

## قرار مجلس الوزراء

رقم ٤١ لسنة ٢٠٢١

بتعديل بعض أحكام قرار رئيس مجلس لوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط تملك واضعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء

### مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون البيئة الصادر بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ ؛

وعلى قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم

بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون

رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قانون تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر

الصادر بالقانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢١ باستثناء مدينتى

شرم الشيخ ودهب بمحافظة جنوب سيناء من نطاق تطبيق أحكام قانون التنمية

المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء بشكل جزئى ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد

وشروط تملك واضعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

وبناءً على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

**ق ر ر :**

**( المادة الأولى )**

يُستبدل مسمى "قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لواعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء" بمسمى "قواعد وشروط تملك واطعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء" أينما ورد فى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه، أو فى أى قرار آخر .

**( المادة الثانية )**

يستبدل بنصوص المواد (٤/ فقرة أولى، ٥، ٦، ٧، ١١/ ثالثاً، ١٢/ فقرة أولى - بند ٤، ١٣، ١٦) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لواعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه، النصوص الآتية :

**مادة (٤/ فقرة أولى) :**

يكون التملك أو الترخيص بالانتفاع بموجب هذا القرار لواعى اليد على الأراضى التى قاموا بالبناء عليها أو التى تم استصلاحها واستزراعها بشبه جزيرة سيناء طبقاً للأحكام والضوابط المنصوص عليها بالمادتين (٢، ٣) من قانون التتمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه بحسب طبيعة كل منهما" .

**مادة (٥) :**

يكون التصرف فى الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة بشبه جزيرة سيناء المبنية أو المستصلحة والمستزعة بطريق الاتفاق المباشر ، وذلك بالقواعد والشروط والضوابط والإجراءات المنصوص عليها فى هذا القرار ، وتعتمد نتيجة التصرف بقرار من الوزير المختص أو المحافظ المختص أو رئيس مجلس إدارة الهيئة بالجهة صاحبة الولاية على الأرض بحسب الأحوال" .

**مادة (٦) :**

يكون التصرف وفقاً لأحكام هذا القرار إما بالبيع أو الترخيص بالانتفاع بناءً على طلب يقدم من واطع اليد إلى الجهة صاحبة الولاية على الأرض ، وفقاً لأنماط العقود النموذجية المؤمنة المرافقة لهذا القرار .

وتعلن كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة عن فتح باب تلقى الطلبات من راغبي تقنين الأوضاع وفق أحكام هذا القرار وذلك فى مقار الوحدات المحلية ، على أن يتضمن الإعلان المدة المحددة لتقديم الطلبات والجهة التى تقدم إليها والبيانات والمستندات المطلوبة وما يطلب سداه من مبلغ لفحص الطلب .

كما يتم الإعلان عن العقارات محل هذه الطلبات بمقر الوحدة المحلية التى تقع فى دائرتها تلك العقارات موضوع التصرف .

ويكون لراغبي التملك أو الانتفاع من واضعى اليد التقدم بطلباتهم وفقاً لأحكام هذا القرار خلال موعد أقصاه ١٠ نوفمبر سنة ٢٠٢٢ .

مادة ( ٧ ) :

يكون التعامل على العقارات المبنية بالبيع أو الترخيص بالانتفاع لواضعى اليد الذين قاموا بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، إذا كان البناء عليها بغرض السكنى أو لإقامة أحد المشروعات الإنتاجية المتوسطة أو الصغيرة أو المتناهية الصغر .

**ويكون التعامل على مساحات الأراضى المقام عليها بناء بغرض السكنى بالشروط الآتية :**

أن تكون الأرض مقام عليها بناء بغرض السكنى لواضع اليد وأسرته من الزوجة والأولاد القصر .

تحدد الجهة صاحبة الولاية على الأرض المساحة موضوع التعامل بهذا القرار طبقاً لموقعها ويجب ألا تزيد فى جميع الأحوال عن ستمائة متر مربع ، وذلك بالنسبة للأرض المقام عليها البناء والمساحة الملحقة به والتى تعد مرفقاً له ، ويجب أن يكون البناء مستقراً بحيزه ثابتاً فيه وقائماً حتى تاريخ العمل بالقانون المشار إليه ما لم يكن قد هلك بسبب القوة القاهرة ، وفى حالة وجود مساحة من الأرض تزيد على مساحة التعامل - المبنى والأرض الملحقة به والتى تعد مرفقاً للعقار - ولها ضرورة للبناء يتم تقييمها بواسطة لجنة التقييم وبالأسعار السائدة .

ويكون التعامل على مساحات الأراضى المقام عليها بناء بغرض إقامة أحد المشروعات الإنتاجية المتوسطة أو الصغيرة أو متناهية الصغر بالشروط الآتية :

الالتزام بأحكام قانون تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر الصادر بالقانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ .

أن تكون مساحة البناء تتفق مع طبيعة نشاط الشركة أو المنشأة وحجم أعمالها السنوى .

أن تكون الشركة أو المنشأة تمارس بالفعل نشاط اقتصادى إنتاجى أو خدمى أو تجارى .

الالتزام بأحكام قانون البيئة الصادر بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ " .

**مادة (١١ / ثانياً) :**

**ثالثاً - لجنة البت فى الطلبات :**

- ١ - يتم تشكيل هذه اللجنة برئاسة أحد شاعلى الوظائف القيادية بالجهة صاحبة الولاية على الأرض لا تقل درجته الوظيفية عن وكيل وزارة وعضوية عناصر فنية ومالية وقانونية من ذوى الخبرة والكفاءة ، وتضم فى عضويتها ممثل وزارة المالية بالجهة وعضو عن إدارة الفتوى بمجلس الدولة أو مفوض الدولة بالمحافظة بحسب الأحوال إذا بلغ التقييم مليونى جنيه .
- ٢ - تختص هذه اللجنة بفحص نتائج أعمال كل من اللجنة الفنية ولجنة التقييم المشار إليهما بما فى ذلك ما خلصتا إليه من توصيات فى التظلمات .
- ٣ - ترفع لجنة البت توصياتها للوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس الإدارة المختص لاتخاذ القرار اللازم .
- ٤ - ترسل السلطة المختصة ما انتهت إليه لجنة البت من توصيات إلى الجهاز الوطنى لتنمية شه جزيرة سيناء للحصول على موافقة وزارتى الدفاع والداخلية وجهاز المخابرات العامة ومجلس إدارة الجهاز على تملك أو انتفاع هذه الحالات بالأراضى التى قاموا بالبناء عليها أو استصلاحها واستزراعها طبقاً لأحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء ولائحته التنفيذية المشار إليهما .

٥ - تصدر السلطة المختصة بالجهة صاحبة الولاية على الأرض قرارها باعتماد توصيات لجنة البيت بعد استيفاء موافقة الجهات المعنية المشار إليها بالبند السابق .

مادة ( ١٢ / فقرة أولى - بند ٤ ) :

يتم سداد مقابل أنشطة وخدمات الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء لاستصدار موافقة الجهاز على التعاقد .

مادة ( ١٣ ) :

يكون التعامل على أملاك الدولة الخاصة بالبيع فى الحالات سائلة البيان بالشروط العامة الآتية :

- ١ - ألا يكون العقار محل الطلب مخصصاً لمنفعة عامة .
- ٢ - ألا يكون هناك خلاف أو نزاع على الأرض أو صدر بشأنها حكم نهائى لصالح الجهة صاحبة الولاية على الأرض وأن تكون الحيازة محل وضع اليد ظاهرة وهادئة ومستقرة .
- ٣ - أن يقدم الطالب المستندات اللازمة التى يحددها الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء بالتنسيق مع جهة الولاية على الأرض ، والتى يثبت بها أن وضع اليد قبل ٢٠١٢/١/١٩ تاريخ العمل بقانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه .
- ٤ - يحظر على الأسرة الواحدة ( الزوج والزوجة والأولاد القصر) الاستفادة أكثر من مرة بالنسبة لكل حالة من الحالات التى يشملها أحكام هذا القرار ويجب ألا تكون قد استفادت الأسرة من أية قوانين أو قرارات للاعتداد بالملكية أو لتقنين أوضاع اليد سابقة على هذا القرار وذلك فى غير حالة التعامل على زوائد التنظيم .
- ٥ - يلتزم المتعامل معه بعدم التصرف فى الأرض بأى نوع من أنواع التصرفات أو التنازل عنها خلال خمس سنوات من تاريخ إبرام العقد ، على أنه يجوز التنازل للزوج أو الزوجة أو الأولاد الذين تنطبق عليهم ضوابط وأحكام التملك المشار إليها قبل نهاية هذه المدة بشرط الحصول على موافقة كل من الجهة صاحبة الولاية على الأرض ووزارتى الدفاع والداخلية وجهاز المخابرات العامة ومجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء وسداد كامل المستحقات عن الأرض .

٦- يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيهه أو إنذار أو حكم قضائي أو اتخاذ أى إجراء قانوني آخر ولا يكون للمتعامل معه أى حق في طلب تعويض أيًا كان صورته ، وذلك في الأحوال الآتية :

إذا أخل المتعامل معه بسداد المستحقات المالية للجهة الإدارية وفقاً للشروط المتفق عليها ، أو أخل بأى شرط من الشروط التى يتم التعامل على أساسها .

إذا تبين أن المتعامل معه استعمل بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو التلاعب فى تعامله مع الجهة الإدارية أو فى حصوله على العقد ، أو تبين وجود تواطؤ أو ممارسات احتيالية أو فساد أو احتكار من قبل المتعامل معه ، أو إذا أفلس المتعامل معه أو أعسر .

٧- فى حالة ما إذا كان التعامل على قطعة أرض مقام عليها أحد المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر العاملة فى مجال الاقتصاد غير الرسمى ولم يوفق المشروع أو ضاعه خلال مدة سريان الترخيص المؤقت ولم يقدم مبررات مقبولة لذلك ، كان للجهة صاحبة الولاية ، بعد التنسيق مع جهاز تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر ، فسخ عقد البيع أو الترخيص بالانتفاع المبرم مع واضع اليد طبقاً لأحكام هذا القرار .

وفى الأحوال المشار إليها بالبندين (٦،٧) يتم المقاصة بين ما دفعه المتعامل معه من أقساط ومقابل حق الانتفاع المستحق عن المدة من وضع اليد حتى الفسخ ، وفى حالة عدم كفايتها تلجأ الجهة صاحبة الولاية على الأرض إلى خصمه من مستحقاته لديها أو لدى أى جهة إدارية أخرى أيًا كان سبب الاستحقاق ، دون حاجة إلى اتخاذ أى إجراءات قضائية ، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الجهة صاحبة الولاية على الأرض فى الرجوع عليه قضائياً بما لم تتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإداري" .

مادة ( ١٦ ) :

تعد حصيلة التصرف في الأراضي طبقاً لأحكام هذا القرار أموالاً عامة ، ويتم إيداعها في حساب خاص ضمن حساب الخزانة الموحد بالبنك المركزي المصري ، وتخصص للصرف على أغراض تنمية شبه جزيرة سيناء والمتطلبات الحتمية في الموازنة العامة للدولة ، وفقاً لما يقرره رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض وزير المالية ورئيس مجلس إدارة الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء .

( المادة الثالثة )

تضاف مواد جديدة بأرقام ( ٧ مكرراً ، ١٢ مكرراً ، ١٣ مكرراً ) إلى قرار رئيس مجلس

الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه ، نصها الآتى :

مادة ( ٧ مكرراً ) :

يُمنح لراغبي التملك أو الانتفاع من واضعى اليد ، بالنسبة للأراضي المقام عليها أحد المشروعات الإنتاجية المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر العاملة في الاقتصاد غير الرسمي ، شهادة مبدئية من الجهة صاحبة الولاية على الأرض تفيد بتوفر مظاهر وضع اليد وأنه جارى استكمال إجراءات تقنين وضع اليد لمقدم الطلب ، وذلك بعد موافقة اللجنة الفنية المشار إليها بالمادة ( ١١ ) من هذا القرار .

وتُعد الشهادة المشار إليها بالفقرة الأولى في حكم مستند حيازة مقرر المشروع في تطبيق أحكام المادة ( ٥٩ ) من اللائحة التنفيذية لقانون تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر الصادر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١ ، ولا يترتب على منح تلك الشهادة وغيرها من الإجراءات التمهيدية أى حقوق قانونية لو اضع اليد أو ترتيب التزام على جهة الولاية بالتصرف إليه .

على أن تستكمل باقى إجراءات اللجان المنصوص عليها بالمادة (١١) من هذا القرار بعد حصول المشروع على الترخيص المؤقت طبقاً لأحكام قانون تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر ولائحته التنفيذية المشار إليهما .

**مادة (١٢ مكرراً) :**

" في الحالات التي يتم فيها الترخيص بالانتفاع لواعى اليد ، يتم سداد مقابل التعامل المعتمد من الجهة صاحبة الولاية على الأرض طبقاً للمادة (١١) من هذا القرار ، ووفقاً للشروط التي ترد فى العقد المبرم بين الجهة صاحبة الولاية على الأرض والمتصرف إليه .

كما يتم سداد مقابل الانتفاع عن مدة وضع اليد السابقة من تاريخ وضع اليد وحتى تاريخ التعاقد ، ويسرى على سداد هذا المقابل ذات القواعد المنصوص عليها بالمادة (١٢) من هذا القرار .

على أن يتم سداد مقابل أنشطة وخدمات الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء لاستصدار موافقة الجهاز على التعاقد " .

**مادة (١٣ مكرراً) :**

" يسرى على التعامل على أملاك الدولة الخاصة بالتريخىص بالانتفاع فى الحالات المبينة بهذا القرار الشروط العامة المنصوص عليها بالبند أرقام (١، ٢، ٣، ٤، ٦، ٧) من المادة (١٣) من هذا القرار .

ويحظر على المتعامل معه التنازل للغير عن العقد كلياً أو جزئياً أو التصرف فى الأرض محل هذا العقد بأى نوع من أنواع التصرفات أو التعامل عليها بأى صورة من صور التعامل أو أى جزء منها ، أو ترتيب أى حقوق عينية أصلية كانت أو تبعية عليها ، ويعد هذا التصرف غير نافذ فى مواجهة الجهة صاحبة الولاية على الأرض ولا يجوز شهر محرره ، وحال مخالفة المتعامل معه للحظر المشار إليه يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائى أو اتخاذ أى إجراء قانونى آخر ولا يكون للمتعامل معه أى حق فى طلب تعويض أياً كان صورته .

وتؤول المباني والمنشآت المقامة على الأرض الممنوحة بموجب حق الانتفاع في نهاية مدته إلى الجهة صاحبة الولاية على الأرض " .

**( المادة الرابعة )**

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢ ربيع الآخر سنة ١٤٤٣ هـ

( الموافق ٧ نوفمبر سنة ٢٠٢١ م ) .

رئيس مجلس الوزراء

**دكتور/مصطفى كمال مدبولي**

### نمط العقد النموذجي المؤمن (١)

#### لبيع أرض لواضع اليد عليها

#### ملاحظات مهمة

للسلطة المختصة بالجهة صاحبة الولاية على العقار (الأرض) محل هذا النمط من التعاقدات إضافة ما تراه من بنود أو شروط أو قيود خاصة جائزة قانوناً ، بما يكفل ضمان تحقيق المتطلبات الفنية للجهة ، واستثناء كافة حقوق الدولة المالية ، وتقوية مركزها القانوني حال الطعن على العقد قضائياً .  
تضمن نمط العقد النموذجي فراغات (....) يتعين استيفائها ، وكذا اختيارات (□) يتعين تحديد المناسب منها ، وذلك وفقاً لما اتخذته الجهة الإدارية من إجراءات ووفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد .

#### محتويات العقد

- البند الأول : الأحكام المتممة للعقد .
- البند الثاني : موضوع العقد .
- البند الثالث : ثمن البيع .
- البند الرابع : التسليم .
- البند الخامس : إقرار واضع اليد .
- البند السادس : مخالفات البناء .
- البند السابع : الأحكام القضائية .
- البند الثامن : الضرائب والرسوم .
- البند التاسع : الاكتشافات .
- البند العاشر : أحكام التصرف والتنازل عن محل العقد .
- البند الحادي عشر : الإخلال والفسخ .
- البند الثاني عشر : القانون الحاكم للعقد .
- البند الثالث عشر : تسوية المنازعات .
- البند الرابع عشر : المراجعة القانونية لبنود العقد .
- البند الخامس عشر : عنوان طرفي العقد .
- البند السادس عشر : نسخ العقد .

### نمط العقد النموذجي المؤمن لبيع أرض لواضع اليد عليها

إنه في يوم ..... الموافق ...../...../.... حرر هذا العقد بين كل من :  
أولاً : ..... ومقرها .....<sup>(١)</sup> بصفتها ( المالك ) ، ويمثلها قانوناً  
في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته<sup>(٢)</sup> .....<sup>(٣)</sup>

( طرف أول بائع )

ثانياً :<sup>(٤)</sup>

السيد/ السيدة ..... ، الجنسية/ ..... ، بطاقة رقم قومي/..... ،  
المهنة/ ..... محل الإقامة/ ..... ، هاتف رقم ..... ،  
بريد إلكتروني ..... ، بطاقة ضريبية رقم ..... ، ملف ضريبي  
رقم ..... ، مأمورية ضرائب ..... كود .....<sup>(٥)</sup> .

( طرف ثان مشتري )

### تمهيد

في إطار تنفيذ أحكام قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء الصادر  
بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته ، وقرار رئيس مجلس الوزراء

- (١) أدخل عنوان الجهة الإدارية المتعاقدة تفصيلاً والذي سيتم توجيه المراسلات والمكاتبات عليه .
- (٢) أدخل صفة السلطة المختصة .

(٣) إذا كان هناك مفوض لتوقيع العقد في الحالات التي يجوز فيها التفويض قانوناً تستكمل

البيانات الآتية :

ويُعرض عنه في التوقيع على هذا العقد (  السيد /  السيدة ) ..... بصفتها / بصفتها  
الوظيفة ..... بموجب التفويض الصادر بالقرار رقم ..... بتاريخ ..... .

(٤) إذا كان الطرف الثاني اعتباري تستكمل البيانات الآتية :

..... ( اسم الشخص الاعتباري ) ..... ( شكله القانوني : شركة / نقابة / جمعية .. ) الكائن  
مقرها ..... سجل تجاري رقم ..... بطاقة ضريبية رقم ..... مأمورية ضرائب  
..... كود ..... تليفون رقم ..... فاكس رقم ..... بريد  
إلكتروني ..... ويمثلها ( السيد / السيدة ) ..... جنسية ..... بطاقة رقم  
قومي ..... بصفته / بصفتها ..... بموجب .....

(٥) البيانات الضريبية يتم استيفاؤها في حالة خضوع المشتري للضرائب .

رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لو اضعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء ، تقدم الطرف الثانى بطلب لشراء الأرض الكائنة بـ ..... بمحافظة ..... والمملوكة للدولة ملكية خاصة ، والخاضعة لولاية الطرف الأول والتى يضع الطرف الثانى يده عليها ، وأقام عليها بناء بغرض ( □ السكنى - □ إقامة أحد المشروعات الإنتاجية المتوسطة أو الصغيرة أو متناهية الصغر )<sup>(٦)</sup> ، وذلك قبل تاريخ العمل بقانون التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء المشار إليه فى ٢٠ يناير سنة ٢٠١٢ ، حيث تم عرض هذا الطلب على لجنة البت فى الطلبات المشكلة بالطرف الأول وفق أحكام القانون وقرار مجلس الوزراء المشار إليهما ، والتى أوصت بقبول هذا الطلب بعد التحقق من توفر الأحكام والقواعد والضوابط المقررة .

وبعد موافقة وزارتى الدفاع والداخلية وجهاز المخابرات العامة ، وموافقة مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء على التعاقد بالقرار رقم (../../..) بالاجتماع رقم (../..) المنعقد بتاريخ ../../.. ، واعتماد السلطة المختصة لتوصية لجنة البت بتاريخ ../../.. .

**وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما وصفتيهما لتعاقد اتفقا على الآتى :**

#### **(البند الأول)**

يعتبر التمهيد السابق، والطلب المقدم من الطرف الثانى ، ومحاضر أعمال اللجان المختصة ، والإخطار الموجه للطرف الثانى بقبول طلبه ، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ، ومكماً ومتمماً لأحكامه .

(٦) إذا كانت الأرض من الأراضى التى تم استصلاحها أو استزراعها تُستبدل بالعبارة المشار إليها العبارة الآتية : "قام باستصلاحها أو استزراعها" .

### (البند الثاني)

باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول إلى الطرف الثاني مشتري الأرض محل هذا العقد والكائنة في ..... محافظة ..... والبالغ مساحتها (..... مترًا مربعًا) / (..... سهم ... قيراط ..... فدان) <sup>(٧)</sup> ، والمحددة بحدود أربعة وهي كالتالي :

الحد البحري : ..... بطول ..... م الحد القبلي : ..... بطول ..... م .

الحد الشرقي : ..... بطول ..... م الحد الغربي : ..... بطول ..... م .

وذلك بغرض ..... ، وقد أقر الطرف الثاني بقبول ذلك وتحمل المسؤولية حال مخالفته لأحكام هذا العقد أو مخالفة أي من القوانين واللوائح ذات الصلة .

### (البند الثالث)

تم بيع محل هذا العقد نظير مبلغ إجمالي مقداره (.....) (فقط وقدره .....) بما يعادل قيمة التصرف بالبيع مضافاً إليها مقابل الانتفاع عن فترة وضع اليد السابقة من تاريخ وضع اليد وحتى تاريخ التعاقد ، وقد قام الطرف الثاني بسداد مبلغ مقداره (.....) (فقط وقدره .....) منه الذي يعادل نسبة ١٠% من إجمالي الثمن خلال أسبوع من تاريخ إخطاره بسداد هذه القيمة على أساس الأسعار والشروط التي حددها الطرف الأول .

كما يلتزم الطرف الثاني بسداد باقى الثمن خلال ثلاثة أشهر من تاريخ سداد نسبة ال (١٠%) المشار إليها بالفقرة الأولى من هذا البند وذلك في موعد أقصاه .../.../... <sup>(٨)</sup> .

(٧) يستخدم قياس المتر المربع في حالة الأراضى الصناعية أو المباني ، أما قياس (سهم / قيراط / فدان) في حالة الأراضى الزراعية أو المعدة للاستصلاح الزراعى .

(٨) يجوز التقسيط بموافقة الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة بحسب الأحوال وسداد باقى القيمة على دفعات يستحق عنها مقابل عن المصروفات الإدارية لا يجاوز (٤%) سنويًا عن المدة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وبعد أقصى ثلاث سنوات ، وفي حالة سداد كامل ثمن الأرض دفعة واحدة يخصم (١٠%) من إجمالي ثمن الأرض .

#### (البند الرابع)

يلتزم الطرف الأول باتخاذ إجراءات نقل ملكية محل هذا العقد وذلك بعد سداد الطرف الثاني كامل المستحقات المالية .

#### (البند الخامس)

يقر الطرف الثاني بأنه يضع يده على الأرض موضوع التعاقد قبل تاريخ العمل بقانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، وأنه ليس هناك أي خلاف أو نزاع على الأرض ، وأن حيازته لها ظاهرة وهادئة ومستقرة ، (.....<sup>(٩)</sup>) ، وأنه ملتزم بكافة ما يستحق للدولة على الأرض ، (.....<sup>(١٠)</sup>) ، من رسوم أو ضرائب أو عوائد وخلافه ، كما يلتزم بعدم مخالفة أحكام القوانين الخاصة بتنظيم البناء والتخطيط العمراني أو البيئة أو غيرها من القوانين المعمول بها .

#### (البند السادس)<sup>(١١)</sup>

يسأل الطرف الثاني عن أية مخالفات لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، أو عن سلامة المباني المقامة على قطعة الأرض المبيعة ، ولا يجوز للطرف الثاني أو الغير الرجوع على الطرف الأول بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة عدم سلامة هذه المباني أو غير ذلك .

#### (البند السابع)

أقر الطرف الثاني عند توقيعه على هذا العقد بعدم صدور أحكام نهائية ضده في إحدى الجرائم المنصوص عليها في الباب الرابع من الكتاب الثاني من قانون العقوبات ، أو في جرائم التهرب الضريبي ، أو الجمركي .

(٩) إضافة عبارة "وأن ما عليها من بناء تم بمعرفة" في حال إذا كانت الأرض مقام عليها بناء .

(١٠) تضاف عبارة " وما عليها من بناء" في حال إذا كانت الأرض مقام عليها بناء .

(١١) هذا البند خاص بحالات التعامل على الأراضي بغرض إقامة مباني عليها بغرض السكنى

أو بغرض إقامة المشروعات الإنتاجية المتوسطة أو الصغيرة أو المتناهية الصغر .

### (البند الثامن)

يلتزم الطرف الثانى بتحمل كافة الضرائب أو الرسوم والدمغات وغيرها التى تستحق على هذا العقد وسدادها فى مواعيدها المحددة قانوناً .

### (البند التاسع)

تعتبر جميع الاكتشافات أيًا كان طبيعتها بما فيها الأشياء ذات القيمة الجيولوجية أو الأثرية أو غيرها والتى يعثر عليها بمحل هذا العقد ، ملكاً خاصاً للدولة دون منازع ، وعلى الطرف الثانى ومن هم تحت مسؤوليته أو إشرافه اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة للمحافظة عليها وعدم تحريكها أو إتلافها أو استخراجها أو استغلالها بأى صورة كانت ، وعليه إخطار الطرف الأول والسلطات المعنية فور علمه وإلا اعتبر حائزاً لما تم اكتشافه أو العثور عليه بدون حق ويعرضه للمساءلة القانونية .

### (البند العاشر)

يلتزم الطرف الثانى بعدم التصرف فى الأرض بأى نوع من أنواع التصرفات أو التنازل عنها خلال خمس سنوات من تاريخ إبرام العقد ، ويجوز التنازل للزوج أو الزوجة أو الأولاد الذين تنطبق عليهم ضوابط وأحكام التملك المشار إليها بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لوضع اليد على أراضى فى شبه جزيرة سيناء ، قبل نهاية هذه المدة بشرط الحصول على موافقة جهة الولاية على الأرض وموافقة مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء والجهات المعنية المنصوص عليها بقانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه وسداد كامل المستحقات عن الأرض .

### (البند الحادى عشر)

يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائى أو اتخاذ أى إجراء قانونى آخر ولا يكون للطرف الثانى أى حق فى طلب تعويض أياً كانت صورته ، وذلك فى الأحوال الآتية :

إذا أخل الطرف الثانى بسداد المستحقات المالية المقررة للطرف الأول بموجب هذا العقد ، أو أخل بأى شرط من التعاقد .

إذا تبين أن الطرف الثانى استعمل بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو التلاعب فى تعامله مع الطرف الأول أو فى حصوله على العقد ، أو تبين وجود تواطؤ أو ممارسات احتيالية أو فساد أو احتكار من قبل الطرف الثانى ، أو إذا أفلس الطرف الثانى أو أعسر .

ويجوز للطرف الأول ، بعد التنسيق مع جهاز تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر ، فسخ العقد ، إذا لم يوفق الطرف الثانى أوضاع المشروع المقام على الأرض محل التعاقد طبقاً لأحكام قانون تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر الصادر بالقانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ ولائحته التنفيذية خلال مدة سريان الترخيص المؤقت ولم يقدم مبررات مقبولة لذلك<sup>(١٢)</sup> .

وفى أحوال الفسخ المشار إليها بهذا البند يتم المقاصة بين ما دفعه الطرف الثانى من أقساط ومقابل حق الانتفاع المستحق عن المدة من وضع اليد حتى الفسخ ، وفى حالة عدم كفايتها يلجأ الطرف الأول إلى خصمه من مستحقات الطرف الثانى لديه أو لدى أى جهة إدارية أخرى أياً كان سبب الاستحقاق ، دون حاجة إلى اتخاذ أى إجراءات قضائية ، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول فى الرجوع عليه قضائياً بما لم يتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإدارى .

(١٢) تُضاف هذه الفقرة فى حال ما إذا كان التعامل على قطعة أرض مقام عليها أحد المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر العاملة فى مجال الاقتصاد غير الرسمى .

### (البند الثاني عشر)

يسرى على هذا العقد أحكام قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ ، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لواقعي اليد على أراضٍ في شبه جزيرة سيناء ، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا العقد .

### (البند الثالث عشر)

يتم تسوية المنازعات والخلافات التي تنشأ أثناء التنفيذ من خلال لجنة تسوية المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، ويحق لأي طرف من الأطراف في حالة عدم التوصل إلى تسوية ودية اللجوء إلى القضاء المختص .

### (البند الرابع عشر)

يقبل الطرفان أي تعديلات قد يجريها مجلس الدولة على هذا العقد .

### (البند الخامس عشر)

أقر الطرفان بأن العنوان المبين قرين كل منهما بصدر هذا العقد هو المحل المختار لهما ، وأن جميع المكاتبات والمراسلات والإعلانات والإخطارات التي توجه أو ترسل أو تعلن أو تخطر عليه تكون صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية ، وفي حالة تغيير أحد الطرفين لعنوانه يتعين عليه إخطار الطرف الآخر بهذا العنوان الجديد خلال خمسة عشر يوماً ، بخطاب مسجل بعلم الوصول ، وإلا اعتبرت مكاتباته ومراسلته وإعلاناته وإخطاراته على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية .

**(البند السادس عشر)**

حرر هذا العقد من أصل وأربع نسخ ، سلمت إحداها إلى الطرف الثاني ، واحتفظ الطرف الأول والنسخ الأخرى للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم/.....	الاسم/.....
الصفة : .....	الصفة : .....
التوقيع : .....	التوقيع : .....
التاريخ : .....	التاريخ : .....

## نمط العقد النموذجي المؤمن (٢)

### للترخيص بالانتفاع بأرض لوأضع اليد عليها

#### ملاحظات مهمة

للسلطة المختصة بالجهة صاحبة الولاية على العقار (الأرض) محل هذا النمط من التعاقدات إضافة ما تراه من بنود أو شروط أو قيود خاصة جائزة قانوناً ، بما يكفل ضمان تحقيق المتطلبات الفنية للجهة ، واستئداء كافة حقوق الدولة المالية ، وتقوية مركزها القانوني حال الطعن على العقد قضائياً .  
تضمن نمط العقد النموذجي فراغات (.....) يتعين استيفائها ، وكذا اختيارات (□) يتعين تحديد المناسب منها ، وذلك وفقاً لما اتخذته الجهة الإدارية من إجراءات ووفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد .

#### محتويات العقد

- البند الأول : الأحكام المتممة للعقد .
- البند الثاني : موضوع العقد .
- البند الثالث : مدة العقد واشترطات مدها .
- البند الرابع : مقابل الترخيص بالانتفاع وطرق السداد .
- البند الخامس : التأمين وسداده .
- البند السادس : مقابل الانتفاع عن المدة السابقة .
- البند السابع : إقرار وأضع اليد .
- البند الثامن : استخدام محل العقد .
- البند التاسع : الاكتشافات .
- البند العاشر : التأكد من تنفيذ التزامات الطرف الثاني .
- البند الحادي عشر : الالتزام بالتشريعات ذات الصلة بمحل التعاقد .
- البند الثاني عشر : سرية المعلومات .
- البند الثالث عشر : التصرف في محل العقد والتنازل عن العقد .
- البند الرابع عشر : مخالفات البناء .
- البند الخامس عشر : الأحكام القضائية .
- البند السادس عشر : الضرائب والرسوم .

- البند السابع عشر : الإخلال والفسخ .
- البند الثامن عشر : التوريد .
- البند التاسع عشر : القانون الحاكم للعقد .
- البند العشرون : فض المنازعات .
- البند الواحد والعشرون : المراجعة القانونية لبنود العقد .
- البند الثاني والعشرون : عنوان طرفي العقد .
- البند الثالث والعشرون : نسخ العقد .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
السلطة الوطنية للإعلام والتواصل  
طوره الكرونيّة للإعلام والتواصل

### نمط العقد النموذجي المؤمن للترخيص بالانتفاع بأرض لوأضح اليد عليها

أنه في يوم ..... الموافق ...../...../.... حرر هذا العقد بين كل من :  
أولاً : ..... ومقرها .....<sup>(١)</sup> بصفتها ( □ المالك / □ صاحب الولاية ) ،  
ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته<sup>(٢)</sup> .....<sup>(٣)</sup> .  
( طرف أول )

#### ثانياً :<sup>(٤)</sup>

السيد/ السيدة ..... ، الجنسية / ..... ، بطاقة رقم قومي/..... ،  
المهنة/..... ، محل الإقامة/..... ، هاتف رقم ..... ،  
بريد إلكتروني ..... ، بطاقة ضريبية رقم ..... ، ملف ضريبي  
رقم ..... ، مأمورية ضرائب ..... كود .....<sup>(٥)</sup> .  
( طرف ثان )

### تمهيد

في إطار تنفيذ أحكام قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء الصادر  
بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته ، وقرار رئيس مجلس الوزراء

<sup>(١)</sup> أدخل عنوان الجهة الإدارية المتعاقدة تفصيلاً والذي سيتم توجيه المراسلات والمكاتبات عليه .

<sup>(٢)</sup> أدخل صفة السلطة المختصة .

<sup>(٣)</sup> إذا كان هناك مفوض لتوقيع العقد في الحالات التي يجوز فيها التفويض قانوناً تستكمل  
البيانات الآتية :

وُفوض عنه في التوقيع على هذا العقد ( □ السيد / □ السيدة ) ..... بصفته / بصفتها للوظيفة .....  
بموجب التفويض الصادر بالقرار رقم ..... بتاريخ ..... \* .

<sup>(٤)</sup> إذا كان الطرف الثاني شخص اعتباري تستكمل البيانات الآتية :

..... ( اسم الشخص الاعتباري ) ..... ( شكله القانوني : شركة / نقابة / جمعية .. ) الكائن

مقرها ..... سجل تجاري رقم ..... بطاقة ضريبية رقم ..... مأمورية ضرائب

..... كود ..... تليفون رقم ..... فاكس رقم ..... بريد

إلكتروني ..... ويمثلها ( السيد / السيدة ) ..... جنسية ..... بطاقة رقم

قومي ..... بصفته / بصفتها ..... بموجب .....

<sup>(٥)</sup> البيانات الضريبية يتم استيفاؤها في حالة خضوع المشتري للضرائب .

رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لوضعي اليد على أراضٍ في شبه جزيرة سيناء ، تقدم الطرف الثاني بطلب للانتفاع بالأرض الكائنة بـ ..... بمحافظة ..... والمملوكة للدولة ملكية خاصة ، والخاضعة لولاية الطرف الأول والتي يضع الطرف الثاني يده عليها ، وأقام عليها بناء بغرض ( □ السكنى - □ إقامة أحد المشروعات الإنتاجية المتوسطة أو الصغيرة أو متناهية الصغر )<sup>(١)</sup> ، وذلك قبل تاريخ العمل بقانون التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء المشار إليه في ٢٠ يناير سنة ٢٠١٢ ، حيث تم عرض هذا الطلب على لجنة البت في الطلبات المشكّلة بالطرف الأول وفق أحكام القانون وقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليهما ، والتي أوصت بقبول هذا الطلب بعد التحقق من توفر الأحكام والقواعد والضوابط المقررة .

وبعد موافقة وزارتي الدفاع والداخلية وجهاز المخابرات العامة ، وموافقة مجلس إدارة الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء على التعاقد بالقرار رقم (.../../) بالاجتماع رقم (.../.../...) المنعقد بتاريخ .../.../... ، واعتماد السلطة المختصة لتوصية لجنة البت بتاريخ .../.../... .  
وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما وصفتهما لتعاقد اتفقا على الآتي :

#### (البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق، والطلب المقدم من الطرف الثاني ، ومحاضر أعمال اللجان المختصة ، والإخطار الموجه للطرف الثاني بقبول طلبه ، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ، ومكماً ومتمماً لأحكامه .

<sup>(١)</sup> إذا كانت الأرض من الأراضي التي تم استصلاحها أو استزراعها تُستبدل بالعبارة المشار إليها العبارة الآتية : "قام باستصلاحها واستزراعها " .

### (البند الثاني)

رخص الطرف الأول للطرف الثاني بكافة الضمانات القانونية والفعلية في الانتفاع بالأرض محل هذا العقد والكاتنة في ..... محافظة ..... والبالغ مساحتها ( □ ... متراً مربعاً ) / ( □ ... سهم ... قيراط .... فدان )<sup>(٧)</sup> ، والمحددة بحدود أربعة وهي كالاتي :

الحد البحري : ..... بطول ..... م الحد القبلي : ..... بطول ..... م .

الحد الشرقي : ..... بطول ..... م الحد الغربي : ..... بطول ..... م

وذلك بغرض ..... ، وقد أقر الطرف الثاني بقبول ذلك وتحمل المسؤولية حال مخالفته لأحكام هذا العقد أو مخالفة أى من القوانين واللوائح ذات الصلة .

### (البند الثالث)

تكون مدة الترخيص بالانتفاع محل هذا العقد (.....) سنة تبدأ من تاريخ .../.../... وتنتهى في ... / ..... / .....

ويجوز تجديد هذه المدة بعد موافقة مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء طبقاً لأحكام وضوابط قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه، وبعد تقديم الطرف الثانى طلب كتابى للطرف الأول بخطاب يرسل بخدمة البريد السريع عن طريق الهيئة القومية للبريد<sup>(٨)</sup> ، وذلك قبل انتهاء المدة الأساسية للعقد بستة أشهر على الأقل .

(٧) يستخدم قياس المتر المربع فى حلة الأرضى لصناعية أو مبانى ، أما قياس (سهم/ قيراط/ فدان) فى حلة الأرضى لزرعية أو للمعدة للاستصلاح الزراعى .

(٨) يجوز لتطرفين الاتفاق على طريقة أخرى للإخطار .

وعلى الطرف الأول إخطار الطرف الثاني بقراره خلال (.....<sup>(٩)</sup>) يوماً من تاريخ استلام طلب المد ويعتبر عدم الرد خلال تلك المدة رفضاً لطلبه دون الحاجة إلى إخطار أو إنذار .

#### (البند الرابع)

تم الترخيص بالانتفاع بالأرض محل هذا العقد نظير مقابل سنوى مقداره (.....)(فقط وقدره.....) عن السنة الأولى ، ثم يزداد سنوياً بنسبة .....% من قيمته السنوية التراكمية اعتباراً من السنة الثانية. ويلتزم الطرف الثانى بسداد قيمة الترخيص بالانتفاع السنوية المنصوص عليها بالفقرة السابقة مضافاً إليها قيمة الزيادة التراكمية السنوية المقررة وذلك فى شهر ..... من كل عام وذلك بالحساب رقم ..... ببنك ..... ، فرع .....

#### (البند الخامس)

سدد الطرف الثانى مبلغاً إجمالياً مقداره (.....)(فقط وقدره.....) بما يعادل نسبة (١٠%) (□ من إجمالى هذا العقد / □ من إجمالى هذا العقد عن الثلاث سنوات الأولى) كتأمين ، وذلك بالحساب رقم ..... بالبنك ..... أو بخطاب الضمان رقم ..... صادر من بنك ..... ويظل التأمين سارياً طوال مدة العقد ويجدد قبل بداية الثلاث سنوات التالية أو الفترة المتبقية من العقد أيهما أقل إذا كانت مدته أكثر من ثلاث سنوات ، على أن تراعى الزيادة السنوية فى قيمة التعاقد المنصوص عليها بالعقد .

(٩) أدخل لمدة لتي يتم فيها الرد على طلب المد .

### (البند السادس)

سد الطرف الثاني مبلغاً مقداره (.....) (فقط وقدره .....). بما يعادل نسبة (١٠٪) من إجمالي مقابل الانتفاع عن مدة وضع اليد السابقة من تاريخ وضع اليد وحتى تاريخ التعاقد ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ إخطاره بسداد هذا المقابل من الطرف الأول .

كما يلتزم الطرف الثاني بسداد باقى مقابل الانتفاع المشار إليه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ سداد نسبة الـ (١٠٪) المشار إليها بالفقرة الأولى من هذا البند وذلك في موعد أقصاه ...../...../.....<sup>(١٠)</sup> .

### (البند السابع)

يقر الطرف الثاني بأنه يضع يده على الأرض موضوع التعاقد قبل تاريخ العمل بقانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، وأنه ليس هناك أى خلاف أو نزاع على الأرض ، وأن حيازته لها ظاهرة وهادئة ومستقرة ، (.....)<sup>(١١)</sup> ، وأنه ملتزم بكافة ما يستحق للدولة على الأرض ، (.....)<sup>(١٢)</sup> ، من رسوم أو ضرائب أو عوائد وخلافه ، كما يلتزم بعدم مخالفة أحكام القوانين الخاصة بتنظيم البناء والتخطيط العمراني أو البيئة أو غيرها من القوانين المعمول بها .

### (البند الثامن)

يلتزم الطرف الثاني باستخدام الأرض محل هذا العقد في الغرض الذي تم الترخيص بالانتفاع بها من أجله ، ويعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى اتخاذ أى إجراء حال مخالفة الطرف الثاني ذلك ، كما يسقط حق الطرف الثاني في استرداد أية مبالغ سبق سدادها .

(١٠) يجوز للتقسيط بموافقة الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة بحسب الأحوال ، وسداد باقى مقابل الانتفاع على دفعات يستحق عنها مقابل عن المصروفات الإدارية لا يجاوز (٤٪) سنوياً عن المدة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وبحد أقصى ثلاث سنوات ، وفي حالة سداد كامل مقابل الانتفاع دفعة واحدة يخصم (١٠٪) من إجمالي القيمة .

(١١) إضافة عبارة " وأن ما عليها من بناء تم بمعرفته" في حال إذا كانت الأرض مقام عليها بناء .

(١٢) تضاف عبارة " وما عليها من بناء" في حال إذا كانت الأرض مقام عليها بناء .

ويحظر على الطرف الثاني استخدام العين المنتفع بها في غير الغرض موضوع حق الانتفاع ، كما يحظر أن يتحول حق الانتفاع لأي سبب من الأسباب لحق ملكية للطرف الثاني أو غيره .

#### (البند التاسع)

تعتبر جميع الاكتشافات أيًا كان طبيعتها بما فيها الأشياء ذات القيمة الجيولوجية أو الأثرية أو غيرها والتي يعثر عليها بمحل هذا العقد ، ملكاً خاصاً للدولة دون منازع ، وعلى الطرف الثاني ومن هم تحت مسئوليته أو إشرافه اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة للمحافظة عليها وعدم تحريكها أو إتلافها أو استخراجها أو استغلالها بأي صورة كانت ، وعليه إخطار الطرف الأول والسلطات المعنية فور علمه وإلا اعتبر حائزاً لما تم اكتشافه أو العثور عليه بدون حق ويعرضه للمساءلة القانونية .

#### (البند العاشر)

أقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول في أن يقوم بنفسه أو بواسطة أي شخص أو جهة يحددها الطرف الأول في المرور أو التفتيش على محل هذا العقد وفي أي وقت دون حاجة إلى إخطار أو إذن مسبق .  
وفي حالة اكتشاف مخالفة الطرف الثاني لالتزاماته يحق للطرف الأول توقيع أي من الجزاءات المنصوص عليها في البند (التاسع عشر) من هذا العقد.

#### (البند الحادي عشر)

يلتزم الطرف الثاني بكافة القوانين واللوائح والتعليمات والقواعد المعمول بها ذات الصلة بمحل التعاقد سواء كانت سابقة أو لاحقة على إبرام العقد .

#### (البند الثاني عشر)

يلتزم الطرف الثاني والعاملون لديه بالمحافظة على سرية وخصوصية ما يحصلون عليه من معلومات ومستندات أيًا كانت طبيعتها تكون متعلقة بالعقد ويتعهد بعدم إفشائها للغير وذلك طوال مدة سريان العقد أو بعد انتهائه أو فسخه ، ويعد الإخلال بمبدأ السرية والخصوصية بمثابة إخلال جسيم بشروط العقد ودون الإخلال بأية عقوبة مقررة في هذا الشأن .

### (البند الثالث عشر)

يحظر على الطرف الثانى التنازل للغير عن هذا العقد كلياً أو جزئياً أو التصرف فى الأرض محل هذا العقد بأى نوع من أنواع التصرفات أو التعامل عليها بأى صورة من صور التعامل أو أى جزء منها ، أو ترتيب أى حقوق عينية أصلية كانت أو تبعية عليها ، ويعد هذا التصرف غير نافذ فى مواجهة الطرف الأول ولا يجوز شهر محرره ، وحال مخالفة الطرف الثانى للحظر المشار إليه يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيهه أو إنذار أو حكم قضائى أو اتخاذ أى إجراء قانونى آخر ولا يكون له أى حق فى طلب تعويض أياً كانت صورته .

كما يحظر على الطرف الثانى التصرف فى المباني المقامة على الأرض محل هذا العقد بأى نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية ، على أنه يجوز للطرف الثانى منح حق الانتفاع بها للمصريين أو الأجانب بعد موافقة الجهة صاحبة الولاية على الأرض وسداد كامل المستحقات عن الأرض والحصول على موافقة مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء والجهات المعنية طبقاً لأحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى عقد يبرم على خلاف ذلك ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ويعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيهه أو إنذار أو حكم قضائى أو اتخاذ أى إجراء قانونى آخر ولا يكون للمتعاقد معه أى حق فى طلب أى تعويض .

وتؤول المباني والمنشآت القائمة على الأرض المتعاقد عليها بحق الانتفاع فى نهاية مدته إلى الطرف الأول .

### **(البند الرابع عشر)<sup>(١٣)</sup>**

يسأل الطرف الثاني عن أية مخالفات لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، أو عن سلامة المباني المقامة على قطعة الأرض المنتفع بها ، ولا يجوز للطرف الثاني أو الغير الرجوع على الطرف الأول بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة عدم سلامة هذه المباني أو غير ذلك .

### **(البند الخامس عشر)**

أقر الطرف الثاني عند توقيعه على هذا العقد بعدم صدور أحكام نهائية ضده في إحدى الجرائم المنصوص عليها في الباب الرابع من الكتاب الثاني من قانون العقوبات ، أو في جرائم التهرب الضريبي أو الجمركي .

### **(البند السادس عشر)**

يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة الضرائب أو الرسوم والدمغات وغيرها التي تستحق على هذا العقد وسدادها في مواعيدها المحددة قانوناً .

### **(البند السابع عشر)**

يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء قانوني آخر ولا يكون للطرف الثاني أي حق في طلب تعويض أيًا كان صورته ، وذلك في الأحوال الآتية :  
إذا أخل الطرف الثاني بسداد المستحقات المالية المقررة للطرف الأول بموجب هذا العقد ، أو أخل بأي شرط من التعاقد .

إذا تبين أن الطرف الثاني استعمل بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو التلاعب في تعامله مع الطرف الأول أو في حصوله على العقد ، أو تبين وجود تواطؤ أو ممارسات احتيالية أو فساد أو احتكار من قبل الطرف الثاني ، أو إذا أفلس الطرف الثاني أو أعسر .

---

(١٣) هذا البند خاص بحالات التعامل على الأراضي بغرض إقامة مباني عليها بغرض السكني أو بغرض إقامة المشروعات الإنتاجية المتوسطة أو الصغيرة أو متناهية الصغر .

حالات انتهاء حق الانتفاع المنصوص عليها بالمادة (٣) من قانون التتمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء المشار إليه وتعديلاته . ويجوز للطرف الأول ، بعد التنسيق مع جهاز تتمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر ، فسخ العقد ، إذا لم يوفق الطرف الثاني أوضاع المشروع المقام على الأرض محل التعاقد طبقاً لأحكام قانون تتمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر الصادر بالقانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ ولائحته التنفيذية خلال مدة سريان الترخيص المؤقت ولم يقدم مبررات مقبولة لذلك<sup>(١٤)</sup> .

وفي أحوال الفسخ المشار إليها بهذا البند يكون التأمين المنصوص عليه بالبند (الخامس) من هذا العقد من حق الطرف الأول ، كما يكون له أن يخصم ما يستحقه وقيمة كل خسارة تلحق به من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للطرف الثاني لديه ، وفي حالة عدم كفايتها يلجأ الطرف الأول إلى خصمها من مستحقاته لدى أي جهة إدارية أخرى أياً كان سبب الاستحقاق ، دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراءات قضائية ، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني قضائياً بما لم يتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإداري .

#### (البند الثامن عشر)

يجوز في حالة وفاة الطرف الثاني وبعد موافقة وزارتي الدفاع والداخلية والمخابرات العامة ومجلس إدارة الجهاز الوطني لتتمية شبه جزيرة سيناء وللأسباب التي يقدرها استمرار التعاقد مع الورثة الشرعيين أو بعضهم وفقاً لإعلام الوراثة - بناءً على رغبتهم - بنفس شروط وأحكام وقواعد هذا العقد .

(١٤) تُضاف هذه الفقرة في حال ما إذا كان التعامل على قطعة أرض مقام عليها أحد المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر العاملة في مجال الاقتصاد غير الرسمي .

### (البند التاسع عشر)

يسرى على هذا العقد أحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ ، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لوضعى اليد على أراضٍ فى شبه جزيرة سيناء ، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا العقد .

### (البند العشرون)

يتم تسوية المنازعات والخلافات التى تنشأ أثناء التنفيذ من خلال لجنة تسوية المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه . ويجوز لأى طرف من الأطراف فى حالة عدم التوصل إلى تسوية ودية اللجوء إلى القضاء المختص .

### (البند الواحد والعشرون)

يقبل الطرفان أى تعديلات قد يجريها مجلس الدولة على هذا العقد .

### (البند الثانى والعشرون)

أقر الطرفان بأن العنوان المبين قرين كل منهما بصدر هذا العقد هو المحل المختار لهما ، وأن جميع المكاتبات والمراسلات والإعلانات والإخطارات التى توجه أو ترسل أو تعلن أو تخطر عليه تكون صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية ، وفى حالة تغيير أحد الطرفين لعنوانه يتعين عليه إخطار الطرف الآخر بهذا العنوان الجديد خلال خمسة عشر يوماً ، بخطاب مسجل بعلم الوصول ، وإلا اعتبرت مكاتباته ومراسلته وإعلاناته وإخطاراته على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية .

**(البند الثالث والعشرون)**

حرر هذا العقد من أصل وأربع نسخ ، سلمت إحداها إلى الطرف الثاني ، واحتفظ الطرف الأول بالأصل والنسخ الأخرى للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم/.....	الاسم/.....
الصفة : .....	الصفة : .....
التوقيع : .....	التوقيع : .....
التاريخ : .....	التاريخ : .....