

قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله وتعليمات تنفيذه

((صدر هذا القانون بموجب قرار رئاسة الجمهورية رقم (٢٠) في ١٢/٨/٢٠١٣))

الباب الاول

مبادئ اساسية

المادة - ١ -

اولا- تسري احكام هذا القانون على اموال الدولة ، المنقولة وغير المنقولة عند بيعها او ايجارها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

ثانيا- يشمل تعبير (اموال الدولة) اموال القطاع العام اينما وردت في هذا القانون.

المادة - ٢ -

لايجوز بيع او ايجار اموال الدولة ، ما لم يقرر الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما، بيعها او ايجارها ، عند تحقق المصلحة العامة ، على ان تحدد في القرار انواع واوصاف وكميات الاموال المراد بيعها او ايجارها.

المادة - ٣ -

يجري بيع وايجار اموال الدولة بطريق المزايدة العلنية وفق الاجراءات المرسومة في هذا القانون ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

المادة - ٤ -

لايجوز لمنتسبي الوزارات او الجهات غير المرتبطة بوزارة ، او القطاع العام الذين اتخذوا قرارا " ببيع او ايجار اموال الجهة التي ينتسبون اليها وكذلك اعضاء لجنتي التقدير والبيع ، شراء او استئجار هذه الاموال بطريق المزايدة العلنية ويسري ذلك على ازواجهم واقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

المادة - ٥ -

لايجوز لغير العراقي شراء _ مال من اموال الدولة غير المنقولة مع مراعاة أحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦) (المعدل).

الباب الثاني

بيع وايجار اموال الدولة غير المنقولة بالمزايدة العلنية

الفصل الاول

لجان التقدير والبيع والايجار

المادة - ٦ -

يجري بيع وايجار اموال الدولة غير المنقولة من قبل لجان تشكل بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ، او من يخوله أي منهما.

المادة - ٧ -

اولا- تشكل لجنة التقدير من (٣) ثلاثة اعضاء من الموظفين من ذوي الخبرة والاختصاص ويكون احدهم موظفا حسابياً لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير او رئيس ملاحظين أو ممن له خدمة وظيفية لاتقل عن (١٠) عشر سنوات.

ثانيا- للجنة الاستعانة بموظف مختص من دائرة التسجيل العقاري.

المادة - ٨ -

تتولى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون ما يأتي:

اولا : اجراء الكشف على المال غير المنقول لتحديد رقمه وموقعه وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ، ومشمولاته ومساحته_ وتثبيت ما أنشئ عليه من محدثات او مازرع او غرس فيه.

ثانيا- تقدير قيمة المال غير المنقول او بدل ايجاره وتسترشد اللجنة بالقيمة المقدرة له من دائرة التسجيل العقاري وباقيام العقارات المجاورة او المماثلة او ببيدلات بيعها او ايجارها السنوي الحقيقي او المقدر لاغراض الضريبة ، ولها الاستعانة بمن ترى من الخبراء وتتخذ قرارها بالاتفاق او بالاكثرية.

ثالثا- تنظم اللجنة محضرا" يتضمن المعلومات المنصوص عليها في البندين (اولا) و(ثانيا) من هذه المادة يوقع من اعضاء اللجنة وموظف التسجيل العقاري والخبراء ان وجدوا ، ولايعد هذا التقدير قطعيا" الابتصديقه من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ، او من يخوله أي منهما.

المادة - ٩ -

تشكل لجنة البيع والايجار من (٣) ثلاثة موظفين من ذوي الخبرة لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير او رئيس ملاحظين او ممن له خدمة وظيفية لاتقل عن (١٠) عشر سنوات تتولى اجراءات بيع الاموال غير المنقولة او ايجارها وفقا " لاحكام هذا القانون.

المادة -١٠-

لايجوز الجمع بين عضوية لجنة (التقدير) المشكلة بموجب المادة (٧/ اولاً) ولجنة (البيع والايجار) المشكلة بموجب المادة (٩) من هذا القانون.

المادة -١١-

اولاً- يمنح اعضاء لجنتي تقدير وبيع وايجار اموال الدولة غير المنقولة التي يجري تقديرها او بيعها او تأجيرها اجورا" مقدارها (١٠٠٠٠) عشرة الاف دينار لكل منهم و(٥٠٠٠) خمسة الاف دينار لكل من الموظفين المرافقين لهم عن كل عقار تقوم اللجنة بتقديره او بيعه او ايجاره ولمجلس الوزراء تعديل تلك الاجور كلما كان ذلك ضروريا."

ثانياً- لايجوز ان يزيد مجموع الاجور الممنوحة لكل عضو من اعضاء اللجان المنصوص عليها في البند (اولاً) من هذه المادة على (٣٠٠٠٠٠) ثلاثمائة الف دينار شهريا" و(١٥٠٠٠٠) مئة وخمسين الف دينار شهريا" لكل مرافق.

ثالثاً- تستوفى الاجور المنصوص عليها في البند (اولاً) من هذه المادة من المشتري او المستأجر الذي ترسو عليه المزايدة العلنية.

رابعاً- تسري احكام هذه المادة على لجان تقدير وبيع وايجار الاموال غير المنقولة المشكلة في دواوين الاوقاف و على الموظفين المرافقين لهذه اللجان.

الفصل الثاني

اجراءات بيع وايجار الاموال غير المنقولة

المادة - ١٢ -

تكون اجراءات بيع وايجار الاموال غير المنقولة وفقا لما يأتي:

اولاً- تنظم لجنة بيع الاموال غير المنقولة وايجارها قائمة مزيدة في ضوء اوصاف العقار المثبتة من لجنة التقدير.

ثانياً- اذا تعددت الاموال غير المنقولة المراد بيعها او ايجارها فتتظم قائمة مزيدة لكل منها.

ثالثاً- أ- يعلن عن بيع المال غير المنقول او ايجاره بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية تصدر في بغداد ، وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة التي تقوم ببيعه او ايجاره واخرى على مدخله ، وللجنة

ان تقرر نشر الاعلان واذاعته بوسائل الاعلان الاخرى اذا رأت ان المصلحة العامة تدعو الى ذلك.

ب - يستثنى من الاعلان في الصحف المال غير المنقول الذي يقل البديل المقدر لايجاره عن (٥٠٠٠٠٠) خمسمائة الف دينار.

رابعاً - أ - يتضمن الاعلان جميع اوصاف المال غير المنقول المثبتة في المحضر المنظم من لجنة التقدير ويوم المزايدة وساعاتها وتاريخها وشروط الاشتراك فيها والمكان الذي تجري المزايدة فيه ومقدار التأمينات الواجب ايداعها.

ب - يجري بيع المال غير المنقول او ايجاره حسب تسلسله الوارد في الاعلان.

خامساً- تعد قائمة المزايدة مفتوحة لمدة (٣٠) ثلاثين يوماً" تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان ، وعلى الراغبين بالشراء او الايجار ممن لهم حق التملك او الايجار مراجعة الدائرة المختصة لبدء رغبتهم بالشراء او الايجار على ان يودع كل منهم قبل الاشتراك في المزايدة تأمينات لاتقل عن (٢٠%) عشرين من المئة من القيمة المقدرة في حالة البيع او من بدل الايجار لكامل مدته في حالة الايجار.

سادساً- لاتجري مزايدة البيع او الايجار الا ضمن الوحدة الادارية التي يقع فيها المال غير المنقول وللوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما ان يقرر عند الضرورة اجراء المزايدة في مركز المحافظة التي يقع فيها المال غير المنقول.

سابعاً- ينادى في اليوم التالي لانتهاؤ المدة المنصوص عليها في البند (خامساً) من هذه المادة في الزمان والمكان المحددين للبيع او الايجار للاشتراك في المزايدة على ان يتضمن النداء وصفاً كاملاً" للمال غير المنقول المراد بيعه او ايجاره.

ثامناً - تجري المزايدة علناً" ولاتفتح بأقل من (٧٠%) سبعين من المئة من القيمة المقدرة ثم تقرر لجنة البيع أو الايجار الاحالة على المزايد الاخير ، ويعد العرض الذي لايزاد عليه خلال (٥) خمس دقائق نهاية للمزايدة.

تاسعاً- أ- يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير خلال (٥) خمسة ايام من تاريخ الاحالة على ان لايقبل عن(١٥%) خمس عشرة من المئة من البديل الاخير الذي وصلت اليه المزايدة ، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة (٧) سبعة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ، ثم تجري بعدها الاحالة ولايجوز الضم على بدل المزايدة الاخير.

ب - لايقبل طلب الضم على المزايدة مالم تستوفى التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه طالب الضم.

المادة - ١٣ -

اولاً- اذا لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول او ايجاره نتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة له من لجنة التقدير تمدد المزايدة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً" تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة او تاريخ صدوره في حالة عدم خضوعه للنشر.

ثانياً - أ - اذا لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول او ايجاره نتيجة المزايدة الثانية (٨٠%) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة له يعاد تقديره من لجنة تقدير اخرى تشكل وفق احكام المادة (٧) من هذا القانون ويعلن عن اجراء مزايدة جديدة.

ب - عند عدم بلوغ بدل البيع او بدل الايجار (٨٠%) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة ثانية يعرض الامر على الوزير او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة للوقوف على الاسباب ومعالجتها.

المادة - ١٤ -

لا تعد الاحالة عند البيع او الايجار قطعية الابتصديق الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما.

المادة - ١٥ -

أولاً-

أ- مع مراعاة احكام المادة (١١) من هذا القانون يجري الاعلان عن بيع الدور او الشقق او الاراضي السكنية العائدة الى الدولة بما فيها اموال الدولة العائدة لدوايين الاوقاف الى منتسبي الدولة او القطاع العام المتزوجين الذين لا يملكون هم او ازواجهم او اولادهم القاصرون داراً" او شقة او ارضاً" سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية او قطعة ارض سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية، ويجري البيع بين منتسبي الوزارة الواحدة مع اعطاء الاسبقية لمنتسبي الدائرة التي تعود الدور او الشقق او الاراضي السكنية لها اولاً ، فأذا لم يتقدم احد من منتسبي الوزارة او الدائرة المعنية او بقي قسم منها فتعلن مجدداً" للبيع الى منتسبي الدولة عامة ويشار في الاعلان انه في حالة عدم حصول راغب في الشراء منهم أو بقي قسم منها فتعلن مجدداً للبيع الى المواطنين كافة ممن تتوفر فيهم شروط التملك.

ب - تسري احكام الفقرة (أ) من البند (اولاً) من هذه المادة على الموظفين الذين شغلوا وحدات سكنية تعود الى دوائر معينة ثم نقلوا الى دوائر اخرى ضمن الوزارة ذاتها بناء على متطلبات العمل ماداموا شاغلين لتلك الدور.

ثانياً- للموظف المتقاعد الاشتراك في المزايدة المخصصة لعموم منتسبي الدولة لبيع العقارات السكنية المبينة في الفقرة (أ) من البند (اولاً) من هذه المادة في حالة توفر شروطها فيه ، اما اذا كان شاغلاً للعقار فعلاً بشكل اصولي وقت بيع العقار فيعامل معاملة منتسبي الدائرة التي يعود اليها العقار بالنسبة للاشتراك في مزايدة علنية اذا كان منتسباً لها قبل احواله على التقاعد مباشرة على ان يتعهد تحريراً باخلاء العقار خلال مدة (٦) ستة اشهر من تاريخ اكتساب قرار احالة المزايدة بعهدة غيره الدرجة القطعية وبخلافه تجري تخلية العقار جبراً من مديرية التنفيذ المختصة دون أي امهال اخر.

ثالثاً- يستثنى من حكم البند (اولاً) من هذه المادة الحصاص المشاعة في العقارات السكنية غير القابلة للافراز حيث يعلن عن بيعها للمواطنين كافة.

للووزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما صلاحية الإعلان على إنشاء حقوق المساطحة على الأموال غير المنقولة لأغراض الأنشطة التجارية والصناعية والاستثمارية بطريق المزايدة العلنية وبذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١١) من هذا القانون وعلى الوجه الآتي:-

- أ- أن لا تتجاوز مدة المساطحة (خمسة وعشرون) سنة غير قابلة للتجديد تؤول بعدها المشيدات الى الجهة المالكة دون بدل .
- ب- يتم استيفاء بدل المساطحة سنوياً على ان يتم مراجعة البديل كل خمسة سنوات من تاريخ ابرام عقد المساطحة.
- ج- يلتزم المساطح بإقامة المشيدات خلال المدة المحددة في عقد المساطحة والمقترنة بموافقة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة مع تقديم مبلغ ضمان للتشييد يعادل بدل المساطحة لتلك المدة وفي حالة عدم التشييد خلالها يصادر مبلغ الضمانة ويعتبر عقد المساطحة لاغياً ويؤول ما هو قائم من مشيدات الى الجهة المالكة دون مقابل .
- د- إذا تأخر المساطح عن تسديد البديل السنوي في موعده فللوزير أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة تأجيل استيفاء هذا البديل مدة مناسبة من تاريخ استحقاقه وفي هذه الحالة يحمل المساطح سعر الفائدة المصرفي بالنسبة للبديل المستحق وإذا تكرر ذلك فللوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة إلغاء عقد المساطحة وإيلولة المشيدات القائمة إلى الجهة المالكة دون بدل.

الفصل الثالث

تسديد البديل

الفرع الاول

تسديد بدل بيع المال غير المنقول

- اولا- يلزم المشتري بدفع بدل بيع المال غير المنقول دفعة واحدة خلال (٣٠) ثلاثين يوماً" من تاريخ الاحالة القطعية .
- ثانيا- للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما الموافقة على دفع بدل البيع مقسطاً وفقاً لما يأتي :
- أ- نصف بدل المبيع ، وكامل المصاريف خلال (٣٠) ثلاثين يوماً" من تاريخ الاحالة القطعية .
- ب - بقية بدل البيع باقساط لا تتجاوز (٥) خمسة اقساط ، ولا يمتد اجل اخر قسط الى اكثر من (٣) ثلاث سنوات من التاريخ المحدد في الفقرة (أ) من هذا البند .
- ثالثا- تسري الاحكام التالية عند بيع العقارات السكنية العائدة للدولة او القطاع العام الى منتسبها عند تسديد بدل البيع :
- أ- تكون نسبة التأمينات (٥%) خمسة من المئة من القيمة التقديرية للوحدة او قطعة الارض السكنية .

ب - تستوفى نسبة (٥%) خمسة من المئة من بدل المبيع كمقدمة ويسدد الباقي باقساط سنوية متساوية لمدة (٢٠) سنة من تاريخ البيع .

رابعاً- لرئيس مجلس الوزراء او من يخوله اعادة جدولة الاقساط المستحقة على المشاريع الصناعية والزراعية المباعية وفق احكام هذا القانون بما يؤمن زيادة مدة التقسيط اذا تأيد بناء على توصية من لجنة مختصة تشكل بامر من رئيس مجلس الوزراء او من يخوله وجود مبررات او ظروف تستدعي ذلك وبالفائدة التأخيرية التي تستوفىها المصارف الحكومية حسب طبيعة العقار المبيع .

المادة - ١٨ -

اولاً- اذا تأخر المشتري في تسديد احد الاقساط في موعده فللوزير او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة تأجيل استيفاء هذا القسط بناء على طلب المشتري مدة مناسبة من تاريخ استحقاقه ، وفي هذه الحالة يحمل الفائدة التأخيرية التي تستوفىها المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار بالنسبة للقسط المستحق .

ثانياً- اذا تكرر تاخير التسديد فللوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما ان يقرر اما قبول تسديد القسط او الاقساط المتأخرة مع تحميل القسط او الاقساط المتأخرة الفائدة المنصوص عليها في البند (اولاً) من هذه المادة متى وجد ضرورة تستدعي ذلك او الغاء التقسيط واستيفاء ماتبقى دفعة واحدة .

ثالثاً- اذا تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة فيبيع العقار نقداً وفق احكام هذا القانون وتستوفى الاقساط الباقية من ثمنه اذا لم يكن مسجلاً بأسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة ، اما اذا كان العقار مسجلاً بأسم المشتري فيبيع وفق احكام قانون التسجيل العقاري باعتباره محجوزاً لقاء ماتبقى من بدل مبيعه وتعد اشارة الحجز بحكم الرهن التأميني.

المادة - ١٩ -

يسجل العقار المبيع في دائرة التسجيل العقاري بأسم المشتري ويسلم اليه بعد الاحالة القطعية وتسديد البذل والمصاريف كاملة، او الجزء الملزم بتسديده مع كامل المصاريف بعد الموافقة على التقسيط وينظم دفع بقية البذل وفق احكام هذا القانون ، وتوضع اشارة الحجز على العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة وتعد هذه الاشارة بحكم الرهن التأميني .

الفرع الثاني

تسديد بدل ايجار المال غير المنقول

المادة - ٢٠ -

اولا- يلزم المستأجر بدفع بدل الايجار مع المصاريف كاملة خلال (٣٠) ثلاثين يوما" من تاريخ الاحالة القطعية، اذا كان عقد الايجار لاتزيد مدته على السنة وللوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما الموافقة على تسديد بدل الايجار مقسطا" على النحو الاتي :

أ - ثلث بدل الايجار السنوي خلال (٣٠) ثلاثين يوما" من تاريخ الاحالة القطعية.

ب - بقية بدل الايجار السنوي باقساط لاتزيد على (٤) اربعة اقساط لايمتد اجل اخر قسط منها الى اكثر من (٩) تسعة اشهر من تاريخ بدء مدة عقد الايجار .

ثانيا- اذا كانت مدة عقد الايجار تزيد على السنة يلزم المستأجر بدفع البديل كاملا مع المصاريف كافة خلال (٣٠) ثلاثين يوما" من تاريخ الاحالة القطعية ، وللوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما الموافقة على تسديد بدل الايجار مقسطا" على النحو الاتي :

أ- ثلث كامل بدل الايجار خلال (٣٠) ثلاثين يوما" من تاريخ الاحالة القطعية

ب - بقية البديل باقساط لايزيد عددها على ضعف سنوات الايجار على ان يدفع القسط الاخير قبل انتهاء مدة الايجار بـ (٦) ستة اشهر في الاقل.

المادة - ٢١ -

اذا تأخر المستأجر عن تسديد احد الاقساط في موعده يحمل القسط المتأخر الفائدة التأخيرية التي تستوفىها المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار واذا تكرر ذلك فللوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما بعد انذار المستأجر، الغاء التقسيط واستيفاء ماتبقى من بدل الايجار والغرامة المستحقة دفعة واحدة وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

المادة - ٢٢ - لايسلم المأجور الى المستأجر قبل تسديده بدل الايجار وفق احكام المادة (١٩) من هذا القانون .

الفصل الرابع

نكول المشتري او المستأجر

المادة - ٢٣ -

اولا- اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المبيع والمصاريف في حالة البيع وبدل الايجار والمصاريف في حالة الايجار ، فيعرض المال غير المنقول على المزايذ الاخير الذي كف يده قبل الناكل بالبدل الذي كان قد عرضه ، فأذا وافق على اخذه ودفع التأمينات القانونية وفق النسب

المحددة من البدل الذي عرضه ، يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع او الايجار ، الفرق بين البدلين من تأميناته ، فأن لم تكف فمن امواله الاخرى ، ويستوفى ذلك وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية.

ثانيا- اذا رفض المزايذ قبل الناكل اخذ المال غير المنقول بالبدل الذي كان قد عرضه ، فتجري المزايذة مجددا" لمدة (١٥) خمسة عشر يوما" تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البدلين ومصاريف اعادة المزايذة ويستوفى ذلك من تأميناته فأن لم تكف فمن امواله الاخرى وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية.

ثالثا- اذا لم يحصل راغب لشراء المال غير المنقول في حالة البيع او مستأجر في حالة الايجار فتعد التأمينات التي دفعها الناكل ايرادا" الى الجهة مالكة المال غير المنقول فان كانت اقل من مصاريف المزايذتين يضمن الناكل الفرق بينهما ويستحصل من امواله وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية .

رابعا- لا يسمح للناكل الاشتراك في المزايذة التي تسبب نكوله في اعادتها.

المادة - ٢٤ -

تحدد اجور المناداة لعمليتي بيع وايجار اموال الدولة بتعليمات يصدرها وزير المالية .

الباب الثالث

بيع وإيجار اموال الدولة غير المنقولة بدون مزايدة علنية

الفصل الاول

بيع الاموال غير المنقولة

المادة - ٢٥ -

اولا- يجوز بيع الاموال غير المنقولة بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ببدل مناسب تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة الى دوائر الدولة والقطاع العام في حالة استخدام العقار للاغراض الرسمية للدائرة .

ثانيا- اذا كان بيع العقارات السكنية الى دوائر الدولة والقطاع العام لغرض بيعها الى منتسبيها وفق القوانين النافذة فيكون البيع بالبدل الحقيقي الذي تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة .

ثالثا- للبلدية المختصة بعد موافقة وزير البلديات والاشغال العامة ولامانة بغداد بيع الاراضي المخصصة للاسكان ببدل حقيقي بناءً على تقدير لجنة مختصة وبدون مزايدة علنية الى العراقيين الذين لا يملكون هم أو ازواجهم او اولادهم القاصرون دارا او شقة او ارضا سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية او قطعة ارض سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية للاسكان .

رابعا- للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة بيع فضلات الطرق والفضلات الناجمة عن أي مصدر اخر ذات المساحات التي تقل عن الحدود المبينة في نظام الطرق والابنية لصاحب العقار الملاصق لهذه الفضلات ببدل حقيقي وبدون مزايدة علنية .

خامسا- على الجهة المستفيدة من احكام البنود (اولا) و(ثانيا) و(رابعا) من هذه المادة تسديد بدل البيع خلال مدة لا تزيد على (٩٠) يوما من تاريخ المصادقة على التقدير وبخلافه يعد البيع لاغياً .

الفصل الثاني

ايجار الاموال غير المنقولة

المادة - ٢٦ -

اولا- يجوز ايجار الاموال غير المنقولة بالبدل الحقيقي وبدون مزايدة علنية بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما الى الجهات الاتية :

أ- منتسبي دوائر الدولة والقطاع العام بالنسبة للوحدات السكنية المملوكة للدولة.

ب - دوائر الدولة والقطاع العام والنقابات والاتحادات والمنظمات والجمعيات لغرض استغلال المال غير المنقول المؤجر دائرة او مقرا" لاعمالها او لاغراضها المنصوص عليها في القوانين.

ج - مستأجري حوانيت الجيش الواقعة في التكنات والمستودعات والمدارس والمستشفيات العسكرية وغيرها ومستأجري الحوانيت في دوائر الدولة والقطاع العام التي لها ظروف خاصة تستوجب مراعاة الدقة في اختيار المستأجر.

د - اصحاب الاملاك المجاورة للشواطئ المملوكة للدولة اذا كانت الشواطئ المراد استئجارها متصلة بها وليس لها طريق للمرور الا عبر هذه الاملاك.

هـ - مستأجري العقارات المخصصة لانتاج الخبز والصمون بعد انتهاء مدة عقد الايجار الاول

و- مستأجري الاراضي لمالكي الحقول والمعامل والمحطات المشيدة عليها .

ز - شركات القطاع الخاص المتخصصة بمنظومات الاتصالات الحائزة على الاجازة الاصلية والمتعاقدة مع الجهات المختصة لغرض اقامة ابراج مشروع الهاتف النقال وقاعات لمشروع الهاتف اللاسلكي وقاعات استخدام محطات الـ (VSAT) التي ترتبط بالبدالات .

ثانيا- أ- يخول وزير التجارة صلاحية ايجار الاراضي المقامة عليها الافران والمطاحن والكراجات وورش التصليح العائدة لهذه المرافق الى الاشخاص الذين ترسو عليهم مزايده بيع تلك المرافق .

ب - يتم ايجار الاراضي استثناءً من اجراءات المزيده ويحدد بدل الايجار مقدما من لجنة التقدير المشكله بموجب المادة (٧) من هذا القانون .

ثالثا- أ- للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما ، بناء على طلب المستأجر ، تمديد مدة عقد ايجار العقارات غير السكنية ، اذا كانت مدة الايجار الاصلية لا تزيد على (١٠) عشر سنوات ويشترط ان لا تزيد مدة العقد الاصلية ومدة التمديد على (١٠) عشر سنوات .

ب - على المستأجر تقديم طلب تحريري عند رغبته في التمديد قبل مدة لاتقل عن (٣) ثلاثة اشهر من انتهاء مدة عقد الايجار الاصيل وبخلافه يسقط حقه في طلب التمديد .

ج - عند الموافقة على طلب التمديد تفرض زيادة على بدل الايجار المسمى في العقد بنسبة (١٠%) عشرة من المئة من ايجار السنة السابقة للتمديد عن كل سنة من سنوات التمديد وفق متواليه عددية .

المادة - ٢٧ -

لوزير المالية بناء على طلب وزارة الخارجية وبموافقة رئيس مجلس الوزراء ، اجارة الاراضي المملوكة للدولة الى الدول الاجنبية لانشاء مقرات لممثلياتها السياسية او القنصلية او لغرض انشاء دور سكن عليها او مكاتب لمحققاتها وذلك لمدة لا تزيد على مدة الايجار المسموح بها في بلد الطرف الاخر ببدل تقدره لجنة خاصة يشكلها وزير المالية او بدون بدل بشرط المقابلة بالمثل .

تحدد بدلات ايجار الاموال غير المنقولة ، من لجان التقدير ، ولاتعد هذه البدلات قطعية الا بتصديق الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك .

الباب الرابع

بيع وايجار اموال الدولة المنقولة بالمزايدة العلنية

الفصل الاول

بيع الاموال المنقولة

اولا- تقدر قيمة المال المراد بيعه من لجنة التقدير المشكلة وفق احكام المادة (٧) من هذا القانون باستثناء ممثل دائرة التسجيل العقاري ، وتتبع في تقدير قيمته الاجراءات المنصوص عليها في المادة (٨) من هذا القانون ، مع مراعاة طبيعة المال المنقول .

ثانيا- تنظم اللجنة محضرا" يتضمن اوصاف المال المنقول وقيمه المقدرة يوقع من اعضاء لجنة التقدير والخبراء ان وجدوا ، ولايعد هذا التقدير قطعيا" الا بتصديقه من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما .

تتولى لجنة البيع والايجار المشكلة وفق احكام المادة (٩) من هذا القانون بيع المال المنقول وفق الاجراءات الاتية :

اولا- تنظم قائمة مزايدة في ضوء اوصاف المال المراد بيعه المثبتة في محضر لجنة التقدير ، وتعلن عن وضع المال في المزايدة العلنية لمدة لاتقل عن (٧) سبعة ايام ولا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوما" من اليوم التالي لنشر الاعلان في صحيفة يومية تصدر في بغداد

وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة التي تتولى بيعها ، واخرى في المحل المخصص للبيع وللجنة ان تقرر نشر الاعلان بوسائل الاعلان الاخرى اذا رأت ان المصلحة العامة تستوجب ذلك .

ثانيا : يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف المال المراد بيعه ويوم وتاريخ المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك فيها ومقدار التامينات الواجب ايداعها والمكان الذي تجري فيه .

ثالثا- تعد قائمة المزايدة مفتوحة من اليوم التالي لنشر الاعلان وعلى الراغبين في الاشتراك فيها مراجعة الدائرة المختصة لابداء رغبتهم بالشراء على ان يودع كل منهم تأمينات لاتقل عن (٢٠%) عشرين من المئة من القيمة المقدرة للمال قبل الاشتراك في المزايدة .

رابعاً- ينادى في اليوم المعين للبيع في الزمان والمكان المحددين ، للاشتراك في المزايدة وبالقائمة المقدرة على ان يتضمن النداء وصفاً "كاملاً" للاموال المراد بيعها.

خامساً- تجري المزايدة علناً" ، ثم تقرر لجنة البيع الاحالة على المزايد الاخير ، ويعد العرض الذي لايزاد عليه بعد مضي (٥) خمس دقائق نهاية للمزايدة .

سادساً- يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير خلال (٥) خمسة ايام من تاريخ الاحالة على ان لا تقل عن (١٥%) خمس عشرة من المئة من البديل الاخير ولا يعد طلب الضم مقبولاً ما لم يدفع طالب الضم التأمينات القانونية بنسبة (٢٠%) عشرين من المئة من البديل الذي عرضه ، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة (٧) سبعة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان ثم تجري بعدها الاحالة ولايجوز الضم على بدل المزايدة الاخير .

المادة - ٣١ -

اولاً- اذا لم يبلغ بدل بيع المال بنتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة له من لجنة التقدير ، تمدد المزايدة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً" تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان .

ثانياً- يباع المال في المزايدة الثانية بالسعر الذي ترسو عليه اذا لم يكن من الاموال التي يمكن الاستفادة منها في الصناعات التحويلية .

ثالثاً- اذا رأت لجنة البيع ان السعر الذي رست عليه المزايدة الثانية لا يحقق المصلحة العامة تمدد المزايدة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً" اخرى تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان ، وتباع الاموال في المزايدة الثالثة بالسعر الذي ترسو عليه .

المادة - ٣٢ -

لاتعد الاحالة قطعية الابطصاديق الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما.

المادة - ٣٣ -

اولاً- اذا نكل المزايد الاخير الذي رست عليه المزايدة عن دفع بدل المبيع وكامل المصاريف خلال (٧) سبعة ايام من تاريخ الاحالة القطعية ، فيعرض المال المبيع على المزايد الاخير الذي كف يده قبل الناكل بالبديل الذي كان قد عرضه ، فاذا وافق على اخذه ودفع التأمينات القانونية بنسبة (٢٠%) عشرين من المئة من البديل ، يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين ويستوفى من تأميناته فان لم تكف فمن امواله الاخرى وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية.

ثانياً- اذا رفض المزايد قبل الناكل اخذ المال المبيع بالبديل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجدداً" لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً" تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين ومصاريف المزايدة التي نكل عنها ، ويستوفى ذلك من تأميناته فان لم تكف فمن امواله الاخرى وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية.

ثالثا- اذا لم يحصل راغب لشراء المال المنقول فتعد التامينات التي دفعها الناكل ايرادا الى الجهة مالكة المال فأن كانت اقل من مصاريف المزايدات- يضمن الناكل الفرق ويستوفى من امواله وفق قانون تحصيل الديون الحكومية.

المادة - ٣٤ -

يجوز بيع اموال الدولة المنقولة بدون النشر في الصحيفة او بدون مزايدة علنية وبالقائمة التقديرية بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما في احدى الحالات الآتية :

اولا- الى دوائر الدولة والقطاع العام .

ثانيا- اذا كانت الاموال المراد بيعها سريعة التلف او متناقصة القيمة .

ثالثا- اذا كان مجموع القيمة المقدرة للاموال المراد بيعها لايزيد على (٥٠٠٠٠٠٠) خمسمائة الف دينار .

رابعا- اذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الاموال المراد بيعها باهضة بالنسبة لقيمتها.

المادة - ٣٥ -

تتولى لجنة التقدير ولجنة البيع والايجار المشكلتان وفق احكام المادتين (٧) و(٩) من هذا القانون باستثناء ممثل دائرة التسجيل العقاري تقدير قيمة المال المنقول وبيعه بدون مزايدة علنية ، ولايعد قرار التقدير او قرار البيع قطعي" الا بتصديقهما من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما .

المادة - ٣٦ -

اولا- يجري تسليم المال المبيع بعد دفع بدل البيع والمصاريف ويعد البيع قطعي" ، ويلزم المشتري بنقله خلال مدة (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ الاحالة القطعية .

ثانيا- للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما امهال المشتري مدة لا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوما لنقل المال اذا وجد ضرورة لذلك او عذرا مشروعا ويتحمل المشتري اجور الخزن عن فترة الامهال .

ثالثا- في حالة عدم نقل المال المنقول بعد انتهاء المدة المحددة او مدة الامهال فتستوفى منه اجور خزن بنسبة (١ / ٢%) نصف من المئة من بدل البيع عن كل يوم تأخير ولمدة (٣٠) ثلاثين يوما فان انتهت هذه المدة ولم يقم المشتري بنقل المال جاز للدائرة الاعلان عن بيعه ثانية وفق احكام هذا القانون .

رابعا- في حالة كون بدل المبيع في المزايدة الثانية اقل من البديل الذي دفعه المشتري الاول فيضمن الفرق بين البديلين واجور الخزن المتحققة ، ويستوفى من المبلغ الذي كان قد دفعه فأن لم يكف فمن امواله الاخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

الفصل الثاني

ايجار الاموال المنقولة

المادة - ٣٧ -

يجوز ايجار اموال الدولة المنقولة عند الضرورة بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما وفق احكام هذا القانون ، وله تاجيرها بدون اعلان وبدون مزايده علنية الى دوائر الدولة والقطاع العام .

المادة - ٣٨ -

تحدد بدلات ايجار الاموال المنقولة من لجان التقدير ولاتعد هذه البدلات قطعية الابتصديق الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله أي منهما مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك .

الباب الخامس

احكام ختامية

المادة -٣٩-

اذا انتهت المدد المحددة بموجب هذا القانون في يوم عطلة رسمية فتتمدد الى اليوم الذي يليه من ايام العمل الرسمي.

المادة -٤٠-

لمجلس الوزراء ان يقرر عند الضرورة بيع اموال الدولة المنقولة وغير المنقولة او ايجارها استثناءً من الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة - ٤١ -

تستثنى المشاريع الخاضعة لاحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل او اي قانون يحل محله من احكام هذا القانون.

المادة - ٤٢ -

اولا- يلغى قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ وتبقى التعليمات الصادرة بموجبه نافذة بما لا يتعارض مع احكام هذا القانون لحين اصدار ما يحل محلها او يلغيها .

ثانياً- تلغى قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) الآتية :

أ- رقم (٤٠٠) في ٦/٧/١٩٨٧ .

ب- رقم (٥٢٢) في ١٩٨٧/٧/٢١ .

ج- رقم (٨٣٢) في ١٩٨٧/١٠/٢٨ .

د- رقم (٥٥٧) في ١٩٨٨/٥/٢٥ .

هـ- رقم (٦٨١) في ١٩٨٨/٨/٢ .

و- رقم (٦٢) في ١٩٩٠/٢/٤ .

ز- رقم (٩٣) في ١٩٩٤/٧/٢٣ .

ح- رقم (١٦٣) في ١٩٩٨/١٠/٧ .

المادة - ٤٣ -

لوزير المالية إصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ احكام هذا القانون.

المادة - ٤٤ -

ينفذ هذا القانون بعد مضي (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

الاسباب الموجبة

لتأمين مواكبة النصوص القانونية التي تحكم بيع و ايجار اموال الدولة والقطاع العام المنقولة وغير المنقولة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي طرأت بعد نفاذ قانون بيع و ايجار اموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ ولمعالجة ما افرزته التطبيقات العملية لنصوص هذا القانون من نواحي الخلل والنقص والقصور ، ولتنظيم اجراءات البيع والايجار لهذه الاموال وتوخي الدقة في صياغة احكامها ولاعادة تنظيم الاحكام المتعلقة ببيع الوحدات السكنية لمنتسبي الدولة والمتقاعدين منهم بما يضمن حقوقهم ويحافظ عليها ، وللمحد من ظاهرة الاستغلال التي تواكب اجراءات ايجار المحلات التجارية العائدة للدولة سنوياً، ووضع ضوابط وقيود تنظم ايجارها بما يضمن مصلحة الخزينة العامة وحقوق المستأجرين ويوازن بينها ، شرع هذا القانون

* نشر هذا القانون بالوقائع العراقية بالعدد ٤٢٨٦ بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٩ .

قانون التعديل الأول لقانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣

((صدر هذا القانون بموجب قرار رئاسة الجمهورية رقم (٢٣) في ٢١/٨/٢٠١٦))

المادة - ١ - يلغى نص المادة (٤) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ ويحل محله ما يأتي :-

المادة - ٤ - لا يجوز لمنتسبي الوزارات أو الجهات غير المرتبطة بوزارة أو القطاع العام الذين اتخذوا قراراً ببيع أو إيجار أموال الجهة التي ينتسبون إليها وكذلك أعضاء لجنتي التقدير والبيع والإيجار شراء أو استئجار هذه الأموال بطريق المزايدة العلنية ويسري ذلك على أزواجهم وأقاربهم حتى الدرجة الرابعة .

المادة - ٢ - يلغى نص المادة (٧) من القانون ويحل محله ما يأتي :

المادة - ٧ - أولاً- تشكل لجنة التقدير من (٣) ثلاثة موظفين من ذوي الخبرة لا تقل وظيفة أي منهم عن الدرجة الخامسة. ثانياً- يرافق اللجنة المنصوص عليها في البند (أولاً) من هذه المادة موظف من دائرة التسجيل العقاري وموظف حسابي من منتسبي وزارة المالية.

ثالثاً- للجنة الاستعانة بخبير مختص .

المادة - ٣ - يلغى نص المادة (١١) من القانون ويحل محله ما يأتي :-

المادة - ١١ - أولاً - تستوفى من المشتري أو المستأجر أجور خدمة بنسبة (٢%) اثنين من المئة من بدلات بيع وإيجار الأموال المشمولة بأحكام هذا القانون .

ثانياً - يستقطع من المبلغ المنصوص عليه في البند (أولاً) من هذه المادة جميع المصاريف اللازمة لإعداد المال للبيع أو الإيجار بما في ذلك أجور الإعلان والمناداة وأجور لجان الكشف والتقدير والبيع والإيجار .

ثالثاً- يمنح أعضاء لجنتي كشف وتقدير وبيع وإيجار أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة التي يجري تقديرها أو بيعها أو إيجارها أجوراً مقدارها (١٠٠٠٠) عشرة الاف دينار لكل منهم و(٥٠٠٠) خمسة الاف دينار لكل من موظف دائرة التسجيل العقاري وممثل وزارة المالية إذا كان العقار لا يعود الى وزارة المالية والخبير وسكرتير اللجنة وأمين الصندوق والسائق المرافقين للجنة عن كل محضر تقدير مصادق عليه تقوم اللجنة بتنظيمه أو قائمة مزايدة تقوم لجنة البيع والإيجار بتنظيمها ولا يجوز أن يزيد مجموع الأجر الممنوحة لكل عضو من أعضاء اللجان المنصوص عليها في هذا البند على (٣٠٠٠٠٠) ثلاثمائة ألف دينار شهرياً و(١٥٠٠٠٠) مئة وخمسين ألف دينار شهرياً لكل مرافق .

رابعاً- يمنح المنادي الذي يقوم بالمناداة لغرض بيع أو إيجار أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة أجور مناداة مقدارها (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار عن كل حالة بيع أو إيجار على أن لا تزيد على (١٥٠٠٠٠) مئة وخمسين ألف دينار شهرياً .

خامساً- لمجلس الوزراء تعديل الأجور المنصوص عليها في البندين (ثالثاً) و(رابعاً) من هذه المادة كلما كان ذلك ضرورياً .

سادساً- أ – يوزع المتبقي من أجور الخدمة بعد استقطاع الأجور والمصاريف المنصوص عليها في البنود (ثانياً) و(ثالثاً) و(رابعاً) من هذه المادة وكذلك الأجور والمصاريف المذكورة في الحالات التي لا يتم فيها البيع والإيجار في حالة عدم حصول راغب في البيع أو الإيجار على موظفي الدائرة التي تتولى بيع وإيجار المال والموظفين المساندين على وفق ضوابط تصدر عن الوزير المختص ولا يجوز الجمع بين هذه الأجور وأية أجور أخرى مماثلة لها يتقاضاها موظفو تلك الدائرة .

ب – تستوفى من النسبة المذكورة أنفاً في الفقرة (أ) من هذا البند أجور النشر والإعلان للحالات التي لا يتم فيها البيع أو الإيجار لعدم حصول راغب ومنذ إلغاء قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٦٣) لسنة ١٩٩٨ ولغاية نفاذ هذا القانون .

سابعاً- تسري أحكام هذه المادة على لجان تقدير وبيع وإيجار الأموال المنقولة وغير المنقولة المشكلة في دواوين الأوقاف وعلى الموظفين المرافقين لهذه اللجان .

المادة – ٤ – – يلغى نص الفقرة (أ) من البند (أولاً) من المادة (١٥) من القانون ويحل محله ما يأتي :

أولاً – أ – مع مراعاة أحكام المادة (١٢) من هذا القانون يجري الإعلان عن بيع الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية التي لاتزيد مساحتها عن ٣٠٠م ثلاثمائة متر مربع العائدة إلى الدولة بما فيها اموال الدولة العائدة لدواوين الاوقاف بإستثناء الاراضي الموقوفة وفقاً صحيحاً او ذرياً إلى منتسبي الدولة أو القطاع العام المتزوجين الذين لا يملكون هم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرون داراً" أو شقة أو أرضاً" سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة ارض سكنية من الدولة أو الجمعيات التعاونية ، ويجري البيع بين منتسبي الوزارة الواحدة مع إعطاء الأسبقية لمنتسبي الدائرة التي تعود الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية لها أولاً ، فإذا لم يتقدم احد من منتسبي الوزارة أو الدائرة المعنية أو بقي قسم منها فتعلن مجدداً" للبيع إلى منتسبي الدولة عامة ويشار في الإعلان إلى إنه في حالة عدم حصول راغب في الشراء منهم أو بقي قسم منها فتعلن مجدداً للبيع إلى المواطنين كافة ممن تتوافر فيهم شروط التملك .

المادة – ٥ – – يلغى صدر المادة (١٦) من القانون ويحل محله ما يأتي :

المادة – ١٦ – للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما صلاحية الإعلان على إنشاء حقوق المساطحة على الأموال غير المنقولة لأغراض الأنشطة التجارية والصناعية والاستثمارية بطريق المزايدة العلنية بالإجراءات نفسها المنصوص عليها في المادة (١٢) من هذا القانون وعلى الوجه الآتي:-

المادة – ٦ – – يلغى نص البند (ثالثاً) من المادة (١٨) من القانون ويحل محله ما يأتي:

ثالثاً – إذا تعذر استيفاء الأقساط المتأخرة وصدر قرار من الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة بإلغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة فيتم اتخاذ الإجراء الآتي :-

أ – إذا لم يكن العقار مسجلاً باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة ببيع من الجهة المالكة على وفق أحكام هذا القانون وفي هذه الحالة يسد المشتري الثاني بدل البيع دفعة واحدة وتستوفى من ثمنه الأقساط المتبقية في ذمة المشتري الأول مع الفوائد التأخيرية ومصاريف البيع الثاني ويجري تسليم المشتري الأول المبالغ المسددة منه ويقيد المبلغ المتبقي إيراداً للجهة المالكة .

ب – إذا كان العقار مسجلاً باسم المشتري فيبيع على وفق أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ باعتباره محجوراً بحكم الرهن التأميني لقاء ما تبقى من بدل بيعه وتستوفى الأقساط الباقية من ثمنه مع الفوائد ويجري تسليم بقية الثمن الى المشتري من مديرية التسجيل العقاري المختصة على وفق القانون .

ج – يلزم المشتري او ورثته بدفع الاقساط المتبقية من بدلات بيع العقارات المباعة قبل عام ٢٠٠٣ التي لم يلتزم بالتسديد في حينها مقومة بسعر الذهب لغرض تسجيلها باسم المشتري او ورثته مع رفع اشارة الحجز الموضوعه لقاء تلك الاقساط.

المادة – ٧ – يلغى نص المادة (٢٢) من القانون ويحل محله ما يأتي :-

المادة – ٢٢ – لا يسلم المأجور الى المستأجر قبل تسديده بدل الإيجار وفقاً لأحكام المادة (٢٠) من هذا القانون .

المادة – ٨ – يحذف نص المادة (٢٤) من القانون ويعاد تسلسل المواد تبعاً لذلك .

المادة – ٩ – يلغى نص المادة (٢٥) من القانون ويحل محله ما يأتي :-

المادة – ٢٥ – أولاً – يجوز بيع الأموال غير المنقولة بدون مزايده علنية بقرار من الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ببديل مناسب على ألا يقل عن (٥٠%) خمسين من المئة من البديل الحقيقي للعقار وحسب الأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة الذي تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة الى دوائر الدولة والقطاع العام في حالة استخدام العقار للأغراض الرسمية للدائرة .

ثانياً- يجوز بيع العقارات السكنية الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون مزايده علنية بالسعر الحقيقي وحسب الأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة الذي تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة لغرض بيعها الى منتسبيها بطريق المزايده العلنية .

ثالثاً- للبلدية المختصة بعد موافقة وزير البلديات والأشغال العامة ولأمانة بغداد بيع الأراضي المخصصة للإسكان ببديل حقيقي وحسب الأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة تقدره لجنة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون وبدون مزايده علنية الى العراقيين الذين لا يملكون هم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرون داراً أو شقة أو ارض سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة ارض سكنية من الدولة أو الجمعيات التعاونية للإسكان .

رابعاً- للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ومن خلال محضر كشف مع دائرة التسجيل العقاري أن يقرر :

أ- بيع فضلات الطرق والفضلات الناجمة عن أي مصدر آخر ذات المساحات التي تقل عن الحد الأدنى للإفراز أو التي لا يمكن إفرازها .

ب - بيع القطعة المفترزة بسند مستقل أو التي يمكن إفرازها ولها منفذ على الطريق العام بالمزايدة العلنية كقطعة مستقلة حسب أحكام هذا القانون بشرط أن لا تحجب القطع المجاورة .

المادة - ١٠ - يلغى نص المادة (٢٦) من القانون ويحل محله ما يأتي :-

المادة - ٢٦ - أولاً - يجوز إيجار الأموال غير المنقولة بالبدل الحقيقي وحسب بدلات الإيجار السائدة لمثيلاتها والمجاورة وبدون مزايدة علنية بقرار من الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما الى الجهات الآتية:

أ - منتسبو دوائر الدولة والقطاع العام بالنسبة للوحدات السكنية المملوكة للدولة .

ب - دوائر الدولة والقطاع العام والنقابات والاتحادات والمنظمات والجمعيات لغرض استغلال المال غير المنقول المؤجر دائرة أو مقرأً لأعمالها أو لإغراضها المنصوص عليها في القوانين .

ج - مستأجرو حوانيت الجيش الواقعة في الثكنات والمستودعات والمدارس والمستشفيات العسكرية وغيرها ومستأجرو الحوانيت في دوائر الدولة والقطاع العام التي لها ظروف خاصة تستوجب مراعاة الدقة في اختيار المستأجر .

د - أصحاب الأملاك المجاورة للشواطئ المملوكة للدولة إذا كانت الشواطئ المراد استئجارها متصلة بها وليس لها طريق للمرور إلا عبر هذه الأملاك .

هـ - مستأجرو العقارات المخصصة لإنتاج الخبز والسمون بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الأول المبرم نتيجة المزايدة العلنية .

و- مستأجرو الأراضي المملوكة للدولة لغرض إنشاء محطات الاستراحة ومحطات تعبئة الوقود الواقعة على الطرق الخارجية خارج حدود البلدية المشمولة بضوابط تأجير الأراضي على الطرق الخارجية لتشديد محطات الاستراحة عليها للمرة الأولى فقط وتخضع لإجراءات المزايدة العلنية بعد انتهاء مدة الإيجار .

ز - شركات القطاع الخاص المتخصصة بمنظومات الاتصالات الحائزة على الإجازة الأصولية والمتعاقدة مع الجهات المختصة لغرض إقامة أبراج مشروع الهاتف النقال وقاعات لمشروع الهاتف اللاسلكي وقاعات استخدام محطات (VSAT) التي تربط بالبدالات.

ثانياً - أ - يخول وزير التجارة صلاحية إيجار الأراضي المقامة عليها الأفران والمطاحن والكرجات وورش التصليح العائدة لهذه المرافق الى الأشخاص الذين ترسو عليهم مزايدة بيع تلك المرافق .

ب - يتم إيجار الأراضي المذكورة في الفقرة (أ) من هذا البند استثناءً من إجراءات المزايدة ويحدد بدل الإيجار مقدماً من لجنة التقدير المشكلة بموجب المادة (٧) من هذا القانون .

ثالثاً- للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما بناءً على طلب المستأجر تمديد مدة عقد إيجار العقارات غير السكنية على أن يعاد تقدير البديل الحقيقي كل (٣) ثلاث سنوات .

رابعاً- أ- للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما بناءً على طلب المستأجر تمديد مدة عقد إيجار العقارات غير السكنية المؤجرة بالمزايدة العلنية إذا كانت مدة الإيجار الأصلية تقل عن (١٠) عشر سنوات ويشترط ألا تزيد المدة الأصلية ومدة التمديد على (١٠) عشر سنوات .

ب- على المستأجر تقديم طلب تحريري عند رغبته في التمديد قبل (٣) ثلاثة أشهر من انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلي وبخلافه يسقط حقه في طلب التمديد .

ج- عند الموافقة على طلب التمديد تفرض زيادة على بدل الإيجار المسمى في العقد بنسبة (١٠%) عشرة من المئة من إيجار السنة السابقة للتمديد عن كل سنة من سنوات التمديد على وفق متواليه عددية.

المادة – ١١ – يلغى نص المادة (٣٤) من القانون ويحل محله ما يأتي :-

المادة – ٣٤ – يجوز بيع وإيجار أموال الدولة المنقولة بدون نشر في الصحف المحلية وبدون مزايدة علنية وبالقيمة التقديرية بقرار من الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما في إحدى الحالات الآتية :

أولاً – إذا كان البيع أو الإيجار الى دوائر الدولة والقطاع العام .

ثانياً- إذا كانت الأموال المراد بيعها سريعة التلف أو متناقصة القيمة .

ثالثاً- إذا كان مجموع القيمة المقدرة للأموال المراد بيعها لا يزيد على (٥٠٠٠٠٠٠) خمسمائة ألف دينار في كل حالة .

رابعاً :- إذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الأموال المراد بيعها باهضة بالنسبة لقيمتها .

المادة – ١٢ – ينفذ هذا القانون من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

الأسباب الموجبة:

لتلافي الثغرات التي تضمنها قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ ، ولإيجاد المعالجة القانونية والمحاسبية لما أفرزه إلغاء قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٦٣) لسنة ١٩٩٨ ، ولمعالجة ما أفرزته التطبيقات العملية للقانون من نواقص، شُرع هذا القانون.

* نشر بالوقائع العراقية بالعدد ٤٤١٥ في ٥ / ٩ / ٢٠١٦

تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧

لتسهيل تنفيذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣

المادة - ١ -

لا تسري أحكام هذه التعليمات على ما يأتي:-

أولاً: الوحدات السكنية الحكومية التشغيلية المعدة أصلاً لسكن الموظفين والعمال والتي تشغل إيجاراً والمرتبطة بالمنصب أو لخدمة المرفق الذي شيدت من أجله وتخضع للنصوص القانونية الخاصة بها ويحظر بيعها.

ثانياً: أراضي الإصلاح الزراعي المعرفة في المادة (الأولى) من قانون الإصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ والتي هي تحت إدارته ما لم يتقرر رفع يده عنها وترك التصرف فيها لوزارة المالية.

ثالثاً: لأراضي المخصصة لإستثمارها كمقالع والمشمولة بقانون تنظيم الإستثمار المعدني رقم (٩١) لسنة ١٩٨٨.

رابعاً: الأراضي المؤجرة لإغراض المشاريع الصناعية التي يسري عليها قانون الإستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٨.

خامساً: أموال الأوقاف التي لا ينطبق عليها وصف أموال الدولة.

سادساً: مشاريع المجمعات السكنية التي صدرت تشريعات خاصة تنظم إجراءات بيعها وأسلوب تسديد بدلات بيعها.

سابعاً: أية أموال أخرى يوجد تشريع ينظم التصرف فيها بالبيع والإيجار.

المادة - ٢ -

يشترط لبيع العقار أن يكون مسجلاً في دائرة التسجيل العقاري المختصة باسم الوزارة أو الجهة المعنية.

المادة - ٣ -

أولاً: يتعهد المزايدون الذين يقدمون عطاءاتهم على وجه الاشتراك بتنفيذ إلتزاماتهم الناجمة عن هذه المزايدة بالتضامن والتكافل ويعدون بحكم المزايد الواحد لإغراض المزايدة.

ثانياً: يجوز قبول ضم أي شخص بالنيابة عن شخص آخر إذا كان مخولاً بوكالة قانونية.

ثالثاً: إذا وافق اليوم الأخير المحدد للمزايدة عطلة رسمية فيمدد إلى اليوم الذي يليه من الدوام الرسمي

المادة - ٤ -

تشمل عبارة (الأقارب من الدرجة الرابعة) الآتي :-

أولاً: الأبوان والأجداد مهما علوا .

ثانياً: الأولاد والأحفاد مهما نزلوا.

ثالثاً: الإخوة والأخوات وأولادهم.

رابعاً: الأعمام والأخوال وأولادهم.

خامساً: الزوج والزوجة وأقاربهما بنفس الترتيب المذكور.

المادة - ٥ -

إذا قرر الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما بيع العقار أو إيجاره تتولى الدائرة المعنية تهيئة المعلومات التالية للاسترشاد بها في عملية تقدير قيمته أو بدل إيجاره وتسلمها إلى لجنة التقدير لتقوم بإجراءات التقدير في الحالتين الآتيتين-

أولاً: في حالة البيع:-

أ- أقيام العقارات المجاورة أو المماثلة في المنطقة نفسها أو بدلات بيعها مع بيان تواريخ ذلك.

ب- القيمة المقدرة للعقار في دائرة التسجيل العقاري حسب آخر تقدير له بموجب قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (٨٥) لسنة ١٩٧٨ مع بيان تاريخ التقدير.

ج- صورة السجل العقاري للعقار مع خارطته.

ثانياً: في حالة الإيجار:

أ - بدل الإيجار السنوي الحقيقي السابق للعقار مع مراعاة بدلات إيجار العقارات المجاورة.

ب- بدل الإيجار السنوي المقدر لإغراض ضريبة العقار.

ج- صورة السجل العقاري للعقار وخارطته.

المادة - ٦ -

على الدائرة المعنية أن تمكن الراغبين في الشراء أو الإيجار من رؤية المال المراد بيعه أو إيجاره.

المادة -٧-

أولاً: تشكل لجنتي التقدير والبيع والإيجار بأمر من الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما.

ثانياً: يكتمل نصاب لجنتي التقدير والبيع والإيجار بحضور جميع أعضائها وتتخذ قراراتها بالأكثرية وعلى العضو المخالف تثبيت مخالفته

ثالثاً: للجنة التقدير الاستعانة بموظف فني مختص من دائرة التسجيل العقاري لمصاحبته للدلالة على موقع العقار وتطبيق الخارطة موقعياً عليه وتثبيت حدوده وتحديد مساحته لتزويد اللجنة بكل المعلومات المتوفرة لدى مديريته عن العقار والأسعار.

رابعاً: على لجنة التقدير بيان واقع حال العقار أن كان خالياً أو مشغولاً ونوع الإشغال وتثبيت ما أنشئ عليه من محدثات أو ما زرع أو غرس فيه وتحديد شرفيته وقربه أو بعده عن مركز المدينة.

خامساً: للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما أن يطلب إلى لجنة التقدير إعادة التقدير إذا وجدته غير ملائم وأنها لم تراعى أسس التقدير الواردة في القانون.

المادة -٨-

لا يجوز لأحد أعضاء لجان التقدير والبيع والإيجار القيام بعملية المناذاة عند المزايدة

المادة -٩-

يراعى عند بيع وإيجار الأموال غير المنقولة ما يأتي:-

أولاً: تتولى لجنة البيع والإيجار تنظيم قائمة للمزايدة وفق النموذج المعد لهذا الغرض وفي ضوء أوصاف العقار المثبتة من لجنة التقدير وتبقى لدى الدائرة المعنية لإطلاع جميع الراغبين عليها خلال مدة المزايدة بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما على بيع العقار أو إيجاره و ورود تقرير لجنة التقدير ومصادقة الوزير عليه.

ثانياً – أ: تستوفى التأمينات من الراغبين في الشراء أو الاستئجار ممن لهم حق التملك أو الاستئجار للعقار المراد إيجاره بعد تثبيت توقيعه على قائمة المزايدة وتدوين عنوانه الدائم.

ب. لا يسمح للمزايد الاشتراك بالمزايدة قبل تسديده التأمينات.

ثالثاً: يدون أسم الشخص الذي يكف يده عن المزايدة والذي يسبق المزايد الأخير الذي ترسو عليه المزايدة وتثبيت توقيعه على قائمة المزايدة

رابعاً: إذا بلغ بدل المزايدة البديل المقدر من لجنة التقدير أو أكثر فتقرر لجنة البيع والإيجار الإحالة على صاحب العرض الأخير وتصدر قراراً بذلك موقفاً منه ويعد بذلك مسقطاً لجميع خياراته ومطلعاً على العقار موضوع المزايدة ويعد العرض الذي لا يزداد عليه خلال (٥) خمس دقائق نهاية المزايدة

خامساً: يكون الضم على البديل الذي ترسو عليه المزايدة (كسر قرار) بطلب تحريري وبعد قبوله يعلن عن فتح مزايدة جديدة ويعد المبلغ الذي عرضه كاسر القرار هو البديل المقدر للعقار وفي اليوم المحدد تجري الإحالة (وأن لم يحضر أحد) على كاسر القرار بالمبلغ الذي عرضه ولا يجوز الضم على بدل المزايدة الأخير.

سادساً: يجوز الضم لمن أشارك في المزايدة أو لغيره.

المادة - ١٠ -

أولاً: لا يقبل الضم بعد الإحالة (كسر القرار) بالنسبة للبيوعات المنصوص عليها في المادة (١٥) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ إلا من الأشخاص المشمولين بهذه المادة وممن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من البند (أولاً) من المادة المذكورة .

ثانياً: تسري أحكام البند (ثالثاً) من المادة (١٧) من القانون عند بيع العقارات السكنية العائدة للدولة أو القطاع العام إلى موظفي الدولة عند تسديد بدل البيع ولا تسري عند الإعلان عن بيعها لعموم المواطنين حتى لو كان من رست عليه المزايدة من موظفي الدولة على أن يقدم الموظف تعهد خطي بتوفر الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من البند (أولاً) من المادة (١٥) من القانون.

المادة - ١١ -

أولاً: تعاد التأمينات إلى الأشخاص الذين اشتركوا في المزايدة ولم ترسو عليهم ما عدا صاحب الضم ما قبل الأخير الذي يؤجل طلب إعادة تأميناته لحين أنتهاء المدة القانونية البالغة (٣٠) ثلاثون يوماً .

ثانياً: يعد المشتري أو المستأجر بآنتهاء المدة المنصوص عليها في البند (أولاً) من هذه المادة ناكلاً في حالة عدم تسديد بدل الإحالة لغرض بيع أو إيجار العقار إليه بالبديل الذي عرضه في حالة النكول وإذا رفض فيؤخذ توقيعه بما يفيد عدم رغبته في شراء العقار أو إيجاره بالبديل الذي سبق أن عرضه وفي هذه الحالة تعاد التأمينات إليه ومن ثم يتم الإعلان عن بيع العقار أو إيجاره مجدداً بالمزايدة العلنية وتضمن الناقل الفرق بين البديلين إذا لم يبلغ بدل المزايدة الأخيرة البديل الأول.

المادة - ١٢ -

يتحمل المشتري أو المستأجر الذي ترسو عليه المزايدة الأخيرة أجور الخدمة بنسبة ٢ (%) اثنتين من المائة من بدلات بيع وإيجار الأموال المشمولة بأحكام القانون.

المادة - ١٣ -

أولاً: يسجل العقار المبيع من الدائرة المعنية في دائرة التسجيل العقاري المختصة بأسم المشتري ويسلم إليه بعد الإحالة القطعية وتسديد البذل والمصاريف كاملة أو الجزء الملزم بتسديده مع كامل المصاريف بعد الموافقة على التقسيط وينظم دفع بقية البذل وفق أحكام القانون .

ثانياً: توضع إشارة الحجز على العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة وتعد هذه الإشارة بحكم الرهن التأميني ويبقى العقار محجوزاً حتى يتم أستيفاء بدل البيع بتمامه .

المادة - ١٤ -

أولاً: يكون تأجيل أستيفاء القسط المنصوص عليه في البند (أولاً) من المادة (١٨) من القانون لمدة لا تتجاوز تاريخ أستحقاق القسط الذي يلي القسط المتأخر .

ثانياً: يفرض سعر الفائدة المصرفي على القسط المتأخر تسديده بما يعادل قسط الفائدة المصرفية التي تستوفى فيها المصارف حسب طبيعة أستعمال العقار المباع أو المستأجر ومن تاريخ أستحقاق القسط لحين تاريخ تسديده وفقاً لما يأتي :

أ- تستوفى الفائدة التأخيرية التي يفرضها المصرف العقاري على قروضه بالنسبة لإقساط العقارات السكنية .

ب- تستوفى الفائدة التأخيرية التي تفرضها المصارف التجارية على قروضها بالنسبة لإقساط العقارات التجارية .

ج- تستوفى الفائدة التأخيرية التي يستوفىها المصرف الزراعي على قروضه بالنسبة لإقساط العقارات الزراعية .

المادة - ١٥ -

أولاً: يراعى في تقدير المال غير المنقول لبيعه بدون مزايدة علنية إلى دوائر الدولة والقطاع العام في حالة أستخدام العقار للإغراض الرسمية للدائرة أنسجامه مع الهدف الذي من أجله سيباع العقار أو الجهة التي سيباع لها ويكون المتر المربع وحدة قياسية في التقدير ويكون التقدير خاضعاً لموافقة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة الذي له أن يوافق عليه أو يبلغه إلى الحد الذي يراه مناسباً ويعتمد ذلك .

ثانياً: في حالة عدم موافقة دوائر الدولة والقطاع العام على شراء العقار بالبذل الذي تقرره الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة فلها أن تلجأ إلى الاستملاك الإداري لأستملاكه بموجب قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ إذا كانت من الجهات التي يحق لها الاستملاك بموجبه وبخلافه فأن للوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة أن تقر ببيع العقار بالمزايدة العلنية وفقاً للقانون .

المادة - ١٦ -

تباع وتؤجر الأراضي المنصوص عليها في المادة (٢٥ مكرر) من القانون ببدل حقيقي تقدره لجنة التقدير وفقاً للأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة ويوافق عليه وزير المالية .

المادة - ١٧ -

أولاً: تسدد الجهة المستفيدة من أحكام البنود (أولاً) و (ثانياً) والفقرة (أ) من البند (رابعاً) من المادة (٢٥) من القانون بدل البيع خلال مدة لا تزيد على (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ التبليغ بالمصادقة على التقدير وبخلافه يعد البيع لاغياً .

ثانياً: أ . يسدد المشمول بأحكام البند (ثالثاً) من المادة (٢٥) والمادة (٢٥ مكرر) من القانون بدل البيع مع المصاريف كاملة دفعة واحدة خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ المصادقة على التقدير .

ب. للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة الموافقة على دفع نصف بدل البيع مع المصاريف كاملة خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ المصادقة على التقدير وتقسيم بقية بدل البيع بأقساط لا تزيد على (٥) خمسة أقساط متساوية ولا يمتد أجل آخر قسط إلى أكثر من (٣) ثلاث سنوات من تاريخ المصادقة على التقدير وفي حالة نكوله عن التسديد يباع العقار بالمزايدة العلنية وفقاً لإحكام القانون

المادة - ١٨ -

أولاً: تباع فضلات الطرق والفضلات الناجمة عن أي مصدر آخر ذات المساحات التي تقل عن الحدود المبينة في نظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ لصاحب العقار الملاصق لهذه الفضلات ببدل حقيقي تقدره لجنة التقدير وفقاً للأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة ويوافق عليه الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة .

ثانياً: يتبع في بيع الفضلات ما يأتي :-

أ- تنظيم مخطط مصدق من أمانة بغداد أو البلدية المختصة يبين فيه وضعية الملك الذي يتقدم صاحبه لشراء الفضلة التي تلاصق عقاره مع وضعية ومساحة الفضلة .

ب- التثبيت من ملاصقة الفضلة للعقار الذي يطلب صاحبه شرائها والتأكد من عانديتها إلى الوزارة المختصة.

ج - تعزيز طلب الموافقة على بيع الفضلة بما يأتي :-

١ - عريضة طالب الشراء .

٢ - سند العقار الذي يلاصق الفضلة وسند الفضلة أن وجد .

٣- المخطط المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند .

٤- قائمة أقيام الأراضي المجاورة حسب القيود الأخيرة لدائرة التسجيل العقاري .

المادة - ١٩ -

أولاً: يسلم المأجور إلى المستأجر بعد تسديده بدل الإيجار وفق أحكام القانون مع كامل المصاريف وإبرام عقد الإيجار معه وفق نموذج تعده الوزارة .

ثانياً: يلتزم المستأجر بتوقيع عقد الإيجار خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ التسديد وبخلاف ذلك تلغى الإقساط ويسدد البديل دفعة واحدة .

المادة - ٢٠ -

أولاً: يلتزم المستأجر بأخلاء المأجور وتسليمه عند انتهاء مدة إيجاره للجهة المالكة كاملاً كما تسلمه .

ثانياً: عند تأخر المستأجر القديم عن تخلية المأجور عند انتهاء عقد الإيجار لا يفسخ عقد الإيجار الجديد ولا تكون الجهة المالكة ملزمة بشيء تجاه المستأجر الجديد سوى تسليم المأجور إليه عند تخليته بعد اتخاذ الإجراءات المقتضية للتخلية ويعد حينها عقد الإيجار منصرفاً للمدة التي تبدأ من يوم تسليم المأجور إليه .

ثالثاً: لا يجوز للمستأجر أن يستعمل العقار الذي يستأجره لغير الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار وليس له أن يأتي عملاً من شأنه أن يضر بالمأجور .

رابعاً: لا يضمن المؤجر أي مبلغ ينفقه المستأجر على المأجور .

خامساً: لا يجوز للمستأجر أن يجري تغييرات أساسية في المأجور إلا بعد أخذ موافقة الجهة المالكة قبل البدء بالعمل وليس له أن يقلع ما أحدثه عند تخلية المأجور

المادة - ٢١ -

أولاً: لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور إلى غيره إلا بعد الموافقة التحريرية من الجهة المالكة وبعقد جديد يبرم مع المستأجر الثاني على أن يتحمل جميع الالتزامات التي كانت مترتبة على المستأجر الأول بموجب عقد الإيجار ومدته .

ثانياً: إذا خالف المستأجر الشرط المنصوص عليه في البند (أولاً) من هذه المادة أو إذا أستعمل المأجور لغير الغرض الذي أستأجره من أجله فيتم إنذاره وفسخ العقد والمطالبة بالتعويض أن كان له مقتضى .

المادة - ٢٢ -

أولاً: يعد المستأجر للبنية المشمولة بأحكام القانون مسؤولاً عما يكسر من الزجاج أو يفقد من الإقفال والكيلونات أو مفاتيحها أو يتلف أو يفقد من المراوح الكهربائية أو تاسيسات الماء أو غيرها من موجودات البنية .

ثانياً. يتحقق الموظف المسؤول حال تسلمه البناية عند أخلائها من النواقص والإضرار التي ألحقها المستأجر بالمأجور وتثبت بموجب محضر وفقاً لإحكام القانون ويكلف المستأجر السابق المسؤول عن تلك النواقص والإضرار بإزالة النواقص ورفع الضرر وعند امتناعه تجري مقاضاته وفقاً للقانون .

المادة - ٢٣ -

في حالة إيجار العقار المشترك بين الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة والقطاع الخاص بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة ما لم تكن هي صاحبة القدر الأكبر من السهام وفقاً لما يأتي:

أولاً: تأخذ الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة من كل الشركاء أو وكيلهم العام أذنًا خطياً بالسماح لها في إيجار العقار المشترك بطريقة المزايدة العلنية وفق أحكام القانون وفي هذه الحالة يقيد ما يصيب الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة بنسبة حصتها من العقار المشترك من بدل الإيجار إيراداً نهائياً وما يصيب حصص الشركاء الآخرين في حساب الأمانات وتعطى حصة كل منهم إليه عند مراجعته .

ثانياً: إذا كان أحد الشركاء مجهول الإقامة فتقوم الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة بصرف النظر عن أخذ أذنه بعد تبليغه في إحدى الصحف المحلية وعند عدم حضوره تقوم بإيجار العقار وحفظ حصته في حساب الأمانات بعد أستقطاع أجر النشر منه .

ثالثاً: للوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة في حالة عدم حصولها على إذن الشركاء وفق البند (أولاً) من هذه المادة أن تتفق مع الشركاء على المهياة الزمانية على أن تكون حصتها معادلة لسنة واحدة ليكون في أماكنها القيام بإيجار حصتها بالمزايدة العلنية وفقاً للقانون

رابعاً: تجري الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة قرعة لتعيين الشريك الذي يبدأ بالانتفاع من المهياة الزمانية وتعيين أنتفاع كل من الشركاء الآخرين .

خامساً: إذا تعذر تنفيذ أحكام البنود (أولاً) و (ثانياً) و (ثالثاً) و (رابعاً) من هذه المادة يعرض الأمر على الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة لاتخاذ الإجراء المناسب وفقاً للقانون .

المادة - ٢٤ -

أولاً: إذا توفي المشتري أو المستأجر بعد رسو المزايدة عليه وحصل ضم (كسر القرار) على المبلغ الذي كان قد رسي عليه فيعد كافاً يده عن المزايدة .

ثانياً: إذا توفي المشتري أو المستأجر بعد إجراء الإحالة عليه وأكتسابها الدرجة القطعية دون أن يقع ضم (كسر قرار) من شخص آخر ولم يكن العقار قد سجل بأسمه في دائرة التسجيل العقاري في حالة شراء عقار أو لم يبرم عقد الإيجار بين المستأجر والجهة المالكة في حالة الإيجار أو تسليم المال في حالة بيع المنقول فعلى الجهة المالكة أن تشعر الورثة أو من يقوم مقامهم بقبول الشراء أو الاستنجاز أو عدم قبوله .

ثالثاً: تستكمل إجراءات المعاملة مع الورثة وفقاً لإحكام هذه التعليمات عند قبولهم الشراء أو الاستئجار وفقاً للقانون .

رابعاً: عند عدم قبول الورثة الشراء أو الاستئجار تطبق أحكام النكول بحقهم بوصفهم ناكلين عن قبول الشراء أو الاستئجار وتكون تركة المتوفى مسؤولة عن ضمان النقص الذي يطراً على بدل الإحالة الجديد بالنسبة لبذل الإحالة القديمة .

خامساً: عند وفاة المشتري أو المستأجر تتولى الدائرة المعنية إنذار الورثة الكبار فيما إذا كانوا يرغبون في الشراء أو الاستئجار وتطلب منهم أن يقدموا خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ الوفاة قسماً شرعياً لورثة المتوفى .

سادساً: إذا لم يراجع الورثة الدائرة المعنية خلال المدة المعينة في الإنذار أو تبين من القسام الشرعي أن بين الورثة صغيراً أو محجوراً أو غائباً فعلى الدائرة المعنية أن تطلب من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفى وعدم تقسيمها بين الورثة لحين استيفاء بدل البيع أو الإيجار بكامله من التركة .

سابعاً: إذا علمت الدائرة المعنية بوجود قاصرين بين الورثة فعليها أن تطلب من المحكمة المختصة تحرير التركة للمتوفى ونصب وصي عليهم ليتولى إجراء المعاملات المترتبة على الورثة .

المادة - ٢٥ -

لوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما أن يوافق على تقدير بدلات إيجار الأموال غير المنقولة لإيجارها بدون مزيدة علنية أو يبلغه إلى الحد الذي يراه مناسباً .

المادة - ٢٦ -

تعرض نتيجة المزيدة الثانية المنصوص عليها في البند (ثانياً) من المادة (٣١) من القانون لبيع الأموال المنقولة على الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة لأخذ الإجراء المناسب وفقاً للقانون إذا كانت تلك الأموال يمكن الإفادة منها في الصناعات التحويلية .

المادة - ٢٧ -

تسري الأحكام التالية عند بيع المال المنقول بدون مزيدة علنية :

أولاً: يوضع الإعلان عن بيع المال في لوحة الإعلانات الداخلية وفي مكان تواجد المال دون الحاجة إلى نشر الإعلان في الصحيفة المحلية .

ثانياً: تكون مدة الإعلان الداخلي (٧) سبعة أيام في الأقل اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ صدوره .

ثالثاً: يعرض المال بقيمته المقدرة على الراغبين بالشراء وفي حالة ظهور أكثر من راغب بالقيمة المقدرة يتم البيع إلى الراغب الذي يعرض بدلاً أكثر

رابعاً: إذا لم يبلغ بدل بيع المال القيمة المقدرة له من لجنة التقدير يمدد الإعلان لمدة (٣) ثلاثة أيام أخرى اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ صدور الإعلان الداخلي للتمديد .

خامساً: يباع المال بعد إعلان التمديد بالبدل الذي يصله خلال مدة الإعلان .

سادساً: لرئيس الدائرة التي تتولى بيع الأموال سريعة التلف الاتصال المباشر بالراغبين استثناءً من الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة .

المادة - ٢٨ -

على الدائرة المعنية معالجة أسباب أحجام الراغبين في الشراء كالمغالاة في التقدير أو عدم علم الجهات الراغبة بالشراء بالإعلان وفي حال عدم تقدم راغب للشراء يعرض الأمر على الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما لأتخاذ الإجراء المناسب وفقاً للقانون .

المادة - ٢٩ -

يبدأ سريان المدة القانونية المحددة في القانون التي بأنقضائها تعد الإحالة قطعية من تاريخ توقيع الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما بالمصادقة أو من تاريخ ورود الإشعار إلى الدائرة المختصة .

المادة - ٣٠ -

تسري الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر في هذه التعليمات على العقارات التي يجري إيجارها وفق المادتين (٢٦) و (٢٧) من القانون .

المادة - ٣١ -

تسري أحكام بيع العقار بالمزايدة العلنية المنصوص عليها في القانون على بيع المال المنقول بالمزايدة العلنية في ما لم يرد فيه نص وبما يتفق مع طبيعة المال المنقول .

المادة - ٣٢ -

تلغى تعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ .

تنفذ هذه التعليمات من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية .

أ.د. عبد الرزاق عبد الجليل العيسى

وزير المالية / وكالة

* نشرت هذه التعليمات بالوقائع العراقية بالعدد ٤٤٤٥ في ٢ أيار ٢٠١٧ .