



مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها



المملكة الأردنية الهاشمية

أسس إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود التأجير المبرمة

مع مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها

الموافق عليها بقرار مجلس الإدارة رقم (٢/ب/٣/٢٠٢٣) تاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٠

المقدمة:

تم إعداد هذه الأسس لتنظيم ومأسسة عملية إحالة الحقوق والالتزامات المترتبة بموجب عقود الإيجار المبرمة مع المؤسسة وذلك استناداً لأحكام المادة (٩) من النظام رقم (٧٤) لسنة ٢٠٢١ نظام بيع وتأجير واستثمار أراضي مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها التي بموجبها تم منح مجلس إدارة المؤسسة الصلاحية بالموافقة على إحالة الحقوق والالتزامات المترتبة بموجب عقود البيع والاستثمار والإيجار التي تبرمها المؤسسة مع المستثمرين.

ولغايات منح المتعاقدين مع المؤسسة في نطاق عقود الإيجار إمكانية إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقود ولتنظيم ذلك بما يحقق العدالة ويضمن حقوق الأطراف المتعاقدة ويحقق المنفعة والمصلحة العامة بما فيها مصلحة المؤسسة تم إقرار هذه الأسس.

أولاً: التعاريف:

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه الأسس المعاني الواردة أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

المؤسسة: مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها.

المجلس: مجلس إدارة المؤسسة.

اللجنة: لجنة الاستثمار المشكلة بموجب أحكام نظام بيع وتأجير واستثمار أراضي مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها النظام رقم (٧٤) لسنة ٢٠٢١.

العقد: عقد الإيجار المبرم بين المؤسسة والمستأجر.

الطلب: الطلب الخطي المقدم من المستأجر على النموذج المعتمد لإحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى الغير موقعاً من المحيل والمحال له (طرفي الإحالة).

ثانياً: نطاق الأسس:

تسري هذه الأسس على جميع عقود الإيجار التي أبرمتها أو تبرمها المؤسسة مع المستأجر.



ثالثاً: صلاحيات إحالة الحقوق والالتزامات:

يخضع القرار بإحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد لأحكام التشريعات ذات العلاقة بما فيها نظام بيع وتأجير واستثمار أراضي مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها النافذ وأي تشريعات لاحقة تصدر بهذا الخصوص، وتخضع قرارات إحالة الحقوق والالتزامات لموافقة المجلس.

رابعاً: آلية تطبيق الأسس:

للمستأجر وأثناء سريان العقد تقديم طلب خطي على النموذج المعتمد من قبل المؤسسة لإحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى الغير وفقاً لما يلي:

أ. إذا كان المحال له شخص طبيعي أردني أو أكثر

١. تقديم الطلب لأسباب طارئة أو استثنائية أو إنسانية والتي تشمل الوفاة، المرض المؤدي إلى العجز، طلب الإحالة بين المستأجرين، الإحالة لحصة كاملة أو جزئية لأحد أفراد الأسرة أو السجن.
- (١-١) يتم تقديم الطلب مبيناً فيه الأسباب الداعية لطلب إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى الغير معززاً بالوثائق الرسمية المبينة أدناه لإثبات الأسباب الطارئة أو الاستثنائية أو الإنسانية

مبرر طلب إحالة الحقوق والالتزامات	الوثائق والمعززات المطلوبة
وفاة المستأجر وتقدم ورثته بطلب إحالة الحقوق والالتزامات لهم	— صورة عن شهادة الوفاة — صورة مصدقة عن حجة حصر الإرث — صورة عن حجة الوصاية في حال وجود قاصر
إصابة المستأجر أو أحد أفراد أسرته من الدرجة الأولى بمرض مؤدي إلى العجز	— تقرير طبي مصدق من وزارة الصحة — صورة عن دفتر العائلة في حال كان المريض أحد أفراد الأسرة
طلب الإحالة بين المستأجرين	— استدعاء خطي موقع من المحيل والمحال له (طرفي الإحالة)
طلب المستأجر إحالة كل أو جزء من حقوق والتزامات العقد لأحد أفراد أسرته من الدرجة الأولى	— صورة مصدقة عن دفتر العائلة
صدور حكم قضائي قطعي بحق المستأجر بالسجن لمدة تزيد على (٦) أشهر	— صورة عن الحكم القضائي القطعي

- (٢-١) يتم عرض الطلب والوثائق المرفقة به على اللجنة للدراسة والتنسيق ورفع التوصيات إلى المجلس.
- (٣-١) يتم اتخاذ القرار النهائي من قبل المجلس، ويتم تبليغ المستأجر خطياً بالقرار والسير بالإجراءات اللازمة في حال كان القرار بالموافقة على الطلب.



٢. تقديم الطلب لأسباب تجارية أو لتحقيق أرباح أو منافع أو مكاسب أو التعثر المالي

- (١-٢) يشترط أن يكون المستأجر قد باشر بأعمال التأهيل وإنشاء المشروع بحسب شروط العقد وأن لا تقل نسبة الإنجاز في المشروع عن (٢٥٪).
- (٢-٢) يتم تقديم الطلب للمؤسسة مبيناً فيه الأسباب لطلب إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى الغير مرفقاً به ما يثبت الملاءة المالية للمحال له.
- (٣-٢) يتم عرض الطلب على اللجنة للدراسة والتنسيب ورفع التوصيات للمجلس.
- (٤-٢) يتم اتخاذ القرار النهائي من قبل المجلس، ويتم تبليغ المستأجر خطياً بالقرار والسير بالإجراءات اللازمة في حال كان القرار بالموافقة على الطلب.
- (٥-٢) يتم استيفاء ما نسبته (١٪) من القيمة المقدرة للمأجور في تاريخ تقديم الطلب يتم دفعها للمؤسسة.

٣. عدا ذلك في حال كان الطلب لأسباب غير الواردة في البندين (١، ٢) أعلاه

- يتم تقديم الطلب للمؤسسة مبيناً فيه الأسباب لطلب إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى الغير، ثم يتم عرض الطلب على اللجنة للدراسة والتنسيب بحسب تقدير اللجنة ورفع التوصيات إلى المجلس لاتخاذ القرار ويتم تبليغ المستأجر خطياً بالقرار والسير بالإجراءات اللازمة في حال كان القرار بالموافقة على الطلب.

- ب. المحال له شخص طبيعي أو أكثر من غير حملة الجنسية الأردنية أو كان شخصاً حكماً
- تطبق جميع الشروط والإجراءات والأحكام المطبقة في حال كان المحال له شخص طبيعي أردني أو أكثر مع مراعاة أحكام قانون الملكية العقارية النافذ.

خامساً: أحكام وشروط عامة:

١. يشترط أن يتم تقديم جميع الطلبات خطياً للمؤسسة وبحسب النموذج المعتمد لهذه الغاية وبحيث تكون موقعة من الفريق المحيل والفريق المحال له (طرفي الإحالة).
٢. في حال عدم تواجد أحد الأطراف المعنية بطلب إحالة الحقوق والالتزامات وجاهياً أو من يمثله قانونياً وبشكل شخصي وتم حضور وكيل عنه يشترط تزويد المؤسسة بالوثائق الرسمية اللازمة لإثبات صفة الوكيل.
٣. يتم تفويض الإدارة التنفيذية بالسير بالإجراءات اللازمة لتنفيذ قرار المجلس فيما يتعلق بالطلبات المقدمة.



٤. في حال كان القرار بالموافقة على الطلب يتم تنظيم ملحق للعقد لتثبيت قرار الإحالة ويتم التوقيع عليه من قبل المحيل والمحال إليه والمؤسسة، وبحيث يتضمن الملحق الصادر جميع الشروط المتعلقة بتنظيم الحقوق والالتزامات المترتبة على جميع الأطراف المعنية.
٥. يلتزم الفريق المحيل بتسديد كافة الذمم المالية المترتبة بحقه للمؤسسة إن وجدت وذلك قبل السير بإجراءات التوقيع على ملحق العقد.
٦. للمجلس الموافقة على إحالة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار أكثر من مرة، وفي هذه الحالة يتم اتخاذ القرار من قبل المجلس فيما يتعلق بقيمة النسبة التي سيتم استيفاؤها من القيمة المقدرة للمأجور في تاريخ تقديم الطلب والواجب دفعها للمؤسسة وبناءً على تنسيب صادر عن اللجنة.
٧. في حال نشأ عن الموافقة على إحالة الحقوق والالتزامات أي تعديل على المتغيرات التي تم احتساب قيمة الإيجار على أساسها حسب أسس تحديد قيمة التأجير لقطع الأراضي وممتلكات مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها النافذة وبحيث أصبحت قيمة الإيجار المترتبة أعلى، يتم تعديل وزيادة قيمة الإيجار بحسب المتغيرات الجديدة.

سادساً: تاريخ نفاذ هذه الأسس:

تطبق هذه الأسس من تاريخ الموافقة عليها من قبل المجلس وتطبق على جميع عقود الإيجار التي تم إصدار قرارات بالموافقة عليها أو سيتم الموافقة عليها من قبل المجلس، ويتم مراجعة هذه الأسس بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة لذلك.