

استنادا الى أحكام البند (ثالثا) من المادة (٨٠) من الدستور والفقرة (أ) من البندين (ثانيا) و (رابعا) من المادة (١٠) والمادة (٣٠) من قانون الاستثمار (المعدل) رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ صدر النظام الآتي :-

نظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠

نظام بيع وايجار عقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار

المادة - ١ -

تسري احكام هذا النظام على المستثمر العراقي والاجنبي الحاصل على اجازة الاستثمار وفقا لاحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ (المعدل).

المادة - ٢ -

يهدف هذا النظام الى ما ياتي:-

اولا:- تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية بشكل عام ومشاريع الاسكان بوجه خاص.

ثانيا:- تقليل الكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن.

ثالثا:- تمكين المستثمرين من تنفيذ المشاريع الاستثمارية في العراق وخاصة بناء وحدات سكنية بأنماط مختلفة من السكن لتغطية متطلبات فئات المواطنين في ضوء أُمكانياتهم المادية.

رابعا:- تنظيم اسس تحديد بدلات بيع و تقدير قيمة إيجار عقارات و اراضي الدولة للمستثمرين و/ او تحديد عائدات الدولة من المشاريع الاستثمارية المقامة عليها.

المادة-٣-

أولاً- تلزم وزارتا المالية والبلديات والاشغال العامة و أمانة بغداد و البلديات في المحافظات والهيئات و الدوائر غير المرتبطة بوزارة، بتوفير الاراضي و العقارات الصالحة لاقامة المشاريع الاستثمارية واعلام الهيئة الوطنية للاستثمار بارقامها ومساحاتها وعائديتها وجنسها واستخداماتها.
ثانياً:- تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الاقليم او هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة في اقليم تحديد العقارات و الاراضي الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية المقررة.

المادة - ٤ -

تم تعديل نص المادة (٤) من نظام بيع وايجار عقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (١) من نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠ نظام التعديل الاول لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ ليكون على النحو الآتي :

تقدر قيمة الاراضي والعقارات العائدة لدوائر الدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستثمارية ماعدا مشاريع الإسكان من قبل لجان تشكل على الوجه الآتي :

أ- للمشاريع الاستثمارية التي تزيد قيمتها على (٢٥٠) مليون دولار اميركي تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار على النحو الآتي :

- رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار - رئيسا .

- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - عضوا .

- مدير عام الهيئة العامة للضرائب - عضوا .

- مدير عام التسجيل العقاري - عضوا .

- ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا .

ب - للمشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن (٢٥٠) مليون دولار اميركي تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة استثمار الاقليم او هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة في اقليم وعلى النحو الآتي :

- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - رئيسا .

- ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار - عضوا .

- ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة - عضوا .
- ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة - عضوا .
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا .

***النص القديم للمادة ٤- حسب نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠**

تقدر قيمة الاراضي والعقارات العائدة لدوائر الدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستثمارية ماعدا مشاريع الإسكان من قبل لجان تشكل على الوجه الاتي:

أ- للمشاريع الاستثمارية التي تزيد قيمتها على (٢٥٠) مليون دولار امريكي تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار على النحو الاتي:

- رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار- رئيسا .
- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - عضوا .
- مدير عام الهيئة العامة للضرائب - عضوا .
- مدير عام التسجيل العقاري - عضوا .
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا .

ب- للمشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن (٢٥٠) مليون دولار امريكي تشكل لجان من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة استثمار الاقليم او هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة في اقليم وعلى النحو الاتي :-

- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - رئيسا .
- ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار - عضوا .
- ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة - عضوا .
- ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة - عضوا .
- ممثل عن الجهة المالكة للعقار او الارض - عضوا .

المادة - ٥ -

تم تعديل نص المادة (٥) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (٢) من نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠ نظام التعديل الاول لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ ليكون على النحو الآتي :-

للهيئة الوطنية للاستثمار ولاغراض الإسكان تمليك الأرض إلى المستثمر مجانا ، ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن .
ثانيا- تتولى اللجان المشكلة وفق المادة (٤) أعلاه تحديد اقيام الأراضي لأغراض الاستثمار عدا الإسكان ولها الاستعانة بالخبراء المختصين لهذا الغرض .

*** النص القديم للمادة ٥ حسب نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠**

أولا - للهيئة الوطنية للاستثمار ولاغراض الإسكان تمليك الأرض إلى المستثمر مجانا، ولا يحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن.
ثانيا- تتولى اللجان المشكلة وفق المادة (٤) أعلاه تحديد اقيام الأراضي لأغراض الاستثمار عدا الإسكان و لها الاستعانة بالخبراء المختصين لهذا الغرض.

المادة - ٦ -

أولا - توضع اشارة عدم تصرف على سند الملكية الى حين تنفيذ المستثمر التزاماته و بتأييد من هيئة الاستثمار المانحة للاجازة.
ثانيا - يلتزم المستثمر العراقي او الاجنبي بالغرض الذي ملكت مسن اجله الارض او العقار و بعدم المضاربة بهما.

ثالثا - في حالة اخفاق المستثمر العراقي او الاجنبي الذي تملك ارضا او عقارا بموجب هذا القانون ، في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم مع هيئة الاستثمار المانحة للاجازة تتولى دائرة التسجيل العقاري و بناءا على طلب من الهيئة المذكورة ، الغاء التسجيل وإعادة الأرض أو العقار إلى مالكيها السابقين. رابعا - يلتزم المستثمر العراقي او الاجنبي بتشييد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق و بيعها الى المواطنين وفقا لتعليمات تصدر لهذا الغرض من الهيئة الوطنية للاستثمار. وللمستثمر العراقي او الاجنبي ان يتصرف ببقية اجزاء المشروع الاسكاني طيلة فترة الاجازة وفق شروط الاتفاق المبرم معه.

المادة - ٧ -

تم تعديل نص المادة (٧) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (٣) من نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠ نظام التعديل الاول لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ ليكون على النحو الآتي :-

تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي اللازمة لتنفيذ المدن السكنية المتعددة الأغراض (مجمع سكني ، ترفيهي ، وغيرها) على النحو الآتي :
اولا : يقوم المستثمر باعادة الاراضي التي تستخدم للنفع العام مثل (الحدائق ، الشوارع ، وغيرها) الى الجهات الحكومية المعنية خلال سنة من تاريخ انجاز المشروع مجانا .
ثانيا : تم تعديل هذه الفقرة بموجب المادة (١) من نظام رقم ٥ لسنة ٢٠١١ نظام التعديل الثاني لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ المعدل لنقرا كالاتي :-

تخصص الاراضي لاغراض تشييد المشاريع الخدمية او التجارية ضمن المدن السكنية للمستثمرين مقابل حصة قدرها (٧%) من بدل الايجار السنوي للارض ، وتقدر من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام على ان يخصص بدل الحصة المذكورة للخدمات تستوفيهها المحافظة والبلدية ذات العلاقة مناصفة .

*** النص القديم للفقرة ثانيا من المادة ٧/ حسب نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠**
تخصص الأراضي لأغراض تشييد المشاريع الخدمية او التجارية ضمن المدينة السكنية للمستثمرين مجانا مقابل حصة للمحافظة ذات العلاقة قدرها (٣ %) من قيمة الأراض سنويا وتقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

* النص القديم للمادة ٧ حسب نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠

تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي اللازمة لتنفيذ المدن السكنية المتعددة الاغراض (مجمع سكني ، ترفيهي ، وغيرها) على النحو الآتي:
اولا :- يقوم المستثمر باعادة الأراضي التي تستخدم للنفع العام مثل (الحدائق ، الشوارع ، وغيرها) إلى الجهات الحكومية المعنية خلال سنة من تاريخ انجاز المشروع مجانا .
ثانيا:- تخصص الأراضي لاغراض تشييد المشاريع الخدمية او التجارية ضمن المدينة السكنية للمستثمرين مجانا مقابل حصة للمحافظة ذات العلاقة قدرها (٣ %) من قيمة الأراض سنويا وتقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠

المادة - ٨ -

تم تعديل نص المادة (٨) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (٤) من نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠ نظام التعديل الاول لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ ليكون على النحو الآتي :

تؤجر الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الصناعية والزراعية والخدمية والسياحية والترفيهية وغيرها على النحو الآتي :

أولاً : المشاريع الزراعية الاستراتيجية التي تؤدي الى زيادة وتحسين الانتاج الحيواني ، والنباتي وكما يأتي :
١ - الأراضي المستصلحة الصالحة للزراعة ولها حصة مائة ببدل ايجار قدره ٢٠% من بدل ايجارها السنوي

المقدر من اللجان المشار إليها في المادة (٤) ، من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

٢ - الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١٠% من بدل ايجارها السنوي المقدر من اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

٣ - الأراضي غير المستصلحة وغير الصالحة للزراعة وليس لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١% من بدل ايجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثانيا : المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لاغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل ايجار قدره ٢% من بدل ايجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثالثا : المشاريع الكهربائية و النفطية و غيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة بناء ، تشغيل ، تملك (BOO) و بناء ، تشغيل ، تحويل الى الجهة المستفيدة (BOT) ببدل ايجار قدره ٢% من بدل ايجارها السنوي المقدر من المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

رابعا : المشاريع الخدمية (مشاريع المستشفيات و المراكز التعليمية و الجامعات وغيرها) ببدل ايجار قدره ٥% من بدل ايجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

* النص القديم للمادة - ٨ - حسب نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠

تؤجر الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية الصناعية و الزراعية و الخدمية و السياحية و الترفيهية و غيرها على النحو الآتي :

أولاً : المشاريع الزراعية الاستراتيجية التي تؤدي الى زيادة و تحسين الانتاج الحيواني ، و النباتي و كما يأتي :

١ . الأراضي المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ٢٠ % من بدل ايجارها السنوي المقدر من اللجان المشار إليها في المادة (٤) ، من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

٢ . الأراضي غير المستصلحة الصالحة للزراعة و لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١٠ % من بدل ايجارها السنوي المقدر من اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

٣ . الأراضي غير المستصلحة و غير الصالحة للزراعة و ليس لها حصة مائة ببدل ايجار قدره ١ % من بدل ايجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في و المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثانيا :المشاريع الصناعية التي تقام في المناطق التي تحدد لاغراض المشاريع الاستثمارية الصناعية ببدل ايجار قدره ٢ % من بدل ايجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثالثا :المشاريع الكهربائية و النفطية و غيرها الواقعة خارج حدود البلدية التي تنفذ بصيغة بناء ، تشغيل، تملك (BOO) و بناء، تشغيل ، تحويل الى الجهة المستفيدة (BOT) ببدل ايجار قدره ٢ % من بدل ايجارها السنوي المقدر من المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

رابعا :المشاريع الخدمية (مشاريع المستشفيات و المراكز التعليمية و الجامعات و غيرها) ببدل ايجار قدره ٥ % من بدل ايجارها السنوي المقدر من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

المادة -٩-

تم تعديل نص المادة (٩) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (١) من نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠ نظام التعديل الاول لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ كما تم تعديلها بموجب المادة (٢) من نظام رقم ٥ لسنة ٢٠١١ نظام التعديل الثاني لنظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ ليكون على النحو الآتي:

تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية المبينة في ادناه على النحو التالي :

اولا :- المشاريع السياحية (المدن السياحية ومدن الالعاب والمجمعات الترفيهية وغيرها) مقابل حصة قدرها (١٠%) سنويا من بدل ايجار الارض المقدره من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام تخصص للجهة مالكة الارض .

ثانيا :- المشاريع التجارية (المراكز التجارية والفنادق وغيرها) مقابل حصة قدرها (١٠%) سنويا من بدل ايجار الارض المقدره من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام تخصص للجهة مالكة الارض و للسنوات الثلاث الاولى من تاريخ بدء التشغيل التجاري للمشروع وتكون النسبة بعد انتهاء المدة المذكورة (٥%) من قيمة الارض من قبل اللجان المشار اليها في المادة (٤) من هذا النظام ويثبت ذلك في العقد الاستثماري المبرم بين الطرفين .

* النص القديم للمادة -٩- حسب نظام رقم ١ لسنة ٢٠١٠

تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية المبينة في ادناه على النحو الآتي :

اولا : المشاريع السياحية (المدن السياحية ومدن الالعاب و المجمعات الترفيهية وغيرها) مقابل حصة للدولة قدرها (٥ %) سنويا من قيمة الأرض المقدره من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

ثانيا : المشاريع التجارية (المراكز التجارية و الفنادق وغيرها) مقابل حصة للدولة قدرها (٥ %) سنويا من قيمة الأرض المقدره من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

* النص القديم للمادة -٩- حسب نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠

تخصص الهيئة الوطنية للاستثمار الاراضي المطلوبة لاغراض تنفيذ المشاريع الاستثمارية المبينة في ادناه على النحو الآتي:

اولا: المشاريع السياحية (المدن السياحية ومدن الالعاب و المجمعات الترفيهية وغيرها) مقابل حصة للدولة لسنة ٢٠١٠ .

ثانيا : المشاريع التجارية (المراكز التجارية و الفنادق وغيرها) مقابل حصة للدولة قدرها (٥ %) سنويا من قيمة الأرض المقدره من قبل اللجان المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .

المادة-١٠-

تم اضافة المادة التالية الى نظام بيع و ايجار عقارات و اراضي الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (٣) من نظام رقم ٥ لسنة ٢٠١١ وتم تغيير تسلسل المواد الاخرى تبعا لذلك وتقرأ على النحو التالي :-

يبدأ تاريخ استحقاق بدل الارض ابتداء من تاريخ بدء التشغيل التجاري للمشروع على ان يلتزم المستثمر لانجاز المشروع بالمدة المحددة في العقد .

المادة -١١-

تم تعديل تسلسل هذه المادة بعد اضافة المادة (١٠) اعلاه الى نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (٣) من نظام رقم ٥ لسنة ٢٠١١

لرئيس الهيئة الوطنية للاستثمار إصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ أحكام هذا النظام.

المادة-١٢-

تم تعديل تسلسل هذه المادة بعد اضافة المادة (١٠) اعلاه الى نظام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بموجب المادة (٣)
من نظام رقم ٥ لسنة ٢٠١١

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية و يعتبر نافذا من تاريخ صدوره.

نوري كامل المالكي
رئيس مجلس الوزراء
٢٠١٠/١٢/٢٨