

## كتيب إجراءات تخصيص قطعة أرض بنظام التخصيص المباشر

طبقا لقرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٣٤ ورقم ١٤٢ و ١٤٥ و ١٤٦ لسنة ٢٠٢٠

	الإسم
	الرقم القومي
	رقم التوكيل
	تليفون

اصدار بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠



### الهدف من الكتيب:

في إطار حرص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لدفع عجلة التنمية بالمدن الجديدة وتشجيع المستثمرين على الاستثمار بتلك المدن عن طريق توفير فرص استثمارية بمساحات وانشطة مختلفة بكافة المدن الجديدة والاعلان عنها على الموقع الالكتروني للهيئة ولتذليل العقبات امام المستثمرين الجادين وكذا سرعه انهاء الإجراءات حتى تخصيص قطعه الأرض تم انشاء هذا الكتيب ليوضح الخطوات اللازمة والمستندات المطلوبة لإمكانية السير في إجراءات التخصيص وفقا للقواعد المتبعة بذات الشأن.

### محتويات الكتيب:

- شرح تفصيلي لألية التخصيص بالطلب
- بيان بالمعايير المطلوبة للملاءة المالية المناسبة للشركات القائمة وحديثة المنشأ والمستندات المالية المطلوبة
- شرح تفصيلي لألية التخصيص بنظام مقابل الانتفاع
- تنويهات هامة

### ملحوظة:

- يشترط طباعه الكتيب والتوقيع عليه ورافقه بالطلب المقدم لتخصيص أي من القطعة المتاحة على الموقع في تاريخ النشر فقط ولن يقبل أي طلب بدون هذا الكتيب او بدون توقيعه على ان يكون صاحب التوقيع له الصفة القانونية لذلك كما هو موضح بالتنويه العاشر
- وفي حالة طلب اكثر من قطعه يتم تقديم طلب منفصل لكل قطعه حيث لا يسمح بادراج اكثر من قطعه بطلب واحد

توقيع مقدم الطلب :

.....



سداد بالجنيه المصري

طلب تخصيص قطعة أرض وفقا لآلية التخصيص المباشر  
والعلن عنها بالموقع الإلكتروني للهيئة خلال ١ / ٢٠٢٠ / وحتى ١٥ / ٢٠٢٠ م

.....

بيانات قطعة الأرض المطلوبة			
رقم القطعة			
الموقع			
المساحة	قيمة المتر ٢		
النشاط	قيمة الجديدة ١٠٪		
المدينة			

بيانات الشركة مقدمة الطلب من واقع السجل التجاري			
اسم الشركة			
النشاط بالسجل التجاري			
اسم مقدم الطلب			
صفة مقدم الطلب			
وجود قطعه سابقة	مجاورة	غير مجاورة او مدينة اخرى	

بيانات الشيك			
رقم الشيك		قيمة الشيك	
تاريخ الشيك		اسم البنك والفرع	

بيانات الشهادات البنكية			
إسم البنك		الفرع	
تاريخ الشهادة		المبلغ	

### إقرار

أقر أنا مقدم الطلب بصفتي ( مدير / وكيل الشركة ) بأنني إطلعت علي كافة الإشتراطات والتنويهات الخاصة بالتخصيص المباشر للأراضي والعلن عنه بالموقع الإلكتروني للهيئة وملتزم بها ومسئول مسئولية مدنية وجنائية عن صحة المستندات المقدمة دون أدني مسئولية علي الهيئة...

وهذا إقرار مني بذلك،،،

الإسم	
الرقم القومي	
رقم التوكيل	
تليفون	
التوقيع	

موقف الدراسة المالية	
مستوفي	غير مستوفي
المستلم	
المالية	خدمة المواطنين

ملحوظة هامة: يجب أن يكون نشاط الشركة بالسجل التجاري مطابق لنشاط قطعة الأرض المطلوب التعامل عليها..

- يجب ان يتم ارفاق كروكي قطعه الأرض المتقدم عليها المنشور على الموقع الإلكتروني للهيئة مع الطلب
- يعد هذا الطلب بمثابة إقرار بمعاينه قطعه الأرض معاينه ثانيه للجهالة

شارع الحرية تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل (٢) مدينة الشيخ زايد



سداد بالدولار الأمريكى

طلب تخصيص قطعة أرض وفقا لآلية التخصيص المباشر  
والمعلن عنها بالموقع الإلكتروني للهيئة خلال ١ / / ٢٠٢٠ وحتى ١٥ / / ٢٠٢٠م

.....

بيانات قطعة الأرض المطلوبة		
رقم القطعة		
الموقع		
المساحة	قيمة المتر ٢	
النشاط	قيمة الجديدة ١٠٪	
المدينة		

بيانات الشركة مقدمة الطلب من واقع السجل التجاري			
اسم الشركة			
النشاط بالسجل التجاري			
اسم مقدم الطلب			
صفة مقدم الطلب			
وجود قطعه سابقة	مجاورة	غير مجاورة او مدينة اخرى	

بيانات تحويل جدية الحجز			
رقم السويقت	قيمة السويقت		
تاريخ السويقت	اسم البنك والفرع		

بيانات الشهادات البنكية			
إسم البنك	الفرع		
تاريخ الشهادة	المبلغ		

### إقرار

أقر أنا مقدم الطلب بصفتي ( مدير / وكيل الشركة ) بأنني إطلعيت علي كافة الإشرطات والتنويهاات الخاصة بالتخصيص المباشر للأراضي والمعلن عنه بالموقع الإلكتروني للهيئة وملتزم بها ومسئول مسئولية مدنية وجنائية عن صحة المستندات المقدمة دون أدنى مسئولية علي الهيئة،،،  
وهذا إقرار مني بذلك،،،

موقف الدراسة المالية	
مستوفي	غير مستوفي
المستلم	
المالية	خدمة المواطنين

الإسم	
الرقم القومي	
رقم التوكيل	
تليفون	
التوقيع	

ملحوظة هامة: يجب أن يكون نشاط الشركة بالسجل التجاري مطابق لنشاط قطعة الأرض المطلوب التعامل عليها..

- يجب ان يتم ارفاق كروكي قطعه الأرض المتقدم عليها المنشور على الموقع الإلكتروني للهيئة مع الطلب
- يعد هذا الطلب بمثابة إقرار بمعاينه قطعه الأرض معاينه نافيه للجهاالة

شارع الحرية تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل (٢) مدينة الشيخ زايد

ت: ٣٨٥١٩٨٧٥-٣٨٥١٩٨٧٦-٣٨٥١٩٨٧٩

اصدار بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠

## ضوابط آلية التخصيص الفوري

بالإشارة إلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أرقام ١٢٥ بتاريخ ٢٠١٩/٣/٥، ١٢٨ بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦، ١٣٠، بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ بشأن ضوابط التعامل مع كافة الطلبات المقدمة من المستثمرين لتخصيص أراضي بالمدن العمرانية الجديدة بنظام البيع .

وتماشيا مع متطلبات السادة المستثمرين الجادين فقد وافق مجلس ادارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم ١٣٤ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٤ وتعديلاته بقرارات مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١ و ١٤٥ و ١٤٦ بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ و ١٤٦ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣ وفقا للخطوات التالية وذلك لقطع الأراضي بمساحات أكبر من ٥ فدان كالتالي:

١. الإعلان على الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن كافة الأراضي المتاحة للتخصيص بجميع المدن العمرانية الجديدة موضح بها (النشاط-الاشتراطات - السعر المبدئي).

٢. يكون التقدم بطلبات الحجز للهيئة من الشركات فقط خلال المدة من (يوم ١ إلى يوم ١٥) من كل شهر، ولا يسمح باتاحة التقدم بطلبات الحجز خارج هذه المدة على أن يتضمن طلب الحجز الملاءة المالية المناسبة للمشروع، ويطلع على كافة القواعد والضوابط المتعلقة بطلب الحجز ويوقع بالاستلام والعلم النافى للجهالة.

٣. يقدم مع طلب الحجز (شيك مقبول الدفع - سويقت تحويل) بنسبة ١٠٪ من قيمة الأرض المطلوب تخصيصها مقابل جدية حجز وذلك من جميع المتقدمين لحجز قطعة الأرض ولا يقبل أى طلب غير مصحوب بجدية الحجز المذكور

٤. على ان يرفق بالطلب المقدم كروكي لقطعه الأرض المرغوب التقدم عليها والمنشور على الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٥. يلتزم مقدمى طلبات الحجز بمراجعة الهيئة خلال أربعة أيام عمل تبدأ من يوم ٢٦ من كل شهر لمعرفة موقف الطلبات المقدمة منهم والموعد المحدد ومكان انعقاد لجنة المفاضلة، ولا يجوز لمقدمى الطلبات - فى حالة عدم الحضور للهيئة خلال الأيام المذكورة - الاحتجاج بعدم معرفة موعد ومكان جلسة المفاضلة؛ ويكون موعد انعقاد لجنة المفاضلة ابتداءً من اليوم الخامس من الشهر التالي لشهر تقديم الطلب طبقاً للمعلن على الموقع الإلكتروني للهيئة.

٦. يلتزم مقدمى طلبات الحجز بنظام المظاريف المغلقة بمتابعه الموقع الإلكتروني للهيئة خلال الفترة من (٥ الى ١٠) لمعرفة التوقيتات الخاصة بالفتح المالي للعروض المقبوله فنيا .

٧. يحق للمتقدم للحجز العدول عن طلبه قبل يوم ٢٦ من الشهر الذى تقدم فيه بطلبه فقط؛ وفى حالة تخلف المتقدم للحجز عن الحضور فى المواعيد المحددة أو التخلف عن اتخاذ أى إجراء من الاجراءات التخصيص إعتباراً من يوم ٢٦ من الشهر المقدم به الطلب وحتى نهاية كافة الإجراءات اللازمة لتخصيص قطعة الأرض يعد هذا عدولاً منه عن الطلب وتخصم الهيئة منه فى هذه الحالة نسبة ٥٠٪ من قيمة جدية الحجز المسدد لحساب القطعة.

توقيع مقدم الطلب :

.....



٨. تلتزم لجنة المفاضلة بعقد الاجتماع بحضور المتزاحمين في الموعد والمكان المحددين وتجرى

اللجنة المفاضلة بينهم وفقاً للأسس الآتية:

- في حالات التزاحم بين مقدمي العروض تكون الأولوية لصاحب أعلى نسبة سداد للمتبقي من ثمن الأرض خلال المهلة التي يحددها مجلس الإدارة أياً كانت عملة السداد "جنية / دولار" وبما لا يقل عن الدفعة المقدمة المحددة لكل نشاط وفي حالة التساوي في نسب السداد تكون الأفضلية للسداد بالدولار
- إلغاء القرعة العلنية التي تتم بين العروض المتساوية في حالات التزاحم في حالة كون أحد هذه العروض المتساوية والمقدمة للتعامل على قطعة الأرض مقدم من الجار المجاور لقطعة الأرض المطروحة شريطة سلامة كامل موقف الأرض الأصلية وفي حال وجود أكثر من جار مجاور وتم التساوي بين العروض يتم عمل قرعة بين الجيران.
- يكون حضور الجلسات لمن له حق التوقيع على معاملات الشركة طبقاً للسجل التجارية في حالة التوكيل يسلم أص التوكيل بالجلسة.
- لا يجوز للجنة المفاضلة الموافقة على اشتراك أى متقدم للحجز حضر بعد الموعد المحدد لبدء أعمال اللجنة وانتهاء اجتماعها.

٩. عقب انتهاء جلسة المفاضلة يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة بنتائج أعمال اللجنة، على أن يستكمل من ترسو عليه قطعة الأرض سداد باقى الدفعة المقدمة خلال مدة ثلاثون يوماً للسداد بالجنية المصري وستون يوماً للسداد بالدولار (بتحويلات خارجية) محسوبة من تاريخ الاخطار بقرار مجلس الادارة بالموافقة على التخصيص وفي حالة عدم السداد يخضع نسبة ٥٠٪ من مبلغ جدية الحجز السابق سداده.

توقيع مقدم الطلب :

.....

أما في ما يخص قطع الأراضي بمساحات ٥ فدان فأقل لكافة الأنشطة فيما عدا (أنشطة الصناعي و الحرفي) تم إضافة آلية

للتعامل مع طلبات المستثمرين لتخصيص هذه الاراضى بالمدن الجديدة وذلك على النحو التالي:-

- يتقدم العميل في الفترة من ( يوم ١ إلى يوم ١٥ ) من كل شهر بشيك مصرفي مقبول الدفع في حالة السداد بالجنية المصري أو سويفت تحويل من الخارج في حالة السداد بالدولار الأمريكي بقيمة ١٠٪ من السعر المعين ويقدم معه عدد ( ٢ ) مظروف مغلق :-
- أ- مظروف فنى ويشمل المستندات الآتية:
  - عقد تأسيس الشركة
  - صحيفة الاستثمار للشركة
  - السجل التجاري "مدرج به النشاط المماثل لنشاط قطعة الأرض المتقدم عليها "
  - سابقة خبرة الشركة في هذا المجال "تطوير مساحات وانشطة مماثلة للنشاط المطلوب تخصيصه"
  - الملاءة المالية للشركة "طبقا لبيان الأنشطة والمعايير المطلوبة للشركات القائمة والحديثة والاشتراطات العامة والمستندات المطلوبة"
  - البطاقة الضريبية
  - الرقم القومي " لمقدم الطلب الذي له صفة قانونية واصل توكيل الإدارة والتوقيع في حالة الوكالة"
  - المستندات المطلوبة بشأن بعض الأنشطة الخاصة والتي تكون موضحة بركوكي قطعة الأرض المدرج على الموقع الإلكتروني للهيئة .

ب- مظروف المالي ويشتمل على سعر المتر المقدم من الشركة ( حيث يتم المزايدة على السعر المعين لقطعة الأرض المتقدم عليها ) - نسبة سداد مقدم الثمن طبقا لعرض الشركة.

- يتم دراسة العروض الفنية والمالية من خلال اللجنة المشكلة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٤ بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٤ بدراسة الطلبات والبت فيها وفقا لتلك الآلية :-

- أ- فض المظاريف المالية للمقبولين فنيا فقط.
- ب- الترسية على العطاء المقدم لأعلى سعر عن السعر المعين على الموقع الإلكتروني للهيئة.
- ج- في حالة تساوى عطاء أو أكثر بنفس السعر تكون الأفضلية وفقا لالية المفاضلة المقررة بالقرارات السابقة.
- د- يتم رد قيمة الـ ١٠٪ كاملة للشركات التي لم يتم الترسية عليها وفي حالة عدول الشركة عن طلبها قبل يوم ٢٦ من نفس الشهر.
- هـ- على أن يستكمل من ترسو عليه قطعة الأرض سداد باقي الدفعة المقدمة خلال مدة ثلاثون يوما للسداد بالجنية المصري وستون يوما للسداد بالدولار الأمريكي محسوبة من تاريخ الإخطار بالموافقة على التخصيص و في حالة عدم السداد يخصم نسبة ٥٠٪ من مبلغ جدية الحجز .

توقيع مقدم الطلب :

.....

### التأكيد على القاعدة التالية:-

١. يجوز للجنة المفاضلة المشار إليها بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٤ بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٢٠م و المشكلة بقرار السيد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمختصة بأجراء المفاضلة بين طلبات المستثمرين في حاله تبينها وجود توافق أو اتفاقات جانبية بين المتزاحمين أن توقف استكمال إجراءات التخصيص وإعادة إتاحة القطعة على الموقع مره أخرى وذلك دون أن يكون للمتزاحمين الحق في الاعتراض على ذلك ووفقا لمقتضيات المصلحة العامة وما يثبت بمحضر جلسه ( المفاضلة – الفتح المالي) بهذا الشأن.
٢. يحظر تخصيص ارض لشركة او أي من الشركاء فيها بصفته شريك في شركه أخرى باي نشاط او مدينة الا بعد اثبات الجدية للمشروع الأول ويكون اثبات الجدية على النحو التالي:
  - استصدار القرار الوزاري وتراخيص البناء للحالات التي تتطلب استصدار قرار وزاري.
  - صب سقف واحد على الأقل في الحالات التي لا تتطلب استصدار قرار وزاري.
٣. يستثنى من ذلك مدن الصعيد ومدن الجيل الرابع وذلك تشجيعا للتنمية بهذه المدن
٤. الطلبات التي تقدم اعتبارا من ١/١١/٢٠٢٠ ويكون قد سبق تخصيص ارض لها بخصم ٥٠٪ من جدية الحجز
٥. يشترط لتخصيص ارض بنشاط مخازن ان يكون لطالب التخصيص نشاط قائم يحتاج الى مناطق تخزين بذات المدينة المطلوب التخصيص بها .
٦. قطع الأراضي بنشاط صناعي او ورش حرفية لا تدرج ضمن التزايد على سعر المتر المربع ولكن تدرج تحت حظر التقدم على قطعه أخرى وفقا للضوابط الموضحة بالبند ٢ .
٧. قطع اراضي المخازن يتم التزايد على اعلى سعر بنظام المظاريف المغلقة الموضح بالفقرة السابقة.

توقيع مقدم الطلب :

.....



## النواحي المالية

❖ يتم سداد كامل ثمن الأرض مضافاً إليها (١٪ مصاريف إدارية + ٠,٥٪ مجلس أمناء).

### الحد الأدنى لنسبة الدفعة المقدمة المطلوب سدادها على النحو الآتي:

#### ١. الأنشطة الخدمية :-

- الأنشطة: التعليمي – الصحي – الفندقى (نسبة ١٥٪ دفعة مقدمة كحد أدنى)
- الأنشطة: التجارى – الإدارى – وغيرها (نسبة ٢٥٪ دفعة مقدمة كحد أدنى)

#### ٢. النشاط العمرانى:

- حتى خمسين فدان (نسبة ٢٥٪ دفعة مقدمة كحد أدنى)
- اكبر من ٥٠ إلى ٢٠٠ فدان (نسبة ٢٠٪ دفعة مقدمة كحد أدنى)
- اكبر من ٢٠٠ فدان فأكثر (نسبة ١٥٪ دفعة مقدمة كحد أدنى)

#### ٣. أسلوب سداد الأقساط:

- الأقساط تحدد طبقاً لنشاط قطعه الأرض وتبدأ من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس إدارة الهيئة. (وتكون موضحة أسفل كروكي قطعه الأرض المنشور على الموقع الإلكتروني للهيئة).
- تكون الأقساط محملة بالأعباء طبقاً للمعلن من البنك المركزي المصري وقت السداد + ٢٪ على الرصيد المدين + ٠,٥٪ مصاريف تحصيل ويحتسب هذا العائد من تاريخ موافقة مجلس إدارة الهيئة ويستحق القسط الأول بعد ٦ شهور من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس إدارة الهيئة على التخصيص.

### **• تكون باقي الشروط المالية طبقاً للائحة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقرارات مجلس**

**إدارة الهيئة الصادرة في هذا الشأن فيما لم يرد ذكره بعالية.**

توقيع مقدم الطلب :

.....

## مدد تنفيذ المشروع:

### ١. الأنشطة الخدمية :-

- تكون مدة التنفيذ لجميع الأنشطة الخدمية (٣) ثلاث سنوات من تاريخ الإستلام.
- جميع الأنشطة التعليمية (مدارس ) ٥ سنوات من تاريخ الإستلام.
- جميع الأنشطة التعليمية (معاهد - جامعات ) تكون مدد التنفيذ كالتالي:-
  - ❖ للمساحات حتي ٥ فدان: مدة التنفيذ (٥) سنوات.
  - ❖ للمساحات أكبر من ٥ فدان و حتي ٢٠,٠٠٠ فدان: مدة التنفيذ (٧) سنوات
  - ❖ للمساحات أكبر من ٢٠,٠٠٠ فدان: مدة التنفيذ (١٠) سنوات.

### ٢. الأنشطة العمرانية المتكاملة (من تاريخ صدور أول قرار وزاري للمشروع):-

١. حتي ٢٠ فدان: مدة التنفيذ (٣) سنوات.
٢. للمساحات أكبر من ٢٠ فدان و حتي ٥٠,٠٠٠ فدان: مدة التنفيذ (٤) سنوات
٣. للمساحات أكبر من ٥٠,٠٠٠ و حتي ١٠٠,٠٠٠ فدان: مدة التنفيذ (٥) سنوات.
٤. للمساحات أكبر من ١٠٠,٠٠٠ فدان وحتي ٤٥٠ فدان : مدة التنفيذ (٦) سنوات.
٥. من للمساحات اكبر من ٤٥٠ فدان: مدة التنفيذ (٨) سنوات

• تكون الشروط العقارية وقواعد إلغاء التخصيص طبقا للائحة هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وقرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة في هذا الشأن فيما لم يرد ذكره.

توقيع مقدم الطلب :

.....

**ملحوظات هامة:**

١. يحظر قبل سداد كامل الثمن الموافقة على تعديل بنود الطلب المقدم التي تمت الترسية على أساسها (حظر تغيير عملة السداد الواردة بالطلب - حظر تغيير نسبة الدفعة المقدمة الواردة بلجنة المفاضلة - حظر تغيير اسم الشركة؛ ... إلى غير ذلك من البنود التي تمت الترسية على أساسها).
٢. يحظر على مقدمي الطلبات تحرير توكيلات على الأراضي التي يتم ترسيبتها عليهم ولكن يجوز فقط تحرير توكيلات إدارة ولن تعدد الهيئة بأى توكيل آخر من أى نوع سوى توكيل الإدارة وليس للغير أى حقوق قبل الهيئة وفى حال مخالفة ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الاجراءات التي تراها لازمة لحفظ حقوقها ويتحمل المخالف كامل المسؤولية قبل الهيئة وقبل الغير.
٣. آخر موعد لتلقي الطلبات المقدمة سيكون بحد اقصى الساعه الخامسة يوم الخامس عشر من كل شهر.
٤. جدية الحجز المسددة للطلبات اما بالجنية المصري بشيك مصرفي مقبول الدفع باسم " هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" او على حساب الهيئة بالبنك المركزي الموضح ادناة، اما في حالة السداد بالدولار الامريكي يكون عن طريق تحويلات بنكية من خارج البلاد فقط وذلك على حساب الهيئة الموضح ادناة (لعملة الدولار) ولن يعتد باي شبكات مصرفية او غيرها بالدولار الامريكي ، على ان يتم ارفاق اصل التحويل البنكي مع الطلب المقدم.
٥. يتم ارفاق كروكي قطعه الارض المرغوب التقدم عليها بالطلب المقدم من الشركة وذلك من خلال طباعه الكروكي من على الموقع الالكتروني للهيئة في تلك الفترة والمدون اعلاة تاريخ نشر القطعه على الموقع.
٦. يتم حضور جلسات المفاضلة لمن له حق التوقيع او بتوكيل ادارة فقط ولن يسمح بدخول الجلسة دون ذلك.
٧. حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (9/450/8850/4/1) بالبنك المركزي المصري (بالجنية المصري)
٨. حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (4/082/17897/2) بالبنك المركزي المصري (بالدولار الأمريكي)

توقيع مقدم الطلب :

.....

## بيان بالأنشطة والمعايير المطلوبة للملاءة المالية المناسبة للشركات القائمة وحديثة المنشأ

النشاط	الشركات القائمة	الشركات الحديثة
سكنى تجارى ادارى ترفيهي	٢٥٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
عمراني متكامل	حتى ٥٠ فدان	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
	من ٥٠ فدان حتى ٢٠٠ فدان	٢٥٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
	أكثر من ٢٠٠ فدان	٢٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
حضانات	٣٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٤٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
نوادي اجتماعية	٣٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٤٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
طبي	٢٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
تعليمي	٢٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
تعليم عالي	٢٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
فندقي	٢٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
نوادي رياضية	٢٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
مخابز	٢٥٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
مخازن	٣٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٤٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
ورش	٣٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٤٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
محطة تموين سيارات	٣٠٪ نقدية من قيمة الأرض	٤٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة
صناعي	٢٥٪ نقدية من قيمة الأرض	٣٥٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس النسبة

- بالنسبة لقطع الأرضي التي تكون قيمتها أكبر من مليار جنيه تكون الملاءة المطلوبة (نسبة ١٥٪ نقدية من قيمة الأرض للشركات القائمة) و (نسبة ٢٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس القيمة للشركات الحديثة) لكافة الأنشطة.
- تكون الملاءة المالية المطلوبة لنشاط (أمن غذائي) هي نفس الملاءة المالية المطلوبة للنشاط (الصناعي)
- تكون الملاءة المالية المطلوبة لنشاط (مركز صيانة سيارات) هي نفس الملاءة المالية المطلوبة لنشاط (محطة تموين سيارات)

توقيع مقدم الطلب :

.....

شارع الحرية تقاطع محور ٢٦ يوليو مع مدخل (٢) مدينة الشيخ زايد

ت: ٣٨٥١٩٨٧٥-٣٨٥١٩٨٧٦-٣٨٥١٩٨٧٩

اصدار بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠



**الاشتراطات العامة والمستندات المطلوبة:-**

١. تكون النسب المطلوبة من رأس المال المدفوع بالسجل التجاري والشهادات البنكية للشركات القائمة والحديثة وفقاً للجدول السابق.
٢. الالتزام بان يتضمن السجل التجاري للشركة عند تقديم الطلب ذات نشاط قطعه الأرض المتقدم عليها من الشركة ولن يسمح بقبول طلبات تخالف ذلك.
٣. تقديم مركز مالي حديث للشركة في تاريخ تقديم الطلب معتمد من محاسب قانوني ومرفقاً به الإيضاحات المتممة له ويرفق به كارنية إشتراك المحاسب القانوني في نقابة التجاريين وشهادة مزاوله المهنة ومستخرج من قرارات لجنة القيد والسجل العام للمحاسبين والمراجعين.
٤. تقديم شهادة بنكية برصيد الشركة الحالي بالبنك بقيمة لا تقل عن النسبة المطلوبة للملاءة المالية الموضحة بالجدول بعاليه على أن تتطابق مع رصيد النقدية بالمركز المالي للشركة.
٥. تقديم دراسة جدوى للمشروع تتضمن التكلفة الإستثمارية للمشروع ومصادر التمويل والبرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.
٦. يعفي من تقديم مستندات الملاءة المالية بعالية في حالة تقديم الشركة تعهد مذيل بصحة توقيع من البنك بسداد نسبة (٩٠٪) من قيمة الأرض فور التخصيص علي أن يدرج ذلك بقرار التخصيص وفي حالة عدم الإلتزام يتم إلغاء التخصيص ويم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن.

توقيع مقدم الطلب :

.....



## تنويهات هامة

### التنويه الأول :

يجب ان يتضمن الطلب التزام الشركة باستكمال سداد باقي ثمن الأرض بذات العملة المسدد بها نسبة ال ١٠٪ كجدية حجز

- أي انه في حالة تقديم طلب التخصيص مرفق به ما يمثل ١٠٪ من قيمة الأرض كجدية حجز بالجنية المصري سيتم استكمال باقي دفعات السداد بالجنية المصري ولن يقبل أي طلب لتغير عملة السداد بعد ذلك او في جلسات المفاضلة

- وفي حالة تقديم طلب التخصيص مرفق به ما يمثل ١٠٪ من قيمة الأرض كجدية حجز بالدولار الأمريكي بتحويلات من خارج البلاد سيتم استكمال باقي دفعات السداد بالدولار الأمريكي بتحويلات من خارج البلاد ولن يقبل أي طلب لتغير عملة السداد بعد ذلك او في جلسات المفاضلة.

### التنويه الثاني:

في حال رغبة الشركة في العدول عن الطلب المقدم لتخصيص قطعة الأرض عليه التقدم بطلب يفيد ذلك قبل يوم ٢٦ من الشهر المقدم به الطلب الاصيلي على ان يرفق بالطلب الاتي:

١. طلب باسم نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات قبل يوم ٢٦ من كل شهر موضح به سبب الاسترداد - (عدول) (على ان يكون مقدم الطلب الصفة القانونية للأجراء)  
٢. صورة من (شيك - تحويل) المبلغ المراد استرداده.

٣. رقم حساب (الشركة - الشخص) بالبنك لرد المبلغ المراد استرداده عليه" في حالة الشيكات فقط"  
• في حالة رغبة المستثمر رد مبلغ جدية الحجز على حساب الشركة يتم إرفاق صورته من البطاقة الضريبية للشركة والسجل التجاري.

• في حالة رغبة المستثمر رد مبلغ جدية الحجز على حساب أحد الشركاء يتم إرفاق صورته الرقم القومي لهذا الشريك.

• استرداد الدولار سيتم التحويل على ذات الحساب المرسل منه سويفت التحويل  
• وفي حالة العدول اعتبار من يوم ٢٦ في شهر تقديم طلب التعامل سيتم خصم نسبة ٥٠٪ من جدية الحجز السابق سدادها طبقا للقواعد المتبعة بذات الشأن.

توقيع مقدم الطلب :

.....



**التنويه الثالث :**

تنويه بشأن طلبات الاسترداد المقدمة من السادة المستثمرين (في حاله وجود أكثر من طلب على ذات القطعة) يتم تطبيق الخصم في حاله عدم حضور مقدم الطلب جلسة المفاضلة

ويجب ان يقدم الطلب بعد انعقاد جلسة المفاضلة على ان يرفق بالطلب الاتي:

١. طلب باسم نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والادارية موضح به سبب الاسترداد (مفاضله) (على ان يكون مقدم الطلب الصفة القانونية للأجراء)

٢. صورة من (شيك - تحويل) المبلغ المراد استرداده.

٣. رقم حساب (الشركة-الشخص) بالبنك لرد المبلغ المراد استرداده عليه "في حالة الشيكات فقط".

• في حالة رغبة المستثمر رد مبلغ جدية الحجز على حساب الشركة يتم إرفاق صوره من البطاقة الضريبية للشركة والسجل التجاري.

• في حالة رغبة المستثمر رد مبلغ جدية الحجز على حساب احد الشركاء يتم إرفاق صوره الرقم القومي لهذا الشريك.

• استرداد الدولار سيتم التحويل على ذات الحساب المرسل منه سويقت التحويل

**التنويه الرابع:**

على السادة المستثمرين الراغبين بالتقدم لحجز قطع أراضي بنشاط مخازن يجب ان يكون المستثمر يزاول أنشطة تحتاج الى مناطق تخزين مثل ( أنشطة صناعية - تجاري ..... الخ ) وذلك بذات المدينة المرغوب بالتقدم للحجز بها.

**التنويه الخامس:**

لا يجوز تخصيص قطع الأراضي بنشاط "معاهد" للشركات طبقا لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٠ ويكون التخصيص للجمعيات والمؤسسات فقط

**التنويه السادس**

في حاله انه تم اثبات قيام المستثمر بالتصرف في الأرض قبل انقضاء المدة المقررة سيتم سحب قطعه الأرض طبقا للقواعد المتبعة بذات الشأن.

توقيع مقدم الطلب :

.....



لن يتم التعامل مع أي من ممثلي الشركات في انهاء جميع الإجراءات الا من خلال تقديم اصل توكيل خاص بالإدارة رسمي حديث ساري صادر من الشهر العقاري للتعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تقديم الطلبات واستيفائها وتقديم اصل الشهادات المطلوبة واية مستندات اصلية أخرى وتقديم طلبات الاسترداد واستلام الخطابات او الشيكات والتعامل مع إدارات الهيئة المختلفة ويتم ارفاق صورة من مستندات الشركة بعد الاطلاع على اصل التوكيل من المختص بالهيئة

**التنوية الثامن:**

يكون حضور جلسات التزام جميع الشركات المتقدمة الساعة التاسعة ونصف (٩.٣٠) صباحا بقاعة الاجتماعات الرئيسية بمقر جهاز مدينة ٦ أكتوبر لتسجيل الحضور وبداية الجلسات طبقا لجدول القطع المعلن من الهيئة.

**التنوية التاسع:**

١. إلغاء القرعة العلنية التي تتم بين العروض المتساوية في حالات التزام (أعلي عرض) في حالة كون أحد هذه العروض المتساوية والمقدمة للتعامل على قطعة الأرض مقدم من الجار المجاور لقطعة الأرض المطروحة شريطة سلامة كامل موقف الأرض الأصلية وفي حال وجود أكثر من جار مجاور وتم التساوي بين العروض يتم عمل قرعة بين الجيران على ان يتم تقديم ما يفيد ذلك مع الطلب المقدم من الشركة لتخصيص قطعه الأرض.

٢. الحد الأدنى للدفعة المقدمة يكون ١٠٪ (بنسبة ٥٪ جديية و ٥٪ مقدم تعاقد) للأراضي التي يتجاوز ثمنها مليار جنيهه أيا كان النشاط او المدينة المطروح بها قطعة الأرض.

٣. سداد الأقساط المستحقة على قطعة الأرض يكون سنويا في حالة طلب المخصص له قطعة الارض؛ أو تجاوز ثمن الأرض مليار جنيهه فأكثر أيا كان النشاط أو المدينة المطروح بها قطعة الأرض، ويعتبر السداد على أقساط نصف سنوية أحد عناصر المفاضلة في حالات التزام.

٤. لا يجوز سداد جديية الحجز و ثمن الأرض إلا بعملة السداد الواردة بالطلب.

توقيع مقدم الطلب :

.....



- عند الإستعلام عن الشهادات البنكية المقدمة من الشركات برصيد حساباتهم بالبنوك وفي حال تبين أنها غير صحيحة ولم تصدر من البنك ( مزورة ) سيتم خصم ٥٠٪ من جدية الحجز مع إيقاف كافة التعامل مع الشركة بالهيئة وأجهزة المدن مع تحويل الموضوع للجهات الرقابية والشئون القانونية لإتخاذ الإجراءات القانونية في هذا الشأن .
- في حال طلب الشركة التقديم بجدية حجز سبق التقدم بها على قطع أخرى ولم ترسو عليها يتعين تقديم طلب بتحويل جدية الحجز للقطعة المراد التقدم عليها خلال الفترة من ( يوم ١ حتى يوم ١٠ ) من كل شهر حتى يتسنى لنا مراجعة القطاعات المختلفة ولن يقبل طلب التقديم بخلاف ذلك .
- بالنسبة لقطع الأرضى التى تكون قيمتها أكبر من مليار جنيه تكون الملاءة المطلوبة ( نسبة ١٥٪ نقدية من قيمة الأرض للشركات القائمة ) و ( نسبة ٢٠٪ من قيمة الأرض رأس مال مدفوع ويقابله نقدية بنفس القيمة للشركات الحديثة ) لكافة الأنشطة .
- تكون الملاءة المالية المطلوبة لنشاط ( أمن غذائى ) هى نفس الملاءة المالية المطلوبة للنشاط ( الصناعى )
- تكون الملاءة المالية المطلوبة لنشاط ( مركز صيانة سيارات ) هى نفس الملاءة المالية المطلوبة لنشاط ( محطة تموين سيارات ) .

### التنوية الحادى عشر:

يمكن تطبيق قاعدة الحجم بما لا يتجاوز معامل الاستغلال (نسبة بنائية x ارتفاع x مساحة الأرض) مع سداد المستحقات المالية المطلوبة طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ .

### التنوية الثانى عشر:

يتم إستيفاء التعهدات المرفقة لقطع الأراضي بمساحات أقل من ٥ فدان موقعة من الممثل القانونى للشركة وتقديمها مختومة بختم الشركة ولن يعتد بأي طلب غير مستوفي هذه التعهدات طبقا للملف المدرج على الموقع للتعهدات.

### التنوية الثالث عشر:

على الجمعيات التعاونية الراغبة فى التقدم على قطع الأراضي بنشاط عمرانى متكامل يتم إستيفاء التعهد المرفق موقع من الممثل القانونى للجمعية وتقديمه على ورق الجمعية ولن يعتد بأي طلب غير مستوفي هذا التعهد طبقا للملف المدرج على الموقع.

تم الاطلاع على كافة التنويهات والضوابط بعالية وهذا إقرار منى بذلك .

مقدم الطلب: .....

التوقيع : ..... التاريخ ..... / ..... / .....