مرسوم رقم (32) لسنة 2020
بشأن
ملكيّة الأراضي التعليميّة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،
وعلى القانون رقم (12) لسنة 2017 بشأن تنظيم المُنشآت الأهليّة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (16) لسنة 2017 بشأن مُؤسّسة صُندوق المعرفة وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصّة في إمارة دبي،
وعلى أمر تأسيس مجلس بلديّة دبي لسنة 1961،
وعلى الأمر الصّادر بتاريخ 18 مارس 2007 بتحويل ملكيّة الأراضي التعليميّة لمُؤسّسة صُندوق المعرفة،
وعلى التشريعات المُنشِئة والمُنظِّمة للمناطق الحُرّة في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

التعريفات
المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا المرسوم، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.
الحُكومة : حُكومة دبي.
الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.
البلديّة : بلديّة دبي.
المُؤسّسة : مُؤسّسة صُندوق المعرفة.
الأرض التعليميّة : الأرض الممنوحة من السُّلطة المُختصّة في الإمارة، الصّادر بها خرائط موقعيّة، والمُصنّفة تخطيطيّاً للاستعمال للأغراض التعليميّة سواءً الأكاديميّة أو المِهَنِيّة.
المُطوِّر العقاري : أي جهة مُرخّص لها بمُزاولة أعمال التطوير العقاري في الإمارة، سواءً كانت مملوكة كُلّياً أو جُزئيّاً للحُكومة، يتم منحها قِطعة من الأرض من

السُلطة المُختصّة في الإمارة لأغراض التطوير العقاري، ويكون من بينِها الأرض التعليميّة.

الجِهة الحُكوميّة : وتشمل الدوائر الحُكوميّة والهيئات والمُؤسّسات العامّة والمجالس والسُلطات، وأي جهة عامّة أخرى تابِعة للحُكومة، بما في ذلك السُلطات المُشرِفة على مناطق التطوير الخاصّة والمناطق الحُرّة.

نقل ملكيّة الأراضي التعليميّة

المادة (2)

أ- بالإضافة إلى الأراضي التعليميّة المشمولة بالأمر الصّادر بتاريخ 18 مارس 2007 المُشار إليه، تُنقل إلى المُؤسّسة ملكيّة الأراضي التالية:

1. الأراضي التعليميّة الممنوحة للجِهات الحُكوميّة، بما في ذلك الأراضي التي تم تأجيرها أو السّماح للغير باستغلالها أو تطويرها من قِبل تلك الجِهات.
2. الأراضي التعليميّة الممنُوحة للمُطوّرين العقاريين، بما فيها الأراضي التي تم تأجيرها من قِبلِهم للغير أو السّماح لهُم باستغلالها أو تطويرها.
3. الأراضي التعليميّة الفضاء الممنوحة للأفراد والجِهات الخاصّة، بانقضاء (5) خمس سنوات على المِنحة دون استغلالها أو إيقاف النّشاط التعليمي بشكل نِهائي في هذه الأراضي أو عِند انتهاء الغرض من تخصيصِها.
4. الأراضي التعليميّة التي تم تخصيصها للجِهات الحُكوميّة الاتحاديّة أو للجاليات الأجنبيّة أو المُنشآت الأهليّة أو غيرِها من الجِهات، بانقضاء (5) خمس سنوات على تخصيصها دون استغلالها أو إيقاف النّشاط التعليمي بشكل نِهائي في هذه الأراضي أو عِند انتهاء الغرض من تخصيصِها.
5. الأراضي التعليميّة المُخصّصة للمُنشآت الأهليّة في حال انتِفاء صِفتها كمُنشأة لا تهدُف إلى تحقيق الرّبح.
6. الأراضي الفضاء التي يتم تخصيصها للأغراض التعليميّة بعد العمل بأحكام هذا المرسوم من الجِهات المعنيّة في الإمارة، بما في ذلك الأراضي الواقِعة تحت إشراف المُطوّرين العقاريين.

ب- تُستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة الأراضي التالية:

1. الأراضي التعليميّة الممنوحة للجِهات الحُكوميّة التعليميّة.
2. الأراضي التعليميّة الواقِعة ضمن المناطق التعليميّة، كمدينة دبي الأكاديميّة وقرية المعرِفة.

3. الأراضي التعليميّة المُحمّلة بأي رهونات عقاريّة أو التزامات ماليّة، متى كانت هذه الرُّهونات والالتزامات تفوق الفائِدة المرجُوّة من نقل ملكيّتها إلى المُؤسّسة، ما لم تتمسّك المُؤسّسة بنقل ملكيّتها لها.
4. الأراضي ذات الاستعمال المُشترك، في حال ما إذا كان هُناك جُزء من استعمالاتها للأغراض التعليميّة.

الأراضي التعليميّة الممنوحة للمُطوِّرين العقاريين

المادة (3)

أ- على الرّغم مِمّا ورد في البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (2) من هذا المرسوم، يجوز للمُطوِّرين العقاريين الاحتفاظ بالأراضي التعليميّة التي مُنِحَت لهُم قبل العمل بهذا المرسوم، في مُقابِل التزامِهِم بسداد ما قيمتُه (75٪) من القيمة السُّوقيّة لِكُل أرض تعليميّة لصالح المُؤسّسة.

ب- على المُطوِّر العقاري سداد القيمة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة على أقساط سنويّة، ولِمُدّة لا تزيد على (34) أربعٍ وثلاثين سنة.

ج- تتولّى الدائرة خلال مُدّة لا تزيد على (3) ثلاثة أشهُر من تاريخ العمل بهذا المرسوم، تحديد القيمة السُّوقيّة الحاليّة للأراضي التعليميّة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يتِم الاعتداد بهذه القيمة لغايات استيفاء النِّسبة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وحتى السّداد التام.

د- تُنقل إلى المُؤسّسة ملكيّة الأراضي التعليميّة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال عدم التزام المُطوِّر العقاري بسداد النِّسبة المُحدّدة في تلك الفقرة، وتُعتبر المبالغ المُسدّدة من المُطوِّر العقاري للمُؤسّسة في هذه الحالة غير مُستردّة.

هـ- يلتزم المُطوِّرون العقاريّون بعدم تعديل استعمال الأراضي التعليميّة المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إلا بعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة على ذلك من المُؤسّسة والجِهات الحُكوميّة المعنيّة، ووفقاً للمعايير التخطيطيّة المُعتمدة في هذا الشأن.

آليّة نقل ملكيّة الأراضي التعليميّة

المادة (4)

أ- تتولّى المُؤسّسة بالتنسيق مع البلديّة والدائرة والسُلطات المُشرِفة على مناطق التطوير الخاصّة والمناطق الحُرّة، حصر جميع الأراضي التعليميّة المشمولة بأحكام المادتين (2) و(3) من هذا المرسوم.

ب- على الجِهات الحُكوميّة المشمولة بأحكام المادة (2) من هذا المرسوم، تزويد المُؤسّسة بعُقود الإيجار والاستغلال التي أبرمتها مع الغير خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا المرسوم.

ج- على المُطوّرين العقاريين المشمولين بأحكام المادة (2) من هذا المرسوم، تزويد المُؤسّسة والبلديّة بالبيانات والمعلومات الفنّية المُتعلّقة بالأراضي التعليميّة العائِدة لهُم، بما في ذلك خرائِط ومُخطّطات هذه الأراضي، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا المرسوم.

د- على المُطوّرين العقاريين المشمولين بأحكام المادة (3) من هذا المرسوم، إشعار المُؤسّسة برغبتِهِم في الاحتفاظ بالأراضي التعليميّة، خلال فترة لا تزيد على (6) ستّة أشهُر من تاريخ تحديد القيمة السُوقيّة لهذه الأراضي التعليميّة من الدائرة، وإلا كان للمُؤسّسة البدء في اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكيّة هذه الأراضي التعليميّة لها.

هـ- تتولى الدائرة وعلى نفقة المُؤسّسة ما يلي:

1. نقل ملكيّة الأراضي التعليميّة المشمولة بأحكام المادة (2) من هذا المرسوم إلى المُؤسّسة.
2. نقل ملكيّة الأراضي التعليميّة المشمولة بأحكام المادة (3) من هذا المرسوم، في حال عدم التزام أي من المُطوّرين العقاريين بسداد النِّسبة المُحدّدة في الفقرة (أ) من المادة (3) من هذا المرسوم وحتى السداد التام.

إبرام الاتفاقيّات

المادة (5)

لغايات ضمان تنفيذ أحكام هذا المرسوم، تُبرِم المُؤسّسة مع المُطوّر العقاري اتفاقيّة، يتحدّد بمُوجبِها حُقوق والتزامات طرفيْها، وعلى وجه الخُصوص ما يلي:

1. آليّة تحديد القيمة السُوقيّة للأرض التعليميّة.
2. آليّة تزويد المُؤسّسة بالبيانات والمعلومات الفنّية المُتعلّقة بالأرض التعليميّة.
3. آليّة سداد المُطوّر العقاري للنِّسبة المُحدّدة في الفقرة (أ) من المادة (3) من هذا المرسوم في حال قرّر المُطوّر العقاري الاحتفاظ بالأرض التعليميّة.

4. آليّة تنفيذ الالتزامات والحُقوق المُترتّبة على الأرض التعليميّة إن وجِدت، بما في ذلك آليّة سداد رُسوم الخدمات المُقرّرة للمُطوِّر العقاري على الأرض التعليميّة، وعُقود الإيجار والاستغلال المُبرمة من قِبَل المُطوِّر العقاري على الأرض التعليميّة، وغير ذلك من المسائِل الأخرى ذات العلاقة.
5. آليّة التعامُل مع الأراضي التعليميّة العائِدة للمُطوِّرين العقاريين التي يتم إبرام عُقود تطويريّة مُشتركة مع مُطوِّرين عقاريين آخرين بشأنِها.
6. آليّة تحمُّل الرُّسوم المُستحقّة للمُطوِّر العقاري على الأرض التعليميّة في حال نقل ملكيّتها للمُؤسّسة.
7. آليّة صِيانة البُنية التحتيّة للأراضي التعليميّة التي يتم نقل ملكيّتها للمُؤسّسة، وتكاليف هذه الصِّيانة.
8. آليّة تطوير الأراضي التعليميّة، بما في ذلك تحديد نوع المُؤسّسة التعليميّة المطلوب شغلها لهذه الأراضي والأشخاص والجنسيّات المُستهدفين مِنها، وغير ذلك من المسائِل التنظيميّة ذات العلاقة.
9. أي مسائِل أخرى ذات صِلة بالأرض التعليميّة يتم الاتفاق عليها بين المُؤسّسة والمُطوِّر العقاري.

الحلول في عُقود الإيجار والاستغلال

المادة (6)

اعتباراً من تاريخ العمل بهذا المرسوم، تحِل المُؤسّسة محل الجِهات الحُكوميّة والمُطوِّرين العقاريين في عُقود إيجار واستغلال الأراضي التعليميّة المشمولة بأحكام هذا المرسوم بعد نقل ملكيّتها للمُؤسّسة.

النّشر والسّريان

المادة (7)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 نوفمبر 2020م

الموافـــــــــق 9 ربيع الثاني 1442هـ