

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مكتب نائب رئيس الهيئة

الصادر برقم: ٢٢٥٢٦

بتاريخ: ٢٦/٨/٢٠٢٦

مرفق بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢١٧) بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢٦

السيد المهندس / رئيس جهاز تنمية مدينة.....

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى المذكرة المعروضة على مجلس إدارة الهيئة بشأن تعديل آليات طرح قطع الأراضي بالمدن الجديدة.

آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام البيع بالجنه المصري للشركات المصرية وكذا بنظام الترخيص بالانتفاع من خلال الموقع الإلكتروني بوابة خدمات المستثمرين (assign.newcities.gov.eg) وذلك طبقاً للإجراءات التالية:

أولاً: إنشاء حساب للمستثمر والشركة

يتم إنشاء حساب إلكتروني على البوابة باسم المستثمر أو صاحب الشركة أو الممثل القانوني لها بحسب الأحوال، وغير مسموح بأي توكيل / تفويض، ولن تقبل أي طلبات مقدمة على بوابة خدمات المستثمرين إلا التي تم تقديمها بواسطة المستثمر أو صاحب الشركة أو الممثل القانوني لها بحسب الأحوال فقط، وسيتم اتخاذ الإجراءات المقررة حال ثبوت خلاف ذلك من خلال البوابة الإلكترونية.

يتم على البوابة تسجيل الحسابات الخاصة بالشركات ورفع المستندات الخاصة بالشركة مع تحديث الحسابات القديمة.

ثانياً: التقدم على إحدى الفرص المطروحة خلال الفترة من يوم 1 حتى يوم ١٥ من كل شهر (الساعة ١١:٥٩ مساءً):

إتاحة كافة الفرص الاستثمارية بالمدن الجديدة بالأنشطة الخدمية والعمرانية على بوابة خدمات المستثمرين المشار إليها بعالیه موضحاً بها المساحة والنشاط وسعر المتر للفرص الاستثمارية بنظام البيع / أو بنظام الترخيص بالانتفاع.

قيام السادة المستثمرين بالتقدم إلكترونياً بطلبات التخصيص وإدراج كافة المستندات المطلوبة على الموقع الإلكتروني وتوقيع إقرار بمسؤوليته وإطلاعها على كافة الشروط والضوابط الخاصة بتلك الآلية، مع وجوب أن يكون النشاط المتقدم عليه مدرج بالسجل التجاري للشركة، ولن يتم النظر لأي مستندات يتم رفعها على الموقع الإلكتروني خارج تلك المدة أو خارج فترة الاستيفاءات.

قيام السادة المستثمرين بسداد المصاريف الإدارية (١٠,٠٠٠ جنيه مصري - عشرة آلاف جنيه مصري) (لا ترد) بإحدى وسائل الدفع الإلكتروني لكافة الأنشطة والمساحات بكل المدن الجديدة.

قيام السادة المستثمرين بسداد قيمة مقدم الثمن المطلوب للفرصة المطروحة بالإضافة إلى المصاريف الإدارية ومجلس الأمناء المقررة بتحويل بنكي إما عن طريق السويفت أو الـ ACH عن طريق كافة البنوك لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ببنك التعمير والإسكان فرع المهندسين على كود حجز قطعة الأرض.

(مقدم الثمن المطلوب للفرصة عبارة عن نسبة من إجمالي قطعة الأرض طبقاً لسعر المتر المعلن على الموقع الإلكتروني وفقاً للنسب المذكورة بالبند أ من التنويهات العامة بالجنيه المصري).

قيام السادة المستثمرين بإدراج العرض المالي للشركة على البوابة بالسعر المقدم من الشركة الذي سيتم المفاضلة عليه بما لا يقل عن (زيادة ١٠% من السعر المعلن من الهيئة) - حيث يتم التزايد على سعر المتر لكافة الأنشطة وكافة المساحات بكل المدن الجديدة إلكترونياً، علماً بأن النظام يقوم بحجب العروض المالية المقدمة من الشركات.

تعتبر الشركة بتقديمها على الفرصة الاستثمارية بأنها قامت بمعاينة الأرض المعاينة النافية للجهالة وإقرار منها على موافقتها على حالتها الحالية ولا يحق لها الاعتراض لاحقاً على أي موقف لقطعة الأرض المقدم عليها.

يتم الرد على تلك الطلبات من خلال الرسائل النصية (SMS) ، أو البريد الإلكتروني حسب الأحوال طبقاً لرقم الهاتف والبريد الإلكتروني المسجل من المستثمر على البرنامج الإلكتروني للتخصيص، ولا يعتد بأي ادعاءات بعدم الوصول أو استلام الرسائل النصية أو البريد الإلكتروني.

ثالثاً: فترة العدول: يوم ١٦ من كل شهر
السماح للسادة المستثمرين بتقديم طلبات العدول عن طلب التخصيص يوم ١٦ فقط من شهر الطرح على بوابة خدمات المستثمرين بالموقع الإلكتروني سالف الذكر حتى وإن صادف ذلك اليوم عطلة رسمية.

رابعاً: فترة المراجعة والمفاضلة خلال الفترة من يوم ١٧ من الشهر محل الطرح حتى يوم ١٧ من الشهر التالي:

تشكل مجموعات عمل بقرار السيد / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية أو من يقوم بمهامه بإجراء المراجعة (فني - مالي - عقاري - قانوني) كل فيما يخصه إلكترونياً ومتابعة موقف الدراسة وإبداء الرأي فيها، ويحق لرئيس كل مجموعة إعادة الطلبات للأعضاء لإعادة الدراسة في حالة الرفض الفني أو المالي وذلك في حال ارتأى له وجود جدوى من إعادة الدراسة مرة أخرى.

يمكن عمل استيفاء للشركات لاستيفاء أي من المستندات خلال (٧٢ ساعة) خلال فترة المراجعة وذلك من خلال الرسائل النصية (SMS) أو البريد الإلكتروني حسب الأحوال طبقاً لرقم الهاتف أو البريد الإلكتروني المسجل من المستثمرين على البرنامج الإلكتروني للتخصيص أو كليهما، ولا يعتد بأي ادعاءات بعدم الوصول أو استلام الرسائل النصية أو البريد الإلكتروني.

في حالة تقديم مستندات وتبين عدم صحتها يتم خصم كامل قيمة مقدم الثمن / (التأمين الابتدائي) واتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد الشركة مقدمة المستندات غير الصحيحة ويحظر على الشركة أو أي من مؤسسيها تقديمها في أي فرص أخرى.

لن يلتفت لأي طلبات من السادة المستثمرين مخالفة للشروط الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن.

ترسية قطعة الأرض على إحدى الشركات وفقاً للعرض المالي المقدم منها إلكترونياً من خلال النظام دون وجود جلسة حضورية للشركات، وفي حالة تساوي العروض المالية يتم إعادة

إدراج العرض المالي من قبل الشركات المتساوية من خلال النظام لإدراج عرض مالي أعلى، ويتم إعلام الشركات من خلال الرسائل النصية (SMS) أو البريد الإلكتروني.

خامساً: فترة ما بعد الترسية:

في حال الترسية يتم إخطار الشركة الفائزة على الموقع الإلكتروني واستكمال إجراءات التخصيص بالعرض على مجلس إدارة الهيئة واستكمال الإجراءات على الموقع الإلكتروني من خلال أجهزة المدن المعنية طبقاً للآليات المحددة بقرارات مجلس إدارة الهيئة السابقة، وحتى استصدار التعاقد من الموقع الإلكتروني وطبقاً للقواعد المنظمة لذلك.

في حال عدم الترسية أو رفض العروض الفنية أو المالية يتم رد مقدم الثمن المدفوع على ذات رقم الحساب المحول منه، ويجوز بناءً على طلب صاحب الشأن استخدام تلك المبالغ في التقدم لفرص أخرى لاحقة بموافقة قطاع الشؤون العقارية والتجارية وقطاع الشؤون المالية والإدارية.

إذا لم تلتزم الشركة الفائزة بتقديم كافة المستندات المطلوبة والمنوه عنها سواء على الموقع بالضوابط والآلية أو التنويهات في المواعيد المحددة لها، أو تقديم طلب عدول، يتم خصم قيمة ٥٠% من مقدم الثمن في كل الأحوال سواء قبل العرض على المجلس أو بعد العرض على مجلس إدارة الهيئة.

يحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلغاء كافة الإجراءات الخاصة بالوعد بالبيع لمقدم الطلب في حال استشعار وجود شبهة تواطؤ أو اتفاقات خارجية بين الشركات أو تلاعب بإجراءات المفاضلة أو في حالة العروض الوحيدة دون أن يكون للمتزاحمين الحق في الاعتراض على ذلك.

آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام البيع بالعملة الأجنبية من خارج البلاد للشركات الأجنبية

يتم العمل بتلك الضوابط بدءاً من ١/١٠/٢٠٢٤ من خلال الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار الأجنبي (foreigninvest.newcities.gov.eg) وذلك طبقاً للإجراءات التالية:

أولاً: إنشاء حساب للمستثمر والشركة وشحن محفظة السويقات (SWIFT) الإلكترونية للشركة:

يتم إتاحة التسجيل والتقدم على البوابة من خارج البلاد فقط.

يتم إنشاء حساب إلكتروني على البوابة باسم المستثمر أو صاحب الشركة أو الممثل القانوني لها بحسب الأحوال، وغير مسموح بأي توكيل / تفويض ولن تقبل أي طلبات مقدمة على بوابة الاستثمار الأجنبي إلا التي تم تقديمها بواسطة المستثمر أو صاحب الشركة أو الممثل القانوني لها.

يتم على البوابة تسجيل الحسابات الخاصة بالشركات الأجنبية (الشركات الأجنبية المملوكة للأجانب - الشركات الأجنبية المملوكة للمصريين - الشركات المصرية المملوكة بنسبة ٦٠% فأكثر للأجانب و ٤٠% فأقل للمصريين)، ورفع المستندات الخاصة بالشركة، بشرط أن يكون قد مر على تأسيس تلك الشركات مدة لا تقل عن عام ميلادي و مرور عام ميلادي على استيفاء نسبة الشريك الأجنبي بنسبة الـ ٦٠% فأكثر بالنسبة للشركات المصرية المقدمة على آلية الدولار وذلك من تاريخ التقدم على الفرصة، مع التأكد من تسجيل تاريخ التأسيس للشركة.

إنشاء محفظة سويفتات (SWIFT) إلكترونية لكل شركة على البوابة كما يلي:

أ) تقوم الشركة بشحن محفظتها الإلكترونية على البوابة (في أي مدة زمنية عن طريق تحويلات بنكية SWIFT من خارج البلاد فقط متضمناً كود المحفظة وبما لا يقل عن مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ دولار بالسويفت الواحد) وذلك على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالبنك المركزي المصري بالدولار الأمريكي (IBAN CODE:

(EG2000010001000000000082178972 العملة: الدولار)، ويتم رفع مستندات السويفتات على الصفحة الخاصة بالشركة، على أن يتم مراجعة تحصيل السويفتات المقدمة من الشركات بمعرفة قطاع الشؤون المالية والإدارية بالهيئة، ولن يتم اعتماد أي سويفتات غير مدرج بها كود المحفظة - وبمجرد الاعتماد تضاف تلك السويفتات إلى رصيد محفظة الشركة وتصبح متاحة للاستخدام.

ب) تقوم الشركة المسجلة على البوابة مسبقاً ولها سويفتات محصلة ومعتمدة بحساب الهيئة وما زالت مدرجة بالسيستم ولم يتم التنازل عنها بإعادة استخدام تلك السويفتات بشحن المحفظة لذات الشركة على البوابة على أن يكون سبق تحصيلها بحساب الهيئة على نفس البوابة فقط بدءاً من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ مع مراعاة ذكر الكود السابق، وذلك بعد المراجعة من قطاع الشؤون المالية والإدارية، على أن تقوم الشركة بإدراج تلك السويفتات بمحفظتها في موعد غايته ٣١/١٠/٢٠٢٤ ولا يجوز استخدام أي سويفتات خارج محافظ السويفتات الإلكترونية.

ج) يحظر التنازل عن تلك السويفتات من المحفظة لمحفظة شركة أخرى.

د) عند تقديم الشركة لإحدى الفرص الاستثمارية على البوابة، يتم خصم قيمة السويقتات من رصيد السويقتات المسجلة بالمحفظة وبما لا يقل عن قيمة مقدم الثمن لقطعة الأرض المتقدم عليها والتي تمثل نسبة من إجمالي قطعة الأرض طبقاً لسعر المتر المعلن على الموقع الإلكتروني بالإضافة إلى قيمة المصاريف الإدارية ورسوم مجلس الأمناء المقررة.

هـ) بعد المفاضلة (اختيار الفائز)، إذا لم تكن الشركة فائزة، تعاد السويقتات المخصصة تلقائياً إلى المحفظة لتكون جاهزة للاستخدام في فرصة أخرى دون الحاجة إلى قيام الشركة بتقديم طلب.

و) يتم استخدام السويقتات المسجلة كدفعة واحدة لكل سويقت، ولا يجوز استخدام جزء من السويقت للتقدم على أي من الفرص المطروحة.

ثانياً: التقدم على إحدى الفرص المطروحة خلال الفترة من يوم 1 حتى يوم ١٥ من كل شهر (الساعة ١١:٥٩ مساءً):

إتاحة كافة الفرص الاستثمارية بالمدن الجديدة بالأنشطة الخدمية والعمرانية على بوابة الاستثمار الأجنبي موضحاً به المساحة والنشاط وسعر المتر.

لا يتاح التقدم على الفرص الاستثمارية المتاحة إلا للشركات التي لها رصيد معتمد يغطي قيمة مقدم الثمن المطلوب للفرصة في تاريخ سابق على شهر الطرح.

قيام السادة المستثمرين بالتقدم إلكترونياً بطلبات التخصيص وإدراج كافة المستندات الدالة على تأسيس الشركة، مع وجوب أن يكون النشاط المتقدم عليه مدرج بالسجل التجاري للشركة. ومستندات الطلب كالتالي:

السجل التجاري (التأكيد على صحة تاريخ التأسيس للشركة، ويكون مر على تأسيس تلك الشركات مدة لا تقل عن عام ميلادي أو مرور عام ميلادي على استيفاء نسبة الشريك الأجنبي بنسبة الـ ٦٠% فأكثر بالنسبة للشركات المصرية المقدمة على آلية الدولار).

عقد التأسيس أو عقد التأسيس المعدل / صحيفة الاستثمار.

صورة من جواز السفر أو ما يعادل كافة المستندات السابقة وفقاً لكل دولة.

سابقة الخبرة طبقاً للنشاط والقواعد المعمول بها.

الملاءة المالية للشركة: يتم تقديم شهادة بنكية معتمدة أو كشف حساب بنكي باسم الشركة أو أحد مؤسسيها بما لا يقل عن (١٥٠,٠٠٠) دولار أمريكي أو ما يوازيها أو يعادلها بأي من العملات الأجنبية المعتمدة لكافة الأنشطة والمساحات بكل المدن الجديدة شريطة تقديم المستندات الدالة على وجود أرصدة دولارية بالحسابات البنكية الخاصة بالشركة وأن يكون قد مر على تواجدها بالحساب البنكي ما لا يقل عن ستة أشهر. ستقوم الإدارة المالية بالهيئة بالتأكد من كون التحويلات من خارج البلاد من عدمه كقيمة مبدئية لدراسة الملاءة المالية المبدئية لحين العرض على مجلس إدارة الهيئة على أن يتم إعادة تحديث الملاءة بعد العرض على مجلس إدارة الهيئة، بالإضافة إلى نسخة مترجمة معتمدة باللغة العربية، ولن يتم النظر لأي مستندات يتم رفعها على الموقع الإلكتروني خارج تلك المدة أو خارج فترة الاستيفاءات.

قيام السادة المستثمرين بسداد المصاريف الإدارية (٥٠٠ دولار أمريكي - خمسمائة دولار أمريكي) أو ما يعادلها بالجنيه المصري (لا ترد) لكل فرصة باستخدام البطاقات الدولية (فيزا وماستر كارد... إلخ) لكافة الأنشطة والمساحات بكل المدن الجديدة.

قيام السادة المستثمرين بتحديد السويفتات (SWIFT) من محفظة السويفتات الإلكترونية للشركة التي سيتم التقدم بها على الفرصة الاستثمارية المطروحة بحيث يكون إجمالي قيمة تلك السويفتات لا تقل عن مقدم الثمن المطلوب بالإضافة إلى قيمة المصاريف الإدارية ورسوم مجلس الأمناء المقررة ويتم خصم تلك السويفتات لصالح تلك الفرصة.

مقدم الثمن المطلوب للفرصة عبارة عن نسبة من إجمالي قطعة الأرض طبقاً لسعر المتر المعلن على الموقع الإلكتروني وفقاً للنسب المذكورة بالبند (أ) من التنويهات العامة بالدولار الأمريكي من خارج البلاد بالسعر المعلن (سعر الصرف).

قيام السادة المستثمرين بإدراج عرض مالي للشركة على البوابة بالسعر المقدم من الشركة الذي سيتم المفاضلة عليه بما لا يقل عن زيادة ١٠% من السعر المعلن من الهيئة - حيث يتم التزايد على سعر المتر لكافة الأنشطة وكافة المساحات بكل المدن الجديدة إلكترونياً علماً بأن النظام يقوم بحجب العروض المالية المقدمة من الشركات.

تعتبر الشركة بتقديمها على الفرصة الاستثمارية بأنها قامت بمعاينة الأرض المعاينة النافية للجهالة وإقرار منها على موافقتها على حالتها الحالية ولا يحق لها الاعتراض لاحقاً على أي موقف لقطعة الأرض المقدم عليها.

يتم الرد على تلك الطلبات من خلال الرسائل النصية (SMS) ، أو البريد الإلكتروني حسب الأحوال طبقاً لرقم الهاتف والبريد الإلكتروني المسجل.

ثالثاً: فترة العدول: يوم ١٦ من شهر الطرح
السماح للسادة المستثمرين بتقديم طلبات العدول عن طلب التخصيص يوم ١٦ فقط من شهر الطرح على بوابة الاستثمار الأجنبي بالموقع الإلكتروني سالف الذكر حتى وإن صادف ذلك اليوم عطلة رسمية، وتعاد السوفيتات المخصصة تلقائياً إلى المحفظة لتكون جاهزة للاستخدام في فرصة أخرى.

رابعاً: فترة المراجعة والمفاضلة: خلال الفترة من يوم ١٧ من الشهر محل الطرح حتى يوم ١٧ من الشهر التالي:

تشكل مجموعات عمل بقرار السيد / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون العقارية والتجارية إجراء المراجعة (فني - مالي - عقاري - قانوني) إلكترونياً ومتابعة موقف الدراسة وإبداء الرأي فيها.

يمكن عمل استيفاء للشركات لاستيفاء أي من المستندات خلال (٧٢ ساعة) خلال فترة المراجعة من خلال الرسائل النصية أو البريد الإلكتروني.

في حالة تقديم مستندات وتبين عدم صحتها يتم خصم كامل قيمة مقدم الثمن / (التأمين الابتدائي) واتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد الشركة.

ترسية قطعة الأرض على إحدى الشركات وفقاً للعرض المالي المقدم منها إلكترونياً من خلال النظام، وفي حالة تساوي العروض المالية يتم إعادة إدراج العرض المالي لإدراج عرض مالي أعلى.

خامساً: فترة ما بعد الترسية:

في حال الترسية يتم إخطار الشركة الفائزة على الموقع الإلكتروني واستكمال إجراءات التخصيص بعد العرض على مجلس إدارة الهيئة.

في حال عدم الترسية أو رفض العروض تعاد السوفيتات المخصصة تلقائياً إلى المحفظة.

إذا لم تلتزم الشركة الفائزة بتقديم كافة المستندات أو تقديم طلب عدول، يتم خصم قيمة ٥٠% من مقدم الثمن.

يحق للهيئة إلغاء كافة الإجراءات الخاصة بالوعد بالبيع في حال استشعار وجود شبهة تواطؤ أو اتفاقات خارجية.

آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام خصم المستحقات لصالح الكيانات التي لها مستحقات مالية لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
إقرار إمكانية التخصيص المباشر للشركات التي لها مستحقات مالية لدى الهيئة أو أجهزة المدن لجميع الأراضي بجميع الأنشطة عدا (الورش - الصناعي - الأراضي السكنية الصغيرة) وفقاً للضوابط الآتية:

يحق للشركات والجهات التي لها مستحقات مالية قابلة للصرف لدى الهيئة أو أجهزة المدن التقدم بطلبات (بالنظام اليدوي) لتخصيص قطع أراضي خصماً من مستحقاتها بشرط ألا تقل المستحقات المالية القابلة للصرف للشركة عن قيمة الأراضي المتقدم عليها طبقاً للسعر المعلن وذلك بحد أقصى قطعتين لحين إثبات الجدية والوصول لنسبة إنجاز لا تقل عن ٣٥%، على أن يتم سداد مصاريف إدارية (١٠,٠٠٠ جنيه مصري) (لا ترد) بالفيزا كارت لكافة الأنشطة والمساحات بكل المدن الجديدة عند تقديم الطلب لكل فرصة استثمارية.

يتم استلام الطلبات ودراستها بالتنسيق مع القطاعات المختصة بالهيئة وبما لا يعوق معدلات إنجاز المشروعات المسندة للشركات / الجهات بالمدن الجديدة - مراجعة موقف قطع الأراضي المتقدم عليها بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات وأجهزة المدن - مراجعة المستحقات المالية لتلك الشركات مع أجهزة المدن - التنسيق مع اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد القيمة التقديرية للمتر المربع لخصم قيمة مقدم الحجز، وعلى أن يتم تحديد السعر النهائي للمتر المربع لقطعة الأرض في تاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة بالتخصيص - التنسيق مع قطاع المالية والإدارية بالهيئة وأجهزة المدن لخصم مقدم الحجز المطلوب ٥٠% من قيمة الأرض التقديرية محل الطلب من المستحقات المالية القابلة للصرف لدى الهيئة أو أجهزة المدن للشركة / الجهة الطالبة.

يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة لدراسة واعتماد ما تم من إجراءات واستصدار قرار تخصيص قطعة الأرض وذلك بعد إتمام خصم ٥٠% من قيمة الأرض محل الطلب من المستحقات المالية القابلة للصرف.

يتم التعامل بالسعر النهائي لقطعة الأرض المعتمد من اللجنة العقارية الرئيسية في تاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة بالتخصيص مع مراعاة زيادة ١٠% من السعر المعلن وفي حال وجود أي

تسويات مالية فيمكن أن تكون نقداً أو خصماً من مستحقات الشركة خلال ٣٠ يوم من تاريخ إخطار الشركة بقرار التخصيص.

الالتزام باستكمال باقي قيمة الأرض بالسعر النهائي المعتمد من اللجان المختصة بالهيئة وذلك على أقساط (ربع سنوية / نصف سنوية / سنوية) متساوية طبقاً لمدة تنفيذ قطعة الأرض الجاري تخصيصها وفقاً لقرار التخصيص سواء خصماً من المستحقات المالية القابلة للصرف أو نقداً على أن يتم عمل أي تسويات مالية إن وجدت.

آليات التخصيص للفرص الاستثمارية للحصول على الجنسية المصرية يتم التعامل بآليات تخصيص العقارات / الأراضي لراغبي الحصول على الجنسية المصرية طبقاً لما يلي:

تقدم الشخص الأجنبي لوحدة استقبال طالبي الحصول على الجنسية المصرية التابعة لمجلس الوزراء.

تقوم الوحدة حال الموافقة على الطلب في ضوء الاعتبارات الأمن القومي بمخاطبة الهيئة لتوفير الأرض المطلوبة.

يتم اقتراح الأرض المطلوبة من قبل الهيئة طبقاً للمتاح ومخاطبة وحدة فحص الطلبات للتنسيق مع مقدم الطلب.

يلتزم المخصص له العقار / الأرض بتأسيس شركة مصرية "لشخص واحد محدودة المسؤولية".

يتم تقديم دراسة الجدوى المالية والاقتصادية للمشروع متضمناً بيانات الشركة / مقدم الطلب التي سيتم التعامل باسمها والتي سيتم نقل التخصيص باسمها على أن تكون شركة شخص واحد محدودة المسؤولية.

يتم تخصيص العقار المطلوب (قطعة الأرض) للشخص باسمه وصفته المتقدم بها للحصول على الجنسية المصرية.

بعد حصول العميل على الجنسية المصرية يتم نقل التخصيص باسم الشركة المتقدم باسمها ولا يعتبر ذلك من قبيل التصرفات العقارية ولا يستحق سداد مصاريف التنازل في هذه الحالة.

يتم الالتزام بالشروط والضوابط المعمول بها فيما يخص مدة التنفيذ - آلية السداد - تسعير العقار - ... إلخ.

تسري هذه الآليات على كافة الحالات السابق تخصيص أراضي لها بهذه الآلية سواء تم أو لم يتم استلام الأرض ولم يحصل طالب التخصيص على الجنسية المصرية حتى تاريخه، على أن يلتزم طالب الحصول على الجنسية / المخصص له الأرض بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لإقامة المشروع وكذا كافة الشروط والضوابط المعمول بها في هذا الخصوص.

آليات التخصيص للفرص الاستثمارية بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني يتم استعراض الفرص الاستثمارية المتاحة بالمدن الجديدة من خلال البوابة والمطروحة من يوم 1 حتى يوم ١٥ من كل شهر أو استقبال العروض المقدمة من المطورين العقاريين من خلال الوحدة المشكلة ودراستها والعرض مباشرة على مجلس إدارة الهيئة لبدء التفاوض كون العرض المقدم يحقق أعلى عائد لصالح الهيئة مع اعتماد ما سبق من إجراءات على قطع الأراضي بذات آلية التخصيص السابق عرضها على مجلس الإدارة قبل صدور القرار عليه.

التقديم على قطعة الأرض المرغوبة وإدراج المستندات الخاصة بسابقة الخبرة والملاءة المالية وسداد مبلغ ١% من قيمة الأرض طبقاً للسعر المعلن من الهيئة (جدية حجز بخلاف مصاريف دراسة الطلب ٢٠,٠٠٠ جنيه مصري لا ترد).

دراسة العروض المقدمة فنياً ومالياً أعلى قيمة حالية لسعر المتر المربع (NPV) وبما لا يقل بزيادة ١٠% عن السعر المعلن.

شمول العرض المقدم من الشركة على حصة نقدية بنسبة من إجمالي نسبة الهيئة لا تقل عن ٣٥%.

تحديد معدل الخصم الذي يتم تطبيقه عند حساب قيمة المتر المربع (NPV) من الأراضي الخدمية والاستثمارية للعروض المقدمة من المستثمرين والمطورين العقاريين ليكون بنسبة ١٥% لجميع الأراضي والأنشطة.

العرض على مجلس إدارة الهيئة للتخصيص واستكمال الإجراءات.

آليات التخصيص للفرص الاستثمارية لكبار المطورين والمستثمرين VIP
أولاً: قواعد عامة:

أن تكون من الشركات حسنة السمعة المشهود لها بجودة المنتج العقاري وكفاءة التنفيذ.

أن تمتلك الشركة عدة شركات متخصصة في ذات المجال والمجالات المكملة له كشركات صيانة وتشغيل وشركات تسويق وتنفيذ وأخرى.

تقوم الشركة / الشركات المصرية أو الأجنبية التي تنطبق عليهم الشروط بالتقدم على الفرص الاستثمارية المرغوب فيها.

في حالة تقدم أكثر من شركة على ذات الفرصة يتم التفاوض مع الشركات للحصول على أعلى عائد لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع قيام الشركات المتقدمة لذات الفرصة بسداد نسبة ١% من قيمة الأرض طبقاً للسعر المعلن وتقديم المستند الدال على السداد إلى قطاع الشؤون المالية والإدارية بمقر رئاسة الهيئة بنكي مقبول الدفع بالنسبة للفرصة بعملة الجنيه المصري - أو بسويقت تحويل من خارج البلاد بالنسبة للفرصة بعملة الدولار من الخارج بخلاف مصاريف دراسة الطلب (٢٠,٠٠٠ جنيه مصري) لا ترد.

قيام الوحدة الرئيسية للتنسيق مع كبار المستثمرين والشركات الكبرى والمطورين (VIP) لاعتماد الضوابط والآليات واستلام الطلبات الواردة في ضوء تلك الآلية "التفاوض مع الشركة / الشركات للوصول لأفضل سعر وأسلوب السداد" وذلك بجانب مهامها المختصة بها بقرار تشكيلها سالف الذكر مع اعتماد ما قامت به الوحدة الرئيسية من إجراءات سالفة في هذا الشأن.

قيام السادة المستثمرين بسداد قيمة مقدم الثمن المطلوب للفرصة الاستثمارية بالإضافة إلى المصاريف الإدارية ومجلس الأمناء المقررة قبل العرض على مجلس إدارة الهيئة وذلك طبقاً للتالي:

أ) حال السداد بالجنيه المصري يتم ذلك من خلال تحويل بنكي إما عن طريق السويقت أو ال ACH عن طريق كافة البنوك لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ببنك التعمير والإسكان فرع المهندسين (بالجنيه المصري).

ب) حال السداد بالدولار الأمريكي تقوم الشركة بتحويلات بنكية (SWIFT) من خارج البلاد فقط وذلك على حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالبنك المركزي المصري (بالدولار الأمريكي) (IBAN CODE: EG200001000100000000082178972) (مقدم الثمن

المطلوب للفرصة عبارة عن نسبة من إجمالي قطعة الأرض طبقاً لسعر المتر بعد التفاوض وفقاً للنسب المذكورة بالبند أ من التنويهات العامة.)

يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة لاعتماد ما تم من إجراءات قامت بها اللجنة وتخصيص قطعة الأرض.

تكون الشركات مسئولية مسئولية مدنية وجنائية عن صحة المستندات المقدمة منها وحال ثبوت ما يخالف ذلك يتم إلغاء التخصيص واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ومصادرة ما تم سداده من الشركة.

تعتبر الشركة بتقديمها على الفرصة الاستثمارية بأنها قامت بمعايينة الأرض المعايينة النافية للجهالة وإقرار منها على موافقتها على حالتها الحالية ولا يحق لها الاعتراض لاحقاً على أي موقف لقطعة الأرض المقدم عليها.

إذا لم تلتزم الشركة الفائزة بتقديم كافة المستندات المطلوبة والمنوه عنها سواء على الموقع بالضوابط والآلية أو التنويهات في المواعيد المحددة لها، أو تقديم طلب عدول يتم خصم قيمة ٥٠% من مقدم الثمن في كل الأحوال سواء قبل العرض على المجلس أو بعد العرض على مجلس إدارة الهيئة.

يتم تطبيق تلك الضوابط على كافة الطلبات المقدمة على قطع الأراضي بذات الآلية والتي لم يتم البت فيها.

ثانياً: نظام البيع:

أن يكون مر على تأسيس الشركة أو تأسيس أي من الشركات التابعة لها مدة لا تقل عن ١٠ سنوات، أو وجود أحد المساهمين للشركة مقدمة الطلب بشركة أخرى مر على تأسيسها ١٠ سنوات شريطة تقديم الشركة الأخرى خطاب متضمن تعهد يضمن الشركة مقدمة الطلب.

تقديم الشركة ما يفيد ملكية أو تطوير حوالي نصف المساحة التي سيتم تخصيصها بتلك الآلية.

أن تمتلك الشركة أصول ومشروعات لا تقل قيمتها عن ٥ مليار جنيه مصري.

تلتزم الشركة بسداد مقدم الثمن بالإضافة إلى المصاريف الإدارية ومصاريف مجلس الأمناء المقررة لقطعة الأرض فور نهو التفاوض والوصول لأفضل سعر لصالح الهيئة وقبل العرض على مجلس إدارة الهيئة.

يتم التعامل على قطع الأراضي التي يتوافر بها أحد الشروط التالية:

المساحة لا تقل عن ٢٠ فدان.

قيمة قطعة الأرض لا تقل عن مليار جنيه عدا مدن (مدن الصعيد - بورسعيد الجديدة سلام مصر - غرب بورسعيد - رشيد الجديدة - السويس الجديدة - برج العرب الجديدة - العاشر من رمضان - العبور الجديدة - العاصمة الجديدة - حدائق العاصمة - بدر - ١٥ مايو) فتكون القيمة لا تقل عن ٥٠٠ مليون جنيه.

ثالثاً: بالنسبة للشركات والكيانات الكبرى ذات الخبرة والانتشار السوقي للأنشطة الخدمية: أن تكون الشركة أو الجهة قد مارست النشاط محل التقدم، وأن يكون لها تواجد فعلي بالأسواق المصرية أو الخارجية لمدة لا تقل عن عشر سنوات سابقة على تاريخ التقدم.

أن يكون للشركة أو الجهة فرعان على الأقل قائمان ويزاولان النشاط فعلياً داخل جمهورية مصر العربية أو خارجها، على أن يكون نشاطهما مماثلاً أو مرتبطاً بطبيعة النشاط المطلوب إقامته على قطعة الأرض.

أن تقدم الشركة أو الجهة القوائم المالية المعتمدة عن آخر سنة مالية، على أن تعكس حجم أعمال سنوي لا يقل عن واحد مليار جنيه مصري أو ما يعادله بالعملات الأجنبية، وذلك وفقاً للقوائم المالية المعتمدة والمستندات المؤيدة لها.

يتم التعامل على قطع الأراضي التي لا تقل قيمتها التقديرية عن ٣٠٠ مليون جنيه مصري.

رابعاً: نظام حق الانتفاع:

أن يكون مر على تأسيس الشركة أو تأسيس أي من الشركات التابعة لها مدة لا تقل عن ٧ سنوات، أو وجود أحد المساهمين للشركة مقدمة الطلب بشركة أخرى مر على تأسيسها ٧ سنوات شريطة تقديم الشركة الأخرى خطاب متضمن تعهد يضمن الشركة مقدمة الطلب.

تقديم الشركة ما يفيد ملكية أو تطوير ذات المساحة أو أكبر من المساحة التي سيتم تخصيصها.

أن تمتلك الشركة أصول ومشروعات لا تقل قيمتها عن ٢٥٠ مليون جنيه مصري.

تلتزم الشركة بسداد قيمة التأمين الابتدائي قيمة حق الانتفاع للسنة الأولى فور نهو التفاوض والوصول لأفضل سعر لصالح الهيئة.

تلتزم الشركة بسداد ١٠% من مقابل الانتفاع عن ٣ سنوات (قيمة التأمين النهائي) وذلك خلال شهر من تاريخ إخطارها بموافقة مجلس الإدارة أو أن يستكمل التأمين الابتدائي لهذه القيمة ويظل التأمين النهائي سارياً طوال مدة الترخيص بالانتفاع على أن يتم الالتزام بكافة القواعد الخاصة بنظام حق الانتفاع.

ضوابط عامة

- أولاً: أولويات طرح الفرص الاستثمارية حسب التميز بالترتيب الآتي:
آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - لكبار المطورين والمستثمرين VIP
- آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني
- آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام البيع بالعملة الأجنبية من خارج البلاد للشركات الأجنبية (على بوابة الاستثمار الأجنبي)
- آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام البيع بالجنه المصري للشركات المصرية وكذا بنظام الترخيص بالانتفاع (على بوابة خدمات المستثمرين)
- آليات التخصيص للفرص الاستثمارية - بنظام خصم المستحقات لصالح الكيانات التي لها مستحقات مالية لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

ثانياً: فيما يخص مدد التنفيذ:

المدة الأساسية المسموح بها لتنفيذ المشروع وفقاً لنشاط ومساحة قطعة الأرض على النحو التالي:

بالنسبة للأنشطة الخدمية (ماعدات الأنشطة التعليمية):

للمساحات حتى ٣ فدان: مدة التنفيذ (ثلاث سنوات).

للمساحات أكبر من ٣ فدان وحتى ١٠ فدان: مدة التنفيذ (أربع سنوات).

للمساحات أكبر من ١٠ فدان: مدة التنفيذ (خمس سنوات).

بالنسبة للأنشطة التعليمية:

للمساحات حتى ٥ فدان: مدة التنفيذ (خمس سنوات).

للمساحات أكبر من ٥ فدان وحتى ٢٠ فدان: مدة التنفيذ (سبع سنوات).

للمساحات أكبر من ٢٠ فدان: مدة التنفيذ (عشر سنوات).

بالنسبة للأنشطة العمرانية (المتكاملة / المختلطة) والنشاط السكني بدون خدمات:

للمساحات حتى ٢٠ فدان: مدة التنفيذ (ثلاث سنوات).

للمساحات أكبر من ٢٠ فدان وحتى ٥٠ فدان: مدة التنفيذ (أربع سنوات).

للمساحات أكبر من ٥٠ وحتى ١٠٠ فدان: مدة التنفيذ (خمس سنوات).

للمساحات أكبر من ١٠٠ فدان وحتى ٤٥٠ فدان: مدة التنفيذ (ست سنوات).

للمساحات أكبر من ٤٥٠ فدان: مدة التنفيذ (ثمان سنوات).

جميع مدد التنفيذ للأنشطة التي تستلزم استصدار قرار وزاري تحتسب من تاريخ صدور أول قرار وزاري للمشروع أو بعد ستة أشهر من تاريخ الاستلام أيهما أقرب، والتي لا تستلزم استصدار قرار وزاري تحتسب مدة التنفيذ من تاريخ استلام قطعة الأرض.

يضاف للمدد المذكورة سابقاً مدة تنفيذ إضافية (عام واحد) وذلك للمدن الآتية: (الفيوم الجديدة - غرب قنا الجديدة - الفشن الجديدة - ملوي الجديدة - توشكى الجديدة - أخميم الجديدة - بورسعيد الجديدة سلام مصر - غرب بورسعيد - رشيد الجديدة - السويس الجديدة - برج العرب الجديدة - الأقصر الجديدة - بني مزار الجديدة - إسنا الجديدة - جرجا الجديدة - نجع حمادي الجديدة) وبما لا يتجاوز ١٠ سنوات للأنشطة التعليمية و٨ سنوات لباقي الأنشطة.

ثالثاً: بالنسبة للتخصيص بنظام الترخيص بالانتفاع:

يكون الحد الأقصى لمدة الترخيص بالانتفاع (١٠ سنوات) وذلك وفقاً لرؤية الهيئة واحتياجاتها، على أن يتم إعادة النظر في قيمة مقابل الانتفاع كل ٣ سنوات من خلال اللجنة المختصة بالتسعير.

رابعاً: فيما يخص عملة السداد:

تكون عملة السداد (مقدم الثمن - الأقساط - المصاريف الإدارية ومجلس الأمناء) بالجنيه المصري أو بالدولار الأمريكي من خارج البلاد حسب آلية الطرح.

خامساً: فيما يخص نظام السداد:

(أ) دفعة مقدم الثمن وقيمة المصاريف الإدارية ورسوم مجلس الأمناء المقررة تسدد عند التقدم على الفرصة المطروحة:

بالنسبة للتخصيص بنظام السداد النقدي بالجنيه المصري / الدولار الأمريكي من خارج البلاد: يتم سداد نسبة من قيمة الأرض طبقاً للآتي:

١٠% من قيمة الأرض طبقاً لسعر المتر المعلن على الموقع الإلكتروني للحالات التالية:

لكافة قطع الأراضي بنشاط (تعليمي / طبي / نوادي / حضانة) أيّاً كان مساحتها وقيمتها بكافة المدن.

كافة قطع الأراضي أيّاً كان النشاط أو القيمة بمدن (الفيوم الجديدة - غرب قنا الجديدة - الفشن الجديدة - ملوي الجديدة - توشكى الجديدة - أخميم الجديدة - بورسعيد الجديدة - سلام مصر - غرب بورسعيد - رشيد الجديدة - السويس الجديدة - برج العرب الجديدة - الأقصر الجديدة - بني مزار الجديدة - إسنا الجديدة - جرجا الجديدة - نجع حمادي الجديدة).

كافة قطع الأراضي لباقي الأنشطة والتي يتجاوز ثمنها مليار جنيه أيّاً كان النشاط أو المدينة المطروح بها قطعة الأرض.

١٥% من قيمة الأرض طبقاً لسعر المتر المعلن على الموقع الإلكتروني لكافة قطع الأراضي التي يبلغ ثمنها ٥٠0 مليون جنيه وحتى مليار جنيه أيّاً كان النشاط أو المدينة المطروح بها قطعة الأرض عدا ما ذكر في البند السابق.

٢٠% من قيمة الأرض طبقاً لسعر المتر المعلن على الموقع الإلكتروني لكافة قطع الأراضي التي يقل ثمنها عن ٥٠٠ مليون جنيه أيّاً كان النشاط ولكل المدن عدا ما ذكر في البندين السابقين.

وفي جميع الأحوال يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير لتحديد سعر المتر المربع لقطعة الأرض فور موافقة مجلس إدارة الهيئة على التخصيص.

وفي كل الأحوال لا يجوز تغيير نظام السداد للدولار الأمريكي من الخارج إلى سداد عيني.

بالنسبة للتخصيص بنظام الترخيص بالانتفاع: قيام السادة المستثمرين والشركات بسداد قيمة مقدم الثمن "التأمين الابتدائي" وتمثل ١٠% من قيمة مقابل الانتفاع للسنة الأولى طبقاً لسعر

المتر المعلن على الموقع الإلكتروني بالجنيه المصري بتحويل بنكي إما عن طريق السويفت أو الـ ACH عن طريق كافة البنوك لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ببنك التعمير والإسكان فرع المهندسين على كود حجز قطعة الأرض أو الوحدة المطروحة.

بالنسبة للتخصيص بنظام السداد النقدي والعيني: يتم الالتزام بما سيرد بقرار مجلس إدارة الهيئة بالتخصيص في حينه.

بالنسبة للتخصيص بنظام خصم المستحقات: يتم خصم ٥٠% من قيمة الأرض محل الطلب من المستحقات المالية القابلة للصرف لدى الهيئة أو أجهزة المدن للشركات الطالبة كدفعة مقدمة من السعر المعلن لكل فرصة.

(ب) باقي قيمة الأرض:

مصاريف الاستلام + مصاريف التعاقد وتحدد قيمتها طبقاً للضوابط الواردة في حينه ويكون السداد بالجنيه المصري أيّاً كانت آلية التخصيص.

بالنسبة للتخصيص بنظام الجنيه المصري: يتم سداد باقي ثمن الأرض على أقساط (ربع سنوية / نصف سنوية / سنوية) متساوية مقسمة طوال مدة التنفيذ الأصلية الواردة بعاليه، على أن يستحق القسط الأول بعد (٣ أشهر / ٦ أشهر / ١٢ شهر) من تاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة بالتخصيص، على أن يتم تحميل كافة الأقساط بالأعباء المالية المقررة وفقاً للفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الاستحقاق على الرصيد المدين بالإضافة إلى النسبة المقررة طبقاً لتعليمات وزارة المالية + ٠,٥% مصاريف إدارية.

(وفي حال وجود تسويات مالية بعد التخصيص تجددل متزامنة مع تواريخ استحقاق الأقساط محملة بأعباء التمويل طبقاً للفائدة المعلنة من البنك المركزي المصري وقت الاستحقاق بالإضافة إلى النسبة المقررة طبقاً لتعليمات وزارة المالية + ٠,٥% مصاريف إدارية ودون الالتزام بتقديم طلب من العميل لجدولة الفروق المالية المستحقة).

بالنسبة للتخصيص بنظام الترخيص بالانتفاع:

يتم سداد قيمة التأمين النهائي (١٠%) من قيمة مقابل الانتفاع للـ ٣ سنوات الأولى، وبما لا يجاوز شهر من تاريخ الإخطار بالتخصيص، تجدد كل ٣ سنوات) أو أن يكمل التأمين الابتدائي لهذه القيمة ويظل التأمين النهائي سارياً طوال مدة الترخيص.

يتم سداد مقابل الانتفاع السنوي في بداية كل سنة من سنوات الترخيص وبما لا يجاوز شهر من تاريخ الإخطار بالتخصيص وفي حالة تجاوز هذه المهلة يضاف للقيمة المستحقة الأعباء المالية (فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي والمصاريف الإدارية).

يتم زيادة قيمة مقابل الترخيص بالانتفاع السنوي بنسبة ١٠% سنوياً ويحرر عقد بين الهيئة والمنتفع يتضمن جميع الالتزامات والحقوق للطرفين على أن يتم إعادة النظر في قيمة مقابل الانتفاع كل ٣ سنوات من خلال اللجنة المختصة بالتسعير.

بالنسبة للتخصيص بنظام بالدولار الأمريكي من خارج البلاد: يتم سداد باقي ثمن الأرض على أقساط متساوية وفقاً لبدائل السداد الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ على أن يستحق القسط الأول بعد (٣ أشهر / ٦ أشهر / ١٢ شهر) من تاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة بالتخصيص على أن يتم تحميل كافة الأقساط بالأعباء المالية المقررة وفقاً لقرار مجلس الإدارة المذكور بعاليه على الرصيد المدين (+ النسبة المقررة طبقاً لتعليمات وزارة المالية + ٠,٥% مصاريف إدارية). وفي حال وجود تسويات مالية بعد التخصيص جدول متزامنة مع تواريخ استحقاق الأقساط، على أن يتم احتساب كامل نسبة مقدم الثمن وفقاً للوضع النهائي (مساحة - سعر متر) بسعر الصرف وقت سداد مقدم الثمن.

بالنسبة للتخصيص بنظام خصم المستحقات: يتم سداد باقي ثمن الأرض نقداً بالجنه المصري أو خصماً من المستحقات على أقساط (ربع سنوية / نصف سنوية / سنوية) متساوية مقسمة طوال مدة التنفيذ الأصلية الواردة بعاليه.

وفي جميع الأحوال، في حالة تقدم الشركة أو العميل بطلب سداد معجل للمستحقات يتم احتساب الأقساط المتبقية والفوائد على الرصيد المدين بالقيمة الحالية وذلك بمعدل خصم سعر كوريدور الإقراض بالبنك المركزي المصري.

يتم تطبيق تلك الضوابط فيما يخص مدد التنفيذ ونظام السداد على قطع الأراضي التي سيتم طرحها بدءاً من ١/٩/٢٠٢٦.

سادساً: فيما يخص التزامات الشركة:

المساحة تحت العجز والزيادة والعبرة بما يتم تسليمه على الطبيعة وطبقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة.

يتم الالتزام بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠٣ بتاريخ ١٤/٥/٢٠٢٥ بشأن الاعتماد بالإخطارات الإلكترونية / SMS) البريد الإلكتروني (كوسائل رسمية ونافذة قانوناً للإخطار في كافة التعاملات التعاقدية والإدارية الخاصة بالهيئة وأجهزتها وباقي البنود الواردة بالقرار.

يتم الالتزام بالمواعيد الآتية:

استلام قطعة الأرض خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس إدارة الهيئة بالتخصيص.

تقديم برنامج زمني لتنفيذ المشروع يبدأ من تاريخ الاستلام وذلك لقطع الأراضي التي لا تتطلب استصدار قرار وزاري على أن يتضمن البرنامج نسب تنفيذ المشروع مقسمة ومراحل التنفيذ متساوية طبقاً لمدة تنفيذ المشروع ويتم اعتماده من جهاز المدينة المختص.

تقديم مستندات التعاقد واستخراج العقد خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ الاستلام.

تقديم مستندات التراخيص خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام.

بالنسبة للمشروعات التي تستلزم استصدار قرار وزاري يتم الالتزام بتقديم مستندات القرار الوزاري واستصدار القرار الوزاري خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الاستلام.

في حال عدم التزام الشركة بأي من المواعيد المحددة بعاليه يتم تطبيق القواعد بأنذار الشركة بإلغاء التخصيص لتصحيح الأوضاع وذلك خلال ثلاثون يوماً تطبيقاً للمادة (١٧) من اللائحة العقارية وطبقاً للقواعد.

يتحمل مقدم الطلب المسؤولية المدنية والجنائية عن صحة المستندات المقدمة دون أدنى مسؤولية على الهيئة أو أجهزة المدن وفقاً للإقرار المقدم.

تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لإقامة المشروع.

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع.

في حالة عدم التزام الشركة بعد العرض على مجلس إدارة الهيئة بأي من الالتزامات المذكورة بعاليه خلال المواعيد المحددة يتم تطبيق القواعد بإنذار الشركة بإلغاء التخصيص لتصحيح

الأوضاع وتطبق بنود اللائحة العقارية في هذا الشأن وخصم المستحقات المطلوبة طبقاً لبنود اللائحة العقارية.

بالنسبة للشركات غير المصرية يضاف على الالتزامات الواردة بعاليه الآتي:

تلتزم الشركات الأجنبية بتقديم مستندات تأسيس شركة مصرية تخضع للقوانين واللوائح المصرية مع التزام الشركات بنفس المؤسسين في السجل التجاري بالشركة الأجنبية بالإضافة إلى تقديم خطاب ضمان الشركة الأجنبية للشركة المصرية معتمد وممهور بتوقيع من له حق التوقيع طبقاً للسجل التجاري للشركة الأجنبية، وكذا اعتماد كافة الأوراق المرفوعة على الموقع الإلكتروني من القنصلية المصرية بالدولة بالإضافة إلى نسخة مترجمة معتمدة باللغة العربية، يتم تقديم تلك المستندات في قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة في خلال مدة ٦٠ يوماً على الأكثر من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس إدارة الهيئة على التخصيص، ويتم اعتماد الشركة المصرية والمستندات المعتمدة من اللجنة العقارية الرئيسية وعلى أن يتم استكمال إجراءات الاستلام والتعاقد مع الشركة الأجنبية لحين اعتماد الشركة المصرية وتستكمل إجراءات التخصيص مع الشركة المصرية، على أن يتم إبرام ملحق عقد بعد ذلك.

يحظر تخصيص أكثر من قطعة أرض للشركات الحديثة (شركات لم يمر على تأسيسها ثلاث سنوات) وأكثر من ثلاث قطع للشركات القائمة (شركات مر على تأسيسها أكثر من ثلاث سنوات) أو أي من الشركاء فيها بصفته شريك في شركة أخرى أو ذات عنوان الشركة الموضح بالسجل مع شركات أخرى بأي نشاط أو مدينة إلا بعد إثبات الجدية والوصول لنسبة إنجاز لا تقل عن ٣٥%.

سابعاً: بالنسبة للتخصيص بنظام الترخيص بالانتفاع:

يلتزم المرخص له بإجراء ما يلزم من تجهيزات وأعمال تطوير والحصول على التراخيص المتطلبة لممارسة نشاطه، وفي حالة التأخير في بدء ممارسة النشاط يكون للهيئة الحق في إلغاء الترخيص واسترداد الوحدة أو الأرض وما يكون قد أقامة من منشآت عليها دون أن يكون للمرخص له أي حق في التعويض، كما يجوز للهيئة بقرار مسبب وبناءً على طلب المرخص له منحه مهلة لاستكمال التنفيذ وبدء ممارسة النشاط (مدة التنفيذ لبدء ممارسة النشاط سنة للأراضي، و ٣ شهور للمباني).

يلتزم المرخص له باستصدار قرار وزاري بالتصميم العمراني لمشروعه إذا كانت المساحة المرخص باستغلالها تزيد على خمسة أفدنة أو تستلزم استصدار قرار وزاري، كما يلتزم

بالحصول على تراخيص البناء للمباني التي يتطلبها مشروعه وفقاً للاشتراطات البنائية التي يحددها القطاع المختص أياً كانت مساحتها.

يلتزم المرخص له بإجراء أعمال الصيانة الدورية وسداد قيمة استهلاك المرافق وصيانة الأجزاء المشتركة (لاندسكيب - المنافع العامة - الأمن) وللجهاز الإشراف والمرور الدوري على المشروع وبتعهد المنتفع باستيفاء أي ملاحظات خاصة بهذه الأعمال طوال فترة الانتفاع.

يتم الالتزام بالمواصفات الفنية للافتات الإعلانية الخاصة بالمشروع طبقاً لرؤية جهاز المدينة وفي حالة وضع لافتات إعلانية خاصة بالغير يتم سداد الرسوم والمصاريف المستحقة.

الالتزام بالنشاط المحدد للمشروع ولا يتم تعديل النشاط إلا بعد أخذ موافقة الهيئة.

يلتزم المرخص له بالحفاظ على المرافق العامة المارة بالأرض المرخص له بالانتفاع بها وأن يراعي ذلك في تصميم مشروعه بما يسمح بصيانتها بمعرفة الجهاز ويكون مسؤولاً عن إصلاح أي تلف يلحق بها نتيجة لتنفيذ مشروعه وطوال مدة الترخيص.

يلغى الترخيص بالانتفاع في الحالات التالية:

بناءً على طلب المرخص له.

عدم البدء في ممارسة النشاط خلال المهلة المحددة.

عدم سداد مقابل الانتفاع السنوي خلال ستة أشهر من تاريخ الاستحقاق.

إشهار إفلاس المرخص له.

مخالفة أي شرط من شروط الترخيص.

إحداث تلوث بالمنطقة أو ضوضاء أو تكدس مروري.

(وفي حالة توافر أي من الحالات السابقة عدا الإلغاء بناءً على طلب المرخص له يتم تطبيق القواعد بإنذار الشركة بإلغاء التخصيص لتصحيح الأوضاع وذلك خلال ثلاثون يوماً تطبيقاً للمادة (١٧) من اللائحة العقارية وطبقاً للقواعد، وفي جميع الحالات يصبح التأمين النهائي من حق الهيئة).

بعد انتهاء مدة الترخيص بالانتفاع بانتهاء مدته تؤول للهيئة ملكية جميع المنشآت الثابتة التي يكون قد أقامها المرخص له ويمكن الاستفادة منها وذلك في نهاية مدة التراخيص أو في حالة إلغاء الترخيص وذلك بدون مقابل وفي جميع الأحوال يتعين على المرخص له تسليم الأرض أو العقار المرخص بالانتفاع به في حالة جيدة وصالحة للاستخدام.

ثامناً: أحكام وختام:

في جميع الأحوال يتم تخصيص نسبة من المصاريف الإدارية سائلة الإشارة لحملات الدعاية والتسويق للهيئة ويتم اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة.

يكون رئيس جهاز المدينة المختص والإدارة المختصة مسؤولين عن تنفيذ كافة الضوابط والالتزامات الواردة بعاليه في المواعيد المحددة وفي حال مخالفة ذلك يتم تحديد المسؤولية القانونية للوقوف على مسؤولية المتسبب.

يرجى التكرم بالإحاطة أنه بالعرض على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢١٧) بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢٦ قرر:

"الموافقة على ما تم عرضه من تعديل الآليات والضوابط على أن يتم الالتزام بما جاء بعاليه في جميع التخصيصات الصادرة للشركات بدءاً من تاريخه ويلغى كل ما يخالف ذلك ما لم يتضمن قرار التخصيص ضوابط خاصة بخلاف ما تم ذكره بعاليه."

للتكرم بالإحاطة والتنبيه باتخاذ اللازم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

المشرف على قطاع الشؤون العقارية والتجارية

دكتور / " أحمد عمارة "