خلال إلقاء بيان وزارته ورده على أسئلة أعضاء مجلس الشورى

خميس العلوي يتناول الأهداف والسياسات المعتمدة لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه في خطة التنمية السابعة

■ رفع سقف المساعدة السكنية من ١٠ آلاف إلى ١٥ ألف ريال وإقامة «١٣٩٩» وحدة سكنية تنفيذاً للمكرمات السامية

تغطية :
خالد العامري – سهيل النهدي – ميساء الهنائي
«تصوير: إبراهيم الشكيلي»

■ خميس العلوي خلال القاء بيان وزارته في مجلس الشورى أمس. وقد ترأس الجلسة رئيس المجلس

■ عقد مجلس الشورى أمس جلسته الثالثة عشرة من دور الانعقاد السنوي الرابع (٢٠٠٦–٢٠٠٧م) من الفترة الخامسة للمجلس برئاسة معالي الشيخ عبدالله بن علي القتبي رئيس مجلس الشورى وبحضور أصحاب السعادة أعضاء المجلس والأمين العام للمجلس ، وقد خصص المجلس جلسته لبيان معالي الدكتور خميس بن مبارك العلوي وزير الإسكان والكهرباء والمياه الذي ألقى بيان وزارته أمام المجلس حول الأهداف والسياسات المعتمدة لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه في خطة التنمية السابعة (٢٠٠٦ – ٢٠١٠م) لقطاع الإسكان وإجراءات منح الأراضي السكنية والتجارية والصناعية في صدد التعديلات الأخيرة على قانون منح الأراضي الحكومية والسياسات وأنظمة وإجراءات الاستثمار في المجال العقاري لغير العمانيين .

وقال معاليه في البيان : يسعدني أن ألتقي بكم للحديث عن أهداف وخطط وبرامج الحكومة ممثلة في وزارة الإسكان والكهرباء والمياه لقطاع الإسكان في ضوء المحاور التالية :

أولاً: الأهداف والسياسات المعتمدة لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه في خطة التنمية الخمسية السابعة (٢٠٠٦–٢٠١٠م).

ثانياً: إجراءات منح الأراضي في ضوء التعديلات الأخيرة على نظام استحقاق الأراضي الحكومية.

ثالثاً: سياسات وأنظمة وإجراءات الاستثمار في المجال العقاري لغير العمانيين.

وأنتهز هذه الفرصة لأعبر لكم عن شكري وتقديري لما يبذله مجلسكم الموقر من جهود ملموسة في دعم مسيرة الحكومة متطلعاً إلى أن نتوصل إن شاء الله جميعاً من خلال آرائكم ومقترحاتكم العملية والبناءة إلى تحسين مستوى ما تقدمه من خدمات.

المحور الأول : الأهداف والسياسات المعتمدة لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه في خطة التنمية الخمسية السابعة (٢٠٠٦–٢٠١٠م).

أولاً: المساعدات السكنية

الهدف: العمل على استفادة أكبر عدد من الأسر من برنامج المساعدات السكنية.

بناءً عليه فقد تم بناء وصيانة (١٠٣٢) ألف واثنين وثلاثين وحدة سكنية بمختلف محافظات ومناطق السلطنة خلال الفترة من (٢٠٠١–٢٠٠٥م) باعتمادات مالية بلغت ٦,٤٤٠,٠٥٩ (ستة ملايين وأربعمائة وأربعين ألفاً وتسعة وخمسين ريالاً عمانياً)، هذا بالإضافة إلى تنفيذ (٢٨٦٤) ألفين وثمانمائة وأربعة وستين وحدة سكنية مع مرافقها باعتمادات مالية قدرها ٤٢,١٥٠,٨٩٠ (اثنان وأربعون مليوناً ومائة وخمسون ألفاً وثمانمائة وتسعون ريالاً عمانياً) خارج اعتمادات الخطة الخمسية السادسة، وبالرغم من أن البرنامج حقق دعماً للأسر المستهدفة لكن هناك الكثير من الطلبات المسجلة حتى نهاية عام ٢٠٠٥م والبالغ عددها (٢٠١٦٢) عشرين ألفاً ومائة واثنين وستين طلباً، ومن أجل الإسراع في التعامل مع تلك الطلبات فقد عملت الحكومة ممثلة في الوزارة خلال الخطة الخمسية السابعة (٢٠٠٦–٢٠١٠م) على : تحديث قاعدة البيانات الخاصة بجميع الحالات المسجلة لمعرفة الأسر التي تنطبق عليها شروط البرنامج وتحديد أولوية التنفيذ من خلال نتائج المسح الميداني الجاري تنفيذه حالياً في مختلف محافظات ومناطق السلطنة .

رفع سقف المساعدة السكنية من ١٠ آلاف ريال عماني إلى ١٥ ألف ريال عماني بداية من عام ٢٠٠٧م وذلك نتيجة لارتفاع أسعار مواد البناء ووعورة الطبيعة الجغرافية لبعض المناطق.

«٦٩٣٤٦» قطعة أرض بمختلف الاستعمالات تم منحها خلال عام ٢٠٠٦م في محافظات ومناطق السلطنة

وفي هذا الإطار واستمرارا لما تم إنجازه فقد تم خلال عام ٢٠٠٦م البدء في تنفيذ (١٣٩٩) ألف وثلاثمائة وتسعة وتسعين وحدة سكنية مع المرافق العامة باعتمادات مالية بلغت ٣٧,٧٥٣,٦٢٥ (سبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وثلاثة وخمسين ألفاً وستمائة وخمسة وعشرين ريالاً عمانياً) تنفيذاً للمكرمات السامية التي تفضل بها حضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم – حفظه الله ورعاه – للأُسر المستحقة أثناء جولات جلالته السنوية، وبذلك فقد وصلت الاعتمادات المالية إلى ٩٢,٧٥٣,٦٢٥ (اثنين وتسعين مليونا وسبعمائة وثلاثة وخمسين ألفاً وستمائة وخمسة وعشرين ريالاً عُمانياً)، ومع ذلك فإن البرنامج لم يخل من بعض الصعوبات من أهمها : تزايد ظاهرة إحجام المقاولين عن الدخول في المناقصات الخاصة بعملية تنفيذ المشاريع الإسكانية نظراً لارتفاع أسعار مواد البناء، بالإضافة إلى مشاكل وصعوبات الطبيعة الجغرافية عند تنفيذ بعض حالات المساعدات السكنية، وللحد من هذه المشكلة تم الاجتماع بالمقاولين في محاولة لتذليل الصعاب التي تواجههم والتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية لتمكينهم من الحصول على التسهيلات اللازمة، ولا يفوتني في هذا المجال أن أتوجه بالشكر إلى رجال الأعمال والشركات والمؤسسات الحكومية الذين كان لهم دور إيجابي في دعم برنامج المساعدات السكنية من خلال تمويل بناء (٢٥٨) وحدة سكنية للمستفيدين في مختلف محافظات ومناطق السلطنة والشكر كذلك للهيئة العمانية للأعمال الخيرية على ما تقوم به من جهود متواصلة والذي يؤكد عمق التكافل والترابط بين أبناء الشعب العماني ونتطلع إلى مزيد من التعاون في هذا الجانب.

«٧٣٢» أسرة استفادت من برنامج القروض السكنية الميسرة بدون فوائد خلال الفترة «٢٠٠١-٢٠٠٥م»

■ خميس العلوي يرد على أسئلة وتعقيبات الأعضاء

ثانياً: القروض السكنية

الهدف: تقليص عدد حالات الانتظار في طلبات القروض الميسرة.

بلغ عدد الأسر المستفيدة من برنامج القروض السكنية الميسرة بدون فوائد خلال الفترة (٢٠٠١–٢٠٠٥م) (٧٣٢) أسرة باعتمادات مالية بلغت ٨,٩١١,٦٢٠ (ثمانية ملايين وتسعمائة وأحد عشر ألفا وستمائة وعشرين ريالاً عمانيا) وبمعدل سنوي قدره (١٤٧) أسرة ، وقد صاحبه انخفاض في معدل استرداد القروض السكنية بدون فوائد لبعض المستفيدين من البرنامج إلا أنه بتنفيذ المكرمة السامية لمولانا حضرة صاحب الجلالة–حفظه الله ورعاه– في عام ٢٠٠٦م فقد تم التخفيف من عبء هذه القروض على المستفيدين وذلك من خلال إعفاء (١٤١) أسرة ممن تبقى عليهم مبلغ قدره ٣ آلاف ريال عماني فما دون، بالإضافة إلى إعفاء (٢٧٥٢) ألفين وسبعمائة واثنين وخمسين أسرة بواقع (٥٠٪) من المبالغ المتبقية عليهم ، وقد وصل إجمالي المبالغ التي تم إعفاء أصحابها منها ١٣,٣٢٣,٤٤٦ (ثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وأربعمائة وستة وأربعين ريالاً عمانياً) .

اعتماد مبلغ وقدره (٧) ملايين ريال عماني لاستغلالها في عامي ٢٠٠٦ و٢٠٠٧م وتقوم الوزارة حالياً بالتنسيق مع وزارة الاقتصاد الوطني بدراسة بدائل أخرى لتسريع تمويل البرنامج وتعزيز مخصصاته المالية لسنوات الخطة المتبقية(٢٠٠٨–٢٠١٠م)، وقد بلغ عدد الأسر المستفيدة من البرنامج خلال عام ٢٠٠٦م (٨٥) أسرة باعتمادات مالية بلغت ١,٠٧٣,١٦٧ (مليوناً وثلاثة وسبعين ألفاً ومائة وسبعة وستين ريالاً عمانياً) .

ثالثاً: طلبات الأراضي:

الهدف: توفير الأراضي المخططة لمختلف الاستعمالات من أجل تلبية متطلبات التنمية العمرانية والمساهمة في تنويع مصادر الدخل الوطني.

قامت الوزارة خلال عام ٢٠٠٤م بإجراء حصر شامل لجميع طلبات الأراضي المتبقية بمختلف الاستعمالات والمسجلة لديها حتى ذلك العام في محافظات ومناطق السلطنة، والتي قدرت بنحو (١١٧٤٥١) مائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمائة وواحد وخمسين طلباً ، كما حصرت طلبات (٢٠٠٥–٢٠٠٦) حتى وصل عددها (٢٢٦٣٣٥) مائتين وستة وعشرين ألفاً وثلاثمائة وخمسة وثلاثين طلباً منها (٢١٣٦٣) واحد وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وستون طلباً قيد الدراسة و(٣٠١٥٧) ثلاثون ألفاً ومائة وسبعة وخمسون طلباً غير مستوفية لشروط المنح، ولكي تفي الوزارة بجميع الطلبات المسجلة لديها، قامت بتوزيع

(١٧٤٨١٥) مائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وخمس عشرة قطعة أرض بمختلف الاستعمالات خلال الفترة (٢٠٠٤–٢٠٠٦م) في محافظات ومناطق السلطنة منها (٦٩٣٤٦) تسعة وستون ألفاً وثلاثمائة وستة وأربعون قطعة أرض تم منحها خلال عام ٢٠٠٦م، كما تم توفير أراض للاستعمالات السكنية والسكني التجاري بلغت (٢٢٤٥٤) إثنين وعشرين ألفاً وأربعمائة وخمسة وأربعين قطعة أرض وذلك تنفيذاً للمكرمة السامية لأسر الضمان الاجتماعي في جميع محافظات ومناطق السلطنة خلال عام ٢٠٠٥م، ومن الإجراءات التي تبنتها الوزارة في توفير الأراضي وتشجيع الاستمرار في ممارسة الأنشطة المختلفة خلال عام ٢٠٠٦م ما يلي :

حصر جميع الأراضي الصناعية والتجارية المؤجرة بمختلف محافظات ومناطق السلطنة لمعالجة وضع هذه الأراضي وتمليك أصحابها ممن تنطبق عليهم شروط التمليك بالنسبة للمؤجرين لأرض واحدة حيث تم تمليك معظمها لأصحابها وفق الأسس المتبعة.

تخفيض رسوم تغيير استخدامات الأراضي الزراعية وذلك بعد موافقة الجهات المختصة للاستفادة منها في أنشطة أخرى ذات جدوى اقتصادية خاصة في بعض المناطق التي تعاني من ملوحة التربة وقلة مصادر المياه .

أكثر من أربعمائة وتسعة وسبعين مليوناً وخمسمائة ألف ريال مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي خلال الخطة الخمسية السادسة

رابعاً: نشاط التخطيط العمراني

الهدف: تحقيق التوازن في إعداد المخططات التفصيلية لكل مدينة من خلال توفير الأراضي المخططة بمختلف الاستعمالات :

بلغ إجمالي عدد قطع الأراضي في المخططات التفصيلية خلال سنوات الخطة

(٢٠٠١–٢٠٠٥م) (٢٦٤٧٦٩) مائتين وأربعة وستين ألفاً وسبعمائة وتسعة وستين قطعة (مرفق٦) منها (٢٢٨٥٧٨) مائتان وثمانية وعشرون ألفاً

وخمسمائة وثمانية وسبعون قطعة بالاستعمال السكني ، (١٨,٠٣٢) ثمانية عشر ألفاً واثنان وثلاثون قطعة بالاستعمال التجاري والسكني التجاري كما تم توفير

(٢٠٠) موقع لأغراض التنمية السياحية بالإضافة إلى توفير (٣٧٠٦) ثلاثة آلاف وسبعمائة وستة مواقع مناسبة للتوسعات الصناعية، وذلك لتلبية الطلبات المتزايدة على الأراضي بكافة استعمالاتها ، بالإضافة إلى مواقع أخرى تم تخصيصها لاستخدامات متعددة، وعليه فقد حقق نشاط تخطيط المدن والمساحة أهدافه من خلال المساهمة في التنمية العمرانية بمختلف محافظات ومناطق السلطنة.

ومن التحديات التي صاحبت مجال التخطيط خلال سنوات الخطة الخمسية السادسة، كثرة الادعاءات والحيازات والتعدي على الأراضي الحكومية البيضاء مما أثر سلباً على برامج التخطيط العمراني بجانب الطبيعة الجغرافية لبعض مناطق السلطنة التي ساهمت في الحد من إمكانية التوسع في التنمية العمرانية.

تعمل الأمانة العامة للجنة العليا لتخطيط المدن مع الوزارة من خلال الخطة الخمسية السابعة على إعداد الاستراتيجية الوطنية للتنمية العمرانية لتحقيق أهدافها الشاملة والمستدامة وضمان استمرارية التنمية الاقتصادية التي تشهدها البلاد وذلك من خلال إيجاد فرص الاستثمارات في مختلف المحافظات والمناطق وتطوير وتأهيل الخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية، وقد تم الانتهاء من وضع

كثرة الادعاءات والحيازات والتعدي على الأراضي الحكومية البيضاء أثرت سلباً على برامج التخطيط العمراني خلال سنوات الخطة الخمسية السادسة

الدراسات الفنية اللازمة لصياغة الاستراتيجية على المستوى الإقليمي والهيكلي، كما تقوم الأمانة كذلك بالتنسيق مع الوزارة لدراسة وتحديد المواقع لمناسبة بناء الشقق المتعددة بالمبنى السكني وتصل إلى أربعة أدوار ضمن المخططات الجديدة وذلك لمقابلة الطلب المتزايد لإقامة مبان سكنية متعددة الوحدات.

الموافقة على زيادة عدد الأدوار في المباني السكنية التجارية، وقد قامت الأمانة العامة للجنة العليا لتخطيط المدن بالتنسيق مع الوزارة بتحديد المواقع الملائمة لذلك، حيث تم الإعلان عن بعضها وسوف يتم الإعلان عن مواقع أخرى على مراحل إن شاء الله.

إدخال الأنظمة الحديثة في مجال إجراء المسوحات والرفوعات المساحية باستخدام النظام العالمي لتحديد المواقع بتقنية الأقمار الصناعية وذلك قبل القيام بالمسح الميداني وتحديد نقاط التحكم وإحداثيات المواقع وتخطيطها، وتم خلال عام ٢٠٠٦م تخطيط (٧٨٨٦٠) ثمانية وسبعين ألفاً وثمانمائة وستين قطعة أرض بمختلف الاستعمالات، كما تم البت فيما مجموعه (٥٥٧٠) خمسة آلاف

وخمسمائة وسبعون طلب امتداد في محافظات ومناطق السلطنة خلال عام ٢٠٠٦م وذلك بهدف تنظيم وتحسين المخططات القائمة ويتم النظر حالياً في طلبات الامتداد حسب الآلية التالية:

عدم قبول طلبات الامتداد لأكثر من مرة واحدة للقطعة الواحدة لجميع أنواع استعمالات الأراضي.

ألا يكون الامتداد على حساب قطع أخرى.

ألا يؤثر الامتداد على خطوط الخدمات وإحرامات الطرق.

تعامل القطع المجاورة للأراضي التي حصلت على موافقة بالامتداد بالمثل ويستدعى أصحابها لاستكمال الإجراءات .

خامساً: لجان شؤون الأراضي

الهدف: الانتهاء من طلبات إثبات التملك والادعاءات.

قامت لجان شؤون الأراضي خلال الفترة (٢٠٠٤–٢٠٠٦م) بالنظر في (٤٣٦٥٠) ثلاثة وأربعين ألفاً وستمائة وخمسين طلب تملك وادعاء واتخذت بشأنها القرارات المناسبة، وفي إطار قيام الوزارة بوضع آلية مناسبة للانتهاء من جميع الادعاءات تمارس اللجان اختصاصاتها في ضوء التعديل الأخير في بعض أحكام قانون الأراضي الذي قضى بمنع حيازة الأراضي الحكومية بغير سند قانوني وتحديد جميع الأراضي التي يدعيها الأشخاص وتوثيقها بعد النظر فيها، ولا يسعني في هذا المجال إلا أن أتوجه بالشكر لأصحاب السعادة الولاة رؤساء اللجان وأعضائها على ما يقومون به لدعم جهود الوزارة في أداء مهامها.

سادساً: السجل العقاري

الهدف: تسجيل وحفظ الأملاك العقارية وتوثيق التصرفات والوقائع القانونية.

إصدار (٣٠٩٤٢٠) ثلاثمائة وتسعة آلاف وأربعمائة وعشرين سند ملكية خلال الفترة (٢٠٠١–٢٠٠٥م) في حين بلغ عدد الملكيات الصادرة خلال عام ٢٠٠٦م (٢١٥٧٨٣) مائتين وخمسة عشر ألفاً وسبعمائة وثلاثة وثمانين سند ملكية.

بلغت القيمة النقدية المتداولة للعقار في السلطنة خلال الفترة (٢٠٠١–٢٠٠٥م) حوالي ٢,٤٧٩,٤٢٣,٢٢٠ ريالا عُمانيا (مليارين وأربعمائة وتسعة وسبعين مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً ومائتين وعشرين ريالاً عمانياً) في حين بلغت ١,٩٥٣,٥٢٩,٥٩٢ ريالا عُمانيا (مليارا وتسعمائة وثلاثة وخمسين مليوناً وخمسمائة وتسعة وعشرين ألفاً وخمسمائة واثنين وتسعين ريالاً عمانياً) خلال عام ٢٠٠٦م.

الإيرادات المحصلة من قطاع الإسكان :

ساهم القطاع في الناتج المحلي الإجمالي خلال الخطة الخمسية السادسة (٢٠٠١ – ٢٠٠٥م) حيث بلغت جملة الإيرادات المحصلة ٤٧٩,٥١٠,٨١٠ ريالا عمانيا (أربعمائة وتسعة وسبعون مليوناً وخمسمائة وعشرة آلاف وثمانمائة وعشرة ريالات) منها ٩٥,٩٧١,٣٩٥ ريالا عمانيا (خمسة وتسعون مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وتسعون ريالاً عمانياً) من خلال التعاملات العقارية وإيرادات رسوم الأراضي وذلك نتيجة لتسريع وتيرة منح الأراضي للمستحقين وكذلك سرعة إجراءات السجل العقاري وتفعيل العمل بنظام الدوام المرن (المناوبة حتى الفترة المسائية)، وقد بلغت التصرفات القانونية من بيع ومبادلة ورهن والوقائع القانونية الأخرى ما مجموعه (٤٨٨٢١٨) أربعمائة

وثمانية وثمانين ألفاً ومائتين وثماني عشرة معاملة أنجزت خلال الفترة (٢٠٠١–٢٠٠٥م)، في حين بلغت الرسوم المحصلة منها حوالي ٣٩,٤٤٢,٦٢٨ ريالا عمانيا (تسعة وثلاثون مليوناً وأربعمائة واثنان وأربعون ألفاً وستمائة وثمانية وعشرون ريالاً عمانياً) .

وقد ساهم قطاع العقار بما نسبته (٣٨٪) من جملة الإيرادات خلال عام ٢٠٠٦م ، حيث بلغت الإيرادات المحصلة من تداول العقار في السلطنة نحو٢٥,٤٤٣,٠٠٠ (خمسة وعشرين مليوناً وأربعمائة وثلاثة وأربعين ألف ريال عماني) خلال عام ٢٠٠٦م وقد قامت الوزارة بتعديل الإجراءات التي تسهل من تداول العقار مما أدى إلى ارتفاع الإيرادات المحصلة خلال عام ٢٠٠٦م بنحو

(١٣٥٪) عن جملة الإيرادات المحصلة من تداول العقار خلال عام ٢٠٠٥م البالغة نحو ١٠,٨٤٦,٠٠٠ (عشرة ملايين وثمانمائة وستة وأربعين ألف ريال عُماني).

المحور الثاني: إجراءات منح الأراضي في ضوء التعديلات الأخيرة على نظام استحقاق الأراضي الحكومية .

إن مراجعة القوانين وتطويرها أصبح ضرورياً للتفاعل الإيجابي مع المستجدات، ومن هذا المنطلق تم التعديل في بعض الشروط العامة الواردة بنظام استحقاق الأراضي الحكومية وتطبيق إجراءات منح الأراضي بناءً على ذلك، وحيث إن الأراضي السكنية محل طلب الجميع والحفاظ عليها من الاستنزاف وتوفيرها للأجيال القادمة ، فقد تم تعديل نظام استحقاق الأراضي الحكومية بحيث يمنح المواطن أرضاً سكنية واحدة سواءً في منطقته أو محل إقامته وعمله ، وحرصاً على تسهيل تقديم هذه الخدمة قامت الوزارة بإبرام اتفاقية مع شركة بريد عمان بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٠٦م وذلك لتسجيل طلبات الحصول على الأرض السكنية بمكاتب البريد في جميع محافظات ومناطق السلطنة عن طريق تعبئة الاستمارة المخصصة لذلك، ويقدر عدد طلبات الأراضي السكنية التي تم استلامها بواسطة مكاتب البريد بنحو (٤٥٨٨٢) خمسة وأربعين ألفاً وثمانمائة واثنين وثمانين طلباً خلال الفترة (١٠/٦/٢٠٠٦ – ٩/٨/٢٠٠٦م) حيث تم بدء السحب للمستحقين في سبتمبر ٢٠٠٦م وبلغ عدد الأراضي التي تم توزيعها من إجمالي الطلبات المقدمة (١١٣٨٥) أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وخمسة وثمانين قطعة في مختلف محافظات ومناطق السلطنة .

ولتنظيم الاستفادة من الأراضي التجارية والسكنية التجارية والصناعية والتي تعتبر محوراً للتجمعات السكنية ونظراً لمحدودية عددها في المخططات التفصيلية باعتبارها خدمات ولضمان فرصة الاستفادة من هذه الأراضي للمواطنين الجادين في مزاولة أنشطتهم، فقد جرى تعديل بعض أحكام نظام استحقاق الأراضي الحكومية الذي سيتم بموجبه تمليك الأفراد والشركات العُمانية الأراضي بالمزاد بما لا يزيد عن قطعتي أرض على مستوى السلطنة .

قطاع العقار ساهم بما نسبته «٣٨٪» من جملة الإيرادات خلال عام ٢٠٠٦م

المحور الثالث: سياسات وأنظمة وإجراءات الاستثمار في المجال العقاري لغير العمانيين.

أصبح العقار بصفة عامة بموجب الأنظمة المعمول بها مؤهلاً لأن يكون حافزاً للاستثمار الحقيقي بالسلطنة وهو متاح لجميع الشركات والأفراد أجانب كانوا أم عمانيين في كافة المشاريع الاقتصادية أو الاستثمارية المختلفة ولمدة خمسين عاماً قابلة للتجديد بالمساحة التي يتطلبها بعد أن يحدد المستثمر طبيعة المشروع المزمع القيام به وحصوله على موافقة الجهات المعنية .

أولا: تملك العقارات لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية :

يشكل التكامل والترابط بين دول المجلس في المجال الاقتصادي أحد الأهداف الأساسية لتعميق وتوثيق الروابط والصلات وأوجه التعاون القائمة بين شعوبها في مختلف المجالات وقد أكدت عليه اتفاقية الوحدة الاقتصادية بين دول المجلس عام ٢٠٠٢م التي نصت على معاملة مواطني دول المجلس في أي دولة من الدول الأعضاء نفس معاملة مواطنيها في كافة المجالات الاقتصادية بما في ذلك تملك العقار، ولتنظيم ذلك فقد أصبح من حقهم بموجب القانون الذي صدر مؤخراً تملك العقارات بمختلف الاستعمالات وذلك للسكن والاستثمار طبقاً لشروط التملك بحيث لا يستطيع بيع الأرض إلا بعد بنائها أو بعد مضي أربع سنوات من تاريخ تسجيل القطعة باسمه وذلك لتحقيق الهدف من الاستثمار وهو المساهمة في التعمير والبناء وإقامة الأنشطة المسموح بممارستها في الدول الأعضاء، وفتح هذا المجال يعتبر أحد الحوافز التي تهدف إلى تنمية السياحة لما له من أثر كبير على الاقتصاد بصفة عامة .

إجراء مسح عام لجميع موظفي الوزارة وتحديد نوعية المؤهلات ومدى مطابقتها للوظيفة

ثانياً: تملك العقار والأراضي لغير العمانيين بالمجمعات السياحية المتكاملة.

صدر نظام التملك لغير العمانيين في المجمعات السياحية المتكاملة بهدف تنمية قطاع السياحة في السلطنة ودعم مساهمته في تنويع مصادر الدخل وذلك من خلال السماح

■ أعضاء مجلس الشورى خلال جلسة أمس

تعديل بعض أحكام نظام استحقاق الأراضي الحكومية وتمليك الأفراد والشركات العُمانية الأراضي بالمزاد بما لا يزيد عن قطعتي أرض على مستوى السلطنة

بإقامة مجمعات سياحية متكاملة ويتم الترخيص بها عن طريق لجنة حكومية مشتركة من بين أعضائها وزارة الإسكان والكهرباء والمياه والتي تنظر في طلبات إقامة تلك المجمعات وفي ضوء الشروط الموضوعة تمنح الرخصة ويستطيع المستثمر أو مالك الأرض إقامة مجمع سياحي متكامل وأن يبيع وحدات سكنية وغير سكنية للاستثمار أو السكن سواءً كانت مبنية أو قيد البناء وذلك للعُمانيين أو الخليجيين أو الأجانب ويعتبر هذا النظام حافزاً حقيقياً للمستثمرين وتشجيعاً لهم للإقبال على هذا النوع من الاستثمار حيث يمكن بيع الوحدات لغير العمانيين.

كما تمنح تلك الشركات حوافز أخرى كالإعفاء من الرسوم مقابل الانتفاع لمدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ استلامها للموقع، إلى جانب نظام الشقق والطبقات الذي يتيح للشركات المملوكة للعمانيين ومواطني دول مجلس التعاون شراء الأراضي لبنائها لغرض إعادة البيع .

جهود الوزارة في تطوير الجانب الإداري والفني :

من أجل تحقيق أهداف وسياسات الوزارة تم الأخذ في الاعتبار ضرورة تهيئة جهازها الإداري وأنظمة العمل والإجراءات بها لتكون قادرة على مواكبة هذا التغيير لتحقيق الأهداف المعتمدة للقطاع خلال الخطة الخمسية السابعة (٢٠٠٦–٢٠١٠م) وذلك من خلال التالي:

أولا: مراجعة القوانين واللوائح والأنظمة التي تستند عليها الوزارة في ممارسة اختصاصاتها ومنها :–

أ) قانون الأراضي ونظام استحقاق الأراضي الحكومية ونظام حق الانتفاع بأراضي السلطنة واللائحة التنظيمية لعمل لجان شؤون الأراضي وقد صدرت بعض التعديلات عليها .

ب) اللوائح المنظمة لبرنامجي المساعدات السكنية والقروض الميسرة بدون فوائد ودمجهما في نظام واحد(نظام الإسكان الاجتماعي) يتسم بالمرونة ويأخذ في الاعتبار المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية ويجري التنسيق حاليا بشأنه تمهيداً لاستصداره .

ج) مراجعة الأسس المتبعة لتصنيف المناطق التي تنطبق عليها الأسعار المخفضة لقيمة الأرض الحكومية الممنوحة في السلطنة الذي تقوم به اللجنة العليا لتخطيط المدن بالتنسيق مع هذه الوزارة وذلك بهدف وضع أسس تسعير الأراضي في هذه المناطق لتشجيع السكان على الاستقرار في مناطق سكناهم

والحد من الهجرة إلى مراكز المدن.

د) نماذج وإجراءات الحصول على الخدمات وقد صدر مؤخراً دليل يوضح الإجراءات والوثائق المطلوبة للاستفادة من تلك الخدمات .

ثانيا: إقامة نظام استقبال موحد (المحطة الواحدة) بديوان عام الوزارة كمرحلة أولى ومن ثم تعميمه على المديريات بالمحافظات والمناطق، وذلك لاستقبال طلبات المستفيدين من الخدمات المقدمة .

ثالثا: العمل على تطوير نظام معلومات الأراضي والأرشفة الإلكترونية للوثائق العقارية (مشروع تكامل الأنظمة وتطبيقاتها) ويشمل أعمال الأراضي والتخطيط والمساحة والسجل العقاري ويوفر هذا النظام سهولة الرجوع للبيانات والوثائق من قبل الموظفين المختصين بتقديم الخدمات وذلك بهدف توفير الوقت والجهد المبذول ولتسهيل الإجراءات اللازمة لإنهاء المعاملات .

رابعا: الاهتمام بالموارد البشرية:

تولي الحكومة اهتماماً كبيراً لإعداد الموارد البشرية الإعداد الجيد باعتبار الإنسان الهدف والغاية لعملية التنمية ويظهر ذلك من خلال الخطط التنموية المتعاقبة التي ركزت على التعليم والتأهيل والتدريب، وبنفس تلك الرؤية حرصت الوزارة على التخطيط لتنمية مواردها البشرية وذلك من خلال إعداد برامج شاملة ومستمرة قائمة على أسس علمية ترمي إلى تطوير قدرات ومهارات

ومعارف موظفيها بمختلف قطاعاتها الفنية منها والإدارية .

فعلى صعيد البرامج التدريبية تم خلال عام ٢٠٠٦م تنفيذ عدد (١٢٩) نشاطا تدريبيا يشمل الندوات والدورات التدريبية والتدريب على رأس العمل داخل السلطنة وخارجها كما تم تنفيذ (٧٤) برنامجاً تدريبياً متخصصاً فنياً وإدارياً بالإضافة إلى حضور عدد من المؤتمرات والندوات ، وبلغ عدد المستفيدين منها خلال عام ٢٠٠٦م (٩١٩) موظفاً من إجمالي عدد موظفي الوزارة والبالغ عددهم (٢٧٦٨) ألفين وسبعمائة وثمانية وستين موظفاً أي بنسبة (٣٣٪).

لا يمكن للمستثمر الخليجي بيع الأرض إلا بعد بنائها أو بعد مضي أربع سنوات من تاريخ تسجيل القطعة باسمه وذلك لتحقيق الهدف من الاستثمار

أما في مجال التأهيل فقد تم إجراء مسح عام لجميع موظفي الوزارة وتحديد نوعية المؤهلات ومدى مطابقتها للوظيفة، وبالتالي وضع مسار لكل موظف نحو تطوير قدراته والتركيز على حملة الشهادة العامة والدبلوم بهدف إكمال دراستهم الجامعية لغرض تأهيلهم وممارسة مهامهم بكفاءة، وقد تم ابتعاث (٥٣) موظفاً للدراسة بمختلف التخصصات خلال عام ٢٠٠٦م .

وعقب انتهاء معالي وزير الإسكان والكهرباء والمياه من إلقاء بيانه الوزاري فتح باب النقاش للمحاور الواردة في البيان حيث طرح أصحاب السعادة أعضاء المجلس استفساراتهم وأسئلتهم على معالي الوزير حول مختلف مشتملات بيانه.

التأخير في صرف المساعدات الإسكانية وبناء المنازل هو نتيجة لعدم وجود مقاولين لبناء هذه الوحدات

ففي سؤال لأحد الأعضاء حول موضوع الأراضي التجارية والتجارية السكنية وتأخير طلباتها وصرفه لمستحقيها قال معاليه : إن عددا من أصحاب السعادة قد قاموا بزيارتي واقتنعوا بوجهة نظرنا .. وأشار إلى أن هذه الأراضي تعتبر مخططات خدمية في مخططات سكنية وقال : ما زلنا في الوقت الراهن نقوم بإنهاء الطلبات القديمة في هذا المجال مشيرا معاليه إلى أن هذا الموضوع يحتاج إلى وقت طويل قد يصل في بعض الولايات من عشر إلى خمس عشرة سنة .

وأضاف معاليه بأن الوزارة تتعرض لضغوطات كبيرة حيث إنه قد يصل عدد المراجعين لهذا الموضوع إلى حوالي ١٥٠ مواطنا يوميا .

وقال : إننا نحترم وجهات نظر أصحاب السعادة حول هذا الموضوع ولكن لابد أن تكون هذه الوجهات مصحوبة بمقترحات وتوصيات تساعد الوزارة في عملها.

وأشار معاليه إلى أن السلطنة تسير بوتيرة تنموية سريعة جدا ويجب أن تكون المقترحات المعروضة عملية .. وأضاف : ونحن لابد أن نتعاون للوصول إلى حلول تصب في خدمة المواطن .

وردا على سؤال حول موقع المساكن الاجتماعية ببلاد صور وتضررها بالأمطار والأودية بشكل مستمر قال معاليه : إنني أتفق مع سعادة العضو وهذا الموقع تأثر بالأمطار الأخيرة والوزارة تقوم حاليا بعمل حمايات من جانب الوادي وعمل قنوات تصريف .

وردا على سؤال حول انتهاج الوزارة لسياسة سرعة تحصيل رسوم الأراضي وعدم إعطاء المواطنين مهلة للسداد قال معاليه : إنه في عام ٢٠٠٤ كان لدينا أكثر من ١٢ ألف طلب في مختلف محافظات ومناطق السلطنة وبعد أن تم سحب القرعة لم تحصل رسومها وبعض هذه الطلبات يعود إلى أعوام ٨٦ ـ ٩٠ ـ ٢٠٠٠ ـ ٢٠٠٤ ولم يدفع أصحابها رسومها وأضاف معاليه : إنه بعد ذلك طرأت تغيرات على المخططات ومنحت هذه الأراضي لأشخاص آخرين نظرا لعدم اكتمال معاملاتها وقد قام العديد من المواطنين بمراجعتي يشتكون من أن هذه الأراضي صرفت لأناس غيرهم .. والسبب هو عدم مراجعة هؤلاء الأشخاص لمعاملاتهم .. وتساءل معاليه : هل هذه مشكلة الوزارة ؟

مشيرا إلى أنه يجب على كل شخص الانتهاء من إجراءات أرضه بصورة سريعة مؤكدا أن ثلاثة أشهر تعتبر فترة كافية .

وردا على سؤال حول تأخر تسليم العلائم في أراضي ولاية عبري قال معاليه : إنه سيتابع الموضوع مشيرا إلى أن بعض الشركات لا تفي بعملها بالشكل المطلوب وسنعالج الموضوع بإذن الله .

وفي سؤال لأحد الأعضاء حول الاستثمار الخليجي في ولاية عبري قال معاليه: إننا ندرس الحالات وطبيعة الاستثمار والعروض المقدمة مشيرا إلى أن الباب مفتوح لهذا الاستثمار ونحن نستمع لأي وجهات نظر من أصحاب السعادة الأعضاء في هذا الجانب .

وعن برنامج المساعدات السكنية قال معاليه : إن لدينا ٩٢ مليون ريال لهذا البرنامج ولكن التأخير ليس من الوزارة في صرف هذه المساعدات وبناء هذه المنازل ولكن بسبب عدم وجود مقاولين لبناء هذه الوحدات حيث لا يتقدم مقاولون لبنائها مؤكدا معاليه أنه لو وجد المقاولون فإننا سنوقع الاتفاقيات فورا

كما أشار إلى أننا لا نعتمد فقط على ٩٢ مليونا في هذا البرنامج فلدينا أيضا موازنات طوارئ لبناء أي منزل للأسر المستحقة في أي منطقة من مناطق السلطنة وقال : إن الوزارة تفرز حاليا طلبات ٢٠٠٨ حتى أننا بإذن الله على شهر يناير من العام القادم سنبدأ في بناء هذه الوحدات .

وفي سؤال لأحد الأعضاء حول مطالبة تملك ميدان للفروسية بولاية السيب وقيام وزارة الإسكان والكهرباء والمياه بتوزيع الأراضي الواقعة في حوزة الميدان قال معاليه : سأتابع ميدان الفروسية بالولاية.

أما فيما يتعلق بتوزيع وزارة الإسكان لأراض سكنية للمواطنين على مجاري الأودية بولاية السيب قال معاليه : إنني استلمت رسالة من معالي الشيخ رئيس المجلس كما أنني رددت على هذه الرسالة وطلبت من الأخوة المتضررين أن يقابلوا المختصين ويزوروا المواقع معهم ويخبروهم بأن هذا الموقع مجرى واد وليس من الصعوبة إخبار الوزارة بذلك.

وحول مطالبة أحد الأعضاء بتخصيص موقع لمدرسة ومركز صحي بالجفنين قال معاليه : إذا كان هذان الموقعان موجودين فإننا سننظر فورا في تخصيص هذه القطع لهذه الخدمات .

وفي سؤال لأحد الأعضاء حول بناء وحدات سكنية في ولاية بدية قال معاليه: إننا نسير حسب برنامج زمني وكل ولاية من ولايات السلطنة لها حصيلتها كل عام ونأخذ الطلبات بحسب الأقدمية سواء في القرض الإسكاني أو المساعدات السكنية.

وحول سؤال لأحد الأعضاء عن تجميد طلبات الأراضي الزراعية قال معاليه : إن هذا الإجراء قديم وجاء نتيجة ملوحة المياه وشحها في بعض المناطق كما أنه لو توفرت المياه فإننا نتركه للمستقبل .

وأضاف معاليه : إن نظرة الحكومة الرشيدة ترى أنه إذا وجد مخزون للمياه فإنه يترك للمستقبل وللأجيال القادمة مؤكداً معاليه أنه لن يكون هناك أي توسع في المجال الزراعي .

وردا على سؤال حول الآلية التي قامت بها وزارة الإسكان في توزيع الأراضي بولاية العامرات قال معاليه : إنه في مخططاتنا نأخذ في الحسبان تخصيص الساحات والملاعب والمتنزهات بشكل دائم وقال : إنه بالنسبة للوتيرة المتسارعة في توزيع الأراضي في ولاية العامرات جاء ذلك بسبب مطالبات المواطنين بالحصول على الأراضي حيث ارتأت الوزارة توزيع الأراضي على هؤلاء المواطنين تسهيلا عليهم البحث عن أرض .

وردا على سؤال حول مراجعة القوانين وتطبيقها خاصة فيما يتعلق بقانون استحقاق الأراضي الحكومية في عام ١٩٨٤ وتملك المرأة لقطعة أرض قال معاليه بالنسبة لمراجعة القوانين فإننا نتفق معا في هذه النقطة ونحن سننتهي قريباً من مراجعة قانون الأراضي وسنأخذ هذه النقطة في الحسبان.

وحول الشروط الخاصة بمجلس المناقصات فيما يتعلق ببناء المساكن الاجتماعية خاصة فيما يخص تحديد مستوى المقاول قال معاليه : بالنسبة للمساكن الاجتماعية فإننا على تنسيق دائم مع مجلس المناقصات لحل العوائق التي تعترض بناء هذه المساكن الاجتماعية .

وحول استغلال الإيرادات المحصلة من قطاع الإسكان لتوصيل الخدمات للمناطق التي تم توزيع أراضيها للمواطنين قال معاليه : فيما يتعلق بالإيردات فإن جميع المخططات في محافظة مسقط ستنفذ فيها شوارع وبلدية مسقط تملك موازنات تم اعتمادها الآن حتى تنفذ طرقا داخلية في كلٍ من العامرات والسيب وبعض المناطق التي تم توزيعها ■