

اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة

الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٧/١٩١

استنادا الى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ في شأن تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة،
والى المرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ بشأن نظام السجل العقاري،
والى المرسوم السلطاني رقم ٩٨/٤٧ بإصدار القانون المالي،
والى المرسوم السلطاني رقم ٩٥/١٦ بإصدار قانون إقامة الأجانب،
والى اللائحة التنفيذية لقانون إقامة الأجانب الصادرة بقرار المفتش العام للشرطة والجمارك رقم ٩٦/٦٣،
والى رسالة الأمانة العامة لمجلس الوزراء رقم (أ ع م و / ١٠٢ / ١٨٣) المؤرخة في ٢٢ محرم ١٤٢٨ هـ الموافق ١٠ فبراير ٢٠٠٧ م،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

تقرر

المادة الأولى: يعمل بأحكام اللائحة المرفقة في شأن نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة.
المادة الثانية: يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة.
المادة الثالثة: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره

صدر في: ٧ رمضان ١٤٢٨ هـ

الموافق: ١٩ سبتمبر ٢٠٠٧ م

سيف بن محمد بن سيف الشيبيني

وزير الإسكان

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١) : في تطبيق أحكام هذه اللائحة تكون للعبارات والكلمات التالية المعنى المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص غير ذلك :

- الوزارة: وزارة الإسكان
- الوزير : وزير الإسكان
- النظام: نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ .
- المجمع السياحي المتكامل: مساحة من الأرض يتم تخصيصها لإقامة مشروع سياحي متكامل يوفر جميع الخدمات السياحية العقارية أو بعضها سواء تم هذا التخصيص عن طريق منح حق إنتفاع، أو عن طريق تملك هذه الأرض، وذلك وفقاً للترخيص الصادر من اللجنة الحكومية للتراخيص.
- المطور: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك الأرض أو حصل على حق إنتفاع بها ، لإقامة مجمع سياحي متكامل عليها وتطويره وفقاً للترخيص الصادر من اللجنة الحكومية للتراخيص.
- اللجنة الوزارية: اللجنة الوزارية للسياحة المنصوص عليها بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١١٧ .
- المشتري: كل من حصل على قطعة أرض أو وحدة مبنية ولم يستكمل إجراءات تسجيلها.
- المالك: كل شخص طبيعي أو اعتباري تملك عقاراً سواءً كان وحدة مكتملة البناء أو أرضاً معدة للبناء أو الإستغلال في مجمع سياحي متكامل بإحدى طرق التملك المقررة قانوناً وتم تسجيل ملكيته في السجل العقاري بعد سداد الرسوم المقررة قانوناً.
- الحصة: المبلغ الذي تحصله الوزارة من المطور الحاصل على الأرض الحكومية بطريق الإنتفاع نظير تحويل الإنتفاع إلى التملك.
- الوحدة مكتملة البناء: الوحدة التي تم بناء كامل جدرانها الخارجية والداخلية والسقف والأبواب والنوافذ حتى لو كانت غير مكتملة التشطيبات الأخرى الداخلية وذلك وفقاً للعرف السائد في مثل هذه الأعمال.
- اللجنة: اللجنة الحكومية المنصوص عليها في المادة (٥) من النظام المنوط بها البيع بالمزاد العلني.
- اللجنة الحكومية للتراخيص: اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩) من النظام المنوط بها ترخيص المجمعات السياحية المتكاملة.

المادة (٢) : يجوز تملك العمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الوحدات المبنية أو قطع الأراضي المعدة للبناء أو الإستغلال في المجمعات السياحية المتكاملة بغرض السكن أو الإستثمار وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة .

المادة (٣) : يجوز للجنة الوزارية - وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة - أن تخطر اللجنة الحكومية للتراخيص بعدم منح صفة المجمعات السياحية المتكاملة لبعض المواقع التي ترى حصر التملك فيها على العمانيين دون غيرهم.

المادة (٤) : يجوز أن يشترك شخصان طبيعيان مرتبطان بصلة قرابة من الدرجة الأولى في ملكية وحدة مبنية أو قطعة أرض معدة للبناء وتسري على كل منهما الشروط والأحكام الواردة بهذه اللائحة.

المادة (٥) : يشترط للترخيص بإقامة مجمع سياحي متكامل ما يأتي :

أ- ألا تقل مساحة الأرض المخصصة عن ٢٠٠ ألف متر مربع، وبالنسبة للمجمع السياحي الذي تتطلب إقامته مساحة أكبر من الحد الأدنى المسموح به على أرض حكومية تحدد مساحته من قبل اللجنة الوزارية وبعد موافقة مجلس الوزراء.

ب- أن تكون الأرض بحسب إستعمالاتها تجارية أو تجارية سكنية أو سياحية.

ج - أن يعد المطور مخططات أولية توافق عليها وزارة السياحة واللجنة الحكومية للتراخيص.

د- ألا تزيد نسبة الأرض المستغلة في البناء على ٣٠٪ من إجمالي مساحة الأرض.

هـ - ألا تزيد النسبة المستخدمة للعقارات غير السياحية على ٥٠٪ من إجمالي الأرض المستغلة في البناء.

و- أن يلتزم المطور بالمتطلبات التخطيطية والبيئية المعتمدة للمجمعات السياحية المتكاملة.

ز- ألا تقل المسافة بين موقع المجمع السياحي وأقرب نقطة للحدود الدولية للسلطنة عن ٢٠ كيلومتر.

ح - أن يكون الموقع المزعم إقامة المجمع السياحي المتكامل فيه من الأماكن المسموح فيها بذلك.

ط- ألا تزيد عدد الوحدات العقارية السكنية بالمجمع على عدد الوحدات الفندقية*

ولوزير السياحة وبعد التنسيق مع الوزير، تعديل شروط التراخيص بإقامة مجمع سياحي متكامل وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة.

* تم اضافة البند بموجب القرار الوزاري رقم ٢٠٠٩/٩٨

الفصل الثاني

إجراءات وقواعد التملك

المادة (٦) : يلتزم المطور - قبل إتمام إجراءات تسجيل الوحدة العقارية أو الأرض - بتنفيذ مرافق البنية الأساسية وتوصيل الخدمات إلى المشروع وتجهيز أحد المشاريع السياحية المقترح إقامتها بالمجمع السياحي المتكامل. وذلك طبقاً لأحكام هذه اللائحة واتفاقية التطوير.

المادة (٧) : يُقدم طلب التسجيل إلى الوزارة على الاستمارة المعدة لذلك ، مرفقاً به المستندات الآتية:

أ- نسخة من جواز سفر المالك والمشتري أو البطاقة الشخصية لكل منهما وبطاقة عمل المشتري إذا كان يعمل بالسلطنة .

ب- نسخة من مستندات السجل التجاري للأشخاص الاعتباريين.

ج- بيان يوضح عدد أفراد أسرة المشتري وأسماء وعناوين أقاربه من الدرجة الأولى في دولته و الدرجة الثانية إذا رغب في ذلك.

د- بيان بالعقارات التي يملكها غير العماني بالسلطنة.

المادة (٨) : لأغراض تطبيق أحكام المادة (٢) من النظام يكون حساب قيمة الحصة (سعر المتر المربع) للأرض الممنوحة بطريق الإنتفاع على النحو الآتي:

أ- القيمة السوقية للمتر المربع من الأرض عند منح حق الإنتفاع التي يتم التوصل إليها من خلال متوسط ثلاثة أسعار تحدد بمعرفة ثلاثة مكاتب عقارية متخصصة في هذا الشأن وبالإنتفاق مع وزارة المالية .

ب- تضاف نسبة ٦٪ إلى القيمة السوقية للمتر المربع، عن كل سنة من تاريخ منح حق الانتفاع وحتى تاريخ التسجيل.

ويجوز للجنة الوزارية تعديل هذه النسبة وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة.

المادة (٩) : لا يجوز للمطور المخصص له أرض حكومية بطريق الإنتفاع نقل ملكية الوحدة المبنية أو قطع الأراضي المعدة للبناء في المجمع السياحي المتكامل إلا بعد سداد قيمة حصص هذه الوحدات أو الأراضي وفقاً للمادة (٨) من هذه اللائحة وسداد الرسوم المقررة قانوناً للوزارة.

المادة (١٠) : تعد الوزارة سجلاً عقارياً خاصاً بالمجمعات السياحية المتكاملة تدون فيه جميع التصرفات التي تتخذ بالنسبة لكل مجمع منها، ويجب أن تسجل في هذا السجل التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت، ويجوز لأصحاب الصفة والمصلحة الإطلاع على هذا السجل والحصول على شهادات رسمية منه مقابل

سداد الرسوم المقررة في هذا الشأن.

المادة (١١) : يلتزم المالك ببناء و تشطيب قطعة الأرض المملوكة له بالمجمع السياحي المتكامل أو أن تتخذ على الأقل شكل الوحدة المكتملة البناء، أو تستغل في الغرض المخصصة له، وذلك كله خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تاريخ تسجيل الأرض بإسمه في السجل العقاري.

المادة (١٢) : يجوز للوزارة بناءً على توصية من وزارة السياحة أن تمدد المدة المحددة لبناء الأرض أو استغلالها المنصوص عليها بالمادة (١١) من هذه اللائحة بما لا يتجاوز سنتين بناءً على طلب يقدمه المالك إلى وزارة السياحة مشفوعاً بالمبررات على أن يقدم الطلب قبل انقضاء المدة الأصلية المشار إليها.

المادة (١٣) : تحدد المدة الإضافية التي يجوز منحها للمالك بسنتين على الأكثر، وتبدأ من اليوم التالي لانقضاء مدة الأربع سنوات المنصوص عليها بالمادة (١١) من هذه اللائحة.

المادة (١٤) : يلتزم المطور بإخطار وزارة السياحة واللجنة كتابة بالحالات التي لا يلتزم فيها المالك ببناء الأرض أو استغلالها خلال المدة المنصوص عليها في المادتين (١١) و (١٢) من هذه اللائحة، وذلك خلال شهر قبل إنتهاء هذه المدة بالنسبة لكل مالك.

المادة (١٥) : يحظر على المالك التصرف في قطعة الأرض المملوكة له بالمجمع السياحي المتكامل إلا بالرهن فقط لغرض بنائها.

ويجوز له التصرف فيها إذا بناها أو إذا اتخذت الشكل مكتمل البناء أو تم استغلالها فيما خصصت له.

الفصل الثالث

إجراءات طلب الإرث وتنفيذ التصرفات الأخرى

المادة (١٦) : مع عدم الإخلال بقانون الأحوال المدنية، يجب على المطور إخطار الوزارة ووزارة السياحة بوفاة أي مالك لوحدة سكنية أو قطعة أرض في مجمع سياحي متكامل فور علمه بحدوث الوفاة، وعلى الإدارة العامة للأحوال المدنية إخطار الوزارتين بكل حالة وفاة تعلم بحدوثها إذا كانت تتعلق بأحد من هؤلاء الملاك، وذلك من واقع البيانات المسجلة بشأنهم لدى هذه الإدارة.

المادة (١٧) : يقدم الوارث أو وكيله بالسلطنة طلب الإرث إلى الوزارة يدون فيه البيانات ويرفق به المستندات الآتية:

أ - أسماء الورثة وعناوينهم وجنسية كل منهم وأنصبتهم وفقاً لقانون الدولة التي ينتمي إليها المالك.

ب - اسم الوكيل بالسلطنة وعنوانه وسند وكالته.

ج - شهادة الوفاة.

د - الإعلام الشرعي وفقاً لقانون الدولة التي ينتمي إليها المالك، ويجب على الوارث أو وكيله تسليم نسخة من طلب الإرث ومستنداته إلى وزارة السياحة.

المادة (١٨) : تتولى وزارة السياحة، بعد التنسيق مع وزارة الخارجية، إخطار سفارة الدولة التي ينتمي إليها المالك المتوفى وذلك خلال الثلاثين يوماً التالية لتاريخ وفاته، فإذا مضى عام من تاريخ هذا الإخطار ولم يتقدم أحد من ورثته بطلب إرثه تخطر وزارة السياحة السفارة المعنية بالسلطنة، على أن يتضمن الإخطار تحديد الجهة المنوط بها إدارة العقار وأيلولته هو ووريعة إلى حكومة السلطنة إذا انقضت المدة المقررة قانوناً من تاريخ الإخطار ولم يتقدم أحد ورثته بطلب إرثه.

المادة (١٩) : يجوز لوزارة السياحة أن تعهد بإدارة العقار في الحالة المنصوص عليها في المادة السابقة إلى جهة أو أكثر من الجهات الخاصة التي تعمل في مجال إدارة العقارات خلال المدة المشار إليها أو جزء منها.

المادة (٢٠) : يصرف للجهة أو الجهات التي تتولى إدارة العقار وفقاً لنص المادة السابقة مقابل مادي لا يتجاوز ١٠٪ من ريع العقار، على أن يودع الباقي من الريع لدى وزارة المالية.

المادة (٢١) : تقدم طلبات تنفيذ جميع التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت من المستفيد في التصرف أو وكيله بالسلطنة إلى الوزارة، مرفقاً بها المستندات والبيانات المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذه اللائحة.

ويجب على المستفيد أو وكيله أن يسلم نسخة من الطلب ومرفقاته وبياناته إلى وزارة السياحة.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة (٢٢) : تعد وزارة السياحة سجلاً خاصاً بالمجمعات السياحية المتكاملة تدون فيه جميع المعلومات والبيانات والتصرفات التي تتخذ في شأن كل منها، ولراغبي التملك في هذه المجمعات حق الإطلاع على البيانات والمعلومات اللازمة لهم.

المادة (٢٣) : في حالة صدور حكم قضائي نهائي في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو قرار نهائي من السلطات المختصة بإبعاد المالك، فإن ذلك لا يخل بحقه في التصرف في العقار خلال سنة بمعرفة من يوكله في ذلك، فإذا لم يتمكن من التصرف في العقار خلال هذه المدة، يتم بيع العقار بالمزاد العلني بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٥) من النظام المشار إليه ويسلم الثمن المتحصل من البيع إلى المالك أو ورثته في حالة وفاته وذلك بعد خصم المصروفات الإدارية .

المادة (٢٤) : يجوز منح غير العماني الذي تملك وحدة مبنية في مجمع سياحي متكامل إقامة له ولأقاربه من الدرجة الأولى، ويكون منح الإقامة وفق الإجراءات الآتية :

أ - يقدم طلب إلى الجهة المعنية بشرطة عمان السلطانية للحصول على الإقامة مشتملاً على أسماء وجنسيات وعناوين الأقارب المطلوب منحهم الإقامة.

ب - يجب أن يرفق بالطلب المستندات التي تثبت صحة البيانات الواردة به وأن تسدد الرسوم المقررة في هذا الشأن.

وعلى الجهات المختصة منح الإقامة خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب إليها على أن يكون مستوفياً الشروط والبيانات المطلوبة.

المادة (٢٥) : تكون الإقامة لمن يملك وحدة مبنية ولأقاربه من الدرجة الأولى لمدة سنتين وتجدد تلقائياً لمدة ست سنوات بواقع سنتين لكل مرة دون التقدم بطلب، وتمنح تأشيرة مستثمر برحلات متعددة بواقع سنتين لكل مرة لمالك قطعة الأرض المعدة للبناء ولأقاربه من الدرجة الأولى وذلك حتى إكمال البناء ووفقاً لنص المادة (١١) من هذه اللائحة .

المادة (٢٦) : يجوز منح إقامة إلى شخصين طبيعيين دون أقارب يمثلان قانوناً الشخص الاعتباري ، وتسري في شأنهم الأحكام المقررة بالنسبة للإقامة بهذه اللائحة.

المادة (٢٧) : تستمر إقامة أقارب المالك المتوفى من الدرجة الأولى، ويتم تجديدها للورثة أو من توّول إليه الملكية منهم طوال مدة التملك.

المادة (٢٨) : يكون منح الإقامة وفقاً للمواد السابقة دون الإخلال بالأحكام المقررة في قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٥/١٦ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٦/٦٣.

المادة (٢٩) : في حالة ارتكاب المطور أو المالك أي مخالفة لأحكام هذه اللائحة أو الإتفاقيات الموقعة معه ، تتولى الوزارة إنذاره بالمخالفة والزامه بإزالتها فوراً ، فإذا لم يقم المخالف بإزالة أسباب المخالفة جاز للوزير أن يتخذ بعض أو كل الإجراءات الآتية :

أ - إزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف.

ب - تحصيل غرامة مالية تقدر بحسب جسامه المخالفة على ألا تتجاوز خمسين ألف ريال عماني للمطور وخمسة آلاف ريال عماني للمالك.

وذلك كله دون الإخلال بأية عقوبة مقررة وفقاً للقوانين والنظم واللوائح المعمول بها في السلطنة.

المادة (٣٠) : تلتزم المجمعات السياحية المتكاملة التي صدرت لها تراخيص بتوفيق أوضاعها طبقاً لأحكام هذه اللائحة ودون الإخلال بأحكام إتفاقيات التطوير التي وقعت معها.