكائن البيع الذاتي		
١٤	مواقع مكائن الصرف الآلي		
١٥	محطات وقود السيارات داخل النطاق العمراني		
١٦	محطات وقود السيارات خارج النطاق العمراني		
١٧	مواقع تفكيك السيارات التالفة		
١٨	معارض بيع السيارات		
١٩	مواقف السيارات		
٢٠	المستودعات والمخازن		
٢١	الورش المهنية		
٢٢	المشاتل الزراعية		
٢٣	مراكز توزيع الغاز		
٢٤	مواقع اللوحات الإرشادية		

### ٣ الفصل الثالث : اشتراطات تأجير الأنشطة

#### ٣ - ١ الشروط العامة :

- ١-٣-١ يجب أن يكون المتقدم لطلب الاستثمار سعودي الجنسية أما إذا كان المتقدم فيها شريك أو أكثر غير سعودي فتخضع في هذه الحالة إلى الأنظمة بالشركات والمعمول بها في المملكة.
- ١-٣-٢ على المستثمر التنسيق مع الجهات المعنية بالنشاط المزمع ممارسته وذلك من أجل الحصول على التراخيص والتعليمات والشروط الخاصة بهذه الأنشطة .
- ١-٣-٣ على البلدية إعداد الشروط والمواصفات الخاصة بتأجير أي من عقاراتها قبل الإعلان عن طرحه للتأجير
- ١-٣-٤ على المستثمر الراغب في الدخول في المنافسة لاستثمار أحد عقارات البلدية أن يكون عرضه متفقاً مع شروط البلدية .
- ١-٣-٥ تؤول كافة المنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر إلى البلدية عند انتهاء مدة الإيجار الأصلية لعقد الإيجار

#### ٣-٢ الاشتراطات الخاصة بتأجير أنشطة الفنتين الأولى والثانية:

- ١-٢-٣ على لجنة التقدير عند تحديد الإيجار لأي من الأنشطة مراعاة التالي :
- ١- الموقع بالنسبة للمدينة
  - ٢- أهمية الشوارع المحيطة بالموقع .
  - ٣- نوعية المباني في حال تأجير المنشآت .
- ٢-٢-٣ يرفع محضر لجنة التقدير إلى صاحب الصلاحية لإعتماده .

٣-٢-٣ تقدم كافة الطلبات من المستثمرين على نموذج الطلب ولا يقبل أي طلب على غير هذا النموذج ويرفق مع نموذج الطلب شهادة مهنية إن وجدت للمستثمر المتقدم تثبت تخصصه في النشاط المتقدم له حيث تعطى الأولوية لمن يقدم مثل هذه الشهادة عند البت في الطلبات .

٤-٢-٣ يراعى أن تكون فترة استلام طلبات المتقدمين للاستثمار كافية بحيث لا تقل هذه الفترة عن خمسة عشر يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً ، على أن توضح البلدية فترة الاستلام ضمن إعلان التأجير .

٥-٢-٣ على البلدية البت في كافة الطلبات المستلمة خلال فترة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ انتهاء فترة استلام الطلبات .

٦-٢-٣ يتم إبرام عقود الإيجار على نموذج العقد .

٧-٢-٣ يتم تسليم العقار بموجب نموذج التسليم .

٨-٢-٣ تكون مدد عقود الإيجار كما يلي :

مدة العقد	نوع النشاط	
سنتان	وحدات أسواق النفع العام	١
خمسة سنوات	حظائر المواشي مواقف تفكيك السيارات النافثة معارض السيارات الورش المهنية مراكز توزيع الغاز	٢
ثلاث سنوات	اللوحات الإرشادية	٣
خمسة عشر سنة	محطات الوقود خارج النطاق العمراني	٤

٩-٢-٣ لا يجوز للمستثمر إقامة أية منشآت أو ملاحق أو إجراء تعديلات على العقار المؤجر عليه إلا بعد أخذ موافقة البلدية .

١٠-٢-٣ إذا وافقت البلدية للمستثمر على إقامة منشآت أو إجراء تعديلات على العين المؤجر أو كان العقد ينص على ذلك توجب على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة مع المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم .

١١-٢-٣ يلتزم المستثمر بكافة المتطلبات الفنية التي قد تضمنتها البلدية في كراسة الشروط عند الإعلان عن التأجير .

٣ - ٣ الاشتراطات الخاصة بتأجير أنشطة الفئة الثالثة :

١-٣-٣ أتعاب التصاميم الأولية :

- إذا كلفت البلدية أحد المكاتب الاستشارية بعمل التصاميم الأولية للمشروع يتم تسديد الأتعاب المتفق عليها مع المكتب مباشرة من المستثمر وعلى أن يتم ذلك بمعرفة البلدية

- في حال ألغى المشروع بعد اتمام الدراسة الأولية لسبب ليس للمستثمر دخل فيه فعلى البلدية دفع قيمة الأتعاب للمكتب الاستشاري .

٢-٣-٣ يكون معيار الاختيار لأفضل العروض المقدمة (المتفقة مع الشروط والمواصفات) هو أعلاها سعراً .

٣-٣-٣ تقدم كافة الطلبات من المستثمرين على النموذج استمارة طلب الإيجار رقم (٣٠٥) ولا يقبل أي طلب على غير هذا النموذج.

٤-٣-٣ في حالة المزايدة العامة والمحدودة يقدم المستثمر عرضه في ظروف مختوم يشتمل على المستندات

التالية :

- عرض بقيمة الإيجار السنوي للعقار وكتابة القيمة بالريالات بالأرقام والحروف ويوقع العرض من مقدم الطلب .

- ضمان بنكي ساري المفعول لمدة سنة يعادل ١٠% من قيمة عرضه للأجرة السنوية .

- كراسة الشروط والمواصفات موقعة من المستثمر .

- صورة من السجل التجاري .

- صورة من الترخيص الخاص بمزاولة النشاط .

- إشعار الموافقة على التأهيل من البلدية (في حالة المنافسة المحدودة) .

٣-٤-٢ يحدد في إعلان المزايدة فترة استلام الطلبات من الراغبين بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً .

٣-٣-٥ على البلدية البت في كافة العروض المستلمة خلال فترة أقصاها خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء الفترة المحدودة لاستلام العروض .

٣-٣-٦ على البلدية إعادة الضمانات البنكية الخاصة بالمستثمرين الذين لم يفوزوا بالمزايدة وذلك فور الانتهاء من عملية البت.

٣-٣-٧ يتم إبرام عقود الإيجار على نموذج العقد (٥\_٤) .

٣-٣-٨ يتم تسليم المستثمر العين المؤجرة بموجب نموذج التسليم رقم (٥\_٧) .

٣-٣-٩ تكون مدد عقود الإيجار للممتلكات البلدية من الفئة الثالثة وفقاً لما هو موضح في الجدول التالي وفي حال كان المشروع يستدعي مدة أكثر من المدد المحدودة في الجدول توجب الرفع للموافقة .

حالة العقار		اسم النشاط	
أرض بهدف إنشاء عقار	عقار قائم		
٢٠ (عشرون سنة)	٥ (خمسة سنوات)	الأسواق التجارية	١
١٥ (خمسة عشرة سنة)	٥ (خمسة سنوات)	المسالخ	٢
٥ (خمسة سنوات)	٢ (سنتان)	الأكشاك	٣
١٠ (عشر سنوات)	٥ (خمسة سنوات)	المخابز الآلية	٤
١٥ (خمسة عشرة سنة)	٢ (سنتان)	المحلات التجارية	٥
٣ (ثلاثة سنوات)	-	مواقع اللوحات الإعلانية	٦
٢٠ (عشرون سنة)	٥ (خمسة سنوات)	الحدائق العامة والمنزهات	٧
٢٠ (عشرون سنة)	٥ (خمسة سنوات)	مدن الملاهي ومراكز الترفيه	٨
٢٠ (عشرون سنة)	٥ (خمسة سنوات)	صالات الأفراح	٩
٢٠ (عشرون سنة)	٥ (خمسة سنوات)	حدائق الحيوان	١٠
٢ (سنتان)	-	مواقع مكائن البيع الذاتي	١١
٢ (سنتان)	-	مواقع مكائن الصرف الآلي	١٢
١٥ (خمسة عشرة سنة)	٥ (خمسة سنوات)	محطات الوقود داخل النطاق العمراني	١٣

سنة			
١٥ (خمسة عشرة سنة)	٥ (خسة سنوات)	مواقف السيارات	١٤
١٠ (عشرة سنوات)	٥ (خمسة سنوات)	المستودعات والمخازن	١٥
٥ (خمسة سنوات)	-	المشاتل ازراعية	١٦

٣-٣-١٠ في حالة تمكن البلدية من إجراء الدراسات الفنية الأولية يقوم المستثمر بإعداد هذه الدراسات بواسطة مكتب هندسي متخصص توافق عليه البلدية وعلى أن يراعى تطبيق أنظمة البناء في كافة مراحل التصميم .

٣-٣-١١ على المستثمر الفائز إعداد دراسة فنية متكاملة العناصر من مخططات ومواصفات فنية وكميات وذلك وفقاً للمعايير الفنية التي وافقت عليها البلدية في المراحل الأولى للدراسة وعلى رخصة البناء من البلدية .

٣-٣-١٢ في حالة كون دراسة واعتماد المواصفات الفنية ومخططات المشروع تحتاج إلى دراية خاصة ترفع إلى وكالة الوزارة للشئون والحصول على موافقة البلدية الخطية عليه.

٣-٣-١٣ على المستثمر الفائز وفور الانتهاء من اعتماد التصاميم النهائية للمشروع تسمية المقاول الذي يقترحه لتنفيذ المشروع والحصول على موافقة البلدية الخطية عليه .

## الفصل الرابع : إجراءات تأجير الأنشطة

### ٤-١ إجراءات التأجير عن طريق اللجان

- ٤-١-١ تقوم البلدية بالإعلان عن نيتها للتأجير وفق إجراءات الإعلان الواردة في هذا الدليل ويوضح في الإعلان أن أصحاب الشهادات المهنية للنشاط المعن عنه سيكون لهم الأولوية في الاختيار .
- ٤-١-٢ يتم تحديد أسعار تأجير المتر المربع الواحد من الأرض أو العقار المزمع تأجيره لأنشطة الفنتين الأولى والثانية من قبل اللجان المتخصصة بالتقدير .
- ٤-١-٣ يتقدم الراغبين بطلباتهم للبلدية وفق الموعد المحدد في إعلان البلدية .
- ٤-١-٤ عند تلقي الطلبات من الراغبين في الإيجار تقوم البلدية بتدوين الطلبات المستكملة للشروط في سجل خاص واعطاء كل طلب رقماً حسب أولوية تقديمه ويسلم صاحب الطلب مذكرة تحمل اسمه وتاريخ التقديم والوقت والرقم المسلسل لطلبه مع مراعاة أن يشتمل الطلب على أكثر من وحدة نشاط واحدة ، ومتى كان عدد الوحدات أكبر من عدد المتقدمين جاز للراغب التقدم بأكثر من طلب شريطة أن تكون كل وحدة نشاط في طلب مستقل .
- ٤-١-٥ يكون مبدأ الاحقية في تأجير وحدات النشاط للمواقع الواحد على أساس أولوية الطلبات وفق الرقم المسلسل لكل طلب وعلى أساس إعطاء أصحاب الأولوية وحدة نشاط واحدة في الموقع الواحد " ما لم يكن عدد الوحدات المتوفرة في هذا الموقع يزيد عن عدد الطلبات المقبولة " .
- ويجوز للبلدية إجراء القرعة على أصحاب الطلبات بهدف توزيع المواقع أو الوحدات المعروضة للإيجار على المتقدمين الفائزين وفقاً للأرقام المسلسلة لطلباتهم .
- أما إذا كانت طلبات التأجير تفوق عدد الوحدات المعروضة للتأجير فيجب طرح المواقع في المزيدة تقتصر على أصحاب الطلبات المقبولة .
- ٤-١-٦ تقوم البلدية بعد توزيع وحدات النشاط حسب الأولويات بالإعلان على لوحة إعلاناتها يتضمن قائمة بأسماء من تقرر تأجيرهم كما يتضمن مطالبتهم بمراجعة البلدية خلال فترة أسبوعين للتوقيع على عقود الإيجار وتسديد قيمة الأجرة عن السنة الأولى .
- ٤-١-٧ للبلدية إلغاء حق أي من تقرر تأجيره في حال تخلفه عن مراجعة البلدية خلال المدة في الإعلان ويتم في هذه الحالة إعطاء الحق لغيره وفق أولوية تقديم الطلبات وبموجب الأرقام المسلسلة لها .
- ٤-٢ إجراءات تأجير عن طريق المزيدة العامة
- ٤-٢-١ يتم الإعلان وفق نموذج الإعلان رقم (٥\_١)

٤-٢-٢ يتم تلقي العروض من المتنافسين خلال المدة المحدودة في الإعلان وتفتح المظاريف من قبل لجنة فتح المظاريف ثم تحال لجنة تحليل العروض لدراستها .

٤-٢-٣ تعرض المزايدة على لجنة ترسية الاستثمارات لدراسة العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية لتقرير ما يراه ملائماً .

٤-٢-٤ تقوم البلدية وخلال شهر من تاريخ البت في الترسية بإرسال إشعار خطي للمستثمر الذي وقع عليه الاختيار ومطالبته بمراجعة البلدية خلال فترة خمسة عشر يوماً من تاريخ الإشعار وذلك لتوقيع عقد الإيجار وإكمال إجراءات التأجير .

٤ - ٢ - ٥ في حالة تخلف المستثمر الذي وقع عليه الاختيار عن مراجعة البلدية خلال المدة المحدودة في الإشعار يرسل له إشعار نهائي يعطى بموجبه مدة اسبوعين تحت طائلة إلغاء حقه في التأجير ومصادرة ضمانه البنكي .

٤-٢-٦ في حالة عدم مراجعة المستثمر بعد الإشعار النهائي يلغى حقه في التأجير ويتم استدعاء صاحب العرض الذي يليه لمفاوضته على نفس سعر العرض الفائز وفي حال عدم التوصل إلى اتفاق يعاد طرح العقار في مزايدة .

#### ٤-٣ إجراءات التأجير بالمزايدة عن طريق الدعوات المحدودة

٤-٣-١ تقوم البلدية بدراسة فكرة المشروع المقترح والرفع إلى الوزارة للموافقة على الفكرة وطلب اعتماد طرح المشروع في مزايدة عن طريق الدعوات المحدودة .

٤-٣-٢ إذا كانت فكرة المشروع مقدمة من أحد المستثمرين يطلب منه إعداد الدراسات الأولية للمشروع .

٤-٣-٣ بعد موافقة الوزارة على فكرة المشروع واعتماد طرحه في مزايدة محدودة تقوم البلدية بالإعلان عن رغبتها في تأهيل المستثمرين للمشاركة في الدخول بالمزايدة المحدودة للمشروع المقترح وفق نموذج الإعلان رقم (٥\_٢) .

٤ - ٣ - ٤ على المستثمرين الراغبين في التأهيل تقديم المستندات التالية للبلدية :

- خطاب موقع من المستثمر لطلب التأهيل .

- خطاب تعهد من المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال المطلوبة لإقامة المشروع المقترح بواسطة مقاول مصنف تقبل به البلدية

- صورة موثقة من السجل التجاري .

- بقية الوثائق المطلوبة في إعلان التأهيل .

٤-٣-٥ تقوم البلدية بتأهيل من تنطبق عليهم شروط التأهيل المطلوبة بالإعلان ويتم إرسال دعوات رسمية لمن تم تأهيلهم للدخول في المنافسة المغلقة وفق النموذج رقم (٥\_٦) ويطلب منهم مراجعة البلدية خلال فترة محدودة لاستلام كراسة الشروط وكافة وثائق الدراسة الأولية للمشروع كما يطلب منهم تقديم عروضهم في مظاريف مغلقة خلال فترة تحددها البلدية في خطابات الدعوة .

٤-٣-٦ يتم تلقي العروض من المتنافسين خلال المدة المحدودة في خطابات الدعوة وتفتح المظاريف من قبل لجنة فتح العرض ثم تحال على لجنة تحليل العروض لدراستها .

٤-٣-٧ تعرض المزايدة على لجنة ترسية الاستثمارات لدراسة العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية لتقرير ما يراه ملائماً .

٤-٣-٨ خلال شهر من تاريخ البت في الترسية يتم إرسال إشعار خطي من البلدية للمستثمر الذي وقع عليه الاختيار ومطالبته بمراجعة البلدية خلال فترة خمسة عشر يوماً وذلك لتوقيع عقد الإيجار وإكمال إجراءات التأجير .

٤-٣-٩ في حالة تخلف من وقع عليه الاختيار عن مراجعة البلدية خلال المهلة المحددة في الإشعار يتم إرسال إشعار نهائي له يعطى بموجبه مدة إسبوعين تحت طائلة إلغاء حقه في التأجير ومصادرة ضمانه .

#### ٤-٣ إجراءات تأجير في الحالات الخاصة

في حالة التأجير الخاصة الموضحة أدناه يجب على البلدية الرفع للوزارة لأخذ الموافقة على الإجراء المقترح إتخاذه وفقاً للإجراءات المحددة لذلك :

\* الحالة الأولى : تقدم مستثمر واحد للمزايدة

في حالة الإعلان عن مزايده ولم يتقدم سوى مستثمر واحد فقط ، فإن على البلدية دراسة عرض المستثمر المتقدم واقتراح التوصيات حياله والرفع للوزارة بطلب الموافقة .

\* الحالة الثانية : تساوي عرضان أو أكثر في مزايده واحدة

إذا تساوى عرضان أو أكثر بالقيمة وكانت هي أعلى العروض تعرض المزايده على لجنة البت في الاستثمارات لدراسة العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية لتقرير ما يراه ملائماً .

الحالة الثالثة : عقود الإيجار المؤقتة

في الحالات التي تستوجب التأجير بصفة مؤقتة على الشركات والمؤسسات بهدف تنفيذ مشروعات للدولة ولأغراض استخدام الأرض أو العقار لإقامة مكاتب مؤقتة للمشروعات أو لاستخدام الأرض للمعدات التي سوف تستخدم في تنفيذ هذه المشروعات يجوز للبلدية التفاوض مع الشركة المعنية ضمن الضوابط التالية :

1. أن تكون مدة الإيجار هي مدة تنفيذ المشروع وعلى أن يعزز ذلك بخطاب من الجهة صاحبة المشروع .
2. أن يكون لاستخدام محصوراً لغايات تنفيذ المشروع وليس لغايات أخرى وعلى أن تقدم الشركة صورة وعلى أن تقدم الشركة صورة عن عقد تنفيذ المشروع .
3. تقدر الأجرة السنوية للأرض من قبل لجنة التقدير .

#### ٤-٤ إجراءات التعاقب

٤-٥-١ ابرام عقود الإيجار .

٤-٥-١-١ يتم توقيع العقد من المستثمر شخصياً أو من يفوضه .

٤-٥-١-٢ على البلدية وبعد التوقيع على العقد مباشرة تحصيل قيمة الإيجار من المستثمر عن السنة الأولى .

٤-٥-١-٣ يحرق عقد الإيجار من ثلاثة نسخ ويسلم المستثمر نسخته بعد توقيع العقد وتحفظ البلدية بنسختها .

٤-٥-١-٤ يطلب من المستثمر التوقيع على النموذج (٥-٧) الخاص بتسليم العقار من ثلاث نسخ في نفس وقت التوقيع على عقد الإيجار (ويجوز أن يكون تسليم العقار لاحقاً لتاريخ التوقيع على العقد متى كان العقار غير جاهز للتسليم شريطة أن لا تزيد فترة التسليم عن شهر من تاريخ التوقيع على العقد ) ويسلم المستثمر نسخته وترفق نسخة من النموذج مع العقد كما ترفق صورة عن إيصال تسديد قيمة الإيجار عن السنة الأولى وتحفظ في ملف خاص بالعقار المؤجر لدى الإدارة المختصة في البلدية .

٤-٥-١-٥ ترسل النسخة الثالثة من عقد الإيجار ومن نموذج تسليم العقار وصورة من إيصال التسديد وصورة من استمارة طلب الإيجار السنوي إلى الوزارة (وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج ) .

#### ٤-٥ إجراءات حالات انتهاء عقود الإيجار

٤-٦-١ حالة انتهاء مدته الأصلية

٤-٦-١-١ عند انتهاء مدة العقد وعدم الرغبة في التجديد تقوم البلدية بإرسال إشعار للمستثمر بالبريد المسجل على عنوانه وذلك قبل شهرين من انتهاء مدة العقد لأشعاره بانتهاء مدة الإيجار ويطلب منه مراجعة البلدية خلال فترة محددة لاتمام إجراءات إعادة تسليم العقار وتسوية أية معلقات بموجب تسليم العقد .

٤-٦-١-٢ تقوم البلدية بتكليف من يمثلها لاستلام العقار المؤجر بموجب النموذج الموحد رقم (٥\_٨) ويوضح على هذا النموذج تاريخ الاستلام وحالة العقار .

٤-٦-١-٣ في حالة تضمن نموذج الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأية اصلاحات أو ترميمات أو إكمال نواقص يطلب من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها البلدية علماً بأن أية مدة إضافية خارجة عن مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل هذه الاصلاحات أو النواقص لا تعفيه من دفع الأجرة الإضافية متى كان المستثمر يزاوّل نشاطه على العقار أثناء فترة عمل الاصلاحات أو الترميمات .

٤-٦-١-٤ إذا تقاعس المستثمر أو أهمل أو تباطأ في عمل الإصلاحات وإكمال النواقص المثبتة في نموذج الاستلام تقوم البلدية بعمل هذه النواقص ويطالب المستثمر بسدادها .

٤-٦-١-٥ يرفق نموذج الاستلام وصورة من إيصال الدفع إن وجد وصورة الإشعار المرسل للمستثمر وتحفظ كلها في الملف الخاص بالعقار المؤجر لدى البلدية .

٤-٦-٢ حالة وفاة المستثمر

٤-٦-٢-١ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته أو وكيلهم الشرعي خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الوفاة يطلب رسمي للبلدية مبدئياً رغبته في الاستمرار بتنفيذ العقد والالتزام بكافة بنوده ، وجب على البلدية فسخ العقد فور إنتهاء

مهلة السنة أشهر الممنوحة للورثة ويتم ذلك بإرسال إشعار خطي على نفس عنوان المستثمر المذكور في العقد لإعلامهم بقرار الإنتهاء وبطلب منهم تسليم العقار المؤجر إلى البلدية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثون يوماً من تاريخ الإشعار .

٤-٢-٢-٢ في حال عدم إستجابة الورثة لمطلب البلدية يحق للبلدية اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لاستلام العقار .

٤-٢-٢-٣ يتم استكمال بقية إجراءات إنتهاء العقد وفق ما ورد في البنود من البند (٢/١/٤٠٦) إلى البند (٤-٥/١/٦) أعلاه .

٤-٢-٢-٤ إذا تقدم الورثة أو وكيلهم الشرعي بطلب للبلدية للاستمرار في تنفيذ العقد ووافقت البلدية يؤخذ عليهم إقرار بالتزامهم بالعقد الذي سبق وأن وقع مع مورثهم .

٤-٢-٣-٣ حالة إنتهاء عقد الإيجار لمقتضيات المصلحة العامة

٤-٢-٣-٤ يتم إنهاء عقد الإيجار لمقتضيات المصلحة العامة بقرار من الوزير بعد توضيح المبررات الداعية لإنهاء العقد .

٤-٢-٣-٤ بعد صدور قرار الوزير بالموافقة تقوم البلدية بإشعار المستثمر خطياً بالبريد المسجل على عنوانه وإعلامه بقرار إنهاء العقد معه لمقتضيات المصلحة العامة ويطلب منه مراجعة البلدية خلال مدة خمسة عشر يوماً لاتمام إجراءات إعادة العقار المؤجر وتسوية أية معلقات مالية قد تنتج عن فسخ العقد .

٤-٢-٣-٤ يتم إكمال بقية إجراءات إنتهاء عقد الإيجار وفق ما ورد في البنود من البند (٤-٢/١/٦) إلى البند (٤-٥/١/٦) أعلاه .

٤-٢-٣-٤ إذا كان المستثمر قد أقام منشآت على العقار بموجب عقده تقوم البلدية بتشكيل لجنة برئاسة رئيس البلدية لدراسة وتقييم الحالة والتوصية بالتعويض الذي يكفل للمستثمر كامل حقوقه ، ويرفع الأمر للوزير لأخذ الموافقة .

٤-٢-٤-٤ حالة إنتهاء عقد الإيجار لاخلال بالالتزام

٤-٢-٤-٤ إذا أخل المستثمر بأي من التزامه التي يحددها عقد الإيجار ، تقوم البلدية وفور علمها بهذا الاخلال بإشعاره خطياً بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في عقد الإيجار تطلب منه الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال اسبوعين من تاريخ الإشعار .

٤-٢-٤-٤ إذا لم يتجاوب المستثمر مع طلب البلدية وانقضت مدة الإشعار الأول ، يتم إنذاره خطياً بالبريد المسجل بشكل نهائي بضرورة الوفاء خلال مهلة أخيرة تحدد بأسبوعين من تاريخ إنتهاء المهلة الأولى وذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم به .

٤-٢-٤-٤ إذا لم يقم المستثمر باتخاذ إجراء اللازم والوفاء بالتزامه كاملة خلال المدة المحدودة في الإنذار النهائي يتم لإشعاره خطياً بالبريد المسجل بقرار فسخ العقد معه ويطلب منه تسليم العقار للبلدية فوراً تحت طائلة الملاحقة القضائية .

٤-٢-٤-٤ في حال فسخ عقد الإيجار استناداً إلى البند (٤-٣/٤/٦) أعلاه وكان المستثمر قد أقام المنشآت جزئياً أو كلياً فإن كافة ما يكون قد أنشئ من قبله تؤول ملكيته إلى البلدية بعد الفسخ ولها مطلق الحرية في التصرف في هذه المنشآت بما تراه مناسباً لمصلحتها .

٤-٢-٥-٤ إجراءات تجديد عقود الإيجار

٤-٢-٥-٤ يتقدم المستثمر إلى البلدية بطلب خطي لتجديد العقد المبرم معه وعلى أن يكون ذلك قبل شهرين من إنتهاء مدة العقد .

٤-٢-٥-٤ يرفع الطلب مع مبررات التجديد إلى صاحب الصلاحية لطلب الموافقة .

٤-٢-٥-٤ في حال الموافقة على طلب المستثمر يتم تجديد القيمة الإيجارية الجديدة من قبل اللجان المختصة وترفع لصاحب الصلاحية للاعتماد . ويتم توقيع عقد للإيجار مع المستثمر بإتباع الإجراءات المذكورة في إبرام عقود الإيجار في هذا الفصل .

## الفصل الخامس : النماذج

٣/٥ نموذج استمارة طلب الإيجار

يجب استكمال كافة بيانات العرض المقدم من المستثمر إضافة إلى بيانات العقار وطريقة التأجير على  
الاستمارة المخصصة لهذا الغرض والموضحة فيما يلي:

نموذج رقم (٣-٥)

١- معلومات عن البلدية