



ديوان الفتوى والتشريع

Advisory and Legislation Bureau

قانون رقم (1) لسنة 1998م بشأن تشجيع الاستثمار

في فلسطين والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2004م

قرار مجلس الوزراء رقم (174) لسنة 2011م بشأن

نظام الاستثمار العقاري في فلسطين

كلمة رئيس ديوان الفتوى والتشريع



إضطلاعاً بدور ديوان الفتوى والتشريع في إعداد وصياغة ونشر التشريعات وتذليلاً للعقبات التي قد تبرز في مسار العمل القانوني في أي من سلطات الدولة الثلاث التشريعية والتنفيذية

والقضائية، وكذلك أمام كافة العاملين في المجال القانوني والحقوقي من المؤسسات والأفراد، وتحقيقاً لمبدأ سيادة القانون، فقد عكف ديوان الفتوى والتشريع خلال الفترة الماضية على إعداد مجموعة من التشريعات في كتيبات وإخراجها بشكل يسهل معه الرجوع إليها والبحث فيها من قبل المختصين وكافة الراغبين في الاطلاع عليها، راجين من الله تعالى أن يحقق هذا العمل الغاية المرجوة منه.

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

المستشار/ أسامة سعيد سعد

تنويه وتحذير

يمنع منعاً باتاً تصوير أو إعادة طباعة ما ورد في هذا الكتيب بأي شكل من الأشكال وبأي حال من الأحوال دون الحصول على موافقة ديوان الفتوى والتشريع وأخذ إذن رسمي مكتوب وتحت طائلة المسؤولية القانونية.

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

تمت المراجعة والتدقيق بقرار من

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

فريق العمل:

م.م	الاسم	المسمى الوظيفي
1.	مخلد جبر جنديّة	مدير دائرة الفتوى والتشريع والعقود الاتفاقيات "المكلف"
2.	محمد رياض الزهارة	مدير دائرة الوقائع الفلسطينية والمطبوعات والنشر "المكلف"
3.	إبراهيم حاتم حماد	مساعد قانوني
4.	محمد درويش اللوح	مساعد قانوني
5.	مصعب بكر الشناط	باحث قانوني
6.	أحمد صبحي صلوحه	مدخل بيانات
7.	إسراء أدهم أبو شعبان	تنسيق وتصميم

**قانون رقم (1) لسنة 1998م بشأن تشجيع الاستثمار
في فلسطين والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2004م**

قانون رقم (1) لسنة 1998م بشأن تشجيع الاستثمار في فلسطين والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2004م

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية،

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية،

بعد الاطلاع على القانون رقم 6 لسنة 1995م بشأن تشجيع

الاستثمار وعلى مشروع القانون المقدم من مجلس الوزراء،

وبناء على موافقة المجلس التشريعي،

أصدرنا القانون التالي:

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

مادة (1) (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك.

السلطة الوطنية: السلطة الوطنية الفلسطينية.

مجلس الوزراء: مجلس وزراء السلطة الوطنية.

الوزارة: وزارة الاقتصاد الوطني.

الوزير: وزير الاقتصاد الوطني.

الهيئة: الهيئة العامة لتشجيع الاستثمار.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة الهيئة

المدير العام: مدير عام الهيئة.

(¹) استبدلت عبارة (وزارة الاقتصاد الوطني ووزير الاقتصاد الوطني) بعبارتي (وزارة الاقتصاد والتجارة ووزير الاقتصاد والتجارة) أينما وردتا في القانون رقم (1) لسنة 1998م بشأن تشجيع الاستثمار في فلسطين، وذلك بموجب المادة (1) من القانون رقم (2) لسنة 2004 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (1) لسنة 1998م بشأن تشجيع الاستثمار في فلسطين، ونُشر التعديل بالعدد التاسع والأربعون من الجريدة الرسمية.

المعلومات السرية: جميع المعلومات التي تتلقاها الهيئة من أي مستثمر فيما يتعلق بأي تعامل بينه وبين الهيئة ولا يريد الكشف عنها عملاً بأحكام هذا القانون.

المشروع: أي كيان مؤسس ومسجل حسب الأصول وفقاً لأحكام هذا القانون بقصد الربح بما في ذلك أية شركة أو فرع أو ائتمان أو شراكة أو ملكية فردية أو مشروع مشترك أو غيرها من المؤسسات.

الاستثمار: إنفاق مالي فعلي لتكوين المشروع (رأس المال الثابت) من جانب المستثمر في المشروع، سواء كان مشروعاً حديثاً أو قائماً أصلاً

تأكيد الاستثمار: الموافقة التي تصدرها الهيئة إلى أحد المستثمرين وفقاً لأحكام هذا القانون.

الحوافز: الإعفاءات والتسهيلات الممنوحة وفقاً لأحكام هذا القانون.

قانون الاستثمار: قانون تشجيع الاستثمار في فلسطين.

المستثمر: أي شخص طبيعي أو اعتباري يستثمر أو سبق له أن استثمر في فلسطين بموجب أحكام هذا القانون أو القوانين السابقة.

سجل الاستثمار: السجل العام الذي يتضمن قائمة بالاستثمارات ومشاريع الاستثمار التي وافقت أو توافق عليها الهيئة.

لجنة الحوافز: اللجنة المشكلة من قبل مجلس الإدارة التي تقوم بمراجعة وتقييم طلبات المستثمرين لتأكيد الاستثمار وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (2)

- يهدف قانون الاستثمار لتحقيق أهداف وأولويات التنمية في فلسطين من خلال زيادة الاستثمارات عبر الوسائل التالية:-
- أ- تأسيس الهيئة المسؤولة عن تشجيع وتسهيل الاستثمار في فلسطين.
 - ب- تقديم الضمانات للمستثمرين والاستثمارات القائمة في فلسطين.
 - ج- منح الحوافز للمستثمرين.
 - د- توفير المناخ الملائم لتشجيع الاستثمار في فلسطين.

مادة (3)

وفقاً لأحكام هذا القانون يجوز للمستثمر الاستثمار في مشاريع في أي من قطاعات الاقتصاد الفلسطيني ما لم يكن محظوراً بقوانين خاصة.

مادة (4)

تتمتع المشاريع بالإعفاءات والمزايا المنصوص عليها في أحكام هذا القانون وينطبق ذلك على جميع مجالات الاستثمار باستثناء القطاعات والمجالات التي تحتاج إلى موافقة مسبقة من مجلس الوزراء قبل المباشرة بها وهي: -

- 1- تصنيع وتوزيع الأسلحة والذخيرة أو قطعها.
- 2- الصناعات الجوية بما في ذلك المطارات.
- 3- إنتاج الكهرباء وتوزيعها.
- 4- إعادة تصنيع البترول ومشتقاته
- 5- إعادة تصنيع المهملات والنفايات الصلبة.
- 6- الاتصالات السلكية واللاسلكية.
- 7- هيئة الإذاعة والتلفزيون.

مادة (5)

يؤسس ويسجل الاستثمار في فلسطين بموجب أصول قانونية وفقاً لأحكام هذا القانون.

الفصل الثاني

ضمانات عامة

مادة (6)

- (أ) لا يستثنى أي مستثمر على أي أساس مهما كان من التمتع بالامتيازات الممنوحة وفقاً لأحكام هذا القانون.
- (ب) يجوز للسلطة الوطنية أن تمنح معاملة تفضيلية للمستثمرين على أساس الجنسية بموجب اتفاقيات تجارية أو استثمارية ثنائية أو متعددة الأطراف قد تعقدها السلطة الوطنية مع دول أخرى دون المساس بحقوق الآخرين مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل.

مادة (7)

لا يجوز تأميم المشروعات أو مصادرتها كما لا يجوز الحجز على أموالها أو الاستيلاء عليها أو تجميدها أو مصادرتها أو التحفظ عليها إلا عن طريق القضاء.

مادة (8)

لا يجوز نزع ملكية عقارات المشروعات كلها أو بعضها إلا للمنفعة العامة طبقاً للقانون ومقابل تعويض عادل عن قيمة العقار على أساس القيمة السوقية للعقار والخسائر الأخرى التي قد تلحق به نتيجة نزع الملكية.

مادة (9)

في غير الحالات التي يجوز فيها للهيئة إلغاء الموافقة على المشروع طبقاً لأحكام هذا القانون، لا يجوز لأية جهة إدارية أخرى إلغاء الترخيص بالانتفاع بالعقارات التي رخص بالانتفاع بها للمشروع كلها أو بعضها إلا بعد أخذ رأي الهيئة، وعلى الهيئة أن تبدي رأيها في هذا الشأن خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ طلب الرأي منها، ولا يجوز إلغاء الترخيص إلا لأسباب قانونية أو توكيماً للمصلحة العامة وعلى نحو غير قائم على التمييز وبإتاحة الطرق القانونية السليمة للمستثمر المتضرر للمطالبة بالتعويض عن الخسائر التي لحقت به نتيجة إلغاء الترخيص عن طريق القضاء.

مادة (10)

مع مراعاة ما ورد في المادة (11) من هذا القانون وعملاً باقتصاديات السوق الحر تضمن السلطة الوطنية لجميع المستثمرين التحويل غير المقيد لجميع الموارد المالية إلى خارج فلسطين بما في ذلك رأس المال والأرباح وأسهم والأرباح الرأسمالية والأجور والرواتب والفوائد ودفعات الدين ورسوم الإدارة والمعونة الفنية وغيرها من الرسوم ومبالغ التعويض عن نزع الملكية أو إلغاء الترخيص والقرارات والأحكام القضائية والتحكيمية وأي نوع آخر من الدفعات أو الموارد المالية ويجوز للمستثمر أن يحول بحرية جميع الموارد المالية إلى خارج فلسطين بواقع أسعار صرف العملة المعمول بها في السوق والسارية المفعول في وقت التحويل وبعملة قابلة للتحويل يقبل بها المستثمر.

مادة (11)

يجوز للسلطة الوطنية أن تضع القيود على تحويل الموارد المالية أو جزء منها عندما تنطبق على أحد المستثمرين أي من القيود التالية:

- (أ) قوانين الإفلاس الفلسطينية وغيرها من القوانين التي تستهدف حماية حقوق الدائنين.
- (ب) القوانين الفلسطينية المتعلقة بإصدار الأوراق المالية أو المتاجرة أو التعامل بها.
- (ج) القوانين الجنائية أو الجزائية الفلسطينية.
- (د) قوانين الضرائب الفلسطينية.
- (هـ) القوانين الفلسطينية المتعلقة بالإبلاغ عن تحويلات العملة أو غيرها من المستندات النقدية.
- (و) الأوامر المانعة أو الأحكام النهائية الصادرة عن جهات قضائية أو تحكيمية فلسطينية.

الفصل الثالث

الهيئة

مادة (12)

تنشأ بمقتضى هذا القانون هيئة تسمى " الهيئة العامة لتشجيع الاستثمار " تكون لها الشخصية الاعتبارية المستقلة، وتتمتع

بالأهلية القانونية الكاملة التي تكفل لها تحقيق وممارسة نشاطها وفقاً لأحكام القانون.

مادة (13)

يكون المقر الرئيسي للهيئة في مدينة القدس، والمقر المؤقت في أي مكان تحدده السلطة الوطنية الفلسطينية.

مادة (14)(2)

أ) يتولى إدارة الهيئة مجلس إدارة مكون من ثلاثة عشر عضواً يحق لهم التصويت وهم:

(1) وزير الاقتصاد الوطني رئيساً.

(2) ممثل عن كل من:

أ) وزارة المالية نائباً للرئيس.

ب) وزارة الاقتصاد الوطني.

ج) وزارة الزراعة.

د) وزارة السياحة.

⁽²⁾ عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم (2) لسنة 2004 بتعديل بعض أحكام قانون تشجيع الاستثمار المادة (2) البند أولاً، ونُشر التعديل بالعدد التاسع والأربعون من الجريدة الرسمية.

هـ) وزارة التخطيط.

و) وزارة الأشغال العامة والإسكان.

ز) سلطة النقد الفلسطينية.

(3) خمسة ممثلين عن القطاع الخاص الفلسطيني على أن يمارسوا مهماتهم بشكل مستقل.

(ب) يعين الممثلون الخمسة عن القطاع الخاص من نوي الصفة التمثيلية بقرار من مجلس الوزراء بناءً على تنسيب من مجلس الإدارة.

(ج) يشغل أعضاء مجلس الإدارة الذين ينتمون إلى القطاع الخاص مناصبهم طيلة المدد المنصوص عليها في الأنظمة.

مادة (15)(3)

يكون لمجلس الإدارة المهام والمسؤوليات التالية:

1- الإشراف على وتقييم السياسات والاستثمارات.

2- رفع التوصيات إلى مجلس الوزراء لتعديل معايير منح الحوافز عندما تدعو الضرورة لإقرارها وفق الأصول.

⁽³⁾ عدلت الفقرة رقم (4) من هذه المادة بموجب القانون رقم (2) لسنة 2004 بتعديل بعض أحكام قانون تشجيع الاستثمار المادة (2) البند ثانياً، ونُشر التعديل بالعدد التاسع والأربعون من الجريدة الرسمية.

- 3- استقطاب المستثمرين من الخارج إلى فلسطين.
- 4- اقتراح السياسات الاستثمارية ورفعها إلى مجلس الوزراء للمصادقة عليها.
- 5- إصدار التأكيدات المتعلقة بالاستثمار.
- 6- إنشاء سجل للاستثمار والاحتفاظ به.
- 7- مراقبة المشاريع التي تستفيد من الحوافز.
- 8- تعيين مراجعي حسابات مستقلين للتدقيق في البيانات المالية للهيئة.
- 9- تنفيذ قرارات مجلس الوزراء فيما يتعلق بالتغييرات التي تجري على معايير منح الحوافز لإقرارها وفق الأصول.
- 10- مراقبة تطبيق قانون الاستثمار ورفع مقترحات لإدخال التغييرات اللازمة عليه إلى مجلس الوزراء والمجلس التشريعي.
- 11- مراقبة أي قانون أو نظام فلسطيني قد يقيد أية حقوق و ضمانات نص عليها قانون الاستثمار أو يحد منها أو يمس بها، ورفع مقترحات لإدخال التغييرات على مثل هذه القوانين والأنظمة إلى مجلس الوزراء لإقرارها وفق الأصول.

- 12- مساعدة السلطة الوطنية على التقيد بأية اتفاقية استثمار قد تبرمها مع دولة أو منظمة عالمية أخرى.
- 13- إقامة علاقة عمل وثيقة مع جميع الهيئات الفلسطينية ذات الاختصاص لضمان وضع استراتيجية وطنية موحدة لتشجيع الاستثمار.
- 14- تقييم أداء الهيئة الذي يشمل إعداد تقرير سنوي حول أنشطة الهيئة يتضمن البيانات المالية المدققة للهيئة.
- 15- النظر في تطوير وتحديث التشريع الاستثماري، وإقرار الخطط والبرامج التي تساهم في توفير المناخ الاستثماري المناسب.
- 16- إصدار دليل استثماري سنوي حول فرص الاستثمار في فلسطين.
- 17- إيقاف سريان الإعفاءات والمزايا في حالة مخالفة المستثمر للقانون، مع حق المستثمر في الاعتراض على ذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخه.
- 18- إيجاد مركز خدمات موحد يقدم كافة الإجراءات والتسهيلات للمستثمرين لإتمام الإجراءات الخاصة بإقامة مشروعاتهم مثل

التراخيص، وغير ذلك لإبعاد المستثمرين عن الإجراءات
الروتينية الموزعة على الدوائر والوزارات المختلفة.

19- إقرار أنظمة الموظفين والعاملين في الهيئة، وتحديد
الهيكل التنظيمي لها وفق قانون الخدمة المدنية.

20- تعيين المستشارين والخبراء لخدمة الهيئة ولمدة محددة
بالشروط التي يقرها مجلس الإدارة.

مادة (16)

أ- يجتمع مجلس الإدارة اجتماعاً عادياً مرة واحدة على الأقل كل
شهر بدعوة من رئيسه أو نائبه في حالة غيابه، ولا يكون
الاجتماع قانونياً إلا إذا حضر ثلثاً أعضائه على الأقل.

ب- بالإمكان عقد اجتماع لمجلس الإدارة بناءً على طلب كتابي
يقدمه ثلث الأعضاء قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ عقد
الاجتماع وعند الضرورة يعقد الاجتماع بإعطاء مهلة أقصر.

ج- يتخذ القرار بأغلبية أعضاء مجلس الإدارة وإذا تساوت
الأصوات رجح الجانب الذي منه الرئيس.

د- تكون المداولات سرية إلا أنه بموافقة جميع أعضائه من الممكن جعل بعض المداولات علنية.

مادة (17)(4)

(أ) يكون للهيئة مدير عام يعين بقرار من مجلس الوزراء بناءً على تنسيب من مجلس الإدارة.

(ب) يشارك المدير العام في جلسات مجلس الإدارة دون أن يكون له حق التصويت.

(ج) يعتبر المدير العام المسؤول التنفيذي للهيئة ويقوم بالمهام التالية:-

(1) تنفيذ سياسات الهيئة كما يحددها مجلس الإدارة.

(2) تنظيم العمليات اليومية للهيئة والإشراف عليها.

(3) رفع تقارير إلى مجلس الإدارة بصورة منتظمة حول

عمليات الهيئة وأدائها.

(4) عدلت الفقرتين (أ + ب) من هذه المادة بموجب القانون رقم (2) لسنة 2004 بتعديل بعض أحكام قانون تشجيع الاستثمار المادة (2) البند ثالثاً، ونُشر التعديل بالعدد التاسع والأربعون من الجريدة الرسمية.

(4) المشاركة في الأنشطة الرامية إلى تشجيع الاستثمار المحلي والخارجي في فلسطين.

(د) يحدد بقرار من مجلس الإدارة الراتب والحقوق المالية الأخرى للمدير العام.

(هـ) لا يجوز للمدير العام أن يكون طرفاً أو يكون له أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أي مشروع استثماري.

مادة (18)

تتكون الموارد المالية للهيئة مما يلي:

- 1- الرسوم المترتبة على منح تراخيص المشاريع.
- 2- رسوم طوابع الإيرادات التي تدفع نتيجة التعامل في الاستثمار.
- 3- الغرامات المالية التي تتحصل لها وفق أحكام القانون.
- 4- المنح التي تقدمها الدول والمنظمات الدولية والمنظمات غير الحكومية المحلية والأجنبية.

مادة (19)

تورد جميع مدخولات وإيرادات الهيئة إلى حساب خاص بوزارة المالية يتبع حساب الخزينة العام، وتخصص للهيئة موازنة

خاصة ضمن الموازنة العامة السنوية للسلطة الوطنية تكون جميع نفقات الهيئة من خلالها.

مادة (20)

(أ) يكون للهيئة مراقب حسابات أو أكثر من المحاسبين القانونيين يعينهم مجلس الإدارة ويعهد إليهم بمراقبة الحسابات.

(ب) لمراقب الحسابات الحق في الاطلاع على جميع دفاتر الهيئة وسجلاتها ومستنداتها، وفي طلب البيانات التي يرى ضرورة الحصول عليها لأداء واجبه، وله أن يتحقق من موجودات الهيئة والتزاماتها.

(ج) يرفع مراقب الحسابات تقريره السنوي إلى مجلس الإدارة والذي بدوره يرفعه إلى مجلس الوزراء.

مادة (21)

(أ) تلتزم الهيئة بحماية جميع المعلومات السرية، باستثناء المعلومات التي يتم كشف النقاب عنها في سجل الاستثمار أو من خلال تسجيل المشاريع وفقا لهذا القانون.

(ب) تحظر الهيئة على أي موظف أو مسئول أو عضو في مجلس الإدارة أو جهاز العاملين في الهيئة إفشاء المعلومات السرية إلى أي شخص أو جهة.

(ج) لا يجوز للهيئة أن تفشى المعلومات السرية إلى أية جهة أو مسئول حكومي أو شخص خاص دون:

1- الحصول على الموافقة الخطية من المستثمر.

2- أمر محكمة صادر عن محكمة فلسطينية ذات اختصاص يفرض كشف النقاب عن المعلومات السرية.

الفصل الرابع

حوافز الاستثمار

مادة (22)

تمنح الموجودات الثابتة للمشاريع الإعفاءات التالية:

أ- تعفى الموجودات الثابتة للمشروع من الجمارك والضرائب، على أن يتم إدخالها خلال مدة يحددها قرار الهيئة بالموافقة على قوائم الموجودات الثابتة للمشروع، وللهيئة

حق تمديد هذه المدة إذا تبين لها أن طبيعة المشروع وحجم العمل فيه يقتضيان ذلك.

ب- تعفى قطع الغيار المستوردة للمشروع من الجمارك والضرائب على أن لا تزيد قيمة هذه القطع عن 15% من قيمة الموجودات الثابتة، وعلى أن يتم إدخالها أو استعمالها في المشروع خلال مدة تحددها الهيئة من تاريخ بدء الإنتاج أو العمل وبقرار من الهيئة بالموافقة على قوائم قطع الغيار وكمياتها.

ج- تعفى الموجودات الثابتة اللازمة لتوسيع المشروع أو تطويره أو تحديثه من الجمارك والضرائب إذا ما أدى ذلك إلى زيادة إنتاجية تقرها الهيئة.

د- تعفى من الجمارك والضرائب الزيادة التي تطرأ على قيمة الموجودات الثابتة المستوردة لحساب المشروع إذا كانت الزيادة ناتجة عن ارتفاع أسعار تلك الموجودات في بلد المنشأ أو من ارتفاع أجور الشحن، أو تغيير في سعر التحويل.

مادة (23)

تمنح المشاريع التي تقرها الهيئة والحاصلة على التراخيص اللازمة وفقاً للقانون الحوافز الواردة في هذا القانون وفقاً للتالي:

أ- أي استثمار قيمته من مائة ألف إلى أقل من مليون دولاراً يمنح إعفاء من ضريبة الدخل لدى استحقاقها لمدة خمس (5) سنوات تبدأ من تاريخ بداية الإنتاج أو مزاولة النشاط، ويخضع لضريبة دخل على الربح الصافي بمعدل اسمي قدره 10% لمدة ثماني (8) سنوات إضافية.

ب- أي استثمار قيمته من مليون إلى خمسة ملايين دولاراً يمنح إعفاء من ضريبة الدخل لدى استحقاقها لمدة خمس (5) سنوات تبدأ من تاريخ بداية الإنتاج أو مزاولة النشاط، ويخضع لضريبة دخل على الربح الصافي بمعدل اسمي قدره 10% لمدة اثنتي عشرة (12) سنة إضافية.

ج- أي استثمار قيمته خمسة ملايين دولاراً فما فوق يمنح إعفاءً من ضريبة الدخل لدى استحقاقها لمدة خمس (5) سنوات تبدأ من تاريخ بداية الإنتاج أو مزاولة النشاط، ويخضع

لضريبة دخل على الربح الصافي بمعدل اسمي قدره 10% لمدة ستة عشرة (16) سنة إضافية.

د- المشاريع الخاصة نوعياً ورأسالياً والتي يصدر بتحديددها قراراً من مجلس الوزراء بناء على اقتراح الهيئة تمنح إعفاء من ضريبة الدخل لدى استحقاقها لمدة خمس (5) سنوات تبدأ من تاريخ بداية الإنتاج أو مزاولة النشاط وتخضع لضريبة دخل على الربح الصافي بمعدل اسمي قدره 10% لمدة عشرين سنة (20) سنة إضافية.

مادة (24)

أ- يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الهيئة مد الإعفاءات لمدة أو مدد أخرى بما لا يتجاوز خمس (5) سنوات إذا اقتضت ذلك اعتبارات الصالح العام وفقاً لمجال عمل المشروع وموقعه الجغرافي ومدى إسهامه في زيادة الصادرات وخلق فرص العمل ودفع عجلة التنمية.

ب- يمكن تحديد مدد الإعفاء بالنسبة للمشروعات التي تقام داخل المناطق الصناعية أو المناطق النائية أو المهتدة بالاستيطان

ويصدر قرار من مجلس الوزراء بتحديد المناطق الصناعية الجديدة أو النائبة أو المهدة.

ج- وفي جميع الحالات تزداد مدة الإعفاء للمشروعات سنتين إضافيتين إذا تجاوزت نسبة المكون المحلي في الآلات والمعدات والتجهيزات 60% ولا يدخل في هذه النسبة المال المستثمر في الأراضي والمباني وتكون الهيئة هي الجهة المختصة بتحديد هذه النسبة.

د- يجوز للسلطة الوطنية منح معاملة تفضيلية أو تقرير حوافز أو ضمانات خاصة للمستثمر الوطني.

مادة (25)

أ- حال تقديم المعلومات المطلوبة من قبل المستثمر حول المشروع والمنصوص عليها في الأنظمة تقوم الهيئة بتقييم المعلومات، وان لم تبت الهيئة برفض طلب التمتع بمزايا هذا القانون خلال ثلاثين (30) يوم من تاريخ تقديم الطلب، يصبح المشروع مؤهلاً للتمتع بالمزايا المنصوص عليها في هذا القانون.

ب- تصدر الهيئة الموافقة على الاستثمار حال انتهاء مدة الثلاثين (30) يوماً المخصصة لتقييم المعلومات بدون رفض المشروع.

مادة (26)

تحدد الأنظمة الآلية التي يجوز من خلالها الطلب من الهيئة عبر لجنة الحوافز تأكيد الاستثمار كاستثمار مؤهل للحصول على الحوافز.

مادة (27)

تسري ضريبة الدخل بمعدل اسمي قدره 10% على التوسعات في المشروعات القائمة حسب قيمة الاستثمارات الرأسمالية المذكورة في المادة 24 التي يوافق عليها مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ بداية إنتاج تلك التوسعات، أو مزاولتها للنشاط، ويقصد بالتوسع الزيادة في رأس المال والمستخدم في إضافة أصول رأسمالية ثابتة جديدة تحقق زيادة الطاقة الإنتاجية للمشروع من السلع والخدمات أو التصنيع لما كان يستورده أو يقصد قيامه بإنتاج وتقديم أنشطة أو خدمات جديدة.

مادة (28)

تعفى من الضريبة على الدخل الأرباح التي وزعها المشروع وذلك بنسبة 10% من القيمة الأصلية لحصة الممول في رأسمال المشروع وذلك بعد انقضاء مدة الإعفاء المنصوص عليها في المواد (22،23) ويكون الإعفاء المشار إليه في الفقرة السابقة بنسبة 20% من القيمة الاسمية لحصة المساهم في رأسمال المشروع الذي ينشأ بالتطبيق لأحكام هذا القانون في شكل شركة المساهمة التي تطرح أسهمها للاكتتاب العام ويتم الاكتتاب فيها بما لا يقل عن 40% من رأسمالها.

مادة (29)

- أ- يمكن تحويل المشروع المستفيد من الحوافز الاستثمارية دون قيود إلى مالك جديد بكاملها حسب الأصول ما دام يواصل تشغيل المشروع كاستثمار قائم.
- ب- يمكن للمالك الجديد لمشروع محول أن يستفيد من الحوافز الاستثمارية ما دام يواصل تشغيل المشروع كاستثمار قائم.

مادة (30)

تتمتع الشركات والمنشآت الدامجة والمندمجة والشركات التي يتم تقسيمها، أو تغيير شكلها القانوني بالإعفاءات المقررة لها قبل الاندماج أو التقسيم أو تغيير الشكل القانوني إلى أن تنتهي مدة الإعفاء لها ولا يترتب على الاندماج أو التقسيم أو تغيير الشكل القانوني أي إعفاءات ضريبية جديدة.

مادة (31)

للهيئة أن تمنح إعفاءات استثنائية للمشاريع التصديرية بشرط أن لا تقل نسبة الإنتاج المعد للتصدير عن 30% من إجمالي إنتاجها على أن يتم ذلك بمعايير نظام خاص وأن لا تزيد مدة الإعفاء الإضافية عن ثلاث سنوات.

مادة (32)

أ- يمكن للهيئة أن تلغي تأكيد الاستثمار إذا وجدت أثناء مراقبتها للمشاريع المستفيدة من الحوافز أن المستثمر زود الهيئة بمعلومات خاطئة حول الاستثمار المقترح، وكانت هذه المعلومات ذات تأثير في قرار الهيئة لتأكيد الاستثمار

كاستثمار مؤهل للحصول على الحوافز أو أنه حجب عن الهيئة معلومات ذات تأثير على قرار الهيئة لتأكيد الاستثمار كاستثمار مؤهل للحصول على الحوافز وتحدد الأنظمة المعايير والإجراءات التي تمارس بموجبها الهيئة سلطة الإلغاء.

ب- في حالة مخالفة المشروع لأحكام هذا القانون، أو عدم الالتزام بالشروط والأهداف المحددة له، يكون لمجلس الإدارة الحق في اتخاذ إجراءات حسب جسامته المخالفة وظروف ارتكابها، ومدى الأضرار التي تصيب الاقتصاد الوطني، فإما أن يقصر مدة الإعفاءات أو يلغيها كافة، أو يلغي الموافقة على المشروع.

ج- يجوز للمستثمر أن يستأنف ضد قرار الهيئة بإلغاء تأكيد الاستثمار بموجب الإجراءات المحددة في الأنظمة.

مادة (33)

إذا حصل تعديل على الحوافز يكون للمشاريع المستفيدة من الحوافز الخيار باختيار الحوافز المنصوص عليها في التعديل أو الاستفادة من الحوافز السارية المفعول قبل التعديل أيهما أفضل.

مادة (34)

إذا تم نقل المشروع من منطقة تنموية إلى منطقة تنموية أخرى خلال مدة الإعفاء الممنوحة، فيعامل لغايات الإعفاء خلال باقي المدة معاملة مشاريع التنمية المنقول إليها على أن يتم إعلام الهيئة بذلك.

مادة (35)

- أ- يعفى الأثاث المستورد للفنادق والمستشفيات من الجمارك والضرائب.
- ب- تعفى الأدوات والمعدات الكهربائية والإلكترونية للمشاريع السياحية بما في ذلك الفنادق من الجمارك والضرائب.
- ج- تعفى الأدوات والمعدات الكهربائية والإلكترونية لمشاريع المستشفيات من الجمارك والضرائب.
- د- تمنح مشاريع الفنادق والمستشفيات إعفاءات إضافية من الجمارك والضرائب لمشترياتها من الأثاث والمفروشات والأدوات والمعدات الكهربائية والإلكترونية واللوازم لغايات التحديث والتجديد مرة كل خمس (5) سنوات، على أن يتم

إدخالها إلى فلسطين أو استعمالها في المشروع خلال سنتين
(2) من تاريخ صدور قرار بالموافقة على قوائم المشتريات
وكمياتها.

مادة (36)

إذا تبين أن الموجودات الثابتة المعفاة كلها أو بعضها قد بيعت أو
استعملت في غير الغرض المصرح به في المشروع فيستحق على
المشروع كل الجمارك والضرائب المترتبة عليها وفقاً لأحكام القانون
والأنظمة.

مادة (37)

- أ- على المستثمر إعلام الهيئة خطياً عند الانتهاء من تركيب
الموجودات الثابتة وتجهيزها لغايات المشروع وتاريخ بدء
الإنتاج الفعلي.
- ب- على المستثمر تقديم أي معلومات أو بيانات تتعلق
بالموجودات الثابتة للمشروع والسماح لأي موظف مفوض
من الهيئة أن يدخل المشروع والتحقق على الواقع.

مادة (38)

- أ- يجوز للمستثمر بيع الموجودات الثابتة المعفاة أو التنازل عنها إلى مستثمر آخر مستفيد من أحكام هذا القانون شريطة موافقة الهيئة على أن تستعمل في المشروع.
- ب- يجوز للمستثمر بيع الموجودات الثابتة المعفاة لأي شخص أو مشروع غير مستفيد من أحكام هذا القانون شريطة إعلام الهيئة مع دفع الضرائب والرسوم المستحقة عنها.

الفصل الخامس

تسوية النزاعات

مادة (39)

تنطبق الأحكام الواردة في هذا الجزء على النزاعات التي تنشأ بين المستثمرين وبين السلطة الوطنية فيما يتعلق بالحقوق والواجبات المنصوص عليها في قانون الاستثمار.

مادة (40)

أ) عندما يعتقد المستثمر أو السلطة الوطنية بأن نزاعاً قد نشأ بينهما، يمكن لأي منهما أن يطلب المباشرة بإجراء مفاوضات

وفقاً للإجراءات المحددة في الأنظمة. ويمكن لأحد طرفي النزاع أن يطلب إجراء مفاوضات قبل لجوئه إلى تسوية النزاعات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

(ب) إذا أخفقت المفاوضات في تسوية النزاع في الفترة الزمنية المحددة في الأنظمة، يحق لأي من الطرفين أن يحيل النزاع إلى:

- 1- تحكيم مستقل ملزم كما تنص على ذلك الأنظمة.
- 2- المحاكم الفلسطينية.

الفصل السادس

الأحكام النهائية

مادة (41)

يجوز للهيئة إذا وجدت في أي وقت كان أن المعلومات المقدمة لها سواء جزئياً أو كلياً، خاطئة أو مضللة أن تقوم بإنهاء جميع الموافقات الممنوحة للمشروع.

مادة (42)

لا يؤثر هذا القانون سلباً على الموافقات والحوافز المقدمة إلى المستثمرين والمشاريع بموجب أية قوانين سابقة ذات الصلة،

وتبقى تلك الموافقات والحوافز سارية المفعول إلى حين إنهائها أو انتهائها بموجب أحكام القوانين التي صدرت بناءً عليها.

مادة (43)

تتمتع جميع الاستثمارات بالحوافز الممنوحة في القانون باستثناء:-
المشاريع التجارية، التأمين، العقارات (ما عدا مشاريع التطوير) البنوك، شركات الصرافة، أية مؤسسة مالية (ما عدا شركات الرهن العقاري حصراً).

مادة (44)

ما لم ينص قانون آخر على عقوبة أشد، كل مستثمر يدلي بمعلومات أو بيانات كاذبة أو يثبت تلك المعلومات أو البيانات في دفاتره أو حساباته، أو يقدم معلومات كاذبة ترتب عليها الحصول على حوافز أو مزايا بمقتضى أحكام هذا القانون، يعاقب بغرامة لا تقل عن ألفي دينار (2000) ولا تتجاوز خمسة آلاف دينار (5000) وتسحب كافة الحوافز والمزايا التي نالها من تاريخ الحصول عليها.

مادة (45)

مع مراعاة أحكام المادة (42) من هذا القانون يحل هذا القانون محل القوانين السابقة ذات العلاقة بالاستثمار.

مادة (46)

يضع مجلس الإدارة الأنظمة والقرارات اللازمة لتطبيق أحكام هذا القانون وتصدر بقرار من مجلس الوزراء وتتنشر في الجريدة الرسمية.

مادة (47)

على جميع الجهات المختصة كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون، ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة غزة بتاريخ: 23 / 4 / 1998 ميلادية.

الموافق: 26 / ذو الحجة / 1418 هجرية

ياسر عرفات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

**قرار مجلس الوزراء رقم (174) لسنة 2011م
بشأن نظام الاستثمار العقاري في فلسطين**

قرار مجلس الوزراء رقم (174) لسنة 2011م

بشأن نظام الاستثمار العقاري في فلسطين

مجلس الوزراء،

بعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م

وتعديلاته،

وعلى قانون الأراضي العمومية رقم (6) لسنة 1942م،

وعلى قانون رقم (1) لسنة 1998 بشأن تشجيع الاستثمار في

فلسطين وتعديلاته،

وبناءً على تنسيب وزير الأشغال العامة والإسكان،

وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً،

وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة،

وبناءً على ما أقره مجلس الوزراء في جلسته الثانية بعد المائتين

المنعقدة بمدينة غزة تحت رقم (40/202/11/م.و.إ.هـ) بتاريخ

2011/05/10م،

قرر ما يلي:

الفصل الأول

تعريف وأحكام عامة

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا النظام يكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك: **القانون:** قانون تشجيع الاستثمار الفلسطيني رقم (1) لسنة 1998 وتعديلاته.

النظام: نظام الاستثمار العقاري في فلسطين.

الوزارة: وزارة الأشغال العامة والإسكان.

الوزير: وزير الأشغال العامة والإسكان.

مشروع الاستثمار العقاري: اتفاق مالي فعلي بين الوزارة والمستثمر لتكوين المشروع ورأس المال الثابت من جانب المستثمر في المشروع، سواء كان مشروعاً حديثاً أو قائماً أصلاً.

المستثمر: كل صاحب رأس مال (سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً) ينوي إقامة مشروع على أرض حكومية للاستثمار في نشاطات إقتصادية ويشمل:

1. **مستثمر فلسطيني مقيم:** وهو كل فلسطيني مقيم بصفة دائمة في فلسطين.
 2. **مستثمر فلسطيني في الخارج:** وهو كل فلسطيني ذو شخصية قانونية مكانه الدائم خارج فلسطين.
 3. **المستثمر العربي:** وهو كل مستثمر عربي غير فلسطيني يرغب بالاستثمار في فلسطين ومكان عمله وإقامته الدائمة خارج فلسطين.
 4. **المستثمر الأجنبي:** وهو كل مستثمر من أصل غير فلسطيني أو غير عربي ومكان عمله وإقامته الدائمة خارج فلسطين ويرغب بالاستثمار في فلسطين.
- الأرض:** الأرض المخصصة بمقابل للمستثمر من أجل إقامة مشروع محدد عليها.
- العقار:** كل مبنى أو ملك آخر غير منقول سواء كان سكني أو تجاري أو سياحي.
- التخمين:** تقدير قيمة الأرض في وقت التخصيص أو تقدير قيمة الايجار للأرض وقت إبرام عقد الإيجار.

لجنة التخمين: هي لجنة تخمين الأرض الحكومية المشكّلة بموجب المادة (11) من أحكام هذا النظام.

اللجنة: لجنة الاستثمار العقاري في فلسطين.

المشاركة: مشاركة فيما بين الوزارة والمستثمر في المشروع الاستثماري حسب النسب المقررة والمتفق عليها.

المقايضة: مبادلة الأرض لكي ينتفع بها المستثمر في إقامة مشروع استثماري في مقابل مبلغ من المال أو بإنشاء مباني أو بنية تحتية ذات مواصفات محددة تطلبها الوزارة.

عقد الإيجار: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الإنتفاع بالأرض الحكومية خلال مدة معينة لقاء أجر معلوم.

المؤجر: من يملك حق التصرف بالأرض للاستثمار فيما يؤجره.

المستأجر: أي شخص طبيعي أو اعتباري ينتفع بالأرض عن طريق الإيجار.

بدل الإيجار: البديل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار والزيادة المقررة بموجب هذا القرار ويشمل أيضاً مقابل الخدمات في حال وجود اتفاق على ذلك.

مادة (2)

يهدف هذا النظام إلى تنظيم عملية "الاستثمار العقاري" على الأراضي الحكومية في فلسطين.

الفصل الثاني

شروط الاستثمار

مادة (3)

تعتمد الوزارة مبدأ تشجيع المستثمر في قطاع غزة الاستثمار العقاري ضمن أولويات مدروسة مع التفاوت في الشروط.

مادة (4)

تتمتع المشاريع العقارية أو فروعها الواردة في هذا النظام بالحوافز والإعفاءات الواردة في قانون تشجيع الاستثمار العقاري في فلسطين وتعديلاته ويحظر على المستثمر رهن الأرض الحكومية مقابل عملية تمويل لمشروعه.

مادة (5)

1. بعد الموافقة المبدئية على المشروع الاستثماري بناءً على دراسة الجدوى المقدمة من المستثمر تقوم الوزارة بإبرام

مذكرة تفاهم مع المستثمر وتطلب من جهة الاختصاص تحديد وحجز الأرض المعدة للاستثمار بعد التأكد من خلوها من أي حقوق للغير فيها أو أي تنازع قضائي عليها وذلك وفقاً للقوانين المعمول بها.

2. على المستثمر تقديم مخططات هندسية تفصيلية كاملة للمشروع المنوي إقامته و ضمانات مالية بقيمة 20% من تكلفة المشروع.

3. تبرم الوزارة عقد استثمار عقاري مع المستثمر شاملاً شروطه العامة والخاصة وأية ملاحق أخرى.

مادة (6)

يحق للوزارة الإشراف والمراقبة على المشروع الخاص بالمستثمر للتأكد من سير العمل وتنفيذ المشروع دون إجحاف بحقوق المستثمر كمالك للمشروع.

مادة (7)

يلتزم المستثمر بعدم ترتيب أية حقوق عينية أصلية أو تبعية على أرض المشروع لأي شخص كان كلياً أو جزئياً إلا بعد

تسجيلها باسمه لدى دائرة تسجيل الأراضي "الطابو" وفقاً لما تقتضيه التشريعات السارية.

مادة (8)

1. تقوم الوزارة وبالتنسيق مع جهات الاختصاص بتسجيل أرض المشروع الخاص بالمستثمر بمجرد انجاز وتسليم نصيب الوزارة في المشروع العقاري الخاص بها.
2. مع عدم الإخلال فيما ورد بالفقرة (1) أعلاه يجوز تسجيل الأرض للمستثمر على مراحل متزامنة مع مراحل إنجاز المشروع وذلك بعد استلام نصيب الوزارة من كل مرحلة بالمشروع وفق جدول زمني متفق عليه (تمليك مرحلي).

مادة (9)

يجوز منح المستثمر في حال إنجاز المشروع قبل موعده مكافأة تقدر بنصف في المائة من قيمة المشروع نظير كل شهر قبل الموعد المحدد.

مادة (10)

يجوز للمستثمر الأجنبي أو العربي أن يملك الأرض في فلسطين حسب الشروط الآتية:

1. أن يكون لديه شريكاً محلي فلسطيني يملك على الأقل 51% من قيمة المشروع.
2. أن يقوم بتنفيذ كافة شروط العقد.
3. أن يتعهد بأن يخضع للتشريعات الفلسطينية ويلتزم بها.
4. أن يحصل على إذن من مجلس الوزراء الفلسطيني.

الفصل الثالث

تخمين الأراضي الحكومية

مادة (11)

لغايات تطبيق أحكام هذا القرار تشكل لجنة لتخمين الأراضي الحكومية من بين موظفي الفئة العليا أو من في حكمهم، وذلك على النحو الآتي:

1. ممثل عن سلطة الأراضي رئيساً
2. ممثل عن وزارة الأشغال العامة والإسكان نائباً للرئيس

3. ممثل عن وزارة المالية
عضواً
4. ممثل عن وزارة الاقتصاد الوطني
عضواً
5. ممثل عن وزارة الحكم المحلي
عضواً

مادة (12)

سياسة تخمين الأراضي الحكومية:

1. يتم تقدير قيمة الأرض الحكومية من قبل لجنة التخمين.
2. يحق للمستثمر الاعتراض للجنة على قرار لجنة التخمين خلال مدة أقصاها ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ التخمين.
3. في مقابل قيمة الأرض المتفق عليها تكون للوزارة حصة من المشروع الاستثماري (مشاركة) أو إقامة مشروع آخر للحكومة (مقايضة) أو (إيجار).

الفصل الرابع

لجنة الاستثمار العقاري

مادة (13)

تشكل لجنة دائمة لمتابعة الاستثمار العقاري في فلسطين لا تقل درجة العضو فيها عن مدير عام أومن في حكمه وذلك على النحو التالي:

1. ممثل عن وزارة الأشغال العامة والإسكان رئيساً
2. ممثل عن وزارة المالية نائباً للرئيس
3. ممثل عن وزارة الاقتصاد الوطني عضواً
4. ممثل عن وزارة الحكم المحلي عضواً
5. ممثل عن سلطة الاراضي عضواً

مادة (14)

تتولي اللجنة القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

1. الإشراف على وضع وتقييم السياسات الاستثمارية العقارية تبعاً للخطة الاستراتيجية للسلطة الوطنية.

2. تتسبب حزمة حوافز وإعفاءات إضافية للمشروع إلى مجلس الوزراء للمصادقة عليها.
3. متابعة أية تشريعات قد تقيد أي حقوق أو ضمانات نص عليها هذا النظام أو تحد منها أو تمس بها ورفع الاقتراحات والتوصيات المتعلقة بتعديلها إلى مجلس الوزراء لإقرارها حسب الأصول.
4. الإشراف على إصدار دليل فرص الاستثمار العقاري في فلسطين وتحديثه سنوياً بحيث تصدر النسخة المحدثة في يناير من كل عام.
5. الإشراف على إنشاء سجل الاستثمار العقاري والاحتفاظ به.
6. إقرار الخطط والبرامج التي تساهم في توفير المناخ الاستثماري المناسب.
7. إقرار المواد والنشاطات الترويجية الهادفة إلى استقطاب الاستثمار في فلسطين.
8. الإشراف على برامج العناية بالاستثمارات القائمة والعمل على حل كافة المشاكل التي تعترض مزاوله نشاطها وإنتاجها.

9. دراسة المشاريع الخاصة بالاستثمار العقاري.

مادة (15)

للجنة أن ترفض أي مشروع في حال مخالفته للشروط الواردة في هذا النظام.

مادة (16)

يحق للجنة التنسيب لمجلس الوزراء بوقف سريان الحوافز والإعفاءات والتسهيلات الممنوحة للمشروع كلياً أو جزئياً في حال عدم قيام المستثمر بتنفيذ الشروط الواردة في هذا النظام.

مادة (17)

تعقد اللجنة اجتماعها بدعوة من رئيسها ويكون اجتماعها قانونياً بحضور ثلاثة من أعضائها على الأقل على أن يكون رئيسها من بينهم، وتتخذ قراراتها بالأغلبية المطلقة وفي حال تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي صوت الرئيس معه.

مادة (18)

للجنة أن تستعين بمن تراه مناسباً من الخبراء والفنيين المختصين لمساعدتها في أداء مهامها، ولمجلس الوزراء وبناءً

على تنسيب الوزير منح أولئك الخبراء والفنيين مكافآت مالية تناسب والأعمال التي قاموا بها.

مادة (19)

تخضع توصيات هذه اللجنة لتصديق مجلس الوزراء ويتولى الوزير توقيع الاتفاقيات والتعاقدات لتنفيذ القرارات الصادرة عنها.

الفصل الخامس

السياسات المالية العامة للاستثمار

مادة (20)

تقوم سياسة الوزارة بالتعامل مع المستثمرين وفق الآتي:

1. المشاركة.
2. المقايضة.
3. الإيجار.

المشاركة

مادة (21)

يتم تحديد النسبة من المشروع العقاري التي ستحصل عليها الوزارة بعد تخمين قيمة الأرض وتقدير تكلفة الإنشاء طبقاً

للمواصفات الفنية المتفق عليها وشروط التعاقد المبرمة بين الطرفين.

مادة (22)

تُقدم كافة التسهيلات في الدوائر والجهات الرسمية عند قيام المستثمر باستخراج كافة الرخص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع من الجهات المختصة على أن يقوم المستثمر بتحمل كافة الرسوم والمصاريف، كما يلتزم باستخدام ما يلزم من عماله لتنفيذ المشروع واستئجار ما يلزم من آلات وشرء ما يلزم من مواد ودفع ما يستحق من أجر وأجرة وثمان وأقساط تأمين وخلافه.

مادة (23)

يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع خلال المدة المتفق عليها مع الوزارة، وفي حال تخلفه عن ذلك يصبح ملزماً بدفع العطل والضرر الناتج عن التأخير، ويحق للوزارة فسخ العلاقة التعاقدية ويتحمل المستثمر كافة التعويضات والمصاريف الناتجة عن ذلك حسب شروط العقد.

مادة (24)

يتم تحديد النسبة سواءً كانت عينية أو مادية التي ستحصل عليها الوزارة بعد تخمين قيمة الأرض وتقدير تكلفة الإنشاء طبقاً للمواصفات الفنية المتفق عليها وشروط التعاقد المبرمة بين الطرفين.

مادة (25)

يكون المستثمر ضامناً للمنشآت المكونة للمشروع العقاري من تلف كلي أو جزئي أو عند ظهور عيب فني في المنشأة لمدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ الاستلام النهائي للمباني المذكورة.

الإيجارة

مادة (26)

يتولى الوزير التوقيع على عقد الإيجار الخاص بالاستثمار العقاري بعد التصديق عليه من مجلس الوزراء.

مادة (27)

على المستأجر الالتزام بشروط عقد الإيجار وألا يستثمر الأرض المؤجرة إلا وفق المخططات الهيكلية المعتمدة وفق الغرض المخصص له والمبين في عقد الإيجار أو قرار التخصيص.

مادة (28)

تدفع قيمة بدل الإيجار سنوياً وعلى وجه السلف مع زيادة سنوية تراكمية بواقع 5% من قيمة بدل الإيجار.

مادة (29)

تنتقل ملكية المشروع الاستثماري بعد انتهاء مدة العقد إلى الوزارة وعلى المستأجر تسليمها فور انتهاء مدة عقد الإيجار.

مادة (30)

ينتهي الإيجار بأحد الأسباب الآتية:

- 1- انتهاء مدة العقد.
- 2- مخالفة شروط العقد.
- 3- زوال الشخصية الاعتبارية إذا كان المستأجر يتمتع بها.
- 4- فسخ العقد من قبل المؤجر أو المستأجر لاستحالة تنفيذه.
- 5- تحقق العذر الطارئ الذي يجعل تنفيذ العقد مرهقاً.
- 6- أي سبب آخر يحول دون استمرار عقد الإيجار.

مادة (31)

1. يُلزم المستثمر بمسك حسابات نظامية للمشروع معتمدة من مدقق حسابات رسمي.
2. يُلزم المستثمر بتطبيق كافة القوانين الفلسطينية ذات العلاقة.
3. يلتزم المستثمر باتباع النظام المالي الفلسطيني.
4. يتحمل المستثمر كافة الحقوق المترتبة للمنتفعين من المشروع في حالة إخلاله بشروط المشروع أو ارتكاب أية مخالفات قانونية.

مادة (32)

إذا تمنع المستأجر من تسليم المشروع الاستثماري عقب إنتهاء عقد الإيجار وجب إخلاءه بالطرق الإدارية.

مادة (33)

في حال نشوء أي خلاف أو نزاع فيما بين المستثمر والوزارة حول تفسير أو تطبيق عقد الاستثمار يحال الأمر إلى التحكيم الفلسطيني أو اللجوء إلى المحاكم الفلسطينية.

الفصل السادس

أحكام ختامية

مادة (34)

يصدر الوزير القرارات والتعليمات اللازمة بشأن تنفيذ هذا النظام.

مادة (35)

يلغي كل ما يتعارض مع أحكام هذا النظام.

مادة (36)

على الجهات المختصة كافة -كل فيما يخصه- تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة غزة بتاريخ: 10 من مايو لسنة 2011م

06 من جمادي الثاني لعام 1432هـ

إسماعيل هنية

رئيس مجلس الوزراء