نظام تأجير وتملك الأموال غير المنقولة خارج حدود محمية البترا الأثرية أو المواقع الأثرية الأخرى في إقليم البترا التنموي السياحي - رقم (97) لسنة 2025

المادة) 1: (

يسمى هذا النظام (نظام تأجير وتملك الأموال غير المنقولة خارج حدود محمية البترا الأثرية أو المواقع الأثرية الأخرى في إقليم البترا التنموي السياحي لسنة 2025) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة) 2: (

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:-

القانون	: قانون سلطة إقليم البترا التنموي السياحي.
الإقليم	: إقليم البترا التنموي السياحي المحدد بمقتضى أحكام القانون.
السلطة	: سلطة الإقليم المنشأة بمقتضى أحكام القانون.
المجلس	: مجلس مفوضي السلطة.
الرئيس	: رئيس المجلس.
المحمية	: محمية البترا الأثرية المحددة وفق أحكام قانون الآثار والأنظمة الصادرة بمقتضاه.
الأموال غير المنقولة	: العقارات الواقعة خارج حدود المحمية أو المواقع الأثرية الأخرى في الاقليم وتشمل قطع الأراضي والأبنية المقامة عليها من طوابق وشقق وأي حصة شائعة في أي منها.
الشركاء	: الأشخاص الطبيعيون مالكو الحصص في الشخص المعنوي.
اللجنة	: لجنة تأجير وتملك الأموال غير المنقولة المشكلة بمقتضى أحكام هذا النظام.

المادة) 3: (

تسري أحكام هذا النظام على الأموال غير المنقولة خارج حدود المحمية الأثرية و المواقع الأثرية الأخرى وفق المخطط الشمولي للإقليم.

المادة) 4: (

أ- يجب أن تحدد الغاية من الاستئجار سواء كانت للسكن أو العمل أو الاستثمار أو أي غاية أخرى على أن تكون الغاية مطابقة لصفة استعمال المال غير المنقول المطلوب استئجاره ووفقاً للمخطط الشمولي للإقليم.

ب- لا يجوز أن تتجاوز مدة عقد الإيجار (30) ثلاثين سنة، وللمجلس تمديد هذه المدة لمدة مماثلة.

المادة) 5: (

لا يجوز للأشخاص المبينين أدناه استئجار أو تملك الأموال غير المنقولة في الإقليم أو اكتساب حق عيني عقاري عليها بأي صورة كانت:-

أ- الشخص المعنوي غير الأردني.

ب-الشخص الطبيعي غير الأردني الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة.

المادة) 6: (

يقدم طلب استئجار أو تملك الأموال غير المنقولة إلى السلطة وفقا للنماذج المعتمدة من المجلس لهذه الغاية مرفقا به ما يلي: -

أ- صورة مصدقة عن جواز السفر ساري المفعول للشخص الطبيعي وشهادة تسجيل حديثة للشخص المعنوي مبينا فيها غاياته.

ب- وثائق إثبات الشخصية لمالك المال غير المنقول محل الإيجار أو البيع والمفوض بالتوقيع عنه، إن وجد.

ج- معلومات كافية عن طالب التملك أو الاستئجار.

د- الغاية من الاستئجار أو التملك مع وصف كامل للمشروع ومخططاته الأولية ودراسة جدوى اقتصادية له إذا كان لغايات الاستثمار.

هـ-الوثائق التالية:-

1. سند تسجيل حديث للمال غير المنقول صادر عن دائرة الأراضي والمساحة.
2. مخطط أراض حديث.
3. مخطط موقع تنظيمي حديث.

و- رخصة الإنشاءات وإذن الأشغال للبناء حسب مقتضى الحال.

ز- أي وثائق أخرى يحددها المجلس.

المادة) 7: (

أ- مع مراعاة الفقرة (ب) من هذه المادة ، يشترط استمرار نسبة تملك الشركاء الأردنيين في الشخص المعنوي المنصوص عليها في البند (2) من الفقرة (ب) من المادة (22) من القانون طيلة فترة التملك تحت طائلة بطلان أي تصرف يؤثر على تلك النسبة.

ب- في حال الإخلال بأي شرط من الشروط المنصوص عليها في القانون وهذا النظام لغايات التملك أو الاستئجار، يترتب عليه بطلان التصرف حكما.

المادة) 8: (

أ- تشكل في السلطة بقرار من المجلس لجنة تسمى (لجنة تأجير وتملك الأموال غير المنقولة) برئاسة أحد مفوضي المجلس وستة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص، على أن يكون من بينهم أحد موظفي الإدارة الوسطى من دائرة الأراضي والمساحة يسميه مديرها.

ب- تتولى اللجنة المهام التالية: -

1- دراسة الطلبات المقدمة لغايات استئجار وتملك الأموال غير المنقولة وفقا لأحكام القانون وهذا النظام.

2- تدقيق كافة الوثائق المرفقة بطلب الاستئجار أو التملك، والتأكد من استيفائها الشروط والمتطلبات المنصوص عليها في القانون وهذا النظام.

3- دراسة الغاية من طلب الاستئجار أو التملك وتوافقها مع التشريعات النافذة بعد أخذ موافقة الجهات المعنية بذلك.

4- النظر في مدى استمرار توافر الشروط والمتطلبات المنصوص عليها في القانون وهذا النظام وفي أي تغيير أو تعديل يطرأ على معاملات وعقود التأجير والتملك التي تمت الموافقة عليها وفقا لأحكامهما.

5- أيّ مهام أخرى يكلفها بها المجلس.

ج- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة ويكون اجتماعها قانونيا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون رئيسها من بينهم وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها.

المادة) 9: (

يتم تأجير الأموال غير المنقولة لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين داخل حدود مناطق التنظيم وفقا لأحكام القانون وهذا النظام على النحو التالي:-

أ- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الرئيس المستند إلى توصية اللجنة:-

1- لشقة أو طابق.

2- لقطعة أرض سواء أكانت مبنية أم فضاء لا تزيد مساحتها على دونمين.

لمزاولة أعماله المحددة ضمن غاياته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله.

ب- بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب المجلس لأكثر من شقة أو طابق أو قطعة أرض تزيد مساحتها على المساحة المحددة في البند (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة) 10: (

يتم تأجير الأموال غير المنقولة بقصد الاستثمار خارج حدود مناطق التنظيم لغير الأردني وللشخص المعنوي لمزاولة استثماراته المتفقة مع غاياته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله وفقا للصلاحيات التالية:
-

أ- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الرئيس المستند إلى توصية اللجنة لقطعة أرض لا تزيد مساحتها على (20) عشرين دونما.

ب- بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب المجلس لقطعة أرض تزيد مساحتها على (20) عشرين دونما.

المادة) 11: (

أ-يحظر على الشخص المعنوي الذي تملك مالا غير منقول وفقا لأحكام هذا النظام التصرف فيه تصرفا ناقلا للملكية بأي صورة قبل مضي أربع سنوات على تاريخ تسجيله باسمه.

ب- تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة الأموال غير المنقولة التي تم تملكها بقصد تطويرها أو استثمارها في إنشاء وحدات سكنية أو تجارية أو صناعات خفيفة لغايات بيعها ، ويسمح ببيعها بعد تطويرها أو بعد إنشاء تلك الوحدات عليها.

المادة) 12: (

أ- على الشخص المعنوي الذي تملك مالا غير منقول وفقا لأحكام هذا النظام إنجاز المشروع الذي تملك المال غير المنقول من أجله خلال مدة لا تزيد على أربع سنوات من تاريخ تسجيل المال غير المنقول باسمه.

ب- إذا انقضت المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة قبل إنجاز المشروع، فللمجلس بناء على تنسيب الرئيس المستند إلى توصية اللجنة وطلب مبرر من المالك أن يقرر تمديدها للمدة التي يراها مناسبة على أن لا يزيد مجموع المدد على ثماني سنوات من تاريخ تسجيل المال غير المنقول باسم المالك.

المادة) 13: (

أ-1- إذا لم ينجز المالك مشروعه خلال المدة المنصوص عليها في المادة (12) من هذا النظام لأي سبب كان، تستوفي السلطة منه نسبة (2%) من القيمة المقدرة للمال غير المنقول عن كل سنة أو جزء منها من تاريخ تسجيل المال غير المنقول باسمه ولمدة أربع سنوات حدا أقصى.

2- إذا انقضت المدة المنصوص عليها في البند (1) من هذه الفقرة ولم ينجز المالك مشروعه، فللمجلس بناء على توصية اللجنة بيع العقار في المزاد العلني على نفقة مالك المشروع.

ب- للمجلس بناء على تنسيب الرئيس المستند إلى توصية اللجنة إعفاء مالك المشروع من النسبة المنصوص عليها في البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة إذا ثبت أن عدم إنجاز المشروع يعود لأسباب لا تعود إلى المالك.

ج- تطبيقا لأحكام هذه المادة، تقدر قيمة المال غير المنقول وفقا للطريقة المتبعة في تقدير قيمته عند استيفاء رسم تسجيل البيع على أن تحسم منها قيمة ما أحدثه المالك على المال غير المنقول وفقا لما تقدره دائرة الأراضي والمساحة.

المادة) 14: (

إذا كان المال غير المنقول مرهونا رهنا تأمينيا لمصلحة دائن غير أردني أو شخص معنوي وتم عرضه للبيع بالمزاد العلني فيتبع بشأن ذلك ما يلي:-

أ- يجوز للدائن الدخول في المزاد العلني وشراء المال غير المنقول دون الحصول على إذن بذلك شريطة بيع المال غير المنقول الذي آل إليه نتيجة المزاد الى شخص أردني خلال مدة لا تتجاوز سنتين من تاريخ تسجيله باسمه، وإذا لم يقم الدائن ببيعه خلال هذه المدة يتم بيعه بالمزاد العلني على نفقته بقرار من المجلس بناء على تنسيب اللجنة ودون موافقة الدائن.

ب- تستوفى من الدائن الذي تخلف عن بيع المال غير المنقول الذي تملكه بالمزاد العلني خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة عن كل سنة أو أي جزء منها يلي انقضاء تلك المدة وإلى تاريخ بيعه وبحد أعلى مدة سنتين نسبة مقدارها (2%) اثنان في المائة من قيمة المال غير المنقول التي تقدرها دائرة الأراضي والمساحة وفقا لأحكام الفقرة (ج) من المادة (13) من هذا النظام.

ج- يباع المال غير المنقول الذي تخلف مالكه عن بيعه خلال مدة أربع سنوات من تاريخ قرار الإحالة القطعية وفقا للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة.

د- يعفى الدائن من شرط بيع المال غير المنقول في المزاد العلني إذا حصل خلال المدد المنصوص عليها في هذه المادة على إذن بتملك المال غير المنقول ذاته وفقا لأحكام هذا النظام.

المادة) 15: (

تطبق على تملك البنوك الدائنة للأموال غير المنقولة الموضوعة تأمينا لديونها بالمزاد العلني، إضافة لأحكام المادة (14) من هذا النظام، أحكام قانون البنوك.

المادة) 16: (

يصدر المجلس التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما في ذلك أسس وآليات تسجيل عقود الإيجار والتملك في سجلات خاصة لدى السلطة والمعلومات والبيانات التي يجب أن تتضمنها.

المادة) 17: (

يلغى نظام تأجير الأموال غير المنقولة لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين في إقليم البترا التنموي السياحي رقم (176) لسنة 2016

2025/12/14

عبدالله الثاني ابن الحسين