

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 والانتظمة - | تاريخ: ١٩٨٦

استناد

إستنادا إلى أحكام المادة السابعة والثلاثين من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ أصدرنا التعليمات التالية :

الباب الأول

مبادئ أساسية

المادة ١

يقصد بالتعابير التالية المعاني المبينة أزاءها .

- ١ - الدائرة - المحافظة أو المؤسسة العامة للماء والمجاري أو أية دائرة مرتبطة بهذه الوزارة .
- ٢ - رئيس الدائرة - المحافظ أو رئيس المؤسسة العامة للماء والمجاري أو المدير العام المختص .
- ٣ - الجهة المختصة - مديرية أملاك الإدارة المحلية أو شعبة الأملاك في الدائرة المختصة أو أي قسم أو شعبة مسؤولة عن الأموال المنقولة وغير المنقولة في الدائرة المختصة .

المادة ٢

أولا - تسري أحكام هذه التعليمات على الأموال العائدة لوزارة الحكم المحلي منقولة كانت أم غير منقولة عند بيعها أو إيجارها .
ثانيا - يشمل تعبیر الأموال العائدة إلى وزارة الحكم المحلي أموال الإدارات المحلية والمؤسسات العامة للماء والمجاري ومديرية البلديات العامة وبلديات الوحدات الإدارية وأموال أية دائرة أخرى مرتبطة بالوزارة .

المادة ٣

أولا - لا يجوز بيع وإيجار الأموال العائدة للوزارة ما لم يقرر الوزير أو من يخوله بيعها أو إيجارها عند تحقق المصلحة العامة على أن يحدد في القرار أنواع وأوصاف وكميات الأموال المراد بيعها أو إيجارها .
ثانيا - إذا كان المال المراد بيعه عقارا فيشترط فيه أن يكون مسجلا في دائرة التسجيل العقاري باسم الوزارة أو الدوائر التابعة لها .
ثالثا - أن تؤيد الدائرة المختصة عدم تخصيص العقار لأية جهة حكومية وعدم حاجة مشاريع الدولة في المستقبل إليه وفقا للتصاميم الأساسية التفصيلية في الوحدة الإدارية .

المادة ٤

- يجري بيع وإيجار الأموال العائدة للوزارة بطريق المزايمة العلنية وفق الإجراءات المبينة في هذه التعليمات ويستثنى من ذلك ما يلي :
- ١ - قطع الأراضي المشمولة بأحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٤٢ في ١٩٨٦/١/١١ .
 - ٢ - دور الإدارة المحلية المشمولة بأحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٩٩٤ في ١٩٨٥/٨/٢٤ .
 - ٣ - دور الإدارة المحلية المشمولة بأحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١٣٦٩ في ١٩٨٥/١/٢٦ .
 - ٤ - الأموال التي يقرر بيعها بدون مزايمة علنية إستنادا لنص تشريعي يقضي بذلك .

المادة ٥

لغيت الفقرة (اولا - ٤) من هذه المادة بموجب المادة (١) من تعليمات صادرة عن وزارة الداخلية تعديل لجان البيع والايجار الذين اتخذوا قرار بيع وإيجار الاموال المشمولة بهذه التعليمات رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ ، رقم ٨ لسنة ١٩٩٣ واستبطلت بالنص الاتي:

- أولا - لا يجوز لمنتسبي الوزارة المبنيين أدناه شراء أو إستجار الأموال العائدة للوزارة بطريق المزايمة العلنية .
- ١ - من اتخذ قرارا بالبيع أو الإيجار .
 - ٢ - رئيس الدائرة في الأموال العائدة لدائرته .
 - ٣ - رؤساء الوحدات الإدارية ونواب المحافظين ومعاونو المحافظين في المحافظات ومدراء بلديات الوحدات الإدارية في الأموال الواقعة ضمن حدود وحداتهم الإدارية .
 - ٤ - أعضاء لجان البيع والايجار الذين اتخذوا قرارا ببيع وإيجار الاموال المشمولة بهذه التعليمات وكذلك اعضاء لجنتي التقدير والبيع الذين كلفوا بتقديرها وبيعها شراء واستتجار هذه الاموال.
 - ٥ - أعضاء المجلس البلدي في الأموال العائدة لبلديتهم .
- ثانيا - لا يجوز للأشخاص المبين أدناه شراء أو إستتجار الأموال العائدة للوزارة بطريق المزايمة العلنية .
- ١ - المدينون للجهة مالكة المال وقت المزايمة أما إذا 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 - أقارب المذكورين في الفقرات (١ و ٢ و ٣ و ٤) من البند أولا من هذه المادة وهم :
 - أ- الأب والأم والأجداد وأولادهم
 - ب- الأبناء مهما نزلوا
 - ج- الأخوة والأخوات
 - د - الأعمام والأخوال
 - هـ - أبناء الأعمام والأخوال
 - ٤ - أزواج المذكورين في البند أولا من هذه المادة .

النص القديم للفقرة (اولا - ٤):

٤ - أعضاء لجان البيع والإيجار والتثمين في المحافظة .

الباب الثاني

بيع وإيجار العقارات بالمزايمة العلنية

الفصل الأول

لجان التقدير والبيع والإيجار

المادة ٦

عند ورود قرار الوزير أو من يخوله بيع العقار أو إيجاره تهيبىء الجهة المختصة ف الدائرة المعنية المعلومات التالية وتسلمها إلى لجنة التقدير لتقوم بإجراءات التقدير .

أولا - في حالة البيع .

- أ- صورة السجل العقاري للعقار مع خارطته .
- ب- القيمة المقدرة للعقار في دائرة التسجيل العقاري أو المقدرة بموجب قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه مع بيان تاريخ التقدير .
- ج - أقيام العقارات المجاورة أو المماثلة في المنطقة نفسها أو بدلات بيعها مع بيان التاريخ .

ثانيا - في حالة الإيجار .

- أ- بدل الإيجار الحقيقي السابق للعقار .
- ب- بدل الإيجار المقدر لأغراض ضريبة العقار .
- ج - صورة السجل العقاري للعقار وخارطته .

المادة ٧

أولا - تشكل لجنة التقدير بأمر من الوزير من ثلاثة أعضاء من موظفين ذوي خبرة لا تقل درجة أي منهم عن مدير ويضم إليه موظف من دائرة التسجيل العقاري وموظف من منتسبي وزارة المالية .

ثانيا - لا يتم نصاب اللجنة إلا بحضور جميع الأعضاء .

ثالثا - تتولى لجنة التقدير ما يلي :

- ١ - إجراء الكشف الموقعي على العقار لتحديد موقعه وبيان جنسه ونوعه وحدوده وأوصافه ومشتملاته ومساحته وتسلسله العقاري وما إذا كان خاليا أو

مشغولا ونوع الأشغال وتثبيت ما أنشئ عليه من محدثات وما زرع أو غرس فيه .
٢ - تقدر قيمة العقار أو بدل إيجاره وتسترشد اللجنة بالقيمة المقدرة له في دائرة التسجيل العقاري وبأقايام العقارات المجاورة أو المماثلة أو ببدلات بيعها أو إيجارها السنوي الحقيقي أو المقدرة لأغراض الضريبة ولها الإستعانة بمن ترى من الخبراء الأهليين عند الضرورة وتتخذ قرارها بالإتفاق أو بالأكثرية .
رابعا - تنظم اللجنة محضرا يتضمن المعلومات المشار إليها في الفقرتين (١ و ٢) من البند ثالثا من هذه المادة يوقع من قبل أعضاء اللجنة أو الخبراء أن وجدوا ولا يعد هذا التقرير قطعيا إلا بتصديقه من قبل الوزير أو من يخوله وله أن يطلب منها إعادة التقدير إذا وجده غير ملائم أو إنها لم تراعى أسس التقدير السالف بيانها .

المادة ٨

أولا - تشكل لجنة البيع والإيجار بأمر من الوزير من ثلاثة أعضاء من موظفين ذوي خبرة لا تقل درجة أي منهم عن مدير تتولى القيام بإجراءات بيع وإيجار العقارات والأموال غير المنقولة العائدة للوزارة وفقا لأحكام القانون ولا يكمل نصاب اللجنة إلا بحضور جميع أعضائها .
ثانيا - يتولى سكرتارية وتنظيم أعمال كل لجنة موظف بنسبة المحافظ .

الفصل الثاني

إجراءات بيع وإيجار العقارات

المادة ٩

أولا - يعد المزايدون الذين يقدمون عطاءهم على وجه الإشتراك بحكم المزايد الواحد لأغراض المزايدة ويلتزمون بالتضامن والتكافل في تنفيذ التزاماتهم الناجمة عن هذه المزايدة .
ثانيا - يجوز قبول ضم أي شخص بالنيابة عن شخص آخر إذا كان مزودا بوكالة قانونية تجيز له ذلك .

المادة ١٠

تكون إجراءات بيع وإيجار العقارات المشمولة بهذه التعليمات على الوجه التالي :
أولا - بعد صدور قرار الوزير أو من يخوله على بيع العقار أو إيجاره وورود تقرير لجنة التقدير ومصادقة الوزير عليه أو من يخوله تنظيم أوصاف البيع والإيجار قائمة للمزايدة وعلى ضوء أوصاف العقار المثبت من قبل لجنة التقدير وتبقى لدى المزايدة .
ثانيا - إذا تعددت العقارات المراد بيعها أو إيجارها فتتضمن قائمة مزايدة لكل عقار على حدة .
ثالثا - يعلن بيع العقار أو إيجاره بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد وتعلق نسخة من الإعلان في الدائرة التي تقوم ببيعه أو إيجاره والوحدة الإدارية الكائن فيها العقار وعلى محل العقار نفسه وفي الأسواق والميادين العامة وللجنة فضلا عن ذلك أن تقرر نشر الإعلان وإذاعته بوسائل الإعلان الأخرى إذا رأت أن المصلحة تدعو إلى ذلك .
رابعا - يجب أن يتضمن الإعلان المرفق نموذج منه ما يلي :
١ - جنس العقار ورقمه وموقعه ومساحته من قبل لجنة التقدير .
٢ - موعد ومكان المزايدة والساعة التي تجري فيها وشروط الإشتراك في المزايدة .
خامسا - تبقى قائمة المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة وعلى الراغبين بالشراء أو الإيجار ممن لهم حق التملك أو الإيجار مراجعة الدائرة المختصة لإبداء رغبتهم بالشراء أو الإيجار على أن يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن ٢٠ % من القيمة المقدرة للعقار المراد بيعه و ٢٠ % من بدل الإيجار المقدر للعقار المراد إيجاره بعد أخذ توقيعه على قائمة المزايدة وتدوين أسمه وعنوانه .
سادسا : على الدائرة المختصة أن تساعد الراغبين بالشراء أو الإيجار على رؤية العقار المراد بيعه أو إيجاره ويعد صاحب الضم مسقطا لجميع خياراته ومشاهدا للعقار نفسه بمجرد ضمه وتوقيعه .
سابعا - تجري المزايدة العلنية في الوحدة الإدارية التي يقع العقار فيها على أن تجري في قاعة كبيرة أو مكان واسع أو في موقع العقار وعلى لجنة البيع والإيجار الانتقال إليها يوم المزايدة لهذا الغرض .
ثامنا - ينادي في اليوم المحدد للمزايدة على بيع أو إيجار العقار على أن يتضمن النداء وصفا كاملا للعقار وإذا وافق اليوم الأخير للمزايدة عطلة رسمية فاليوم الذي يليه يكون موعدا للمزايدة .
تاسعا - لا يجوز أن تفتح المزايدة بأقل من ٧٠ % من القيمة المقدرة .
عاشرا - يدون إسم الشخص الذي يكف يده عن المزايدة والذي يسبق المزايدة الأخير الذي ترسو عليه المزايدة ويؤخذ توقيعه وعنوانه على القائمة .
حادي عشر - إذا بلغ الضم البديل المقدر من قبل لجنة التقدير أو أكثر فتقرر في هذه الحالة لجنة البيع والإيجار الإحالة على صاحب الضم الأخير وتصدر قرارا بذلك .
ثاني عشر - ١ - يجوز الضم على بدل المزايدة الأخير (كسر قرار) بطلب تحريري يقدم خلال خمسة أيام من تاريخ الإحالة إلى لجنة البيع والإيجار على أن 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 أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة في اليوم المحدد تجري الإحالة ولا يجوز الضم على بدل المزايدة الأخير .
٣ - يجوز لمن إشتراك في المزايدة دون أن ترسو عليه أن يضم على بدل المزايدة الثانية خلال المدة المبينة في الفقرة (أ) من هذا البند .

المادة ١١

أولا - إذا لم يبلغ بدل العقار أو إيجاره بنتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة له من قبل لجنة التقدير تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة .
ثانيا - إذا لم يبلغ بدل العقار أو إيجاره بنتيجة المزايدة الثانية ٨٠ % من القيمة المقدرة يعاد تقديره من قبل لجنة تقدير أخرى ويعطى عن إجراء مزايدة

جديدة وفق التقدير الجديد .
ثالثا - تشكل لجنة التقدير الثانية وفقا لأحكام المادة السابعة من هذه التعليمات بأمر من الوزير أو من يخوله .
رابعا - يتحمل المشتري أو المستأجر الذي ترسو عليه المزايدة الأخيرة أجور الإعلان عنها فقط .
خامسا - عند عدم حصول راغب للشراء أو الإيجار بموجب التقدير الجديد يعرض الموضوع على هذه الوزارة لتقرير ما تراه مناسبة .

المادة ١٢

أولا - تعاد التأمينات إلى الأشخاص الذي يكفون يدهم عند مراجعتهم بعد الإحالة .
ثانيا - استثناء من الفقرة (أولا) أعلاه يجري تفهيم صاحب الضم ما قبل الأخير بضرورة التريث في سحب تأميناته لحين إنتهاء المدة القانونية البالغة ثلاثين يوما والتي بانتهانها يعتبر المشتري أو المستأجر ناكلا في حالة عدم تسديد بدل الإحالة لاحتمال بيع أو إيجار العقار إليه بالبدل الذي عرضه في حالة النكول وإذا رفض فيؤخذ توقيعه بما يفيد عدم رغبته شراء العقار أو إيجاره بالبدل الذي سبق أن عرضه إذا ما نكل صاحب الضم الأخير ليتسنى حينذاك وضع العقار مجددا بالمزايدة العلنية وتضمنين الناكلا الفرق بين البديلين إذا لم يبلغ بدل المزايدة البديل الأول .

المادة ١٣

لا تعتبر الإحالة عند البيع أو الإيجار قطعية إلا بتصديق الوزير أو من يخوله .

المادة ١٤

أولا - مع مراعاة أحكام المادة العاشرة من هذه التعليمات يجري الإعلان عن بيع الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية العائدة لهذه الوزارة إلى منتسبي الدولة والقطاعين الإشتراكي والمختلط الذين لا يملكون هم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرين دارا / أو شقة/ أو أرضا سكنية على وجه الإستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة أرض سكنية من الدولة أو الجمعيات التعاونية ويقدم من يرغب الإشتراك في المزايدة تعهدا خطيا (إقرارا) بذلك ومصادقا عليه من قبل كاتب العدل وكتاب من دائرته يؤيد إستمرار في الخدمة وأية وثائق أخرى تطلبها لجنة البيع أو الإيجار .
ثانيا - إذا لم يتقدم أكثر من شخص واحد للإشتراك في المزايدة تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ثم تجري بعدها الإحالة إذا وصل بدل الضم إلى الحد اللائق .
ثالثا - لا يقبل الضم بعد الإحالة (كسر القرار) بالنسبة للبيوعات الواردة في الفقرة أولا من هذه المادة إلا من قبل الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط التمليك الواردة في الفقرة المنكورة .
رابعا - إذا لم يتقدم أحد الأشخاص المبيينين في الفقرة أولا من هذه المادة للإشتراك في المزايدة أو تبقى قسم من العقارات فتعلن مجددا للبيع إلى المواطنين كافة ممن تتوفر فيهم شروط التمليك .

الفصل الثالث

تسديد البذل

الفرع الأول

تسديد بدل بيع العقار

المادة ١٥

أولا - يلزم المشتري بدفع بدل بيع العقار خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة القطعية وللوزير أو من يخوله الموافقة على تقسيط البذل بناء على طلب المشتري على الوجه التالي :
١ - نصف بدل المبيع وكامل المصاريف خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة القطعية .
٢ - يقسط مبلغ النصف الثاني بأقساط لا تتجاوز خمسة أقساط على أن لا يمتد أجل آخر قسط إلى أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الإحالة القطعية .
٣ - إذا كان المشتري من منتسبي الدولة أو القطاعين الإشتراكي أو المختلط ممن يسكنون العقار المبيع فعلا فيستوفى مبلغ النصف الثاني بأقساط سنوية لا تتجاوز عشرة أقساط .
ثانيا - يقصد بتعبير ممن يسكنون العقار فعلا الشاغلين الفعليين المتعاقدين على أشغال الدار بموجب عقد إيجار أصولي أو أية بيئة قانونية أخرى .

المادة ١٦

إذا تأخر المشتري عن تسديد أحد الأقساط في موعده فللوزير تأجيل إستيفاء هذا القسط بناء على طلب المشتري ووجود عذر مشروع ووفقا لما يلي :
١ - أن لا تتجاوز مدة تأجيل القسط تاريخ إستحقاق القسط الذي يليه .
٢ - تحميل القسط المستحق الذي يتقرر تأجيله سعر الفائدة المصرفي المحدد من قبل البنك المركزي في تاريخ الإستحقاق .
٣ - إذا تكرر عدم تسديد الأقساط في موعد إستحقاقها فللوزير إلغاء التقسيط وإستيفاء ما تبقى من بدل المبيع صفقة واحدة وعند تعذر ذلك يباع العقارة وفق أحكام هذه التعليمات وتستوفي الأقساط الباقية من ثمنه ويعاد بقية المبلغ إلى المشتري .

المادة ١٧

تقوم الدائرة المختصة بإشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار باسم المشتري ويسلم إليه بعد الإحالة القطعية وتسديده البذل والمصاريف كاملة أو بعد تسديد نصف البذل وكامل المصاريف وتنظيم دفع بقية البذل وفق أحكام المادة الخامسة عشرة من هذه التعليمات على أن توضع إشارة الحجز على

سجله العقاري وفي هذه الحالة ويكون لهذه الإشارة حكم الرهن التأميني . حيث يبقى العقار محجوزا حتى يتم إستيفاء بدل المبيع بتمامه .

الفرع الثاني

تسديد بدل الإيجار العقار

المادة ١٨

أولا - يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة القطعية . وللوزير أو من يخوله الموافقة على تسديد البديل مقسطا بناء على طلب المستأجر على النحو التالي :

إذا كان عقد الإيجار لا تزيد مدته على السنة يسدد البديل كما يلي :

ثالث بدل الإيجار السنوي مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة القطعية .

بقية بدل الإيجار السنوي بأقساط متساوية لا تزيد على أربعة أقساط توزع على أشهر مدة الإيجار على أن لا يمتد أجل آخر قسط منها إلى أكثر من تسعة أشهر من تاريخ بدء الإيجار .

إذا كان عقد الإيجار يمتد لمدة تزيد على السنة يسدد البديل كما يلي :

بأقساط متساوية لا يزيد عددها على ضعف سني مدة الإيجار توزع تلك الأقساط على مدة العقد .

يسدد القسط الأول مع المصاريف كاملة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة القطعية .

ج - يجب أن لا يمتد أجل القسط الأخير إلى نهاية عقد الإيجار على أن يسدد قبل ستة أشهر من إنتهاء مدة العقد .

ثانيا - تُؤجر العقارات ذات الطبيعة التجارية وفقا لما يلي :

١ - إذا كانت القيمة المقدرة لبديل إيجار العقار تزيد على (٢٠٠٠٠) ألف دينار فلا يجوز أن تتجاوز مدة إيجار خمسة سنوات بعد مصادقة الوزير .

٢ - إذا كانت القيمة المقدرة لبديل إيجار العقار تزيد على (١٠٠٠) دينار ولغاية (- / ٢٠٠٠٠) دينار فللوزير إيجاره لمدة لا تتجاوز عشر سنوات وللمخول إيجارها لمدة لا تزيد على خمس سنوات .

٣ - إذا كانت القيمة المقدرة لدل إيجار العقار تقل عن (- / ١٠٠٠) دينار فلا يجوز تأجيله لمدة تزيد على ثلاث سنوات بعد مصادقة من يخوله الوزير ذلك .

المادة ١٩

أولا - إذا تأخر المستأجر عن دفع أي قسط من الأقساط المستحقة عليه في موعده فللوزير أو من يخوله بعد إنذاره تحريريا بلزوم التسديد خلال ١٥ يوم من تاريخ التبليغ وبعبءه يصبح التقسيط ملغيا ويلزم المستأجر بدفع جميع المبالغ المتبقية بدمته صفقة واحدة وتستوفي وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

ثانيا - يجوز في الحالات الطارئة تأجيل إستيفاء القسط المستحق من بدل الإيجار مدة لا تتجاوز موعد القسط الذي يليه وذلك بناء على طلب المستأجر وحصول موافقة الوزير ولمرة واحدة يحمل سعر الفائدة المصرفي بالنسبة للقسط المستحق .

المادة ٢٠

أولا - لا يسلم المأجور إلى المستأجر إلا بعد تسديد بدل الإيجار كاملا أو تقسيطه وفقا للمادة الثامنة عشرة من هذه التعليمات .

ثانيا - على الجهة المختصة والمستأجر تنظيم عقد الإيجار وفق النموذج المرفق بهذه التعليمات وتصديقه خلال مدة لا تزيد على عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ويعتبر المستأجر ناكلا عند إنتهاء المدة وعدم توقيع العقد .

الفصل الرابع

نكول المشتري أو المستأجر

المادة ٢١

أولا - إذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المبيع والمصاريف في حالة البيع وبديل الإيجار والمصاريف في حالة الإيجار فيعرض العقار على المزاد الأخير الذي كف يده قبله بالبديل الذي كان قد عرضه فإن وافق على أخذه يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع أو الإيجار الفرق بين البديلين من تأميناته وإن لم تكف فمن أمواله الأخرى ويستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

ثانيا - إذا رفض المزاد قبل الناكل أخذ العقار بالبديل الذي كان قد عرضه فيوضع العقار بالمزايدة مجددا لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والإيجار الفرق بين البديلين ومصاريف إعادة المزايدة وتستوفي من تأميناته إن كانت كافية وإن لم تكف فمن أمواله الأخرى وفقا ل قانون تحصيل الديون الحكومية .

ثالثا - تسجل التأمينات التي دفعها الناكل إيرادا إلى الجهة مالكة العقارة في حالة عدم حصول راجب بالشراء او الإيجار .

المادة ٢٢

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

الباب الثالث

بيع وإيجار العقارات بدون مزايدة علنية

الفصل الأول

بيع العقارات

المادة ٢٣

أولا - يجوز بيع العقارات المشمولة بهذه التعليمات بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير ببدل مناسب تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه إلى الجهات التالية :

أ- دوائر الدولة والقطاع الإشتراكي والجمعيات التعاونية للإسكان .

ب- صاحب العقار المجاور لفضلات الطرق ذات المساحات التي تقل عن الحدود المعينة في نظام الطرق والأبنية عند بيع هذه الفضلات .

ثانيا - يجوز بيع الأراضي السكنية بدون مزايدة علنية إلى العراقيين الذين لا يملكون هم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرون دارا أو شقة أو أرض سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة أرض سكنية من الدولة أو الجمعيات التعاونية بعد تقديم إقرارا خطيا مصدقا من كاتب العدل وأية وثائق أخرى ويتم البيع وفقا للضوابط المعتمدة بذلك .

ثالثا - على الجهة المختصة إكمال الإجراءات المطلوبة للبيع وفقا للبندين أولا وثانيا من هذه المادة وتهيئة المخططات والخرائط وتقدير القيمة وسند العقار المراد بيعه وقائمة بأسعار العقارات المجاورة وطلب الشراء وأية وثائق أخرى تطلبها الدائرة المختصة قبل عرضها على الوزير لإستحصل الموافقة .

الفصل الثاني

إيجار العقارات

المادة ٢٤

يجوز إيجار العقارات بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير أو رئيس الدائرة المخولة إلى الجهات التالية :

أولا - منتسبي دوائر الدولة بالنسبة للوحدات السكنية العائدة لهذه الوزارة .

ثانيا - دوائر الدولة والقطاع الإشتراكي والنقابات والإتحادات والمنظمات والجمعيات لفرض استغلال العقار المؤجر دائرة أو مقرا لأعمالها أو أغراضها المحددة في القوانين والأنظمة .

ثالثا - مستاجري حوانيت المدارس أو الحوانيت الكائنة ضمن الدوائر التابعة للوزارة التي لها ظروف خاصة تستوجب الدقة في اختيار المستأجر .

المادة ٢٥

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

الباب الرابع

بيع وإيجار الأموال المنقولة بالمزايدة العلنية

الفصل الأول

بيع الأموال المنقولة

المادة ٢٦

أولا - تقدر قيمة المال المراد بيعه من قبل لجنة التقدير المشكلة وفق أحكام الفقرة أولا من المادة السابعة من هذه التعليمات وتتبع في تقدير قيمته الإجراءات المنصوص عليها في تقدير قيمة العقار مع مراعاة طبيعية المال المنقول .

ثانيا - تنظم اللجنة محضرا يتضمن أوصاف المال وقيمه المقدرة يوقع من قبل أعضاء لجنة التقدير والخبراء أن وجدوا ولا يعتبر هذا التقدير قطعيا إلا بتصديقه من قبل الوزير أو من يخوله .

المادة ٢٧

تتولى بيع المال المنقول لجنة البيع والإيجار المشكلة بموجب أحكام المادة الثامنة من هذه التعليمات وتقوم بالإجراءات التالية :

أولا - تنظم قائمة مزايدة في ضوء أوصاف الأموال المراد بيعها المثبتة من قبل لجنة التقدير وتعلن عن وضع الأموال في المزايدة العلنية في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد . ويجب أن لا تقل المدة بين تاريخ نشر الإعلان عن بيع الأموال والتاريخ المعين لإجراء المزايدة عن سبعة أيام ولا تزيد على ثلاثين يوما وتعلق نسخة من الإعلان في الدائرة المختصة التي تتولى بيعها وأخرى في المحل المخصص للبيع وللجنة إضافة إلى ذلك أن تقرر نشر الإعلان بوسائل الإعلان الأخرى إذا رأت أن المصلحة تدعو إلى ذلك .

ثانيا - يجب أن يتضمن الإعلان جميع أوصاف الأموال المراد بيعها ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الإشتراك فيها والمكان الذي تجري فيه .

ثالثا - تعتبر قائمة المزايدة مفتوحة من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة وعلى الراغبين بالإشتراك فيها مراجعة الدائرة المختصة لإبداء رغبتهم بالشراء على أن يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن ٢٠% عشرين من المائة من القيمة المقدرة للأموال وأخذ توقيعه في قائمة المزايدة مع تدوين عنوانه الدائم فيها .

رابعا - ينادى في اليوم المعين للمبيع في الزمان والمكان المحددين في الإعلان للإشتراك في المزايدة على أن يتضمن النداء وصفا كاملا للأموال المراد بيعها . ويجوز لمن لم يدون اسمه في قائمة المزايدة الإشتراك في المزايدة العلنية بعد دفع التأمينات المطلوبة .

خامسا - تجري المزايدة علنا ثم تقرر لجنة البيع الإحالة على المزاد الأخير ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال فترة من دقيقة واحدة إلى خمس دقائق نهاية للمزايدة، وللجنة البيع تحديد هذه الفترة حسب نوع المال المعروض للبيع .

سادسا - أ - يجوز الضم على بدل المزايدة الأخير (كسر القرار) يطلب تحريري يقدم خلال خمسة أيام من تاريخ الإحالة إلى لجنة البيع والإيجار على أن لا تقل عن ١٥% خمسة عشر من المائة من البديل الذي رست عليه المزايدة ولا يعتبر الطلب مقبولا ما لم يستوفى مبلغ الضم ١٥% وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة سبعة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ثم تجري بعدها الإحالة ولا يجوز الضم (كسر القرار) على بدل المزايدة الأخير .

ت- يقبل الضم المبين في البند السابق (كسر القرار) ممن إشتراك في المزايدة دون أن ترسو عليه .

المادة ٢٨

أولا - إذا لم يبلغ بدل بيع الأموال المنقولة بنتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة لها من قبل لجنة التقدير تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة .

ثانيا - تباع الأموال في المزايدة الثانية بالسعر الذي ترسو عليه إذا لم تكن من الأموال التي يمكن الاستفادة منها في الصناعات التحويلية فإذا أمكن الاستفادة منها لهذا الغرض فتعرض نتيجة المزايدة على هذه الوزارة لتقرر ما تراه مناسباً بذلك .

المادة ٢٩

لا تعتبر الإحالة قطعية إلا بتصديق من الوزير أو من يخوله .

المادة ٣٠

أولا - إذا نكل المزاد الأخير الذي رست المزايدة عليه عن دفع بدل المبيع وكامل المصاريف خلال سبعة أيام من تاريخ الإحالة القطعية فيعرض المال المبيع على المزاد الأخير الذي كف يده قبله بالبديل الذي كان قد عرضه فإذا وافق على أخذه يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والإيجار الفرق بين البديلين من تأميناته وإن لم تكف فمن أمواله الأخرى ويستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

ثانيا - إذا رفض المزاد قبل الناكل قبول المال المبيع بالبديل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجددا لمدة خمسة عشر يوما تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والإيجار الفرق بين البديلين من تأميناته وإن لم تكف فمن أمواله الأخرى ويستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية .

المادة ٣١

يجوز بيع الأموال المنقولة بدون مزايدة علنية بقرار من الوزير أو من يخوله في إحدى الحالات الآتية :

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

ثانيا - إذا كان مجموع القيمة المقدرة للأموال المراد بيعها لا تتجاوز ألف دينار في كل حالة .

ثالثا - إذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الأموال المراد بيعها باهظة بالنسبة إلى قيمتها .

المادة ٣٢

تتولى لجنتا التقدير والمبيع والإيجار المشكلتان وفق أحكام المادتين السابعة والثامنة من هذه التعليمات تقدير قيمة المال المنقول وبيعه بدون مزايدة علنية ولا يعتبر قرار التقدير أو قرار البيع قطعيا إلا بتصديق الوزير أو من يخوله .

المادة ٣٣

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

الفصل الثاني

إيجار الأموال المنقولة

المادة ٣٤

لا يجوز إيجار الأموال المنقولة إلا عند الضرورة بقرار من الوزير أو من يخوله .

المادة ٣٥

أولا - تحدد بدلات إيجار الأموال المنقولة من قبل لجان التقدير ولا تعتبر هذه البدلات قطعية إلا بتصديق الوزير أو من يخوله ما لم يوجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك .
ثانيا - على الدوائر المعنية الطلب من لجان التقدير إعادة النظر بتقديرات بدلات إيجار الأموال المنقولة وفقا للتعليمات .

الباب الخامس

أحكام عامة

المادة ٣٦

أولا - إذا توفي المشتري أو المستأجر بعد رسو المزايدة عليه وحصل ضم (كسر القرار) على المبلغ الذي كان قد رسا عليه فيعتبر المتوفى كافا يده على المزايدة .
ثانيا - إذا مات المشتري أو المستأجر بعد إجراء الإحالة عليه واكتسابها الدرجة القطعية دون أن يقع ضم (كسر قرار) من قبل شخص آخر فإذا لم يكن العقار قد سجل باسمه في دائرة التسجيل العقاري في حالة شراء عقار أو لم يبرم عقد الإيجار بين المستأجر والجهة المختصة في حالة الإيجار أو تسليم المال في حالة بيع المنقول فعلى الجهة المذكورة أن تشعر الورثة أو من يقوم مقامهم بقبول الشراء أو الاستئجار أو عدم قبوله .
ثالثا - في حالة قبول الورثة الشراء أو الاستئجار تكمل المعاملة معهم حسب أحكام هذه التعليمات .
رابعا - في حالة عدم قبول الورثة الشراء أو الاستئجار تطبق أحكام هذه التعليمات باعتبارهم ناكلين عن قبول الشراء أو الاستئجار وبذلك تكون تركة المتوفى مسؤولة عن ضمان النقص الذي يطرأ على بدل الإحالة الجديدة بالنسبة لبذل الإحالة القديمة .
خامسا - عند وفاة المشتري أو المستأجر على الجهة المعنية أن تنذر الورثة البالغين وتطلب إليهم أن يقدموا خلال ثلاثين يوما قساما شرعيا لورثة المتوفى وما إذا كانوا يرغبون الشراء أو الاستئجار .
سادسا - إذا لم يراجع الورثة الجهة المختصة خلال المدة المعنية في الإنذار أو تبين من القسام الشرعي أن بين الورثة صغيرا أو محجورا أو غائبا فعلى الجهة المختصة أن تطلب من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفى وعدم تقسيمها بين الورثة حتى يتم إستيفاء بدل المبيع والإيجار بكامله من التركة .
سابعا - إذا كان لدى الجهة المختصة علم بوجود قاصر بين الورثة أو كانوا كلهم قاصرين فعليها أن تطلب مباشرة من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفى ونصب وصي على الصغار ليقوم الوصي بالمعاملات المترتبة على الورثة .

المادة ٣٧

أولا - على المستأجر أن يخلي المأجور ويسلمه عند إنتهاء مدة إيجاره للجهة المختصة كاملا كما استلمه .
ثانيا - لا يجوز للمستأجر أن يستعمل المأجور لغير الأغراض المنفق عليها .
ثالثا - المؤجر غير ملزم بتسديد المبالغ التي ينفقها المستأجر على ترميم وإصلاح المأجور على أنه لا يجوز له أن يقوم بأية تغيرات أساسية إلا بعد موافقة الدائرة المختصة .
رابعا - ليس للمستأجر قلع أو تخريب ما أحدثه خلال فترة الإيجار إلا بعد موافقة الدائرة المختصة .
خامسا - لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور إلى غيره دون موافقة المختصة .
سادسا - يعتبر المستأجر للعقار المشمول بهذه التعليمات مسؤولا عما يلحق به من ضرر جراء الاستعمال وما يفقد أو يتلف من موجودات البناية خلال فترة العقد .
سابعا - على الجهة المختصة أن تكلف أحد موظفيها لاستلام العقار عند إنتهاء مدة العقد وإخلاله للتحقق من عدم وجود نواقص أو أضرار فيه وتتخذ الإجراءات القانونية اللازمة بحق المستأجر عند حصول الضرر بالمأجور .

المادة ٣٨

تتبع في تأجير العقار المشترك بين هذه الوزارة أو أي من دوائرها والأهلين القواعد التالية بعد موافقة الوزير ما لم تكن الوزارة أو الدائرة هي صاحبة الحصة الأكبر من السهام .
أولا - تطلب الجهة المختصة من جميع الشركاء أو وكلائهم العامين إنشا خطيا بالسماح لها بإيجار العقار المشترك بالمزايدة العلنية وفقا لهذه التعليمات ويوزع بدل الإيجار حسب الحصص وعند تعذر حصولها على موافقة جميع الشركاء يؤجر العقار وفقا لهذه التعليمات على أن يحتفظ بحصة الشريك الغائب في حساب الأمانات .
ثانيا - في حالة عدم حصول الجهة المختصة على إذن من جميع الشركاء بإيجار العقار وفقا لهذه التعليمات يعرض الأمر على الوزارة لتقرير ما تراه مناسبا .

المادة ٣٩

أولا - لا يجوز لأحد أعضاء لجان التقدير والبيع والإيجار القيام بعملية المناداة عند المزايدة العلنية .
ثانيا - لا يجوز لأحد أعضاء لجان التقدير والبيع والإيجار إستيفاء أجور من المشتري أو المستأجر عند القيام بالمهمة المكلف بها بموجب هذه التعليمات إلا إذا وجد نص تشريعي يجيز ذلك .

ثالثا - تتم إجراءات الكشف والتقدير والمزايدة العلنية أثناء الدوام الرسمي ويجوز لرئيس الدائرة الموافقة على إجراء الكشف أو التقدير بعد الدوام الرسمي عند الضرورة .

رابعا - تكون الجهة المختصة مسؤولة ومكلفة بما يلي :

- ١ - التأكد من إستكمال معاملات البيع والإيجار لكافة الشروط المنصوص عليها في هذه التعليمات قبل عرضها للمصادقة .
- ٢ - تأمين جابية الأقساط في مواعييدها مع فوائدها القانونية المستحقة .
- ٣ - مساعدة الراغبين في الشراء والإيجار على رؤية المال المراد بيعه أو إيجاره .
- ٤ - تبليغ من رست عليه المزايدة أما شخصا أو بالبريد المسجل بالعنوان الذي وضعه على قائمة المزايدة .
- ٥ - تدقيق هويات الراغبين بالشراء أو الإستئجار للحيلولة دون اشتراك الأشخاص ممنوعين في المزايدة .

المادة ٤٠

في حالة إيجار أو بيع العقارات لأغراض المشاريع الصناعية أو الخدمية أو أي مشروع آخر ينبغي استحصل تأييد من السلطات الإدارية والصحية والدوائر ذات العلاقة بعدم وجود مانع لديها من البيع والإيجار .

الباب السادس

أحكام ختامية

المادة ٤١

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

المادة ٤٢

لا تسري أحكام هذه التعليمات على الأموال المنقولة وغير المنقولة التي جرت إحالتها القطعية وسدد بدل المزايدة كلا أو جزءا ضمن المدة القانونية قبل تاريخ نفاذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ في ١٩٨٦/٣/٢٤ . أما المعاملات الأخرى فتسري عليها أحكام هذه التعليمات إعتبارا من المرحلة التي بلغت عند نفاذه .

المادة ٤٣

تنشر هذه التعليمات في الجريدة الرسمية .
وزير الحكم المحلي

الملحق

وزارة الحكم المحلي نموذج رقم (١)

لجنة البيع والإيجار

في محافظة

- إعلان

- تعلن لجنة البيع والإيجار في _____ عن (بيع /إيجار) العقارات المبينة أرقامها ومواقعها أدناه بالمزايدة العلنية فعلى من يرغب الإشتراك في المزايدة مراجعة _____ خلال مدة ثلاثين يوما تبدأ في اليوم التالي للنشر مستصحباً معه التأمينات القانونية البالغة ٢٠ % من القيمة المقدرة . وستجري المزايدة في تمام الساعة _____ من اليوم الأخير من مدة المزايدة ويكون مكان إجرائها في _____ وان يتحمل (المشتري/المستأجر) أجور نشر الإعلان والمناداة والمصاريف المترتبة على ذلك

جنس العقار رقمه مساحته موقعه وأوصافه اسم الشاغل

رئيس لجنة البيع والإيجار

في محافظة _____

وزارة الحكم المحلي نموذج رقم (٢)

"عقد إيجار"

نظم هذا العقد بين السيد _____ إضافة لوظيفته والذي يسمى فيما بعد بالمؤجر وبين السيد _____ والذي يسمى فيما بعد بالمستأجر وتم الإتفاق بينهما على ما يلي :

أولا - يوافق المؤجر والمستأجر على إيجار العقار التالية تفاصيله .

١ - موقع العقار _____

٢ - جنس العقار _____

٣ - تسلسل العقار _____

٤ - مساحته _____

٥ - رقم العقار في سجل الأملاك الأساسي _____

ثانيا - مدة الإيجار _____ إعتبارا من ١٩ / / لغاية ١٩ / / .

لغرض اتخاذه _____ .

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

رابعا - لقد شاهد المستأجر المأجور وقبله بحالته الحاضرة .

خامسا - على المستأجر أن يخلي المأجور ويسلمه عند إنتهاء مدة إيجاره إلى المؤجر كاملا كما إستلمه .

سادسا - لا يجوز للمستأجر أن يستعمل المأجور لغير الأغراض المتفق عليها .

سابعاً - المؤجر غير ملزم بتسديد المبالغ التي ينفقها المستأجر على ترميم وإصلاح المأجور على أنه لا يجوز له أن يقوم بأية تغييرات أساسية إلا بعد موافقة المؤجر التحريرية .
ثامناً - ليس للمستأجر قلع أو تخريب ما أحدثه خلال فترة الإيجار إلا بعد موافقة المؤجر التحريرية .
تاسعاً - لا يجوز للمستأجر أن يؤجر أو جزء منه إلى الغير إلا بعد موافقة المؤجر التحريرية .
عاشراً - يعتبر المستأجر مسؤولاً عن ما يلحقه من ضرر جراء الاستعمال وما يفقد أو يتلف من موجودات البناية خلال فترة العقد .
أحد عشر - إذا خالف المستأجر الشروط المذكورة في البندين (سابعاً ، عاشراً) أعلاه يلزم بدفع بدل الإيجار المتفق عليه مضاعفاً ويستوفي اعتباراً من تاريخ توقيع العقد ولا يحول ذلك دون فسخ العقد .
ثاني عشر - يتعهد المستأجر بدفع أجور الماء والكهرباء والهاتف والمجاري خلال مدة الإيجار .
ثالث عشر - يتعهد المستأجر بقبول جميع الأحكام التي ترد في أية تعليمات تصدرها وزارة الحكم المحلي واعتبارها كأنها شروط ملحقّة بهذا العقد .
رابع عشر - يسدد بدل الإيجار وفقاً لما يلي :

تسلسل القسط مبلغ القسط تاريخ الإستحقاق

فلس دينار

القسط الأول

القسط الثاني

القسط الثالث

القسط الرابع

القسط الخامس

القسط السادس

القسط السابع

القسط الثامن

الكفيل المستأجر المؤجر

اسمه اسمه _____

عنوانه عنوانه _____