



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

ضوابط تخصيص واسترداد ومناقلة العقارات بين الجهات الحكومية

المعتمدة من مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة

بموجب قرار رقم (ق/٨/٨/٢٠٢٠)

وتاريخ ١٥/٠٥/١٤٤٢ هـ، الموافق ٣٠/١٢/٢٠٢٠ م.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

الفهرس

٣	المادة (١): تعريفات
٤	المادة (٢): هدف الضوابط
٤	المادة (٣): نطاق تطبيق الضوابط
٥ - ٧	الفصل الأول: التخصيص
٥	المادة (٤): موانع التخصيص
٥	المادة (٥): شروط التخصيص
٦	المادة (٦): التزامات الجهة طالبة التخصيص
٧	المادة (٧): دراسة طلبات التخصيص
٧	المادة (٨): لجنة التخصيص والاسترداد
٧	المادة (٩): التسجيل والتوثيق
٨	الفصل الثاني: الاسترداد
٨	المادة (١٠): أسباب الاسترداد
٨	المادة (١١): التزامات الجهة المخصّص لها
٨	المادة (١٢): منصة التخصيص والاسترداد
٩	المادة (١٣): أحكام ختامية





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

تمهيد:

بناءً على ما ورد في قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) بتاريخ ١٤٣٩/١٢/٢٤ هـ، بشأن إقرار الترتيبات التنظيمية للهيئة العامة لعقارات الدولة، واستناداً إلى المادة (الثانية) والتي نصت على "تهدف الهيئة إلى تنظيم ما يتصل بشؤون عقارات الدولة وحمايتها والمحافظة عليها، وكيفية التصرف بها، واستغلالها واستخدامها واستثمارها بالشكل الأمثل، والإشراف عليها، وتوحيد رسم السياسات المتعلقة بها، وتخصيصها للاستخدامات المختلفة، وإلغاء تخصيصها عند الاقتضاء". واستناداً إلى الفقرتين (٤) و(٧) من المادة (الثالثة) والتي نصت على أن من مهام الهيئة "إقرار الضوابط والإجراءات اللازمة لتخصيص عقارات الدولة للجهات الحكومية أو غيرها، وإلغاء تخصيصها عند الاقتضاء"، و"حفظ أصول صكوك ملكية عقارات الدولة". فقد صدر قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (ق/٨/٨/٢٠٢٠) وتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٥ هـ، باعتماد هذه الضوابط.

المادة (١): تعريفات

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه الضوابط - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- الجهة المخولة: هي الجهة الحكومية التي لها حق التخصيص والاسترداد بموجب الأنظمة أو الأوامر أو القرارات أو التعليمات وهي: (الهيئة العامة لعقارات الدولة، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة البيئة والمياه والزراعة).
- صاحب الصلاحية: الوزير المختص أو من في حكمه.
- الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.
- عقارات الدولة: جميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها المنفكة عن الملكية الخاصة، الثابتة بصك تملك، عدا ما استثني بنص نظامي.
- التخصيص: وضع أي من عقارات الدولة تحت تصرف جهة حكومية لتحقيق خدمة أو منفعة عامة.
- الاسترداد: إلغاء التخصيص، وإعادةه إلى الجهة المخولة.
- المناقلة: نقل الجهة المخولة لتخصيص العقار من جهة لصالح جهة أخرى.
- الجهة طالبة التخصيص: هي جهة حكومية، تتقدم بطلب التخصيص.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

- الجهة المخصّص لها: هي جهة حكومية، تم التخصيص لها من قبل الجهة المخولة.
- قرار التخصيص: قرار يصدر من صاحب الصلاحية في الجهة المخولة بشأن وضع عقار للدولة تحت تصرف المخصّص لها.
- اللجنة: لجنة التخصيص والاسترداد.
- الضوابط: ضوابط تخصيص واسترداد ومناقلة العقارات بين الجهات الحكومية.

المادة (٢): هدف الضوابط

تهدف هذه الضوابط إلى تنظيم ما يتصل بتخصيص عقارات الدولة واستردادها ومناقلتها بين الجهات، وذلك دون الإخلال بالأنظمة والأوامر والقرارات والاتفاقيات ذات الصلة.

المادة (٣): نطاق تطبيق الضوابط

1. تتولى تطبيق الضوابط الجهات المخولة بتخصيص عقارات الدولة للجهات الحكومية واستردادها ومناقلتها.
2. تلتزم بمقتضى الضوابط جميع الجهات الطالبة للتخصيص والجهات المخصّص لها.
3. تسري هذه الضوابط على جميع عمليات التخصيص، ما عدا ما يأتي:
أ. ما صدر التخصيص فيه بأمر سام، فإنه يتم تنفيذه مباشرة، باستكمال إجراءات التسليم.
ب. ما صدر التخصيص فيه من وزارة الشؤون البلدية والقروية من خلال قرار اعتماد المخططات العمرانية بما تتضمنه من مرافق مخصصة لجهات حكومية.
4. تلتزم الجهة المخولة عند التخصيص لغير الجهات الحكومية أخذ موافقة رئيس مجلس الوزراء على ذلك.



الفصل الأول: التخصيص

المادة (٤): موانع التخصيص

للجهة المخولة الامتناع عن تخصيص أي عقار يتحقق فيه أي مما يأتي:

1. أن يكون مخصصاً لنشاط جهة أخرى، طالما أنه مستغل بالكامل وفقاً للأحكام الواردة في الضوابط.
2. ما كان عليه نزاع قائم بين جهتين حكوميتين أو في القضاء، قبل صدور قرار التخصيص.
3. عدم توافق استعمال العقار مع المخططات الاستراتيجية والعمرانية.

المادة (٥): شروط التخصيص

يشترط في العقار الذي يتم النظر في تخصيصه ما يأتي:

1. أن يكون العقار شاغراً.
2. في حالة كون العقار مشغولاً من جهة أخرى، يتم الاتفاق معها وأخذ موافقة صاحب الصلاحية فيها على التنازل عنه للجهة طالبة التخصيص.
3. مراعاة الشروط الخاصة بالتخطيط العمراني، وشروط الجهة المخولة المشرفة على موقع العقار المراد تخصيصه.
4. أن تتقدم الجهة طالبة التخصيص بطلب التخصيص متضمناً ما يأتي:

أ. خطاب من صاحب الصلاحية يتضمن طلب التخصيص.

ب. استكمال نموذج طلب التخصيص.

ت. تقرير موجز عن النشاط المستهدف وتقديرات الموظفين والمستفيدين من النشاط، والمخطط المبدئي لعناصر المشروع والمساحة المطلوبة، وفق النموذج المعتمد.

ث. بيان بالعقارات الأخرى المخصصة للجهة طالبة التخصيص في المدينة أو المحافظة نفسها.

ج. في حالة طلب عقار معين للتخصيص، يلزم ما يأتي:

- إرفاق تقرير عن العقار المطلوب ومواصفاته، وأسباب اختياره.
- مصور جوي، متضمناً الإحداثيات الجغرافية للموقع.

المادة (٦): التزامات الجهة طالبة التخصيص

تلتزم الجهة طالبة التخصيص عند طلب تخصيص عقار لها بالآتي:

1. تقديم المعلومات والوثائق التي تطلبها الجهة المخولة، وفق النماذج والآليات المقررة منها.
2. الالتزام بعدم البناء على العقار المخصص لها إلا بعد الحصول على نسخة من الصك، واستكمال التراخيص اللازمة، وعمل الدراسات اللازمة.
3. الالتزام بإعادة العقار للجهة المخولة في حالة عدم البدء بالمشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام، أو تقديم عذر تقبله الجهة المخولة، يوضح فيه سبب التأخر في الاستفادة من العقار.
4. الالتزام بعدم استغلال العقار في غير الأغراض المخصصة، وفقاً للتعليمات الصادرة في ذلك.
5. الالتزام بالمحافظة على العقار، وتوفير فرق لأعمال التشغيل والصيانة والنظافة والحراسات الأمنية طيلة مدة التخصيص، ورفع تقرير في سنوي للجهة المخولة.
6. الالتزام برد الفائض من المساحة المخصصة بعد استكمال المشروع.

المادة (٧): دراسة طلبات التخصيص

1. يحدد صاحب الصلاحية في كل جهة مخولة الإدارات المعنية بدراسة طلبات التخصيص قبل العرض على اللجنة.
2. تتم دراسة طلبات التخصيص للمواقع الخاضعة لإشراف الجهة المخولة وفقاً لما يأتي:
 - أ. التأكد من اكتمال المعلومات والوثائق المطلوبة من الجهة الطالبة للتخصيص. ويمكن طلب معلومات إضافية أو وثائق عند دراسة الطلب.
 - ب. التأكد من وجود صك للموقع باسم (عقارات الدولة) قبل العرض على اللجنة. وفي حال عدم وجوده يتم استكمال إجراءات إصدار الصك قبل الموافقة على التخصيص.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

المادة (٨): لجنة التخصيص والاسترداد

1. ينشأ في كل جهة مخولة لجنة للتخصيص والاسترداد، برئاسة الجهة المخولة المشرفة على العقارات المراد تخصيصها، وعضوية باقي الجهات المخولة بالتخصيص، ووزارة المالية، ومركز تحقيق كفاءة الإنفاق.
2. تكون مهمة اللجنة النظر في كل ما يتعلق بشؤون التخصيص والاسترداد.
3. للجنة دعوة من تراه لحضور اجتماعاتها، ودعوة ممثل الجهة الطالبة للتخصيص لمناقشته عند الحاجة، دون أن يكون لهم حق التصويت.

المادة (٩): التسجيل والتوثيق

1. تلتزم الجهات المخولة بتسجيل جميع الصكوك للمواقع المخصصة منها باسم (عقارات الدولة) لصالح الجهة المخصص لها.
2. تلتزم الهيئة بحفظ أصول صكوك ملكية عقارات الدولة. وتزود الجهة المخصص لها بنسخة من الصكوك التي تخصها.
3. في حالة تغيير اسم الجهة المخصص لها أو دمجها أو إلغائها، تتولى الهيئة تنفيذ مقتضى الأمر الصادر بذلك، وتعديل الصك وفقاً له.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

الفصل الثاني: الاسترداد

المادة (١٠): أسباب الاسترداد

للجهة المخولة استرداد العقار أو جزء منه من الجهة المخصص لها في إحدى الحالات الآتية:

1. استغناء الجهة المخصص لها عن العقار، أو انتهاء الغرض من استخدامها له.
2. استعمال الموقع أو جزء منه، في غير ما حُصص له.
3. تركه شاغراً لمدة تزيد عن ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام.
4. إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال وفق تقرير فني.
5. حاجة الجهة المخولة للعقار لاستخدام آخر، على أن يتم التنسيق مع الجهة المخصص لها قبل موعد الاسترداد بفترة كافية.
6. في حالة كون نسبة كفاءة استغلال العقار لا تزيد عن ٥٠٪ من مساحته المكنية.

المادة (١١): التزامات الجهة المخصص لها

1. تلتزم الجهة المخصص لها بإشعار الهيئة عن أي عقار من عقارات الدولة سوف يستغنى عنه قبل إخلائه بمدة كافية لا تقل عن ستة أشهر.
2. تلتزم الجهة المخصص لها العقار بالمعايير الفنية والتشغيلية التي تضعها الجهة المخولة.

المادة (١٢): منصة التخصيص والاسترداد

تقوم الهيئة بإنشاء منصة الكترونية للتخصيص والاسترداد، ترتبط بقواعد البيانات المتوافرة في الجهات المخولة، ويتاح الدخول عليها لجميع الجهات المخولة؛ لتوحيد مصدر تلقي الطلبات لضمان عدم ازدواجيتها، وحفظ البيانات وتحديثها وتكاملها.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

المادة (١٣): أحكام ختامية

1. يعتمد هذه الضوابط مجلس إدارة الهيئة، وله حق تفسير ما ورد في هذه الضوابط، وتعديلها.
2. تُصدر كل جهة مخولة دليل لإجراءات عمل اللجنة.
3. تنشر الضوابط في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المركز
للوثائق
والمخفوقات