

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٣٠٣ لسنة ٢٠٠٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

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

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

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

وعلى اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ٣ لسنة ٢٠٠١

وتعديلاتها ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٥ ،

والوارد بشأنه كتاب مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٢٦ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ١٩٨٢/٣/٨ بتفويض السيد رئيس مجلس الإدارة

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

وعلى كتاب رئاسة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٤/٩/١ ؛

قـرـر :

(المادة الاولى)

يستبدل بنصوص المواد (٩ ، ١٩ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٧ ، ٣٢ / فقرة أولى) من اللائحة

العقارية للهيئة الصادرة بالقرار رقم ٣ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاتها النصوص التالية :

المادة ٩ - يلتزم الطالب عند تقديم طلب الحجز بأداء مبلغ يعادل ٥٪ (خمس بالمائة)

من قيمة الأرض تحت حساب مقدم الثمن ، وفى حالة الموافقة المبدئية على الطلب يلتزم

باستكمال مقدم الثمن إلى ما يعادل نسبة (٢٥٪) من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار

شاملة نسبة التميز ، وذلك خلال المدة التى يحددها الجهاز المختص بما لا يجاوز ثلاثين يوماً

من تاريخ إخطار الطالب بالموافقة المبدئية على عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب

موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول ويسدد الباقي الـ (٧٥٪) على أقساط سنوية

لمدة ثلاث سنوات بدون فوائد .

ويرد المسدد كاملاً فى حالة عدم الموافقة على الطلب أو إذا عدل الطالب عن طلبه قبل البت فيه ، وإذا عدل الطالب عن طلبه بعد الموافقة على الحجز يتم خصم مبلغ ١٠٠٠ جنيه (ألف جنيه) ويرد باقى ما سبق سداده .

ويجوز للسلطة المختصة تعديل نظام سداد مقدم الثمن والأقساط .

فى حالة طلب إلغاء الحجز قبل استلام الأرض لا يتم خصم أية مبالغ تحت أى مسمى وذلك لقطع أراضي الإسكان ذات المساحات الصغيرة (فيلات وعمارات) .

فى حالة استلام الأرض يتم خصم ٠.٥ ٪ (نصف بالمائة) سنوياً من إجمالى القيمة البيعية عن الفترة من تاريخ الاستلام الفعلى للأرض وحتى 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 مبلغ 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 ٠.٥ ٪ (نصف بالمائة) سنوياً من إجمالى القيمة البيعية عن المدة من تاريخ الاستلام الفعلى للأرض وحتى تاريخ تقديم طلب الإلغاء بالإضافة إلى مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك ويرد باقى القيمة .

المادة ١٩ - مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٩) من هذه اللائحة يستحق للهيئة فى حالة إلغاء التخصيص للأراضى مقابل إشغال سنوى بواقع ٠.٥ ٪ (نصف بالمائة) من سعر المتر المربع لإجمالى مساحة الأرض .

أما بالنسبة للوحدات أياً كان نوعها أو المحلات - يستحق مقابل إشغال بواقع ٧٪ سنوياً «سبعة بالمائة» من قيمة الوحدة أو المحل بدون حد أقصى عدداً وحدات الإسكان الاقتصادى والمتوسط وإسكان الشباب والمستقبل فيتم تحصيل (٧٪) من قيمة الوحدة بحد أقصى ١٠٠٠ ج .

وتحتسب هذه القيمة من تاريخ الاستلام الفعلى للأرض أو العقار .

المادة ٢١ - فى حالة رغبة المخصص له الأرض التنازل عنها أو جزء منها للغير أو تأجيرها أو جزء منها أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية فى رأس مال شركة ، عليه أن يتقدم بطلب لجهاز المدينة المختص ويتم عرض الطلب مع المستندات المقدمة على اللجنة الفرعية لإصدار توصياتها ، وعلى رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة بمذكرة وأفية لعرضها على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى اعتماد تلك التوصيات .

المادة ٢٢ - مع عدم الإخلال بحكم المادة (١٣) من هذه اللائحة يلتزم صاحب الشأن عند طلب التنازل عن الأرض أو جزء منها أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية فى رأس مال شركة ، أن يسدد لحساب المجتمع العمرانى المختص بالمصاريف الإدارية المبينة فيما بعد ، وفقاً للآتى :

(أ) (١٠٪) من الفرق بين سعر الأرض فى تاريخ التخصيص وسعر الأرض فى تاريخ تقديم طلب التنازل فى حالة تغيير السعر أو (٥٪) من سعر الأرض فى حالة عدم تغيير السعر .

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

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

للحالات الآتية :

١ - التنازل .

٢ - الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية فى رأس مال شركة .

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

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

١٠٠٠ ج (ألف جنيه) عن تعديل النشاط للمشروع الصناعى أو الخدمى

المخصص له الأرض بما يتفق مع التخطيط و ١٠٠٠ جنيه فى حالة تعديل أو إضافة السمة التجارية لشركات الأشخاص أو المشروعات ذات الطابع الفردى .

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

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

يشترط لقبول طلبات التنازل أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية فى رأس مال شركة أو تعديل النشاط لأراضى المشروعات الصناعية أن يكون المستثمر مسدداً لكامل مستحقات الهيئة حتى تاريخ تقديم طلب التنازل وأن يكون قد أثبت الجدية ببناء مشمول رخصة أو تراخيص البناء الصادرة للمشروع دون اشتراط التشغيل .

ويجوز لقبول طلبات التنازل أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية فى رأس مال شركة أو تعديل النشاط سداد كامل مستحقات الهيئة حتى تاريخ إقرار التنازل دون اشتراط ثبوت الجدية وعلى أن يقدم المتنازل إليه برنامج زمنى لبدء الإنتاج .

(و) التنازل عن الأراضى التجارية والخدمية والورش الحرفية :

(أ) فى حالة التنازل عن الأراضى التجارية أو الخدمية حتى ولو كانت أرض فضاء يسمح بالتنازل بالشروط الآتية :

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

٢ - يتم تحصيل مصاريف إدارية ١٠٪ (عشرة بالمائة) من الفرق بين سعر الأرض فى تاريخ التخصيص وسعر الأرض فى تاريخ تقديم الطلب فى حالة تغيير السعر أو (٥٪) من إجمالى ثمن الأرض فى حالة عدم تغيير السعر :

مستند
رقم
تاريخ
ملاحظات

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

(٢) من إجمالى سعر الأرض وقت تقديم الطلب لأقارب الدرجة الثانية . يقدم التنازل إليه برنامج زمنى للانتهاء من إقامة المشروع .

(ب) فى حالة التنازل للورش 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 و ٧٠٠ جنيه

للأقارب من الدرجة الثانية .

ويتم تحصيل المصاريف الإدارية عن كل تنازل .

(ز) فى حالة طلب التأجير لأراضى المشروعات الصناعية والتجارية والخدمية فيسمح بالتأجير بالشروط التالية :

١ - أن يكون قد تم سداد كامل المستحقات طبقاً للقواعد حتى تاريخ تقديم طلب التأجير .

٢ - يتم تحصيل مصاريف إدارية ٥٪ (خمسة بالمائة) من الفرق بين سعر الأرض فى تاريخ التخصيص وسعر الأرض فى تاريخ تقديم طلب التأجير أو ٢٪ (اثنان بالمائة) فى حالة عدم تغيير السعر وذلك إذا كان التأجير لمدة خمس سنوات فأقل وتزداد المصاريف بنسبة (١٪) عن كل سنة بعد الخمس سنوات الأولى وبعد أقصى ١٠٪ (عشرة بالمائة) .

(١) من إجمالى قيمة الأرض وقت تقديم طلب التأجير لأقارب الدرجة الأولى .
(٢) من إجمالى قيمة الأرض وقت تقديم طلب التأجير لأقارب الدرجة الثانية .

٣ - يتم تحصيل ٢٠٠٠ جنيه (ألفان جنيه) مصاريف إدارية عن كل تصرف يتم بعد مضى العشر سنوات على تاريخ استلام الأرض أو التعاقد أيهما أسبق ، وذلك للمشروعات التى تم تنفيذ كامل رخصة البناء الصادرة لها .

(ح) فى حالة تعدد التنازلات أو التأجير عن قطع الأراضى المخصصة يتم التعامل على آخر سعر تم التعامل به وسعر الأرض وقت تقديم الطلب .

المادة ٢٧ - يكون التصرف فى الأرض والمحال والوحدات المخصصة لكافة الأنشطة

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 مثيلاتها 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 ويحدد أقصى ١٠٪ (عشرة بالمائة) سنوياً على أن يجرى مزاد كل فترة زمنية مناسبة للوقوف على الأسعار فى حينه .

(ب) البيع بعطاءات داخل مظاريف مغلقة .

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

(د) البيع بالممارسة .

المادة ٣٢ «فقرة أولى» - يكون التخصيص عن طريق التأجير أو الانتفاع لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية فى الاستصلاح والاستزراع خلالها بصفة فعلية ومستمرة مع توفير مصدر رى دائم ومقنن يجوز للهيئة تملك الأرض أو جزء منها لصاحب الشأن ، مع خصم القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع المسدد من ثمن الأرض ، مع مراعاة أحكام اللائحة .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من ١/٩/٢٠٠٤

صدر فى ٧/٩/٢٠٠٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / محمد إبراهيم سليمان