

مرسوم سلطاني

رقم ٢٠٠٦/١٢

في شأن نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ،
وعلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٧٨/٦٤ وتعديلاته ،
وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ وتعديلاته ،
وعلى تنظيم الانتفاع بأراضي السلطنة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ وتعديلاته ،
وعلى نظام استحقاق الأراضي الحكومية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٨١ وتعديلاته ،
وعلى قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٥/١٦ وتعديلاته ،
وعلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل في شأن تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة ، بأحكام النظام المرفق .

المادة الثانية

تعد وزارة الإسكان والكهرباء والمياه بالتنسيق مع وزارة السياحة اللائحة التنفيذية للنظام المرفق ، ويتولى وزير الإسكان والكهرباء والمياه إصدار اللائحة بعد موافقة مجلس الوزراء عليها ، كما يقوم باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتنفيذ هذا النظام بعد التنسيق مع الجهات المختصة .

المادة الثالثة

يلغى كل ما يخالف النظام المرفق .

المادة الرابعة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ صدوره .

صدر في : ٢٠ من محرم سنة ١٤٢٧ هـ

الموافق : ١٩ من فبراير سنة ٢٠٠٦ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة

المادة (١)

يسمح للعمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية ، في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة بالدولة ، وذلك بغرض السكن أو الاستثمار ، وبإحدى طرق التملك المقررة قانونا . ومع عدم الإخلال بحق الدولة في قصر التملك على العمانيين في أي مجمع سياحي متكامل تبين اللائحة التنفيذية إجراءات وقواعد وشروط وضوابط التملك في المجمعات سواء بالنسبة للعمانيين أو لغيرهم .

المادة (١) مكررا

يكون للكلمات والعبارات الواردة بهذا النظام المعنى الموضح قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

خطة تنظيم التطوير :

الوثيقة التي يعدها المطور وتوافق عليها الجهات المختصة وتتضمن المخططات الأولية والتفصيلية وضوابط ومواصفات وإجراءات وشروط البناء بالمجمع السياحي المتكامل .

قواعد ونظم العقارات

في المجمعات السياحية المتكاملة :

القواعد التي يعدها المطور وتوافق عليها الجهة المختصة وتتضمن إجراءات وضوابط التصرف في العقارات بالمجمعات السياحية المتكاملة بما لا يتعارض مع القوانين والنظم المعمول بها في السلطنة .

اتفاقية التطوير المعتمدة :

الاتفاق الذي ينظم العلاقة بين المطور والحكومة ويحدد حقوق والتزامات كل منهما بالنسبة للمجمعات السياحية المتكاملة .

المادة (٢)

يجوز للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين حصلوا على العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة بطريق الانتفاع وقاموا بتوصيل المرافق والخدمات إليها ، أن يتصرفوا بعد موافقة وزارة السياحة في الوحدات المبنية أو الأراضي المعدة للبناء التي تم تقسيمها على أن يسددوا لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه قيمة حصص هذه الوحدات أو الأراضي من مجمل قيمة الأرض التي حصلوا عليها بطريق الانتفاع . وتحدد اللائحة التنفيذية بعد موافقة وزارة المالية قيمة هذه الحصص .

المادة (٢) مكررا

١ - لوزارة السياحة - بعد موافقة وزارة المالية - أن تعفي المستثمرين في المشروعات السياحية ومنها المجمعات السياحية المتكاملة من سداد مقابل انتفاعهم بالأراضي التي يستثمرونها لمدة لا تزيد على خمسة أعوام من تاريخ منحهم حق الانتفاع .

٢ - يتم سداد مقابل الانتفاع في المشروعات المشار إليها في البند السابق عن المساحة المشغولة فعلا بالبناء أو المستغلة من الأرض المنتفع بها على ألا تقل عن (٥٠%) من إجمالي المساحة المنتفع بها ، ولوزارة السياحة تحديد نسبة أعلى حسب طبيعة كل مشروع .

٣ - يجب البدء في تنفيذ المشروع على الأرض المنتفع بها خلال مدة سنتين من تاريخ الحصول على الأرض ، ويجوز لوزارة الإسكان منح مهلة أخرى لا تزيد على سنة وإلا كان لها استرداد الأرض ما لم يقدم المنتفع عذرا تقبله .

٤ - يجوز للمنتفع - بعد موافقة وزارة السياحة - تجزئة الأرض المنتفع بها في المشروعات السياحية وذلك بعد التنسيق مع وزارة الإسكان .

ويحظر تغيير استعمال الأرض الناتجة عن التجزئة في غير الغرض المخصصة له .

المادة (٣)

يجوز للمالك التصرف في العقار المبني في أي وقت ويجب على من اشترى قطعة أرض في المجمع السياحي المتكامل أن يستكمل بناءها أو يقوم باستغلالها في مدة

أقصاها أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه ، ولا يجوز له التصرف في الأرض خلال هذه المدة إلا بالرهن من أجل بناء الأرض ، فإذا لم يتم البناء أو الاستغلال خلال هذه المدة يجوز لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه التصرف في الأرض ببيعها بالمزاد العلني مع تعويض المشتري بثمن الأرض وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيهما أقل ودون الإخلال بحقه في التظلم والطعن القضائي أمام الجهات المختصة .

المادة (٤)

يجوز لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه تمديد المدة المذكورة في المادة السابقة بناء على توصية من وزارة السياحة إذا ما قدم المشتري طلبا بالتمديد واقتنعت هذه الوزارة بالمبررات التي أبداهها ، ولا يجوز أن تزيد هذه المدة الإضافية على سنتين ، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات وبيانات هذا الطلب والمدة التي يتعين تقديمه خلالها .

المادة (٥)

تتولى إجراءات البيع بالمزاد العلني لجنة حكومية يصدر بتشكيلها وبيان الإجراءات المتبعة أمامها والقواعد والضوابط المنظمة لعملها ، قرار من وزير الإسكان والكهرباء والمياه بالتنسيق مع وزارة السياحة ، على أن تضم اللجنة في عضويتها عناصر فنية ومالية وقانونية ومن يمثل وزارة السياحة .

المادة (٦)

لا يخل هذا النظام بحق الدولة في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها في السلطنة .

المادة (٧)

تسري في شأن الميراث والوصية وجميع التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت بالنسبة للعقارات محل هذا النظام قوانين الدولة التي ينتمي إليها المالك ، فإذا لم يتقدم وارث بطلب الإرث بعد انقضاء سنة من تاريخ الوفاة وإخطار سفارة الدولة التي ينتمي إليها المتوفى ، تحدد وزارة السياحة الجهة التي تتولى إدارة العقار على أن يؤول العقار إلى

حكومة السلطنة بعد انقضاء خمس عشرة سنة وذلك دون إخلال بحق من يثبت أنه وارث في التعويض .

وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات تقديم طلب الإرث والمستندات اللازمة لإثبات الإرث والجهة التي تتولى الإخطار ومقابل إدارة العقار .
كما تبين إجراءات تنفيذ جميع التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت .

المادة (٨)

يجوز منح غير العماني المالك لعقار مبني بغرض السكن أو الاستثمار ، إقامة له ولأقاربه من الدرجة الأولى وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات منح هذه الإقامة وذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة .

المادة (٩)

تشكل وزيرة السياحة لجنة حكومية تتولى الترخيص للمجمعات السياحية المتكاملة وفق الضوابط والقواعد المعتمدة لذلك ، على أن يحدد القرار الصادر بتشكيل اللجنة ضوابط عملها والإجراءات المتبعة أمامها .

المادة (١٠)

تعتبر صحيحة التصرفات والإجراءات التي تمت في شأن المجمعات السياحية قبل العمل بهذا النظام .