

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار رقم ٣ لسنة ٢٠٠١

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير المعدل

بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٧٥ ؛

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ؛

وعلى اللائحة العقارية للهيئة الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤ لسنة ١٩٩٤ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٤ لسنة ١٩٩٥ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ١٩٨٣/٣/٨ بتفويض السيد أ. د. المهندس

رئيس مجلس الإدارة فى إجراء أية تعديلات على اللوائح الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء رقم ٢٤٨١

المؤرخ ٢٧/٥/٢٠٠١ والمتضمن موافقة مجلس الوزراء على اللائحة العقارية المعدلة

الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها وذلك بجلسته رقم (٣٧)

المعقودة بتاريخ ٢/٥/٢٠٠١ ؛

قرر :

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة العقارية المرفقة لهذا القرار .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ النشر .

صدر فى ٣١/٥/٢٠٠١

رئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / محمد إبراهيم سليمان

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

اللائحة العقارية المعدلة لسنة ٢٠٠٠
الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
والأجهزة التابعة لها

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة

اللائحة العقارية المعدلة لسنة ٢٠٠٠
الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
والأجهزة التابعة لها

الباب الأول

أحكام تمهيدية

(المادة ١)

يقوم جهاز المجتمع العمرانى المختص بإعداد خرائط تفصيلية مطابقة للتخطيط المبدئى المعتمد مرحلياً لمواقع الأراضى والوحدات والمحلات المعدة للتصرف فيها موضحاً بها موقع كل قطعة أو وحدة أو محل وحدودها ومساحتها ، ولا يعتبر التخطيط نهائياً إلا بانتهاء مراحل المشروع فى حدود الشروط والمعايير والقرارات المنظمة لذلك ، مع مراعاة اقتصادية المشروعات المنفذة .

(المادة ٢)

ترسل نسخة من الخرائط المنصوص عليها فى المادة السابقة إلى الشئون العقارية بالهيئة مؤشراً عليها بما يتم التصرف فيها فى نهاية شهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر من كل عام

(المادة ٣)

يعد فى كل جهاز من أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة سجلات يدون بها الطلبات المقدمة من ذوى الشأن للحصول على أراضى أو عقارات بمختلف نوعياتها واستخداماتها .

(المادة ٤)

يكون حجز وتخصيص الأراضى والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق اللجان المشكلة والمحددة اختصاصاتها طبقاً لأحكام هذه اللائحة .

(المادة ٥)

تشكل لجنة عقارية فرعية بكل جهاز مجتمع عمرانى برئاسة رئيس الجهاز وعضوية نواب رئيس الجهاز ورؤساء الشئون المالية والمشروعات والعقارية والقانونية والتنمية ، وتختص اللجنة بما يأتى :

١ - تحديد احتياجات المجتمع العمرانى الجديد من الاستخدامات المختلفة للأراضى من إسكان وخدمات وصناعة بأنواعها ومرافق أخرى وبالتنسيق مع الشئون الفنية بما يتفق مع المخطط العام والمخططات التفصيلية المعتمدة للمجتمع .

٢ - توزيع الأنشطة حسب نوعيتها بالتنسيق مع الشئون الفنية بالهيئة طبقاً للتخطيط المعتمد لكل مجتمع عمرانى جديد .

٣ - دراسة واقتراح نسب التميز بالنسبة لقطع الأراضى والوحدات السكنية

٤ - التحقق من نظام القيد بسجل قيد طلبات الحجز .

٥ - فحص ودراسة طلبات الحجز التى ترد للجهاز .

٦ - مراجعة البيانات والمستندات المرفقة بطلبات الحجز .

٧ - التوصية بتخصيص الأراضى الملائمة بحسب نوع الاستخدام والمناطق المحددة له فى ضوء المخطط العام للمجتمع .

٨ - متابعة تنفيذ المشروعات الصناعية والسياحية والخدمية والسكنية للتأكد

من الالتزام بالشروط التخطيطية والبنائية والبرامج الزمنية المتفق عليها واتخاذ الإجراءات المناسبة فى هذا الشأن .

٩ - اقتراح الحلول بالنسبة للمشاكل التي تعترض جهاز المجتمع العمرانى فى مباشرة اختصاصاته .

١٠ - إصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها لاعتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة .

١١ - دراسة ما يحال إليها من موضوعات أخرى .

ويجوز للجنة العقارية الرئيسية أن تفوض اللجان العقارية الفرعية بأجهزة المدن فيما تراه من موضوعات لها قواعد سارية ومعتمدة .

(المادة ٦)

تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة رئيسية بالهيئة من شاغلى الوظائف القيادية بها بالإضافة إلى الخبراء فى مجال عملها ، وتختص هذه اللجنة بما يأتى :

١ - مراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية المشكلة بأجهزة المجتمعات الجديدة .

٢ - مراجعة واعتماد توصيات لجنة تحديد أسعار الأراضى والعقارات .

٣ - البت فى مقترحات اللجان الفرعية بخصوص المشاكل التي تثار أمامها أو تعترض عملها .

٤ - الاختصاصات الأخرى التي تناط باللجنة وفقاً لأحكام هذه اللائحة وما يحال

إليها من موضوعات من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو نواب رئيس الهيئة .

ولا تعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة

أو من يفوضه .

الباب الثانى

إجراءات حجز وتخصيص الأراضى والعقارات

بالمجتمعات العمرانية الجديدة

(الفصل الاول)

إجراءات الحجز

(المادة ٧)

تقدم طلبات الحجز إلى جهاز المجتمع العمرانى المختص على النموذج المعد لهذا الغرض ،
يتم الحصول عليه من الجهاز بعد سداد قيمته ، ويقيد بالسجل المعد لذلك ويعطى الطالب
إيصلاً يتضمن رقم وتاريخ وساعة تقديم الطلب .

(المادة ٨)

لطالب الحجز الحق فى الاطلاع على شروط تملك الأراضى بالمدينة وكذلك على الخرائط
الموضح بها قطع الأراضى المتاحة لاختيار قطعة الأرض التى يرغب فى حجزها .
فى حالة طلب حجز أرض لمشروع صناعى أو تجارى أو خدمى يتعين أن يوضح مقدم
الطلب نوع المشروع والكيان القانونى له وما إذا كان فردياً أو متخذاً شكل الشركة ونوعها
والعنوان الذى سيتخذه المشروع ، وتعتبر الإخطارات والمكاتبات المرسلة إلى مقدم الطلب
على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها قانوناً ، ويجب أن يرفق بالطلب ما يأتى :

(أ) عقد التأسيس بالنسبة للمشروع المتخذ شكل الشركة .

(ب) موافقة الهيئة العامة للتصنيع أو الهيئة العامة للاستثمار أو مصلحة الشركات
أو موافقة جهات الاختصاص ، وذلك حسب نوع النشاط المطلوب إقامته
إذا تطلب النشاط ذلك .

(ج) رسم كروكى تخطيطى يبين استعمال المساحة المطلوبة وخطوط الإنتاج والتوسعات
المتوقعة للمشروع إن وجدت .

(د) البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع .

(هـ) بيان احتياجات المشروع من المرافق (مياه / كهرباء / صرف / اتصالات) .

(و) ما يثبت أداء التأمين المنصوص عليه فى المادة (٩) فى هذه اللائحة وبالنسبة للأغراض الأخرى يتعين أن يرفق بالطلب المستندات المؤيدة للغرض المطلوب من أجله الحجز وفقاً لما تعلنه الهيئة .

(ز) تعهد بقبول سداد باقى مقدم الثمن فور إخطاره بالموافقة المبدئية على طلبه ومدى استعداده لسداد باقى الثمن دفعة واحدة أو مقسطاً على النحو المبين فى هذه اللائحة .

(المادة ٩)

يلتزم الطالب عند تقديم طلب الحجز بأداء مبلغ ١٠٠٠ ج (ألف جنيه) تأمين جدية الطلب ، وفى حالة الموافقة المبدئية على الطلب يلتزم الطالب باستكمال مقدم الثمن بما لا يقل عن (٢٥٪) من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار شاملة نسبة التميز ، وذلك خلال المدة التى يحددها الجهاز المختص بما لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره للطالب بالموافقة المبدئية على عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول ويسدد الباقى الـ (٧٥٪) على أقساط سنوية لمدة ثلاث سنوات بدون فوائد . ويرد تأمين جدية طلب الحجز كاملاً فى حالة عدم الموافقة على الطلب أو إذا عدل الطالب عن طلبه قبل البت فيه .

يجوز للسلطة المختصة تعديل نظام السداد بما يتفق وحجم المشروع والمساحة المخصصة والنشاط .

فى حالة طلب إلغاء الحجز قبل استلام الأرض لا يتم خصم أى مبالغ تحت أى مسمى وذلك لقطع أراضى الإسكان ذات المساحات الصغيرة « فيلات وعمارات » .

فى حالة استلام الأرض يتم خصم (١٪) سنوياً من إجمالى القيمة البيعية عن الفترة من تاريخ الاستلام حتى تاريخ تقديم طلب الإلغاء .

فى حالة طلب إلغاء حجز المساحات الكبيرة « سكنية - سياحية - خدمية » يتم خصم

مصاريف إدارية كالاتى :

الطلبات التى تقدم بالعدول عن الحجز وقبل البت فى طلب الحجز يتم خصم ١٠٠٠ جنيه .

الطلبات التى تقدم بعد البت فى طلب الحجز يتم خصم مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك بالإضافة إلى ١٠٠٠ جنيه .

الطلبات التى تقدم بعد صدور القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم واستلام الأرض يحصل (١٪) سنوياً من إجمالى القيمة البيعية عن المدة من تاريخ الاستلام حتى تاريخ تقديم طلب الإلغاء بالإضافة إلى مصاريف تحصيل الشيكات ، وفقاً لإشعار البنك ويرد باقى القيمة .

(المادة ١٠)

تتلقى الإدارة العقارية بجهاز المجتمع العمرانى الجديد طلبات الحجز ، وعليها القيام بالآتى :

(أ) مراجعة البيانات المدونة بالطلب للتأكد من استيفائها .

(ب) مراجعة المستندات المرفقة بالطلب .

(ج) قيد الطلب بالسجل الخاص ، ويدون أمامه تاريخ وساعة وروده .

(د) تسليم مقدم الطلب إيصالاً موضحاً به رقم الطلب وتاريخ تقديمه مع بيان المستندات الواجب تقديمها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإيصال ، وفى حالة الضرورة يجوز بموافقة رئيس جهاز المدينة مد المهلة لمدة أخرى للمبررات التى يتقدم بها المستثمر .

(المادة ١١)

تعرض طلبات الحجز على اللجنة الفرعية بجهاز المجتمع العمرانى لإصدار توصياتها بشأنها ، على أن تكون هذه الطلبات مرتبة بحسب أرقام وتواريخ ورودها ، وفى حالة التزاحم على قطعة أرض واحدة تكون الأولوية لمن يسدد باقى الثمن دفعة واحدة نقداً أو بشيك مقبول الدفع ، أو من يسدد بذات الطريقة نسبة أكبر من باقى الثمن ، وفى حالة التساوى تجرى قرعة علنية بحضور المتزاحمين ، وبالنسبة لطلبات المشروعات الصناعية والخدمية تعرض على اللجنة المختصة بالحجز المشكلة بالهيئة (مجموعة العمل) كمجموعة عمل للدراسة وعند الموافقة على الحجز يخطر جهاز المدينة المختص لاستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد .

وتعرض طلبات حجز أراضى الإسكان والوحدات السكنية على اللجنة لجنة الإسكان بالهيئة .

(الفصل الثانى)

إجراءات التخصيص

(المادة ١٢)

يخطر رئيس جهاز المجتمع العمرانى المختص الشئون العقارية بالهيئة بتوصيات اللجنة الفرعية فى شأن طلبات الحجز لعرضها على اللجنة الرئيسية بالهيئة أو اللجنة المختصة حسب الأحوال للنظر فى اعتماد هذه التوصيات .

وتتولى الشئون العقارية بالهيئة إبلاغ قرارات اللجنة الرئيسية إلى جهاز المجتمع العمرانى المختص الذى يتولى بدوره إخطار ذوى الشأن بقرارات اللجنة الرئيسية بشأن التخصيص ، وذلك بكتاب مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المبين بالطلب المقدم ، كما تتولى اللجان المختصة بالهيئة إخطار الأجهزة بقراراتها لإعمال شئونها .

(المادة ١٣)

يتضمن إخطار التخصيص البيانات الآتية :

- (أ) تحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل .
- (ب) المبالغ المتبقية فى ذمة المخصص له (الأقساط) ومواعيد سدادها .
- (ج) الموعد المحدد لاستلام الأرض فى حالة صلاحيتها للاستغلال .
- (د) الالتزام بالمواعيد المقررة لتنفيذ المشروع بما لا يتجاوز المدة المسموح بها .
- (هـ) الالتزام بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل .
- (و) عدم جواز التصرف فى الأرض إلا بموافقة كتابية من رئيس الجهاز المختص مع الالتزام بالشروط اللازمة للموافقة على التصرف والمنصوص عليها فى هذه اللائحة .
- (ز) الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة .
- (ح) المستندات المطلوب استكمالها مع تحديد ثلاثين يوماً لتقديم هذه المستندات .

(المادة ١٤)

يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد في إخطار التخصيص وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك ، على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض ويحفظ في ملف الموضوع .

وإذا لم يحضر صاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد يعاد إخطاره مرة أخرى ب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول للحضور في موعد أقصاه ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار فإذا لم يحضر لاستلام الأرض في هذا الموعد يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص .

(المادة ١٥)

يجوز لصاحب الشأن تغيير النشاط أو إضافة نشاط طبقاً للمخطط العام للمنطقة والأسعار المعتمدة لمثل هذا النشاط بعد عرض طلبه على اللجنة الفرعية واعتماد رئيس الجهاز وسداد المصاريف الإدارية مع الالتزام بالمواعيد المقررة للتنفيذ طبقاً للبرنامج الزمني المقدم .

(الفصل الثالث)

قواعد إلغاء التخصيص

(المادة ١٦)

تتخذ إجراءات إلغاء تخصيص الأراضي والعقارات في الحالات الآتية :

- ١ - بناء على طلب صاحب الشأن .
- ٢ - عدم تقديم المستندات خلال المهلة التي يحددها الجهاز بإخطار التخصيص .
- ٣ - عدم سداد قسطين متتاليين في مواعيد الاستحقاق المحددة .
- ٤ - عدم الانتهاء من تنفيذ المشروع بالنسبة للمشروعات الصناعية والتجارية والخدمية خلال ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض وخمس سنوات لأراضي الإسكان بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع وبما يسمح بالاستفادة منها .

- ٥ - سحب الجهات المعنية موافقتها على المشروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع .
- ٦ - التصرف فى الأرض للغير دون موافقة كتابية مسبقة طبقاً لما هو منصوص عليه فى المادة (١٣) من هذه اللائحة .
- ٧ - تغيير الغرض المخصصة من أجله الأرض أو العقار دون الحصول على موافقة طبقاً لحكم المادة (١٥) من هذه اللائحة .

(المادة ١٧)

فى حالة توافر حالة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة يتم إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول على عنوانه المبين بملف الموضوع ، ويمنح مهلة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار لتصحيح موقفه ، وفى حالة عدم الاستجابة يعرض الأمر على اللجنة الفرعية بالجهاز ، ويتم رفع توصياتها بإلغاء التخصيص إلى اللجنة الرئيسية لاعتمادها .

(المادة ١٨)

يبلغ قرار اعتماد إلغاء التخصيص إلى جهاز المجتمع العمرانى ، وتتولى الشئون العقارية بالجهاز إخطار صاحب الشأن بالقرار بخطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول أو إنذار قانونى ، ويجوز لصاحب الشأن أن يتظلم من هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ استلام الإخطار أو الإنذار ، وذلك إلى لجنة التظلمات بالهيئة ، ولايجوز إعادة التخصيص للغير إلا بعد فوات ميعاد الستين يوماً أو البت فى التظلم (أيهما أسبق) ، وفى حالة رغبة صاحب الشأن فى إقامة المشروع عليه التقدم بطلب جديد لإجراء التخصيص بالأسعار المعمول بها فى تاريخ تقديم الطلب .

يراعى فى تخصيص الأراضى التى تم إلغاؤها أن يكون طبقاً للقواعد وبأعلى سعر معمول به للأراضى المماثلة فى حينه وبأولوية الحجز وسداد (١٠٠٪) أو (٧٥٪) أو (٥٠٪) من ثمن الأرض .

(المادة ١٩)

فى حالة إلغاء التخصيص لأراضى المشروعات (الصناعية - التجارية - الخدمية) يخضع من مستحقات صاحب الشأن مقابل إشغال سنوى بواقع ١٪ (واحد بالمائة) من سعر المتر المربع الواحد بالنسبة للأراضى وبالنسبة للوحدات تستحق مقابل إشغال بواقع ٧٪ (سبعة بالمائة) سنوياً من قيمة الوحدة بحد أقصى ١٠٠٠ جنيه سنوياً ، وتحسب هذه القيمة من تاريخ استلام الأرض أو العقار وتخضع من المبالغ المسددة من ثمن الأرض أو العقار ويرد له الباقى مع تطبيق المادة (٩) بالنسبة لأراضى المساحات الكبيرة وأراضى الإسكان مساحات صغيرة « فيلات - عمارات » .

(المادة ٢٠)

يتعين على صاحب الشأن فى حالة إلغاء تخصيص أراضى المناطق الصناعية وبعد انتهاء موعد التظلم (٦٠ يوماً) أن يقوم بإزالة المنشآت التى يكون قد أقامها على الأرض وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره ، وإلا قام جهاز المجتمع العمرانى بإزالة المنشآت على نفقة صاحب الشأن ، ولا ترد أية مستحقات لصاحب الشأن إلا بعد الانتهاء من إزالة جميع المنشآت التى أقامها على الأرض بمعرفته ، أو بعد أن يقوم الجهاز بإزالتها خصماً من هذه المستحقات .

ويجوز للهيئة بناء على اقتراح رئيس جهاز المدينة المختص بعد العرض على اللجنة الفرعية الإبقاء على المنشآت التى أقيمت على الأرض مع تعويض صاحب الشأن طبقاً لقواعد الالتصاق بحسن نية المنصوص عليها فى القانون المدنى .

(الفصل الرابع)

قواعد التنازل عن الأراضي المخصصة لأغراض غير سكنية

أو الدخول بها أو جزء منها كحصة عينية في شركة

(المادة ٢١)

في حالة رغبة المخصص له الأرض التنازل عنها أو جزء منها للغير أو الدخول بالأرض أو جزء منها حصة عينية في رأسمال شركة أو تعديل الشكل القانوني ، عليه أن يتقدم بطلب إلى جهاز المدينة المختص ، ويتم عرض الطلب مع المستندات المقدمة على اللجنة الفرعية لإصدار توصياتها ، وعلى رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة بمذكرة وافية لعرضها على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر في اعتماد تلك التوصيات .

(المادة ٢٢)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (١٣) من هذه اللائحة يلتزم صاحب الشأن عند الموافقة على طلب التنازل عن الأرض أو جزء منها أو الموافقة على الدخول بالأرض أو جزء منها حصة عينية في رأس مال شركة أو التحول من شركة أشخاص إلى شركة أموال أو اندماج الشركات أو التحول من شركة أموال إلى شركة أموال أخرى أو أى نوع من التصرفات الأخرى أو تغيير حصص الشركاء في شركات الأفراد بأن يسدد لحساب جهاز المجتمع العمراني المختص المصاريف الإدارية المبينة فيما بعد ، وفقاً للآتى :

(أ) ٢٥٪ من الفرق بين سعر الأرض في تاريخ التخصيص وسعر الأرض في تاريخ تقديم طلب التنازل في حالة تغيير السعر أو (١٠٪) من سعر الأرض في حالة عدم تغيير السعر :

(١٪) من سعر الأرض في تاريخ تقديم الطلب للأقارب من الدرجة الأولى .

(٢٪) من سعر الأرض في تاريخ تقديم الطلب للأقارب من الدرجة الثانية .

للحالات الآتية :

١ - التنازل .

٢ - التعديلات في عقود شركات الأشخاص سواء بدخول أو خروج شركاء

وتنازلهم عن حصصهم للشركاء أو بعضهم ، وذلك بنسبة حصصهم بالشركة .

٣ - تغيير الشكل القانوني من شركة أشخاص إلى شركة أموال أو من شركة أموال لشركة أموال أخرى .

٤ - اندماج الشركات .

٥ - أرض المشروعات الفضاء حتى ولو مر عليها عشر سنوات ولم يتم تنفيذ كامل المشروع المخصص له الأرض :

لا يتم تحصيل هذه المصاريف في حالة التصرف لشركة أشخاص بذات الشركاء دون تعديل النسب في المشاركة والحصة العينية ، ولا يخل ذلك بالقواعد القانونية المنظمة للتيسيرات والإعفاءات المقررة في هذا الشأن .

في حالة تعدد التنازلات عن قطعة الأرض المخصصة يتم التعامل مع آخر سعر تم التعامل به وسعر الأرض وقت تقديم الطلب .

(ب) ٢٠٠٠ ج (ألف جنيه) مصاريف إدارية عن كل تصرف يتم بعد مضي مدة العشر سنوات على تاريخ تسليم الأرض أو التعاقد أيهما أسبق ، وذلك للمشروعات التي تم تنفيذ كامل رخصة البناء الصادرة لها .

(ج) ٥٠٠ ج (خمسمائة جنيه) عن كل نشاط مضاف للمشروع الصناعي أو الخدمي المخصص له الأرض .

١٠٠٠ ج (ألف جنيه) عن تعديل نشاط المشروع الصناعي أو الخدمي المخصص له الأرض بما يتفق مع التخطيط و ١٠٠٠ جنيه في حالة تعديل وإضافة السمة التجارية لشركات الأشخاص أو للمشروعات ذات الطابع الفردي .

(د) ٢٠٠٠ ج (ألفان جنيه) عن تعديل اسم شركة الأموال السابق تخصيص الأرض لها على أن يكون عقد الشركة مبيّنًا به المادة المعدلة لاسم الشركة .

(هـ) ٥٠٠ ج (خمسمائة جنيه) عن كل تصرف تالٍ للبيع لأول مرة بالنسبة لمجمعات الصناعات الصغيرة التي يقيمها المستثمر و (٢٪) من إجمالي القيمة البيعية بعد أدنى ٥٠٠ ج عن كل تصرف تالٍ للبيع لأول مرة للمشروعات التي تقام بغرض تجارى إدارى سكنى (الأسواق التجارية) للمحل الواحد .

يشترط لقبول طلبات التنازل أو دخول شركاء أو تعديل النشاط لأراضى المشروعات الصناعية التى أثبت المستثمر الجديدة فى بناء مشمول رخصة أو تراخيص البناء للمشروع دون اشتراط التشغيل بالشروط الآتية :

أن يكون قد تم تنفيذ مشمول الرخصة أو التراخيص الصادرة لمبانى المشروع حتى تاريخ تقديم طلب التنازل .

على المتنازل إليه تقديم برنامج زمنى لبدء الإنتاج .

(و) التنازل عن الأراضى التجارية والخدمية والورش الحرفية :

(أ) فى حالة التنازل عن الأراضى التجارية والخدمية حتى ولو كانت أرض فضاء يسمح بالتنازل بالشروط التالية :

١ - أن يكون قد تم سداد كافة المستحقات المطلوبة من ثمن الأرض طبقاً للقواعد حتى تاريخ تقديم طلب التنازل .

٢ - يتم تحصيل مصاريف إدارية ٢٥٪ (خمسة وعشرون بالمائة) من الفرق بين سعر الأرض فى تاريخ التخصيص وسعر الأرض فى تاريخ تقديم الطلب فى حالة تغيير السعر أو (١٠٪) من إجمالى قيمة الأرض فى حالة عدم تغيير السعر .

(١٪) من إجمالى الأرض وقت تقديم الطلب فى حالة التنازل لأقارب الدرجة الأولى .

(٢٪) من إجمالى سعر الأرض وقت تقديم الطلب لأقارب الدرجة الثانية .

يقدم المتنازل إليه برنامج زمنى لانتهااء من إقامة المشروع .

(ب) فى حالة التنازل أو تعديل الشكل القانونى الورش الحرفية «مجمع الصناعات الصغيرة» التى أقامها جهاز المدينة يتم تحصيل مصاريف التنازل كالتالى :

١٠٠٠ جنيه (ألف جنيه) لغير الأقارب من الدرجة الأولى والثانية .

٥٠٠ جنيه (خمسمائة جنيه) للأقارب من الدرجة الأولى ، ٧٠٠ جنيه

للأقارب من الدرجة الثانية .

ويتم تحصيل المصاريف الإدارية عن كل تنازل .

(المادة ٢٣)

فى حالة الموافقة على التنازل عن الأرض أو جزء منها للغير يتعين على المتنازل إليه أن يقدم إلى جهاز المجتمع العمرانى المختص إقراراً بقبوله جميع الالتزامات الخاصة بالمتنازل طبقاً لأحكام هذه اللائحة .

الباب الثالث

قواعد تخصيص الوحدات السكنية

وأراضى الإسكان والأنشطة التجارية والمهنية

(المادة ٢٤)

يكون تخصيص الوحدات السكنية أو الأراضى المعدة لإقامة وحدات سكنية عليها بالمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للشروط التى تقررها الهيئة وتخطر بها الأجهزة التابعة لها وتتضمنها كراسات الشروط التى تعد لهذا الغرض والتى تتبع للراغب فى التخصيص الاطلاع عليها ، وتتضمن هذه الشروط بياناً لمقدم الثمن وأسلوب سداد باقى الثمن والعائد الاستثمارى الذى تحدده الهيئة بمراعاة ماتتحمله من عائد على القروض التى تحصل عليها لهذا الغرض من بنك الاستثمار القومى ، وكذلك بيان الالتزامات التى يتحمل بها المخصص له والآثار المترتبة على مخالفته لأحكام هذه اللائحة التى تعتبر جزءاً مكملًا لكراسة الشروط المعدة لهذا الغرض وقرارات التخصيص .

(المادة ٢٥)

لا يتم تسليم الوحدة السكنية أو الأرض المعدة لإقامة وحدات سكنية للطالب إلا إذا كانت جاهزة للانتفاع بها وبعد قيام صاحب الشأن بتنفيذ جميع الالتزامات المقررة عليه طبقاً لكراسة الشروط وأحكام هذه اللائحة .

(المادة ٢٦)

لا يجوز للشخص الطبيعى أن يخصص له هو وزوجته وأولاده القصر أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة التابعة للهيئة بقرض تعاونى ، ولا يخل ذلك بأحقية فى طلب الانتفاع بوحدة شاطئية بالمجتمعات العمرانية الجديدة .

(المادة ٢٧)

يكون التصرف فى الأراضى والمحال والوحدات المخصصة لغرض تجارى أو مهنى أو إقامة محطات تموين وخدمة سيارات بأحد الطرق التالية :

(أ) البيع بالمزاد العلنى :

ويجوز التصرف مباشرة فيما يتبقى من أراضى أو وحدات لم يتم بيعها بذات المزاد العلنى أو الأراضى والوحدات التى لم يعلن عنها على أساس أعلى سعر تم إرساء المزاد به فى مشيولاتها أو السعر الأساسى أيهما أكبر ، وذلك بعد العرض على اللجنة العقارية الرئيسية ، على أن تضاف نسبة (١٪) شهرياً اعتباراً من الشهر التالى للمزاد حتى الشهر التالى لتقديم الطلب ويحد أقصى ١٠٪ (عشرة فى المائة) سنوياً ، على أن يجرى مزاد كل فترة زمنية مناسبة للوقوف على الأسعار فى حينه .

(ب) البيع بعطاءات داخل مظاريف مغلقة .

(ج) البيع بضمن محدد يتم تحديده عن طريق دراسات تجريها الأجهزة المختصة بالهيئة بعد اعتماده من اللجنة الرئيسية بالهيئة .

(د) البيع بالممارسة .

(المادة ٢٨)

يجوز للمتفع بالوحدة السكنية أن يطلب تغيير الغرض من استخدامها كلها أو جزء منها فى أغراض مهنية (محامى - محاسب - طبيب - مكتب هندسى - أو استشارى) مع عدم الإخلال بالتخطيط العام للمدينة ومقتضيات تخصيص المنطقة لأغراض السكن وبشرط موافقة الهيئة والشروط التى تحددها .

(المادة ٢٩)

١ - بالنسبة للتنازل للغير عن قطع الأراضى السكنية والوحدات السكنية والتوكيلات الخاصة فى البيع أو التنازل عن العقارات بالمدن الجديدة :

أن يتم التنازل بموجب توكيلات خاصة ويحفظ أصل التوكيل بملف المستثمر على الأساس الآتى :

أن يتم التنازل والتوقيع أمام جهاز المدينة من التنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيلات خاصة تحفظ بالملف .

أن يكون قد تم سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ تقديم طلب التنازل .

أن يجعل المتنازل إليه محل المتنازل في المدة الباقية من تاريخ استلام الأرض حتى التاريخ المحدد لتنفيذ البناء على الأرض السكنية وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد من جهاز المدينة .

٢ - في حالة التنازل عن الوحدة السكنية أو الأراضي السكنية للغير أو للأقارب

من الدرجة الأولى أو الثانية يلتزم صاحب الشأن بسداد المبالغ وفقاً للحالات التالية :

(أ) ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص .

١٪ (واحد بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقارب

الدرجة الأولى .

٢٪ (اثنان بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقارب

الدرجة الثانية .

(ب) أراضي الإسكان للمساحات الصغيرة فيلات وعمارات تحصيل مصاريف

إدارية كالاتى :

(١٠٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص وبعد أدنى ٥٠٠٠ جنيه

(خمس آلاف جنيه) بالنسبة لغير الأقارب .

(١٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص بعد أدنى ١٠٠٠ جنيه

(ألف جنيه) لأقارب الدرجة الأولى .

(٢٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص بعد أدنى ٢٠٠٠ جنيه

(ألفان جنيه) لأقارب الدرجة الثانية .

على أن يلتزم المتنازل إليه بذات التزامات المتنازل في المدة المتبقية للمتنازل .

وفي حالة التصرف بعد مضي عشر سنوات على استلام الأرض أو التعاقد

أيهما أسبق تحصل مصاريف إدارية ٢٠٠٠ جنيه .

(ج) فى حالة تبادل أراضى الإسكان داخل المدينة الواحدة تحصل مصاريف إدارية بواقع (٥٪) من قيمة كل قطعة أرض إسكان وقت التخصيص يسدها المتبادلان كل حسب المساحة المخصصة له .

(د) تحصيل ٥٠٠ ج (خمسمائة جنيه) عن تبادل الوحدات السكنية والوحدات المهنية يتحملها مناصفة طرفا التبادل داخل المجتمع .

(هـ) بالنسبة للتنازل عن الوحدات المهنية والمحلات التجارية :

تحصيل ٢٠٪ (عشرون بالمائة) من القيمة البيعية عند التخصيص بعد أقصى ١٠٠٠٠ ج (عشرة آلاف جنيه) عند التنازل عن المحلات التجارية والوحدات المهنية لغير الأقارب أما بالنسبة لأقارب الدرجة الأولى أو الثانية يتم تحصيل مايلى :

(١٪) من القيمة البيعية عند التخصيص للأقارب من الدرجة الأولى بعد أقصى ٢٠٠٠ جنيه ، (٢٪) من القيمة البيعية عند التخصيص للأقارب من الدرجة الثانية بعد أقصى ٤٠٠٠ جنيه .

(و) الأراضى السكنية المخصصة لجمعيات الإسكان :

يحصل ٢٠٠٠ ج (ألفان جنيه) عن كل تنازل من عضو جمعية إسكان لعضو آخر بالجمعية .

(ز) يحصل ١٪ (واحد بالمائة) من القيمة البيعية بعد أقصى ٢٠٠ ج (مائتان جنيه) فى حالة إضافة نشاط للمحل التجارى ، ٢٪ (اثنان بالمائة) من القيمة البيعية بعد أقصى ٤٠٠ ج (أربعمائة جنيه) فى حالة تغيير النشاط للمحل التجارى .

الباب الرابع

تخصيص المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة (الحزام الأخضر) (المادة ٣٠)

يجوز تخصيص أراضى بمقابل انتفاع من المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عليها فى المادتين (٨ ، ٢٣) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ، ويجوز تملكها مالم تكن هذه المساحات المطلوبة كتوسعات مستقبلية حسب تخطيط كل مدينة ، ووفقاً للقواعد المنظمة لذلك .

على أن يكون المنتفع جاداً فى استصلاح واستزراع هذه الأراضى ، وذلك بعد تقسيمها بمعرفة الجهاز المختص إلى قطع بمساحات اقتصادية لا تقل عن خمسة أفدنة ، ولا يجوز تخصيص أكثر من قطعة للمنتفع الواحد هو وزوجته وأولاده القصر وبشرط عدم تجزئة القطعة الواحدة فيما بينهم .

ويسرى ذلك فى حالة تخصيص القطعة الواحدة لأكثر من منتفع بالمشاركة فيما بينهم على أن يحدد الشكل القانونى للتعامل على القطعة ، ولا يجوز تقسيم القطعة أو تجزئتها بملا يقل عن ٤ أفدنة و ١٨ قيراطاً ولا تزيد النسبة البنائية عن (٢٪) من المساحة لخدمة أغراض الزراعة والسكن .

ويجوز تخصيص أكثر من قطعة متلاصقة لمنتفع واحد أو مجموعة من المنتفعين ، على أن يلتزم المستثمر بتوفير مصدر رى دائم للمساحة المخصصة .

(المادة ٣١)

تكون الأولوية فى التخصيص للفئات الآتية :

(أ) المسرحون من القوات المسلحة وأسرى الشهداء ومصابو العمليات الحربية والكوارث العامة .

(ب) الخريجون الجدد من الكليات والمعاهد .

(ج) العاملون بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام عند تركهم الخدمة أو انتهائها .

(د) المقيمون بذات المجتمع العمرانى الذين لا يعملون بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام .

(المادة ٣٢)

يكون التخصيص عن طريق التأجير أو الانتفاع لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح والاستزراع خلالها تملك الأرض أو جزء منها لصاحب الشأن ، مع خصم القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع المسدد منه من ثمن الأرض ، مع مراعاة أحكام اللائحة . وإذا لم تثبت الجدية اعتبر عقد الإيجار أو الانتفاع منسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى إجراءات قانونية .

وتسترد الأرض إدارياً ممن كان قد استأجرها أو انتفع بها ، وفي هذه الحالة لا يستحق أية مبالغ يكون قد سددها للجهاز المختص .

(المادة ٣٣)

لا يجوز للمنتفع أو المستأجر أن يتنازل عن القطعة المخصصة له أو جزء منها أو إدخال شركاء فيها إلا بعد ثبوت جديته في استزراعها وبيعها له ، وفي هذه الحالة يطبق في شأن التنازل أو إدخال شركاء القواعد المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٢٩) من هذه اللائحة .

(المادة ٣٤)

لا يجوز استغلال أراضي الحزام الأخضر في إقامة أية مبانٍ أو منشآت أو مشروعات تتعارض مع طبيعة استخدامها كمساحات خضراء ، على أنه يجوز بموافقة رئيس الجهاز بعد موافقة اللجنة الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية الترخيص في إقامة منشآت تخدم الأرض الزراعية في حدود (٢٪) من المساحة المخصصة ، وذلك بعد ثبوت الجدية وتحرير عقد بيع ، ومع عدم المساس بالمساقى والمرابى والمصارف والمرافق الأخرى اللازمة للانتفاع بباقي الحزام الأخضر وبما لا يخل بالاشتراطات الصحية والبيئية اللازم توافرها في المجتمع العمراني .

(المادة ٣٥)

يلتزم من خصصت له أرض بالحزام الأخضر بأعباء وتكاليف مياه الري والكهرباء وحفر الآبار إذا كانت هي مصدر مياه الري ، كما يتحمل صاحب الشأن تكاليف إنشاء شبكة الري بالتنقيط أو الرش وأية تكاليف تستلزمها البنية الأساسية .

الباب الخامس أحكام عامة (المادة ٣٦)

على رئيس جهاز المجتمع العمرانى المختص إعداد تقرير ربع سنوى وعرضه على اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة عن المشروعات الصناعية التى خصص لأصحابها أراضٍ وموقف تلك المشروعات من ناحية مدى التزامها بالبرنامج الزمنى للتنفيذ ، وموقف الأراضى المخصصة لأغراض أخرى .

(المادة ٣٧)

يتعين على رئيس جهاز المجتمع العمرانى المختص موافاة نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية فى شهر يونيو من كل عام بالأقساط المتأخر سدادها بالنسبة للأراضى والعقارات التى تم التصرف فيها والإجراءات التى اتخذها الجهاز .

(المادة ٣٨)

فيما عدا الوحدات السكنية والأراضى المعدة للمناطق السكنية لايجوز تخصيص أراضٍ فى المناطق الصناعية والخدمية والمهنية والتجارية أو وحدات تجارية ومهنية أو أراضٍ بالحزام الأخضر للعاملين بالحكومة أو هيئاتها أو قطاع الأعمال العام أو لأعضاء المجالس النيابية .

(المادة ٣٩)

لا يتم تحرير عقود بيع نهائية بالنسبة للأراضى أو العقارات إلا بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار . وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أقام مشروعه وحصل على رخصة التشغيل بالنسبة لأراضى المناطق الصناعية والخدمية والتجارية أو البناء بالنسبة لأراضى الإسكان والزراعة بالنسبة لأراضى الحزام الأخضر .

(المادة ٤٠)

تحصل مصاريف إدارية عن تحرير عقود التصرفات التى تبرمها الهيئة أو أحد أجهزتها وفقاً لما يحددها مجلس إدارة الهيئة بما لايجاوز مبلغ (٢٠٠٠ جنيه) عن كل عقد من عقود الوحدات السكنية أو المهنية أو الأراضى السكنية ، ونسبة (١٪) « واحد بالمائة » من ثمن الأرض أو (ألف جنيه) أيهما أكبر بالنسبة لعقود أراضى المشروعات الصناعية أو الخدمية أو التجارية ، ونسبة (١٪) « واحد بالمائة » من ثمن الأرض أو (خمسة آلاف جنيه) أيهما أكبر بالنسبة لعقود أراضى ذات المساحات الكبيرة بخلاف مصاريف استخراج واستصدار القرار بالتخطيط والتقسيم .

(المادة ٤١)

يجوز رهن المباني المقامة على المساحة المخصصة دون رهن الأرض بشرط أن يكون طالب الرهن مسدداً لجميع مستحقات الهيئة حتى تاريخ الرهن ، على ألا يخل بحق الهيئة في إلغاء التخصيص في حالة توافر المبررات في هذا الشأن وأن يتضمن خطاب الرهن نص المادة (١٦) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ الخاصة بأموال الهيئة «لها حق امتياز عام» على أموال المدين في مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة والمنصوص عليها في المادة (١١٣٩) من القانونى المدنى وسابقة على أى امتياز آخر ويمكن رهن الأرض والمباني للعقود المسجلة فقط وعلى أن تعرض طلبات الرهن على اللجنة الفرعية للمدينة المختصة ويعتمد قرارها من رئيس الجهاز .

(المادة ٤٢)

بالنسبة لأراضى الأمن الغذائى والأراضى الزراعية :

يتم تحصيل الآتى (لصالح مجلس أمناء المدينة) وطبقاً للضوابط الواردة بالقرار الوزارى رقم ٣٣ لسنة ١٩٩٥ :

أولاً - أراضى الأمن الغذائى أو الأراضى الزراعية المخصصة بمقابل انتفاع يحصل ١٪ (واحد فى المائة) سنوياً من إجمالى مقابل الانتفاع السنوى .

ثانياً - أراضى الأمن الغذائى أو الأراضى الزراعية المملوكة يحصل ١٪ (واحد فى المائة) لمرة واحدة من إجمالى القيمة البيعية .

ثالثاً - يتم الصرف من هذه الحصيلة طبقاً للقواعد الواردة بالقرار الوزارى

رقم ٣٣ لسنة ١٩٩٥

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / زهير محمد حسب التنبى