

يسر وزارة الإسكان والتخطيط العمراني أن تقدم بعض الإيضاحات بالتزامن مع صدور القرار الوزاري رقم (2020/357) بشأن ضوابط بيع الوحدات العقارية السكنية بنظام حق الانتفاع لغير العُمانيين في البنايات السكنية التجارية متعددة الطوابق، حيث تم اتخاذ هذا القرار بعد دراسة مستفيضة مع مختلف الجهات والأطراف ذات العلاقة، وتشمل الجهات الحكومية والعقارية ذات الاختصاص وذلك بهدف تنشيط السوق العقاري ورفع معدلات أدائه.

ما المقصود بحق الانتفاع لغير العُمانيين في المباني السكنية التجارية متعددة الطوابق؟

هو حق الانتفاع بالوحدة السكنية العقارية في المباني السكنية التجارية متعددة الطوابق لغير العُمانيين في مناطق استثمارية محددة بهدف استثمارها واستغلالها أو الانتفاع منها خلال فترة زمنية محددة، وذلك بموجب عقد بين المنتفع والمالك بحيث لا تنتقل ملكية العقار المذكور إلى المنتفع، بل تبقى للمالك على أن يعطي حق الانتفاع للطرف الآخر (المنتفع) لمدة زمنية يتم الاتفاق عليها بما لا يتعارض مع الضوابط التي نص عليها القرار.

هل يمكن لغير العُمانيين طلب حق الانتفاع في سوق العقار بالسلطنة؟

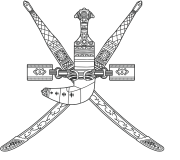
بموجب القرار الوزاري رقم (2020/357) أصبح بإمكان غير العُمانيين طلب حق الانتفاع في البنايات السكنية التجارية متعددة الطوابق بغرض الانتفاع منها وفق ضوابط محددة نص عليها القرار، وهذا يشمل المباني السكنية التجارية متعددة الطوابق وليس جميع أنواع العقارات.

ما هي شروط الحصول على حق الانتفاع لغير العُمانيين؟

ألا يقل عمر المنتفع عن (23) سنة.

أن يكون مقيماً في السلطنة لمدة لا تقل عن سنتين عند تقديم طلب الحصول على حق الانتفاع.

يحق الانتفاع بوحدة سكنية واحدة سواء المنتفع بشخصه أو بالاشتراك مع أقاربه من الدرجة الأولى.



هل هناك مدة زمنية محددة لحق الانتفاع في البنايات السكنية التجارية متعددة الطوابق لغير العمانيين؟

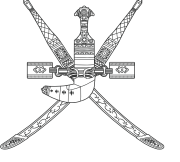
نعم، وينبغي ألا تتجاوز مدة (50) سنة، ويجوز تجديد مدة الانتفاع على ألا يزيد إجمالي المدة بعد التمديد عن (99) سنة.

ما هي الشروط الواجب توافرها في المبنى المراد الانتفاع منه لغير العمانيين؟

- أن يكون ضمن المواقع المحددة للبيع ومرخساً من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بعد إكمال البناء وتقسيم المشروع.
- أن يكون مبنى سكنياً تجارياً متعدد الطوابق.
- ألا يتم بيع الوحدات السكنية قبل إكمال أعمال البناء وتقسيمه.
- ألا يقل عدد الطوابق عن 4 أدوار سكنية.
- ألا يقل عدد الغرف في الوحدة السكنية عن غرفتين مع المرافق.
- ألا يتجاوز عمر المبنى عن 4 سنوات من تاريخ إصدار شهادة اتمام البناء.
- يتم الموافقة بالانتفاع بما لا يزيد عن 40% من عدد الوحدات السكنية في المبنى وألا يتجاوز 20% للجنسية الواحدة من النسبة المخصصة.

هل هناك رسوم محددة تطبق على طلب تسجيل حق الانتفاع؟

نعم، حيث يسدّد بائع الوحدة السكنية العقارية رسم بنسبة 3% من قيمة الوحدة السكنية عند طلب تسجيل حق الانتفاع، ويسدّد المنتفع رسم بنسبة 5% من قيمة الوحدة العقارية السكنية عند التسجيل.



ماذا يتضمن حق الانتفاع لغير العمانيين في المباني السكنية التجارية متعددة الطوابق؟

- ▶ التملك للمنتفع بشخصه أو الاشتراك مع أقاربه من الدرجة الأولى.
- ▶ الانتفاع بكامل المرافق المشتركة من المبنى.
- ▶ الحصول على تمويل بضمان الوحدة العقارية السكنية، ويتضمن ذلك إمكانية رهن حق الانتفاع لأي مؤسسة تمويلية بغرض الحصول على تمويل للشراء.
- ▶ التصرف بالوحدة العقارية السكنية بعد مرور 4 سنوات.
- ▶ انتقال حق الانتفاع بعد الوفاة للورثة الشرعيين.

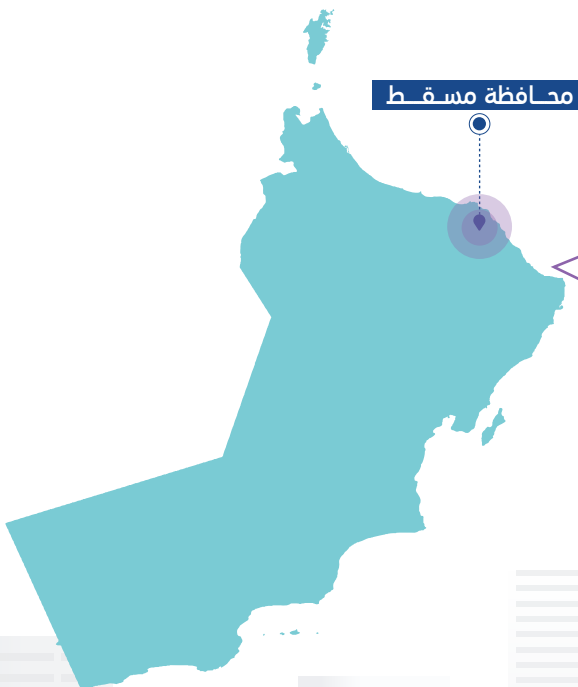
هل يؤثر قرار بيع الوحدات العقارية السكنية بنظام حق الانتفاع لغير العمانيين على خصوصية المجتمع العماني؟

نص القرار على تحديد أماكن معينة ذات طابع استثماري بما لا يؤثر على خصوصية المجتمع وتراعي التركيبة السكانية، كما نص القرار على ألا يزيد منح حق الانتفاع لأكثر من (40%) من الشقق لغير العمانيين في المبنى الواحد و(20%) للجنسية الواحدة من النسبة المخصصة بشرط ألا يقل مدة إقامة المنتفع سنتين في السلطنة.

هل هناك أماكن مخصصة لتطبيق حق الانتفاع بها لغير العمانيين في البنايات السكنية التجارية متعددة الطوابق؟

نعم، حيث لا يمكن تطبيق هذا القرار في غير الأماكن التي تم تحديدها من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، ومحافظة مسقط هي المكان الاستثماري الوحيد خلال المرحلة الأولى لتطبيق القرار؛ حيث سيتم في المراحل القادمة تحديد أماكن أخرى في بقية المحافظات وفق الضوابط والمعايير التخطيطية، والأماكن المحددة في محافظة مسقط في المرحلة الأولى

هي:



محافظة مسقط

- العمارات الحشوية 1
- العمارات المحج المرحلة 1 و 2
- مدينة النهضة المرحلة 2
- مدينة النهضة المرحلة 3 و 4
- مدينة النهضة المرحلة 5

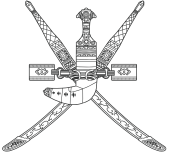
ولاية العمارات

- بوشر المراحل 1 و 2 و 3
- بوشر الوطية المرحلة 2
- المسفاة المرحلة 2
- المرتفعات غلا المرحلة 1 و 2
- الخوير المرحلة 2

ولاية بوشر

- الموالح 5 والخوض 2
- المعيلة المرحلة 7

ولاية السيب



ما هو السعر الأدنى لشراء الوحدة العقارية بنظام حق الانتفاع منها لغير العمانيين؟

تم تحديد سعر (45) ألف ريال كحد أدنى للوحدة العقارية من أجل ضبط أسعار الوحدات العقارية وضمان عدم المنافسة، وسيتم تقييم الأسعار ومراجعتها بشكل دوري ومستمر.

هل هناك فوائد اقتصادية مرجوة من هذا القرار؟

نعم، تطبيق هذا القرار يواكب التوجهات العالمية لضبط حركة الأموال واستغلالها في القطاع العقاري بالسلطنة. ويمكن أن يعود بعدد من الفوائد الاقتصادية على السوق

➤ ضخ سيولة نقدية في السوق العقاري لترفع من معدلات أدائه.

➤ المساهمة في تنفيذ البرامج الرامية إلى التنويع الاقتصادي وتعزيز المركز المالي للسلطنة.

➤ توفير متطلبات الهيئة لبيئة أعمال تنافسية جاذبة للمستثمرين.

➤ التوسع في مشاريع التطوير العقاري وتنميتها.

➤ تفعيل السياسات المبتكرة لتدوير أموال المقيمين محليًا.

➤ تشكل مصاريف المنتفعين في الخدمات إضافة نوعية للسوق.