أسس تحديد قيمة التأجير لقطع الأراضي وممتلكات
مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها
الموافق عليها بقرار مجلس الإدارة رقم (٢/أ/٢٠٢٣/٣) تاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٠

المقدمـة:

تعمد هذه الأسس لتحديد قيمة الإيجار بالاعتماد على ما يلي:

- أبعاد المأجور وتنظيمه وأحكام البناء المطبقة عليه.
- موقع المأجور وأهمية الشوارع المحيطة به.
- وقوع المأجور على شارع أو أكثر وطول الواجهة للقطعة على تلك الشوارع.
- نوعية الاستثمار المراد إقامته على المأجور (مجمع، ألعاب، مصنع،...إلخ) وطبيعة المنشآت المراد إقامتها عليه (منشآت دائمة أو مؤقتة).
- القيمة المقدرة للمأجور ومدة التأجير المطلوبة.
- أسعار التأجير السوقية السائدة في المناطق المحيطة بموقع المأجور.

وهو ما يتم عكسه على قيمة المأجور بشكل عام.

أولاً: نطاق الأسس:

يتم التأجير لغايات إقامة المشاريع بهدف ممارسة أي نشاط تجاري، خدمي، حرفي، صناعي أو ترفيهي إما بإقامة المنشآت المؤقتة أو الدائمة من قبل المستأجر وبحسب ما تسمح به الأنظمة والتعليمات والتشريعات، وتطبق هذه الأسس على ما يلي:

- الأراضي المملوكة للمؤسسة بجميع استعمالاتها بما في ذلك فضلات الأراضي.
- الأبنية والمنشآت المملوكة للمؤسسة.
- حرم الشوارع والممرات، وفضاءات الطرق والممرات والأنفاق والممرات تحت الأرض، والساحات والمناطق المفتوحة.
- مرافق البنية التحتية في المدينة.
- أي مشتملات مملوكة للمؤسسة وتملك حق التصرف بها بموجب التشريعات الناظمة.

ثانياً: الهدف من الأسس:

تهدف هذه الأسس لتنظيم عمليات تأجير ممتلكات مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها بما يمكنها من تجويد الخدمات والاستفادة من العوائد المالية المتأتية من عملية التأجير، وعليه فإن هذه الأسس تعمل على:

١. توحيد الآلية المتبعة في تحديد قيمة التأجير الأنسب.
٢. تشجيع المستثمرين على إقامة المشاريع التي تساهم في تحريك عجلة الاقتصاد.
٣. مواجهة الركود الحاصل في بيع قطع الأراضي ذات المساحات الكبيرة نسبياً والأسعار المرتفعة.
٤. زيادة التطوير في المدينة ورفع مستوى الخدمات وتقديم التنوع المطلوب في هذه الخدمات للمواطنين.

ثالثاً: تحديد قيمة المأجور المالية:

١. **قطع الأراضي ذات القيمة المحددة:** يتم الرجوع لسعر البيع للمتر المربع الواحد الموضوع من قبل لجنة التخمين المشكلة من قبل مجلس إدارة المؤسسة تبعاً للمادة (٣-أ) من نظام بيع أراضي المؤسسة رقم (٧٤) لسنة ٢٠٢١.

٢. **قطع الأراضي التي ليس لها قيمة محددة:** يتم مخاطبة لجنة التخمين لطلب تحديد قيمتها بالاستئناس بالسعر المطبق على قطع الأراضي المحيطة بمنطقة المأجور وتلك المماثلة له في الوصف والاستعمال والتنظيم.

٣. **المنشآت القائمة:** يتم احتساب القيمة بناءً على مجموع قيمة الأرض والقيمة التقديرية لكلفة المنشآت القائمة عليها التي يتم تحديدها من قبل لجنة الاستثمار أو لجنة التخمين.

٤. **حرم الشوارع، الممرات، فضاءات الطرق، الأنفاق تحت الأرض، مرافق البنية التحتية، الساحات والمناطق المفتوحة وما شابهها في الوصف:** بشكل عام تشمل جميع مواضيع التأجير ذات القيمة غير المحددة باستثناء قطع الأراضي، بحيث يتم طلب نموذج مالي من المستأجر يتضمن التكاليف والأرباح وقيمة الإيجار للمشروع والاستثمار المنوي إقامته من قبله وبعد تدقيق النموذج المقدم يترك القرار لتقدير لجنة الاستثمار.

رابعاً: المعايير لتحديد نسبة التأجير

أ. **المعايير الرئيسية:**

- نوع الاستعمال والتنظيم
- الجهة المؤجر لها
- مدة التأجير المطلوبة
- المساحة

ب. **المعايير الثانوية:**

- الموقع
- طبيعة المشروع والقيمة المضافة ونوع الخدمات التي سيتم تقديمها
- الغاية من المشروع
- العائد المتوقع من المشروع وقيمة الاستثمار والكلفة المالية المقدرة لإقامة المشروع وتشغيله

خامساً: إيجابيات وسلبيات تطبيق الأسس:

الإيجابيات:

١. دفع عجلة الاستثمار مما يؤدي إلى تنوع الخدمات والمشاريع ويشكل دعماً للاقتصاد الوطني من خلال المساهمة في تنفيذ مشاريع ذات مردود اقتصادي واجتماعي وتشغيل الأيدي العاملة.

٢. توفير عائد مالي ثابت للمؤسسة مع احتفاظها بملكية الأصول.

٣. زيادة نسبة التطوير في قطع الأراضي.

٤. الاستفادة من الفضاءات غير المستغلة وتوظيفها بطريقة تعود بالنفع على تحسين وتنوع الخدمات المقدمة.

السلبيات:

١. إمكانية مواجهة المؤسسة لبعض المشاكل مع الجهات المؤجر لها فيما يتعلق بالالتزام بأحكام عقد التأجير.

٢. إنخفاض العائد الفعلي ضمن فترة زمنية محددة مقارنة بالقيمة المتأتية في حال البيع.

٣. منافسة المستثمرين المالكين لقطع الأراضي والمشاريع فيما يتعلق بالتطوير والاستثمار.

سادساً: آلية التأجير المقترحة بناءً على المعايير

أ. بناءً على المعايير الرئيسية الموضوعة لتحديد نسبة التأجير يتم تطبيق مصفوفة تمثل أوزان مقابلة لكل معيار، ونسبة مقابلة لكل خيار أو متغير يندرج تحت المعيار الواحد كما هو مبين أدناه:

استعمال المشروع والتنظيم	النسبة المئوية
تجاري، معارض	١٪
ترفيهي	١٪
حرفي، صناعي، مستودعات	٠.٥٪
خدمات عامة (صحي، تعليمي، دور عبادة، مراكز رعاية، مراكز تدريب)	٠.٢٥٪
زراعي	٠.٢٥٪
سكني	٠.٥٪
متعدد الاستعمال	١٪
طاقة متجددة	٢٪

* المساحة	النسبة المئوية
(١-١٠٠)م٢	١.٧٥٪
(١٠١-٥٠٠)م٢	١.٥٪
(٥٠١-١٠٠٠)م٢	١.٢٥٪
أكثر من (١٠٠٠)م٢ ولغاية (٥) دونم	١٪
أكثر من (٥) دونم ولغاية (١٠) دونم	٠.٧٥٪
أكثر من (١٠) دونم ولغاية (١٥) دونم	٠.٥٪
أكثر من (١٥) دونم	٠.٢٥٪

الجهة المؤجر لها	النسبة المئوية
خاصة (شركات)	١.٥٪
خاصة (أفراد)	١٪
حكومية	صفر
القوات المسلحة، الأجهزة الأمنية، الدفاع المدني والمؤسسات التابعة لها	صفر
المنظمات الدولية والجهات غير الربحية	صفر
مستثمر خارجي (أردني أو غير أردني)	٢٪

مدة التأجير المطلوبة	النسبة المئوية
أقل من سنة	٢٪
سنة واحدة	١.٧٥٪
أكثر من سنة ولغاية (٥) سنوات	١.٥٪
أكثر من (٥) سنوات ولغاية (١٠) سنوات	١.٢٥٪
أكثر من (١٠) سنوات ولغاية (١٥) سنة	١٪
أكثر من (١٥) سنة	٠.٧٥٪

* المساحة تشمل مجموع مساحة الأرض والمنشآت القائمة عليها إن وجدت.

ب. يتم تحديد المتغيرات أعلاه التي تنطبق على المشروع المقترح الذي يتقدم به طالب الاستئجار، ثم يتم احتساب قيمة الإيجار على أساس **مجموع النسب المقابلة لكل متغير من هذه المتغيرات** التي تنطبق على وصف مشروعه، وتعتبر النسبة التي يتم الحصول عليها مؤشر للدلالة على نسبة الإيجار الواجب تطبيقها على المأجور.

ج. في حال تعددت قطع الأراضي ضمن الطلب الواحد ينظر في نسبة التأجير الواجبة التطبيق في كل حالة وبحسب تقدير لجنة الاستثمار.

د. يترك القرار للجنة الاستثمار لتحديد نسبة الإيجار المناسبة بعد الأخذ بعين الاعتبار المعايير الثانوية الموضوعة لزيادة أو خفض نسبة التأجير بحسب ما تستدعيه الحاجة وبحسب تقدير اللجنة.

هـ. تكون نسبة بدل الإيجار المحددة من قبل لجنة الاستثمار عن السنوات الخمس الأولى من العقد ويعاد تقييم هذه النسبة كل (٥) خمس سنوات من العقد في حال زادت مدته عن (٥) سنوات، وبحيث يتم تطبيق ما يلي:

١. الرجوع إلى المؤشر القياسي لمؤشر المساكن الصادر عن البنك المركزي الأردني ودائرة الإحصاءات العامة وتحديد قيمة المؤشر المذكور للسنوات الخمس التي تسبق سنة إعادة تقييم بدل الإيجار.

٢. حساب مجموع الفروقات، وتكون النسبة الواجبة التطبيق على بدل الإيجار هي المجموع الجبري الذي تم الحصول عليه زيادةً أونقصاناً أو (٥٪) أيهما أعلى.

٣. في حال وجود محددات أخرى ترغب لجنة الاستثمار بإضافتها عند أخذ القرار بالنسبة الواجبة التطبيق على إعادة تقييم قيمة بدل الإيجار مثل (قيمة المأجور في وقت تطبيق إعادة التقييم، شمول قيمة المنشآت التي سيتم إقامتها على المأجور في قيمتة في وقت تطبيق إعادة التقييم.....إلخ) فيترك القرار لتقدير لجنة الاستثمار.

سابعاً: آلية تطبيق الأسس:

١. تقوم الجهة المهتمة بالاستئجار بتقديم طلب رسمي لدى المؤسسة على النموذج المعد والمعتمد لهذه الغاية (طلب استئجار) أو عن طريق تقديم كتاب رسمي مدعماً بوصف للمشروع المراد إقامته وكافة التفاصيل وأي دراسات أو مخططات أو دراسات جدوى اقتصادية تم إعدادها للمشروع وأي معلومات أخرى يرى مقدم الطلب أنها ضرورية ويتم إرفاقها مع طلبه.

٢. يتم رفع الطلبات إلى لجنة الاستثمار للعرض والدراسة وتحديد قيمة التأجير عن كامل مدة التأجير المطلوبة وبحسب المعايير المطبقة بموجب هذه الأسس، مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج دراسات الجدوى الاقتصادية

للمشروع إن وجدت وتوصيات الجهات ذات العلاقة والاختصاص من موظفي المؤسسة أو الجهات الخارجية في حال دعت الحاجة لذلك.

٣. ترفع لجنة الاستثمار توصياتها وتنسيباتها إلى مجلس الإدارة بخصوص الطلبات المقدمة لأخذ الموافقة عليها، وبحيث تتضمن توصيات اللجنة ما يلي:

أ. نوع المشروع والنشاط الذي سيتم ممارسته

ب. موقع المشروع والمساحة التي سيتم تأجيرها

ج. مدة التأجير

د. نسبة التأجير

هـ. فترة السماح إن وجدت

و. الزيادة على نسبة التأجير وشروطها والجدول الزمني لتطبيقها وأي شروط يتم وضعها بهذا الشأن.

ز. أي محددات إضافية أو شروط أو متطلبات أو ضمانات وكفالات يتم التوصية بها من قبل اللجنة بخصوص طلب الاستئجار المقدم.

٤. بعد صدور التوصية من لجنة الاستثمار يتم مخاطبة مقدم الطلب بكتاب رسمي متضمناً تفاصيل توصية اللجنة على الاستئجار وتزويده بمسودة عن العقد المنوي إبرامه معه للاطلاع عليه والمتضمن لشروط التأجير وإلتزامات المستأجر والتعليمات والأحكام الواجبة التطبيق وأي أحكام وشروط يحق للمؤسسة اتخاذها لتحقيق غاياتها الاستثمارية.

ويتم تضمين الكتاب إبلاغ مقدم الطلب التقدم بدفع مبلغ تأمينات بقيمة (٢٠٠٠) ألفي دينار عن كل قطعة أرض تم التوصية من قبل لجنة الاستثمار بالموافقة على تأجيرها للمستأجر، وفي حال كان طلب الاستئجار المقدم ليس لقطعة أرض يتم تحديد قيمة التأمين المناسب من قبل لجنة الاستثمار مع منحه مدة (٣٠) ثلاثين يوماً لدفع التأمين المطلوب وذلك قبل السير بإجراءات الحصول على موافقة مجلس الإدارة على التأجير، وللإدارة التنفيذية تمديد هذه المدة لتصبح (٦٠) يوماً بحسب ما يراه مناسباً، وعلى أن يكون مبلغ التأمينات المدفوع مستردأ في حال عدم الحصول على الموافقة المطلوبة أو عدم إجراء التعديلات التي طالب بها مقدم الطلب لغاياته الاستثمارية، وأما في حال الحصول على موافقة مجلس الإدارة وتوقيع عقد التأجير يتم احتساب مبلغ التأمين المدفوع من قيمة الإيجار المترتب، وفي حال استنكاف المستأجر وعدم توقيع العقد بعد الحصول على موافقة مجلس الإدارة فيتم مصادرة مبلغ التأمينات المدفوع.

٥. بعد صدور الموافقة من قبل مجلس الإدارة تقوم المؤسسة بتزويد مقدم الطلب بكتاب رسمي يفيد بالموافقة على طلبه ونص موافقة مجلس الإدارة مع منح المستأجر مدة (٣٠) ثلاثين يوماً للتقدم وتوقيع العقد وخلاف ذلك تعتبر موافقة التأجير الصادرة لاغية ويتم مصادرة مبلغ التأمينات المدفوع، وللإدارة التنفيذية تمديد هذه المدة

لتصبح(٦٠) يوماً بحسب ما يراه مناسباً، وفي حال وجود شروط خاصة على موافقة التأجير مثل الحاجة لإجراء تعديلات تنظيمية أو تغيير الاستعمال أو الحصول على موافقات من جهات أخرى يتم تمديد المدة المذكورة أعلاه بحسب تقدير الإدارة التنفيذية.

٦. يتم وضع المتطلبات التفصيلية والمواصفات والشروط الفنية للإنشاءات والأبنية التي سيتم إقامتها وتفاصيل المشاريع المنوي تنفيذها ومتابعة تنفيذ هذه المشاريع والتأكد من التزام المستأجر بشروط العقد من قبل المديريات المعنية في المؤسسة وعلى أن يراعى في ذلك التشريعات النافذة بهذا الشأن.

٧. يتم تفويض الإدارة التنفيذية في المؤسسة لاتخاذ القرار في حال الاستنكاف عن الاستئجار.

٨. في حال وجود أكثر من جهة مهتمة باستئجار أحد ممتلكات المؤسسة ضمن نطاق هذه الأسس يتم بناءً على تنسيب المدير العام لمجلس الإدارة إجراء مزاودة لهذا الغرض وبحسب الشروط والمحددات التي يتم وضعها من قبل لجنة الاستثمار.

٩. في حال رغبت المؤسسة ببيع المأجور (ملكية المؤسسة التي تم تأجيرها) أثناء فترة سريان عقد التأجير فتقوم بما يلي:

أ. مخاطبة المستأجر لمنحه الحق بأولوية الشراء.

ب. يتم استيفاء ثمن للمأجور يعادل قيمة الأرض بحسب القيمة المقدرة لها في سنة البيع بالاستئناس بأسعار الأراضي في محيط المأجور المماثلة لها في الوصف مضافاً إليها (٢٥٪) من مجموع قيمة الأجرة المتبقية من سنوات عقد الإيجار.

١٠. أثناء سريان عقد الإيجار وفي حال تقدم المستأجر بطلب خطي للمؤسسة لإحالة الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار الموقع معه، يتم تطبيق أحكام أسس إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود التأجير المبرمة مع مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها النافذة.

ثامناً: مدة العمل بهذه الأسس:

تطبق هذه الأسس من تاريخ الموافقة عليها من قبل مجلس إدارة المؤسسة وتطبق على جميع طلبات التأجير التي سبق وتم إصدار قرارات بالموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة ومنذ بداية العام ٢٠٢٢، ، ويتم مراجعة هذه الأسس بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة لذلك.