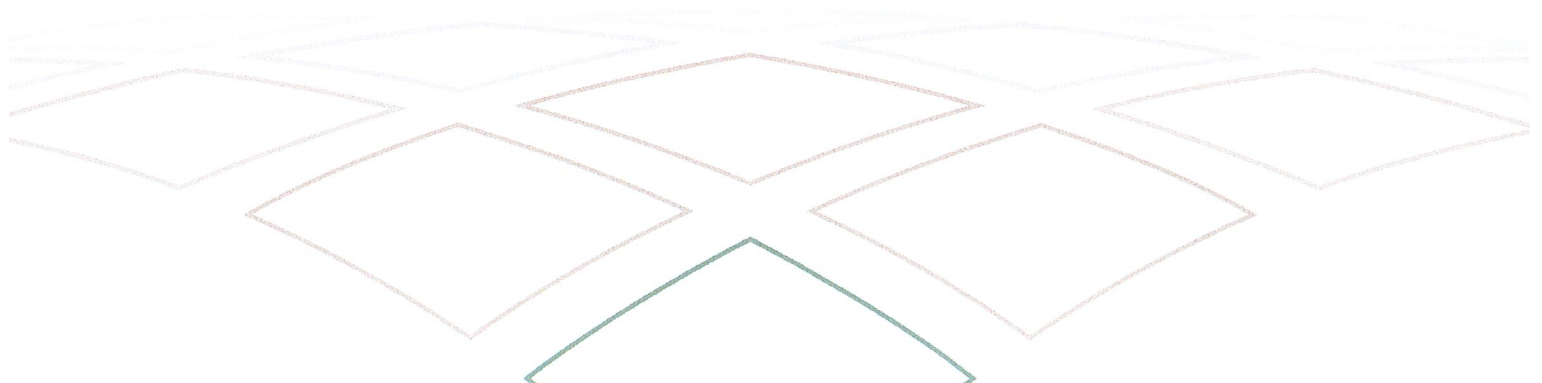




الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

مشروع ضوابط تملك الدولة للعقار

جمادى الآخرة ١٤٤٤ هـ - ديسمبر ٢٠٢٢ م





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

الإصدارات

الاعتمادات	تاريخ القرار	رقم القرار	رقم الإصدار
مجلس الإدارة	١٤٤٤/٠٦/٠٤ هـ	ق/٣/١٦/٢٠٢٢	الأول





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

الفصل الأول: التعريفات والنطاق

المادة الأولى:

يُقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أيما وردت في هذه الضوابط- المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

المحافظ: محافظ الهيئة.

الجهة الحكومية: الوزارات والأجهزة الحكومية والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة.

الضوابط: ضوابط تملك الدولة للعقار.

الطلب: طلب الشراء المقدم من الجهة الحكومية وفق النموذج المعد لذلك.

العقار: أرض أو بناء أو مرفق أو وحدة عقارية بمواصفات معينة ومملوك بصك ملكية.

المعايير الفنية: معايير ومواصفات عقارات الدولة المعتمدة التي تضعها الهيئة.

البوابة: البوابة الإلكترونية المعتمدة من الهيئة.

المادة الثانية:

تسري أحكام هذه الضوابط على طلبات تملك العقار المقدمة من الجهات الحكومية داخل المملكة العربية السعودية.

الفصل الثاني: شروط التملك

المادة الثالثة:

للجهة الحكومية تملك عقار عند الحاجة له وفقاً للضوابط، مع التقيد بالشروط الآتية:

- 1- ألا يكون لدى الجهة الحكومية عقار غير مستغل يلبي احتياجاتها.
- 2- ألا يتوافر عقار للدولة يلبي احتياج الجهة الحكومية الراغبة بالتملك.
- 3- موافقة المجلس للجهة الحكومية التي ليس لديها صلاحية نظامية لتملك العقار.
- 4- أن يتوافر لدى الجهة الحكومية الاعتماد المالي اللازم لتملك العقار.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الرابعة:

يُشترط في العقار المراد تملكه الآتي:

- ١- أن يكون العقار مملوكاً بصك ملكية.
- ٢- أن يكون خالياً من العيوب، بناءً على تقرير صادر من مكتب هندسي معتمد.
- ٣- أن تتوفر فيه التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- ٤- ألا تكون على العقار مخالفة من أي جهة مختصة، أو يكون محل نزاع قضائي في ملكيته أو منافعه.
- ٥- أن تتناسب مواصفات العقار مع حاجة الجهة الحكومية الراغبة بالتملك.
- ٦- استيفاء العقار للمعايير الفنية.

الفصل الثالث: أنواع التملك

المادة الخامسة:

يجوز للجهة الحكومية تملك العقار بأحد صور التملك الآتية:

- ١- الشراء بثمن حال.
- ٢- الشراء بثمن آجل، سواءً كان سداد الثمن المؤجل دفعة واحدة، أو وفق أقساط محددة.
- ٣- الإيجار المنتهي بالتمليك، وفقاً لأحكام نظام استئجار الدولة للعقار.
- ٤- الشراء على الخارطة، وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة.
- ٥- شراء الوحدات العقارية المفرزة، وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة.
- ٦- أي صورة أخرى يوافق عليها المجلس.

الفصل الرابع: إجراءات التملك

المادة السادسة:

- ١- على الجهة الحكومية الراغبة بالتملك التقدم بالطلب إلى الهيئة، على أن يكون مقدم الطلب مفوضاً من صاحب الصلاحية في الجهة الحكومية.
- ٢- على الجهة الحكومية عند التقدم بالطلب تزويد الهيئة بجميع المستندات والمعلومات الداعمة لطلب التملك بحسب ما تحدده الهيئة، بالإضافة إلى تعبئة نموذج طلب التملك المعتمد من الهيئة.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة السابعة:

تتقدم الجهة الحكومية بطلب التملك وفق النموذج المعدّ من قبل الهيئة، على أن يتضمّن ما يلي:

- ١- المدينة المراد التملك بها.
- ٢- نوع العقار المراد تملكه.
- ٣- الغرض من التملك.
- ٤- مواصفات ومساحة للعقار ومسطحات المباني، والمرافق المطلوب توفرها في العقار.
- ٥- بيان بالعقارات التي تقع تحت تصرف الجهة الحكومية الراغبة في التملك، وتحديد نوع استغلالها وكفاءته وفق المعايير التي تضعها الهيئة.
- ٦- أي بيانات أخرى تطلبها الهيئة.

المادة الثامنة:

على الهيئة قبل الإعلان عن الطلب التحقق من الآتي:

- ١- استيفاء الطلب للشروط الواردة في المادة (الثالثة) من الضوابط.
- ٢- تقدير الاحتياج الفعلي للجهة الحكومية الطالبة للتملك.
- ٣- تحديد القيمة التقديرية للعقار.

المادة التاسعة:

تعلن الهيئة عن طلبات التملك من خلال منافسة عامة تطرحها عبر البوابة، ويستثنى من ذلك الطلبات الآتية:

- ١- العقارات المستأجرة من قبل الجهة الحكومية إذا رغبت الجهة بتملكها.
- ٢- العقارات المملوكة لجهة حكومية أخرى أو الشركات التي تملك الدولة فيها أكثر من ٥١% من رأس مالها.
- ٣- عدم تقديم عروض مقبولة بعد الإعلان عن طلب تملك عقار في منافسة عامة.
- ٤- تملك الجهات الحكومية للعقارات المخصصة لها كمرافق في المخططات الخاصة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٧) وتاريخ ١٣/٧/١٤٣٨ هـ.
- ٥- أي حالة أخرى يوافق عليها المجلس.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة العاشرة:

- ١- يُقوّم العقار المراد تملكه مالياً من قبل (ثلاثة) مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ٢- تتولى الهيئة التعاقد مع المقيمين المشار إليهم في الفقرة (١) من هذه المادة ودفع أتعابهم.
- ٣- يحدد المجلس المقابل المالي للأعمال والخدمات التي تقدمها الهيئة للجهة الحكومية في عملية تملك العقار.

الفصل الخامس: العروض

المادة الحادية عشرة:

على الهيئة عند الإعلان عن رغبة الجهة الحكومية بتملك العقار عبر البوابة، مراعاة الآتي:

- ١- وضع مواصفات عامة للعقارات المطلوب تملكها بحيث لا تنطبق على عقار معين، وتضمن هذه المواصفات في كراسة شروط المنافسة.
- ٢- ألا تقل المدة من تاريخ نشر الإعلان في البوابة وحتى الموعد النهائي لتقديم العروض عن المدد الآتية:
 - أ. (ثلاثون) يوماً للطلبات التي تقل كلفتها التقديرية عن (مائة مليون) ريال.
 - ب. (ستون) يوماً للطلبات التي تزيد كلفتها التقديرية عن (مائة مليون) ريال.
- ٣- تحديد موعد تقديم العروض وفتح العروض ومكانها.

المادة الثانية عشرة:

- ١- تُقدّم العروض عبر البوابة في ملفين إلكترونيين مشفرين، أحدهما يتضمن العرض الفني والآخر العرض المالي.
- ٢- تُقدّم العروض في الموعد المحدد لقبولها، ولا يجوز قبول العروض التي تقدم بخلاف ذلك.
- ٣- تكون مدة سريان العروض (تسعين) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لفتحها، قابلة للتمديد.
- ٤- تُقدّم العروض باللغة العربية، ويمكن تقديم العروض أو أجزاء منها بلغة غير العربية بشرط تقديم ترجمة معتمدة للغة العربية وتكون الحجة للنص العربي.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الثالثة عشرة:

- ١- تُشكل في الهيئة لجنة أو أكثر لفتح العروض لا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة)، إضافة إلى رئيسها وينص في التشكيل على عضو احتياطي ويعاد تشكيل اللجنة كل (ثلاث) سنوات.
- ٢- تُشكل لجنة أو أكثر لفحص العروض برئاسة الهيئة، وعضوية ممثلين من: وزارة المالية، وهيئة كفاءة الانفاق والمشروعات الحكومية، والجهة الحكومية الطالبة للتملك. على أن يكون من بينهم أحد المهندسين أو الفنيين المختصين، تتولى اللجنة الآتي:
 - أ. مراجعة التقييمات المالية للعقار وتحديد القيمة العادلة للعقار.
 - ب. تقويم العقار فنياً للتأكد من تناسب مواصفاته مع حاجة الجهة الحكومية الراغبة بالتملك، واستيفائه للمعايير الفنية.
 - ج. التوصية للمحافظ بالعقار المناسب.

المادة الرابعة عشرة:

تبلغ الهيئة الجهة الحكومية بموافقة المحافظ؛ لاستكمال إجراءات تملك العقار.

الفصل السادس: الأحكام الختامية

المادة الخامسة عشرة:

- ١- يبرم رئيس الجهة الحكومية -أو من يفوضه- عقد تملك العقار بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في الضوابط.
- ٢- تتولى الجهة الحكومية إدارة عقد التملك وسداد قيمته.
- ٣- تزود الجهة الحكومية الهيئة بنسخة من عقد التملك وما يطرأ عليه من تعديل أو إنهاء.

المادة السادسة عشرة:

يجوز تضامن عدة جهات حكومية في طلب تملك عقار واحد، وتسري عليه أحكام هذه الضوابط.

المادة السابعة عشرة:

تضع الهيئة نماذج لعقود تملك العقارات وفقاً للضوابط، على أن تتضمن أحكام الفسخ والضمان والتنازل عن العقد لجهة حكومية أو الغير بما يراعي تحقيق المصلحة العامة.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الثامنة عشرة:

تكون العقود ووثائقها وملحقاتها باللغة العربية، ويجوز استخدام لغة أخرى إلى جانب العربية على أن تكون اللغة العربية هي المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه وتحديد مواصفاته ومخططاته والمراسلات المتعلقة به.

المادة التاسعة عشرة:

تكون القيمة الإجمالية لعقد التملك شاملة جميع تكاليفه، كالرسوم وغيرها.

المادة العشرون:

يجوز أن تتخذ الإجراءات المنصوص عليها في الضوابط إلكترونياً، وذلك من خلال البوابة.

المادة الواحدة والعشرون:

تتولى الهيئة -بناءً على طلب الجهة الحكومية- إنهاء إجراءات الإفراغ وقبوله، وتسجيل صك ملكية العقار باسم عقارات الدولة وذلك وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

المادة الثانية والعشرون:

تصدر هذه الضوابط بقرار من المجلس، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.

