

التصنيفات: املاك الدولة

الجهة المصدرة: العراق - اتحادي

نوع التشريع: تعليمات

رقم التشريع: ٥

تاريخ التشريع: ١٩٨٦

سريان التشريع: ساري المفعول

عنوان التشريع: تعليمات شمول تطبيق بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦

المصدر: الوقائع العراقية - رقم العدد: ٣١١٠ | تاريخ: ١٩٨٦/١١/٨ | عدد الصفحات: ١٢ | رقم الصفحة: ٤٨٢ |
رقم الجزء: ٢
مجموعة القوانين والانظمة - | تاريخ: ١٩٨٦

استنادا الى احكام المادة السابعة والثلاثين من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦،
اصدرنا التعليمات التالية :

الباب الأول
مبادئ أساسية

مادة ١

اولا - تسري احكام هذه التعليمات على الاموال العائدة لوزارة المالية منقولة كانت او غير منقولة عند بيعها او ايجارها .
ثانيا - تستثنى من احكام هذه التعليمات الاموال غير المنقولة التالية عند بيعها او ايجارها :
ا- الوحدات السكنية الحكومية المعدة لسكنى الموظفين والعمال والتي تشغل ايجارا .
ب- اراضي الاصلاح الزراعي المعرفة بالمادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ المعدل والتي هي تحت ادارته ما لم يتقرر ورفع يده عنها وترك التصرف فيها لوزارة المالية .
ج- الاراضي المخصصة لاستثمارها كمقالع والمشمولة بقانون تنظيم استثمار المقالع رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ .
د - الاراضي التي توجر للمشاريع الصناعية المشمولة باحكام المادة العاشرة من قانون تنظيم الاستثمار الصناعي للقطاعين المختلط والخاص رقم ١١٥ لسنة ١٩٨٢ .
هـ - اي اموال غير ما ذكر اعلاه يوجد تشريع ينظم التصرف فيها بالبيع والايجار بما يخالف احكام هذه التعليمات .

مادة ٢

اولا - لا يجوز بيع وايجار الاموال العائدة لوزارة المالية المنقولة وغير المنقولة الا بقرار من وزير المالية او من يخوله على ان يحدد في طلب البيع والايجار تحقق المصلحة العامة .
ثانيا - اذا كان المال المقرر بيعه عقارا فيشترط فيه ان يكون مسجلا في دائرة التسجيل العقاري المختصة باسم وزارة المالية .

مادة ٣

يجري بيع وايجار الاموال المشمولة بهذه التعليمات بطريق المزايدة العلنية وفق الاجراءات المرسومة فيها الا اذا وجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك .

مادة ٤

اولا - يعتبر المزايدون الذين يقدمون عطاءهم على وجه الاشتراك بحكم المزايد الواحد لاغراض المزايدة ويلتزمون بالتضامن والتكافل في تنفيذ التزاماتهم الناجمة عن هذه المزايدة .
ثانيا - يجوز قبول ضم اي شخص بالنيابة عن شخص اخر اذا كان مخولا بوكالة قانونية .
ثالثا - اذا توافق اليوم الاخير المحدد للمزايدة عطلة رسمية فيعتبر اول يوم يلي ذلك موعدا للمزايدة العلنية .

مادة ٥

لا يجوز لمنتسبي وزارة المالية الذين اتخذوا قرارا ببيع او ايجار الاموال المشمولة بهذه التعليمات وكذلك اعضاء لجنتي التقدير والبيع الذين كلفوا بتقديرها وبيعها شراء او استئجار هذه الاموال بطريقة المزايدة العلنية ويسري ذلك على ازواجهم واقاربهم حتى الدرجة الرابعة والاقارب والاصهار الى الدرجة المذكورة هم :

- ١- الابوان والاجداد مهما علوا .
- ٢- الاولاد والاحفاد مهما نزلوا .
- ٣- الاخوة والاخوات واولادهم .
- ٤- الاعمام والاقوال واولادهم .
- ٥- الزوج والزوجة واقاربهما بنفس الترتيب المذكور .

مادة ٦

لا يحق لغير العراقيين الاشتراك في المزايدة العلنية لشراء او ايجار العقار ما لم يبرز للجنة البيع موافقة من الجهة المختصة تاذن له بذلك .

الباب الثاني

بيع وإيجاد العقارات المملوكة للدولة بالمزايدة العل

الفصل الأول

لجان التقدير والبيع والإيجار

مادة ٧

عند ورود قرار وزير المالية او من يخوله ببيع العقار او ايجاره تهى مديرية عقارات الدولة في المحافظة المعنية المعلومات التالية للاسترشاد بها في عملية تقدير قيمته او بدل ايجاره وتسلمها الى لجنة التقدير لتقوم باجراءات التقدير .

اولا - في حالة البيع :

١- القيمة المقدرة للعقار في دائرة التسجيل العقاري او المقدرة له بموجب قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه مع بيان تاريخ التقدير .

ب- اقيام العقارات المجاورة او المماثلة في نفس المنطقة او بدلات بيعها مع بيان تواريخ ذلك .

ج - صورة السجل العقاري مع خارطته .

ثانيا - في حالة الايجار :

١- بدل الايجار الحقيقي السابق للعقار .

ب- بدل الايجار المقدر لاغراض ضريبة العقار .

ج - صورة السجل العقاري للعقار مع خارطته .

مادة ٨

١ - تشكل لجنة التقدير بامر من وزير المالية من ثلاثة اعضاء من ذوي الخبرة لا تقل درجة اي منهم عن مدير لتقدير قيمة العقار او بدل ايجاره .

ويصاحب اللجنة موظف فني من دائرة التسجيل العقاري المختصة للدلالة على موقع العقار وتطبيق الخارطة او المرسوم موقعا عليه وتثبيت حدوده وتحديد مساحته وكذلك تزويد اللجنة بكل المعلومات المتوفرة لدى مديريته عن العقار والاسعار بما يساعد اللجنة على تادية مهمتها .

٢ - لا يتم نصاب اللجنة الا بحضور جميع الاعضاء .

تتولى لجنة التقدير ما يلي :

اولا - اجراء الكشف الموقعي على العقار لتحديد موقعه وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشمولاته ومساحته وتسلسله العقاري ورقم الابواب ان وجد وبيان واقع حاله ان كان خاليا او مشغولا ونوع الاشغال وتثبيت ما انشيء عليه من محدثات او ما زرع او غرس فيه .

ثانيا - تقدير قيمة العقار او بدل ايجاره وتسترشد اللجنة بالقيمة المقدرة له في دائرة التسجيل العقاري وباقيام العقارات المجاورة او المماثلة او بدلات بيعها او ايجارها السنوي الحقيقي او المقدر لاغراض الضريبة وموقع العقار وشرفيته وقربه او بعده عن مركز المدينة وللجنة الاستعانة عند الضرورة بمن ترى من الخبراء اذا كان هناك في عملية التقدير ما يتطلب خبرة خاصة غير متوفرة لديها .

ثالثا - تتخذ اللجنة قرارها بتقدير قيمة العقار او بدل ايجاره بالاتفاق او بالاكثرية .

رابعا - تنظيم اللجنة محضرا يتضمن المعلومات المشار اليها في الفقرات الثلاث السابقة او اي معلومات اخرى ترى من المصلحة درجها فيه ويوقع هذا المحضر من قبل جميع اعضاء اللجنة والخبراء ان وجدوا .

خامسا - لا يعتبر تقدير اللجنة قطعا الا بتصديقه من قبل وزير المالية او من يخوله وله ان يطلب اليها بقرار اعادة التقدير اذا وجده غير ملائم وانها لم تراع اسس التقدير السالف بيانها .

مادة ٩

تشكل لجنة البيع والايجار بامر من وزير المالية من ثلاثة اعضاء من موظفين ذوي خبرة لا تقل درجة اي منهم عن مدير تتولى اجراءات بيع الاموال المنقولة وغير المنقولة العائدة لوزارة المالية او ايجارها وفقا لاحكام هذه التعليمات ولا يكمل نصاب اللجنة الا بحضور جميع اعضائها .

الفصل الثاني إجراءات بيع وإيجار العقارات المملوكة للدولة

مادة ١٠

تكون إجراءات بيع وإيجار العقارات المشمولة بهذه التعليمات على الوجه التالي :

أولاً - بعد الحصول على موافقة وزير المالية أو من يخوله على بيع العقار أو إيجاره وورود تقرير لجنة التقدير ومصادقة الوزير عليه تنظم لجنة البيع والإيجار قائمة للمزايدة وفق النموذج الملحق بهذه التعليمات وفي ضوء أوصاف العقار المثبت من قبل لجنة التقدير وتبقى لدى مديرية عقارات الدولة في المحافظة المعنية لاطلاع جميع المراجعين عليها خلال مدة المزايدة .

ثانياً - إذا تعددت العقارات المراد بيعها أو إيجارها فتتظم قائمة مزايدة لكل منها على حده .

ثالثاً - يعلن عن بيع العقار أو إيجاره بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد وتعلق نسخة من الاعلان في مديرية عقارات الدولة في المحافظة التي تقوم ببيعه أو إيجاره والوحدة الادارية الكائن فيها العقار واخرى على مدخله وللجنة فضلاً عن ذلك ان تقرر نشر الاعلان واذا عته بوسائل الاعلان الاخرى اذا رأت ان المصلحة تدعو الى ذلك .

رابعاً - ينبغي ان يحتوي الاعلان على :

- جميع اوصاف العقار المثبتة في المحضر المنظم من قبل لجنة التقدير .
- مكان اجراء المزايدة ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الاشتراك فيها .
- خامساً - تعتبر قائمة المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة، وعلى الراغبين بالشراء أو الإيجار ممن لهم حق التملك أو الإيجار مراجعة الدائرة المختصة لبدء رغباتهم بالشراء أو الإيجار على ان يودع كل منهم تامينات لا تقل عن (٢٠%) عشرين من المنة من القيمة المقدرة للعقار المراد بيعه و(٢٠%) عشرين من المنة من بدل الإيجار المقدر للعقار المراد إيجاره بعد اخذ توقيعه على قائمة وتدوين عنوانه الدائم .
- اما الذي يشترك في المزايدة عند اجرائها فتستوفي منه التامينات عند رسو المزايدة عليه .
- سادساً - تجري مزايدة البيع أو إيجار ضمن الوحدة الادارية التي يقع فيها العقار وعلى لجنة البيع والإيجار الانتقال اليها يوم المزايدة لهذا الغرض .
- سابعاً - في اليوم المحدد للمزايدة ينادى عن بيع أو إيجار العقار متضمناً وصفاً كاملاً له .
- ثامناً - لا يجوز ان تفتح المزايدة باقل من ٧٠% من القيمة المقدرة .
- تاسعاً - يدون اسم الشخص الذي يكف يده عن المزايدة والذي يسبق المزايد الاخير الذي ترسو عليه المزايدة ويؤخذ توقيعه على قائمة المزايدة .
- عاشراً - اذا بلغ الضم البديل المقدر من قبل لجنة التقدير أو أكثر فتقرر في هذه الحالة لجنة البيع أو الإيجار الاحالة على صاحب الضم الاخير وتصدر قراراً بذلك موقعاً من قبله ويعتبر بذلك مسقطاً لجميع خياراته ومطلعا على العقار موضوع المزايدة .
- حادي عشر - ١ - يجوز الضم على البديل الذي ترسو عليه المزايدة (كسر القرار) بطلب تحريري يقدم خلال خمسة ايام من تاريخ الاحالة من قبل لجنة البيع والإيجار على ان لا يقل الضم عن ١٥% من البديل الذي رست عليه المزايدة ولا يعتبر الطلب مقبولاً ما لم يستوف مبلغ الضم (١٥%) .
- ت- وفي هذه الحالة يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة سبعة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة وفي اليوم المحدد تجري الاحالة ولا يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير .
- ج- يحق لمن اشترك في المزايدة دون ان ترسو عليه ان يضم (كسر قرار) خلال المدة المبينة في البند (١) اعلاه .

مادة ١١

أولاً - تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً اعتباراً من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة في حالة عدم بلوغ بدل مبيع العقار أو إيجاره البديل المقرر له من قبل لجنة التقدير .

ثانياً - يعاد تقدير العقار من قبل لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة الثامنة من هذه التعليمات اذا لم يبلغ بدل مبيع العقار أو إيجاره بنتيجة المزايدة المذكورة في الفقرة اولاً اعلاه ٨٠% من القيمة المقدرة ويعطى عن اجراء مزايدة جديدة وفق التقدير الجديد .

ثالثاً - وفي حالة حصول راجب للشراء أو الإيجار بموجب التقدير الجديد فيعرض الامر على وزارة المالية لتقرير ما تراه مناسباً .

رابعاً - يتحمل المشتري أو المستاجر الذي ترسو عليه المزايدة الاخيرة اجور الاعلان عنها فقط .

مادة ١٢

أولاً - تعاد التامينات الى الاشخاص الذين يكفون يدهم عند مراجعتهم بعد الاحالة .

ثانياً - استثناء من الفقرة (اولاً) اعلاه يجري تفهيم صاحب الضم ما قبل الاخير بضرورة التريث في سحب تاميناته لحين انتهاء المدة القانونية البالغة ثلاثين يوماً والتي بانتهانها يعتبر المشتري أو المستاجر ناكلاً في حالة عدم تسديد بدل الاحالة لاحتمال بيع أو إيجار العقار اليه بالبديل الذي عرضه في حالة النكول واذا رفض فيؤخذ توقيعه بما يفيد عدم رغبته في شراء العقار أو إيجاره بالبديل الذي سبق ان عرضه اذا ما نكل صاحب الضم الاخير ليتسنى حينذاك وضع العقار مجدداً بالمزايدة العلنية وتضمين الناكّل الفرق بين البديلين اذا لم يبلغ بدل المزايدة البديل الاول .

مادة ١٣

لا تعتبر الاحالة عند البيع أو الإيجار قطعية ما لم تقترن بمصادقة الوزير أو من يخوله عليها مما يتعين معه على لجنة البيع أو الإيجار عرض قراراتها عليه لاتخاذ القرار المناسب بشأنها .

مادة ١٤

أولاً - مع مراعاة احكام المادة العاشرة من هذه التعليمات يجري الاعلان عن بيع الدور أو الشقق أو الاراضي السكنية العائدة لوزارة المالية الى منتسبي الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط بشرط توفر ما يلي :

- ان لا يملكون هم أو ازواجهم أو اولادهم القاصرون داراً أو شقة أو ارضاً سكنية على وجه الاستقلال وقت الشراء .
- ان لا يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة ارض سكنية من الدولة سواء مباشرة أو عن طريق الجمعيات التعاونية .

ويقدم من ترسو عليه المزايدة تعهدا خطيا (اقرارا) بذلك .
ثانيا - لا يقبل الضم بعد الاحالة (كسر القرار) بالنسبة لهذه البيوعات الا من قبل الاشخاص المذكورين ممن تتوفر فيهم شروط التملك المتقدمة .
ثالثا - اذا لم يتقدم احد الاشخاص المبينين في الفقرة (اولا) اعلاه للاشتراك في المزايدة او بقي قسم من العقارات السكنية انفة الذكر بعدها فتلحق مجددا للبيع الى المواطنين كافة ممن تتوفر فيهم شروط التملك المبينة فيها .

الفصل الثالث

تسديد بدل

الفرع الأول

تسديد بدل مبيع العقار

مادة ١٥

يلزم المشتري بتسديد بدل مبيع العقار خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية واذا تعذر عليه ذلك فله ان يقدم طلبا للوزير او من يخوله لغرض تقسيط البدل وللوزير الموافقة على قبول دفع بدل المبيع مقسطا على الوجه التالي :
اولا - نصف بدل المبيع وكامل المصاريف خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية .
ثانيا - النصف الثاني من بدل المبيع باقساط لا تتجاوز خمسة اقساط ولا يمتد اجل اخر قسط الى اكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الاحالة القطعية .
ثالثا - اذا كان المشتري من منتسبي الدولة او القطاعين الاشتراكي او المختلط ممن يسكنون العقار المبيع فعلا وقت رسو المزايدة عليه فيستوفى منه النصف الثاني من بدل المبيع باقساط سنوية من تاريخ الاحالة القطعية .

مادة ١٦

اذا تاخر المشتري عن تسديد احد الاقساط في موعد استحقاقه فلوزير المالية تاجيل استيفاء هذا القسط مدة مناسبة من تاريخ استحقاقه وفق الشروط التالية :
اولا - ان يقدم المشتري طلبا بذلك .
ثانيا - ان لا تتجاوز مدة التاجيل تاريخ استحقاق القسط الذي يلي القسط المتأخر .
ثالثا - تحميل القسط المستحق المقرر تاجيله سعر الفائدة المصرفي المحدد من قبل البنك المركزي في تاريخ استحقاقه .
واذا تكرر عدم تسديد الاقساط في موعد استحقاقها فللوزير الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل المبيع صفقة واحدة واذا تعذر ذلك يجري بيع العقار من قبل وزارة المالية وفق احكام هذه التعليمات وتستوفى الاقساط الباقية من ثمنه ويجري تسليم بقية الثمن الى المشتري .

مادة ١٧

تقوم مديرية عقارات الدولة في المحافظة باشعار دائرة التسجيل العقاري المختصة بتسجيل العقار باسم المشتري بعد الاحالة القطعية وتسديد بدل المبيع وفق احكام المادة (١٥) والمصاريف كاملة على ان توضع اشارة الحجز على سجله العقاري ولحين تسديد بقية الاقساط ويكون لهذه الاشارة حكم الرهن التاميني حيث يبقى العقار محجوزا حتى يتم استيفاء بدل المبيع بتمامه .

الفرع الثاني

تسديد بدل إيجار العقار

مادة ١٨

يلزم المستاجر بدفع بدل الايجار مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية وللوزير او من يخوله الموافقة على تسديد بدل الايجار مقسطا على النحو الاتي :
اولا - اذا كان عقد الايجار لا تزيد مدته على السنة فينبغي ان لا يكون تقسيط بدل الايجار مخالفا للشروط التالية :
ا- تسديد ثلث بدل الايجار السنوي خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية .
ب- تسديد بقية بدل الايجار السنوي باقساط لا تزيد على اربعة اقساط ولا يمتد اجل اخر قسط منها الى اكثر من تسعة اشهر من تاريخ بدء الايجار .
ثانيا - اذا كان عقد الايجار يمتد لمدة تزيد على سنة فيجب ان لا يخالف التقسيط الشروط التالية :
ا- تسديد ثلث كامل بدل الايجار خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية .
ب- ان لا يزيد عدد اقساط المبلغ المتبقي على ضعف سني الايجار .
ج- ان يدفع القسط الاخير قبل انتهاء مدة الايجار .

مادة ١٩

اذا تاخر المستاجر عن تسديد احد الاقساط في موعد استحقاقه فللوزير او من يخوله بعد انذاره بكتاب رسمي بوجوب التسديد خلال مدة لا تتجاوز سبعة ايام من تاريخ تبليغه الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل الايجار صفقة واحدة وفق احكام تحصيل الديون الحكومية .

مادة ٢٠

لا يسلم الماجور الى المستاجر قبل تسديده بدل الايجار وفق احكام المادة (١٨) من هذه التعليمات مع كامل المصاريف وابرام عقد الايجار معه وفق النموذج المرفق بهذه التعليمات . واذا تخلف المستاجر عن المراجعة لتوقيع عقد الايجار خلال مدة سبعة ايام من تاريخ التسديد فيعتبر ناكلا وتطبق بحقه احكام النكول .

الفصل الرابع نكول المشتري أو المستأجر

مادة ٢١

اولا - اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المبيع والمصاريف في حالة البيع وبدل الايجار والمصاريف في حالة الايجار فيعرض العقار على المزايد الاخير الذي كف يده قبله بالبدل الذي كان قد عرضه فاذا وافق على اخذه يضمن الناكل بقرار لجنة البيع والايجار الفرق بين البدلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى ويستوفى ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .
ثانيا - اذا رفض المزايد قبل الناكل اخذ العقار بالبدل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجددا لمدة خمسة عشر يوما تبدا من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البدلين ومصاريف اعادة المزايدة ويستوفى ذلك من تاميناته فان لم تكف فمن امواله الاخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .
ثالثا - يجوز للناكل الاشتراك في المزايدة الثانية .
رابعا - اذا لم يحصل راغب لشراء العقار في حالة البيع او ايجاره في حالة الايجار في المزايدة الثانية فتسجل التامينات التي دفعها الناكل ايرادا للخزينة ويسقط حقه في المطالبة بها .

الفصل الخامس

أحكام الإيجار

الفرع الأول

إلتزامات المستأجر

مادة ٢٢

اولا - على المستأجر ان يخلي المأجور ويسلمه عند انتهاء مدة ايجاره للسلطة المالية كاملا كما استلمه .
ثانيا - عند تاخر المستأجر القديم عن تخلية المأجور عند انتهاء عقد الايجار لا ينفسخ عقد الايجار الجديد ولا تكون الخزينة ملزمة بشيء تجاه المستأجر الجديد سوى تسليم المأجور اليه عند تخليته بعد اتخاذ الاجراءات المقتضية للتخلية وعندئذ يعتبر عقد الايجار منصرفا للمدة التي تبدا من يوم تسليم المأجور اليه .

مادة ٢٣

لا يجوز للمستأجر ان يستعمل العقار الذي يستأجره لغير الغرض الذي اتفق عليه عند ابرام عقد الايجار وليس له ان ياتي عملا من شأنه ان يضر بالمأجور .

مادة ٢٤

لا يضمن المؤجر اي مبلغ ينفقه المستأجر على ترميم المأجور او اصلاح فيه او صبغه او ما شاكل ذلك على انه لا يجوز له ان يقوم بتغييرات اساسية فيه الا بعد اخذ موافقة وزارة المالية على ذلك قبل البدء بالعمل كما وانه ليس له ان يقلع ما احده عند تخلية المأجور .

مادة ٢٥

اولا - ليس للمستأجر ان يؤجر المأجور الى غيره بدون حصوله على موافقة تحريرية من وزارة المالية وفي هذه الحالة يترتب على المستأجر الفرعي الموافقة تحريريا على قبول كلفة المسؤوليات التي كانت مترتبة على المستأجر الاول وفق عقد الايجار .
ثانيا - ١ - اذا خالف المستأجر الشرط المذكور في الفقرة السابقة او اذا استعمله لغير الغرض الذي استأجره من اجله يلزم بدفع بدل الايجار المتفق عليه مضاعفا على ان لا يحول ذلك دون فسخ العقد .
ب - يتم استيفاء البدل المضاعف المشار اليه في البند (١) اعلاه اعتبارا من تاريخ التوقيع على عقد الايجار .

مادة ٢٦

اولا - يعتبر المستأجر للبنائية المشمولة بهذه التعليمات مسؤولا عما يكسر من الزجاج او يفقد من الاقفال - الكيلونات - او مفاتيحها او يتلف او يفقد من المراوح الكهربائية او تاسيساتها او تاسيسات الماء او غيرها من موجودات البنائية .
ثانيا - على الموظف المسؤول عند استلامه البنائية عند اخلائها ان يتحقق من النواقص والاضرار التي الحقها المستأجر وعند وجود اضرار ونواقص تثبت بموجب محضر كشف وفقا لاحكام القانون ويكلف المستأجر السابق المسؤول عن تلك النواقص والاضرار بآزالة النواقص ورفع الضرر وعند امتناعه تجري مقاضاته بالطرق القانونية .

الفرع الثاني

إجارة العقار المشترك

مادة ٢٧

تتبع في اجارة العقار المشترك بين الخزينة والاهليين القواعد التالية على ان تقتزن بموافقة وزارة المالية ما لم تكن الخزينة هي صاحبة القدر الاكبر من السهام :
اولا - تاخذ السلطة المالية من كل الشركاء او وكيلهم العام ادنا خطيا بالسماح لها في ايجار العقار المشترك بطريقة المزايدة العلنية وفق احكام هذه التعليمات وفي هذه الحالة يقيد ما يصيب الخزينة بنسبة حصتها من العقار المشترك من بدل الايجار ايرادا نهائيا وما يصيب حصص الشركاء الاخرين في حساب الامانات وتعطى حصة كل منهم اليه عند مراجعته .
ثانيا - اذا كان احد الشركاء غائبا فللسلطة المالية ان تصرف النظر عن اخذ اذنه وتقوم بايجار العقار وحفظ حصة الغائب في حساب الامانات .

ثالثا - يجوز للسلطة المالية في حالة عدم حصولها على إذن الشركاء وفق الفقرة (اولا) من هذه المادة ان تتفق مع الشركاء على المهاية الزمانية بشرط ان تكون حصة الخزينة معادلة لسنة واحدة ليكون في امكانها القيام بايجار حصتها بالمزايدة العلنية وفق احكام هذه التعليمات .

رابعا - تقوم السلطة المالية باجراء قرعة لتعيين الشريك الذي يبدأ بالانتفاع من المهاية الزمانية وتعيين نوبة انتفاع كل من الشركاء الاخرين .

خامسا - في حالة عدم امكن تنفيذ احكام الفقرات المتقدمة يعرض الامر على وزارة المالية لتعيين الطريقة الواجب اتباعها .

الباب الثالث

بيع وإيجار العقارات المملوكة للدولة بدون مزايدة علنية

الفصل الأول

بيع العقارات

مادة ٢٨

يجوز بيع الاراضي والعقارات المشمولة بهذه التعليمات بدون مزايدة علنية بقرار من وزير المالية ببديل مناسب تقدره لجنة التقدير الى الجهات المبينة فيما يلي ويعتبر المتر المربع وحدة قياسية في التقدير الذي يراعى فيه انسجامه مع الهدف الذي من اجله سيباع العقار او الجهة التي سيباع لها ويكون التقدير تابعاً لموافقة وزير المالية الذي له ان يوافق عليه او يبطله الى الحد الذي يراه مناسباً ويكون قراره نهائياً .

اولا - دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والجمعيات التعاونية الاسكانية فاذا لم توافق اي من الجهات المذكورة على شراء العقار بالبديل الذي تقرره وزارة المالية فلها ان تلجأ الى الاستملاك الاداري لاستملاكه بموجب قانون الاستملاك رقم/١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل اذا كانت من الجهات التي يحق لها الاستملاك بموجبه وبخلافه فان لوزارة المالية ان تقرر بيع العقار المذكور عن مزايدة علنية وفق احكام هذه التعليمات .

ثانيا - صاحب العقار الذي يلاصق عقاره فضلات الطرق الحادثة من الاراضي المشمولة بهذه التعليمات ذات المساحات التي تقل عن الحدود المعينة في نظام الطرق والابنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ وتعديلاته عندما يراد بيع هذه الفضلات ويتبع في ذلك ما يلي :

- ١- تنظيم مخطط مصدق من امانة العاصمة او البلدية يبين فيه وضعية الملك الذي يتقدم صاحبه لشراء الفضلة التي تلاصق عقاره مع وضعية ومساحة الفضلة .
- ٢- التثبت من ملاصقة الفضلة للعقار الذي يطلب صاحبه شراءها والتأكد من عانديتها الى الخزينة .
- ٣- ترفق بطلب الموافقة على بيع الفضلة وفق ما مبين انفا الاوراق التالية :
- ٤- عريضة طالب الشراء .
- ٥- سند العقار الذي يلاصق الفضلة .
- ٦- المخطط المذكور في الفقرة (١) اعلاه .
- ٧- قائمة اسعار الاراضي المجاورة حسب قيود دائرة التسجيل العقاري الاخيرة .

الفصل الثاني

إيجار العقارات المملوكة للدولة بدون مزايدة علنية

مادة ٢٩

يجوز ايجار العقارات المشمولة بهذه التعليمات او قسم منها بدون مزايدة علنية بقرار من وزير المالية او من يخوله الى الجهات التالية :

- ١- منتسبي دوائر الدولة بالنسبة للوحدات السكنية العائدة لوزارة المالية .
- ٢- دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والنقابات والاتحادات والمنظمات والجمعيات لغرض استغلال العقار المؤجر دائرة او مقراً لاعمالها او لاغراضها المبينة في القوانين والانظمة .
- ٣- مستجري حوائط الجيش الواقعة في الثكنات والمستودعات والمدارس والمستشفيات العسكرية وغيرها .
- ٤- وكذلك مستجري الحوائط في دوائر الدولة التي لها ظروف خاصة تستوجب مراعاة الدقة في اختيار المستاجر كان تستلزم اعمالها تداول النقود والمعاملات السرية او ما شاكل ذلك .
- ٥- اصحاب الاملاك المجاورة للشواطئ الاميرية اذا كانت الشواطئ المراد استئجارها متصلة بها وليس لها طريق للمرور الا عبر هذه الاملاك .

مادة ٣٠

لوزير المالية بناء على طلب وزارة الخارجية وبموافقة رئيس الجمهورية اجارة الاراضي العائدة لوزارة المالية الى الدول الاجنبية لانشاء مقرات لممثلياتها السياسية او القنصلية او لغرض انشاء دور سكن عليها او مكاتب لملحقياتها وذلك لمدة لا تزيد على مدة الاجارة المسموح بها في بلد الطرف الاخر وببديل تقدره لجنة خاصة يعينها وزير المالية او بدون بدل وذلك بشرط المقابلة بالمثل .

مادة ٣١

اولا - تحدد بدلات ايجار العقارات المشمولة بالمادة (٢٩) من قبل لجان التقدير ولا تعتبر هذه البدلات قطعية الا بتصديق وزير المالية او من يخوله الذي له ان يوافق عليه او يبطله الى الحد الذي يراه مناسباً ويكون قراره نهائياً الا اذا وجد نص تشريعي يقضي بخلاف ما تقدم .

ثانيا - تسري الاحكام المتعلقة بالتزامات المستاجر المنصوص عليها في المواد (٢٣، ٢٤، ٢٦) من هذه التعليمات على العقارات التي يجري ايجارها وفق المادتين (٢٩ - ٣٠) منها .

الباب الرابع
بيع وإيجار أموال الدولة المنقولة بالمزايدة العلنية
الفصل الأول
بيع الأموال المنقولة

مادة ٣٢
تنظم قائمة بمفردات وأنواع وأوصاف الأموال التي يراد بيعها ويعد أن يؤثر عليها في السجلات المختصة ترسل الى وزارة المالية لإصدار القرار من وزير المالية أو من يخوله ببيعها كلها أو بعضها .

مادة ٣٣
تقدر قيمة المال المراد بيعه من قبل لجنة التقدير المشكلة وفق احكام المادة (٨) من هذه التعليمات بطلب من مديرية عقارات الدولة في المحافظة مشفوعا بالقائمة المبينة في المادة (٣٢) اعلاه وتتبع في تقدير قيمته الاجراءات المنصوص عليها في تقدير قيمة العقار مع مراعاة طبيعة المال المنقول ولها ان تستعين برأي خبير أو أكثر لتقدير قيمة المال . وعليها تدوين القيمة المقدرة ازاء مفردات الاشياء المدونة في قائمة المفردات المنوه عنها انفا ثم تنظم محضرا بالتقدير يوقعه جميع اعضاء اللجنة وترفعه الى وزير المالية أو من يخوله مرفقا بتقرير الخبير التحريري ولا يعتبر هذا التقدير قطعيا الا بتصديقه من قبل الوزير أو من يخوله وله ان يطلب الى لجنة التقدير اعادة التقدير اذا وجد تقديرها غير ملائم وانها لم تراعى اسس التقدير المبينة في هذه التعليمات .

مادة ٣٤
تتولى بيع المال المنقول لجنة البيع والايجار المشكلة بموجب احكام المادة (٩) من التعليمات وتقوم بالاجراءات التالية :
اولا - تنظم قائمة مفردة في ضوء اوصاف الاموال المراد بيعها المثبتة من قبل لجنة التقدير وتعلن عن وضع الاموال في المزايدة العلنية في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد ويجب ان لا تقل المدة بين تاريخ نشر الاعلان عن بيع الاموال والتاريخ المعين لاجراء المزايدة عن سبعة ايام ولا تزيد على ثلاثين يوما وتعلق نسخة من الاعلان في مديرية عقارات الدولة في المحافظة التي تتولى بيعها واخرى في المحل المخصص للبيع .
وللجنة اضافة على ذلك ان تقرر نشر الاعلان بوسائل الاعلان الاخرى اذا رأت ان المصلحة تدعو الى ذلك .
ثانيا - يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف الاموال المراد بيعها ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الاشتراك فيها والمكان الذي تجري فيه .
ثالثا تعتبر قائمة المزايدة مفتوحة من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة وعلى الراغبين بالاشتراك فيها مراجعة مديرية عقارات الدولة في المحافظة المختصة لبدء رغبتهم بالشراء على ان يودع كل منهم تامينات لا تقل عن (٢٠%) عشرين من المائة من القيمة المقدرة للاموال واخذ توقيعه في قائمة المزايدة مع تدوين عنوانه الدائمي فيها اما الذي لم يشترك في المزايدة عند اجرائها فتستوفى منه التامينات عند رسو المزايدة عليه .
رابعا - ينادى في اليوم المعين للبيع في الزمان والمكان المحددين في الاعلان للاشتراك في المزايدة على ان يتضمن النداء وصفا كاملا للاموال المراد بيعها .
خامسا - تجري المزايدة علنا ثم تقرر لجنة البيع الاحالة على المزايد الاخير ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال فترة من دقيقة واحدة الى خمس دقائق نهاية للمزايدة وللجنة البيع تحديد هذه الفترة حسب نوع المال المعروض للبيع .
سادسا - ا - يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير (كسر القرار) بطلب تحريري يقدم خلال خمسة ايام من تاريخ الاحالة من قبل لجنة البيع والايجار على ان لا تقل عن ١٥% خمسة عشر من المائة من البديل الذي رست عليه المزايدة ولا يعتبر الطلب مقبولا ما لم يستوف مبلغ الضم ١٥% وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة سبعة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ثم تجري بعدها الاحالة ولا يجوز الضم (كسر القرار) على بدل المزايدة الاخير .
ب - يقبل الضم المبين في البند السابق (كسر القرار) ممن اشترك في المزايدة دون ان ترسو عليه .

مادة ٣٥
اولا - اذا لم يبلغ بدل مبيع الاموال بنتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة لها من قبل لجنة التقدير تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة .
ثانيا - تباع الاموال في المزايدة الثانية بالسعر الذي ترسو عليه اذا لم تكن من الاموال التي يمكن الاستفادة منها في الصناعات التحويلية فاذا امكن الاستفادة منها لهذا الغرض فتعرض نتيجة المزايدة على وزارة المالية لتقرر ما تراه مناسبا بشأن الموضوع .

مادة ٣٦
لا تعتبر الاحالة قطعية الا بتصديق الوزير او من يخوله .

مادة ٣٧
اولا - اذا نكل المزايدة الاخير الذي رست المزايدة عليه عن دفع بدل المبيع وكامل المصاريف خلال سبعة ايام من تاريخ الاحالة القطعية (تصديقها من قبل الوزير) .
فيعرض المال المبيع على المزايد الاخير الذي كف يده قبله بالبديل الذي كان قد عرضه فاذا وافق على اخذه ضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى ويستوفى ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .
ثانيا - اذا رفض المزايد قبل الناكل اخذ المال المبيع بالبديل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجددا لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى ويستوفى ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

مادة ٣٨

يرجع فيما لم يرد فيه نص في هذا الفصل الى احكام بيع العقار بالمزايدة العلنية المنصوص عليها في هذه التعليمات بما يتالف وطبيعة المال المنقول .

مادة ٣٩

يجوز بيع اموال وزارة المالية المنقولة بدون مزايدة علنية بقرار من وزير المالية او من يخوله في احدى الحالات التالية :
اولا - اذا كانت الاموال المراد بيعها سريعة التلف او متناقصة القيمة .
ثانيا - اذا كان مجموع القيمة المقدرة للاموال المراد بيعها لا يتجاوز الف دينار في كل حالة .
ثالثا - اذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الاموال المراد بيعها باهظة بالنسبة الى قيمتها المقدرة .

مادة ٤٠

تتولى لجنة التقدير والبيع والايجار المشكلتان وفق احكام المادتين (٨ و ٩) من هذه التعليمات تقدير قيمة المال وبيعه بدون مزايدة علنية، ولا يعتبر قرار التقدير او قرار البيع قطعيًا الا بتصديقهما من وزير المالية او من يخوله .

مادة ٤١

يجري تسليم المال المباع بعد دفع كامل بدل المبيع والمصاريف واعتبار البيع قطعيًا بالتصديق عليه من قبل الوزير ويلزم المشتري بنقله خلال سبعة ايام من تاريخ تصديق البيع ويجوز للوزير او من يخوله امهاله لمدة لا تزيد على عشرة ايام متى وجد ضرورة لذلك او عنرا مشروعا .

الفصل الثاني
ايجار الاموال المنقولة

مادة ٤٢

لا يجوز ايجار الاموال المنقولة المشمولة بهذه التعليمات الا عند الضرورة بقرار من وزير المالية او من يخوله .

مادة ٤٣

تحدد بدلات ايجار الاموال المنقولة من قبل لجان التقدير ولا تعتبر هذه البدلات قطعية الا بتصديق وزير المالية او من يخوله ما لم يوجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك .

الباب الخامس
احكام مشتركة

مادة ٤٤

اولا - اذا توفي المشتري او المستاجر بعد رسو المزايدة عليه وحصل ضم (كسر قرار) على المبلغ الذي كان قد رسا عليه فيعتبر المتوفى كافا يده عن المزايدة .
ثانيا - اذا مات المشتري او المستاجر بعد اجراء الاحالة عليه واكتسابها الدرجة القطعية دون ان يقع ضم (كسر قرار) من قبل شخص اخر فاذا لم يكن العقار قد سجل باسمه في دائرة التسجيل العقاري في حالة شراء عقار او لم يبرم عقد الايجار بين المستاجر والسلطة المالية في حالة الايجار او تسليم المال في حالة بيع المنقول فعلى السلطة المذكورة ان تشعر الورثة او من يقوم مقامهم بقبول الشراء او الاستئجار او عدم قبوله .
ثالثا - في حالة قبول الورثة الشراء او الاستئجار تكمل المعاملة معهم حسب احكام هذه التعليمات .
رابعا - في حالة عدم قبول الورثة الشراء او الاستئجار تطبق احكام هذه التعليمات باعتبارهم ناكلين عن قبول الشراء او الاستئجار وبذلك تكون تركة المتوفى مسؤولة عن ضمان النقص الذي يطرا على بدل الاحالة الجديدة بالنسبة لبدل الاحالة القديمة .
خامسا - عند وفاة المشتري او المستاجر على مديرية عقارات الدولة في المحافظة المعنية ان تنذر الورثة الكبار وتطلب اليهم ان يقدموا خلال ثلاثين يوما قساما شرعيا لورثة المتوفى وما اذا كانوا يرغبون الشراء او الاستئجار .
سادسا - اذا لم يراجع الورثة مديرية عقارات المحافظة خلال المدة المعنية في الانذار او تبين من القسام الشرعي ان بين الورثة صغيرا او محجورا او غائبا فعلى المديرية المذكورة ان تطلب من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفى وعدم تقسيمها بين الورثة حتى يتم استيفاء بدل المبيع والايجار بكامله من التركة .
سابعا - اذا كان لدى مديرية عقارات المحافظة علم بوجود قاصر بين الورثة او كانوا كلهم قاصرين فعليها ان تطلب مباشرة من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفى ونصب وصي على الصغار ليقوم الوصي بالمعاملات المترتبة على الورثة .

مادة ٤٥

اولا - على مديرية عقارات الدولة في المحافظة ان تساعد الراغبين في الشراء او الايجار على رؤية المال المراد بيعه او ايجاره .
ثانيا - لا يجوز لاحد اعضاء لجان التقدير والبيع والايجار القيام بعملية المناداة عند المزايدة العلنية .

الباب السادس
احكام ختامية

مادة ٤٦

لرئيس الجمهورية ان يقرر عند الضرورة بيع الاموال المنقولة وغير المنقولة العائدة لوزارة المالية استثناء من الاجراءات المنصوص عليها في هذه التعليمات .

مادة ٤٧

لا تسري احكام هذه التعليمات على الاموال المنقولة وغي المنقولة التي جرت احوالها القطعية وسدد بدل المزايدة كلا او جزءا ضمن المدة القانونية قبل تاريخ نفاذ قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ في ١٩٨٦/٣/٢٤ اما المعاملات الاخرى فتسري عليها احكام هذه التعليمات اعتبارا من المرحلة التي بلغت عند نفاذه .

مادة ٤٨

تلغى التعليمات المالية عدد (٢) لسنة ١٩٦٩ وتعديلاتها وكافة المناشير الصادرة بموجبها التي تتعارض ضمنا او صراحة مع هذه التعليمات .

مادة ٤٩

تنشر هذه التعليمات في الجريدة الرسمية .

وزير المالية

وزار المالية

دائرة عقارات الدولة

الملحق

عقد ايجار

التسلسل العقاري

رقم الابواب القديم

البديل السنوي

دينار

فلس

الجديد زقاق محلة

جنس العقار

نظم هذا العقد بين السيد مدير عقارات الدولة في محافظة

و بين السيد

المدعو فيما يلي بالمستاجر

وتم الاتفاق بينهما على

الشروط التالية :

البنية

١ - يوافق المؤجر والمستاجر على ايجار _____ اعلاه البالغ مساحتها متر مربع اولك

العرصة

دونم والمدونة في سجل الاملاك الاساسي تحت رقم

لغاية / / ١٩ بديل ايجار قدره () دينار وذلك لغرض اتخاذها وعلى ان يدفع بدل الايجار حسب التفصيل المبين

في هذا العقد .

٢ - لقد شاهد المستاجر الماجور وقبله بحالته الحاضرة .

٣ - ليس للمستاجر ان يستعمل الماجور لغرض الغرض الذي وقع هذا العقد من اجله وليس له ان يعتمد الاتيان بعمل من

شانه الاضرار بالماجور واذا خالف ذلك فيعتبر العقد مفسوخا من دون حاجة الى اذار وللمؤجر الحق في تخلية الماجور ومطالبة

المستاجر بالتعويض عن تلك الاضرار

٥ - يتعهد المستاجر بالمحافظة على الماجور خلال مدة الايجار ويكون ملزما بكافة الترميمات الطفيفة التي ينبغي اجراؤها

خلال المدة المذكورة كتصليح وتبديل النوافذ والاقفال والزجاجات المكسور والمصابيح الكهربائية وكذلك عن كلفة الدهونات والنقوش

الداخلية .

٦ - ليس للمستاجر تاجير الماجور كلا او قسما منه للغير او تمكين الغير من اشغاله مهما كانت علاقته به وباية صورة كانت

الا بعد حصوله على موافقة تحريرية من وزارة المالية وفي هذه الحالة على المستاجر الفرعي الموافقة تحريريا على قبول كافة

الشروط الواردة في هذا العقد .

٧ - اذا خالف المستاجر الشروط المذكورة في البندين (٣ و ٦) يلزم بدفع بدل الايجار المتفق عليه مضاعفا ويستوفى اعتبارا

من تاريخ توقيع عقد الايجار ولا يحول ذلك دون فسخ العقد .

٨ - يتعهد المستاجر بدفع اجور الماء والكهرباء وكذلك اجور تنظيف المجاري على نفقته الخاصة خلال مدة الايجار .

٩ - على المستاجر المحافظة على الماجور وان يسلمه الى المؤجر عند اخلائه سالما من الاضرار على ان تكون جميع

التركيبات الثابتة في الماجور موجودة وبحالة جيدة وصالحة للاستعمال وعلى المستاجر اكمال جميع النواقص التي احدثها في

تجهيزات الماء والكهرباء والاختشاب وزجاج النوافذ وغيرها من النواقص الاخرى .

١٠ - يتعهد المستاجر بالسماح للمؤجر او من ينوب عنه بدخول الماجور في اي وقت شاء وقبل تاريخ الاخلاء بمدة مناسبة

يقصد رؤيته والتأكد من سلامة التركيبات الثابتة الموجودة فيه لاغراض البند (٩) من هذا العقد .

١١ - يتعهد المستاجر بقبول جميع الاحكام التي ترد في اية تعليمات تصدرها وزارة المالية واعتبارها كأنها شروط عامة

ملحقة بهذا العقد .

فلس / دينار

تاريخ الاستحقاق

القسط الاول

القسط الثاني

القسط الثالث

القسط الرابع

القسط الخامس

القسط السادس

القسط السابع



القسط الثامن
القسط التاسع
القسط العاشر
القسط الحادي عشر
القسط الثاني عشر

المجموع _____

الموظف المختص
الكفيل

المستاجر

المؤجر

اسمه

عنوانه الكامل

مدير عقارات الدولة في محافظة