

الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة

قرار

رقم ٢٠٢٦/٨١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة

استناداً إلى قانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٥/٣٨،

وإلى نظام الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٦/٣٩،

وإلى موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة، وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

تقرر

المادة الأولى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة المرفقة.

المادة الثانية

يصدر رئيس الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة النماذج والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام اللائحة المرفقة.

المادة الثالثة

يجب على المخاطبين بأحكام اللائحة المرفقة توفير أوضاعهم طبقاً لأحكامها خلال مدة لا تزيد على (٦) ستة أشهر من تاريخ العمل بها.

المادة الرابعة

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة، أو يتعارض مع أحكامها.

المادة الخامسة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في: ٤ من ربيع الآخر ١٤٤٨ هـ

الموافق: ١٦ من سبتمبر ٢٠٢٦ م

قيس بن محمد اليوسف

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة

للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة

اللائحة التنفيذية لقانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة

الفصل الأول

التعريفات والأحكام العامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يكون للكلمات والعبارات الواردة فيها المعنى ذاته المنصوص عليه في قانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة، كما يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

١ - القانون:

قانون المناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة.

٢ - الترخيص:

الموافقة الصادرة عن الهيئة لإقامة المشروع في المنطقة أو لمزاولة أعمال التطوير العقاري فيها، بحسب الأحوال.

٣ - المرخص له:

الشخص الاعتباري الحاصل على الترخيص.

٤ - السجل:

السجل المنصوص عليه في المادة (٣) من القانون.

٥ - التملك الحر:

تملك شخص طبيعي أو اعتباري وحدة عقارية في مشروع التطوير العقاري على نحو يخول مالكها حق استعمالها واستغلالها وحق التصرف في ملكية الرقبة.

٦ - جمعية الملاك:

الجمعية التي تؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري أو مشروعات التطوير العقاري المتجاورة لضمان حسن الانتفاع بالأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة، وإدارتها وصيانتها.

المادة (٢)

يصدر بتحديد الرسوم التي تتقاضاها الهيئة مقابل الخدمات التي تقدمها قرار من رئيس الهيئة بعد موافقة المجلس ووزارة المالية.

المادة (٣)

يقدم المستثمر أو من يمثله قانونا طلب تخصيص الأرض أو العقار اللازم لتنفيذ المشروع من خلال المحطة الواحدة على النموذج المعد لذلك، مرفقا به البيانات والمستندات الآتية:

- ١- بيانات المستثمر.

- ٢- تحديد الأرض أو العقار المطلوب تخصيصه ومساحته والغرض من التخصيص.

- ٣- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع، وبيان طبيعته، وحجم استثماره، ومصادر تمويله.

- ٤- الجدول الزمني المقترح لتنفيذ المشروع ومراحله.

- ٥- ما يثبت الملاءة المالية لمقدم الطلب.

ويجوز للهيئة طلب أي بيانات أو مستندات أخرى حسب طبيعة المشروع.

الفصل الثاني

المحطة الواحدة

المادة (٤)

تلتزم الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بتهيئة مقر ملائم داخل المنطقة لتقديم الخدمات للمشروعات والمطورين العقاريين، كما تلتزم بإنشاء أنظمة إلكترونية متكاملة لإدارة البيانات، وفق المتطلبات والإجراءات التي تحددها الهيئة، على أن تتيح هذه الأنظمة على الأخص الآتي:

- ١- الربط الإلكتروني الفوري والآمن مع المحطة الواحدة.

- ٢- تمكين موظفي الهيئة المختصين من الدخول إلى الأنظمة، والاطلاع على البيانات اللازمة لممارسة مهامها التنظيمية والرقابية.

٣- حماية البيانات وسلامة تبادلها وفق المعايير المعتمدة من الهيئة.

٤- تفعيل قنوات السداد الإلكتروني للرسوم المرتبطة بالخدمات المقدمة عبر المحطة

الواحدة، مع توثيق عمليات الدفع وربطها آلياً بأنظمة الهيئة المالية.

ويجب على الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة إخطار الهيئة بأي تعديل في أنظمتها الإلكترونية قبل مدة لا تقل عن (٥) خمسة أيام عمل، إذا كان من شأن هذا التعديل التأثير في الربط الإلكتروني أو تكامل البيانات أو استمرارية تقديم الخدمات.

المادة (٥)

يجب أن تضمن المحطة الواحدة للمشروعات والمطورين العقاريين الآتي:

١- حماية سرية المعلومات والبيانات، واتخاذ التدابير اللازمة لحمايتها ومنع الوصول

إليها إلا للأغراض المصرح بها أو في الأحوال المقررة قانوناً.

٢- الربط أو النفاذ إلى أنظمة الجهات المختصة، الحكومية وغير الحكومية، ذات الصلة

بخدمات المستثمرين داخل المنطقة، وذلك بالقدر اللازم لتقديم تلك الخدمات.

المادة (٦)

تتولى الهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية وغير الحكومية لإبرام اتفاقات معها حول

الخدمات المرتبطة بالمحطة الواحدة، ويجب أن تتضمن هذه الاتفاقات على الأخص الآتي:

١- نطاق الخدمات المقدمة من خلال المحطة الواحدة، ومسؤوليات الجهة.

٢- نطاق الصلاحيات الممنوحة للهيئة من الجهة للتعامل مع الخدمة.

٣- المدد الزمنية اللازمة لإنجاز الخدمات والمعاملات المقدمة من خلال المحطة الواحدة.

٤- آليات المتابعة والتقييم، والإجراءات التصحيحية عند الإخلال بمستوى الخدمة.

٥- تحديد نقطة اتصال معتمدة في الجهة للتنسيق والمتابعة بشأن الخدمات والمعاملات

ذات الصلة بالمحطة الواحدة.

المادة (٧)

يلتزم المرخص له، عند استخدام المحطة الواحدة، بالآتي:

١- تقديم المستندات والبيانات المطلوبة بصورة كاملة وصحيحة وأي مستندات وبيانات أخرى تطلبها الهيئة للبت في طلبات الحصول على التراخيص والموافقات والتصاريح والشهادات اللازمة لمزاولة النشاط.

٢- التقيد بالمدد الزمنية المحددة لاستكمال طلبات الحصول على التراخيص والموافقات والتصاريح والشهادات اللازمة لمزاولة النشاط.

الفصل الثالث

السجل

المادة (٨)

تقيد في السجل البيانات والمعلومات الخاصة بكل مشروع متضمنة الآتي:

١- بيانات الجهة المشغلة ومن يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة والمطور العقاري.

٢- اسم المشروع وشكله القانوني ومقدار رأس ماله والمفوضين بالتوقيع وبياناتهم ونوع نشاط المشروع.

٣- البيانات الشخصية لمالك المشروع وشركائه، وعدد الحصص المملوكة لكل شريك ونوعها والقيمة المدفوعة لكل حصة.

٤- مقر ممارسة النشاط، وفروع المشروع إن وجدت.

٥- رقم الملف الضريبي للمشروع، ورقم التسجيل في الضريبة الانتقائية وضريبة القيمة المضافة والضريبة التكميلية، بحسب الأحوال.

٦- عدد العاملين في المشروع.

٧- حالة المشروع، وما إذا كان قائما أو تحت التأسيس أو موقوفا.

٨- بيانات الأرض المخصصة للمشروع، وسند تخصيصها ونوعه.

- ٩- الموافقات والتصاريح والتراخيص والشهادات الصادرة للمشروع، مع بيان رقمها وتاريخها والجهة التي أصدرتها.
- ١٠- المزايا والحوافز الممنوحة للمشروع، وبيان أساس منحها ومدتها ونوعها ورقم قرار المنح وتاريخه وشروط الاستفادة منها.
- ١١- العقود المبرمة بين الجهة المشغلة والمشروع، والعقود الفرعية المبرمة بين المطور العقاري والمشروع، وبيان رقم العقد ونوعه وتاريخه ومدته وأطرافه.
- ١٢- التصرفات القانونية التي ترد على المشروع أو الحقوق المرتبطة به، كالرهن وبيع حق الانتفاع والتنازل عن الحصص.
- ١٣- الالتزامات المالية المترتبة على المشروع.
- ١٤- الجزاءات المفروضة على المشروع، ورقم وتاريخ القرار الصادر بتوقيع الجزاء.
- ١٥- نتائج تقارير التفتيش على المشروع.
- ١٦- بيانات حركة البضائع.
- ١٧- أي بيانات أو معلومات أخرى تقتضيها طبيعة المنطقة أو المشروع.

المادة (٩)

يكون إنشاء السجل وتحديثه وإدارة بياناته من خلال الأنظمة الإلكترونية المعتمدة لدى الهيئة، وبالتكامل مع الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة.

المادة (١٠)

يجب على الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة والمشروع والمطور العقاري تزويد الهيئة عبر المحطة الواحدة بكافة البيانات والمعلومات التي تطلبها خلال المدة التي تحددها، وموافاتها بأي تعديل يطرأ على بياناتهم أو معلوماتهم المقيدة في السجل، وذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ التعديل عبر المحطة الواحدة.

المادة (١١)

تكون البيانات المقيدة في السجل سرية، ولا يجوز الاطلاع عليها أو استخراج صورة منها أو الإفصاح عنها إلا في الأحوال المقررة قانوناً.

الفصل الرابع

الترخيص

المادة (١٢)

تحدد الهيئة قائمة الأنشطة المحظور مزاولتها في المنطقة وفقاً لطبيعة كل منطقة. ويجوز بقرار من رئيس الهيئة إيقاف مزاولة أي نشاط في المنطقة متى اقتضت المصلحة العامة ذلك أو متطلبات الأمن أو الصحة أو السلامة العامة أو حماية البيئة.

المادة (١٣)

لا يجوز إقامة أي مشروع أو البدء في تنفيذ أي أعمال ذات صلة به، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الهيئة.

المادة (١٤)

يشترط للحصول على الترخيص الآتي:

- ١- أن يكون طالب الترخيص مقيداً في السجل التجاري.
- ٢- أن يكون لدى طالب الترخيص عقد إيجار أو حق انتفاع سار، في حال تخصيص أرض أو عقار له داخل المنطقة.
- ٣- سداد الرسوم المقررة.
- ٤- عدم وجود أي التزامات مستحقة الأداء على طالب الترخيص للهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة.

المادة (١٥)

يقدم طلب الحصول على الترخيص على النموذج المعد لذلك عبر المحطة الواحدة، مرفقا به على الأخص البيانات والمستندات الآتية:

١- الجدول الزمني لتنفيذ المشروع.

٢- عدد العمال المتوقع تشغيلهم في المشروع.

ويقدم طلب الحصول على الموافقات والتصاريح والتراخيص والشهادات اللازمة لمزاولة النشاط داخل المنطقة عبر المحطة الواحدة وفقا للنماذج المعدة لذلك مرفقا به البيانات والمستندات المحددة في دليل خدمات الهيئة.

المادة (١٦)

تتولى الهيئة دراسة طلب الترخيص والبت فيه خلال (٧) سبعة أيام عمل من تاريخ تقديمه مستوفيا البيانات والمستندات المطلوبة، ويجوز للهيئة طلب أي بيانات أو مستندات إضافية لازمة للبت في الطلب، ويعد مضي هذه المدة دون رد قبولا للطلب، وفي حال رفض الطلب يجب أن يكون القرار مسببا.

ويجوز التظلم من قرار الرفض إلى رئيس الهيئة خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار، ويجب البت في التظلم خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر مضي هذه المدة دون رد رفضا للتظلم.

المادة (١٧)

يجوز للهيئة من خلال المحطة الواحدة إصدار الترخيص تلقائيا بعد التحقق الآلي من استيفاء البيانات والمستندات والضوابط المعتمدة من الهيئة.

المادة (١٨)

يكون الترخيص لمدة (٣) ثلاثة أعوام، ويجوز تجديده لمدة أو مدد أخرى مماثلة، بذات الشروط والإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة على أن يقدم طلب تجديد الترخيص قبل (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ انتهائه.

ويجوز تجديد الترخيص تلقائيا من خلال المحطة الواحدة إذا كانت بيانات المرخص له محدثة، بذات الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة.

المادة (١٩)

يجوز للهيئة وقف الترخيص لمدة لا تزيد على (٦) ستة أشهر في أي من الحالات الآتية:

- ١- مخالفة المرخص له شروط الترخيص.
- ٢- التوقف عن مزاولة النشاط المرخص مدة تزيد على (٣) ثلاثة أشهر متصلة دون عذر تقبله الهيئة.
- ٣- مخالفة القوانين أو اللوائح أو القرارات المعمول بها في المنطقة.
- ٤- القيام بأي عمل من شأنه الإضرار بالصحة أو السلامة العامة أو البيئة في المنطقة.
- ٥- مزاولة نشاط بخلاف النشاط المحدد في الترخيص.
- ٦- عدم سداد الرسوم أو المبالغ المستحقة للهيئة في الموعد المحدد.

المادة (٢٠)

يلغى الترخيص في الحالات الآتية:

- ١- صدور الترخيص بناء على بيانات أو معلومات غير صحيحة أو مستندات مزورة.
- ٢- مزاولة أحد الأنشطة المحظور مزاولتها في المنطقة.
- ٣- انتهاء أو إنهاء عقد الإيجار أو حق الانتفاع المرتبط بمزاولة النشاط داخل المنطقة.
- ٤- إفلاس المرخص له أو تصفيته.
- ٥- بناء على طلب المرخص له.
- ٦- استمرار المخالفة بعد وقف الترخيص دون إزالة أسبابها خلال المدة التي تحددها الهيئة.

المادة (٢١)

يجب على الهيئة، قبل إصدار قرار وقف الترخيص إخطار المرخص له بالمخالفة المنسوبة إليه، ومنحه مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما لإزالة أسباب المخالفة، متى كانت المخالفة قابلة للتصحيح.

المادة (٢٢)

يجب على المرخص له، في حال انتهاء الترخيص أو إلغائه لأي سبب كان، خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) ستين يوم عمل من تاريخ انتهاء الترخيص أو إلغائه، اتخاذ الإجراءات الآتية:

١- إنهاء العلاقة التعاقدية مع أي أطراف ذات علاقة داخل المنطقة مرتبطة بالترخيص.

٢- تسوية جميع المستحقات والالتزامات المالية.

٣- تقديم إقرار نهائي بموقفه المالي.

الفصل الخامس

الالتزامات

المادة (٢٣)

تتولى الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة متابعة تنفيذ التزامات المرخص له داخل المنطقة، والتحقق من تقيده بالجدول الزمني المعتمد للمشروع، ولها في سبيل ذلك طلب تقارير دورية عن سير العمل. ويجب على الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة إذا ثبت عدم التزام المرخص له بالجدول الزمني المشار إليه توجيه إخطار كتابي له. ويجوز للمرخص له طلب مهلة إضافية على المهلة المحددة في الجدول الزمني للبدء في ممارسة النشاط شريطة تقديم طلب بذلك عبر المحطة الواحدة مبينا أسباب ومبررات ذلك.

المادة (٢٤)

تتولى الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة البت في طلب منح المهلة الإضافية المنصوص عليه في المادة (٢٣) من هذه اللائحة خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه، ويجوز لها الموافقة على منح

المهلة الإضافية إذا ثبت أن التأخير عن البدء في ممارسة النشاط كان لأسباب قاهرة أو لظروف طارئة خارجة عن إرادة المرخص له، شريطة ألا تتجاوز المهلة الممنوحة نصف المدة المقررة وفق الجدول الزمني المعتمد.

المادة (٢٥)

في حال انقضاء المدة المحددة للبدء في ممارسة النشاط وفقا للجدول الزمني المعتمد والمهلة الإضافية - إن وجدت - دون البدء في ممارسة النشاط، يعد الترخيص الصادر بإقامة المشروع وتخصيص الأرض أو العقار ملغى، وذلك دون الإخلال بحقوق الأطراف الأخرى المرتبطة بالمشروع.

المادة (٢٦)

لا يجوز للمرخص له التصرف في الترخيص الصادر له أو التنازل عنه، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الهيئة، ويكون المرخص له مسؤولاً عن الترخيص إلى أن يتم إصدار ترخيص جديد للمتصرف إليه بذات شروط وإجراءات الترخيص.

المادة (٢٧)

يقدم طلب التصرف أو التنازل عن الترخيص على النموذج المعد لذلك، مرفقا به كافة البيانات والمستندات المطلوبة. وتتولى الهيئة دراسة الطلب والبت فيه خلال مدة لا تتجاوز (٥) خمسة أيام عمل من تاريخ تقديمه مستوفيا كافة البيانات والمستندات المطلوبة، ويعد مضي هذه المدة دون البت في الطلب رفضا له، وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون القرار مسببا. ويجوز التظلم من قرار الرفض إلى رئيس الهيئة خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار، ويجب البت في التظلم خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر مضي هذه المدة دون رد رفضا للتظلم.

المادة (٢٨)

يلتزم المرخص له بالآتي:

١- أحكام القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في المنطقة.

٢- إخطار الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة خلال مدة لا تزيد على (٥) خمسة أيام عمل بأي تعديل يطرأ على البيانات الخاصة بالترخيص أو النشاط المرخص به.

٣- سداد الضرائب والرسوم والمبالغ المستحقة قانوناً في مواعييدها.

٤- استيفاء نسب التعمين المقررة.

٥- اشتراطات الصحة والسلامة العامة وحماية البيئة.

٦- الجدول الزمني المعتمد للمشروع.

المادة (٢٩)

يجب على المرخص له موافاة الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، خلال المدة التي تحددها، بالبيانات والتقارير الآتية:

١- تقرير موجز عن سير تنفيذ أعماله وأدائه التشغيلي.

٢- البيانات المتعلقة بحجم الاستثمار الفعلي، ومصادر التمويل، والمستحقات أو الالتزامات المالية المترتبة عليه.

٣- تقرير عن مدى الالتزام بشروط الترخيص والتصاريج والاشتراطات الفنية والتنظيمية، بما في ذلك متطلبات الصحة والأمن والسلامة وحماية البيئة.

٤- بيانات وعدد العاملين وفئاتهم ونسب التعمين.

٥- أي بيانات أو تقارير أخرى تطلبها الهيئة.

ويجب على المرخص له إخطار الهيئة بأي حدث أو ظرف من شأنه التأثير على تنفيذ المشروع أو تشغيله أو في مركزه المالي أو القانوني أو في التزامه بشروط الترخيص، وذلك خلال (٥) خمسة أيام عمل من تاريخ العلم بذلك، أو خلال أي مدة أخرى تحددها الهيئة وفق طبيعة الحدث أو الظرف.

المادة (٣٠)

يجوز للهيئة إلزام المرخص له بتقديم وثيقة تأمين تغطي المخاطر المرتبطة بممارسة النشاط وذلك وفقا للضوابط التي تحددها، على أن تتضمن مدة التأمين وحالات استحقاقه.

المادة (٣١)

يحظر على المرخص له القيام بالآتي:

١- إجراء أي تعديل في بيانات الترخيص إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة، وسداد الرسم المقرر.

٢- مزاولة أي نشاط بخلاف النشاط المحدد بالترخيص.

٣- تعديل شكله القانوني دون الحصول على موافقة الهيئة.

٤- القيام بأي فعل من شأنه إعاقة العمل في المنطقة، أو تهديد أمن المنشآت أو المشروعات أو سلامة العاملين بها أو القاطنين فيها أو مرتاديه.

٥- حيازة أو تداول بضائع يكون منشؤها دولة تقرر سلطنة عمان مقاطعتها اقتصاديا.

٦- حيازة أو تداول البضائع الفاسدة أو التالفة أو منتهية الصلاحية أو التي تشكل ضررا على البيئة.

٧- حيازة أو تداول بضائع تتضمن عبارات أو صورا أو رسومات أو علامات تتعارض مع المعتقدات الدينية أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة.

٨- حيازة أو تداول البضائع بالمخالفة لقوانين حماية الملكية الفكرية أو الصناعية أو التجارية أو الأدبية.

٩- حيازة أي بضائع محظور دخولها أو تداولها في سلطنة عمان.

١٠- مخالفة اشتراطات الصحة العامة أو السلامة المهنية أو حماية البيئة.

١١- ممارسة أي نشاط أو فعل أو تصرف بالمخالفة لأحكام القانون وهذه اللائحة أو غيره من القوانين النافذة في سلطنة عمان.

الفصل السادس

إخلاء المواقع واستغلال المباني والمنشآت والموجودات

المادة (٣٢)

يجب على المرخص له، عند إلغاء الترخيص الصادر بإقامة المشروع، تسليم الأرض المخصصة لذلك خالية من الإشغالات، خلال المدة التي تحددها الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، بحسب الأحوال.

وفي حال وجود مبان أو منشآت أو موجودات أو مخلفات، يلتزم المرخص له بإخلائها أو إزالتها على نفقته الخاصة خلال المدة المحددة له، بما يتفق مع متطلبات المحافظة على البيئة، ما لم تقرر الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة إبقاء أي منها وعدم إزالته.

المادة (٣٣)

يجوز للهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، بحسب الأحوال في حال عدم التزام المرخص له بإخلاء الأرض أو إزالة المباني أو المنشآت أو الموجودات أو المخلفات خلال المدة المحددة، اتخاذ أي من الإجراءات الآتية:

١- إخلاء الأرض على نفقة المرخص له، ونقل الموجودات إلى أماكن التخزين التي تحددها الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، على أن يتحمل المرخص له رسوم النقل والتخزين وأي مصاريف أخرى تترتب على ذلك.

٢- إزالة المباني أو المنشآت أو الموجودات أو المخلفات على نفقة المرخص له، بما يتفق مع متطلبات المحافظة على البيئة.

٣- بيع الموجودات أو المباني أو المنشآت، متى كان بيعها ممكناً وذا جدوى اقتصادية بالمزاد العلني ووفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها الهيئة، فإذا تعذر البيع أو انتفت جدواه، أو كانت تكاليف النقل أو التخزين أو البيع تتجاوز القيمة التقديرية، جاز إتلاف الموجودات أو المخلفات على نفقة المرخص له.

ولا تتحمل الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة أي مسؤولية عن أي تلف أو نقص يلحق بالموجودات نتيجة إجراءات الإخلاء أو النقل أو التخزين أو البيع أو الإتلاف، متى تمت هذه الإجراءات وفقا لأحكام هذه اللائحة والضوابط التي تحددها الهيئة.

المادة (٣٤)

يجوز للهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، أن تقرر إبقاء أي من المباني أو المنشآت أو الموجودات في المواقع التي لم تتم إزالتها، في حال كان بقاءها أو استغلالها يخدم مصلحة المنطقة. كما يجوز استغلال المباني أو المنشآت أو الموجودات التي لم يتم إخلاؤها أو إزالتها خلال المدة المحددة، وذلك وفقا للآتي:

- ١- إعداد تقرير فني يتضمن تقييم وصف المباني أو المنشآت أو الموجودات، وحالتها، ومدى صلاحيتها للاستغلال، والأسباب المبررة لإبقائها أو استغلالها.
- ٢- ترميم المباني أو المنشآت أو الموجودات وفق الآلية التي تعتمدها الهيئة.
- ٣- إخطار المرخص له بنتيجة الترميم وبالإجراء الذي سيتم اتخاذه.
- ٤- تمكين المرخص له من الاعتراض على نتيجة الترميم خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إخطاره، ويجوز له الاستعانة بممثلين محايد إذا اقتضى الأمر ذلك بعد موافقة الهيئة.

المادة (٣٥)

يكون استغلال الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة للمباني والمنشآت والموجودات المشار إليها في المادة (٣٤) من هذه اللائحة من خلال إعادة الاستخدام أو التأجير أو البيع أو التملك، وذلك وفقا لأحكام القوانين المعمول بها والضوابط الصادرة عن الهيئة.

المادة (٣٦)

يجوز للهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة استيفاء المستحقات المالية والمصاريف المترتبة على الإخلاء أو النقل أو التخزين أو البيع أو الإتلاف أو الإزالة أو المعالجة البيئية، من حصة بيع المباني أو المنشآت أو الموجودات، أو من عوائد استغلالها، فإذا زادت حصة البيع أو عوائد الاستغلال على المستحقات والمصاريف المشار إليها، يودع الفائض منها في حساب الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة لصالح المرخص له.

الفصل السابع

المزايا والحوافز والإعفاءات والتسهيلات

الفرع الأول

الموافقة الواحدة

المادة (٣٧)

يعد المشروع استراتيجياً، ويجوز منحه الموافقة الواحدة إذا كانت تكلفته الاستثمارية لا تقل عن (١٠٠٠٠٠٠٠) عشرة ملايين ريال عماني، وتحققت في شأنه إحدى الحالات الآتية:

- ١- أن يسهم في نقل المعرفة والتقنية الحديثة.
 - ٢- أن يسهم في تعزيز المحتوى المحلي داخل سلطنة عمان.
 - ٣- أن يسهم المشروع في تعزيز الاكتفاء الذاتي أو تحقيق الأمن الاقتصادي لسلطنة عمان.
 - ٤- أن يسهم المشروع في تنمية الصادرات السنوية إلى خارج سلطنة عمان.
- وفي جميع الأحوال، يجب أن يكون المشروع ضمن أحد المجالات الاستثمارية التي يحددها المجلس في ضوء الخطط والاستراتيجيات الوطنية المعتمدة.
- ويجوز للمجلس استثناء المشروع من شرط الحد الأدنى للتكلفة الاستثمارية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة متى اقتضت طبيعته أو أهميته الاستراتيجية ذلك.

المادة (٣٨)

يقدم طلب الحصول على الموافقة الواحدة لإقامة وتشغيل وإدارة المشروع الاستراتيجي المنصوص عليه في المادة (٣٧) من هذه اللائحة من خلال المحطة الواحدة، على النموذج المعد لذلك، مرفقا به البيانات والمستندات المطلوبة.

وتتولى الهيئة دراسة الطلب خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه مستوفيا البيانات والمستندات المطلوبة، ويعد مضي هذه المدة دون رد رفضا للطلب، ويصدر بمنح المشروع الاستراتيجي الموافقة الواحدة قرار من المجلس.

المادة (٣٩)

يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس، منح المشروع الاستراتيجي مزايا أو حوافز أو تسهيلات إضافية وفقا لحكم المادة (٢٦) من القانون، وذلك على النحو الآتي:

- ١- الإعفاء من القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع بالأراضي والعقارات اللازمة للمشروع لمدة لا تزيد على (١٠) عشرة أعوام من تاريخ التشغيل الفعلي للمشروع.
- ٢- الاستثناء من نسب التعمين المقررة لمدة لا تزيد على (٤) أربعة أعوام من تاريخ التشغيل الفعلي للمشروع.
- ٣- الإعفاء من جميع الرسوم أو بعضها.
- ٤- أي مزايا أخرى يقترحها المجلس وفقا لطبيعة كل مشروع.

المادة (٤٠)

تتولى الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة متابعة المشروعات الاستراتيجية الحاصلة على الموافقة الواحدة، وتلتزم هذه المشروعات بتقديم تقارير دورية كل (٣) ثلاثة أشهر عن مستوى التقدم الفني والتشغيلي للمشروع، وأي بيانات أو مؤشرات أخرى تطلبها الجهات المشار إليها.

الفرع الثاني الإعفاء الضريبي

المادة (٤١)

في تطبيق حكم المادة (٢٧) من القانون تعد أنشطة ذات طبيعة خاصة الأنشطة الآتية:

- ١- الصناعات التحويلية الثقيلة كالبتروكيماويات، المعادن، الصناعات المعدنية الأساسية.
- ٢- الصناعات الخضراء المدرجة ضمن الخطط الوطنية للتحويل في الطاقة النظيفة والحياد الكربوني الصفري ومشروعات الطاقة المتجددة والهيدروجين الأخضر ومشتقاته والصناعات المرتبطة بها.
- ٣- اللوجستيات والمناولة في الموانئ .
- ٤- الصناعات التقنية المتقدمة ومراكز البيانات وتقنيات الذكاء الاصطناعي والابتكار.
- ٥- مشروعات البنية الأساسية الاستراتيجية.
- ٦- مشروعات الأمن الغذائي.
- ٧- المشروعات الدوائية والطبية والتقنية الحيوية وإعادة التدوير.
- ٨- المكاتب الإدارية أو التمثيل التجاري أو الاستيراد والتصدير أو ما يماثلها إذا حققت قيمة مضافة للاقتصاد الوطني.
- ٩- أنشطة مزودي الخدمات، شريطة ألا تقل مدة التعاقد عن (١٥) خمسة عشر شهرا عند تقديم طلب الإعفاء.
- ١٠- أي مشروعات أخرى يقررها المجلس متى ما ثبت أنها تحقق قيمة اقتصادية أو استراتيجية مضافة للمنطقة أو للاقتصاد الوطني.

المادة (٤٢)

يقدم طلب إعفاء المشروع أو الجهة المشغلة من الضرائب التي يفرضها قانون ضريبة الدخل من خلال المحطة الواحدة، على النموذج المعد لهذا الغرض، مرفقا به البيانات والمستندات المطلوبة.

المادة (٤٣)

يجب على المشروع والجهة المشغلة في حال الإعفاء من الضرائب التي يفرضها قانون ضريبة الدخل، القيام بالآتي:

١- مسك حسابات مالية منتظمة ومعتمدة من مدقق حسابات مرخص له.

٢- تقديم الإقرارات الضريبية وفقا لأحكام قانون ضريبة الدخل.

٣- تقديم نسخة من البيانات المالية إلى الهيئة متى طلبت ذلك.

الفرع الثالث

تصدير المنتجات

المادة (٤٤)

يجوز للمشروع أن يصدر منتجاته بنفسه أو عن طريق الغير دون حاجة إلى إذن أو ترخيص، ويلتزم بموافاة الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بحسب الأحوال، من خلال المحطة الواحدة، ببيان عن المنتجات المصدرة يتضمن أنواعها وكمياتها وثمانها، وذلك خلال مدة لا تزيد على (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ التصدير وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض.

الفرع الرابع

الإقامة

المادة (٤٥)

يمنح المستثمرون في المنطقة وملاك الوحدات العقارية غير العمانيين إقامة في سلطنة عمان، شريطة استيفاء الآتي:

١- تقديم طلب إلى الهيئة على النموذج المعد لهذا الغرض.

٢- وجود استثمار قائم لهم، أو تملك وحدة عقارية في مشروع تطوير عقاري داخل

المنطقة الاقتصادية الخاصة، طوال مدة الإقامة.

٣- وجود تأمين صحي ساري المفعول داخل سلطنة عمان.

٤- توفر الشروط المنصوص عليها في قانون إقامة الأجانب ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

المادة (٤٦)

يمنح أزواج المستثمرين في المنطقة وملاك الوحدات العقارية غير العمانيين، وأقاربهم من الدرجة الأولى، إقامة في سلطنة عمان، بناء على طلب يقدم لهذا الغرض، شريطة استيفاء الآتي:

١- تقديم ما يثبت إقامة المستثمر أو مالك الوحدة العقارية.

٢- إثبات العلاقة الزوجية أو صلة القرابة بموجب مستندات رسمية معتمدة، على أن تكون العلاقة الزوجية قائمة وقت تقديم الطلب، ومستمرة طوال مدة الإقامة.

٣- أن يكون طالب الإقامة خاليا من الأمراض المعدية ويثبت ذلك بموجب شهادة طبية صادرة عن مؤسسة صحية معتمدة.

٤- وجود تأمين صحي ساري المفعول داخل سلطنة عمان.

٥- توفر الشروط المنصوص عليها في قانون إقامة الأجانب ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

المادة (٤٧)

يقدم طلب الإقامة المنصوص عليه في المادتين (٤٥) و(٤٦) من هذه اللائحة من خلال المحطة الواحدة، على النموذج المعد لذلك، مرفقا به البيانات والمستندات المطلوبة.

المادة (٤٨)

تتولى الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة دراسة طلب الإقامة خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديمه مستوفيا الشروط والبيانات والمستندات المطلوبة، وإحالته إلى شرطة عمان السلطانية.

الفصل الثامن

مشروعات التطوير العقاري

الفرع الأول

ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري

المادة (٤٩)

يشترط للحصول على ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في المادة (١٤) من هذه اللائحة الآتي:

١- ألا تقل مساحة الأرض المخصصة للتطوير العقاري عن (١٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، ويجوز للمجلس الاستثناء من هذا الشرط بالنسبة للمشروعات التي تساهم في تعزيز المحتوى المحلي.

٢- أن تكون الأرض مخصصة للاستخدام السكني أو التجاري أو السكني التجاري أو السياحي.

٣- أن تكون نسبة الأرض المستغلة في البناء وفق النسب والاشتراطات التي تحددها الهيئة.

٤- أن يعد المطور رسماً بالتخطيط الإجمالي للمشروع توافق عليه الهيئة.

٥- أن تتوفر لدى طالب الترخيص الملاءة المالية اللازمة لتنفيذ المشروع.

٦- نسخة من اتفاقية حساب الضمان في الحالات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

المادة (٥٠)

يقدم طلب الحصول على ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري من خلال المحطة الواحدة، على النموذج المعد لذلك، مرفقاً به بالإضافة إلى البيانات والمستندات المنصوص عليها في المادة (١٥) من هذه اللائحة، الآتي:

١- تقرير مفصل عن أغراض مشروع التطوير العقاري، ووسائل تنفيذه.

٢- ما يفيد تمتع طالب الترخيص بالخبرة، والكفاءة الفنية، والملاءة المالية.

٣- خطة الترويج أو الإعلان عن بيع الوحدات العقارية.

ويجوز للهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة طلب أي بيانات أو مستندات إضافية لازمة للبت في الطلب، وعلى مقدم الطلب استيفاؤها خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بذلك، وإلا عد الطلب ملغى.

المادة (٥١)

تتولى الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة دراسة طلب ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري والبت فيه خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديمه مستوفيا كافة البيانات والمستندات المطلوبة. ويعد مضي هذه المدة دون رد رفضا للطلب ، وفي حال رفض الطلب يجب أن يكون القرار مسببا. ويجوز التظلم من قرار الرفض إلى رئيس الهيئة خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار، ويجب البت في التظلم خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر مضي هذه المدة دون رد رفضا للتظلم.

الفرع الثاني

حساب الضمان

المادة (٥٢)

يجب على المطور العقاري فتح حساب ضمان باسم مشروع التطوير العقاري لدى أحد المصارف المرخص لها في سلطنة عمان وإبرام اتفاقية حساب ضمان مع المصرف، إذا كان المشروع يتضمن بيع وحدات عقارية على المخطط أو تحصيل مبالغ من المشتريين قبل إنجاز المشروع، ويكون الحساب مخصصا لتنفيذ المشروع. وتودع في حساب الضمان المبالغ التي يسدها مشترو الوحدات العقارية، والأموال التي يحصل عليها المطور العقاري لتمويل المشروع.

المادة (٥٣)

يجب أن تتضمن الاتفاقية المنصوص عليها في المادة (٥٢) من هذه اللائحة، على الأخص الآتي:

- ١- تحديد آلية الصرف من حساب الضمان وفق نسب الإنجاز الفعلي لأعمال التشييد والبناء بناء على شهادة صادرة من استشاري المشروع.
- ٢- عدم إغلاق حساب الضمان إلا بعد موافقة الهيئة.
- ٣- صلاحية الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بإخطار المصرف المرخص له بالامتناع عن صرف أي دفعات من حساب الضمان إذا وجدت أسباب تبرر ذلك.

المادة (٥٤)

لا يجوز الصرف من حساب الضمان إلا لأغراض تنفيذ مشروع التطوير العقاري ذاته، وبما يتناسب مع نسب الإنجاز الفعلي المعتمدة.

المادة (٥٥)

لا يجوز استخدام المبالغ المودعة في حساب الضمان في تمويل أي مشروع آخر، أو الوفاء بالتزامات لا تتصل مباشرة بمشروع التطوير العقاري.

المادة (٥٦)

يحظر على المطور العقاري استخدام حساب الضمان المخصص للمشروع للحصول على تمويل لمشروع التطوير العقاري.

المادة (٥٧)

يجب على المطور العقاري الاحتفاظ في حساب الضمان بنسبة لا تقل عن (٥٪) خمسة في المائة من قيمة بيع كل وحدة عقارية في مشروع التطوير العقاري لمدة عام من تاريخ تسجيل الوحدة العقارية للمالك، وذلك لضمان حسن التنفيذ وإصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع.

ويتم صرف المبلغ المشار إليه بعد انتهاء تلك المدة بناء على طلب يقدمه المطور العقاري للمصرف المرخص مرفقا به شهادة موقعة من مالك الوحدة العقارية واستشاري المشروع والمطور العقاري تفيد خلو الوحدة العقارية من أي عيوب في البناء، ويجوز للهيئة أن تطلب من المصرف عدم صرف المبلغ المشار إليه في حال وجود خلافات بين مشتري الوحدة العقارية والمطور العقاري بشأن وجود عيوب في البناء.

الفرع الثالث

الترويج أو الإعلان عن مشروع التطوير العقاري

المادة (٥٨)

لا يجوز للمطور العقاري الترويج أو الإعلان للجمهور عن بيع وحدات مشروع التطوير العقاري على المخطط بأي وسيلة كانت أو تلقي أموال منهم لحجز هذه الوحدات إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، شريطة تقديم الآتي:

١- ما يثبت فتح حساب ضمان باسم المشروع لدى أحد المصارف المرخص لها في سلطنة عمان.

٢- المخططات الهندسية موضحة بها عدد الوحدات العقارية التي يتضمنها مشروع التطوير العقاري، وبياناتها الأساسية، بما في ذلك الموقع والمساحة.

٣- ما يثبت تعيين استشاري ومقاول للمشروع.

٤- ما يثبت أن المبالغ المودعة في حساب الضمان لا تقل عن (٢٠٪) عشرين في المائة من التكلفة الإجمالية لمشروع التطوير العقاري، ويدخل في حساب هذه النسبة قيمة ما أنجزه من أعمال البناء.

٥- نسخة من مسودة الترويج أو الإعلان عن بيع الوحدات العقارية.

وفي جميع الأحوال، يجوز الصرف من المبالغ المودعة في حساب الضمان لأغراض الترويج أو الإعلان عن بيع وحدات مشروع التطوير العقاري بما لا يزيد على (٣٪) ثلاثة في المائة من تلك المبالغ.

الفرع الرابع

بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري

المادة (٥٩)

يكون بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري لغير العمانيين بنظام التملك الحر، من خلال تقديم طلب اعتماد عرض الوحدات العقارية للبيع إلى الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، عبر المحطة الواحدة، مرفقا به نموذج عقد البيع.

وتتولى الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة دراسة الطلب والبت فيه خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديمه، بعد استيفاء الرسم المقرر.

المادة (٦٠)

يشترط لبيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري لغير العمانيين بنظام التملك الحر الآتي:

١- أن تكون الوحدة واقعة في مشروع تطوير عقاري يقرر المجلس بيع وحداته بنظام التملك الحر.

٢- ألا تقل قيمة الوحدة عن الحد الأدنى الذي يحدده المجلس.

٣- ألا يتجاوز عدد الوحدات التي يملكها الشخص الواحد الحد الأقصى الذي يحدده المجلس.

٤- ألا تتجاوز نسبة الوحدات العقارية المملوكة لأشخاص من جنسية واحدة في المشروع النسبة التي يحددها المجلس.

٥- استيفاء إجراءات تسجيل الوحدة العقارية وسداد الرسوم والمبالغ المستحقة.

٦- استيفاء أي شروط أو ضوابط أخرى يصدر بها قرار من المجلس.

الفرع الخامس

جمعية الملاك

المادة (٦١)

يشترط لإنشاء جمعية الملاك الآتي:

- ١- أن تكون الجمعية مرتبطة بمشروع تطوير عقاري واحد، أو بمجموعة مشروعات تطوير عقاري متجاورة، بحسب الأحوال.
- ٢- أن يكون أعضاؤها من ملاك الوحدات العقارية الواقعة ضمن المشروع أو مشروعات التطوير العقاري المتجاورة.
- ٣- أن يكون للمشروع أو مشروعات التطوير العقاري المتجاورة أجزاء أو مرافق أو خدمات مشتركة تتطلب إدارة أو صيانة أو تشغيلًا مشتركًا.

المادة (٦٢)

تبدأ العضوية في جمعية الملاك من تاريخ صدور سند ملكية الوحدة العقارية.

المادة (٦٣)

يجب أن يتولى إدارة جمعية الملاك في مشروع التطوير العقاري الذي يبلغ عدد وحداته (٥٠) خمسين وحدة فأكثر مجلس إدارة يتم انتخابه من قبل الجمعية العمومية، ويجوز أن يتولى مشروع التطوير العقاري الذي تقل عدد وحداته عن (٥٠) خمسين وحدة مجلس إدارة شريطة موافقة أغلبية الملاك على ذلك.

المادة (٦٤)

يقدم طلب تسجيل جمعية الملاك إلى الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة وفقا للنموذج المعد لذلك مرفقا به البيانات والمستندات الآتية:

- ١- وصف العقار وبياناته، ونسخة من ملكية العقار والرسم المساحي.
- ٢- نسخة من نظام جمعية الملاك.
- ٣- نسخة من شهادة إتمام البناء والخرائط المعتمدة.

- ٤- كشف ببيانات الملاك وأرقام الوحدات العقارية التي يمتلكونها، ونسخ من سندات ملكياتهم.
- ٥- محضر اجتماع يفيد اتفاق الملاك على اختيار مدير للجمعية، مع إرفاق نسخة مما يثبت هويته.
- ٦- كشف بأسماء أعضاء مجلس إدارة جمعية الملاك إن وجد.
- ٧- سداد الرسوم المقررة.

المادة (٦٥)

- تنشئ الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة سجلا لقيد جمعيات الملاك يتضمن البيانات والمستندات الآتية:
- ١- بيانات مشروع التطوير العقاري وعنوانه ومساحته الكلية والوحدات العقارية التي يتضمنها.
 - ٢- اسم جمعية الملاك.
 - ٣- اسم وبيانات مدير الجمعية وأعضاء مجلس الإدارة، وأرقام التواصل معهم.
 - ٤- كشفا ببيانات الملاك، ونسخا من سندات ملكياتهم، ونسخا من مستنداتهم الثبوتية.
 - ٥- نسخة من نظام جمعية الملاك.
 - ٦- نسخة من محضر اجتماع جمعية الملاك الذي يفيد اتفاق الملاك على اختيار مدير الجمعية.
 - ٧- كشفا بأسماء أعضاء مجلس إدارة جمعية الملاك إن وجد.

المادة (٦٦)

تصدر الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة شهادة قيد جمعية الملاك في السجل المنصوص عليه في المادة (٦٥) من هذه اللائحة، وتكون مدتها (٢) عامين قابلة للتجديد لمدة مماثلة، على أن يقدم طلب التجديد خلال مدة لا تقل عن (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة شهادة القيد، وتصدر الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة لمجلس إدارة جمعية الملاك ومدير الجمعية بطاقة تعريفية لممارسة صلاحياتهم بعد سداد الرسوم المقررة.

الفرع السادس

المجمع السكني المغلق

المادة (٦٧)

يشترط لاعتبار مشروع التطوير العقاري مجمعا سكنيا مغلقا الآتي:

١- أن تكون المخططات الهندسية العامة للمشروع مصممة ومعتمدة من الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة باعتباره مجمعا سكنيا مغلقا.

٢- أن يكون المشروع محاطا بسياج أو سور خارجي، وبه منافذ ومداخل ومخارج محددة.

٣- أن يشمل المشروع على خدمات ومرافق مشتركة ومخصصة لملاك الوحدات العقارية.

المادة (٦٨)

يقدم طلب اعتبار مشروع التطوير العقاري مجمعا سكنيا مغلقا من المطور العقاري من خلال المحطة الواحدة، على النموذج المعد لذلك، مرفقا به البيانات والمستندات المطلوبة، وما يفيد سداد الرسم المقرر.

وتتولى الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة دراسة الطلب والتحقق من استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة (٦٧) من هذه اللائحة، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوم عمل من تاريخ تقديمه مستوفيا البيانات والمستندات المطلوبة، ويعد مضي هذه المدة دون رد رفضا للطلب.

ويصدر باعتبار مشروع التطوير العقاري مجمعا سكنيا مغلقا قرار من المجلس.

الفرع السابع

التزامات المطور العقاري

المادة (٦٩)

مع عدم الإخلال بالالتزامات والمحظورات المقررة على المرخص له والمنصوص عليها في هذه اللائحة، يلتزم المطور العقاري بالآتي:

- ١- تسليم التصاميم والرسومات والمستندات المتعلقة بالوحدة العقارية إلى مالك الوحدة العقارية.
- ٢- تزويد الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بتقارير دورية كل (٣) ثلاثة أشهر عن سير المشروع وبيع الوحدات العقارية.
- ٣- الحصول على موافقة الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة على أي تعديل في الخطط المعتمدة لمشروع التطوير العقاري.
- ٤- إخطار الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بأي سبب قد يؤدي إلى تأخر إنجاز المشروع أو تعثره.
- ٥- الوفاء بجميع التزاماته المالية تجاه الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة.
- ٦- الحصول على موافقة الهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة قبل البدء في الترويج أو الإعلان عن بيع الوحدات العقارية.

المادة (٧٠)

يلتزم المطور العقاري إذا تعثر مشروع التطوير العقاري لأي سبب من الأسباب بأن يقدم للهيئة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة تقريراً وافياً خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ التعثر، يبين فيه أسباب التعثر، وعلى الهيئة دراسة أسباب التعثر، وإيجاد معالجة لاستكمال تنفيذ المشروع، أو إحالة الموضوع إلى المحكمة المختصة.

المادة (٧١)

تسري على مشروعات التطوير العقاري، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة، أحكام قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٥/٧٩، بما لا يتعارض مع أحكام القانون وهذه اللائحة.

الفصل التاسع

المخالفات والجزاءات الإدارية

المادة (٧٢)

يجوز للهيئة أو للجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة في حالة مخالفة المرخص له أحكام القانون أو هذه اللائحة أو القرارات الصادرة تنفيذا لهما، اتخاذ الإجراءات الآتية:

- ١- توجيه إخطار كتابي إلى المرخص له بالمخالفة المنسوبة إليه.
- ٢- منح المرخص له مهلة مناسبة لتصحيح المخالفة، وفقا لطبيعة المخالفة وجسامتها.
- ٣- متابعة التزام المرخص له بتنفيذ إجراءات تصحيح المخالفة خلال المهلة المحددة، واتخاذ ما يلزم من تدابير رقابية لضمان الالتزام.
- ٤- في حال عدم تصحيح المخالفة خلال المهلة المحددة، يتم فرض الجزاءات الإدارية المنصوص عليها في المادة (٧٣) من هذه اللائحة.

المادة (٧٣)

يفرض في حال مخالفة أحكام القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لهما جزاء أو أكثر من الجزاءات الآتية:

- ١- الإنذار.
- ٢- الغرامة الإدارية، بما لا يزيد على (٥٠٠٠٠) خمسين ألف ريال عماني عن كل مخالفة، وتضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة، ويعتبر تكرارا في تطبيق أحكام هذه المادة ارتكاب ذات المخالفة خلال (٢) عامين من تاريخ فرض الغرامة.
- ٣- وقف الترخيص لمدة لا تزيد على (٦) ستة أشهر.
- ٤- إلغاء الترخيص.

٥- فسخ عقد الإيجار أو الانتفاع.

٦- إلغاء التصريح أو الموافقات أو الشهادات أو أي موافقة أخرى صادرة للمخالف.

٧- الحرمان المؤقت من الاستثمار في المنطقة لمدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أعوام.

ولا يخل توقيع أي من الجزاءات المشار إليها بالتزام المخالف بإزالة أسباب المخالفة أو تصحيح الوضع المخالف أو سداد أي مبالغ مستحقة أو تعويضات مقررة قانوناً.

المادة (٧٤)

تلتزم كل من الجهة المشغلة ومن يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة والمرخص له بالتعاون مع الهيئة في أعمال الرقابة والتفتيش وتمكين الموظفين المختصين في الهيئة من دخول كافة المرافق والاطلاع على البيانات والسجلات والمستندات ذات الصلة، وتزويدها بما تطلبه من بيانات أو تقارير أو إيضاحات خلال المدة التي تحددها.

المادة (٧٥)

يجوز للهيئة أو للجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بعد موافقة الهيئة، تعليق كل أو بعض الخدمات المقدمة للمرخص له من خلال المحطة الواحدة، في الحدود المرتبطة بسبب التعليق، في أي من الحالات الآتية:

١- عدم سداد المستحقات المالية المقررة للهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة، خلال المدة المحددة للسداد، بعد إخطار المرخص له بذلك.

٢- عدم تصحيح المخالفات أو إزالة أسبابها خلال المهلة المحددة.

٣- تقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة أو مضللة، أو إخفاء بيانات جوهرية ترتب عليه الحصول على خدمة أو موافقة أو تصريح أو ترخيص.

- ٤- امتناع المرخص له عن تزويد الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة بالبيانات أو السجلات أو التقارير أو المستندات التي تطلبها، خلال المدة المحددة لذلك.
- ٥- عدم تقديم وثائق التأمين أو الضمانات المقررة للأنشطة أو المشروعات التي تحددها الهيئة، أو انتهاء سريانها دون تجديدها وفقا لأحكام هذه اللائحة.
- ٦- ارتكاب مخالفة جسيمة تتعلق بالصحة أو السلامة العامة أو الأمن أو البيئة أو حماية المنشآت أو حركة البضائع داخل المنطقة.
- ٧- استخدام المحطة الواحدة أو أي من أنظمتها أو بياناتها بالمخالفة للقوانين أو اللوائح أو بما يخل بأمن البيانات أو سلامة الأنظمة الإلكترونية.
- ٨- صدور أمر أو قرار من جهة قضائية أو رقابية أو جهة مختصة يقتضي تعليق تقديم الخدمة.

المادة (٧٦)

- لا يجوز تعليق الخدمات المقدمة للمرخص له من خلال المحطة الواحدة إلا بعد إخطاره بأسباب التعليق ومنحه مهلة مناسبة لتصحيح المخالفة أو إزالة أسبابها، ما لم تكن المخالفة جسيمة أو يترتب على استمرار تقديم الخدمة ضرر بالصحة أو السلامة أو الأمن أو البيئة أو المال العام أو حقوق الغير.
- ويكون تعليق الخدمات المقدمة للمرخص له بقرار مسبب من الهيئة أو الجهة المشغلة أو من يتولى إدارة وتشغيل وتطوير المنطقة الاقتصادية الخاصة.