

## قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢

### رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون

رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم الهيئة العامة

للتنمية السياحية ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

### قرر :

#### ( المادة الأولى )

تلتزم جهات الولاية بإدراج "ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري

لضمان حقوق المشترين" المرافقة لهذا القرار ضمن مستندات طرح مشروعات

التطوير العقاري ، وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين .

٤ الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ تابع (أ) في ١٦ يونيو سنة ٢٠٢٢

( المادة الثانية )

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .  
صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ذي القعدة سنة ١٤٤٢ هـ  
( الموافق ١٦ يونيو سنة ٢٠٢٢ م ) .

رئيس مجلس الوزراء

**دكتور/ مصطفى كمال مدبولي**

ضوابط بيع وحدات مشروعات  
التطوير العقاري لضمان حقوق المشترين

المادة (١)

تعريفات

الوزارة : وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .

جهة الولاية : الجهة الرسمية المسؤولة عن التصرف فى الأراضى للمطور  
العقارى أو التعاقد معه أيا كانت طريقة التصرف أو التعاقد وكذلك الشركات المملوكة  
للدولة والتي تساهم بها الدولة .

المطور العقاري : كيان اعتبارى له حق مزاوله نشاط التطوير العقاري وبشرط  
أن يكون مزاوله نشاط التطوير العقاري أحد الأنشطة المرخص له بمزاومتها  
فى مستندات تأسيسه من سجل تجارى ونظام أساسى وتعديلاتها الرسمية وخلافه .

المشروع / المشروع العقاري : مساحة من الأرض تحددت مواصفاتها الدقيقة  
من حيث الموقع والمساحة والمكان والاشتراطات الفنية عن طريق جهة الولاية ، وتم  
تخصيصها لشركة (مطور عقارى) ليقوم بتطوير عناصر عقارية مختلفة خلال مدة  
زمنية محددة طبقاً لرؤيته كمطور بما لا يتجاوز كافة الاشتراطات الفنية والمالية  
المحددة من جهة الولاية .

المرحلة : جزء من المشروع يجوز أن تصل مساحته إلى (١٠٠٪) من مساحة  
المشروع ، يتم تحديده من قبل المطور العقاري ويتم اعتماده من جهة الولاية وهى  
التي يتم على أساسها حساب كامل التكلفة والإيرادات وتصنف مساحات المراحل إلى  
خمس فئات (محدودة ، صغيرة ، متوسطة ، كبيرة ، قصوى) طبقاً لطبيعة العناصر  
العقارية المزمع إقامتها على مساحة الأرض وعلى أساس الجدول الآتى :

مساحة المشروع :

مساحة محدودة	مساحة صغيرة	مساحة متوسطة	مساحة كبيرة	مساحة قصوى
أقل من ٥٠ فداناً	من ٥٠ وأقل من ١٠٠ فدان	من ١٠٠ وأقل من ٥٠٠ فدان	من ٥٠٠ وأقل من ١٠٠٠ فدان	من ١٠٠٠ فدان فأكثر

**التكلفة الإنشائية :** التكلفة المالية المطلوبة لتنفيذ الأعمال الإنشائية للعناصر العقارية لمرحلة أو أكثر من مراحل المشروع ، وتكون التكلفة الإنشائية الكلية للمرحلة هي إجمالي التكلفة الإنشائية لكافة العناصر العقارية بالمرحلة ، والتي يتم احتسابها على حسب التكلفة الإنشائية المقدمة من المطور .

**البرنامج الزمني :** مخطط زمني لتنفيذ المشروعات تحدد فيه مراحل المشروع ونسب التنفيذ على أن ينتهي البرنامج مع انتهاء المدة المحددة للتنفيذ .

**نسبة الإنجاز :** نسبة المنفذ الفعلي من أعمال المرحلة مقارنة بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع ، ويتم إيداع وصرف كل ما يخص المشروع من الإيراد طبقاً لكل مرحلة فيما عدا الإنفاق على الخدمات والمرافق الأساسية بالنسبة للمشروعات ذات المساحة القصوى .

**السنة المالية :** يقصد بها السنة من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر .

**المصروفات : (٢٠٪)** من الإيرادات للصرف خارج المرحلة للمصروفات الإدارية .

## المادة (٢)

### الضوابط والمعايير الملزمة على المطور العقاري

١ - فتح حساب بنكي مستقل للمشروع / المرحلة يتم فيه إيداع وصرف كل ما يخص المشروع / المرحلة من إيرادات ومصروفات سواء كانت شيكات أو نقدًا فيما عدا الإنفاق على الخدمات والمرافق الأساسية خارج إطار المرحلة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات المساحة القصوى .

٢ - وفي حالة حصول المطور العقاري على قرض للمشروع / المرحلة ، فإنه يلتزم بفتح حساب مدين للمشروع / المرحلة ، ويكون سداد القرض من الحساب الخاص بالإيرادات أو أى حساب آخر مع الخضوع لكافة قواعد الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصري .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ تابع (أ) في ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢ ٧

٣ - تقسيم المشروع إلى عدد من المراحل ، ويجوز أن يقوم المطور باعتبار المشروع مرحلة واحدة مساحتها (١٠٠٪) من مساحة المشروع ، وتعد المرحلة هي وحدة التعامل على المشروع فيما يخص التصريح ببدء البيع ، وللمطور بيع جزء فقط من المرحلة إذا ما طلب ذلك .

٤ - الالتزام بالبرنامج الزمني المقدم من المطور والمعتمد من جهة الولاية لتنفيذ المشروع / المرحلة .

٥ - يجوز للمطور أن يطرح مرحلة أو أكثر من كل مكون من مكونات المشروع في ذات الوقت مع الالتزام بالضوابط الملزمة .

### المادة (٣)

#### الإعلان عن بيع الوحدات

١ - لا يجوز الإعلان عن بيع وحدات بأى مشروع قبل الحصول على القرار الوزاري باعتماد المخطط العام ، وكذلك القرار الوزاري التفصيلي للمرحلة المراد الإعلان عنها .

٢ - لا يجوز الإعلان عن مرحلة جديدة إلا بعد التأكد بالالتزام بالبرنامج الزمني المعتمد للمرحلة السابق الإعلان عنها .

٣ - يلتزم المطور العقاري بإيداع مبلغ مالي بالحساب البنكي الخاص بالمشروع/ المرحلة تتناسب قيمته مع مساحة المشروع / المرحلة أو الجزء المطلوب طرحه للبيع، ويجوز أن يكون المبلغ في صورة نقدية أو في صورة شيكات من إيرادات مشروعات سابقة مسلمة أو التسهيلات الائتمانية الخاصة أو خطاب ضمان بنكي ، ويحدد ذلك محسوبا على أساس التكلفة الإنشائية للمرحلة تبعاً لمساحة المشروع /

٨ الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ تابع (أ) في ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢

المرحلة / الجزء المطلوب طرحه للبيع طبقاً لما ورد بجدول المساحات بالتعريفات بهذه الضوابط ، وذلك على النحو الوارد بالجدول الآتي :

٢٠%	مساحة محدودة	مساحة المشروع / المرحلة / جزء من المرحلة
١٥%	مساحة صغيرة	
١٠%	مساحة متوسطة	
٥%	مساحة كبيرة	
٣%	مساحة قصوى	

٤ - بعد قيام المطور بتقديم ما يفيد توافر الغطاء المالي اللازم للمرحلة / الجزء المراد بيعه بالحساب البنكي الخاص بالمشروع وإيداع المبالغ الخاصة بالمرحلة ، يتم التصريح للمطور بطرح المرحلة المراد بيعها مع الالتزام بالبرنامج الزمني المعتمد .

٥ - على المطور أن يقوم بتسليم تقرير مالي نصف سنوي إلى جهة الولاية ، يكون معتمداً من مراقب حسابات الشركة بموقف المبالغ المحصلة من المشتريين وموقف الصرف على المرحلة يسلم خلال (٥٥) يوماً من انتهاء نصف السنة المالية للمراجعة من جهة الولاية .

٦ - يلتزم المطور العقاري بالاحتفاظ باحتياطي (٥%) أو خطاب ضمان بنكي من إجمالي التحصيلات بالحساب البنكي لكل مرحلة لمقابلة الاسترداد ، وتخصم الاسترداد من هذا الاحتياطي ، وتستنزى المبالغ المخصصة للاحتياطي بنسبة وتناسب مع تسليم الوحدات المخصص لها هذا الاحتياطي طبقاً لشهادة مراقب الحسابات الصادرة بشأن الوحدات المسلمة ويتم الإفراج عن المتبقى من هذا الاحتياطي بعد إتمام تسليم المرحلة .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ تابع (أ) فى ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢ ٩

- ٧ - يجب أن يكون مراقب حسابات المطور العقارى من المقيدین بسجل مراقبى الحسابات لدى البنك المركزى المصرى أو الهيئة العامة للرقابة المالية .
- ٨ - يجوز للمطور زيادة نسبة المطروح للبيع داخل المرحلة المصرح له بالبيع بها بحد أقصى (٥٠٪) من المطروح شريطة الالتزام بكافة القيود المالية الواردة بالمادة (٢-١) خلال (٣٠) يومًا وشريطة أن تكون تغذية الحساب من غير المبيعات المطروحة للبيع .

#### المادة (٤)

يجب أن يلتزم المطور العقارى بوجود المبلغ المالى المشار إليه بالمادة (٢ - ١) بالحساب البنكى كحد أدنى لحين بدء أعمال التنفيذ الإنشائى للمرحلة ، وبعد بدء أعمال التنفيذ يحق للمطور خفض قيمة مبلغ الحد الأدنى للغطاء المالى بالحساب البنكى تنازليًا مع معدلات إنجاز المشروع / المرحلة وصولاً إلى إلغاء شرط الحد الأدنى كليًا عند الوصول إلى تنفيذ نسبة إنجاز حتى (٣٠٪) من تنفيذ المشروع / المرحلة المطروحة للبيع طبقاً للجدول الآتى :

مساحة	مساحة	مساحة	مساحة	مساحة	المساحة
محدودة	صغيرة	متوسطة	كبيرة	قصوى	
٣٠٪	٢٥٪	٢٠٪	١٥٪	١٠٪	الحد الأدنى لإلغاء شرط الحساب البنكى

#### المادة (٥)

مع عدم الإخلال ببنود التعاقد المبرمة بين المطور العقارى والعميل ، فى حالة تأخر المطور العقارى فى تسليم الوحدة العقارية المباعة إلى العميل عن الموعد المتفق

١٠ الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ تابع (أ) في ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢

عليه في العقد المبرم ، شريطة التزام جهة الولاية بشروط التعاقد واستخراج التراخيص طبقاً للقوانين المنظمة ، وبشروط التزام العميل بكافة بنود العقد مع المطور العقاري والالتزام بسداد الأقساط المستحقة عليه في مواعيدها طبقاً للعقد مع المطور العقاري ، يتم الآتي :

١ - يمنح المطور اثني عشر شهراً للالتزام بتسليم الوحدة طبقاً للتاريخ المحدد بالعقد .

٢ - إذا تجاوزت مدة التأخير عن اثني عشر شهراً ترحل الأقساط المستحقة لحين الاستلام بذات المدة بعد الانتهاء من الأقساط المتبقية .

٣ - في حال تجاوز مدة التأخير عن (٢٤) شهراً يكون من حق العميل الاختيار بين استمرار البند السابق لحين الاستلام أو استرداد ما تم سداه في خلال مدة (٣) أشهر من الطلب .

ويسرى حكم هذه المادة على كافة المشروعات بما في ذلك المشروعات الجارية تنفيذها قبل صدور هذه الضوابط ، وفي حال النص في العقود المبرمة بين المطور والعميل على شروط أفضل لصالح العميل تطبق الشروط الواردة بالعقد ، وعلى المطورين العقاريين بشأن المشروعات الجارية تنفيذها في حالة التأخير عن التسليم توفيق أوضاعهم خلال اثني عشر شهراً من تاريخ صدور هذه الضوابط ، وبما يتفق مع عقود العملاء والبرامج الزمنية للمشروع / المرحلة .

#### المادة (٦)

بالنسبة للمشروعات الجارية تنفيذها يلتزم المطور العقاري بفتح حساب بنكي للمراحل اللاحقة والتي سيتم الإعلان عن تسويقها من تاريخ العمل بتلك الضوابط ، كما



الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ تابع (أ) في ١٦ يونية سنة ٢٠٢٢ ١١

يلتزم المطور بتقديم الفوائض المالية المعتمدة من مراقبي الحسابات لدى البنك المركزي المصري أو الهيئة العامة للرقابة المالية مع الالتزام بإيداع المتحصلات التي سيتم تحصيلها من مبيعات سابقة في الحساب للمشروع عن الوحدات غير المسلمة ، مع تقديم تقرير فني لنسب التنفيذ على الواقع ، وفي حالة مخالفة البرنامج الزمني المعتمد أو مدة التنفيذ المحددة بالعقد المبرمة بين المطور العقاري وجهة الولاية ، بحسب الأحوال ، يمنح مهلة ستة أشهر للالتزام بالجدول المعتمد .

#### المادة (٧)

##### الإخلال بالشروط والضوابط

في حال الإخلال بالالتزامات الواردة بهذه الضوابط ، يتم إبلاغ المطور رسميًا وإمهاله مدة ستة أشهر لتصحيح المخالفة ، وفي حالة عدم قيام المطور بإصلاح المخالفة خلال هذه الفترة ، يكون لجهة الولاية وقف كافة الموافقات المتعلقة ببدء بيع المرحلة اللاحقة بالمشروع لحين تصحيح المخالفة ، ثم الإعلان في وسائل الإعلام عن مخالفات المطور للشروط والالتزامات الواردة بهذه الضوابط ، وتوقيع الجزاءات القانونية الواردة بالعقد المبرم بين المطور وجهة الولاية .

#### المادة (٨)

##### مبالغ الصيانة

مبالغ الصيانة المحصلة من المشتريين يتم إيداعها بحساب خاص للصيانة والتشغيل عند بدء تحصيلها وطبقاً للضوابط المعمول بها ولا تعتبر من مبالغ المشروع/المرحلة .

#### المادة (٩)

##### أعمال الصيانة والتشغيل

التزام المطورين العقاريين بإدارة المشروعات التي يتم تنفيذها والقيام بأعمال اتحاد الشاغلين المذكورة في القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ للحفاظ على أصول السادة المشترين مع مراجعة مصاريف الصيانة من خلال مراجعين قانونيين وذلك بالصرف من عوائد وديعة الصيانة التي تم تحصيلها ويتحمل المشتري أية تكاليف تزيد عن هذه العوائد .

#### المادة (١٠)

تسرى هذه الضوابط على كافة مشروعات التطوير العقاري ، بما في ذلك كافة مشروعات التنمية والتطوير السكنى والسياحي ولا تعد أعمال المقاولات من أنشطة التطوير العقاري .

#### المادة (١١)

##### صندوق تأمين ضد المخاطر

يراعى عند إنشاء اتحاد المطورين إنشاء صندوق تأمين ضد المخاطر ، ويتم وضع آليات تمويله وقواعد الصرف منه بمعرفة اتحاد المطورين .

#### المادة (١٢)

يعمل بشأن هذه الضوابط على كافة المشروعات / المراحل الجديدة .