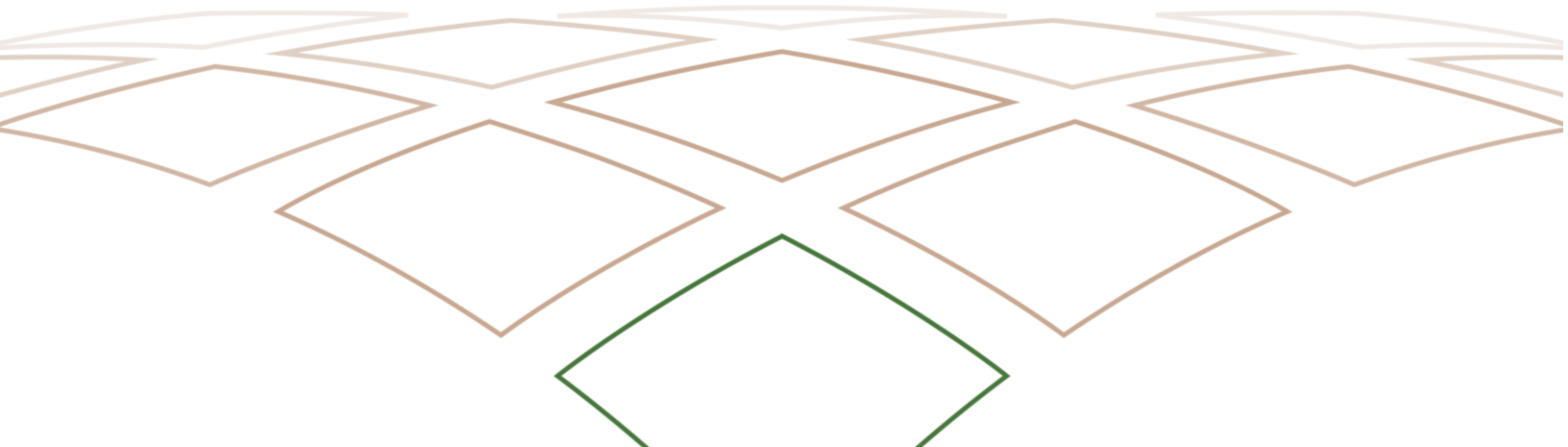




الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

ضوابط تخصيص عقارات الدولة واستردادها

محرم ١٤٤٦هـ - يوليو ٢٠٢٤ م





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

الإصدارات

الاعتمادات	تاريخ القرار	رقم القرار	رقم الإصدار
مجلس الإدارة	١٥ / ٥ / ١٤٤٢ هـ	(ق / ٨ / ٨ / ٢٠٢٠)	الأول
مجلس الإدارة			الثاني



المادة الأولى:

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

المملكة: المملكة العربية السعودية.

الضوابط: ضوابط تخصيص عقارات الدولة واستردادها.

الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المحافظ: محافظ الهيئة.

الجهات المخصّص لها: الوزارات والأجهزة الحكومية الأخرى التي تُموّل من الميزانية العامة للدولة، أو الجهات الصادر بشأنها أوامر أو قرارات تُجيز تخصيص العقارات لها.

الجهة طالبة التخصيص: جهة حكومية أو أحد الجهات التي يجوز تخصيص العقارات لها، تتقدم بطلب التخصيص

اللجنة: اللجنة الدائمة المعنية بتخصيص عقارات الدولة واستردادها.

عقارات الدولة: جميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها الثابتة بصك تملك عدا ما استثني بنص نظامي، والأراضي الواقعة داخل المملكة المنفكة عن الملكية الخاصة.

التخصيص: وضع أيّ من عقارات الدولة تحت تصرف الجهة المخصّص لها؛ لاستغلاله، أو الانتفاع به.

قرار التخصيص: قرار يصدر من الهيئة بشأن وضع عقار للدولة تحت تصرف الجهة المخصّص لها.

الاسترداد: إلغاء التخصيص، وإعادة العقار للهيئة.

البوابة: البوابة الإلكترونية المعتمدة من الهيئة، والخاضعة لإدارتها.

المادة الثانية:

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

المادة الثالثة:

١. تسري الضوابط على جميع الجهات طالبة التخصيص، والجهات المخصّص لها.

٢. تُطبق أحكام الضوابط -مع عدم الإخلال بما تقتضيه به الأنظمة ذات العلاقة- على جميع عمليات التخصيص، عدا الآتي:

أ. ما صدر بشأنه أمر سامٍ، فينفذ مباشرة، باستكمال الإجراءات.

ب. تخصيص عقارات الدولة للجهات الحكومية خارج المملكة، على أن تخصص وفق الضوابط المنظمة لأحكام العقارات الخارجية.



ج. ما صدر تخصيصه من خلال قرار اعتماد المخططات العمرانية، بما تضمنه من مرافق مخصصة لجهات حكومية، فتستكمل إجراءاته.

المادة الرابعة:

لا تُخصّص عقارات الدولة لغير الجهات الحكومية إلا بموافقة رئيس مجلس الوزراء، ويستثنى من ذلك الجهات التي يصدر بشأنها أوامر أو قرارات خاصة.

المادة الخامسة:

على الجهة طالبة التخصيص - بالتنسيق مع الهيئة - وضع خطة لتقدير احتياجها المستقبلي من العقارات لمدة (ثلاث) سنوات مالية، وفق نموذج الخطة المُعتمد من الهيئة، على أن تتضمن الخطة البيانات الآتية:

١. المنطقة، أو المدينة، أو المحافظة المراد التخصيص فيها.
٢. نوع العقار، ومواصفاته.
٣. الغرض من العقار.
٤. معلومات منسوبي الجهة الحكومية، كأعدادهم، ومستوياتهم، والهيكل الوظيفي
٥. أي بيانات أخرى تطلبها الهيئة.

المادة السادسة:

١. لا يخصص أي عقار من عقارات الدولة للجهات إلا وفق خطة تقدير الاحتياج الواردة في المادة (الخامسة) من الضوابط، مع التقيد بالآتي:

- أ. ألا يكون لدى الجهة طالبة التخصيص عقار غير مستغل يلبي حاجتها.
- ب. أن تكون مساحة العقار المطلوب تخصيصه متوافقة مع المعايير التي تعتمدها الهيئة بالتنسيق مع الجهات التنظيمية ذات العلاقة، وفي حدود حاجة الجهة طالبة التخصيص.

٢. استثناء من الفقرة (١) من هذه المادة، للهيئة تخصيص العقار للجهة طالبة التخصيص دون التقيد بالخطة في الحالات الآتية:

- أ. إذا أنشئت الجهة الحكومية بعد بداية السنة المالية.
- ب. إذا طرأت ظروف للجهة لم تكن متوقعة عند تقديم الخطة واعتمادها، وذلك بعد موافقة الهيئة.
- ج. التخصيص المؤقت للعقارات.
- د. أي حالة أخرى تحددها الهيئة.



المادة السابعة:

١. على الجهة طالبة التخصيص، التقدم بطلب التخصيص من خلال البوابة، وفقاً للنموذج المُعد لذلك، مشفوعاً بالآتي:
 - أ. تقرير موجز عن النشاط المستهدف، وتقديرات الموظفين، والمستفيدين من النشاط، والمخطط المبدئي لعناصر المشروع، والمساحة المطلوبة.
 - ب. بيان بعقارات الدولة الأخرى المخصصة للجهة طالبة التخصيص، في المدينة، أو المحافظة نفسها.
 - ج. أي مستندات أخرى تطلبها الهيئة.
٢. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة، على الجهة طالبة التخصيص في حال طلب تخصيص عقار للدولة معين، إرفاق الآتي:
 - أ. تقرير عن العقار المعين، ومواصفاته، وأسباب اختياره.
 - ب. إحدائيات الموقع الجغرافية، ومصور جوي له.
٣. يُعاد الطلب إلى الجهة طالبة التخصيص للتصحيح، أو استكمال المستندات، فإن مضت (ستون) يوماً دون تصحيح أو استكمال؛ عُدَّ الطلب كأن لم يكن.
٤. يُحال الطلب بعد اكتماله إلى اللجنة للدراسة وتقرير مدى مناسبته مع حاجة الجهة طالبة التخصيص على أن يكون تقدير الاحتياج الفعلي وفقاً للمعايير التي تعتمدها الهيئة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة.
٥. ترفع اللجنة -خلال (ثلاثين) يوماً من إحالة الطلب - بتوصيتها للمحافظ، ويُصدر قراره بالتخصيص، وفي حال رفض التخصيص يكون القرار مسبباً.
٦. تصدر شهادة تسمى (شهادة تخصيص) برقم خاص توثق قرار التخصيص.

المادة الثامنة:

١. يُشترط في عقار الدولة المراد تخصيصه الآتي:
 - أ. أن يكون استعماله متوافق مع المخططات المعتمدة للمدن.
 - ب. أن يكون شاغراً، أو غير مستغل من قبل الجهة المخصص لها.
 - ج. ألا يكون عليه نزاع قائم وقت التخصيص، وخالياً من حقوق الغير.
٢. مع مراعاة الشروط الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة، لا يخصص أي جزء من الأراضي المراد تخصيص جزء منها إلا بعد تخطيطها، فإن لم تكن مخططة؛ فيعد لها مخطط لتقسيمات الأراضي، ويراعى فيه الضوابط والاشتراطات الفنية، والسياسات التصميمية، والمعايير التخطيطية المعتمدة.



٣. مع مراعاة الشروط الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة، يُشترط لتخصيص المباني الآتي:
- أ. أن تكون خالية من العيوب الإنشائية.
 - ب. أن يتوفر فيها اشتراطات التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

المادة التاسعة:

١. قبل تخصيص العقارات، تتأكد الهيئة من وجود تقييم للعقار المراد تخصيصه من قبل مقيّم مؤهل، وحاصل على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديه خبرة حديثة في العقارات التي يجري تقييمها، بما يتفق مع المعايير الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعايير والسياسات المحاسبية للقطاع العام المعتمدة من قبل وزارة المالية.
٢. في حال عدم وجود التقييم الوارد في الفقرة (١) من هذه المادة، تُقيم الهيئة العقارات قبل تخصيصها، على أن يتضمن التقييم تحديد قيمة الأرض، وقيمة المبنى كل على حدة، و يضمّن ذلك في قرار التخصيص. و تقوم الهيئة بإشعار وزارة المالية (وكالة الحسابات/الخزانة) بتقرير التقييم.
٣. تقوم الهيئة بإعادة تقييم العقارات في حال ظهور مؤشرات جوهرية لهبوط قيمتها، وتقوم الهيئة بإشعار وزارة المالية (وكالة الحسابات/الخزانة) بتقرير إعادة التقييم.
٤. يسلم العقار المخصص بموجب محضر معتمد من الهيئة، يوقع من قبل ممثل عن الهيئة، والجهة المخصص لها، ومدعمًا بالصور الداخلية، والخارجية.

المادة العاشرة:

١. للهيئة تخصيص عقار الدولة لأكثر من جهة حكومية.
٢. يُعد عقار الدولة المخصص لأكثر من جهة حكومية مشتركًا؛ إذا أحاط بهم سور واحد، أو جمعهم مبنى واحد، أو اشتركوا في الخدمات العامة، كالكهرباء، والماء، والصرف الصحي، أو في عقود التشغيل والصيانة والنظافة والحراسات الأمنية.
٣. تتولى الهيئة الإشراف على العقارات المشتركة وفق سياسة المباني المشتركة التي تعتمدها الهيئة بالاتفاق مع وزارة المالية وهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.

المادة الحادية عشرة:

- دون إخلال بأحكام الضوابط واستثناءً من الفقرة (٤) والفقرة (٥) من المادة (السابعة) للهيئة تحقياً لمصلحة عامة مؤقتة، تخصيص منفعة عقار الدولة أو جزء منه، لمصلحة جهة أخرى، وذلك لمدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ صدور قرار التخصيص.



المادة الثانية عشرة:

إذا رغبت الجهة المخصص لها الاستغناء عما خُصص لها من عقارات الدولة، فعليها إشعار الهيئة بذلك، من خلال البوابة، خلال مدة لا تقل عن (ستة) أشهر من تاريخ الاستغناء عنها، مشفوعاً بالآتي:

١. صورة من صك ملكية المبنى.
٢. رفع مساحي معتمد للمبنى.
٣. تقرير فني مفصل مدعم بالصور الداخلية والخارجية يوضح موقع المبنى وحالته الإنشائية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية ومسطحات البناء وأطوال الأسوار.
٤. مخالصة مالية عن جميع الالتزامات المالية المترتبة على عقار الدولة المخصص، كالكهرباء، والماء.

المادة الثالثة عشرة:

١. على اللجنة - بعد إشعار الجهة الحكومية بمدة لا تقل عن (ثلاثين) يوماً- رفع توصية للمحافظ باسترداد عقار الدولة، أو جزء منه، في أيّ من الحالات الآتية:
 - أ. استغناء الجهة المخصص لها عن عقار الدولة، أو جزء منه.
 - ب. انتهاء الغرض من عقار الدولة المخصص، أو جزء منه.
 - ج. انخفاض نسبة كفاءة استغلال عقار الدولة، أو جزء منه.
 - د. استعمال عقار الدولة، أو جزء منه، في غير ما خُصص له.
 - هـ. ترك عقار الدولة شاعراً، لمدة تزيد على (ستة) أشهر من تاريخ الاستلام، ما لم يكن الترك بسبب ليس للجهة المخصص لها يد فيه.

- و. إذا أصبح مبنى عقار الدولة غير صالح للاستعمال؛ وفق تقرير خبير فني معتمد.
٢. للجنة رفع توصية مسببة للمحافظ بتمديد المدة الواردة في الفقرة (١/ هـ) من هذه المادة، ويُصدر المحافظ قراره بالموافقة أو الرفض.
٣. إذا صدر قرار المحافظ بالاسترداد؛ فعلى الجهة -الملغى التخصيص لها- إعادة عقار الدولة إلى الهيئة، وعدم ترك أي متعلقات خاصة بها.
٤. يُسترد عقار الدولة المُلغى تخصيصه بموجب محضر معتمد من الهيئة، يُوقع من قبل ممثل عن الهيئة، يتضمن موقعه، ومدعمًا بالصور الداخلية، والخارجية.

المادة الرابعة عشرة:

١. تُشكل في الهيئة لجنة دائمة بقرار من المحافظ، برئاسة الهيئة، وعضوية ممثلي كل من: وزارة المالية، وزارة البلديات والإسكان، وزارة البيئة والمياه والزراعة، ووزارة الطاقة، ووزارة الصناعة والثروة المعدنية، وهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.



٢. تتولى اللجنة النظر في كل ما يتعلق بشؤون تخصيص واسترداد عقارات الدولة، والرفع بالتوصية للمحافظ.

٣. للجنة دعوة من تراه لحضور اجتماعاتها، ودعوة ممثل الجهة الحكومية طالبة التخصيص؛ لمناقشته عند الحاجة، دون أن يكون لهم حق التصويت أو حق الاطلاع على أي معلومات سرية إلا بما يحقق الغاية من حضوره.

المادة الخامسة عشرة:

على الجهة المخصص لها الالتزام بالآتي:

١. المحافظة على عقار الدولة المخصص لها، واستغلاله الاستغلال الأمثل فيما خصص لأجله، وتشغيله وفق الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق، المعتمد من هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.

٢. عدم إجراء أي تعديل هيكلي على عقار الدولة المخصص لها إلا بعد أخذ موافقة الهيئة.

٣. تحمل سائر المخاطر التي قد يتعرض لها العقار خلال فترة التخصيص.

٤. الالتزام بعدم البناء على العقار المخصص لها إلا بعد الحصول على نسخة من الصك، واستكمال التراخيص اللازمة، وعمل الدراسات اللازمة.

٥. الالتزام بإعادة العقار للهيئة في حالة عدم البدء بالمشروع خلال (ثلاث سنوات) من تاريخ الاستلام، أو تقديم عذر تقبله الهيئة، يوضح فيه سبب التأخر في الاستفادة من العقار.

٦. الالتزام برد الفائض من المساحة المخصصة بعد استكمال المشروع.

٧. تقديم تقرير سنوي للهيئة يتضمن إثبات حالة العقار وما طرأ عليه من تعديلات، والمساحات المستغلة وطبيعة نشاط استغلال العقار.

المادة السادسة عشرة:

تقوم الهيئة بإنشاء بوابة إلكترونية لتخصيص عقارات الدولة واسترداده، ترتبط بقواعد بيانات عقارات الدولة، لتوحيد مصدر تلقي الطلبات لضمان عدم ازدواجيتها، وحفظ البيانات وتحديثها وتكاملها.

المادة السابعة عشرة:

تعد الهيئة النماذج اللازمة لتنفيذ الأحكام الواردة في الضوابط.

المادة الثامنة عشرة:

تُنشر الضوابط في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.