

تعليمات إجراءات بيع أراضي منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وتأجيرها رقم (179) لسنة 2018

صادرة بمقتضى المواد ذوات الأرقام (10) و (12) و (14) و (15) و (19) من نظام بيع الأراضي وتأجيرها في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (7) لسنة 2001 وتعديلاته.

المادة 1

تسمى هذه التعليمات (تعليمات إجراءات بيع أراضي منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وتأجيرها لسنة 2018 ويعمل بها اعتباراً من تاريخ إقرارها من مجلس المفوضين .

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه التعليمات 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.
المديرية: مديرية الأراضي والعقارات
المدير : مدير المديرية
اللجنة: لجنة الأراضي المشكلة في السلطة بقرار من المجلس .
الأراضي: الأراضي المملوكة للسلطة في المنطقة .
الطلب: طلب شراء أي من الأراضي أو استئجارها وفق النموذج المعتمد .
الفرص الاستثمارية: البيع أو التأجير المشروط بإقامة مشروع خلال المدد المحددة بالنظام .
التصرف: البيع أو التأجير أو التخصيص .

المادة 3

على المجلس التقيد بأسس التنظيم والأبنية وفقاً لأحكام المادة (43) من القانون وذلك عند التصرف بالأراضي.

المادة 4

مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة (44) من القانون يتم التصرف بالأراضي عن طريق المزاد بالظرف المختوم وفقاً لما يلي:

1. يقوم المجلس بتحديد قطع الأراضي التي يتم طرحها للبيع أو التأجير عن طريق المزاد بالظرف المختوم بناءً على تنسيب المديرية .

2. يتم اعتماد الحد الأدنى لسعر البيع أو التأجير للأراضي التي يتم طرحها عن طريق المزاد بالظرف المختوم من قبل المجلس بناءً على تنسيب لجنة التخمين في السلطة .

3. تكون قيمة التأمين المطلوب لغايات التقدم لشراء الأراضي أو استئجارها عن طريق المزاد بالظرف المختوم بمقدار (20%) من الحد الأدنى لسعر البيع أو التأجير الذي يقرره المجلس .

4. تتم الدعوة من قبل المديرية للمزاد عن طريق الإعلان عنه في صحيفتين محليتين وبيان تفاصيله من حيث أرقام قطع الأراضي ومساحاتها واستعمالاتها واحكامها التنظيمية والحد الأدنى المقرر لسعر بيعها وقيمة التأمين المطلوب .

5. يتم التقدم للمديرية لشراء قطع الأراضي أو تأجيرها عن طريق المزاد بالظرف المختوم من خلال طلبات يتم فيها بيان كافة الشروط المطلوبة بحيث يكون الطلب الواحد عن قطعة واحدة فقط ويتم وضع الطلب مرفقاً به شيك مصدق أو إيصال مالي بقيمة التأمين المطلوب في مغلف مغلق .

6. أ. يجوز للأشخاص الطبيعيين من غير الأردنيين والأشخاص المعنويين التقدم لشراء الأراضي أو استئجارها عن طريق المزاد بالظرف المختوم مع مراعاة أحكام وتعليمات بيع الأموال غير المنقولة وتأجيرها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة رقم (132) لسنة 2007 وفي حال عدم الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية يعتبر قرار الترسية المبدئي المشروط بالموافقات اللازمة ملغى حكماً ويتم إعادة قيمة التأمين المقرر وأية مبالغ مسددة على حساب ثمن القطعة للمحال عليه مع إعلامه بإلغاء قرار الترسية

ب. في حال عدم موافقة الجهات المعنية على بيع الجهات أعلاه أو الاستتلاف عن استكمال إجراءات الشراء أو الاستئجار تتم الإحالة على المزاد الذي يليه إذا رغب شريطة أن يكون فارق السعر لا يقل عن (10%) من السعر المقدم من المزاد الأول .

7. يتم فتح الصندوق المخصص لإيداع طلبات المزاد في التاريخ والوقت المحددين بحضور ثلاثة من أعضاء اللجنة على الأقل على ان يكون من بينهم امين سر اللجنة ومن يرغب من مقدمي هذه الطلبات ويتم حصر عدد المغلفات المودعة في الصندوق ويتم التوقيع عليها من قبل هؤلاء الأعضاء ، كما يتم تنظيم محضر بذلك .

8. يتم فتح مغلفات طلبات المزاد من قبل اللجنة في حال انعقاد جلستها بنفس اليوم وذلك بحضور من يرغب من مقدمي الطلبات وفي حال تعذر انعقاد جلسة اللجنة بنفس يوم إغلاق الصندوق يتم حفظ المغلفات تحت مسؤولية مدير المديرية ليتم فتحها من قبل اللجنة بحضور من يرغب من مقدمي الطلبات في أول جلسة تعدها .

9. تقوم اللجنة باستبعاد أية طلبات يتم إيداعها بدون مغلفات أو ضمن مغلفات غير مغلقة أو اي مخالفة لبنود هذه المادة .

10. في حال كان عدد الطلبات المقدمة على القطعة لا يزيد على طلب واحد يتم استبعاد الطلب وإعادة طرح القطعة للبيع عن طريق المزاد بالظرف المختوم ولمرة اخرى ، وللمجلس الحق في المرة الثالثة وبتنسيب من اللجنة التصرف بالقطعة بالبيع المباشر على ان يتم اخطار مقدم الطلب بذلك .

11. في حال تساوي العروض المقدمة على أي من القطع يتم رد الطلبات المقدمة وإعادة طرحها للبيع على طريق المزاد على أن يتم إخطار مقدميها بذلك .

12. تتم الإحالة عن المزاد المتقدم بأعلى سعر والملتزم بشروط المزادة .
13. تتقاضى المديرية بدل مقداره (20) دينار عن كل طلب لشراء الاراضي او أستجارها يقدم لها .

المادة 5

للمجلس ولأسباب مبررة التصرف بالأراضي من خلال البيع أو التاجير المباشر عن طريق طلبات تقدم بشكل مباشر إلى المديرية أو من خلال طرح فرص استثمارية على أن يقرر المجلس ذلك في كل حالة بناءً على تنسيب اللجنة .

المادة 6

تقوم المديرية وبقرار من المجلس بطرح قطع اراضي كفرص استثمارية في المنطقة ، على ان يتم وضع شروط مرجعية لهذه الفرص وتحديد الاستعمالات والغايات والزام المستفيد بتنفيذ المشاريع خلال المدد المحددة بالنظام .

المادة 7

يتولى المجلس بناءً على تنسيب مدير مديرية الأراضي والعقارات للمفوض المعني وبما يتناسب مع سياسات وخطط وبرامج السلطة إقرار ما يلي :

أ. قوائم الأراضي المتاحة للتصرف بها .

ب. نماذج عقود الإيجار والبيع والتطوير .

ج. طلبات الشراء عن طريق المزاد بالظرف المختوم.

د. نماذج الإعلان عن التصرف بالأراضي المتاحة .

هـ. اعداد الشروط المرجعية لغايات الفرص الاستثمارية .

المادة 8

أ- في حال صدور قرار الموافقة على البيع من قبل المجلس ، يلتزم المشتري بدفع كامل قيمة المبلغ المطلوب نقدا وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه قرار الموافقة ، وبخلاف ذلك يعتبر قرار الموافقة لاغيا .

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة للمجلس تقسيط ثمن قطعة الارض على ان تضاف نسبة 9% على سعر البيع .

المادة 9

تتولى المديرية مراقبة تقييد المشتري أو المستأجر بشروط العقد وأحكام النظام وهذه التعليمات وتوجيه الإنذارات اللازمة في حال تجاوز المدد الزمنية المحددة في العقد وفي حال عدم الإلتزام بشروط المزاد و/أو البيع و/أو الاستتلاف يتم مصادرة قيمة التأمين المقدم بواقع (20%) من ثمن الأرض.

المادة 10

أتشكل في السلطة لجنة تسمى (لجنة الأراضي) يتألف أعضاؤها من مفوض واحد يكون رئيساً للجنة وعضوية موظفين من السلطة ويسمى رئيس اللجنة أميناً لسر اللجنة من بينهم يتولى تبليغ الدعوة لاجتماعاتها وتدوين محاضرها والقرارات المتخذة فيها وكل ما يتعلق بأعمالها .

ب- ترفع اللجنة توصياتها بخصوص بيع وتأجير الأراضي والامور ذات الصلة بالتصرف بالأراضي وإية مهام أخرى تكلف بها بموجب قرار التشكيل للمجلس .

ج- تعقد اللجنة اجتماعها بدعوة من رئيسها ، وذلك في المكان والزمان المحددين في الدعوة .

د- تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم رئيسها

هـ- يجوز لرئيس اللجنة دعوة من يراه مناسباً من موظفي السلطة لحضور اجتماعات اللجنة دون أن يكون له حق التصويت على قراراتها .

و- تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها الحاضرين ، ولا يجوز لعضو اللجنة الامتناع عن التصويت ، وفي حال وجود رأي مخالف لأي من أعضائها يترتب على العضو المخالف تدوين رأيه خطياً في محضر الاجتماع والتوقيع عليه وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة .

المادة 11

للمجلس الموافقة على توصيات اللجنة أو رفضها أو تعديلها .

المادة 12

تتولى لجنة التخمين بناءً على طلب المجلس أو اللجنة بيان القيم التقديرية لأسعار بيع الأراضي وبدلات تأجيرها .

المادة 13

يتعين على جميع المديريات في السلطة تزويد اللجنة بالمعلومات اللازمة لدراسة الطلبات وإعداد التوصيات المناسبة بشأنها وذلك خلال مدة ثلاثة أيام من تاريخ طلب اللجنة ، ما لم تقتض طبيعة المعلومات المطلوبة غير ذلك .

المادة 14

تلغى تعليمات بيع الاراضي وتأجيرها في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة
رقم (143) لسنة 2009 .

ناصر الشريدة
رئيس مجلس المفوضين