

التصنيفات: املاك الدولة

الجهة المصدرة: العراق - اتحادي

نوع التشريع: تعليمات

رقم التشريع: ٧

تاريخ التشريع: ١٩٨٦

سريان التشريع: ساري المفعول

عنوان التشريع: تعليمات صادرة عن وزارة الحكم المحلي لتسهيل تنفيذ احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة

المصدر: الوقائع العراقية - رقم العدد: ٣١٢٠ | تاريخ: ١٩٨٦/٢٠/١٠ | عدد الصفحات: ١٠ | رقم الصفحة: ٦٣٢
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

يقصد بالتعابير التالية المعاني المبينة ازاءها .

- ١- الدائرة - المحافظة او المؤسسة العامة للماء والمجاري او اية دائرة مرتبطة بهذه الوزارة .
- ٢- رئيس الدائرة - المحافظ او رئيس المؤسسة العامة للماء والمجاري او المدير العام المختص .
- ٣- الجهة المختصة - مديرية املاك الادارة المحلية او شعبة الاملاك في الدائرة المختصة او اي قسم او شعبة مسؤولة عن الاموال المنقولة وغير المنقولة في الدائرة المختصة .

مادة ٢

اولا - تسري احكام هذه التعليمات على الاموال العائدة لوزارة الحكم المحلي منقولة كانت ام غير منقولة عند بيعها او ايجارها .
ثانيا - يشمل تعبير الاموال العائدة الى وزارة الحكم المحلي اموال الادارات المحلية والمؤسسات العامة للماء والمجاري ومديرية البلديات العامة وبلديات الوحدات الادارية واموال اية دائرة اخرى مرتبطة بالوزارة .

مادة ٣

اولا - لا يجوز بيع وايجار الاموال العائدة للوزارة ما لم يقرر الوزير او من يخوله بيعها او ايجارها عند تحقق المصلحة العامة على ان يحدد في القرار انواع واصناف وكميات الاموال المراد بيعها او ايجارها .
ثانيا - اذا كان المال المراد بيعه عقارا فيشترط فيه ان يكون مسجلا في دائرة التسجيل العقاري باسم الوزارة او الدوائر التابعة لها .
ثالثا - ان تؤيد الدائرة المختصة عدم تخصيص العقار لاية جهة حكومية وعدم حاجة مشاريع الدولة في المستقبل اليه وفقا للتصاميم الاساسية التفصيلية في الوحدة الادارية .

مادة ٤

يجري بيع وايجار الاموال العائدة للوزارة بطريق المزايدة العلنية وفق الاجراءات المبينة في هذه التعليمات ويستثنى من ذلك ما يلي :

- ١- قطع الاراضي المشمولة باحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٤٢ في ١٩٨٦/١/١١ .
- ٢- دور الادارة المحلية المشمولة باحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٩٩٤ في ١٩٨٥/٨/٢٤ .
- ٣- دور الادارة المحلية المشمولة باحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١٣٦٩ في ١٩٨٥/١١/٢٦ .
- ٤- الاموال التي يتقرر بيعها بدون مزايدة علنية استنادا لنص تشريعي يقضي بذلك .

مادة ٥

اولا - لا يجوز لمنتهي الوزارة المبينين ادناه شراء او استجار الاموال العائدة للوزارة بطريق المزايدة العلنية .

- ١- من اتخذ قرارا بالبيع او الايجار .
- ٢- رئيس الدائرة في الاموال العائدة لدائرته .
- ٣- رؤساء الوحدات الادارية ونواب المحافظين ومعاونو المحافظين في المحافظات ومدراء بلديات الوحدات الادارية في الاموال الواقعة ضمن حدود وحداتهم الادارية .

- ٤ - اعضاء لجان البيع والايجار والتثمين في المحافظة .
- ٥ - اعضاء المجلس البلدي في الاموال العائدة لبلديتهم .
- ثانيا - لا يجوز للأشخاص الميين ادناه شراء او استئجار الاموال العائدة للوزارة بطريق المزايدة العلنية .
- ١ - المدينون للجهة مالكة المال وقت المزايدة اما اذا كان الدين مقسطا ولم يحل ميعاده فلا مانع من قبول ضم الدين .
- ٢ - غير العراقيين الذين لم يحصلوا على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة قانونا .
- ٣ - اقارب المذكورين في الفقرات (١ و ٢ و ٣ و ٤) من البند اولا من هذه المادة وهم :
 - ا- الاب والام والاجداد واولادهم
 - ب- الابناء مهما نزلوا
 - ج- الاخوة والاخوات
 - د - الاعمام والاخوال
 - هـ - ابناء الاعمام والاخوال
- ٤ - ازواج المذكورين في البند اولا من هذه المادة .

الباب الثاني

بيع وإيجار العقارات بالمزايدة العلنية

الفصل الأول

لجان التقدير والبيع والإيجار

مادة ٦

- عند ورود قرار الوزير او من يخوله بيع العقار او ايجاره تهيبء الجهة المختصة ف الدائرة المعنية المعلومات التالية وتسلمها الى لجنة التقدير لتقوم باجراءات التقدير .
- اولا - في حالة البيع .
- ا- صورة السجيل العقاري للعقار مع خارطته .
 - ب- القيمة المقدرة للعقار في دائرة التسجيل العقاري او المقدرة بموجب قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه مع بيان تاريخ التقدير .
 - ج - اقيام العقارات المجاورة او المماثلة في المنطقة نفسها او بدلات بيعها مع بيان التاريخ .
 - ثانيا - في حالة الايجار .
 - ا- بدل الايجار الحقيقي السابق للعقار .
 - ب- بدل الايجار المقدر لاغراض ضريبة العقار .
 - ج - صورة السجل العقاري للعقار وخارطته .

مادة ٧

- اولا - تشكل لجنة التقدير بامر من الوزير من ثلاثة اعضاء من موظفين ذوي خبرة لا تقل درجة اي منهم عن مدير ويضم اليه موظف من دائرة التسجيل العقاري وموظف من منتسبي وزارة المالية .
- ثانيا - لا يتم نصاب اللجنة الا بحضور جميع الاعضاء .
- ثالثا - تتولى لجنة التقدير ما يلي :
- ١ - اجراء الكشف الموقعي على العقار لتحديد موقعه وبيان جنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشتملاته ومساحته وتسلسله العقاري وما اذا كان خاليا او مشغولا ونوع الاشغال وتثبيت ما انشيء عليه من محنثات وما زرع او غرس فيه .
 - ٢ - تقدر 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 المقدرة لاغراض الضريبة ولها الاستعانة بمن ترى من الخبراء الاهليين عند الضرورة وتتخذ قرارها بالاتفاق او بالاكثريية .
 - رابعا - تنظم اللجنة محضرا يتضمن المعلومات المشار اليها في الفقرتين (١ و ٢) من البند ثالثا من هذه المادة يوقع من قبل اعضاء اللجنة او الخبراء ان وجدوا ولا يعد هذا التقرير قطعيا الا بتصديقه من قبل الوزير او من يخوله وله ان يطلب منها اعادة التقدير اذا وجده غير ملائم او انها لم تراعى اسس التقدير السالف بيانها .

مادة ٨

- اولا - تشكل لجنة البيع والايجار بامر من الوزير من ثلاثة اعضاء من موظفين ذوي خبرة لا تقل درجة اي منهم عن مدير تتولى القيام باجراءات بيع وايجار العقارات والاموال غير المنقولة العائدة للوزارة وفقا لاحكام القانون ولا يكمل نصاب اللجنة الا بحضور جميع اعضائها .
- ثانيا - يتولى سكرتارية وتنظيم اعمال كل لجنة موظف بنسبة المحافظ .

الفصل الثاني

اجراءات بيع وإيجار العقارات

مادة ٩

- اولا - يعد 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 مزودا بوكالة قانونية تجيز له ذلك .

مادة ١٠

تكون اجراءات بيع وايجار العقارات المشمولة بهذه التعليمات على الوجه التالي :

اولا - بعد صدور قرار الوزير او من يخوله على بيع العقار او ايجاره وورود تقرير لجنة التقدير ومصادقة الوزير عليه او من يخوله تنظيم اوصاف البيع والايجار قائمة للمزايدة وعلى ضوء اوصاف العقار المثبت من قبل لجنة التقدير وتبقى لدى المزايدة .

ثانيا - اذا تعددت العقارات المراد بيعها او ايجارها فتتظم قائمة مزايدة لكل عقار على حدة .

ثالثا - يعلن بيع العقار او ايجاره بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة التي تقوم ببيعه او ايجاره والوحدة الادارية الكائن فيها العقار وعلى مخر العقار نفسه وفي الاسواق والميادين العامة ولجنة فضلا عن ذلك ان تقرر نشر الاعلان واذا عته بوسائل الاعلان الاخرى اذا رات ان المصلحة تدعو الى ذلك .

رابعا - يجب ان يتضمن الاعلان المرفق نموذج منه ما يلي :

- ١ - جنس العقار ورقمه وموقعه ومساحته من قبل لجنة التقدير .
- ٢ - موعد ومكان المزايدة والساعة التي تجري فيها وشروط الاشتراك في المزايدة .
- خامسا - تبقى قائمة المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة وعلى الراغبين بالشراء او الايجار ممن لهم حق التملك او الايجار مراجعة الدائرة المختصة لبدء رغبتهم بالشراء او الايجار على ان يودع كل منهم تامينات لا تقل عن ٢٠% من القيمة المقدرة للعقار المراد بيعه و ٢٠% من بدل الايجار المقدر للعقار المراد ايجاره بعد اخذ توقيعه على قائمة المزايدة وتودين اسمه وعنوانه .
- سادسا : على الدائرة المختصة ان تساعد الراغبين بالشراء او الايجار على رؤية العقار المراد بيعه او ايجاره ويعد صاحب الضم مسقطا لجميع خبايراته ومشاهدا للعقار نفسه بمجرد ضمه وتوقيعه .
- سابعا - تجري المزايدة العلنية في الوحدة الادارية التي يقع العقار فيها على ان تجري في قاعة كبيرة او مكان واسع او في موقع العقار وعلى لجنة البيع والايجار الانتقال اليها يوم المزايدة لهذا الغرض .
- ثامنا - ينادي في اليوم المحدد للمزايدة على بيع او ايجار العقار على ان يتضمن النداء وصفا كاملا للعقار واذا وافق اليوم الاخير للمزايدة عطلة رسمية فالיום الذي يليه يكون موعدا للمزايدة .
- تاسعا - لا يجوز ان تفتح المزايدة باقل من ٧٠% من القيمة المقدرة .
- عاشرا - يدون اسم الشخص الذي يكف يده عن المزايدة والذي يسبق المزايدة الاخير الذي ترسو عليه المزايدة ويؤخذ توقيعه وعنوانه على القائمة .
- حادي عشر - اذا بلغ الضم البديل المقدر من قبل لجنة التقدير او اكثر فتقرر في هذه الحالة لجنة البيع والايجار الاحالة على صاحب الضم الاخير وتصدر قرارا بذلك .
- ثاني عشر - ١ - يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير (كسر قرار) بطلب تحريري يقدم خلال خمسة ايام من تاريخ الاحالة الى لجنة البيع والايجار على ان لا يقل مبلغ الضم عن ١٥% من البديل الذي رست عليه المزايدة ويسدد مبلغ الضم عند تقديم الطلب وفي هذه الحالة يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة سبعة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة في اليوم المحدد تجري الاحالة ولا يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير .
- ٣ - يجوز لمن اشترك في المزايدة دون ان ترسو عليه ان يضم على بدل المزايدة الثانية خلال المدة المبينة في الفقرة (١) من هذا البند .

مادة ١١

اولا - اذا لم يبلغ بدل العقار او ايجاره بنتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة له من قبل لجنة التقدير تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة .

ثانيا - اذا لم يبلغ بدل العقار او ايجاره بنتيجة المزايدة الثانية ٨٠% من القيمة المقدرة يعاد تقديره من قبل لجنة تقدير اخرى ويعلن عن اجراء مزايدة جديدة وفق التقدير الجديد .

ثالثا - تشكل لجنة التقدير الثانية وفقا لاحكام المادة السابعة من هذه التعليمات بامر من الوزير او من يخوله .

رابعا - يتحمل المشتري او المستاجر الذي ترسو عليه المزايدة الاخيرة اجور الاعلان عنها فقط .

خامسا - عند عدم حصول راغب للشراء او الايجار بموجب التقدير الجديد يعرض الموضوع على هذه الوزارة لتقرير ما تراه مناسباً .

مادة ١٢

اولا - تعاد التامينات الى الاشخاص الذي يكفون يدهم عند مراجعتهم بعد الاحالة .

ثانيا - استثناء من الفقرة (اولا) اعلاه يجري تفهيم صاحب الضم ما قبل الاخير بضرورة التريث في سحب تاميناته لحين انتهاء المدة القانونية البالغة ثلاثين يوما والتي بانتهائها يعتبر المشتري او المستاجر ناكلا في حالة عدم تسديد بدل الاحالة لاحتمال بيع او ايجار العقار اليه بالبديل الذي عرضه في حالة النكول واذا رفض فيؤخذ توقيعه بما يفيد عدم رغبته شراء العقار او ايجاره بالبديل الذي سبق ان عرضه اذا ما نكل صاحب الضم الاخير ليتسنى حينذاك وضع العقار مجددا بالمزايدة العلنية وتضمين الناكس الفرق بين البديلين اذا لم يبلغ بدل المزايدة البديل الاول .

مادة ١٣

لا تعتبر الاحالة عند البيع او الايجار قطعية الا بتصديق الوزير او من يخوله .

مادة ١٤

اولا - مع مراعاة احكام المادة العاشرة من هذه التعليمات يجري الاعلان عن بيع الدور او الشقق او الاراضي السكنية العائدة لهذه الوزارة الى منتسبي الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط الذين لا يملكون هم او ازواجهم او اولادهم القاصرين 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 ويقدم من يرغب الاشتراك في المزايدة تعهدا خطيا (اقرارا) بذلك ومصادقا عليه من قبل كاتب العدل وكتاب من دائرته يؤيد استمرار في الخدمة واية وثائق اخرى تطلبها لجنة البيع او الايجار .

ثانيا - اذا لم يتقدم اكثر من شخص واحد للاشتراك في المزايدة تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدا من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ثم تجري بعدها الاحالة اذا وصل بدل الضم الى الحد اللائق .
ثالثا - لا يقبل الضم بعد الاحالة (كسر القرار) بالنسبة للبيوعات الواردة في الفقرة اولا من هذه المادة الا من قبل الاشخاص الذين تتوفر فيهم شروط التمليك الواردة في الفقرة المذكورة .
رابعا - اذا لم يتقدم احد الاشخاص المبينين في الفقرة اولا من هذه المادة للاشتراك في المزايدة او تبقى قسم من العقارات فتعلن مجددا للبيع الى المواطنين كافة ممن تتوفر فيهم شروط التمليك .

الفصل الثالث

تسديد البذل

الفرع الأول

تسديد بدل بيع العقار

مادة ١٥

اولا - يلزم المشتري يدفع بدل بيع العقار خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية وللوزير او من يخوله الموافقة على تقسيط البذل بناء على طلب المشتري على الوجه التالي :
١ - نصف بدل المبيع وكامل المصاريف خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية .
٢ - يقسط مبلغ النصف الثاني باقساط لا تتجاوز خمسة اقساط على ان لا يمتد اجل اخر قسط الى اكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الاحالة القطعية .
٣ - اذا كان المشتري من منتسبي الدولة او القطاعين الاشتراكي او المختلط ممن يسكنون العقار المبيع فعلا فيستوفي مبلغ النصف الثاني باقساط سنوية لا تتجاوز عشرة اقساط .
ثانيا - يقصد بتعبير ممن يسكنون العقار فعلا الشاعلين الفعليين المتعاقدين على اشغال الدار بموجب عقد ايجار اصولي او اية بيئة قانونية اخرى .

مادة ١٦

اذا تاخر المشتري عن تسديد احد الاقساط في موعده فللوزير تاجيل استيفاء هذا القسط بناء على طلب المشتري ووجود عذر مشروع ووفقا لما يلي :
١ - ان لا تتجاوز مدة تاجيل القسط تاريخ استحقاق القسط الذي يليه .
٢ - تحميل القسط المستحق الذي يتقرر تاجيله سعر الفائدة المصرفي المحدد من قبل البنك المركزي في تاريخ الاستحقاق .
٣ - اذا تكرر عدم تسديد الاقساط في موعد استحقاقها فللوزير الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل المبيع صفقة واحدة وعند تعذر ذلك يباع العقارة وفق احكام هذه التعليمات وتستوفي الاقساط الباقية من ثمنه ويعاد بقية المبلغ الى المشتري .

مادة ١٧

تقوم الدائرة المختصة باشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار باسم المشتري ويسلم اليه بعد الاحالة القطعية وتسديده البذل والمصاريف كاملة او بعد تسديد نصف البذل وكامل المصاريف وتنظيم دفع بقية البذل وفق احكام المادة الخامسة عشرة من هذه التعليمات على ان توضع اشارة الحجز على سجله العقاري وفي هذه الحالة ويكون لهذه الاشارة حكم الرهن التاميني . حيث يبقى العقار محجوزا حتى يتم استيفاء بدل المبيع بتمامه .

الفرع الثاني

تسديد بدل الإيجار العقار

مادة ١٨

اولا - يلزم المستاجر يدفع بدل الايجار مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية . وللوزير او من يخوله الموافقة على تسديد البذل مقسما بناء على طلب المستاجر على النحو التالي :
اذا كان عقد الايجار لا تزيد مدته على السنة يسدد البذل كما يلي :
ثلث بدل الايجار السنوي مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية .
بقية بدل الايجار السنوي باقساط متساوية لا تزيد على اربعة اقساط توزع على اشهر مدة الايجار على ان لا يمتد اجل اخر قسط منها الى اكثر من تسعة اشهر من تاريخ بدء الايجار .
اذا كان عقد الايجار يمتد لمدة تزيد على السنة يسدد البذل كما يلي :
باقساط متساوية لا يزيد عددها على ضعف سني مدة الايجار توزع تلك الاقساط على مدة العقد .
يسدد القسط الاول مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاحالة القطعية .
ج - يجب ان لا يمتد اجل القسط الاخير الى نهاية عقد الايجار على ان يسدد قبل ستة اشهر من انتهاء مدة العقد .
ثانيا - توجر العقارات ذات الطبيعة التجارية وفقا لما يلي :
١ - اذا كانت القيمة المقدرة لبذل ايجار العقار تزيد على (٢٠٠٠) الف دينار فلا يجوز ان تتجاوز مدة ايجار خمسة سنوات بعد مصادقة الوزير .
٢ - اذا كانت القيمة المقدرة لبذل ايجار العقار تزيد على (١٠٠) دينار ولغاية (٢٠٠٠) دينار فللوزير ايجاره لمدة لا تتجاوز عشر سنوات وللمخول ايجارها لمدة لا تزيد على خمس سنوات .
٣ - اذا كانت القيمة المقدرة لبذل ايجار العقار تقل عن (١٠٠٠) دينار فلا يجوز تاجيره لمدة تزيد على ثلاث سنوات بعد مصادقة من يخوله الوزير ذلك .

مادة ١٩

اولا - اذا تاخر المستاجر عن دفع اي قسط من الاقساط المستحقة عليه في موعده فللوزير او من يخوله بعد اذاره تحرييرا بلزوم التسديد خلال ١٥ يوم من تاريخ التبليغ وبعبءه وبعبءه يصبح التقسيط ملغيا ويلزم المستاجر بدفع جميع المبالغ المتبقية بدمته صفقة واحدة وتستوفي وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .
ثانيا - يجوز في الحالات الطارئة تاجيل استيفاء القسط المستحق من بدل الايجار مدة لا تتجاوز موعد القسط الذي يليه وذلك بناء على طلب المستاجر وحصول موافقة الوزير ولمرة واحدة يحمل سعر الفائدة المصرفي بالنسبة للقسط المستحق .

مادة ٢٠

اولا - لا يسلم الماجور الى المستاجر الا بعد تسديد بدل الايجار كاملا او تقسيطه وفقا للمادة الثامنة عشرة من هذه التعليمات .
ثانيا - على الجهة المختصة والمستاجر تنظيم عقد الايجار وفق النموذج المرفق بهذه التعليمات وتصديقه خلال مدة لا تزيد على عشرة ايام من تاريخ الاحالة القطعية ويعتبر المستاجر ناكلا عند انتهاء المدة وعدم توقيع العقد .

الفصل الرابع

نكول المشتري أو المستاجر

مادة ٢١

اولا - اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المبيع والمصاريف في حالة البيع وبدل الايجار والمصاريف في حالة الايجار فيعرض العقار على المزاد الاخير الذي كف يده قبله بالبدل الذي كان قد عرضه فان وافق على اخذه يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع او الايجار الفرق بين البدلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى ويستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .
ثانيا - اذا رفض المزاد قبل الناكل اخذ العقار بالبدل الذي كان قد عرضه فيوضع العقار بالمزايدة 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 وتستوفي من تاميناته ان كانت كافية وان لم تكف فمن امواله الاخرى وفقا لقانون تحصيل الديون الحكومية .
ثالثا - تسجل التامينات التي دفعها الناكل ايرادا الى الجهة مالكة العقارة في حالة عدم حصول راغب بالشراء او الايجار .

مادة ٢٢

تستوفي اجرة المناداة وفقا للتعليمات عدد ٤ لسنة ١٩٨٦ الصادرة عن وزارة المالية .

الباب الثالث

بيع وإيجار العقارات بدون مزايدة علنية

الفصل الأول

بيع العقارات

مادة ٢٣

اولا - يجوز بيع العقارات المشمولة بهذه التعليمات بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير ببذل مناسب تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الى الجهات التالية :
ا- دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والجمعيات التعاونية للاسكان .
ب- صاحب العقار المجاور لفضلات الطرق ذات المساحات التي تقل عن الحدود المعينة في نظام الطرق والابنية عند بيع هذه الفضلات .
ثانيا - يجوز بيع الاراضي السكنية بدون مزايدة علنية الى العراقيين الذين لا يملكون هم او ازواجهم او اولادهم القاصرون دارا او شقة او ارض سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية او قطعة ارض سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية بعد تقديم اقرارا خطيا مصدقا من كاتب العدل واية وثائق اخرى ويتم البيع وفقا للضوابط المعتمدة بذلك .
ثالثا - على الجهة المختصة استكمال الاجراءات المطلوبة للبيع وفقا للبلدين اولا وثانيا من هذه المادة وتهيئة المخططات والخرائط وتقدير القيمة وسند العقار المراد بيعه وقائمة باسعار العقارات المجاورة وطلب الشراء واية وثائق اخرى تطلبها الدائرة المختصة قبل عرضها على الوزير لاستحصال الموافقة .

الفصل الثاني

إيجار العقارات

مادة ٢٤

يجوز ايجار العقارات بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير او رئيس الدائرة المخولة الى الجهات التالية :
اولا - منتسبي دوائر الدولة بالنسبة للوحدات السكنية العائدة لهذه الوزارة .
ثانيا - دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والنقابات والاتحادات والمنظمات والجمعيات لفرض استغلال العقار المؤجر دائرة او مقرا لاعمالها او اغراضها المحددة في القوانين والانظمة .
ثالثا - مستاجري حوائث المدارس او الحوائث الكائنة ضمن الدوائر التابعة للوزارة التي لها ظروف خاصة تستوجب الدقة في اختيار المستاجر .

مادة ٢٥

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

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

مادة ٢٦

اولا - تقدر قيمة المال المراد بيعه من قبل لجنة التقدير المشكلة وفق احكام الفقرة اولا من المادة السابعة من هذه التعليمات وتتبع في تقدير قيمته الاجراءات المنصوص عليها في تقدير قيمة العقار مع مراعاة طبيعة المال المنقول .
ثانيا - تنظم اللجنة محضرا يتضمن اوصاف المال وقيمه المقدرة يوقع من قبل اعضاء لجنة التقدير والخبراء ان وجدوا ولا يعتبر هذا التقدير قطعيا الا بتصديقه من قبل الوزير او من يخوله .

مادة ٢٧

تتولى بيع المال المنقول لجنة البيع والايجار المشكلة بموجب احكام المادة الثامنة من هذه التعليمات وتقوم بالاجراءات التالية :
اولا - تنظم قائمة مزايدة 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 الدائرة المختصة التي تتولى بيعها واخرى في المحل المخصص للبيع وللجنة اضافة الى 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 الدائرة المختصة لابداء 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 .

رابعا - ينادى في اليوم المعين للبيع في الزمان والمكان المحددين في الاعلان للاشتراك في المزايدة على ان يتضمن النداء وصفا كاملا للاموال المراد بيعها . ويجوز لمن لم يدون اسمه في قائمة المزايدة الاشتراك في المزايدة العلنية بعد دفع التامينات المطلوبة .
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 الى 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 يستوفي 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 .
ت- يقبل الضم المبين في البند السابق (كسر القرار) ممن اشترك في المزايدة دون ان ترسو عليه .

مادة ٢٨

اولا - اذا لم يبلغ بدل بيع الاموال المنقولة 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 هذه الوزارة لتقرر ما تراه مناسباً بذلك .

مادة ٢٩

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

مادة ٣٠

اولا - اذا نكل المزايد الاخير الذي رست المزايدة عليه عن دفع بدل المبيع وكامل المصاريف خلال سبعة ايام من تاريخ الاحالة القطعية فيعرض المال المبيع على المزايد الاخير الذي كف يده قبله بالبديل الذي كان قد عرضه فاذا وافق على اخذه يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى ويستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

ثانيا - اذا رفض المزايد قبل الناكل قبول 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 ويستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

مادة ٣١

يجوز بيع الاموال المنقولة بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير او من يخوله في احدى الحالات الاتية :

- اولا - اذا كانت الاموال المراد بيعها سريعة التلف او متناقصة القيمة .
- ثانيا - اذا كان مجموع القيمة المقدرة للاموال المراد بيعها لا تتجاوز الف دينار في كل حالة .
- ثالثا - اذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الاموال المراد بيعها باهظة بالنسبة الى قيمتها .

مادة ٣٢

تتولى لجنتا التقدير والبيع والايجار المشكلتان وفق احكام المادتين السابعة والثامنة من هذه التعليمات تقدير قيمة المال المنقول وبيعه بدون مزايدة علنية ولا يعتبر قرار التقدير او قرار البيع قطعيا الا بتصديق الوزير او من يخوله .

مادة ٣٣

يجري تسليم المال المبيع بعد دفع بدل واعتبار البيع قطعيا ويلزم المشتري بنقله خلال سبعة ايام من تاريخ تصديق البيع ويجوز للوزير او من يخوله امهاله مدة لا تزيد على سبعة ايام متى وجدت ضرورة لذلك او عذرا مشروعا .

الفصل الثاني
ايجار الأموال المنقولة

مادة ٣٤

لا يجوز ايجار الاموال المنقولة الا عند الضرورة بقرار من الوزير او من يخوله .

مادة ٣٥

اولا - تحدد بدلات ايجار الاموال المنقولة من قبل لجان التقدير ولا تعتبر هذه البدلات قطعية الا بتصديق الوزير او من يخوله ما لم يوجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك .
ثانيا - على الدوائر المعنية الطلب من لجان التقدير اعادة النظر بتقديرات بدلات ايجار الاموال المنقولة وفقا للتعليمات .

الباب الخامس
أحكام عامة

مادة ٣٦

اولا - اذا توفي المشتري او المستاجر بعد رسو المزايدة عليه وحصل ضم (كسر القرار) على المبلغ الذي كان قد رسا عليه فيعتبر المتوفى كافا يده على 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 والجهة المختصة في حالة الايجار او تسليم المال في حالة بيع المنقول فعلى الجهة 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 لبذل الاحالة القديمة .
خامسا - عند وفاة المشتري او المستاجر على الجهة المعنية ان تنذر الورثة البالغين وتطلب اليهم ان يقدموا خلال ثلاثين يوما قساما شرعيا لورثة المتوفى وما اذا كانوا يرغبون الشراء او الاستئجار .
سادسا - اذا لم يراجع الورثة الجهة المختصة خلال المدة المعينة في الانذار او تبين من القسم الشرعي ان بين الورثة صغيرا او محجورا او غائبا فعلى الجهة المختصة 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 الجهة المختصة 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 ٣٧

اولا - على المستاجر ان يخلي الماجور ويسلمه عند انتهاء مدة ايجاره للجهة المختصة كاملا كما استلمه .
ثانيا - لا يجوز للمستاجر ان يستعمل الماجور لغير الأغراض المتفق عليها .
ثالثا - الموجر غير ملزم بتسديد المبالغ التي ينفقها المستاجر على ترميم واصلاح الماجور على انه لا يجوز له ان يقوم باية تغييرات اساسية الا بعد موافقة الدائرة المختصة .
رابعا - ليس للمستاجر قلع او تخريب ما احده خلال فترة الايجار الا بعد موافقة الدائرة المختصة .
خامسا - لا يجوز للمستاجر ان يؤجر الماجور الى غيره دون موافقة المختصة .
سادسا - يعتبر المستاجر للعقار المشمول بهذه التعليمات مسؤولا عما يلحق به من ضرر جراء الاستعمال وما يفقد او يتلف من موجودات البناءة خلال فترة العقد .
سابعا - على الجهة المختصة ان تكلف احد موظفيها لاستلام العقار عند انتهاء مدة العقد واخلائه للتحقق من عدم وجود نواقص او اضرار فيه وتتخذ الاجراءات القانونية اللازمة بحق المستاجر عند حصول الضرر بالماجور .

مادة ٣٨

تتبع في تاجير العقار المشترك بين هذه الوزارة او اي من دوائرها والاهليين القواعد التالية بعد موافقة الوزير ما لم تكن الوزارة او الدائرة هي صاحبة الحصة الاكبر من السهام .
اولا - تطلب الجهة المختصة من جميع الشركاء او وكلانهم العامين اننا خطيا بالسماح لها بايجار العقار المشترك بالمزايدة العلنية وفقا لهذه التعليمات ويوزع بدل الايجار حسب الحصص وعند تعذر حصولها على موافقة جميع الشركاء يؤجر العقار وفقا لهذه التعليمات على ان يحتفظ بحصة الشريك الغائب في حساب الامانات .
ثانيا - في حالة عدم حصول الجهة المختصة على اذن من جميع الشركاء بايجار العقار وفقا لهذه التعليمات يعرض الامر على الوزارة لتقرير ما تراه مناسباً .

مادة ٣٩

- اولا - لا يجوز لاحد اعضاء لجان التقدير والبيع والايجار القيام بعملية المناذرة عند المزايدة العلنية .
ثانيا - لا يجوز لاحد اعضاء لجان التقدير والبيع والايجار استيفاء اجور من المشتري او المستاجر عند القيام بالمهمة المكلف بها بموجب هذه التعليمات الا اذا وجد نص تشريعي يجيز ذلك .
ثالثا - تتم اجراءات الكشف والتقدير والمزايدة العلنية اثناء الدوام الرسمي ويجوز لرئيس الدائرة الموافقة على اجراء الكشف او التقدير بعد الدوام الرسمي عند الضرورة .
رابعا - تكون الجهة المختصة مسؤولة ومكلفة بما يلي :
- ١- التأكد من استكمال معاملات البيع والايجار لكافة الشروط المنصوص عليها في هذه التعليمات قبل عرضها للمصادقة .
 - ٢- تأمين جباية الاقساط في مواعيدها مع فوائدها القانونية المستحقة .
 - ٣- مساعدة الراغبين في الشراء والايجار على رؤية المال المراد بيعه او ايجاره .
 - ٤- تبليغ من رست عليه المزايدة اما شخصا او بالبريد المسجل بالعنوان الذي وضعه على قائمة المزايدة .
 - ٥- تدقيق هويات الراغبين بالشراء او الاستئجار للحيلولة دون اشتراك الاشخاص الممنوعين في المزايدة .

مادة ٤٠

في حالة ايجار او بيع العقارات لاغراض المشاريع الصناعية او الخدمية او اي مشروع اخر ينبغي استحصل تأييد من السلطات الادارية والصحية والدوائر ذات العلاقة بعدم وجود مانع لديها من البيع والايجار .

الباب السادس
احكام ختامية

مادة ٤١

تلغى التعليمات عدد (١) لسنة ١٩٧٣ وتعديلاتها وكافة المناشير الصادرة بموجبها التي تتعارض صراحة او ضمنا مع هذه التعليمات .

مادة ٤٢

لا تسري احكام هذه التعليمات على الاموال المنقولة وغير 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 ٤٣

تنشر هذه التعليمات في الجريدة الرسمية .
وزير الحكم المحلي

الملحق

وزارة الحكم المحلي
لجنة البيع والايجار
في محافظة

نموذج رقم (١)

اعلان

- تعلن لجنة البيع والايجار في _____ عن (بيع / ايجار) العقارات المبينة ارقامها ومواقعها ادناه بالمزايدة العلنية فعلى من يرغب الاشتراك في المزايدة مراجعة _____ خلال مدة ثلاثين يوما تبدا في اليوم التالي للنشر مستصحباً معه التامينات القانونية البالغة ٢٠% من القيمة المقدرة . وستجري المزايدة في تمام الساعة _____ من اليوم الاخير من مدة المزايدة ويكون مكان اجرائها في _____ وان يتحمل (المشتري/المستاجر) اجور نشر الاعلان والمناذرة والمصاريف المترتبة على ذلك

جنس العقار رقمه مساحته موقعه ووصافه اسم الشاغل
رئيس لجنة البيع والايجار
في محافظة _____

نموذج رقم (٢)

وزارة الحكم المحلي
"عقد ايجار"

نظم هذا العقد بين السيد _____ اضافة لوظيفته والذي يسمى فيما بعد بالمؤجر وبين السيد _____ والذي يسمى فيما بعد بالمستاجر وتم الاتفاق بينهما على ما يلي :

اولا - يوافق المؤجر والمستاجر على ايجار العقار التالية تفصيله .

- ١- موقع العقار _____
- ٢- جنس العقار _____
- ٣- تسلسل العقار _____
- ٤- مساحته _____
- ٥- رقم العقار في سجل الاملاك الاساسي _____

ثانيا - مدة الايجار _____ اعتبارا من _____ / ١٩ _____ لغاية _____ / ١٩ _____ .

لغرض اتخاذه _____ .

ثالثا - البذل السنوي للايجار () دينار ويكون مقدار البذل الكامل المدة () دينار ويدفع بدل الايجار حسب التفاصيل المبينة في هذا العقد .

- رابعاً - لقد شاهد المستاجر الماجور وقبله بحالته الحاضرة .
- خامساً - على المستاجر ان يخلي الماجور ويسلمه عند انتهاء مدة ايجاره الى المؤجر كاملاً كما استلمه .
- سادساً - لا يجوز للمستاجر ان يستعمل الماجور لغير الاغراض المتفق عليها .
- سابعاً - المؤجر غير ملزم بتسديد المبالغ التي ينفقها المستاجر على ترميم واصلاح الماجور على انه لا يجوز له ان يقوم باية تغييرات اساسية الا بعد موافقة المؤجر التحريرية .
- ثامناً - ليس للمستاجر قلع او تخريب ما احدثه خلال فترة الايجار الا بعد موافقة المؤجر التحريرية .
- تاسعاً - لا يجوز للمستاجر ان يؤجر او جزء منه الى الغير الا بعد موافقة المؤجر التحريرية .
- عاشراً - يعتبر المستاجر مسؤولاً عن ما يلحقه من ضرر جراء الاستعمال وما يفقد او يتلف من موجودات البناية خلال فترة العقد .
- احد عشر - اذا خالف المستاجر الشروط المذكورة في البندين (سابعاً ، عاشراً) اعلاه يلزم بدفع بدل الايجار المتفق عليه مضاعفاً ويستوفي اعتباراً من تاريخ توقيع العقد ولا يحول ذلك دون فسخ العقد .
- ثاني عشر - يتعهد المستاجر بدفع اجور الماء والكهرباء والهاتف والمجاري خلال مدة الايجار .
- ثالث عشر - يتعهد المستاجر بقبول جميع الاحكام التي ترد في اية تعليمات تصدرها وزارة الحكم المحلي واعتبارها كأنها شروط ملحقه بهذا العقد .

رابع عشر - يسدد بدل الايجار وفقاً لما يلي :

تاريخ الاستحقاق

مبلغ القسط

فلس دينار

القسط الاول

القسط الثاني

القسط الثالث

القسط الرابع

القسط الخامس

القسط السادس

القسط السابع

القسط الثامن

المؤجر

المستاجر

اسمه

عنوانه

الكفيل

اسمه

عنوانه