



العدد: ٧١١
التاريخ: ٢٠٢٦/٢/١

الى/ المواطنين الراغبين بشراء وحدات سكنية في المشاريع الاستثمارية السكنية الممنوحة اجازات استثمارية
من هيئتنا

م/ اعام

تحية طيبة...

إشارة الى تعليمات رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ والخاصة ب(بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية)
المنشورة في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٨٥٥ في ٢٠٢٦/١/١٢) في (المادة ٣) منها والتي تنص على (يلتزم
المستثمر بسعر الوحدة السكنية المثبت في دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة قبل منح إجازة الاستثمار والمصادق
عليها من هيئة الاستثمار المعنية ويثبت في عقد الاستثمار) للتفضل بالاطلاع على كافة الفقرات الخاصة في التعليمات
أعلاه والعمل بها في حال شراء وحدة سكنية من المستثمرين الممنوحين اجازات استثمار من هيئتنا .

مع التقدير....

المرافقات :

نسخة من التعليمات أعلاه .

المهندس

رعد جون الخزومي

المدير العام / رئيس مجلس الإدارة وكالة

٢٠٢٦/٢/١

نسخة منه الى :

- مكتب السيد رئيس الهيئة / للتفضل بالاطلاع ... مع التقدير .
- مكتب السيد نائب رئيس الهيئة/للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير.
- قسم العلاقات العامة /للتفضل بالعلم ونشر الكتاب أعلاه على الموقع الرسمي للهيئة .. مع التقدير
- لجنة الوحدات السكنية/للتفضل بالعلم والمتابعة .. مع التقدير.
- القسم القانوني/شعبة الدراسات والتطوير .



الوقائع العراقية

وهقايعى عىراقى

الجريدة الرسمية لجمهورية العراق

رؤژنامهى فهرمى كؤمارى عىراق



تصدر عن وزارة العدل

وهزارهتى داد دهري دهكات

العدد

٤٨٥٥

(سنة ٢٠٢٦)

- مرسوم جمهورى رقم (٥٩) لسنة ٢٠٢٥ .
- قرار صادر عن المحكمة الاتحادية العليا المرقم (٢٢٥/اتحادية/٢٠٢٥) في ٢٤/١٢/٢٠٢٥ .
- تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ .
- تعليمات مهام وتقسيمات تشكيلات هيئة حقوق ذوي الاعاقة والاحتياجات الخاصة رقم (١) لسنة ٢٠٢٦ .

العدد ٤٨٥٥ ٢٣ رجب ١٤٤٧هـ / ١٢ كانون الثاني ٢٠٢٦ م السنة السابعة والستون
رقمه ٤٨٥٥ ٢٣ رجب ١٤٤٧هـ / ١٢ كانونى دووم ٢٠٢٦ ز سالى شهست و جهوهمين

الفهرس

الرقم	الموضوع	الصفحة
-------	---------	--------

مراسيم جمهورية

٥٩	تعيين السيد هيثم عزيز عادم بمنصب محافظ ذي قار	١
----	---	---

قرارات

(٢٢٥/اتحادية/٢٠٢٥)	صادر عن المحكمة الاتحادية العليا	٢
--------------------	----------------------------------	---

تعليمات

١	بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية	٥
١	تعليمات مهام وتقسيمات تشكيلات هيئة حقوق ذوي الاعاقة والاحتياجات الخاصة	٩

تعليمات

استناداً إلى أحكام الفقرة (و) من البند (ثانياً) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ .
أصدرنا التعليمات الآتية :-

رقم (١) لسنة ٢٠٢٥

تعليمات

بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية

المادة -١- يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بتشييد الوحدات السكنية خلال المدة المحددة في اجازة الاستثمار والعقد المبرم معه .

المادة -٢- أولاً - يكون بيع الوحدات السكنية إلى العراقيين حصرياً .

ثانياً - يجوز إيجار الوحدات السكنية للعراقيين أو غير العراقيين وفقاً للقانون .

المادة -٣- يلتزم المستثمر بسعر الوحدة السكنية المثبت في دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة قبل منح اجازة الاستثمار، والمصادق عليها من هيئة الاستثمار المعنية ويثبت في عقد الاستثمار.

المادة -٤- يلتزم المستثمر بتقديم العقد المقترح ابرامه مع المستفيد الى هيئة الاستثمار المعنية واعتماده بعد موافقة الهيئة عليه .

المادة -٥- أولاً- للمستثمر حق البيع على الخارطة و توقيع عقود بيع الوحدات السكنية في المشروع على ان ينجز ما لا يقل عن (٢٥%) خمسة وعشرين بالمئة من المشروع الكلي بما فيها البنى التحتية، وفتح حساب ضمان وفق ضوابط مسك حساب التطوير العقاري الصادرة عن البنك المركزي .

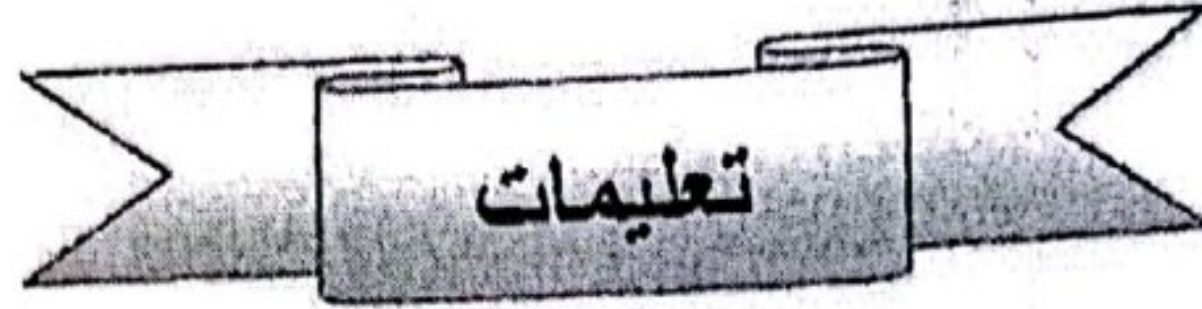
ثانياً- اذا تم تنفيذ المشروع على شكل مراحل فللمستثمر توقيع عقود بيع الوحدات السكنية لكل مرحلة بعد انجاز نسبة (٢٥%) خمسة وعشرين بالمئة منها على ان لا يتعدى البيع الى المرحلة التي تليها الا بعد انجاز المرحلة السابقة وفقاً لما يأتي :-

١ - قيام المستثمر بفتح حسابات مصرفية لدى أحد المصارف المعتمدة من البنك المركزي وبموجب اتفاق يبرم بين المستثمر والمصرف لإيداع

٢٠٢٦/١/١٢

(٥)

الوقائع العراقية - العدد ٤٨٥٥



المبالغ المستوفاة من المشتريين العراقيين ، على أن تكون تلك الحسابات مخصصة لأغراض المشروع حصرياً .

ب - للمستثمر حق إدارة الحساب المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذا البند لأغراض تنفيذ المشروع والصرف على جميع متطلباته المختلفة بالتنسيق مع المصرف من دفعات للمقرضين ومقدمي الخدمات والمقاولين ومصاريف تصميم وإنشاء البنية التحتية الداخلية وتكاليف تصميم إدارة المشروع ، على أن يقدم المستثمر حساباً شهرياً بالمبالغ المصروفة للهيئة .

ج - تحويل المبلغ المتبقي عن كل وحدة سكنية مكتملة الإنشاء مع مرافقها في هذا الحساب لمصلحة المستثمر بأشعار من الهيئة ماثحة الإجازة مع الاحتفاظ بنسبة (٥%) خمسة من المئة من قيمة كل وحدة سكنية ولا يتم إطلاقها إلا بعد مرور مدة الصيانة إلا إذا كان المستثمر قد قدم كفالة حسن الأداء.

د - للمستثمر تحويل أية أرباح متحققة عن أعمال المشروع وفقاً للقانون خلال مدة تنفيذه من هذا الحساب أو الحسابات الأخرى وبتأييد من الهيئة ماثحة الإجازة على أن تكون تلك الأرباح ظاهرة في الحسابات الختامية المدققة من مراقب حسابات مجاز.

ثالثاً - يتضمن اتفاق فتح حساب الضمان بين المستثمر والمصرف والهيئة ماثحة الإجازة شروط إدارة حساب الضمان وتفصيله وتودع نسخة من هذا الاتفاق لدى كل طرف.

رابعاً - لا يحق للمصرف الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالحه أو لصالح دائني المستثمر إلا بموجب قرار حكم مكتسب الدرجة القطعية، ولا تمثل الأموال المودعة بالحساب ضماناً لدائني المستثمر إلا إذا كانت واجبة السداد إليهم وفقاً لمراحل تقدم العمل وفقاً للقانون .

تعليمات

المادة ٦- يلتزم المستثمر بما يأتي :-

- أولاً- الإعلان عن بيع الوحدات السكنية وعدم احتكارها والمضاربة عليها.
- ثانياً- تضمين العقود الخاصة ببناء الوحدات السكنية بمدة صيانة لا تقل عن سنة من تاريخ تسليمها إلى المشتري .
- ثالثاً- تقديم تقارير شهرية للهيئة المانحة للإجازة عن موقف التسويق.
- رابعاً- تسليم الوحدة السكنية إلى المشتري ونقل ملكيتها إليه في دائرة التسجيل العقاري المختصة.
- خامساً- الامتناع عن البيع من الباطن إلى اشخاص تربطهم صلة به .
- سادساً - تزويد الهيئة مانحة الاجازة بنسخة من عقود بيع الوحدات السكنية ومستمسكات المستفيد خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ ابرام العقد .

المادة ٧- يسلم المأجور الى المستأجر بعد توقيع عقد الايجار معه .

المادة ٨- أولاً - يلتزم المستأجر بما يأتي :-

- أ - اخلاء المأجور وتسليمه عند انتهاء مدة ايجاره كما تسلمه .
 - ب - عدم استعمال العقار الذي استأجره لغير الغرض المتفق عليه في عقد الايجار .
 - ج - عدم اجراء أي تغييرات في المأجور الا بعد موافقة المستثمر .
- ثانياً - اذا خالف المستأجر شروط العقد فيتم اذاره وفسخ العقد والمطالبة بالتعويض.

المادة ٩- اذا انتقلت ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً إلى مستثمر آخر فيحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه وفق القانون والاتفاق المبرم معه .

المادة ١٠- تكون العملة العراقية هي المعتمدة في تسديد بدل الشراء وأقساط الوحدات السكنية .



المادة - ١١ - يكون سعر الوحدة السكنية معياراً للمنافسة عند التقديم للمشاريع السكنية مع مراعاة استيفاء شروط الإحالة الأخرى ومواصفات ومعايير الإسكان وفقاً للقانون.

المادة - ١٢ - تُشكل في كل هيئة لجنة أو أكثر لمتابعة تنفيذ احكام هذه التعليمات واعداد تقارير دورية ترفع الى مجلس الإدارة .

المادة - ١٣ - لا تسري احكام هذه التعليمات على المشيدات التجارية الخدمية في المشروع السكني.

المادة - ١٤ - تنفذ هذه التعليمات من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية .

أ.د حيدر محمد مكية

رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار/وكالة