

## نظام بيع الأراضي وتأجيرها في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم ٧ لسنة ٢٠٠١

المنشور على الصفحة ٤٢٥ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٤٤٧٧ بتاريخ ٢٠٠١/١/٣١  
صادر بموجب المادة ٤٤، المادة ٥٦ من قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وتعديلاته  
رقم ٣٢ لسنة ٢٠٠٠

### المادة ١

يسمى هذا النظام ( نظام بيع الأراضي وتأجيرها في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة لسنة ٢٠٠١ ) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

### المادة ٢

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :

القانون: قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة .  
المنطقة: منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة .  
السلطة: سلطة المنطقة .  
المجلس: مجلس المفوضين .  
الرئيس: رئيس المجلس .  
المؤسسة المسجلة: الشخص المسجل لدى السلطة والمرخص له بممارسة أي نشاط اقتصادي في المنطقة وفق أحكام القانون .  
الجهة المطورة: الجهة المؤهلة فنيا وماليا لتطوير المنطقة أو إدارتها أو الشركة التي يتم إنشاؤها لهذه الغاية وفق أحكام نظام تطوير وإدارة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة .  
الأراضي : الأراضي المملوكة للسلطة أو الأراضي التي تملكها المؤسسة المسجلة بأي طريقة كانت وحسب مقتضى الحال .

### المادة ٣

يخضع حق الجهة المطورة في شراء واستئجار الأراضي من السلطة في المنطقة لشروط عقد التطوير المبرم بينها وبين السلطة بما في ذلك تحديد غايات الاستعمال وبما يتفق مع أحكام القانون .

### المادة ٤

يتوجب التقيد عند بيع أي من الأراضي أو تأجيرها في المنطقة بأسس تنظيم الأراضي والأبنية التي يقرها المجلس وفقا لأحكام المادة (٤٣) من القانون .

#### المادة ٥

للمجلس بيع أو تخصيص أي من أراضي السلطة للجهات الحكومية ودور العبادة .

#### المادة ٦

أ . على المجلس البت في طلبات الشراء أو الاستئجار المقدمة إليه خلال اثني عشر يوم عمل من تاريخ تقديمها .  
ب. يبلغ المجلس مقدم الطلب خطياً بقراره الصادر بشأن الطلب .

#### المادة ٧

لا يجوز لمن آلت إليه ملكية أي من الأراضي وفقاً لأحكام المادة (٤٤) من القانون أن يتصرف فيها إلا وفقاً لشروط عقد البيع الذي يتم إبرامه معه بموجب أحكام هذا النظام ، على أن يتقيد بأسس تنظيم الأراضي والأبنية التي يقرها المجلس وفقاً لأحكام المادة (٤) من هذا النظام.

#### المادة ٨

أ. يلتزم من يشتري أرضاً من السلطة لإقامة أي مشروع عليها بانجازه خلال المدة التي تحددها السلطة على أن لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ شراء الأرض إلا إذا وافق المجلس على تمديد المدة التي يراها مناسبة وبما لا يتجاوز سنتين ولمرة واحدة ولكل حالة على حدة .  
ب. إذا كانت طبيعة المشروع تتطلب تنفيذه على مراحل يجوز بقرار من المجلس منح المشتري مدة لا تزيد على تسع سنوات لانجازه على أن يحدد في قراره المدة اللازمة لتنفيذ كل مرحلة باعتبارها مشروعاً قائماً بذاته .

ج. على الرغم مما ورد في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة ، للمجلس بموافقة مجلس الوزراء تمديد مدة تنفيذ المشروع أو أي من مراحل أكثر من مرة وللمدة التي يراها مناسبة .

د. في حال تجاوز المدد المنصوص عليها في الفقرات (أ) و(ب) و (ج) من هذه المادة يحق للسلطة استعادة الأرض وفقاً لأحكام المادة ١٤ من هذا النظام .

هـ. يقصد بإقامة المشروع لأغراض هذه المادة استكمال تنفيذه وإعداده لمباشرة العمل .

#### المادة ٩

على السلطة أو الجهة المطورة حسب مقتضى الحال الحصول على موافقة مجلس الوزراء إذا تجاوزت مساحة الأرض التي تنوي بيعها لشخص أو لأشخاص معنويين تابعين لشخص واحد مائة دونم سواء تم البيع بموجب عقد واحد أو أكثر .

#### المادة ١٠

- أ . يجب أن يتضمن أي عقد إيجار يبرم مع السلطة الأمور التالية :
- ١ . تحديد مقدار الأجرة وطريقة دفعها .
- ٢ . تحديد الأغراض التي يحظر على المستأجر استعمال المأجور لأجلها واعتبار مخالفة ذلك سببا موجبا للإخلاء أو التعويض .
- ٣ . الضمان الواجب تقديمه للتعويض عن الأضرار التي يسببها المستأجر خلافا لأحكام هذا النظام وأحكام العقد .
- ٤ . حق السلطة في الحصول على المنشآت أو المزروعات أو الإضافات وأي تحسينات طرأت على الأرض المؤجرة وذلك بعد انقضاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب أو مطالبة المستأجر بإزالتها أو إزالة أي منها وفق إخطار يرسل بالبريد المسجل ضمن مدة محددة على أن تكون الإزالة على نفقة المستأجر دون الحصول على حكم بذلك .
- ب. إذا نص عقد الإيجار على مدة معينة قابلة للتجديد فعلى أي من طرفي العقد إخطار الطرف الآخر خطيا بعدم رغبته في تجديد العقد وذلك قبل مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدته أو مدة تجديده وبخلاف ذلك يعتبر العقد مجددا بصورة تلقائية وبالشروط نفسها ما لم يتفق الطرفان على إجراء أي تغيير فيها .
- ج. تحدد نماذج عقود إيجار الأراضي بموجب تعليمات تصدر عن المجلس .

#### المادة ١١

- للمجلس السماح للمستأجر بأن يؤجر للغير الأرض المؤجرة له أو أي جزء منها دون الإخلال بأحكام العقد المبرم بينه وبين السلطة ووفق الشروط التالية :
- أ . أن يدفع المستأجر قبل التأجير جميع المبالغ المستحقة عليه للسلطة حتى تاريخ تأجير الأراضي للغير .
- ب. أن لا تتجاوز مدة العقد المبرم بين المستأجر والغير المدة المتبقية من عقد الإيجار المبرم بين السلطة والمستأجر فان تم التعاقد لمدة أطول ردت إلى المدة المتبقية .
- ج. أن لا يستخدم الغير الأرض المؤجرة إلا لغايات إقامة المشاريع المتفق عليها شريطة مراعاة أحكام التنظيم .

#### المادة ١٢

يتم بيع أراضي السلطة أو تأجيرها عن طريق المزايمة ما لم يقرر المجلس لأسباب مبررة غير ذلك على أن تتم إجراءات المزايمة وفقا للتعليمات التي يصدرها المجلس لهذه الغاية .

#### المادة ١٣

تقوم السلطة بمراقبة التزام الشخص الذي يتم التعاقد معه لغايات بيع أي من الأراضي أو تأجيرها وفقا لشروط العقد وأحكام هذا النظام .

#### المادة ١٤

يحق للسلطة في حال مخالفة أحكام أي من المادتين (٧) و (٨) من هذا النظام ووفق تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية اتخاذ أي من الإجراءات التالية :

- أ . استعادة أي من الأراضي التي كانت مملوكة لها بالثمن الذي حصلت عليه من المشتري مقابل تلك الأرض أو بدل المثل عند استعادتها أيهما اقل وذلك بعد إنذاره .
- ب. ١. إزالة أي منشآت موجودة على الأرض التي تم استعادتها على نفقة المشتري إلا إذا رأى المجلس أن المصلحة العامة تقتضي أن تقوم السلطة بشرائها ببدل المثل .
٢. إذا لم يقم الشخص المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها السلطة لهذه الغاية ، يتخذ المجلس الإجراءات اللازمة لإزالة المخالفة على نفقة المخالف .

#### المادة ١٥

للمجلس تشكيل لجان خاصة للاستئناس برأيها في تقدير سعر بيع الأراضي وبدل تأجيرها أو لأي غاية أخرى وتحدد طريقة تشكيل هذه اللجان ومهامها وسائر الأمور المتعلقة بها بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية .

#### المادة ١٦

مع عدم الإخلال بأي عقد يبرم لإدارة المنتزه البحري وتطويره يحظر التصرف بالأراضي الواقعة في منطقة المنتزه البحري .

#### المادة ١٧

للسلطة وضع الترتيبات اللازمة مع الجهات ذات العلاقة لغايات تطبيق أحكام هذا النظام وبصورة خاصة دائرة الأراضي والمساحة بهدف تسهيل تنفيذ قرارات المجلس المتعلقة بالبيع والإفراز والرهن وفك الرهن وتصحيح القيود واستيفاء الرسوم المنصوص عليها في القانون وأي إجراءات تتعلق بتسجيل الأراضي .

#### المادة ١٨

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا النظام بالعقوبات المنصوص عليها في المادة (٥٤) من القانون إضافة إلى أي عقوبات إدارية أو إجراءات تتخذ بحقه بمقتضى أحكام هذا النظام .

#### المادة ١٩

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام ويتم نشرها في الجريدة الرسمية .