

مشروع

اللائحة العقارية للتنمية العمرانية

الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وأجهزة تنمية المدن التابعة لها



المحتويات

٢	الرؤية
٣	أهداف الملائحة العقارية
٤	تعريفات عامة
٦	الباب الأول: أحكام عامة
٨	الباب الثاني: استراتيجية التخطيط والتنمية
٨	اسس إعداد مخططات التنمية
٩	التنمية المستدامة
١٠	الباب الثالث: النظام الإداري
١٠	اللجنة الرئيسية
١٢	اللجان الفرعية بالأجهزة
١٤	لجنة تحديد الأسعار
١٤	لجان متابعة المشروعات
١٥	لجنة التظلمات الرئيسية
١٥	لجان التظلمات الفرعية
١٦	اللجنة العليا
١٧	الباب الرابع: التصرف في الأراضي والعقارات
١٧	تحديد الأراضي
١٧	جهات التصرف
١٧	أوجه التصرف
٢٠	إجراءات التصرف
٢٣	حالات خاصة لاختيار أوجه التصرف
٢٣	إخطار التصرف
٢٤	إجراءات التعاقد
٢٤	المصروفات الإدارية
٢٥	استلام الأرض او العقار الوحدة
٢٥	قواعد التصرف في أراضي الحزام الأخضر
٢٦	الباب الخامس: إجراءات واستصدار القرار الوزاري
٢٦	مدد استخراج القرار الوزاري
٢٦	إجراءات استصدار القرار الوزاري
٢٧	مصروفات استصدار القرار الوزاري



٢٨	استصدار القرار الوزاري بصفة مرحلية
٢٨	تعديل القرار الوزاري
٢٩	الباب السادس: ضوابط وضمانات الأستثمار
٢٩	تصنيف المطورين
٢٩	استعانة الهيئة بمطور رئيسي
٢٩	استعانة المطور بمطور فرعي
٢٩	طرح المشروع للبيع
٣٠	البرنامج الزمني
٣١	الباب السابع: الجزاءات والإستقطاع والإلغاء والفسخ
٣١	مقابل التأخير
٣٣	الإخلال بسداد المستحقات المالية للهيئة
٣٤	الحالات العامة لإلغاء التخصيص وفسخ العقد
٣٤	إجراءات إلغاء التخصيص وفسخ العقد
٣٥	إلغاء التخصيص أو فسخ العقد بناء على طلب المستفيد
٣٦	إخلاء الأرض بعد الإلغاء أو الفسخ
٣٧	الباب الثامن: قواعد التنازل عن الأراضي والعقارات
٣٧	شروط التنازل
٣٧	إجراءات التنازل
٣٧	مصاريف التنازل
٣٩	التبادل
٤٠	الباب التاسع: قواعد تحديد الأسعار والعلاوات
٤٠	تسعير الأراضي والعقارات
٤٠	القيمة الإيجارية مقابل الانتفاع
	تعديل الاشتراطات البنائية ومعامل إستغلال الأراضي والأنشطة والغرض من الإستخدام
٤١	لكافة أنواع الأراضي والعقارات
٤٢	الباب العاشر: الدور التنموي والقومي للهيئة
٤٢	العقود النهائية والتسجيل
٤٢	الرهن العقاري
٤٣	الإسكان الاجتماعي
٤٤	الباب الحادي عشر: تنظيم العلاقة بين المخصص له و المتصرف إليه
٤٥	الباب الثاني عشر : حوافز المطورين
٤٧	الباب الثالث عشر : أحكام ختامية



الرؤية

- مضاعفة الرقعة العمرانية المستغلة في جمهورية مصر العربية بحلول عام ٢٠٥٠.
- توفير مسكن لائق وملائم لكل مواطن مصري.
- تحفيز الاستثمار والتنمية.
- الريادة من حيث كفاءة وسلاسة الإجراءات.



أهداف اللائحة العقارية

- ١- **التنمية:** تستهدف اللائحة العقارية وضع الضوابط والإجراءات واتخاذ الخطوات اللازمة لمضاعفة الرقعة العمرانية المستغلة في جمهورية مصر العربية من ٧% إلى ١٤% على الأقل، وذلك بحلول عام ٢٠٥٠. سيحقق ذلك أهدافاً أخرى تشمل توفير فرص العمل، القضاء على التكدس السكاني، رفع مستوى المعيشة العام، تشجيع وجلب الاستثمار.
- ٢- **العدالة الاجتماعية وتلبية حاجات الإسكان:** وضع الضوابط والمحددات اللازمة لاستيفاء احتياجات الطبقات الفقيرة وغير القادرة من المسكن الملائم، وسد الفجوة الحالية التي تصل إلى ١,٥ مليون (مليون ونصف) وحدة سكنية مطلوبة لهذه الشرائح الاجتماعية، وذلك عن طريق الدولة، وتعاون الدولة والقطاع الخاص.
- ٣- **تطوير العشوائيات :** وضع الخطط اللازمة لتطوير العشوائيات بإعادة تخطيطها و توصيل المرافق لها و توفير أماكن أبواء لمن يتقرر اخلائهم
- ٤- **تنظيم وتسهيل الإجراءات:** وذلك بتطوير النظام الإجرائي المتعلق بالدورة العقارية بالكامل (أراضي – مشروعات – وحدات سكنية – مرافق – تراخيص ... إلخ)، بحيث يحقق التطوير المطلوب:
 - أ- وضوح الإجراءات المطلوبة في كافة مراحل التطوير، وذلك لاستيفاء كافة المتطلبات الحكومية والإجرائية.
 - ب- وضوح وتناسبية المصاريف المطلوبة لكافة أنواع المشروعات والإجراءات.
 - ج- وضع توقيتات زمنية محددة ومناسبة لكل الإجراءات، وكذلك لمدد التنمية والتطوير التي تفرض على المطورين.
 - د- تبسيط وتسهيل الإجراءات وسرعتها بما يحفظ وقت الدولة والمنتفعين.
 - هـ- القضاء على كافة المعوقات التي تعوق عمليات التنمية.
 - و- القضاء على المركزية في اتخاذ القرار وتفعيل دور أجهزة المدن واللجان الفرعية.
- ٥- **آليات المرونة:** بحيث تتوفر المرونة اللازمة بشروط حاكمة في كافة الحالات التي تطلب ذلك، مثل التعامل مع المتعثرين سواء في سداد الالتزامات المالية أو في تنفيذ المشروع.
- ٦- **معايير ومحددات العدل وشفافية:** بالإفصاح عن مخططات التنمية والتطوير وخلافه.
- ٧- **استقرار المراكز القانونية:** تحرص الهيئة على ترسيخ مبدأ للمتعاملين معها بتسجيل التصرفات الصادرة منها متى استحقت شرائطها وتنشيط التسجيل العيني للعقارات حفاظاً على الثروة العقارية وصيانتها
- ٨- **تنظيم العلاقة بين المخصص له والمتصرف له :**
- ٩- **حوافز المطورين :** لتحقيق مناخ للتنافس الشريف بين المطورين و وضع معايير اللازمة لتحقيق التنمية العمرانية المنضبطة باعتبارهم شركاء النجاح و التطوير .



تعريفات عامة المادة (١)

يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المحددة أمام كل منها وذلك على النحو الآتي :

الوزارة: وزارة الاسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية .

الهيئة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي أنشئت بموجب القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ .

القانون: يقصد به القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، وتعديلاته، ولائحته التنفيذية .

الوزير المختص: وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .

السلطة المختصة: رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه .

الجهة الإدارية / الجهاز العمراني / الجهاز: جهاز تنمية المدينة في المجتمع العمراني الجديد التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

المخصص له : المستفيد/ العميل / المستثمر / المطور / المسند إليه / ذوى الشأن الذى يطلب التخصيص أو الذى يتم التخصيص له / الاسناد له لأى من الأراضى أو العقارات أو الوحدات المملوكة للهيئة و تسرى أحكام اللائحة على أى منهم حتى و لو استخدم أى تعبير منهم منفردا كلما كان ذلك ممكنا .

الحجز والموافقة المبدئية: كل الإجراءات التي تتخذ قبل إصدار قرار التخصيص أو أمر الإسناد من السلطة المختصة .

إخطار التخصيص: يحدد فيه كامل بيانات ووصف الأرض أو العقار ولا يصدر إلا بعد سداد كامل الدفعة المقدمة .

اللجان الرئيسية: اللجان التي تنشأ بقرار من السلطة المختصة برئاسة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

اللجان الفرعية: اللجان التي تنشأ بقرار من السلطة المختصة بأجهزة المدن العمرانية الجديدة

القرار الوزاري: هو القرار الذى يصدر باعتماد التخطيط أو التقسيم أو بهما معا و المرفق معه الاشتراطات البنائية .

تصنيف المساحات طبقاً للاستخدام:

النشاط	مساحات صغيرة	مساحات متوسطة	مساحات فوق المتوسطة	مساحات كبيرة
سكني/عمراني متكامل	أقل من ٢ فدان	من ٢ فدان إلى ٥٠ فدان	من ٥٠ إلى ٣٠٠ فدان	أكبر من ٣٠٠ فدان
تجاري/إداري/ ترفيهي/أى أنشطة أخرى	أقل من ٢٠٠٠ متر مربع	من ٢٠٠٠ متر مربع إلى ٥ فدان	من ٥ إلى ٥٠ فدان	أكبر من ٥٠ فدان



نسبة الإنجاز : نسبة المنفذ الفعلي من المشروع مقارنا بالبرنامج الزمني المعتمد طبقا للملحق رقم (١) .

المرافق العامة: مياه – صرف صحي – طرق – كهرباء .

المشاركة: أحد أوجه تصرف الهيئة في الأراضي عن طريق المشاركة مع أحد كبار المطورين العقاريين وفقا للتصنيف المعد لذلك بحيث تمثل قيمة الأرض حصة الهيئة في المشروع .

المقابل العيني : أحد أوجه تصرف الهيئة في الأراضي لأحد المطورين العقاريين لإقامة مشروعات تنمية وتطوير عمراني والحصول على ثمن الأرض في شكل نسبة من ناتج أعمال التنمية والتطوير.

الأعباء : يقصد بها فائدة البنك المركزي المعمول بها في تاريخ السداد مضافاً إليها ٢% وفقا لكتاب وزارة المالية في هذا الشأن من تاريخ الإستحقاق حتى تاريخ السداد .



الباب الأول أحكام عامة المادة (٢) الأحكام العامة

- ١- تلتزم الهيئة بتوصيل جميع المرافق للأراضي الصغيرة قبل تخصيصها و بالنسبة لباقي مساحات الأراضي تلتزم بتوفير طريق ممهد و مصدر مياه لحدود الأرض لأغراض الانشاء ، عند التخصيص كما تلتزم بتوصيل المرافق الدائمة كاملة لحدود الأرض بما يتفق مع البرنامج الزمني المعتمد .
 - ٢- يحظر تخصيص أية أراضي أو عقارات بالإيجار أو بمقابل انتفاع بدون تحديد مدة ومقابل الإيجار أو مدة ومقابل حق الانتفاع.
 - ٣- يلتزم المخصص له بتقديم برنامج زمني لتنفيذ المشروع يحدد فيه مراحل ونسب التنفيذ على أن ينتهي البرنامج مع انتهاء المدة المحددة لتنفيذ المشروع و في حالة تعديل البرنامج الزمني فلا يترتب على ذلك تعديل مدة التنفيذ و يكون اعتماد تعديل البرنامج الزمني حالة طلبه خلال شهر من تاريخ تقديمه .
 - ٤- إذا تم النص في الشروط أو قرار التخصيص أو الاخطار على سداد دفعة مقدمة فيجب أن تحسب من القيمة الاجمالية للأرض أو العقار أو الوحدة شاملة نسبة التميز و على المخصص له سدادها كاملة في الموعد المحدد لها و يعتبر قرار التخصيص أو أمر الاسناد لاغيين في حالة عدم سدادها و لا يجوز السداد الجزئي أو جدولة الدفعة المقدمة
 - ٥- يتم سداد باقى القيمة الاجمالية للأرض أو الوحدة خلال ثلاثة أشهر من التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة و في الحالات التى يجوز فيها تأجيل سداد باقى هذه القيمة فيكون ذلك على أقساط نصف سنوية محملة بالأعباء و لا يجوز أن تتجاوز مدة السداد ثلاث سنوات من التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة و ذلك مع عدم الاخلال بأى شروط سداد أخرى ترد في الشروط أو تقررها السلطة المختصة وفقاً لما يتماشى مع مدة تنفيذ المشروع .
 - ٦- يجوز للسلطة المختصة الموافقة على تعديل نظام السداد بما يتفق و حجم المشروع والمساحة المخصصة و النشاط
 - ٧- يتم تحرير عقود ابتدائية لكافة أنواع التصرفات للأراضي أو العقارات أو الوحدات
 - ٨- يتم تحرير عقد بيع نهائي بالنسبة للأراضي أو العقارات المخصصة للبيع وفقاً للضوابط الآتية:
 - الوحدات باختلاف أنواعها: لا يحرر عقد البيع النهائي إلا بعد سداد كامل الثمن.
 - الأراضي المخصصة لأغراض سكنية و المشروعات العمرانية : لا يحرر عقد البيع النهائي إلا بعد سداد كامل الثمن و صدور شهادة صلاحية المبنى / المباني للإشغال و في التجمعات العمرانية بعد سداد كامل الثمن و صدور شهادات المطابقة .
- ومع ذلك يجوز للجنة العقارية الرئيسية - في حالة انتهاء المستفيد من تنفيذ مرحلة من مراحل المشروع العمرانى المتكامل وبيع وحدات بهذه المرحلة الموافقة على تحرير عقد بيع نهائي لهذه المرحلة فقط بعد سداد قيمتها كاملة وكذلك كافة المستحقات المالية التي يحل موعد سدادها بالنسبة لباقي المراحل.



- الأراضي المخصصة لأغراض صناعية: لا يحرر عقد البيع النهائي إلا بعد استخراج رخصة التشغيل وسداد كامل الثمن.
- الأراضي المخصصة في الحزام الأخضر : لا يحرر عقد البيع النهائي – في حالة التمليك – إلا بعد الانتهاء من استزراع الأراضي كاملة وسداد ثمنها.
- الأراضي التي تخصص بنظام نقل الأصول يحرر لها عقد بيع ابتدائي عند الانتهاء من إجراءات نقل الأصول بالكامل ويحرر عقد البيع النهائي بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع المقام عليها.

٩- لا يجوز للشخص الطبيعي أن يخصص له هو وزوجته وأولاده القصر أكثر من وحدة سكنية مدعمة بالمجمعات العمرانية الجديدة أو أكثر من قطعة أرض، ولا يخل ذلك بأحقية في طلب الانتفاع بقطعة أرض بالمجمعات العمرانية الجديدة أو وحدة شاطئية بالقرى السياحية.

١٠- فيما عدا الوحدات السكنية و الأراضي المعدة للمناطق السكنية لا يجوز تخصيص أي من الأراضي المخصصة للمشروعات العمرانية أو الخدمية أو المهنية أو التجارية أو الصناعية أو وحدات تجارية أو مهنية أو أراضى بالحزام الأخضر للعاملين بالحكومة أو هيئاتها أو قطاع الأعمال العام أو القطاع العام أو لأعضاء المجالس النيابية أو المحلية .

١١- يكون عنوان المراسلات هو العنوان المثبت في استمارة التقدم أو العقد المحرر وتقع المسؤولية على المخصص له في حالة تغيير العنوان أو خلو أو غلق محل العنوان دون إخطار الجهاز العمراني بذلك وتحديد عنوان آخر يمكن التراسل عليه.

- ١٢- تراجع بنود هذه اللائحة بصورة دورية للتأكد من مواكبتها وتلبيتها لاحتياجات ومستجدات السوق العقاري .
- ١٣- معايير اثبات الجدية:

- بالنسبة لقطع الاراضى الصغيرة السكنية المخصصة للأفراد
فان معيار اثبات الجدية هو بناء وتشطيب وحدة سكنية صالحة للسكن بحد أدنى الدور الارضى بالاضافة الى تشطيب الواجهات والسور الخارجى .
- قطع اراضى الخدمات التعليمية والصحية فانه يلزم التشطيب الخارجى والداخلى كاملا ، أما باقى الخدمات تشطيب خارجى والسلام وعناصر الربط والمداخل كاملا .
- قطع الاراضى عمرانى متكامل
معيار اثبات الجدية هو نهو الانشاءات بالكامل للمبانى مع تشطيب الواجهات والافنية والسلام والمداخل والمساعد دون الحاجة للتشطيب الداخلى .
مع الالتزام بنهو كامل شبكات المرافق .



الباب الثاني استراتيجية التخطيط والتنمية

مادة (٣)

اسس اعداد مخططات التنمية

- ١- قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة هو المسؤول عن إعداد واعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمجمعات العمرانية الجديدة كافة بالتنسيق مع الأجهزة والجهات المعنية والمستثمرين طبقاً للتوجهات الاستراتيجية للدولة من حيث التنمية والعدالة الاجتماعية.
- ٢- يجب على قطاع التخطيط والمشروعات أن يأخذ بعين الاعتبار تلبية الاحتياجات السكنية ومتطلبات العدالة الاجتماعية والتنمية لسكان جمهورية مصر العربية، ويتضمن ذلك تحديداً تخطيط وتخصيص مناطق عمرانية تلي احتياجات الطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل والفقيرة، وعلى لجنة التسعير مراعاة ذلك عند تسعير الأراضي طبقاً لما ورد في هذه اللائحة.
- ٣- يجب على قطاع التخطيط والمشروعات دراسة التركيبة السكانية المستهدفة لكل مجتمع عمراني جديد بحيث تحقق التكامل والتجانس معاً، وليس التجانس فقط، وذلك لمنع ظهور العشوائيات غير المخططة نتيجة عدم أخذ احتياج كل مجتمع عمراني جديد للطوائف المختلفة من عمال وحرفيين وخلافه.
- ٤- يجب أن تشمل مخططات قطاع التخطيط والمشروعات معالجة محترفة للاحتياجات التنموية غير السكنية والتجارية والخدمية ، مثل المدن التكنولوجية والاقتصادية والمناطق المعلوماتية وخلافه.
- ٥- يقوم الجهاز المختص بكل مجتمع عمراني جديد بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة لإعداد مخططات تفصيلية مرحلية مطابقة للمخطط الاستراتيجي العام المعتمد وذلك لبيان حدود ومساحات الأراضي واستعمالاتها وموقفها من المرافق الرئيسية.
- ٦- ترسل نسخة من المخططات التفصيلية المنصوص عليها في البند السابق إلى قطاع التخطيط و المشروعات و قطاع الشؤون التجارية و العقارية بالهيئة مؤشراً عليها بما يتم التصرف فيها في خطه ربع سنوية ويتم الإفصاح عنها على نطاق واسع.
- ٧- تلتزم الهيئة بالشفافية في إتاحة كافة المعلومات المتعلقة بالتخطيط والتنمية والمعدة بقطاع التخطيط، وكذلك أسعار الأراضي بالمناطق المختلفة والمسعرة من لجنة التسعير، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: خطط التنمية المستقبلية، معلومات وإحصاءات وخرائط التنمية، أسعار ومخططات طرح الأراضي، مخططات توصيل المرافق للمناطق المختلفة إلخ، وذلك عبر قنوات الاتصال المناسبة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ٨- تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمراجعة مخططات التنمية والتوسع العمراني المشار إليها كل خمس سنوات.



مادة (٤)

التنمية المستدامة

- ١- تلتزم الهيئة بتحفيز المطورين والمستثمرين على انتهاج مبادئ التنمية المستدامة والعمارة الخضراء، بغرض توفير الطاقة والمياه والموارد، وذلك طبقاً للمعايير والأسس التي يحددها مجلس إدارة الهيئة .
- ٢- تقر الهيئة بأى من أنظمة التنمية المستدامة والعمارة الخضراء التالية كمؤهل للحصول على حوافز التنمية المستدامة:
 - أ- نظام **Green Pyramids Rating System (GPRS)** المصري.
 - ب- نظام **Leadership in Energy & Environmental Design (LEED)** الأمريكي



الباب الثالث النظام الإداري

مادة (٥)

اللجنة الرئيسية

تشكل لجنة عقارية رئيسية أو أكثر بالهيئة بقرار من رئيس مجلس الإدارة من عدد فردي من شاغلي الوظائف القيادية بالهيئة بالإضافة إلى عدد من الخبراء في مجال عملها على أن تضم عناصر فنية و عقارية و مالية و قانونية و تختص بما يلي :

- ١- مراجعة واعتماد ما يحال إليها من قطاع الشئون التجارية والعقارية ومن توصيات اللجان العقارية الفرعية فيما يخرج عن نطاق اختصاصاتها النهائي.
- ٢- الموافقة على التخصيص لجميع قطع الأراضي بكافة أنشطتها
- ٣- الموافقة على كافة التصرفات (تنازل - تأجير - اندماج - تعديل حصص شركاء الخ) الخاصة بالعقارات و جميع قطع الأراضي بكافة أنشطتها عدا الأراضي ذات المساحات الصغيرة
- ٤- إعطاء مهل إضافية للانتهاء من التنفيذ بعد انتهاء المدة المحددة للتنفيذ بالعقد بالشروط و الضوابط المنصوص عليها بالمادة (٣٣) من هذه اللائحة .
- ٥- دراسة و اعتماد طلبات إعادة جدولة الأقساط بحد أقصى ثلاث سنوات و بما لا يجاوز المدة المقررة لتنفيذ المشروع شاملة ما يكون قد سبق اعتماده من جدولة بمعرفة اللجان العقارية الفرعية و بشرط مضى ٥٠% من مدة تنفيذ المشروع و تحقيق معدل الإنجاز المستهدف طبقاً للبرنامج الزمني و لا يشمل ذلك الدفعة المقدمة بأي حال من الأحوال
- ٦- الموافقة على منح و تجديد حق الانتفاع فيما يزيد علي الصلاحيات المفوضة للجان الفرعية .
- ٧- الموافقة على استبدال قطع الأراضي ذات المساحات الصغيرة طبقاً لظروف كل حالة ووفقاً لعرض قطاع التخطيط و المشروعات.
- ٨- دراسة و اعتماد كراسات الشروط الخاصة بطرح قطع الأراضي و العقارات للبيع.
- ٩- تطبيق التيسيرات التي يقررها مجلس إدارة الهيئة.
- ١٠- الموافقة على طلبات الرهن وفقاً للقواعد المنظمة للرهن العقاري و على طلبات التمويل العقاري
- ١١- اتخاذ قرار إعادة التعامل على الأراضي أو العقارات أو الوحدات بجميع أنواعها وفقاً لأحكام اللائحة و بالضوابط التي يضعها مجلس الإدارة.
- ١٢- إلغاء التخصيص أو فسخ التعاقد لجميع قطع الأراضي بكافة أنشطتها عدا الأراضي ذات المساحات الصغيرة و ذلك بعد إخطار صاحب الشأن على عنوانه الثابت بالملف العقاري بخطاب موصى عليه بعلم الوصول و تحديد موعد له للحضور لتقديم مستنداته و التوقيع على محضر يثبت به وجهة نظره و مستنداته فإن ارتد الاخطار أو لم يحضر في الموعد المحدد له أو رفض التوقيع على المحضر فإن هذا يعتبر تنازلاً منه عن هذا الإجراء و يكون للجنة اتخاذ قرارها و اخطاره به .



- ١٣- دراسة و ابداء الرأفالتصرف في الأراضى والعقارات بالأمر المباشر
- ١٤- دراسة وإبداء الرأي فيما يحال إليها من رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه من موضوعات وإصدار القرارات المناسبة.
- ١٥- للجنة العقارية الرئيسية تفويض اللجان العقارية الفرعية في مباشرة بعض الاختصاصات التي لها قواعد سارية ومعتمدة بما يؤدي إلى سرعة إنجاز الأعمال.
- ١٦- يخطر ذوي الشأن بقرارات اللجنة العقارية الرئيسية على عنوان مراسلتهم الثابت بالملف العقاري بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ولهم التظلم من قرارات اللجنة أمام لجنة التظلمات الرئيسية وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم بقرار اللجنة ويكون قرار لجنة التظلمات في هذا الشأن نهائياً.



المادة (٦) اللجان الفرعية بالأجهزة

- ١- تشكل لجنة عقارية فرعية بكل جهاز مجتمع عمراني جديد بقرار من رئيس مجلس الإدارة من عدد فردي برئاسة رئيس الجهاز على أن تضم عناصر فنية و عقارية و مالية و قانونية و تختص بما يلي:
 - ١- اعتماد كافة التصرفات (تنازل - تأجير - الاندماج - تعديل حصص الشركاء الخ) لقطع الأراضي ذات المساحات الصغيرة بكافة أنشطتها ، وكذلك الوحدات بمختلف أنواعها وأنشطتها .
 - ٢- دراسة طلبات الرهن وفقاً للقواعد المنظمة للرهن العقاري .
 - ٣- إلغاء التخصيص أو فسخ التعاقد للأراضي ذات المساحات الصغيرة بكافة أنشطتها و جميع الوحدات بمختلف أنواعها و أنشطتها و ذلك بعد إخطار صاحب الشأن على عنوانه الثابت بالملف العقاري بخطاب موصى عليه بعلم الوصول و تحديد موعد له للحضور لتقديم مستنداته و التوقيع على محضر يثبت به وجهة نظره و مستنداته فإن ارتد الاخطار أو لم يحضر فى الموعد المحدد له أو رفض التوقيع على المحضر فإن هذا يعتبر تنازلاً منه عن هذا الإجراء و يكون للجنة اتخاذ قرارها و اخطاره به .
 - ٤- تحديد احتياجات المجتمع العمراني الجديد من الاستخدامات المختلفة للأراضي من إسكان وخدمات وصناعة بأنواعها ومرافق أخرى وبالتنسيق مع قطاع التخطيط و المشروعات بما يتفق مع المخطط العام والمخططات التفصيلية المعتمدة للمجتمع .
 - ٥- فحص ودراسة طلبات التخصيص التي ترد لجهاز المدينة ومراجعة البيانات والمستندات المرفقة بطلبات التخصيص ومتابعة قيد الطلبات بالسجلات والتوصية بالأسلوب المناسب لتخصيص الأراضي بحسب نوع الاستخدام والمناطق المحددة في ضوء التخطيط الاستراتيجي للمجتمع العمراني ومراحل التنمية وإرسالها إلى رئاسة الهيئة لتحديد طريقة التخصيص.
 - ٦- مراجعة العقود الابتدائية والنهائية للمساحات الصغيرة والوحدات بكافة أنواعها لاعتمادها من رئيس الجهاز .
 - ٧- الموافقة على تجديد حق الانتفاع بحد أقصى اثني عشر شهراً.
 - ٨- اعتماد وإصدار القرارات لما يعرض عليها من لجنة متابعة تنفيذ المشروعات بالجهاز وفقاً لاختصاصها.
 - ٩- دراسة واعتماد طلبات جدولة الأقساط المستحقة بحد أقصى سنة ولمرة واحدة محملة بالأعباء، ولا يشمل ذلك الدفعة المقدمة بأي حال من الأحوال.
 - ١٠- إصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها والمطلوب اعتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة.
 - ١١- دراسة ما يحال إليها من موضوعات مع الالتزام بضوابط اللائحة واختصاصات اللجان الأخرى.

ب- ترفع اللجان العقارية الفرعية بالأجهزة توصياتها فيما يخرج عن اختصاصها النهائي إلى رئيس الجهاز ثم إلى رئيس قطاع الشؤون التجارية والعقارية للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية للاعتماد .



ج- يخطر ذوي الشأن بقرارات اللجنة العقارية الفرعية النهائية خلال مدة أسبوعين من صدور القرارات وذلك على عنوان مراسلاتهم المثبت بالملف العقاري بخطاب موسى عليه بعلم الوصول ولذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة أمام لجنة التظلمات الفرعية بالجهاز وذلك في مدة ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم بهذه القرارات فإذا ما رفض التظلم المقدم كان لهم التظلم أمام لجنة التظلمات الرئيسية في مدة ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم برفض التظلم ويكون قرار لجنة التظلمات الرئيسية في هذا الشأن نهائيا.



مادة (٧)

لجنة تحديد الأسعار

- ١- تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة لتحديد أسعار الأراضي والعقارات من شاغلي الوظائف القيادية بالهيئة ولها أن تستعين ببعض الخبراء في مجال عملها وتختص اللجنة بدراسة أسعار البيع والقيمة الإيجارية ومقابل الانتفاع لكافة أنواع الأراضي والعقارات والوحدات السكنية والخدمية والتجارية .. الخ أو تحديد العلاوات عند تعديل الاشتراطات البنائية أو تغيير الأنشطة للأراضي والعقارات بمختلف أنواعها طبقاً للأسس والقواعد الموضحة لذلك بهذه اللائحة ولها أن تسترشد في إنجاز أعمالها بخبراء التقييم العقاري المسجلين بهيئة الرقابة المالية والبنك المركزي.
- ٢- وتقوم اللجنة بأعمال شئونها في تحديد الأسعار فيما يحال إليها من نواب رئيس مجلس إدارة الهيئة وتعتبر قراراتها نافذة من تاريخ صدورها.
- ٣- يخطر ذوي الشأن بقرارات لجنة تحديد الأسعار على عنوان مراسلاتهم المثبت بالملف العقاري بخطاب موسى عليه بعلم الوصول ولهم التظلم من قرارات اللجنة أمام لجنة التظلمات الرئيسية وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم بقرار اللجنة ويكون قرار لجنة التظلمات في هذا الشأن نهائياً أما بالنسبة للعقارات والأراضي المخصصة لأنشطة استثمارية والتي تخصص بالأمر المباشر أو المشاركة فيتم إحاطة الهيئة العامة للإستثمار بالأسعار وخصص المشاركة .

مادة (٨)

لجان متابعة المشروعات

- تشكل بكل جهاز مجتمع عمراني جديد بقرار من رئيس الجهاز لجنة لمتابعة تنفيذ المشروعات الجاري تنفيذها ويكون اختصاصها الآتي:
- ١- متابعة تنفيذ كافة المشروعات السكنية والخدمية والصناعية... إلخ والتأكد من الالتزام بالشروط التخطيطية والبنائية.
 - ٢- متابعة تنفيذ البرامج الزمنية لتنفيذ المشروعات وإعداد تقارير دورية لنسبة الإنجاز مقارنة بالبرنامج الزمني المعتمد لتحديد مدى الالتزام بهذا البرنامج لكل مشروع بالتنسيق ما تم تنفيذه من أعمال الى ما كان مقرر تنفيذه طبقاً للبرنامج الزمني وذلك طبقاً للنسب الواردة بالملحق رقم (١) .
 - ٣- اقتراح التوصيات المناسبة لكل حالة طبقاً لللائحة العقارية وبما يضمن تحقيق التنمية العمرانية.
 - ٤- دراسة ما يحال إليها من موضوعات أخرى.
 - ٥- ترفع اللجنة أعمالها للعرض على رئيس الجهاز لإحالتها للجنة العقارية المختصة في الحالات التي تتطلب ذلك.



مادة (٩)

لجنة التظلمات الرئيسية

- ١- تشكل لجنة تظلمات رئيسية بالهيئة بقرار من رئيس مجلس الإدارة من شاغلي الوظائف القيادية بها بالإضافة إلى الخبراء في مجال عملها على أن يكون أعضاء هذه اللجنة من غير أعضاء اللجان الرئيسية المنصوص عليهم في المواد السابقة وتختص اللجنة بما يلي:
 - البت في التظلمات من قرارات لجان التظلمات الفرعية فيما يدخل في اختصاصها النهائي.
 - البت في التظلمات من قرارات اللجنة العقارية الرئيسية.
 - البت في التظلمات من قرارات لجنة تحديد الأسعار.
 - دراسة ما يحال إليها من موضوعات من رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه وإصدار القرارات المناسبة.
- ٢- ويكون للجنة فيما يعرض عليها من تظلمات أن تتخذ قرارها بإلغاء أو تأييد أو تعديل القرار المتظلم منه في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم التظلم وفي حالة الإلغاء يكون عليها اتخاذ قرار نهائي في شأن الحالة المعروضة وتتخذ قراراتها بأغلبية أعضائها على أن يثبت ذلك في محاضر الجلسات وتعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة من تاريخ صدورها بمرعاة الضوابط المنصوص عليها في عجز الفقرة (٣) من المادة (٧).

مادة (١٠)

لجان التظلمات الفرعية

- ١- تشكل بكل جهاز مجتمع عمراني جديد لجنة تظلمات فرعية برئاسة رئيس الجهاز وعضوية نائب لرئيس الجهاز على أن يراعي أن تضم عناصر فنية و عقارية ومالية وقانونية من غير أعضاء اللجنة العقارية الفرعية للجهاز.
- ٢- تختص لجان التظلمات الفرعية بالبت في التظلمات من القرارات النهائية للجان العقارية الفرعية على أن يتم دراسة التظلمات وإصدار القرارات اللازمة في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم التظلم وإخطار صاحب الشأن بقرار اللجنة على عنوان مراسلاته المدون بالملف العقاري بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .
- ٣- في حالة رفض التظلم يكون لصاحب الشأن التظلم مرة أخرى أمام لجنة التظلمات الرئيسية بالهيئة خلال مدة ثلاثين يوماً من إخطاره برفض لجنة التظلمات الفرعية بالجهاز تظلمه.



(١١)

اللجنة العليا لحل مشكلات المستثمرين

تشكل لجنة عليا برئاسة رئيس مجلس ادارة الهيئة و عضوية المستشار القانونى للهيئة و نواب رئيس الهيئة و عضوين من مجلس ادارة الهيئة يختارهم المجلس و ممثل عن المستثمرين و عدد من الأعضاء من ذوى الخبرة يختارهم رئيس الهيئة تتولى اتخاذ القرارات النهائية فى شأن المنازعات التى تثور بين المخصص لهم أراضى والهيئة - عدا المساحات الصغيرة - و التى صدر فى شأنها قرار من لجنة التظلمات الرئيسية بالهيئة ، وذلك بعد الإستماع لوجهة نظر المخصص له و تقديم ما لديه من مستندات .

ويصدر بتشكيل اللجنة وأمانتها الفنية والاجراءات المنظمة لعملها قرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة .

وتعرض قراراتها على مجلس إدارة الهيئة لاعتمادها .



الباب الرابع التصرف في الأراضي والعقارات

مادة (١٢) تحديد الأراضي

يقوم كل من: جهاز المجتمع العمراني وقطاع التخطيط والمشروعات وقطاع التنمية وتطوير المدن وقطاع الشئون التجارية والعقارية بتحديد الأراضي المرفقة على النحو المحدد بالمادة (١/٢) والعقارات القابلة للتصرف ووفقاً للمخططات الاستراتيجية التنموية والتفصيلية لكل مدينة على أن يتم تحديثها كل سنة .

مادة (١٣) جهات التصرف

مجلس إدارة الهيئة واللجان العقارية الرئيسية هي الجهات المنوط بها التصرف في الأراضي والعقارات أيّاً كانت مساحتها و أنشطتها على أن يتم التنسيق بإحاطة مسبقة مع الهيئة العامة للإستثمار بشأن الأراضي المتاحة للإستثمار في كافة المجالات وإرسالها على خرائط كاملة الإشتراطات للهيئة العامة للإستثمار

مادة (١٤) أوجه التصرف

يكون التصرف في الأراضي والعقارات لكافة الأنشطة بأحد الطرق التالية:

- ١- **البيع بالمزاد العلني:**
يتم الإعلان عن بيع قطع الأراضي أو العقارات بالمزاد العلني وفقاً للشروط والإجراءات التي يعلن عنها في حينه و القواعد و الأسس التي يضعها مجلس الإدارة .
- ٢- **البيع بالمزايدة بالمظاريف المغلقة:**
يتم الإعلان عن بيع قطع الأراضي خاصة أراضي التجمعات العمرانية المتكاملة والعقارات بالمزايدة بالمظاريف المغلقة وفقاً للشروط والإجراءات التي يعلن عنها في حينه و القواعد و الأسس التي يضعها مجلس الإدارة .
- ٣- **البيع بالأمر المباشر:**
يتم بيع قطع الأراضي والعقارات بنظام البيع المباشر بقرار من السلطة المختصة أو من يفوضه طبقاً للقواعد التي يقرها مجلس الإدارة و وفقاً للشروط والإجراءات التي يعلن عنها في حينه، وحال تزامم المشتريين وقت التخصيص يتم الإعلان عن بيع قطع الأراضي أو العقارات أو الوحدات بنظام القرعة أو بأولوية الحجز في حالة الحجز من خلال الموقع الإلكتروني الخاص بالهيئة ولا يجوز إجراء أى تعديل على المساحات المعروضة أو أسعارها بعد الإعلان عنها أو إضافة رسوم تحسين إلى هذه الأسعار بعد التصرف فيها إلا إذا تضمن العقد نصاً صريحاً يجيز ذلك.



٤- التخصيص بمقابل انتفاع أو بالإيجار:

- أ- يتم تخصيص قطع الأراضي أو العقارات بمقابل انتفاع أو بالإيجار طبقاً للقواعد التي يقرها مجلس الإدارة و وفقاً للشروط والإجراءات التي يعلن عنها في حينه.
- ب- بالأمر المباشر بقرار من السلطة المختصة أو من يفوضه طبقاً للقواعد التي يقرها مجلس الإدارة ووفقاً للشروط والإجراءات التي تحدد في حينه.
- ج- ويكون التخصيص بمقابل انتفاع و/أو بالإيجار طويل الأجل للجهات ذات النفع العام والتي لا تهدف للربح ووفقاً للقواعد المنظمة لذلك ويصدر بقواعد التخصيص قرار من مجلس إدارة الهيئة.

٥- البيع بالممارسة:

- يتم بيع قطع الأراضي والعقارات بالممارسة وفقاً للشروط والإجراءات التي يعلن عنها في حينه و القواعد والأسس التي يضعها مجلس الإدارة.

٦- نقل الأصول:

- يتم التخصيص بنظام نقل الأصول للجهات الحكومية بقرار من مجلس الإدارة ، على أن تقوم الجهة المستفيدة باستكمال الإجراءات مع جهات الاختصاص.

٧- البديل:

- يجوز التخصيص بالبديل مع الجهات المختلفة الثابت ملكيتها للأراضي إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة.

٨- المشاركة و اجراءاتها :

- يحدد تصنيف المطور الذي تقوم الهيئة بمشاركته بقرار من مجلس الإدارة .
- يجوز للهيئة طرح المشروعات للمشاركة عن طريق المزايدة العلنية أو بالأظرف المغلقة، وتكون المزايدة في هذه الحالة على قيمة نسبة الهيئة من متحصلات المشروع وعلى مقدم ثمن الأرض إن وجد.
- يجب أن يتضمن العقد كافة الضمانات القانونية التي تضمن حق الهيئة والتزام المطور بالأداء المتفق عليه. وتكون المشاركة بإحدى طريقتين أو بكليهما معاً:

أولاً: المشاركة نظير نسبة من إيرادات المشروع:

يجوز للهيئة مشاركة المطور العقاري بالأرض في مقابل :

- أ- الحصول على ثمن الأرض مضافاً إليه نسبة من أرباح المشروع المطلوب إقامته على قطعة الأرض محل المشاركة.
- ب- حساب نسبة مئوية من متحصلات وعائدات المشروع التي تعادل قيمة الأرض ونصيب الهيئة من أرباح المشروع طبقاً لدراسة جدوى مبدئية تعتمد من الهيئة والمطور.
- ج- يتم فتح حساب بنكي خاص بالمشروع **escrow account** ويلتزم المطور بإيداع كافة متحصلات المشروع في هذا الحساب، ليقوم البنك باقتطاع نصيب الهيئة تلقائياً وتحويله إلى حسابها طبقاً للعقد الموقع بين الهيئة والمطور.



ثانيا : المشاركة نظير مقابل عيني من وحدات المشروع:

- أ- يجوز للهيئة التصرف في الأراضي بالبيع والمشاركة نظير مقابل عيني من وحدات المشروع
- ب- يحدد تصنيف المطور الذي تقوم الهيئة بمشاركته بقرار من مجلس الإدارة.
- ج- يجب أن يتضمن العقد كافة الضمانات القانونية التي تضمن حق الهيئة والتزام المطور بالأداء المتفق عليه. ويلتزم المطور في جميع الأحوال بتقديم برنامج التصرف في وحدات المشروع (بيع - إيجار - حق انتفاع) و تكون الموافقة على جميع أنواع المشاركة بقرار من مجلس إدارة الهيئة .



مادة (١٥)

يجوز التصرف بدون مقابل في الأراضى والعقارات التى يصدر بتحديدھا قرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء وفقاً للضوابط المحددة بالمادة ٧٤ من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٥

مادة (١٦)

لا يجوز التصرف فى الأراضى و العقارات بأية صورة من الصور قبل التأكد من عدم وجود نزاع بشأنها .

مادة (١٧)

إجراءات التصرف

تتم إجراءات التصرف فى الأراضى والعقارات طبقاً لطرق التصرف الموضحة فى المادة (٢) ووفقاً لما يلى:

١- فى حالة التصرف بالبيع أو بحق الانتفاع أو بالإيجار بالمزاد العلنى / المظاريف المغلقة/ الممارسة:-

- أ- يتم الإعلان بالجراند الرسمية عن الأراضى والعقارات المعدة للتصرف وأسلوب ووجه التصرف وطريقة التقدم للحجز والمواعيد المقررة على أن يحدد تفصيلاً بكراسة الشروط أسلوب ومواعيد السداد منذ بداية التقدم للحجز حتى تحرير العقد والجزاء المترتب على عدم الالتزام بالمواعيد المحددة بكراسة الشروط.
- ب- تتم الترسية وفقاً لما تسفر عنه جلسة المزاد/ قرار لجنة البت ويثبت ذلك فى محضر وفقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن.
- ج- الأصل فى سداد ثمن الأرض أو العقار هو السداد النقدي ويجوز السداد على أقساط محملة بأعباء التمويل هذا بالإضافة لأي مصاريف أخرى ترد بكراسة الشروط.
- د- يجوز للهيئة قبول السداد بمقابل عيني بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة على أن تحتسب فى قيمته الأعباء المالية للسداد المؤجل.
- هـ- يقوم المخصص له باستيفاء وتقديم كافة المستندات المطلوبة لجهاز المجتمع العمرانى الجديد لاستكمال إجراءات التعاقد خلال المهلة المحددة بشروط التصرف.
- و- يقوم المخصص له بمراجعة الجهاز للتوقيع على عقد البيع للأرض أو العقار أو الوحدة واستلام نسخة منه وذلك خلال شهر من تاريخ التوقيع على محضر استلام الأرض أو العقار أو الوحدة.
- ز- يلتزم المخصص له بتنفيذ التزاماته طبقاً للتعاقد وفى حالة التعارض بين نصوص العقد وكراسة الشروط أو اللائحة تكون الأولوية عند التفسير بالترتيب الاتي:
العقد وملاحقه / كراسة الشروط والمواصفات / قرار التخطيط والتقسيم / اللائحة العقارية .



٢- في حالة التصرف بالبيع أو بالإيجار أو بمقابل الانتفاع بالأمر المباشر :

- أ- تقوم الهيئة بإخطار الجهة طالبة التخصيص والجهاز المختص بقرار الموافقة على طلب التخصيص للأرض أو العقار أو الوحدة متضمناً مقدم الثمن وكافة المصاريف الإدارية المطلوبة و موعد الاستلام، وعلى أن يكون السداد خلال مهلة لا تتجاوز شهرين من تاريخ إخطار المخصص له بخطاب موصى عليه يعلم الوصول على عنوانه المدون بطلبه ويعتبر هذه الخطاب منتجاً لكافة آثاره القانونية ، وفي حالة عدم التزام طالب التخصيص بسداد مقدم الثمن كاملاً وكافة المصروفات الإدارية خلال المهلة المحددة فإن ذلك يعتبر عدولاً نهائياً عن طلب التخصيص ويعتبر الطلب كأن لم يكن ويتم الإلغاء دون حاجة لاستصدار قرار .
- ب- يقوم طالب التخصيص بمراجعة الجهاز للتوقيع على العقد واستلام نسخة منه خلال الفترة المحددة بإخطار التصرف.
- ج- وفي حالة عدم الالتزام يتم تطبيق القواعد الواردة بهذه اللائحة.

٣- في حالة التصرف بالبيع أو بالإيجار أو بمقابل الانتفاع بنظام القرعة:

- أ- يصدر إخطار التصرف في قطعة الأرض أو العقار للفائز بالقرعة.
- ب- يلتزم المخصص له بمراجعة الجهاز المختص لاستكمال سداد مقدم الثمن وأية مصروفات أخرى ويتم استلام للأرض أو العقار أو الوحدة خلال المهلة المحددة بمراسلة الشروط أو الاخطار
- ج- يلتزم المخصص له بالقيام بكافة التزاماته طبقاً للشروط والمهل والتوقيتات الواردة بمراسلة الشروط و العقد المبرم مع الهيئة وفي حالة الإخلال بذلك يتم تطبيق الأحكام الواردة بهما و بهذه اللائحة.

٤- في حالة التخصيص بنظام نقل الأصول:

- أ- تقوم الهيئة بإخطار الجهة طالبة التخصيص والجهاز المختص بقرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على طلب التخصيص للأرض أو العقار أو الوحدة بنظام نقل الأصول.
- ب- تقوم الجهة طالبة التخصيص باستكمال إجراءات نقل الأصول خلال مدة لا تتجاوز عام واحد من تاريخ إخطار الجهة طالبة بقرار مجلس الإدارة بالموافقة.
- ج- لا يتم تسليم الأرض أو العقار أو الوحدة بصورة نهائية إلا بقيام الجهة المخصص لها الأرض أو العقار أو الوحدة بموافقة الهيئة بموافقة كل من وزارتي المالية والتخطيط.
- د- تلتزم الجهة المخصص لها للأرض بتنفيذ المشروع على الأرض خلال المدة المحددة بالبرنامج الزمني المعتمد من القطاع المختص بالهيئة وفي حالة المخالفة يتم إلغاء التخصيص بنقل الأصول بعد العرض على مجلس إدارة الهيئة ويستثنى من ذلك الأراضي المخصصة لإنشاء المحاكم و للجهات التابعة لوزارة العدل (الشهر العقاري الطب الشرعي ... الخ).

٥- في حالة التخصيص بالبدل:

- أ- تقوم الهيئة بإخطار الجهة طالبة التخصيص والجهاز المختص بقرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على طلب التخصيص للأرض أو العقار بنظام البدل.



ب- تقوم الجهة الطالبة بالتنسيق مع الجهاز باستكمال إجراءات النقل بالبدل وعمل محاضر التسليم والتسلم يوقع عليها من الطرفين وترسل صور من التسليم إلى قطاعات الهيئة.

٦- في حالة التخصيص بالإتاحة:

أ- تقوم الهيئة بإخطار طالب التخصيص والجهاز المختص بقرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على طلب التخصيص للأرض بنظام الإتاحة ما عدا المباني الدينية تكون الموافقة بعد أخذ رأى قطاع التخطيط والمشروعات.

ب- يقوم الجهاز بإصدار التراخيص اللازمة بعد صدور القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي

ج- تلتزم الجهة المخصص لها الأرض بتنفيذ المنشآت طبقاً للتراخيص و المصاريفات والبرنامج الزمني المعتمد تحت إشراف الجهاز المختص.

٧- إعادة التعامل :

في حالة اعادة التعامل على أرض أو عقار أو وحدة اتخذ في شأنها قرار بإلغاء التخصيص أو فسخ العقد مع السابق التخصيص له أو التعاقد معه يتم إعادة التعامل طبقاً للأسعار والقواعد السارية وقت تقديم طلب إعادة التعامل وذلك حال الموافقة ، و بالنسبة للعقارات أو الاراضى التى تم التنفيذ عليها جزئياً فيتم اعادة التعامل طبقاً لذات القواعد السابقة للجزء الذى لم يتم تنفيذه فقط و فى حالة أن يكون سحب القرار أو إلغائه لسبب يرجع إلى الهيئة فيكون إعادة التعامل بذات أسعار التخصيص أو التعاقد

٨- متى كان التصرف مرتبطاً بنشاط استثمارى تخطر الهيئة العامة للإستثمار بمبررات إلغاء التخصيص أو الفسخ .



مادة (١٨)

حالات خاصة لاختيار أوجه التصرف

للهيئة كامل الحرية في اختيار طريقة ووجه التصرف في الأراضي الواقعة تحت سلطتها على ألا يخالف ذلك أيًا من القوانين السارية التي تحكم التصرف في المال العام أو المتعلقة بوزارة الإسكان وبهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويستثنى من ذلك الحالات التالية:

- ١- يجوز لمجلس إدارة الهيئة بناءً على ما يعرض عليه من اللجنة العقارية الرئيسية التصرف في الأراضي والعقارات بالأمر المباشر في الحالات الآتية :
 - أ- ذات الطابع القومي.
 - ب- الإنسانية والعاجلة.
 - ج- الخدمية والاجتماعية والثقافية.
- ٢- يجب على الهيئة التصرف في الأراضي والعقارات المخصصة لمشروعات الإسكان الاجتماعي بأيسر أوجه التصرف وأقلها ثمنًا، وذلك لدعم تحقيق العدالة الاجتماعية وسد فجوة الإسكان.

مادة (١٩)

إخطار التصرف

يتضمن إخطار التصرف البيانات الآتية :

- ١- تحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو العقار أو الوحدة.
- ٢- ثمن المتر المسطح وإجمالي القيمة وما تم سداه مقدماً إن وجد.
- ٣- المبالغ المتبقية في ذمة المتعاقد له أو الأقساط وقيمتها وأعباء التمويل ومواعيد سدادها.
- ٤- تحديد موقف المرافق بالنسبة لقطعة الأرض طبقاً للمادة (١/٢) من هذه اللائحة
- ٥- الاشتراطات البنائية شاملة الارتفاعات المسموح بها ومدة تنفيذ المشروع.
- ٦- الفترة المحددة لاستلام الأرض أو العقار أو الوحدة على أن تكون خالية من الاشغالات والعوائق بما يجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.
- ٧- الغرض المخصص له الأرض أو العقار أو الوحدة.
- ٨- عدم جواز التصرف في الأرض أو العقار أو الوحدة إلا بموافقة كتابية من جهاز المجتمع العمراني المختص وفقاً للقواعد المقررة للتنازل.
- ٩- تحديد مدة لتقديم المستندات المطلوبة .
- ١٠- يحق للهيئة في حالة مخالفة المخصص له أي من البنود السابقة إلغاء التخصيص على أن يتم إخطاره بذلك بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول.



مادة (٢٠)

إجراءات التعاقد

- يتم توقيع عقد ابتدائي بالتصرف بعد استيفاء الشروط والمستندات الآتية :
١. سداد الدفعة المقدمة والمصاريف الإدارية ومصروفات مجلس الأمناء.
 ٢. استلام الأرض أو العقار أو الوحدة خلال الفترة المحددة بمراسلة الشروط أو إخطار التخصيص و ذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني و المخصص له أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك، على أن يكون التوكيل المقدم توكيل خاص محدد الغرض أو توكيل عام ويحفظ أصل التوكيل في الملف العقاري
 ٣. تقديم مستندات التعاقد:
 - أ. شيكات بنكية مسطرة بباقي قيمة الأرض محملة بأعباء التمويل.
 - ب. صورة أمر الإسناد أو إخطار التخصيص.
 - ج. أصل السجل التجاري موضحاً به اسم المفوض بالتوقيع في الحالات التي تتطلب ذلك.
 - د. أصل صحيفة الاستثمار والسجل التجاري للشركة في الحالات التي تتطلب ذلك.
 - هـ. إقرار بالالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة.

مادة (٢١)

المصروفات الإدارية

يلتزم المخصص له بسداد المبالغ الآتية عند التخصيص :

المصاريف الإدارية :

- الوحدات السكنية والمحلات والوحدات الإدارية : ١ % بحد أقصى ٣٠٠٠ جنية / وحدة
- الأراضي السكنية الصغيرة : ١ % من ثمن تخصيص الأرض بحد أقصى ١٥٠٠٠ جنية / قطعة
- قطع الأراضي المتوسطة والكبيرة : ١ % من القيمة التعاقدية و بحد أدنى ٥٠٠٠ جنية/فدان ، و بحد أقصى ٢٠٠٠٠ جنية/فدان

مصاريف مجلس الأمناء :

- ٠.٥ % للوحدات السكنية والإدارية والمحلات بحد أقصى ٢٠٠٠ جنية/وحدة
- ٠.٥ % لقطع الأراضي الصغيرة بحد أقصى ٥٠٠٠ جنية/قطعة
- ٠.٥ % للمتوسطة والكبيرة بحد أقصى ٥٠٠٠ جنية/فدان

مصاريف تحرير العقود :

- تحرير عقد للوحدة السكنية أو المحلات بواقع ١٠٠٠ جنية/وحدة
- تحرير عقد قطع أراضي سكني أو خدمي صغير بواقع ٢٠٠٠ جنية/قطعة
- تحرير عقد لقطع الأراضي المتوسطة والكبيرة بواقع ٥٠٠٠ جنية/للعقد



مادة (٢٢)

استلام الأرض أو العقار أو الوحدة

- ١- يتم تسليم الأرض أو العقار أو الوحدة على النحو الموضح باللائحة
- ٢- وإذا لم يحضر صاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد يلغي التخصيص ما لم يتقدم بعذر مقبول خلال مده أقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المحددة للاستلام وطلب تحديد موعد آخر للاستلام بما لا يجاوز ١٥ يوم من تاريخ قبول العذر وبما لا يجاوز ستة أشهر بالنسبة للأراضي والعقارات المخصصة لأنشطة استثمارية .
- ٣- لا يتم تسليم الأرض للمخصص لهم إلا بتوافر الشروط الآتية:
 - أ- خالية تماماً من كافة الإشغالات والعوائق التي تعوق تنفيذ المشروع بما يجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله
 - ب- حصول الهيئة على جميع موافقات الجهات المعنية وبصفة خاصة الارتفاعات.
 - ج- مزودة بالمرافق طبقاً للمادة (١/٢) من هذه اللائحة.

مادة (٢٣)

قواعد التصرف في أراضي الحزام الأخضر للاستصلاح الزراعي

- ١- تقسم المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة والمنصوص عليها في المادتين ٨ ، ٢٣ من قانون إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ (الحزام الأخضر) إلى قطع بمساحات لا تقل عن ٥ فدان وتخصص لأغراض الاستصلاح للزراعة لإنتاج الأخشاب فقط .
- ٢- يتم تخصيص المساحات المشار إليها بالفقرة (١) من هذه المادة بمقابل ارتفاع ويجوز تملكها للمتفعين في حالة إثبات الجدية في استصلاح هذه المساحات وذلك ما لم تكن هذه الأراضي مطلوبة كتوسعات مستقبلية وفقاً للتخطيط المستقبلي لكل مدينة.
- ٣- يلتزم المخصص له أرض بالحزام الأخضر بأعباء وتكاليف مياه الري والكهرباء وحفر الآبار إن استلزم الأمر ذلك ، كما يتحمل تكاليف إنشاء شبكة الري بالتنقيط أو الرش وأي تكاليف تستلزمها البنية الأساسية وكذا جميع المرافق اللازمة ولا تتحمل هيئة المجتمعات العمرانية أي التزام في هذا الشأن.
- ٤- لا يجوز أن تزيد النسبة البنائية على المساحات المخصصة عن نسبة ٢% من هذه المساحات وذلك لخدمة أغراض الزراعة والسكن ولا يجوز إقامة أي مباني أو منشآت أو مشروعات تتعارض مع طبيعة استخدامها كمساحات خضراء.
- ٥- يكون التخصيص بحق الانتفاع لمدة ثلاث سنوات فإذا لم يثبت المنتفع خلالها الجدية باستصلاح الأرض أو أخل بالتزاماته يتم الغاء التخصيص أو فسخ العقد وسحب الأرض.
- ٦- يحظر على المخصص له تبوير الأرض بعد استصلاحها أو تغيير الغرض من الاستخدام و إلا تم الغاء التخصيص أو فسخ العقد حتى ولو بعد تحرير العقد النهائي .
- ٧- لا يجوز التصرف في هذه المساحات بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها في تقسيم أو إقامة أية منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها بأى شكل من الأشكال إلا بموافقة الهيئة.
- ٨- يجوز لمجلس إدارة الهيئة تغيير الغرض من استخدام تلك الأراضي الى غير نشاط الاستصلاح الزراعي في الحالات التي يثبت فيها عدم جدوى استصلاحها .



الباب الخامس إجراءات استصدار القرار الوزاري

مادة (٢٤)

مدد استخراج القرار الوزاري

١. يلتزم المخصص له عقب تحرير العقد الابتدائي بتقديم كافة المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزاري و يتم اصدار القرار بمراعاة ما يلي :
- المساحات الصغيرة : في الحالات التي تتطلب اصدار هذا القرار فإنه يصدر خلال شهر من تاريخ استيفاء المستندات و تلافى الملاحظات و سداد مصاريف إصداره
 - المساحات المتوسطة : يصدر القرار خلال شهرين من تاريخ استيفاء المستندات و تلافى الملاحظات و سداد مصاريف إصداره
 - المساحات فوق المتوسطة و الكبيرة : يصدر القرار خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استيفاء المستندات و تلافى الملاحظات و سداد مصاريف إصداره
 - إذا تأخر اصدار القرار الوزاري عن المدة المحددة بالعقد لسبب يرجع للمخصص له فتعتبر المدة الزائدة ضمن مدة تنفيذ العقد أما اذا كان التأخير يرجع للهيئة فتضاف مدة التأخير لمدة التنفيذ .
 - يتم موافاة المتعامل بالملاحظات مرة واحدة خلال خمسة عشر يوماً بعد إستيفاء كافة المستندات المطلوبة وعدم تغيير المخطط الذي تمت المراجعة عليه .

مادة (٢٥)

إجراءات استصدار القرار الوزاري

١. يتم تقديم طلب عن طريق مكتب استشاري معتمد يتناسب تصنيفه مع قيمة ومساحة المشروع لاستصدار القرار الوزاري طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولما هو وارد بكراسة الشروط ويرفق بالطلب المستندات الآتية :
- تصنيف الشركة المطورة للمشروع كمطور عقاري طبقاً لنظام تصنيف الذي يقرره مجلس إدارة الهيئة الوارد ويشترط أن يكون المطور بفترة تسمح له بالتعامل على مساحة الأرض المراد استصدار القرار الوزاري لها.
 - تفويض لمندوب المتعاقد على أن يكون صادراً ومعتمداً من الممثل القانوني للمتعاقد إذا كان شركة أو جمعية.
 - تفويض مراجعة للمكتب الاستشاري .
 - سجل تجاري حديث للشركة .
 - البرنامج الزمني ونسب التنفيذ منسوبة إلى حجم الإنفاق للمشروع بالكامل و في حالة التنفيذ المرحلي يجب أن يوضح مراحل تنفيذ المشروع بالكامل على أن تنتهي هذه المراحل بنهاية المدة المحددة بالتعاقد و في جميع الأحوال يجب أن يتناسب البرنامج الزمني مع حجم و مدة تنفيذ المشروع



- و- في حالة الأراضي المخصصة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان يجب إرفاق محضر اجتماع الجمعية العمومية للجمعية معتمد من الجهة الإدارية التابعة لها يتضمن الموافقة على تخصيص الأرض للجمعية.
 - ز- ما يفيد دفع المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري بالتخطيط والتقسيم.
 - ح- عدد ٢ لوحة للمراجعة الفنية للتخطيط موقعة ومختومة من الجهة المالكة والاستشاري، بالإضافة إلى نسخة إلكترونية على CD.
 - ط- التوقيع على محضر المراجعة الفنية المعد بمعرفة قطاع التخطيط و المشروعات في كل مرة تتم فيها المراجعة.
 - ي- الالتزام بالديباجة الواردة بالنموذج المعد بمعرفة قطاع التخطيط و المشروعات على اللوحات المقدمة .
 - ك- عدد ٦ لوحات نهائية للاعتماد + لوحة A3 موقعة ومختومة من الجهة المالكة والاستشاري + CD.
 - ل- تعهد منطقة الخدمات طبقاً للنموذج المعد بمعرفة قطاع التخطيط و المشروعات (مرفق رقم ٢) .
 - م- تفويض لمن سيقوم بالتوقيع على الشروط المرفقة بمشروع القرار الوزاري
 - ن- في حالة التنازل من شركة أو جمعية تعاونية إسكانية يتم إرفاق قرار اللجنة العقارية المختصة بالموافقة على التنازل ومحضر الجمعية العامة للشركة أو العمومية للجمعية التعاونية للموافقة على التنازل معتمداً من الجهة الإدارية المختصة.
 - س- أية موافقات مطلوبة من الجهات المعنية كهيئة الطيران المدني أو هيئة عمليات القوات المسلحة وغيرها من الجهات فيما يزيد على الاشتراطات المطروحة من الهيئة
٢. يصدر الوزير المختص بناء على عرض قطاع التخطيط والمشروعات قراراً باعتماد مشروعات التخطيط والتقسيم وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ولا يجوز إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل من السلطة المختصة.

مادة (٢٦)

مصرفات استصدار القرار الوزاري

١. تحصل المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزاري لمشروعات تخطيط و تقسيم الأراضي أو مشروعات التصميم العمراني بنسبة ١% (واحد بالمائة) من القيمة التعاقدية بحد أدنى ٥٠٠٠ جنية و بحد أقصى ٢٠٠٠٠ جنية للقدان .
٢. حال التعديل لأول مرة تحصل المصاريف الإدارية للجزء المعدل بنفس القيمة المقررة لإستصدار القرار الوزاري .
٣. في حالة تعديل القرار الوزاري للمرة الثانية وما يليها يتم مضاعفة المصرفات عن المساحة التي سيلحقها التعديل لتصبح ٢% (اثنان بالمائة) من القيمة التعاقدية بحد أدنى ١٠٠٠٠ جنية و بحد أقصى ٤٠٠٠٠ جنية لكل فدان .
٤. تتحمل الهيئة حصتها من مصرفات اصدار القرار الوزاري في حالة الشراكة .



مادة (٢٧)

استصدار القرار الوزاري بصفة مرحلية

١. يجوز للمطور تقسيم المشروع إلى مراحل من حيث التنفيذ بالموقع ، وذلك بالنسبة للأراضي ذات المساحات فوق المتوسطة أو الكبيرة .
٢. على المطور في الأراضي ذات المساحات فوق المتوسطة أو الكبيرة الذي يرغب في تنفيذ المشروع على مراحل أن يتقدم بمشروع قرار وزاري مرحلي و يجبألا تقل كل مرحلة عن ٧٥ فدان ، وتكون في مستوى المخطط التفصيلي على أن تكون باقي المراحل مقسمة لقطع أراضي كبيرة يفصلها الشوارع الرئيسية فقط اللازمة لخدمة المشروع ككل .
٣. في هذه الحالة تحصل مصروفات القرار الوزاري على أساس ١٠٠% من مساحة المرحلة الأولى و ٥٠% عن باقي مساحة المشروع و تستكمل هذه النسبة الى ١٠٠% عند طلب استصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لكل مرحلة تالية ، ولا يجوز للمطور الإعلان عن أي مخطط مبدئي للمناطق المستقبلية أو عرض مخطط تفصيلي لها غير معتمد.
٤. ويلتزم المطور بتقديم مخططات المراحل التالية خلال المدة المتفق عليها في العقد وإلا جاز للهيئة بعد إنذاره استقطاع بعض أو كل المراحل التالية .
٥. لا يجوز للمطور أن يشرع في تنفيذ مرحلة تالية إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة على البدء في تنفيذ هذه المرحلة وفقاً للبرنامج الزمني .

مادة (٢٨)

تعديل القرار الوزاري

١. عدا الأراضي التي يتم تخصيصها من خلال المزادات بأنواعها أو الممارسة يجوز للهيئة الموافقة على طلب المخصص له بتعديل الاشتراطات البنائية أو نوع النشاط ضمن التعديلات المطلوبة في القرار الوزاري، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الأسباب والمبررات الكافية لدراستها من جانب الهيئة، ويشترط في هذه الحالة الحصول على موافقة قطاع التخطيط وسداد المستحقات المالية نظير هذا التعديل .
٢. لا يترتب على تعديل القرار الوزاري إضافة أي مدة/مدد على المدة الأصلية لتنفيذ المشروع .



الباب السادس ضوابط و ضمانات الإستثمار

مادة (٢٩)

تصنيف المطورين

١. تقوم الهيئة بإنشاء سجل للمطورين العقاريين وذلك طبقاً للشروط و القواعد والإجراءات والمعايير الفنية والإدارية والمالية التي يحددها مجلس إدارة الهيئة ويتم تصنيف المطورين تبعاً لذلك ، وبناء على هذا التصنيف يتم دعوتهم للتقدم للحصول على الأراضي بما يضمن الشفافية وأيضاً يضمن فرص كافة فئات المطورين في حصة ملائمة من السوق العقاري وبما يراعي قدراتهم الفنية والإدارية والمالية
٢. يتم تحديد المساحة التي يمكن للمطور الحصول/التنافس عليها طبقاً لتصنيفه .
٣. لا يجوز لغير الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التطوير العقاري الإعلان للجمهور عن إنشاء مشروعات عقارية وتلقي أموالا لحجز الوحدات بها، ويشترط أن يتناسب تصنيف الشركة كمطور عقاري مع حجم المشروع التي يقام عليها المشروع العقاري .

مادة (٣٠)

استعانة الهيئة بمطور رئيسي

- يجوز لمجلس إدارة الهيئة الاستعانة بمطور عقاري رئيسي أو أكثر للإسراع في تنمية المجتمع العمراني الجديد وذلك وفقاً للقواعد التي يضعها في هذا الشأن .

مادة (٣١)

استعانة المطور الرئيسي بمطور فرعي

١. يجوز للمطور الرئيسي المخصص له مساحة فوق المتوسطة أو كبيرة بعد اخطار الهيئة أن يستعين بمطور فرعي أو أكثر في الأنشطة العقارية المختلفة .
٢. كما يجوز للمطور الرئيسي المخصص له مساحة فوق المتوسطة أو كبيرة الإسناد من الباطن لمطورين فرعيين في نفس النشاط المطلوب فيما لا يجاوز ٥٠% من المشروع .
٣. يلتزم المطور الرئيسي بتقديم مستندات أي مطور فرعي يتم التعاقد معه للهيئة وفي جميع الأحوال يظل المطور الرئيسي مسئول مسئولية كاملة عن تنفيذ المطور الفرعي لإلتزاماته .

مادة (٣٢)

طرح المشروع للبيع

- يحظر على المطور / المستفيد الإعلان عن فتح باب الحجز لوحدات المشروع أو إجراء أى تعاقدات على الوحدات إلا بعد صدور القرار الوزاري .



مادة (٣٣) البرنامج الزمني

١. يلتزم المطور بإعداد برنامج زمني يوضح توقيتات تنفيذ المشروع بالكامل سواء على مرحلة واحدة أو عدة مراحل على أن يتناسب مع حجم و مدة تنفيذ المشروع وينتهي بنهاية المدة المحددة بالتعاقد، ويقدم هذا البرنامج الزمني للاعتماد من الهيئة ضمن مستندات طلب استصدار القرار الوزاري.
٢. تراجع معدلات تنفيذ المشروع دورياً على البرنامج الزمني المعتمد على النحو الموضح بالمادة (٢) من هذه اللائحة وتطبق الجزاءات الواردة بالباب السابع من هذه اللائحة بخصوص التأخير أو العلاوات الإضافية أو الاستقطاع أو فسخ العقد و لا يمنع تطبيق أى من تلك الجزاءات من تطبيق أى جزء آخر متى تحققت شرائطه
٣. اذا تأخرت الهيئة عن تنفيذ أى من التزاماتها و ترتب على ذلك عدم امكانية البدء فى تنفيذ المشروع أو توقف تنفيذ المشروع كلياً تضاف مدة تأخر الهيئة الى مدة التنفيذ و يعدل البرنامج الزمني وفقاً لذلك ، وكذا إعادة الجدولة مع تاريخ وفاء الهيئة بالتزاماتها (طريق ممهّد ومصدر مياه للإنشاءات) مع توفير المرافق الدائمة بما يتناسب مع البرنامج الزمني للمشروع ، وفى حالة التأخر يتم منح المطور مدة تتناسب مع إدخال المرافق الدائمة للمرحلة لإستكمال التنفيذ .



الباب السابع الجزاء والاستقطاع والإلغاء والفسخ

للمشروعات العمرانية المتكامله أو المساحات الكبيرة والمتوسطة لاراضى الخدمات

مادة (٣٤) مقابل التأخير

أولاً : يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد و تتم متابعة ذلك كل سنة تبدأ من تاريخ بداية مدة التنفيذ المحددة بالعقد و بما لا يجاوز ستة أشهر من تاريخ إبرام العقد و تنتهي بنهاية المدة المحددة به وتتحدد معدلات التنفيذ بناء على ذلك فاذا تأخر المخصص له عن التنفيذ طبقاً لهذا البرنامج الزمني المعتمد أثناء مدة التنفيذ المحددة بالعقد يستحق للهيئة مقابل عن مدة التأخير يقيد ضمن مستحقاتها قبل المخصص له ، فاذا انتهى تنفيذ المشروع بالكامل خلال المدة المحددة بالعقد يحذف هذا القيد فاذا تأخر تنفيذ المشروع لسبب لا يرجع للهيئة يتم تحصيل مقابل التأخير أيا كانت نسبة التنفيذ التي لم يتم انجازها ويحدد مقابل التأخير على النحو الآتي :

- ١- في حالة تحقيق نسبة إنجاز أكبر من ١٥% من المستهدف طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد وحتى ٣٠%، يكون مقابل التأخير قدره ٨% سنوياً من قيمة الأرض غير المنماة طبقاً لهذا البرنامج ، تحتسب طبقاً لسعر الأرض عند التعاقد مضافاً إليه الأعباء طالما ظل العقد سارياً وباقي الشروط مستوفاة.
- ٢- في حالة تحقيق نسبة إنجاز أكبر من ٣٠% من المستهدف طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد وحتى ٥٠%، يكون مقابل التأخير قدره ٦% سنوياً من قيمة الأرض غير المنماة، تحتسب طبقاً لسعر الأرض عند التعاقد مضافاً إليه الأعباء طالما ظل العقد سارياً وباقي الشروط مستوفاة.
- ٣- في حالة تحقيق نسبة إنجاز أكبر من ٥٠% من المستهدف طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد وحتى ٦٥%، يكون مقابل التأخير قدره ٤% سنوياً من قيمة الأرض غير المنماة، تحتسب طبقاً لسعر الأرض عند التعاقد مضافاً إليه الأعباء طالما ظل العقد سارياً وباقي الشروط مستوفاة .
- ٤- في حالة تحقيق نسبة إنجاز أكبر من ٦٥% من المستهدف طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد لا يتم حساب مقابل تأخير لمدة ستة أشهر فإن لم يتم تحقيق المستهدف طبقاً للبرنامج الزمني في نهاية هذه المهلة يكون مقابل التأخير قدره ٢% سنوياً من قيمة الأرض غير المنماة ، تحتسب منذ بداية التأخير طبقاً لسعر الأرض عند التعاقد مضافاً إليه الأعباء طالما ظل العقد سارياً وباقي الشروط مستوفاة .
- ٥- يستحق مقابل التأخير بمجرد حصول التأخير دون حاجة الى تنبيهه أو انذار أو اتخاذ أى اجراء اخر .
- ٦- يتم حساب مقابل التأخير حتى يتم تحقيق المستهدف من الانجاز طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد وبما لا يجاوز سنة فاذا استمر التأخير بذات النسبة أو بنسبة أكبر بعد ذلك فيكون للهيئة إما استقطاع مساحة الجزء الغير منمى من الأرض أو إعادة حساب قيمة هذا الجزء وفقاً للأسعار السائدة فى تاريخ نهاية هذه السنة وبما لا يقل عن ١٠% من القيمة التعاقدية له .



ثانياً: يلتزم المخصص له بإنهاء جميع أعمال البناء أو التطوير بصور شهادة صلاحية المبنى/ المباني للإشغال فى نهاية مدة التنفيذ المحددة (بالعقد أو اخطار التخصيص) (والمهل الممنوحه) فاذا انتهت هذه المدة دون الانتهاء من التنفيذ فإنه مع عدم الإخلال بحق الهيئة فى فسخ العقد أو استقطاع الجزء الغير منمى أو الغاء التخصيص يجوز بناء على طلب من المخصص له ابرام ملحق للعقد الأسمى يتضمن منحه مهلة لمدة عام للانتهاء من التنفيذ وفقاً لما يلى:

١. يشترط لمنح هذه المهلة ألا تقل نسبة الاعمال المنفذة عن ٣٥% من كامل الاعمال المحددة بالعقد و سداد كافة المستحقات المالية حتى تاريخ انتهاء المدة المحددة بالعقد الأسمى

٢. يلتزم المخصص له بسداد مقابل المهلة الاضافية بالنسبة لاراضى المشروعات العمرانية المتكاملة و الاراضى الخدمية وفقاً للمعادلة الآتية

٣. [السعر فى تاريخ انتهاء المدة الاصلية والمدد المضافة للمشروع بموافقة الهيئة - سعر التعاقد] X (١ - نسبة الانجاز وقت انتهاء المدة الاصلية والمدد المضافة للمشروع) X مساحة المشروع (١ / المدة المحددة لنهـو المشروع بالتعاقد او اخطار التخصيص)

٤. وفى حاله كون السعر السائد اقل من سعر التعاقد يحسب مقابل المهلة الاضافية طبقاً للمعادلة الآتية : ٥٠% من سعر التعاقد X مساحة المشروع (١ - نسبة الانجاز) X (١ / المدة المحددة لنهـو المشروع بالتعاقد او اخطار التخصيص)

٥. فى حالة انتهاء المهلة الاضافية دون الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع فيمكن اضافة مهلة جديدة قدرها عام واحد عن طريق تطبيق أى من المعادلتين السابقتين بحسب الحالة

٦. فى حالة انتهاء المهلتين دونالانتهاء من التنفيذ يلتزم المخصص له بسداد مقابل مهلة لسنة واحدة وفقاً للمعادلة الآتية [السعر الحالى] X (١ - نسبة الانجاز للمشروع) X مساحة المشروع (١ / المدة المحددة لنهـو المشروع بالتعاقد او اخطار التخصيص)

٧. تحسب مدة المهلة التى يتم منحها من تاريخ اخطار المخصص له بموافقة الهيئة على منحه المهلة و المقابل المطلوب سداه

ثالثاً: بالنسبة لقطع الاراضى السكنية الصغيرة يلتزم المخصص له بإقامة مبنى سكنى دور إرضى مع تشطيب الواجهات يحتوى على وحدة سكنية على الأقل صدر لها شهادة صلاحية المبنى للإشغالفى نهاية مدة التنفيذ المحددة بالعقدأو اخطار التخصيص فاذا انتهت هذه المدة دون الانتهاء من التنفيذ فإنه مع عدم الإخلال بحق الهيئة فى فسخ العقد أو الغاء التخصيص يجوز بناء على طلب من المخصص له ابرام ملحق للعقد الأسمى يتضمن منحه مهلة لمدة عام للانتهاء من التنفيذ وفقاً لما يلى :

١. يلتزم المخصص له بسداد مقابل المهلة الاضافية وفقاً للمعادلة الآتية :

[سعر المتر الحالى - سعر المتر وفقاً للتعاقد] X المساحة الكلية للارض X [١ - نسبة الانجاز من الأعمال المرخص بها] X (٥/١)

٢. وفى حاله كون السعر السائد اقل من سعر التعاقد يحسب مقابل المهلة الاضافية طبقاً للمعادلة الآتية : ٥٠% من سعر التعاقد X مساحة الأرض X (١ - نسبة الانجاز من الأعمال المرخص بها) X (١ / المدة المحددة لنهـو التنفيذ بالتعاقد او اخطار التخصيص)

٣. فى حالة انتهاء المهلة الاضافية دون الانتهاء من تنفيذ كامل الأعمال المرخص بها يستمر تطبيق أى من المعادلتين بحسب الأحوال سنوياً



٤. في حالة انتهاء مدة التنفيذ المحددة بالعقد أو اخطار التخصيص دون الشروع فى البناء و مع عدم الإخلال بحق الهيئة فى فسخ العقد أو الغاء التخصيص يلتزم المخصص له بسداد قيمة الأرض بالكامل وفقا للأسعار السائدة عند انتهاء مدة التنفيذ مخصوما منه ما سبق سداه من ثمن الأرض مع منحه المدة المناسبة للتنفيذ بما لا يقل عن ٥٠% من القيمة المحددة بالعقد أو اخطار التخصيص و لا تعتبر أعمال الحفر و الأساسات شروع فى البناء .

مادة (٣٥)

الإخلال بسداد المستحقات المالية للهيئة

يلتزم المخصص له بسداد مستحقات الهيئة فى المواعيد المحددة فإذا تأخر فى السداد يطبق عليه الآتى :

١. يتم فسخ العقد / إلغاء التخصيص عند التأخر فى سداد مستحقات الهيئة إذا كانت نسبة الإنجاز بالمشروع أقل من ٢٥% عما هو مقرر بالبرنامج الزمني المعتمد
٢. يتم فسخ العقد / إلغاء التخصيص عند التأخر فى سداد مستحقات الهيئة لمدة ستة أشهر إذا كانت نسبة الإنجاز بالمشروع من ٢٥% حتى ٥٠% عما هو مقرر بالبرنامج الزمني المعتمد
٣. إذا كانت نسبة الإنجاز بالمشروع تجاوز ٥٠% طبقا للبرنامج الزمني المعتمد و بلغ التأخير فى سداد مستحقات الهيئة مدة سنة فيكون للهيئة إما استقطاع الجزء الغير منمى من الأرض أو إعادة حساب قيمة هذا الجزء وفقا للأسعار السائدة فى نهاية مدة التأخير مع إعادة حساب قيمة الأقساط وفقا للأسعار الجديدة فإذا استمرت حالة عدم السداد يتم فسخ العقد / إلغاء التخصيص
٤. يعفى المخصص له من تطبيق الجزاءات الواردة بهذه المادة فى حالة عدم تنفيذ الهيئة التزامها بتوصيل المرافق المؤقتة أو الدائمة فى المواعيد المحددة بالعقد و ذلك بالنسبة للأقساط التى تستحق بعد تلك المواعيد و حتى تنفيذ الهيئة لالتزامها.



مادة (٣٦)

الحالات العامة لإلغاء التخصيص وفسخ العقد

- ١- يتم فسخ العقد / إلغاء التخصيص في الحالات الآتية:
 - أ- بناءً على طلب المستفيد.
 - ب- عدم السداد الكلى أو الجزئي للدفعة المقدمة أو المصاريف الإدارية أو مصاريف مجلس الأمناء أو أى منهم فى المواعيد المحددة بالشروط أو بإخطار التصرف.
 - ج- عدم استلام الأرض أو العقار أو الوحدة فى المواعيد المحددة بالشروط أو بإخطار التصرف.
 - د- فى حالة سداد الدفعة المقدمة واستلام الأرض وعدم استكمال المستندات الخاصة بالتعاقد خلال المدة المحددة بكتابة الشروط أو الإعلان أو إخطار التصرف .
 - هـ- فى حالة التصرف فى الأرض أو العقار أو الوحدة أو جزء منها للغير دون موافقة كتابية مسبقة من أو عدم السداد حال الموافقة .
 - و- فى حالة تغيير الغرض أو النشاط المخصص من أجله الأرض أو العقار أو الوحدة كلياً أو جزئياً دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الهيئة أو عدم السداد حال الموافقة.
 - ز- فى حالة مضي ٢٥% من مدة تنفيذ المشروع وتنفيذ أقل من ١٥% من البرنامج الزمني المعتمد
 - ح- عدم الالتزام بسداد المستحقات المالية للهيئة على النحو الموضح بالمادة (٣٣) من هذا الباب
 - ط- عدم الانتهاء من تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة بالعقد أو شروط التصرف أو المهلة المضافة بحسب الأحوال حال التزام الهيئة بالتزاماتها التعاقدية مع عدم الإخلال بما ورد فى الفقرة " ٨ " من المادة " ١٧ " من هذه اللائحة .

- ٢- يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بموجب إخطار كتابي لإنهاء من الهيئة فى الاحوال الآتية :

- أ- إفلاس المخصص له أو عجزه عن سداد الديون المستحقة أو أى إتفاق أو ترتيب مع أولصالح دائنيه أو عمل تنازل عام لصالح دائنيه أو أن يكون هناك حجز أو تنفيذ على ممتلكاته مالم يرفع خلال تسعين (٩٠) يوماً .
- ب- تعيين مصرفى أو حارس قضائى أو مفوض عام على جميع أجزء من المشروع أو أصوله .
- ج- ممارسة أنشطة محظورة من السلطات المختصة بجمهورية مصر العربية فى المنطقة داخل المشروع .

مادة (٣٧)

إجراءات إلغاء التخصيص وفسخ العقد

- ١- فى حالة توافر سبب من الأسباب الموجبة لإلغاء التخصيص أو فسخ العقد بخلاف الإلغاء بناء على طلب المستفيد يقوم الجهاز العمرانى بإرسال إخطار للمستفيد بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوان مراسلاته المثبت بالملف العقارى بإلغاء التخصيص أو فسخ التعاقد وذلك بعد إتخاذ الإجراءات المحددة بالمواد أرقام ١٢/٦ ،

٣/٧ ، ٨/١٧



- ٢- ولا يجوز للهئةة إعادة التخصيص للغير إلا بعد فوات فترة ستنين يوماً (مهله التظلم) أو البت في التظلم في حالة تقديمه في الموعد المحدد أيهما لاحق .
- ٣- و يتم رد المبالغ التي قام بسدادها المخصص له بعد خصم أى مستحقات للهئةة فور تقدمه لاستردادها .

مادة (٣٨)

إلغاء التخصيص أو فسخ العقد بناء على طلب المستفيد

مع عدم الاخلال بحق الهئةة في التنفيذ على حساب المخصص له في حالة طلبه إلغاء التخصيص أو فسخ العقد يتم الآتي:

١. قطع الأراضي ذات المساحة المتوسطة و فوق المتوسطة والكبيرة:
 - أ- إذا تقدم المستفيد بطلب إلغاء التخصيص بعد صدور قرار التخصيص وقبل استلام الأرض و التعاقد يتم خصم نسبة ١٠% من ما تم سداه او مصادرة التأمين حال المزايدة .
 - ب- إذا تقدم المستفيد بطلب إلغاء التخصيص بعد صدور قرار التخصيص واستلام قطعة الأرض وقبل التعاقد يتم خصم ٣٠% من المبالغ المسددة ويرد له باقى المسدد .
 - ج- إذا تقدم المخصص له بطلب إلغاء التخصيص بعد التعاقد يعد ذلك طلبا لفسخ العقد ويكون للهئةة الموافقة على فسخ العقد وإعادة الطرح بذات الشروط التي تم التعاقد بناء عليها و في جميع الأحوال تصبح الدفعة المقدمة من حق الهئةة
٢. قطع الأراضي ذات المساحة الصغيرة:
 - أ- إذا تقدم المستفيد بطلب إلغاء التخصيص بعد صدور قرار التخصيص وقبل الاستلام يتم الإلغاء مع خصم جدية الحجز أو التأمين .
 - ب- أما إذا تقدم المستفيد بطلب الإلغاء بعد الاستلام وقبل التعاقد يخصم ١% من إجمالي قيمة الارض بالاضافة الى المصاريف الادارية.
 - ج- إذا تقدم المخصص له بطلب إلغاء التخصيص بعد التعاقد يعد ذلك طلبا لفسخ العقد ويكون للهئةة الموافقة على فسخ العقد وطرح بذات الشروط التي تم التعاقد بناء عليها و في جميع الأحوال تصبح الدفعة المقدمة و المصاريف الادارية و مجلس الامناء من حق الهئةة .
٣. الوحدات السكنية:

إذا تقدم المستفيد بطلب إلغاء التخصيص بعد الاستلام تحصل نسبة ٣% سنويا من إجمالي قيمة الوحدة عن المدة من تاريخ الاستلام حتى تاريخ طلب الإلغاء بحد أدنى مبلغ ٥٠٠٠ ج.
٤. الوحدات الإدارية والتجارية:

إذا تقدم المستفيد بطلب إلغاء التخصيص بعد الاستلام تخصم نسبة ٧% من قيمة الوحدة بحد أدنى ١٥٠٠٠ ج.



مادة (٣٩)

إخلاء الأرض بعد الإلغاء أو الفسخ أو الاستقطاع

١. على المستفيد في حالة إلغاء التخصيص أو فسخ العقد أو الاستقطاع أو بعد قبول طلبه بالإلغاء أو بعد انتهاء مواعيد التظلم المنصوص عليها بهذه اللائحة أن يقوم بإزالة المنشآت التي يكون قد أقامها على الأرض وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطاره وإلا قام جهاز المجتمع بإزالة المنشآت التي أقامها على الأرض بمعرفته خصما من مستحقته.

يجوز للجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بناء على اقتراح رئيس جهاز المدينة المختص بعد أخذ رأى اللجنة العقارية الفرعية الإبقاء على المنشآت التي أقيمت على الأرض في حالة إمكانية الاستفادة منها مع تعويض صاحب الشأن طبقا لقواعد حسن النية المنصوص عليها في القانون المدني .



الباب الثامن قواعد التنازل عن الأراضي والعقارات

مادة (٤٠) شروط التنازل

- يشترط لقبول التنازل على أي وجه - عن الأراضي والعقارات والوحدات باختلاف أنواعها توافر الشروط الآتية:
١. سداد كافة المستحقات المالية و الوفاء بكافة الالتزامات حتى تاريخ التنازل.
 ٢. إثبات الجدية بالنسبة للأراضي وفقا لما ورد بالاحكام العامه .
 ٣. أن يتم التنازل و التوقيع أمام جهاز المدينة من المتنازل و المتنازل اليه أو وكيليهما بموجب توكيل خاص يذكر فيه جميع بيانات الوحدة أو العقار أو الأرض التي يتم التنازل عنها يحفظ بالملف العقارى
 ٤. إقرار كتابي من المتنازل إليه بموافقته على أن يحل محل المتنازل فى جميع التزاماته و منها مدة التنفيذ و البرنامج الزمنى المعتمد طبقا للعقد المبرم مع المتنازل و أحكام هذه اللائحة.

مادة (٤١) إجراءات التنازل

- في حالة طلب المخصص له التنازل عن الأراضي أو العقارات أو الوحدات بمختلف أنواعها أو التنازل عن جزء منها للغير أو الدخول بجزء منها حصة عينية في رأسمال شركة فإن ذلك يتم وفقا للإجراءات الآتية:
١. يتقدم المستفيد الراغب في التنازل بطلب لجهاز المدينة المختص.
 ٢. يقوم جهاز المدينة باستيفاء المستندات المطلوبة.
 ٣. يقوم جهاز المدينة بإعداد مذكرة تفصيلية بالموضوع مرفقا بها الطلب والمستندات اللازمة للعرض على اللجنة العقارية المختصة لإصدار توصياتها أو قراراتها في حدود اختصاصاتها.
 ٤. ترفع اللجنة العقارية الفرعية توصياتها للجنة العقارية الرئيسية - فيما يخرج عن اختصاصها النهائي - لاعتمادها لدى الموافقة .

مادة (٤٢) مصاريف التنازل

١. لا يجوز التنازل عن الأراضي الفضاء ما لم يتضمن العقد شرط يبيح ذلك.



٢. في حالة الأراضي السكنية الصغيرة التي تم إنهاء البناء عليها يتم سداد ٣% مصاريف إدارية للتنازل تحسب من إجمالي ثمن الأرض الوارد بالعقد وفي حالة التصرف في احدى وحدات العقار ان فيتم حساب مصاريف التنازل بذات النسبة وتحسب من نسبة حصة الوحدة في الأرض أو من قيمة الوحدة ذاتها اذا كان البيع لا يشمل حصة في الأرض ولا تحصل أية مصاريف في حالة التنازل للأقارب من الدرجة الأولى.
٣. في حالة الأراضي الصغيرة الغير سكنية التي تم إنهاء البناء عليها يتم سداد ٥% مصاريف إدارية للتنازل تحسب من إجمالي ثمن الأرض الوارد بالعقد و في حالة التصرف في احدى وحدات العقار ان فيتم حساب مصاريف التنازل بذات النسبة و تحسب من نسبة حصة الوحدة في الأرض أو من قيمة الوحدة ذاتها اذا كان البيع لا يشمل حصة في الأرض
٤. في حالة الأراضي ذات المساحات المتوسطة و فوق المتوسطة والكبيرة والتي تتضمن عقودها بنداً يتيح بيع مساحات أراضي فضاء يتم سداد ٦% مصاريف إدارية للتنازل تحسب من إجمالي ثمن الأرض المتنازل عنها في تاريخ التنازل
٥. في حالة الأراضي التي تم الانتهاء من التنفيذ عليها (انتهاء المشروع) في الموعد المحدد بالبرنامج الزمني ويرغب مالکها في التنازل عن كامل المشروع (أرض ومباني) لا يحصل أي مصاريف و في حالة الانتهاء من التنفيذ بعد الموعد المحدد فتحصل مصاريف إدارية للتنازل تحسب بنسبة ٢% من قيمة الأرض الواردة بالعقد.
٦. بالنسبة للوحدات السكنية يتم تحصيل مصاريف إدارية للتنازل تحسب بواقع ٢% من ثمن الوحدة الواردة بالعقد ويعفى التنازل لأقارب الدرجة الأولى من هذه المصاريف
٧. بالنسبة للتنازل عن الوحدات المهنية والمحلات التجارية يتم تحصيل ١٠% مصاريف إدارية تحسب من قيمة الوحدة عند التنازل و بحد أقصى (١٠٠٠٠٠ جنيه)، ٥% من القيمة التعاقدية عند التخصيص للأقارب من الدرجة الثانية بحد أقصى (٥٠٠٠٠ جنيه) ويعفى أقارب الدرجة الأولى من هذه المصاريف
٨. بالنسبة للأراضي السكنية المخصصة لجمعيات الإسكان التعاوني يتم تحصيل مصاريف إدارية للتنازل قدرها ٥٠٠٠ جنيه عن كل تنازل من عضو الجمعية التعاونية للإسكان إلى عضو آخر.
٩. بالنسبة للأراضي الصناعية لا يتم التنازل إلا بعد إنهاء البناء واستخراج رخصة التشغيل ويتم تحصيل مصاريف إدارية للتنازل بنسبة ٣% من إجمالي قيمة الأرض عند التعاقد
١٠. بالنسبة لأراضي الحزام الأخضر فإنه لا يجوز للمنتفع أن يتنازل عن المساحة المخصصة له أو جزء منها على أي نحو إلا بعد اثبات الجدية في استصلاحها وفقاً للقواعد و بالضوابط التي يضعها مجلس الإدارة .
١١. في حالة الدخول بالأرض أو العقار أو الوحدة أو جزء من أي منهم كحصة عينية في رأسمال شركة أو تعديل الشكل القانوني للشركة المخصص لها أو بيع أسهم الشركة أو تعديل حصص الشركاء أو الاندماج أو التقسيم أو الاستحواز أو دخول شركاء جدد فتحصل المصاريف الإدارية للتنازل على النحو المحدد ولا تحصل مصاريف تنازل على عمليات بيع و شراء الأسهم المتداولة في سوق الأوراق المالية للشركات ذات الاكتتاب العام ، وذلك في حالة احتفاظ المساهمين الأساسيين في الشركة عند التعاقد بنسبة ٥١% من أسهم الشركة .



مادة (٤٣) التبادل

في حالة تبادل أراضي الإسكان للمساحات الصغيرة والوحدات السكنية والمهنية والمحلات التجارية و المقابر يتم تحصيل المصاريف الإدارية الآتي بيانها: -

١. تحصل مصاريف إدارية بواقع ١% من قيمة كل قطعة ارض محل التبادل وقت التخصيص يسدها المتبادلان كل حسب المساحة المخصصة له.
٢. يحصل مبلغ (٥٠٠٠ جنية) عن تبادل الوحدات السكنية والمهنية والمحلات التجارية يتحملها مناصفة طرفا التبادل.
٣. تحصيل مبلغ ١٠٠٠ جنية للمقبرة عند التبادل تحس مناصفة



الباب التاسع قواعد تحديد الأسعار

مادة (٤٤) تسعير الأراضي والعقارات

يتم تسعير الأراضي والعقارات المعدة للتصرف فيها وفقا للضوابط الآتية:

١- سعر الأراضي أو العقارات المماثلة من حيث:

- الموقع.
- نوع النشاط أو غرض الاستخدام.
- المساحة تحسب من محاور الطرق عدا الأراضي الصغير
- الاشتراطات البنائية
- تكاليف المرافق
- التكلفة الإنشائية بالنسبة للعقارات
- أعباء التمويل وكافة التكاليف التي تؤثر على سعر الأرض
- حالة السوق العقاري وقت التصرف.

- الاسترشاد بمتوسط سعر آخر مزادات تمت خلال ثلاث سنوات المنطقة أو منطقة مماثلة مع الأخذ في الاعتبار العناصر الواردة بالبند (١) من هذه المادة ومراعاة فروق التميز والاشتراطات البنائية.
- أما بالنسبة للمشروعات التي لا تستهدف الربح (الخدمية - الاجتماعية - جهات حكومية - ... إلخ) والوحدات السكنية المدعمة فيتم احتساب التكاليف المباشرة محملة بكافة الأعباء والمصاريف الإدارية حتى تاريخ التخصيص. ووفقا للملحق المرفق الخاص بأسس التسعير (ملحق ٢).
- تخطر الهيئة العامة للإستثمار بما إنتهت إليه لجان التسعير بالهيئة بالنسبة للأراضي والعقارات المعدة للأنشطة الإستثمارية

مادة (٤٥) القيمة الإيجارية و مقابل الانتفاع

- تحدد القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع للأراضي والمشروعات والعقارات والوحدات الغير سكنية بواقع ٥% للأراضي، ٧% للمباني تحسب من السعر السائد عند التخصيص و تزداد ١٠% سنويا مع مراعاة الضوابط المنصوص عليها بالمادة السابقة بالنسبة للتسعير و الملحق رقم (٢).
- الوحدات السكنية: تحدد القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع بواقع ٧% من السعر النهائي.
- ويجوز لمجلس إدارة الهيئة التنازل عن حق الانتفاع بالشروط والضوابط المحددة بالمادة (١١) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن المجتمعات العمرانية الجديدة وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٨٧ لسنة ١٩٨٤ بتحديد الشروط والأوضاع المنظمة لتنازل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن حق الانتفاع ببعض العقارات المملوكة لها. ووفقا للملحق المرفق الخاص بأسس التسعير.



مادة (٤٦)

تعديل الاشتراطات البنائية و معامل استغلال الأراضي و الأنشطة و الغرض من الاستخدام لكافة أنواع الأراضي والعقارات

١. مع عدم الاخلال بالمخططات العامة و التفصيلية للمجمعات العمرانية الجديدة يجوز للهيئة الموافقة طلب المخصص له بتعديل الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض) أو الاشتراطات البنائية للمباني أو الأراضي أو المشروعات بالزيادة عن تلك التي رخص لهم بها أو تغيير الغرض من الاستخدام للأراضي أو الوحدات كليا أو جزئيا أو تغيير أو إضافة نشاط مقابل مصاريف إدارية بالشروط و الضوابط و النسب و الحالات الواردة بالملحق الخاص بأسس التسعير .
٢. يجوز تطبيق الفقرة السابقة على الأراضي والمباني التي تم التعامل عليها عن طريق المزايدات حال تضمين كراسة الشروط أو العقد إمكانية التغيير .
٣. لا يجوز تعديل الكثافة السكانية إلا بعد تقديم أسباب مقنعة للهيئة والحصول على موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ومع مراعاة الا يؤدي ذلك إلى تغيير التركيبة السكانية والتخطيطية المتصورة بالمخطط الاستراتيجي، وفي حالة موافقة الهيئة على التعديل يتم إعادة تسعير الأرض طبقا للمواصفات الجديدة و أحكام هذه المادة و في جميع الأحوال لا يجوز تعديل الكثافة السكانية إذا كان قد تم التصرف فبأى من وحدات المشروع فى المرحلة المطلوب تعديلها



الباب العاشر الدور التنموي والقومي للهيئة

مادة (٤٧) العقود النهائية والتسجيل

١. يتم تحرير عقد بيع نهائي بالنسبة للأراضي أو العقارات بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار وبشرط أن يكون المخصص له قد انتهى من تنفيذ المشروع و حصل على رخصة التشغيل بالنسبة لأراض المناطق الصناعية والخدمية والتجارية أو محضر مطابقة للمبنى/ للمباني بالنسبة لأراض الإسكان ، و يجوز للمشروعات العمرانية المتكاملة التي يتم تنفيذها على مراحل تحرير عقود نهائية للمراحل التي تم الانتهاء من تنفيذها والحصول على شهادة مطابقة .
٢. ويجوز تحرير عقود بيع نهائية في حالة سداد كامل الثمن فقط إذا ما اقتضت الضرورة ذلك وطبقاً للضوابط التي يصدر بشأنها قرار من مجلس إدارة الهيئة ، وتعتبر من حالات الضرورة الطلبات المقدمة من البنوك وجهات التمويل العقاري
٣. تصدر أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة شهادة بالعقار أو الوحدة المطلوب تسجيلها تتضمن كافة البيانات المساحية المتعلقة بها وتسلسل الملكية حتى أيلولتها إلى طالب التسجيل وما عساه يكون قد جرى عليها من تصرفات أو قيود رهن ومطابقة البناء مع الترخيص الصادر له وذلك على النموذج الذي يصدر بشأنه قرار من قطاع الشؤون العقارية والتجارية بالهيئة وتكون هذه الشهادة موجهة إلى الشهر العقاري المختص وصورة إلى طالب الشهادة.

مادة (٤٨) الرهن العقاري

١. يجوز للهيئة الموافقة على رهن المباني المقامة على الأراضي موضوع التصرف دون الأرض بشرط أن يكون طالب الرهن مسدداً لجميع أقساط ثمن الأرض المستحقة حتى تاريخ الرهن لمساحة الأرض المطلوب رهنها ، على ألا يخل ذلك بحق الهيئة في إلغاء التعاقد في حالة توافر الشروط الفاسخة الصريحة المنصوص عليها بهذا التعاقد، وأن يتضمن خطاب الرهن نص المادة (١٦) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بأن الهيئة (لها حق امتياز عام على أموال المدين وفي مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة والنصوص عليها في المادة (١١٣٩) من القانون المدني وسابقة على أي امتياز آخر) .
٢. تقيد طلبات الرهن في دفتر خاص للرهن يعد لذلك بالإدارة المختصة بكل جهاز مجتمع عمراني جديد، ويثبت فيه ما يتم من إجراءات في شأن كل طلب، ويحق للطالب وصاحب المصلحة طلب الحصول على شهادة بشأن ما تم بهذا العقار من رهون أو ما اتخذ من إجراءات بشأنه.



٣. تطبيق أحكام قرارى وزير الاسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية رقمى ٢١٧ لسنة ٢٠١٥ و ٢٢٩ لسنة ٢٠١٥ على حالات التمويل العقارى و التأجير التمويلى .
٤. في حالة موافقة اللجنة العقارية الرئيسية على طلبات الرهن أو التمويل العقارى يفوض رؤساء أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتوقيع على العقود الثلاثية وعقود البيع النهائية الصادر بشأن نماذجها قرار من قطاع الشؤون العقارية والتجارية بالهيئة متوافقاً مع متطلبات التمويل العقارى.
٥. يودع مبلغ الرهن فى حساب مجمد لايصرف منه الاعلى المشروع بمستندات معتمدة من الاستشارى .

مادة (٤٩) الإسكان الاجتماعى

١. تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتخطيط وطرح مناطق ومشروعات للإسكان الاجتماعى فى إطار القانون رقم (٣٣) لسنة (٢٠١٤).
٢. يتم طرح أراضي الإسكان الاجتماعى للتعامل عليها بصورة غير هادفة للربح من خلال إجراءات تصرف وآليات تسعير مختلفة عن الأراضي الاستثمارية ، وذلك على النحو المحدد فى هذه اللائحة
٣. تلتزم الهيئة بتخطيط قطع أراضي ووحدات سكنية بمساحات مناسبة للإسكان الاجتماعى فى المجتمعات العمرانية الجديدة المختلفة طبقاً لدراسات قطاع التخطيط و المشروعات وبالتعاون مع كافة الجهات الحكومية المختصة مثل صندوق الإسكان الاجتماعى على سبيل المثال لا الحصر.
٤. يلتزم من ينتفع بقطعة أرض معدة للبناء فى المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لبرنامج الإسكان الاجتماعى بالبناء عليها طبقاً للشروط والضوابط التى تقرها الهيئة ، كما يلتزم باستخدام المبنى لسكانه هو أسرته ، ولا يجوز له التصرف فى المبنى أو أى جزء منه إلا بعد مرور خمس سنوات من اعتماد شهادة صلاحية المبنى بالكامل للإشغال من جهاز تنمية المدينة التابعة له قطعة الأرض.
٥. يلتزم من ينتفع بوحدة سكنية من وحدات برنامج الإسكان الاجتماعى باستعمالها لسكانه هو وأسرته، ويحظر عليه التصرف فيها أو التعامل عليها بأي نوع من أنواع التصرفات أو التعاملات إلا بعد موافقة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى وجهاز المدينة التابعة له الوحدة.
٦. لا يجوز للمواطن أن يستفيد بأكثر من وحدة من وحدات برنامج الإسكان الاجتماعى سواء كانت وحدات سكنية أو قطع أراضي معدة للبناء. ويشمل هذا الحظر الشخص وأسرته التى تتكون من زوجته وأولاده القصر.



الباب الحادي عشر تنظيم العلاقة بين المخصص له و المتصرف إليه

مادة (٥٠)

- يلتزم المطور أن يضمن عقد بيع أى وحدة من وحدات المشروع الذى يقوم بتطويره سواء تم البيع بمعرفته مباشرة أو من خلال شركة تسويق عقارى البيانات والأحكام والمواصفات الآتية :-
١. صورة من المخطط العام للمشروع والترخيص الصادر بإنشاء الوحدة
 ٢. وصف الوحدة تفصيلا والرسم الهندسى والمواصفات التفصيلية للتشطيب الداخلى و الخارجى •
 ٣. موعد تسليم الوحدة ومراحل تسليم المشروع بشكل عام •
 ٤. المرافق والبنية الأساسية التى سوف يتم المشروع بها •
 ٥. الالتزام بالتعاقد مع شركة لإدارة العقارات التى سوف تقوم بإدارة المشروع بالنيابة عن مالكيه فور تسليم الوحدات على أن يكون التعاقد مع شركة مسجلة لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو وزارة الاسكان
 ٦. حق المشتري فى التعجيل بالوفاء بالتزاماته المالية وما يترتب على ذلك من أثر على سعر الوحدة •
 ٧. الغرامات التى يتم توقيعها على الشركة فى حالة مخالفة شروط العقد •
 ٨. الاجراءات التى تتخذها شركة التطوير العقارى تجاه مشتري الوحدة فى حالة إخلاله بالتزاماته وفقا للعقد •
 ٩. تحديد ما يمكن للمشتري أن يقوم به من تعديلات فى الوحدة بعد تسليمها وقواعد واجراءات القيام بذلك تحت إشراف شركة التطوير العقارى أو شركة إدارة العقار بحسب الاحوال •
 ١٠. وسيلة فض المنازعات المتفق عليها بين الطرفين
 ١١. يجب ان ينص في عقد البيع على حلول اتحاد شاغلى المشروع العقارى محل المطور العقارى فور انتهاء تسليم وحدات المشروع وتكوين الاتحاد.



الباب الثاني عشر حوافز المطورين

مادة (٥١)

يجوز للهيئة منح حوافز للمطورين تتمثل في الآتى :

أ. الحوافز :

١. رفع التصنيف : رفع تصنيف المطور الى المرتبة التى تعلوه مباشرة
٢. الأولوية فى المشاركة : يمنح المطور أولوية فى مشاركة الهيئة فى مشروعاتها وذلك بمنحه من ثلاثة درجات الى سبعة درجات فى التقييم الفنى عن العروض المنافسة
٣. منحة لقب عميل مميز : يمنح أولوية فى انهاء طلباته المقدمة للهيئة لمدة من سنة الى ثلاث سنوات
٤. اختيار مطور العام : يتم اختياره كل عام ميلادى ويعلن عنه فى مكان بارز بصحيفتين واسعتى الانتشار يذكر فيها اسمه والمشروع الذى تم اختياره بناء عليه ويمنح شهادة بذلك
٥. يتم منح الحافز بمعرفة لجنة تشكل من السلطة المختصة من رئيس الهيئة ونوابه وثلاثة من الاستشاريين على الايكون من بينهم استشارى المطور المرشح للحصول على الحافز .

ب. شروط منح الحافز :

١. يجوز للهيئة منح حافز أو أكثر لأى من المطورين بشرط توافر المعايير الآتية :
 - أ. انهاء مشروع من المشروعات المسند إليه تطويرها خلال ٩٠% من الموعد المقرر له
 - ب. تنفيذ جميع التزاماته التعاقدية فى المواعيد المقررة بالعقد وطبقا للبرنامج الزمنى المعتمد
 - ج. الاستجابة لتوصيات اللجنة المشكلة طبقا للمادة (٥٤) من اللائحة
 - د. عدم وجود منازعات قضائية مع الهيئة
 - هـ. الالتزام بالموصفات والاشتراطات المقررة بمقتضى القوانين أو اللوائح أو العقد
 - و. استخدامه أنظمة التنمية المستدامة والعمارة الخضراء
 - ز. استخدام تكنولوجيا جديدة فى التنفيذ أو فى إدارة المشروع أو استخداماته ولم يسبق استخدامها فى مشاريع على ذات المستوى
 - ح. اقامة مشروعه بأحد المدن الجديدة التابعة للهيئة فى صعيد مصر من الفيوم وحتى أسوان بالإضافة الى مدينة العالمين الجديدة
٢. المطور الذى يتم رفع تصنيفه الى المرتبة التى تعلوه يجب أن يكون محققا لجميع شروط منح الحافز ويمنح بالتبعية لقب عميل مميز لمدة عام .



٣. المطور الذى يحقق ستة من شروط منح الحافز منها عدم وجود منازعات قضائية مع الهيئة واقامة مشروعه بأحد المدن الجديدة التابعة للهيئة فى صعيد مصر من الفيوم وحتى أسوان بالاضافة الى مدينة العالمين الجديدة يمنح أولوية فى مشاركة الهيئة فى مشروعاتها وذلك بمنحه سبعة درجات فى التقييم الفنى عن العروض المنافسة ولقب عميل مميز لمدة سنتين ومطور العام
٤. المطور الذى حقق خمسة من شروط منح الحافز منها عدم وجود منازعات قضائية مع الهيئة يمنح أولوية فى مشاركة الهيئة فى مشروعاتها وذلك بمنحه خمسة درجات فى التقييم الفنى عن العروض المنافسة ولقب عميل مميز لمدة سنة ومطور العام
٥. المطور الذى حقق أربعة من شروط منح الحافز منها عدم وجود منازعات قضائية مع الهيئة يمنح أولوية فى مشاركة الهيئة فى مشروعاتها وذلك بمنحه ثلاث درجات فى التقييم الفنى عن العروض المنافسة ولقب عميل مميز لمدة سنة .
- يتم ترشيح المطور المؤهل للحصول على أى من الحوافز المتقدمة بمعرفة كل جهاز على أن يدعم الترشيح بالمستندات المؤهلة للحصول على الحافز.



الباب الثالث عشر أحكام ختامية

مادة (٥٢)

١. تظل قرارات مجلس الإدارة السابقة على العمل بهذه اللائحة سارية فيما لا يتعارض مع أحكامها .
٢. يجوز لمجلس ادارة الهيئة الخروج عن أحكام هذه اللائحة فى حالات الضرورة أو للأسباب التى يقدرها .
٣. يتم إرجاء العمل بالأحكام الخاصة بتصنيف المطورين والحوافز المقررة لهم إلى حين وضع القواعد المنظمة لذلك بمعرفة مجلس إدارة الهيئة .
٤. تزداد جميع المصاريف الواردة بهذه اللائحة بنسبة ١٠% فى أول يناير من كل عام .