

## كتيب إجراءات طلب التعامل على قطعة أرض بنظام مقابل الإنتفاع

طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٣٣ لسنة ٢٠٢٠

الإسم	
الرقم القومي	
رقم التوكيل	

اصدار بتاريخ ١ ابريل ٢٠٢٣



### 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 تخصيص موقع أو مساحة بنظام مقابل حق الإنتفاع وفقا للقواعد المتبعة بذات الشأن.

### محتويات الكتيب:

١. شرح تفصيلي لألية التعامل بنظام مقابل الإنتفاع.

#### ملحوظة:

- يشترط طباعه الكتيب والتوقيع عليه ورافقه بالطلب المقدم للتعامل 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 أكثر من طلب مقابل إنتفاع يتم تقديم طلب منفصل لكل موقع حيث لا يسمح بادراج أكثر من موقع بطلب واحد.

توقيع مقدم الطلب :

.....



## طلب تخصيص قطعة أرض وفقا لآلية التخصيص بنظام مقابل الإنتفاع

والمعلن عنها بالموقع الإلكتروني للهيئة خلال ١ / ٢٠٢٣ / وحتى ١٥ / ٢٠٢٣ / 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	

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 إطلع على كافة الإشتراطات والتنويهات الخاصة بالتخصيص بنظام مقابل حق الإنتفاع للأراضي والمساحات والمعلن عنه بالموقع الإلكتروني للهيئة وملتزم بها ومسئول مسئولية مدنية وجنائية عن صحة المستندات المقدمة دون أدنى مسئولية على الهيئة.

وهذا إقرار مني بذلك،

موقف الدراسة المالية	
مستوفي	غير مستوفي
المستلم	
المالية	خدمة المواطنين

الإسم	
الرقم القومي	
رقم التوكيل	
التوقيع	

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

ويجب ان يتم ارفاق كروكي قطع الأرض المتقدم عليها المنشور على الموقع الإلكتروني للهيئة مع الطلب

## ضوابط آلية التخصيص بنظام مقابل الإنتفاع

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 ١٣٣ بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٦ على العمل بنظام مقابل حق الإنتفاع للأراضي والمسطحات والمباني التي يمكن الإنتفاع بها وفقا للشروط التالية:  
أولاً: الشروط العامة:

١. يكون الحد الأقصى- للتخصيص بالانتفاع ٢٥ سنة فإذا زادت مدة الترخيص بالانتفاع على ٥ سنوات لا يجدد إلا بموافقة الطرفين.
٢. يكون الترخيص بالانتفاع للشركات للأنشطة التجارية والترفيهية والإدارية والسياحية فقط ولا يجوز الترخيص للأفراد وشركات الافراد.
٣. يتم زيادة قيمة مقابل الترخيص بالانتفاع السنوي بنسبة ١٠% سنوياً ويحرر عقد بين الهيئة والمنافع يتضمن جميع الالتزامات والحقوق للطرفين.
٤. يكون تسليم الأرض أو الوحدة بعد تقديم التأمين النهائي وإبرام العقد وسداد مقابل الانتفاع عن السنة الأولى ويبدأ حساب مدة الانتفاع إعتباراً من تاريخ التسليم.
٥. يكون تقديم العروض من خلال الهيئة محدداً فيه قيمة مقابل الترخيص بالانتفاع السنوي بما لا يقل عن الثمن الأساسي المعلن على الموقع مع سداد مصاريف إدارية بواقع ٢٠٠٠ جنيه.

### ثانياً: الإجراءات وسلطات الاعتماد:

- ١- يكون التعاقد بطريق الاتفاق المباشر بناءً على:
  - أ- قرار من مجلس إدارة الهيئة للحالات التي يزيد مقابل الترخيص بمقابل الإنتفاع السنوي عن ١٠ مليون جنيهاً.
  - ب- قرار من اللجنة العقارية الرئيسية للحالات التي لا يجاوز مقابل الترخيص بالإنتفاع السنوي ١٠ مليون جنيهاً.
- ٢- في حالة التزاحم بين أكثر من طلب مقبول فنياً تكون الأفضلية للأعلى سعراً بشرط ألا يقل عن الثمن الأساسي وللجنة استدعاء مقدمي العروض معاً في جلسة واحدة لتقديم أعلى سعر ويعتبر عدم حضور مقدم العرض بعد إخطاره تمسكاً منه بالسعر المقدم منه.
- دراسة العروض المقدمة لتحديد المطابق منها فنياً ومالياً، للجنة إستيفاء أي بيانات أو مستندات ترى أنها ضرورية ودراسة الملاءة المالية للطلبات المقبولة فنياً وتحديد المدة اللازمة لبدء ممارسة النشاط وإختيار أفضل العروض فنياً ومالياً

توقيع مقدم الطلب :

.....

**ثالثاً: إلتزامات مقدم العرض والمرخص له:**

١. يجب أن يكون العرض مصحوباً بالتأمين الإبتدائي المحدد على الموقع الإلكتروني للهيئة ويتم سداد هذا التأمين من خلال الموقع الإلكتروني أو الهيئة أو الجهاز المختص ولا يلتفت إلى أى عروض غير مصحوبة بهذا التأمين.
٢. يجب أن يكون العرض مسدوداً توفياً جميع البيانات المتعلقة بالشركة والسعر المقدم منه والعنوان الذي يتم مراسلته عليه والبريد الإلكتروني ورقم الموبايل.
٣. على صاحب العرض المقبول أن يؤدي خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ إخطاره بقبول عرضه التأمين النهائي إلى ما يساوي ١٠٪ من مقابل الترخيص بالإنتفاع عن ٣ سنوات أو أن يكمل التأمين الإبتدائي لهذه القيمة ويظل التأمين النهائي سارياً طوال مدة الترخيص.
٤. وفي حالة عدول مقدم العرض عن عرضه بعد الدراسة وقبل صدور القرار من السلطة المختصة يرد له نصف مبلغ التأمين الإبتدائي فقط وفي حالة عدوله عن عرضه بعد صدور القرار بالموافقة على الترخيص أو عدم تقديم التأمين النهائي خلال المدة المحددة لذلك يصبح التأمين الإبتدائي من حق الهيئة كاملاً.
٥. يلتزم المرخص له بإجراء ما يلزم من تجهيزات وأعمال تطوير والحصول على التراخيص المطلوبة لممارسة نشاطه، وفي حالة التأخير في بدء ممارسة النشاط يكون للهيئة الحق في إلغاء الترخيص وإسترداد الوحدة أو الأرض وما يكون قد أقامه من منشآت عليها دون أن يكون للمرخص له أى حق في التعويض كما يجوز للهيئة بقرار مسبب وبناءً على طلب المرخص له منحه مهلة لإستكمال التنفيذ وبدء ممارسة النشاط.
٦. يتم سداد مقابل الإنتفاع السنوي في بداية كل سنة من سنوات الترخيص وبما لا يجاوز شهر من تاريخ الإستحقاق وفي حالة تجاوز هذه المهلة يضاف للقيمة المستحقة الأعباء المالية (فائدة الإقراض المعلنة من البنك المركزي والمصاريف الإدارية).
٧. يلتزم المرخص له بإستصدار قرار وزاري بالتصميم العمراني لمشروعه إذا كانت المساحة المرخص بإستغلالها تزيد على خمسة أفدنة كما يلتزم بالحصول على تراخيص البناء للمباني التي يتطلبها مشروعه وفقاً للإشتراطات البنائية التي يحددها القطاع المختص أياً كانت مساحتها.
٨. يلتزم المرخص له بإجراء أعمال الصيانة الدورية وسداد قيمة إستهلاك المرافق وصيانة الأجزاء المشتركة (لاند اسكيب - المنافع العامة - الأمن) وللجهاز الإشراف والمرور الدوري على المشروع ويتعهد المنتفع بإستيفاء أى ملاحظات خاصة بهذه الأعمال طوال فترة الإنتفاع.
٩. يتم الإلتزام بالمواصفات الفنية للافتات الإعلانية الخاصة بالمشروع طبقاً لرؤية جهاز المدينة وفي حالة وضع لافتات إعلانية خاصة بالغير يتم سداد الرسوم والمصاريف المستحقة.
١٠. الإلتزام بالنشاط المحدد للمشروع ولا يتم تعديل النشاط إلا بعد أخذ موافقة الهيئة.
١١. يلتزم المرخص له بالحفاظ على المرافق العامة الماره بالأرض المرخص له بالإنتفاع بها وأن يراعى ذلك في تصميم مشروعه بما يسمح بصيانتها بمعرفة الجهاز ويكون مسئولاً عن إصلاح أى تلف يلحق بها نتيجة لتنفيذ مشروعه وطوال مدة الترخيص.

توقيع مقدم الطلب :

.....



أ- يلغى الترخيص بالإننتفاع في الحالات الآتية:

١. بناءً على طلب المرخص له.
٢. عدم البدء في ممارسة النشاط خلال المهلة المحددة.
٣. عدم سداد مقابل الإننتفاع السنوي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإستحقاق.
٤. إشهار إفلاس المرخص له.
٥. مخالفة أى شرط من شروط الترخيص.
٦. إحداث تلوث بالمنطقة أو ضوضاء أو تكديس مروري.
- وفي جميع الحالات يصبح التأمين النهائي من حق الهيئة.
- وفي حالة توافر أى من الحالات السابقة عدا الإلغاء بناءً على طلب المرخص له يتم إخطار المرخص له بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوانه الوارد بالترخيص ويمنح مهلة شهر من تاريخ إستلام الإخطار لتصحيح موقفه وفي حالة عدم الإستجابة يعرض الأمر على السلطة المختصة التى قررت منحه الترخيص للإلغاء.
- ب - ينتهي الترخيص بالإننتفاع بانتهاء مدته.
- ج - يؤول للهيئة ملكية جميع المنشآت الثابتة وغيرها التي يكون قد أقامها المرخص له ويمكن الإستفادة 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 بالإننتفاع به في حالة جيدة وصالحاً للإستخدام بنفس حالتها المسلمة بها.

خامساً: - المستندات المطلوبة للدراسة الفنية: -

- مدى توافق النشاط المدرج بالسجل التجاري للشركة مع نشاط العين المطروحة للترخيص بالإننتفاع
- مدى دلالة التصور المبدئي عن فكره المشروع (المقدم من الشركة) في المساهمة في تنميته المدينة وتوافق مع الاشتراطات الفنية الواردة بإعلان الطرح
- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع محدد به المدة الزمنية لبدء ممارسه النشاط
- في حالة التقدم على قطع أراضي من ضمن الاشتراطات الخاصة بها الموضوعه على الكروكي ضرورة تقديم سابقة خبرة للشركة، تكون كالتالي:
- سابقة خبرة الشركة في هذا المجال "تطوير مساحات وانشطة مماثلة للنشاط المطلوب تخصيصه"
- يعتد بسابقة الخبرة للشركة المقدمة بطلب التخصيص أو أحد مؤسسيها أو أحد أعضائها للنشاط المطلوب تخصيصه بالمستندات المطلوبة الآتية :-

- ١ - رخصة بناء أو محضر إستلام قطعة الأرض أو عقد بيع او اي مستند آخر معتمد من جهه حكومية تأكد ملكية المبنى
- ٢ - رخصة تشغيل أو شهادة معتمدة من نقابة المهندسين لما هو منفذ بالطبيعة أو وصل كهرباء او مياه أو اي مستند آخر معتمد من جهه حكومية يدل على اثبات تنفيذ المبنى ( تنفيذ دور على الاقل )

سادساً: - المستندات المطلوبة لدراسة الملاءة المالية: -

- المركز المالي في تاريخ تقديم الطلب معتمد من محاسب قانوني ومرفقا به الإيضاحات المتممة له ويرفق به كارنيه اشتراك المحاسب القانوني في نقابة التجاريين وشهاده مزاوله المهنة ومستخرج من قرارات لجنة القيد والسجل العام للمحاسبين والمراجعين
- تكون الملاءة المالية المطلوبة (شهادة بنكية بإسم الشركة بقيمة لاتقل عن سنتين من مقابل الإننتفاع السنوي للشركات القائمة والحديثة) لكافة الأنشطة على ان تكون معتمدة من البنك وحديثه.
- ضرورة ان تكون الشهادة البنكية المشار لها بعاليه متضمنه رقم السجل التجاري للشركه مقدمه الطلب



نموذج سابقة الخبرة :

اسم المشروع	النشاط ( لا بد ان يكون النشاط مرتبط بنشاط العين محل الطرح )	المدينة / المحافظة	المساحة ( فدان / م <sup>2</sup> )	الموقف التنفيذي ( كامل التشطيب / نصف تشطيب / هيكل خرساني / .... الخ )	اسم الشركة المالكة للمشروع	علاقة الشركة المالكة بمقدم الطلب
					يتم تقديم ما يثبت سند ملكية الشركة للمشروع	يتم تقديم ما يثبت علاقة الشركة المالكة بمقدم الطلب

• ملاحظات :

- لن يتم النظر في اي سابقة خبرة تقدم بشكل مغاير لهذا النموذج.
- في حال عدم تقديم المستندات الدالة على سابقة الخبرة لن يتم النظر الي الطلب ويعتبر الطلب غير مستوفي.
- يتم تقديم سابقة الخبرة في مظروف منفصل شامل كافة البيانات المؤيدة لها .
- لا بد ان تكون سابقة الخبرة في ذات مجال النشاط محل الطرح.

**يتم تسليم الملف بالكامل كمظروف مغلق**

- يرجى العلم بان اخر موعد لتلقي الطلبات من السادة المستثمرين على قطع الأراضي الاستثمارية المطروحة على الموقع الالكتروني للهيئة هو الساعة ٣ عصرا يوم ١٥ من الشهر الميلادي او خر يوم عمل قبل هذا التاريخ وذلك خلال شهر رمضان فقط

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

مقدم الطلب: .....

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