

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

قرار وزاري

رقم ٢٠٢٠/٣٥٧

بشأن ضوابط بيع الوحدات العقارية السكنية

بنظام حق الانتفاع لغير العمانيين في البنايات السكنية التجارية متعددة الطوابق

استنادا إلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ،

وإلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ،

وإلى قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصادر

بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩ ،

وإلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠/٩٣ بتعديل مسمى وزارة الإسكان إلى وزارة الإسكان

والتخطيط العمراني ، وتحديد اختصاصاتها ، واعتماد هيكلها التنظيمي ،

وإلى موافقة وزارة المالية ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقرر

المادة الأولى

يعمل في شأن بيع الوحدات العقارية السكنية بنظام حق الانتفاع لغير العمانيين

في البنايات السكنية التجارية متعددة الطوابق ، بالضوابط المرفقة .

المادة الثانية

يحدد وزير الإسكان والتخطيط العمراني مواقع بيع الوحدات العقارية السكنية بنظام

حق الانتفاع لغير العمانيين وفق المعايير التخطيطية المعتمدة .

المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ٢٧ من صفر ١٤٤٢ هـ

الموافق : ١٥ من أكتوبر ٢٠٢٠ م

د . خلفان بن سعيد بن مبارك الشعيلي

وزير الإسكان والتخطيط العمراني

ضوابط بيع الوحدات العقارية السكنية

بنظام حق الانتفاع لغير العمانيين في البنايات السكنية التجارية المتعددة الطوابق

المادة (١)

يجوز لملاك البنايات السكنية التجارية المتعددة الطوابق بيع الوحدات العقارية السكنية بنظام حق الانتفاع لغير العمانيين بغرض الإقامة فيها وفقا للضوابط الآتية :

- ١ - ألا يقل سن طالب الشراء بنظام حق الانتفاع عن (٢٣) ثلاث وعشرين سنة .
- ٢ - أن يكون لطالب الشراء بنظام حق الانتفاع إقامة في السلطنة لا تقل مدتها عن (٢) سنتين عند تقديم الطلب .
- ٣ - أن يكون الشراء بنظام حق الانتفاع بواقع وحدة عقارية سكنية واحدة فقط سواء للمنتفع بشخصه ، أو بالاشتراك مع آخرين من أقاربه من الدرجة الأولى .
- ٤ - ألا تتجاوز مدة حق الانتفاع (٥٠) خمسين سنة ، ويجوز تجديد مدة الانتفاع ، على ألا يزيد إجمالي المدة على (٩٩) تسع وتسعين سنة .
- ٥ - الحصول على ترخيص من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بعد إكمال مشروع البناء ، وتقسيمه .
- ٦ - أن يكون الشراء بنظام حق الانتفاع في البنايات السكنية التجارية المتعددة الطوابق بما لا تزيد نسبته على (٤٠٪) أربعين بالمائة من عدد الوحدات العقارية السكنية ، في المناطق المحددة من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ، وألا تتجاوز (٢٠٪) عشرين بالمائة للجنسية الواحدة من النسبة المخصصة .
- ٧ - ألا يتجاوز عمر المبنى عند الترخيص بالبيع بنظام حق الانتفاع (٤) أربع سنوات من تاريخ إصدار شهادة إتمام البناء ، شريطة موافقة جمعية الملاك في حالة تعدد ملاك المبنى .
- ٨ - ألا يقل عدد طبقات المبنى عن (٤) أربعة أدوار سكنية ، وألا يقل عدد الغرف في الوحدة السكنية عن (٢) غرفتين ، بالإضافة إلى المرافق .

٩ - ألا يقل سعر الوحدة العقارية السكنية في محافظة مسقط عن (٤٥٠٠٠) خمسة وأربعين ألف ريال عماني ، ولا يقل سعرها عن (٣٥٠٠٠) خمسة وثلاثين ألف ريال عماني في باقي المحافظات ، على أن تخضع هذه الأسعار للتقييم الدوري من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ، ويجوز تعديلها بقرار من وزير الإسكان والتخطيط العمراني ، وموافقة مجلس الوزراء .

المادة (٢)

يحظر على ملاك البنايات السكنية التجارية المتعددة الطوابق بيع الوحدات العقارية السكنية بنظام حق الانتفاع إلا بعد إتمام أعمال البناء وفق الشهادة الصادرة من البلدية المختصة ، ولا تحسب الطوابق المضافة لاحقاً من النسبة المحددة في البند (٦) من المادة (١) المشار إليها .

المادة (٣)

لا يكتسب حق الانتفاع إلا بالتسجيل في أمانة السجل العقاري في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ، ولا يعتد بأي تصرف يجريه المنتفع في شأن هذا الحق إلا بالتسجيل .

المادة (٤)

يجب على بائع الوحدة العقارية بنظام حق الانتفاع سداد رسم بنسبة (٣ %) ثلاثة بالمائة من قيمة الوحدة العقارية السكنية عند طلب تسجيل حق الانتفاع في أمانة السجل العقاري .

المادة (٥)

تحصل رسوم بنسبة (٥ %) خمسة بالمائة من قيمة الوحدة العقارية السكنية عند قيام المنتفع بتسجيل حق الانتفاع في أمانة السجل العقاري .

المادة (٦)

يخول حق الانتفاع للمنتفع استعمال الوحدة العقارية السكنية ، وله حق التصرف فيها بعد مضي (٤) أربع سنوات من تاريخ التسجيل ، سواء بالتنازل عنه للغير ، أو غير ذلك من التصرفات التي تتفق وطبيعة هذا الحق ، على ألا يجاوز المدة المحددة في عقد حق الانتفاع المبرم بينه وبين مالك الوحدة العقارية السكنية ، كما يجوز لوزير الإسكان والتخطيط العمراني استثناء المنتفع في التصرف قبل مضي (٤) أربع سنوات ، إذا ما انتهت مدة إقامته ، أو لغرض شراء وحدة عقارية بديلة .

المادة (٧)

يجوز للمنتفع رهن الوحدة العقارية السكنية لغرض تمويل العقار ذاته .

المادة (٨)

للمنتفع الحق في الانتفاع بالوحدة العقارية السكنية بكامل مرافقها ، والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك من البناء ، وله حق التصرف في هذا الحق ، دون المساس بملكية الرقبة ، وينتقل بوفاته إلى ورثته الشرعيين ، محملة بما عليها من حقوق انتفاع ، ويجوز لمالك الوحدة العقارية السكنية التصرف فيها دون المساس بهذا الحق .