

Republic of Iraq

Najaf Investment Commission



جمهورية العراق
هيئة استثمار النجف الاشرف

قسم العلاقات العامة

العدد : ١٥٩٢
التاريخ : ٢٠٢٦/٤/١٤

إعلان

الحاقا باعلاننا ذي العدد (١٥٤٨) في (٢٠٢٦/٤/١٢) يلتزم المستثمر بمضمون كتاب الهيئة الوطنية للاستثمار ذي العدد (١٤٨٩/ق) في (٢٠٢٦/٢/٢) ... مع التقدير

المرافقات

- كتاب الهيئة الوطنية للاستثمار ذي العدد (١٤٨٩/ق) في (٢٠٢٦/٢/٢) ومرفقه كتاب وزارة العدل / دائرة الوقائع العراقية ذي العدد (١٤/١/١٤/٥٣ م في ٢٠٢٦/١/٢٠).



سحر كريم جاسم
رئيس هيئة استثمار النجف الأشرف
٢٠٢٦/٤/١٤

صورة عنه إلى /

- ❖ الهيئة الوطنية للاستثمار / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ مجلس محافظة النجف الاشرف الموقر / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ محافظة النجف الاشرف / مكتب السيد المحافظ المحترم / كتابكم اعلاه / للتفضل بالاطلاع وامركم .. مع التقدير .
- ❖ محافظة النجف الاشرف / مكتب السيد النائب الأول لمحافظ النجف الاشرف المحترم / للتفضل بالاطلاع والعلم .. مع التقدير .
- ❖ محافظة النجف الاشرف / مكتب السيد النائب الثاني لمحافظ النجف الاشرف المحترم / للتفضل بالاطلاع والعلم .. مع التقدير .
- ❖ مكتب السيد رئيس الهيئة المحترم / للتفضل للعلم بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ نائب رئيس الهيئة والسادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمون / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ اتحاد رجال الأعمال فرع النجف الاشرف / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ مديرية بلدية النجف الاشرف / كتابكم اعلاه / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ مديرية زراعة النجف الاشرف / كتابكم اعلاه / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ دائرة الاسكان في النجف الاشرف / تبليغ ممثلكم للحضور عند الاستلام في الموعد المحدد/ للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ القسم الاداري والمالي / للعلم والعمل بما جاء بالأمر الاداري بالعدد (٤٦٧١) في (٢٠٢٢/١٢/١٨) .. مع التقدير
- ❖ قسم العلاقات العامة اتخاذ ما يلزم واعلانها بالموقع الرسمي للهيئة .
- ❖ لجنة استلام المشاريع/ للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ اضبارة المشروع .



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Republic of Iraq

Presidency of the Council of Ministers

National Investment Commission



جمهورية العراق

رئاسة مجلس الوزراء

الهيئة الوطنية للاستثمار

Dep :

No :

Date :

الدائرة : القانونية ٤٨٩
العدد : ١ / ق
التاريخ : ٢٠٢٦/٤/٤

الى هيئات الاستثمار في المحافظات كافة

الموضوع/ مشروع تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رقم (١) لسنة

٢٠٢٥

تتذيركم الهيئة الوطنية للاستثمار اطيب تحياتها..

ترافق ربطاً كتاب وزارة العدل/ دائرة الوقائع العراقية ذي العدد (٥٢٣/١/١/١٤ م في ٢٠٢٦/١/٢٠)
المتضمن نشر مشروع تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع السكنية
ضمن محتويات العدد (٤٨٥٥ في ٢٠٢٦/٢/١٢ م) من جريدة الوقائع العراقية (المرفق ربطاً).

للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم وفق ما ورد أعلاه.. مع التقدير

المرفقات:

- صورة عن الكتاب اعلاه مع مشروع التعليمات

أ.د. حيدر محمد بكية

رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار/ وكالة

٢٠٢٦/٤/٤

صورة عنه الى:

- وزارة العدل/ دائرة الوقائع العراقية/ إشارة الى كتابكم أعلاه/ للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير.
- مكتب رئيس الهيئة / مع التقدير.
- دوائر واقسام الهيئة كافة/ للتفضل بالعلم واتخاذ ما يلزم .. مع التقدير.
- الدائرة القانونية/ قسم العقود والاتفاقيات
- الدائرة القانونية/ القسم الإداري/ للحفاظ مع الأولويات.

Website: www.investpromo.gov.iq

www.nici.gov.iq

www.isitihmar.iq

Cellphone: +9647727287303

Fax: 00964(0)7763742

00964(0)6383595

Email: info@nici.gov.iq

management@nici.gov.iq

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Republic of Iraq

Presidency of the Council of Ministers

National Investment Commission



جمهورية العراق
رئاسة مجلس الوزراء
الهيئة الوطنية للاستثمار

Dep :

No :

Date :

الدائرة : القانونية
العدد : ١ / ١٤٨٩
التاريخ : ٢٠٢٦ / ٥ / ٢

الى / هيئات الاستثمار في المحافظات كافة

الموضوع / مشروع تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رقم (١) لسنة

٢٠٢٥

تتقدم الهيئة الوطنية للاستثمار اطيب تحياتها ..

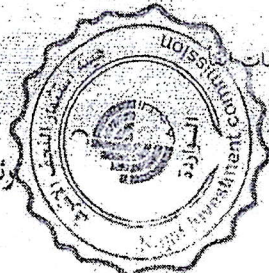
نرافق رباطاً كتاب وزارة العدل / دائرة الوقائع العراقية ذي العدد (١٤ / ١ / ١ / ٥٣ م في ٢٠ / ١ / ٢٦ - ٢٠٢٥)
المتضمن نشر مشروع تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع السكنية
ضمن محتويات العدد (٤٨٥٥ في ١٢ / ١ / ٢٦ - ٢٠٢٥) من جريدة الوقائع العراقية (المرفق رباطاً) .

للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما يلزم وفق ما ورد أعلاه .. مع التقدير



أ.د. جيندر محمد مكيه
رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار / وكالة

٢٠٢٦ / ٥ / ١



المرفقات:

- صورة عن الكتاب اعلاه مع مشروع التعليمات

صورة عنه الى:

- وزارة العدل / دائرة الوقائع العراقية / إشارة الى كتابكم اعلاه / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير.
- مكتب رئيس الهيئة / مع التقدير.
- دوائر واقسام الهيئة كافة / للتفضل بالعلم واتخاذ ما يلزم .. مع التقدير.
- الدائرة القانونية / قسم العقود والاتفاقيات.
- الدائرة القانونية / القسم الإداري / للتفضل مع الأوليات.

Website: www.investpromo.gov.iq

www.nici.gov.iq

www.istithmar.iq

Cellphone: +9647727287303

Fax: 00964(0)7763742

00964(0)6383595

Email: info@nici.gov.iq

management@nici.gov.iq

بسم الله الرحمن الرحيم

Republic of Iraq
Ministry of justice
Official gazette office



جمهورية العراق
وزارة العدل
إدارة الوقائع العراقية

٢٠٢٦/١/٢١

الهيئة الوطنية للاستثمار
(السجارية)
١٧٨٩
التاريخ
٢٠٢٦/١/٢١

العدد: ٥٣/١/١١٤

رئاسة مجلس الوزراء / الهيئة الوطنية للاستثمار

م/ مشروع تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥

نهديكم أطيب تحية

إشارة إلى كتابكم المرقم (ق/١٧١٢٥) في ٢٣/١٢/٢٥، نود إعلامكم إن تعليمات بيع وإيجار
الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ الواردة رفقة كتابكم انف الذكر، قد نشرت
ضمن محتويات العدد (٤٨٥٥) في ١٢/١/٢٦ من جريدة الوقائع العراقية (المرافقة نسخة منها طياً).

مع التقدير

المرافقات/

- نسخة من جريدة الوقائع العراقية .

د. خالد شيكواني
وزير العدل

٢٠٢٦/كانون الثاني/٢٠

بغداد - الصالحية - مدخل شارع خيما - سناية وزارة العدل

بغداد: ٥٧٧٢٤٤١ - ٥٧٧٢٤٤٢ - ٥٧٧٢٤٢٧ - ٥٧٧٢٤٢٩

www.moj.gov.iq



الوقائع العراقية

وهقايعى عيراقى

الجريدة الرسمية لجمهورية العراق

رؤژنامهى فهرمى كؤمارى عيراق



تصدر عن وزارة العدل

وهزارهتى داد دهرى دهكات

العدد

٤٨٥٥

(سنة ٢٠٢٦)

- مرسوم جمهورى رقم (٥٩) لسنة ٢٠٢٥ .
- قرار صادر عن المحكمة الاتحادية العليا المرقم (٢٢٥/اتحادية/٢٠٢٥) فى ٢٤/١٢/٢٠٢٥ .
- تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية فى 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

رُماره ٤٨٥٥ ٢٣ رجب ١٤٤٧هـ / ١٢ كانونى نووهم ٢٠٢٦ ز سالى شهست و جه ونه مين

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 إبرامه مع المستفيد إلى هيئة الاستثمار المعنية واعتماد بعد موافقة الهيئة عليه .
- المادة -٥- أولاً- للمستثمر حق البيع على الخارطة و توثيق عقود بيع الوحدات السكنية في المشروع على ان ينجز ما لا يقل عن (٢٥%) خمسة وعشرين بالمئة من المشروع الكلي بما فيها البنى التحتية، وتُفتح حساب ضمان وفق ضوابط مسك حساب التطوير العقاري الصادرة عن البنك المركزي .
ثانياً- اذا تم تنفيذ المشروع على شكل مراحل فللمستثمر توثيق عقود بيع الوحدات السكنية لكل مرحلة بعد انجاز نسبة (٢٥%) خمسة وعشرين بالمئة منها على ان لا يتعدى البيع إلى المرحلة التي تليها الا بعد انجاز المرحلة السابقة وفقاً لما يأتي :-
أ - قيام المستثمر بفتح حسابات مصرفية لدى أحد المتصارف المعتمدة من البنك المركزي وبموجب اتفاق يبرم بين المستثمر والمصرف لإيداع

تعليمات

- المبالغ المستوفاة من المشترين 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 بإشعار من الهيئة مانتحة 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 مُحَقَّقة عن أعمال المشروع وفقاً للقانون خلال مدة تنفيذ من هذا الحساب أو الحسابات الأخرى وبتأييد من الهيئة مانتحة 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 مانتحة 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 تشمل الأموال المودعة بالحساب ضماناً لدائني المستثمر إلا إذا كانت واجبة المداير 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 بمدّة 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 أشخاص تربطهم صلة به .
- سادساً- تزويد الهيئة مانحة الإجازة بنسخة من عقود بيع الوحدات السكنية ومستندات المسئفد خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إبرام العقد .

المادة ٧- يسلم المأجور إلى المستأجر بعد توقيع عقد الإيجار معه .

المادة ٨- أولاً - يلتزم المستأجر بما يأتي :-

- أ- إخلاء المأجور وتسليمه عند انتهاء مدة إيجاره كما تسلمه .
- ب - عدم استعمال العقار الذي استأجره لغير الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار .
- ج - عدم اجراء أي تغييرات في المأجور الا بعد موافقة المستثمر .
- ثانياً - إذا خالف المأجور شروط العقد فيتم إنذاره وفسخ العقد والمطالبة بالتعويض.

المادة ٩- إذا 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 العلة الحقيقية هي المعتمدة في تسديد بدل الشراء وأقساط الوحدات السكنية .

تعليمات

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

المادة - ١٢ - تشكل 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 مكنية
رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار/وكالة