



نظام رقم ( ١ ) لسنة ٢٠١٠م

بشأن

أسس ومعايير تخصيص الأراضي وتأجيرها

للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية

رئيس لجنة تخصيص الأراضي وتأجيرها للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية

بعد الاطلاع على القانون المحلي رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته.

وعلى القانون المحلي رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.

وعلى القانون المحلي رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في شأن الملكية العقارية.

وعلى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٩ بإنشاء دائرة التنمية الاقتصادية.

وعلى قرار اللجنة التنفيذية رقم (١١ جـ ٢٠١٠/٣) بشأن تراخيص الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية.

وبعد عرض النظام على لجنة تخصيص الأراضي وتأجيرها للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وموافقته عليه.

تقرر ما يلي:



المادة (١)  
معاني المصطلحات

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:  
الإمارة : إمارة أبوظبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

اللجنة : لجنة تخصيص الأراضي وتأجيرها للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية.

الرئيس : رئيس اللجنة.

المركز : مركز أبوظبي للأعمال.

الأراضي : الأراضي المملوكة لحكومة إمارة أبوظبي.

النشاط الاقتصادي أو الاجتماعي : أي نشاط اقتصادي أو اجتماعي يجوز مزاولته في الإمارة وفقاً لأحكام التشريعات المعمول بها.

الطلب : طلب تخصيص الأرض أو استئجارها الذي يقدم إلى اللجنة، بما في ذلك طلب تخصيص أرض إضافية أو استئجارها.

المنشأة : الشركة أو المؤسسة الفردية أو أي كيان قانوني آخر يتم من خلاله مزاوله أي من الأنشطة.

المشروع : المشروع الذي ترغب المنشأة في إقامته على الأرض المخصصة أو المستأجرة وفقاً لأحكام هذا النظام.

المادة (٢)  
نطاق سريان القرار

يجوز تخصيص الأراضي وتأجيرها - وفقاً لأحكام هذا النظام - للمنشأة التي تزاوّل او ترغب في مزاوله أي من الأنشطة الاقتصادية أو الاجتماعية.



### المادة (٣) اجتماعات اللجنة

١- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة واحدة كل شهر او كلما دعت الحاجة الى ذلك، في المكان الذي يحدد الرئيس، ويكون اجتماعها قانونيا بحضور ما لا يقل عن اغلبيه عدد اعضائها، وتتخذ رأياها وتوصياتها بأغلبية أعضائها الحاضرين وعند تساوي الأصوات يكون للرئيس صوت مرجح.

٢- تختار اللجنة من بين أعضائها نائبا لرئيس اللجنة، يحل محله عند غيابه لأي سبب من الأسباب ويمارس جميع اختصاصاته المنصوص عليها في هذا النظام والقرارات التي تصدر بموجبه.

### المادة (٤) مهام اللجنة وصلاحياتها

تتولى اللجنة جميع المهام والصلاحيات التي تتعلق بتخصيص الأراضي وتأجيرها لغايات مزاوله أي من الأنشطة الاقتصادية او الاجتماعية بما في ذلك ما يلي:  
أ - تحديد الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي يجوز تخصيص أراضي او تأجيرها للمنشآت التي تزاوّل هذه الأنشطة.

ب- تحديد الحدين الأدنى والأعلى لمساحة الأرض التي يجوز تخصيصها او تأجيرها لكل صنف من أصناف الأنشطة الاقتصادية او الاجتماعية.

ج- الموافقة على تخصيص الأراضي او تأجيرها للمنشآت التي تنطبق عليها شروط التخصيص او التأجير، حسب مقتضى الحال.

د- النظر في أي طلبات أخرى تتعلق بالأنشطة الاقتصادية او الاجتماعية او الأراضي التي تم تخصيصها أو تأجيرها.

### المادة (٥) المنشأة التي يجوز تخصيص أو تأجير ارض لها ومدته

١- تخصص الأرض للمنشأة المملوكة من مواطنين فقط.

٢- تؤجر الأرض للمنشأة المملوكة من مواطنين والمملوكة من مواطنين وأجانب.

٣- تؤجر الأرض لفروع الشركات الأجنبية وفقا للشروط التي تحددها اللجنة.

٤- يجوز تخصيص الأرض أو تأجيرها لمدة (٣٠) عاما من تاريخ التخصيص أو التأجير ويجوز للجنة تجديد مدة التخصيص أو التأجير لمدة مماثلة أو لمدة اقل.



المادة (٦)  
شروط تحديد الأنشطة

- على اللجنة مراعاة ما يلي عند تحديد الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي يجوز تخصيص أرض أو تأجيرها لها:
- أ- أن تقتضي طبيعة النشاط الاقتصادي أو الاجتماعي ضرورة تخصيص أرض أو تأجيرها لمزاولته من حيث:
    - ١- الحاجة إلى المشروع ومدى مساهمته في تلبية احتياجات المستهلك.
    - ٢- حجم المشروع.
  - ب- أن يكون النشاط من الأنشطة التي تشكل إضافة نوعية وله تأثير على مكانة الإمارة وسمعتها على المستوى المحلي أو الإقليمي أو العالمي.
  - ج- أن تكون طبيعة النشاط ملائمة لمنطقة تخصيص الأرض أو تأجيرها من حيث توافر البنية التحتية ومدى تأثير هذا النشاط على بيئة الأعمال في المنطقة وعلى المجاورين من حيث الإزعاج أو أي تلوث بيئي محتمل.
  - د- قدرة النشاط على توفير الخدمات الأساسية والاجتماعية وتكاملها على مستوى الإمارة أو منطقة إنشائه.
  - هـ- أهمية النشاط ودوره في نقل التكنولوجيا إلى الإمارة.
  - و- أهمية النشاط ودوره في تدريب الكوادر الوطنية.
  - ز- أن يكون المشروع مدعوم مالياً من إحدى الجهات الحكومية أو الجهات الداعمة.
  - ح- مدى مساهمة النشاط في حماية المستهلك من خلال زيادة التنافسية في الأسواق المحلية وتأثيره على مستويات الأسعار والجودة.

المادة (٧)  
القيود على اللجنة

- ١- يجب على اللجنة عند تخصيص الأرض أو تأجيرها مراعاة الاستخدامات المحددة للأراضي من قبل مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني والجهات ذات العلاقة.
- ٢- لا يجوز للجنة تخصيص أرض أو تأجيرها إلا للأنشطة التي تحددها اللجنة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (٤) من هذا النظام.



المادة (٨)  
تقديم الطلب وشروطه وإجراءاته

- ١- يقدم طلب تخصيص الأرض أو استئجارها من أصحاب الشأن إلى اللجنة وفق النموذج المعتمد لهذه الغاية، وذلك وفقاً للشروط والمتطلبات التالية:
  - أ- أن يكون مقدم الطلب من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وأن لا يقل عمره عن (٢١) سنة شمسية، ما لم يكن مقدم الطلب فرع شركة أجنبية.
  - ب- أن يكون الطلب موقعا من أصحاب العلاقة أو الشخص المفوض قانوناً بتمثيلهم.
  - ج- أن يتضمن الطلب طبيعة النشاط الاقتصادي أو الاجتماعي الذي ستتم مزاولته على الأرض ومساحة الأرض المطلوب تخصيصها أو استئجارها.
  - د- إجراء دراسة جدوى اقتصادية للمشروع على أن تتضمن البيانات الأساسية للمشروع بما في ذلك حجمه وأهميته وقيمة الأموال المستثمرة فيه والبرنامج الزمني لتنفيذه.
  - هـ- أن تكون المنشأة وفق أحد الأشكال القانونية التي يجوز ترخيصها في إمارة أبوظبي.
  - و- الحصول المسبق على موافقة الجهات المعنية ذات العلاقة بمزاولة النشاط الاقتصادي أو الاجتماعي، وذلك حسب طبيعته.
  - ز- أي شرط آخر ينص عليه هذا النظام أو القرارات التي تصدر بموجبه أو تحدده اللجنة.
- ٢- يجب أن يرفق بالطلب المستندات التالية:
  - أ- نسخة من جواز سفر مقدم الطلب وشركائه سارية المفعول، وصورة من خلاصة القيد للمواطنين.
  - ب- نسخة من الرخصة التجارية سارية المفعول إذا كانت المنشأة مرخصة، أو صورة عن الموافقة المبدئية إذا كانت المنشأة في مرحلة التأسيس على أن تتضمن الموافقة الأنشطة الاقتصادية أو الاجتماعية التي ترغب المنشأة في مزاولتها واسمها التجاري وأسماء مالكيها.
  - ج- نسخة من دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع.
  - د- تعهد موقع من مقدم الطلب والشركاء بأنه لن يتم إجراء أي تعديل على الوضع القانوني للمنشأة بعد التخصيص أو التاجير.
  - هـ- نسخة من موافقة الجهات ذات العلاقة على مزاولته النشاط.
  - و- نسخة من موافقة المجلس التنفيذي على تأسيس الشركة المساهمة العامة والخاصة أو على مزاولته الأنشطة الاقتصادية التي تتطلب موافقته.
  - ز- أي مستند آخر ينص عليه هذا النظام أو القرارات التي تصدر بموجبه أو تحدده اللجنة.



### المادة (٩)

#### توافق الأنشطة التي ترد في الطلب

يشترط في الأنشطة الاقتصادية او الاجتماعية التي ترد في الطلب أن تكون متوافقة من حيث الطبيعة او التخصص او الأغراض، ما لم تقتضي طبيعة المنشأة غير ذلك وفق ما تراه اللجنة مناسبة.

### المادة (١٠)

#### أمانة سر اللجنة

- ١- يتولى المركز القيام بمهام أمانة سر اللجنة وعليه تقديم جميع الأعمال الإدارية التي تحتاج إليها بما في ذلك تحضير جدول أعمالها وتنظيم اجتماعاتها ومتابعة تنفيذ قراراتها.
- ٢- على موظفي المركز المختصين تسجيل الطلبات المقدمة إلى اللجنة في سجل خاص فور وروده إليه ويؤشر على الطلب برقم وتاريخ التسجيل ويسلم مقدمه ايصالا يتضمن اسم مقدم الطلب وموضوعه ورقم تسجيله في السجل وتاريخه والمستندات المرفقة به.
- ٣- يقوم موظفي المركز المختصين بتدقيق الطلب ومرفقاته للتأكد من اكتماله، وإذا كان الطلب غير مكتمل فعلى المركز إعلام مقدم الطلب بذلك، وعلى مقدم الطلب استكماله خلال المدة التي يحددها المركز.

### المادة (١١)

#### دراسة الطلب والمخصصات المالية

- ١- يتولى المركز دراسة الطلب والقيام بجميع الإجراءات والأعمال التي تساعد اللجنة على القيام بمهامها بما في ذلك تشكل لجنة فنية تتولى إجراء الدراسات والمسوحات اللازمة لتخصيص الأراضي أو تأجيرها، وعلى المركز رفع توصياته بشأن الطلب إلى اللجنة خلال (٦٠) يوما من تاريخ تقديمه.
- ٢- على المركز ان يخصص في ميزانيته السنوية المبالغ المالية التي تحتاج إليها اللجنة للقيام بمهامها.

### المادة (١٢)

#### قرار اللجنة

- ١- تتولى اللجنة النظر في الطلب والبت فيه خلال (٣٠) يوما من تاريخ رفعه إليها، وللجنة قبول الطلب أو رفضه وفقا لمقتضيات المصلحة العامة، وعلى اللجنة من خلال المركز إعلام صاحب الشأن بقرارها خلال (١٥) من تاريخ صدوره.



- ٢- يجب ان تتضمن الموافقة على تخصيص الأرض او تأجيرها مكان الأرض وتاريخ بداية التخصيص أو التأجير ومدته وشروطه ومتطلباته والأنشطة التي يجوز مزاولتها.
- ٣- يرسل قرار التخصيص أو التأجير إلى مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني لتحديد موقع الأرض المخصصة أو المؤجرة وفقا لمخططات استخدام الأراضي، وذلك ضمن المنطقة المحددة بقرار اللجنة.

### المادة (١٣) المصادقة على قرار التخصيص

يرفع قرار اللجنة بتخصيص الأرض أو تأجيرها بعد تحديد موقعها من قبل مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني إلى المجلس التنفيذي للمصادقة على قرار اللجنة.

### المادة (١٤) التزامات المنشأة

- يجب على المنشأة التي خصصت أو أجرت لها أرض التقييد بما يلي :
- أ - استلام الأرض خلال (٦٠) يوما من تاريخ إعلانها بقرار التخصيص أو الإيجار بعد مصادقة المجلس التنفيذي على ذلك.
- ب- المباشرة في إنشاء المشروع خلال المدة المحددة في البند (١) من المادة (١٥) من هذا النظام.
- ج- الانتهاء من تنفيذ المشروع وفقا للبرنامج الزمني المشار إليها في الفقرة (د) من البند (١) من المادة (٨) من هذا النظام، ويجوز للجنة تمديد هذه المدة لمدة مماثلة أو أقل وفق ما تراه مناسبا.
- د- تقديم إقرار بقبولها والتزامها بكافة الاشتراطات العامة والخاصة لعملية التخصيص أو التأجير.
- هـ- عدم تغيير النشاط الذي خصصت أو أجرت الأرض من اجله إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة خطيا.
- و- الالتزام بالمتطلبات والشروط المنصوص عليها في قرار التخصيص أو التأجير ومراعاة المتطلبات والشروط البيئية.



**المادة (١٥)**  
**البدء في تنفيذ المشروع**

١- تمنح المنشأة التي خصصت أو أجرت لها الأرض مدة (٦) شهور من تاريخ تحديد موقع قطعة الأرض من قبل مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني للمباشرة في إنشاء المشروع واستلام خريطة الموقع من البلدية المختصة، ويجوز للجنة تمديد هذه المهلة لمدة مماثلة أو أقل ولمرة واحدة إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

٢- إذا لم تقم المنشأة بمباشرة إجراءات إنشاء المشروع وفقا للمدة المنصوص عليها في البند (١) من هذه المادة فيعتبر قرار اللجنة بتخصيص الأرض أو تأجيرها لاغيا من تاريخ التخصيص أو التأجير، حسب مقتضى الحال.

**المادة (١٦)**  
**التنازل عن الأرض وتأجيرها ورهنها**

لا يجوز للمنشأة التي خصصت أو أجرت لها أرض القيام بما يلي، وذلك تحت طائلة إلغاء قرار التخصيص أو التأجير:

أ - التنازل أو بيع حق التخصيص أو حق استئجار الأرض إلى أي شخص آخر.

ب- رهن الأرض إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة خطيا.

**المادة (١٧)**  
**التنازل عن المنشأة**

١- لا يجوز لمالك المنشأة التي خصصت أو أجرت لها أرض التنازل عن المنشأة إلى أي شخص آخر إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة خطيا وفي حال التنازل بدون موافقة اللجنة فيعتبر قرار التخصيص أو التأجير ملغى اعتبارا من تاريخ التنازل.

٢- يجوز للجنة أن تشترط في قرار التخصيص أو التأجير عدم جواز التنازل عن المنشأة إلا بعد مضي مدة معينة، وإذا قام مالك المنشأة بالتنازل عنها إلى أي شخص آخر قبل مضي هذه المدة فيعتبر قرار التخصيص أو التأجير ملغى اعتبارا من تاريخ التنازل.

**المادة (١٨)**  
**تغيير البيانات والمعلومات**

على المنشأة التي خصصت أو أجرت لها أرض الحصول على موافقة اللجنة مسبقا قبل إجراء أي تعديل من التعديلات التالية:

أ - تعديل الوضع القانوني للمنشأة.





ب- تعديل الأنشطة الواردة في قرار التخصيص سواء بالتغيير أو التعديل أو الحذف أو الإضافة.

ج- خروج شريك أو دخول شريك.

د- خفض رأس المال.

هـ- الغاء المنشأة لأي سبب كان.

و- التنازل عن المنشأة.

### المادة (١٩)

#### وقف تخصيص الأراضي وتأجيرها

يجوز للجنة بناء على اقتراح الرئيس - ووفقا لمقتضيات المصلحة العامة - القيام بما يلي، على ان تعلن عن ذلك في صحيفة يومية محلية تصدر باللغة العربية:  
أ - إيقاف تخصيص الأراضي او تأجيرها لأي نشاط من الأنشطة الاقتصادية أو الاجتماعية أو في أي منطقة من المناطق إذا وجدت الأسباب المبررة لذلك، وذلك للفترة التي تراها مناسبة.

ب- وضع بعض القيود والشروط على ممارسة أي من الأنشطة الاقتصادية أو الاجتماعية أو على المنشأة التي تخصص أو تؤجر لها الأرض.

### المادة (٢٠)

#### تجديد عقد تأجير الأرض

١- على المنشأة تجديد عقد إيجار الأرض قبل انتهاء مدته، وإذا لم تقم المنشأة بتجديده فيجوز للجنة إلغاء هذا العقد إذا مضى على انتهائه مدة تزيد على (٦) شهور.

٢- يجوز للمنشأة الاعتراض خطيا على قرار اللجنة بإلغاء عقد تأجير الأرض الممنوح لها أمام اللجنة على ان يكون الاعتراض خطيا ومسببا وذلك خلال (١٤) من تاريخ إبلاغ المنشأة بقرار اللجنة، وعلى اللجنة إصدار قرارها بشأن الاعتراض خلال (٣٠) يوما من تاريخ تقديمه ويكون قرار اللجنة بالاعتراض نهائي.

### المادة (٢١)

#### التحقق من مزاوله الأنشطة

للجنة عند تجديد تخصيص الأرض أو تأجيرها التحقق من أن المنشأة تمارس الأنشطة الاقتصادية أو الاجتماعية التي خصصت أو أجرت الأرض من أجلها.



المادة (٢٢)  
إلغاء التخصيص والتأجير

- يجوز للجنة إلغاء تخصيص الأرض أو تأجيرها في أي من الحالات التالية:
- أ- إذا تبين ان أيا من البيانات الرئيسية التي تضمنها الطلب او الوثائق المرفقة به غير صحيحة.
  - ب- إذا فقدت المنشأة أي شرط من الشروط الأساسية في عملية التخصيص او التأجير ولم تعمل على تصويب أوضاعها خلال المدة التي تحددها اللجنة.
  - ج- إذا لم تلتزم المنشأة بمزاولة الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي خصصت او أجرت الأرض من اجلها او خالفت المنشأة أي شرط من شروط التخصيص او التأجير.
  - د- إذا قام مالك المنشأة بالتنازل أو بيع حق التخصيص أو حق استئجار الأرض إلى أي شخص آخر، أو قام برهن الأرض، خلافا لأحكام هذا النظام والقرارات الصادرة بمقتضاه.
  - هـ- إذا لم يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع وفقا خلال المدة المحددة لذلك أو خلال مدة التمديد.
  - و- إذا توقفت المنشأة عن مزاولة أعمالها لمدة تزيد على سنتين متتاليتين.
  - ز- إذا تم إلغاء رخصة المنشأة لأي سبب كان.
  - ح- إذا أصبحت الأرض المخصصة او المؤجرة مضررة بالصحة العامة او بالمنظر العام.
  - ط- إذا طلبت المنشأة إلغاء التخصيص أو الإيجار.
  - ي- أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا النظام والقرارات التي تصدر بموجبه او تحددها اللجنة.

المادة (٢٣)  
الحقوق والالتزامات عند الإلغاء

إذا تم إلغاء قرار تخصيص أو تأجير الأرض للمنشأة وفقا لأحكام هذا النظام فان هذا الإلغاء لا يمس الحقوق والالتزامات المترتبة على قرار التخصيص أو التأجير قبل تاريخ الإلغاء.



المادة (٢٤)

إعلام مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني بحالات الإلغاء

على مركز الأعمال إعلام مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني بكل حالة من حالات إلغاء تخصيص الأراضي أو تأجيرها، وذلك حتى يتمكن المجلس من وضعها على قائمة الأراضي غير المخصصة.

المادة (٢٥)

تحديد الأنشطة مسبقاً

مع مراعاة أحكام هذا النظام يجوز للجنة أن تحدد مسبقاً الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي يمكن أن تخصص أو توجر لها ارض في أي منطقة من الإمارة، على ان تحدد اللجنة طريقة التقدم لهذه الأنشطة، على ان تراعي اللجنة في ذلك تحقيق المصلحة العامة وتكامل الخدمات في تلك المنطقة.

المادة (٢٦)

البدلات

١- على المنشأة أن ترفق بطلب تخصيص الأرض أو استئجارها مبلغ وقدره (٥٠٠٠) درهم غير قابلة للاسترداد سواء قبل الطلب أو رفض.

٢- على المنشأة التي خصصت لها ارض أن تدفع لمرة واحدة مبلغ وقدره (٣) دراهم عن كل متر مربع من مساحة الأرض التي خصصت لها على أن لا يقل المبلغ عن (٥٠٠٠) درهم.

٣- على المنشأة التي أجرت لها ارض أن تدفع سنوياً مبلغ وقدره (٣) دراهم عن كل متر مربع من مساحة الأرض التي أجرت لها على أن لا يقل المبلغ عن (٥٠٠٠) درهم.

٤- على المنشأة أن تدفع المبالغ المشار إليها في البندين (٢) و(٣) من هذه المادة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ قرار التخصيص أو الإيجار، ولا يرسل قرار التخصيص أو الإيجار إلا بعد دفع هذه المبالغ.

٥- تحصل المبالغ المنصوص عليها في هذه المادة من قبل المركز وتدخل ضمن ميزانيته السنوية.



مادة (٢٧)  
الطلبات السابقة

يجوز لأي دائرة أو هيئة أو أي جهة حكومية أخرى لديها عند نفاذ أحكام هذا النظام طلبات تخصيص أو استئجار أراضي أن تقدم هذه الطلبات إلى اللجنة، وذلك خلال (٦٠) يوما من تاريخ نفاذ أحكام هذا النظام.

مادة (٢٨)  
تفويض الصلاحيات

١- للرئيس تفويض أي من صلاحياته المنصوص عليها في هذا النظام أو القرارات التي تصدر بموجبه إلى نائب الرئيس أو أي من أعضاء اللجنة، على أن يكون التفويض كتابيا ومحددا.

٢- يجوز للرئيس تكليف أي شخص برئاسة اللجنة.

مادة (٢٩)  
إصدار القرارات التنفيذية

يصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

مادة (٣٠)  
الإلغاء

يلغى كل نص أو حكم يخالف أحكام هذا النظام.

مادة (٣١)  
نشر النظام والعمل به

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ صدوره.

ناصر احمد السويدي  
رئيس دائرة التنمية الاقتصادية  
رئيس لجنة تخصيص الأراضي وتأجيرها  
للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية

صدر

تاريخ: 26 / ابريل / 2010م  
الموافق: 12 / ادي / 1431 هـ