

محافظة مطروح

قرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٦

الضوابط العامة للجنة الحصر والتفاوض بمحافظة مطروح

محافظ مطروح

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ؛

وعلى القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ فى شأن تنظيم الصناعة وتشجيعها فى الإقليم المصرى ؛

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ فى شأن المنشآت الفندقية والسياحية ؛
وعلى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٧٣ بإشراف وزارة السياحة على المناطق السياحية واستغلالها ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية ؛
وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء المجتمعات العمرانية ؛
وعلى القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية ؛
وعلى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية

المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛
وعلى قانون نزع ملكية العقارات لأغراض المنفعة العامة الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ وتعديلاته ؛

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

وعلى قانون البيئة الصادر بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ ؛

- وعلى القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ فى شأن قواعد التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها بإيجار اسسمى لإقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها ؛
- وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٤ بشأن تنظيم التوقيع الإلكتروني وإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات ؛
- وعلى قانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛
- وعلى قانون تنظيم مشاركة القطاع الخاص فى مشروعات البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة الصادر بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٠ ؛
- وعلى القانون رقم ١٣٣ لسنة ٢٠١٠ بالترخيص لمشروعات تكرير البترول بالعمل بنظام المناطق الحرة ؛
- وعلى المرسوم بقانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠١١ بحل المجالس الشعبية المحلية؛
- وعلى قانون تيسير إجراءات منح تراخيص المنشآت الصناعية الصادر بالقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٧ ؛
- وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ وتعديلاته؛
- وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٣١٠ لسنة ٢٠١٧ بشأن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛
- وعلى قانون التعاقدات العامة التى تبرمها الجهات العامة رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛
- وعلى قرار وزير الاستثمار رقم ١٩٩ لسنة ٢٠١٩ بإصدار لائحة نظام المناطق الاستثمارية ؛
- وعلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بنقل ولاية مساحة ٧٠٧ أفدنة تقريباً لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار السيد اللواء أ.ح محافظ مطروح رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢١ بإنشاء لجنة الحصر والتفاوض ؛

وعلى قرار السيد اللواء أ.ح محافظ مطروح رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض ضوابط لجنة الحصر والتفاوض رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى قرار السيد اللواء أ.ح محافظ مطروح رقم ١٣٦ لسنة ٢٠٢٣ بشأن ضوابط التعامل مع المشروعات السياحية والعقارية والخدمية للجنة الحصر والتفاوض ؛

وعلى قرار السيد اللواء أ.ح محافظ مطروح رقم ٥٠٦ لسنة ٢٠٢٤ بإنشاء اللجنة العليا للاستثمار وتنمية الموارد ؛

وعلى الكتاب الدورى رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن ضوابط التصرف فى الأراضى العمرانية والزراعية ؛

وعلى مذكرة الأمانة الفنية للجنة الحصر والتفاوض المؤرخة ١٧/١٢/٢٥ :
وبناءً على السلطات المخولة لنا قانوناً ؛

قرر:

(المادة الأولى)

تشكيل اللجنة

يتم العمل بذات تشكيل اللجنة الوارد بالقرار رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢١ ، وللجنة فى سبيل سرعة أداء عملها أن تستعين بمن تراه من أعضاء آخرين من العاملين المدنيين بالدولة، أو غيرهم.

(المادة الثانية)

مهام اللجنة

تتولى لجنة الحصر والتفاوض بمحافظة مطروح التسوية الودية لكافة النزاعات أو المعوقات الخاصة بالمستثمرين أو المشروعات الاستثمارية بكافة أنواعها

الواقعة بولاية محافظة مطروح، فضلاً عما يسند إليها من أعمال أخرى، وذلك على النحو الآتى :

أولاً :

حصر ودراسة كافة المشروعات الاستثمارية التى تم فسخها أو التى لم تستكمل الموقف التنفيذى لها خلال مدة التعاقد المبرم بين المحافظة والمستثمرين.

ثانياً :

دراسة منح المستثمرين المتعثرين فى التنفيذ مهلة أو مدد إضافية أخرى لاستكمال تنفيذ مشروعاتهم مقابل إعادة تسعير الأراضى أو العقارات المنشأ عليها تلك المشروعات وفقاً للمعادلات السعرية التى يتم الاسترشاد فيها بما تم العمل به بالجهات الوارد ذكرها بالمادة (٦٤) من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧

ثالثاً :

حصر كافة الأراضى والعقارات المملوكة للدولة والتى تم تخصيصها للمعسكرات والجمعيات والنقابات والشركات والأندية بولاية محافظة مطروح كحق انتفاع ، وإعادة تقييم التعامل المالى لها أو بحث استحقاق أية مبالغ مالية طرأت عليهم بعد ذلك، وفقاً للمعادلات السعرية التى سيتم وضع ضوابطها ومعدلاتها بمعرفة اللجنة.

رابعاً :

حصر كافة الأراضى والعقارات المملوكة للدولة الواقعة بولاية محافظة مطروح والتى تم استغلالها أو الانتفاع بها من الغير دون سند قانوني، واستيلاء حق الدولة مالياً فى ذلك.

خامساً :

فحص طلبات مقابل التحسين المقدمة من ذوى الشأن، أو إقرار مقابل التحسين على الحالات التى يسرى عليها ذلك، وتحديد القيمة المالية لذلك المقابل.

سادساً:

فحص طلبات مقابل تغيير النشاط المقدمة من ذوى الشأن، أو إقرار مقابل تغيير النشاط على الحالات التى يسرى عليها ذلك، وتحديد القيمة المالية لذلك المقابل.

سابعاً:

ما تكلف به من أعمال أخرى من قبل السلطة المختصة.

(المادة الثالثة)

الأمانة الفنية

تنشأ أمانة فنية للجنة الحصر والتفاوض من أعضاء اللجنة برئاسة المستشار

القانونى والاستثمارى للمحافظة وعضوية كل من :

- ١ - ممثل عن فرع الرقابة الإدارية بمطروح .
- ٢ - عضو الجهاز المركزى للمحاسبات.
- ٣ - مدير إدارة الإسكان بمديرية الإسكان والمرافق بمطروح.
- ٤ - مدير أملاك ديوان عام المحافظة.
- ٥ - مدير عام التخطيط العمرانى بديوان عام المحافظة.
- ٦ - مدير الإدارة العامة للاستثمار بديوان عام المحافظة.
- ٧ - رئيس قسم القضايا بإدارة الشئون القانونية بديوان عام المحافظة.
- ٨ - مسئولى الملفات المختصين بإدارتى الاستثمار والأملاك بديوان عام المحافظة .

كما يمكن للأمانة الاستعانة بمن تراه فى سبيل سرعة أداء مهمتها.

(المادة الرابعة)

مهام الأمانة الفنية

تتولى الأمانة الفنية الآتى :

- ١ - رسم السياسة العامة لعمل لجنة الحصر والتفاوض، واقتراح الضوابط والإجراءات التى تساعد اللجنة فى أداء دورها على الوجه الأكمل.

- ٢ - دراسة وفحص الطلبات المقدمة إلى لجنة الحصر والتفاوض وإعداد تقرير يتضمن توصياتها عن الموقف النهائى لكل موضوع، تمهيداً لعرضه على لجنة الحصر والتفاوض.
- ٣ - التنسيق والتعاون مع كافة الإدارات بديوان عام المحافظة أو مجالس المدن أو المديرىات أو كافة الجهات الحكومية، لسرعة موافاة اللجنة بكافة الأوراق والمستندات المطلوبة.
- ٤ - العرض المباشر على السيد اللواء محافظ مطروح - رئيس اللجنة - واتخاذ التدابير والإجراءات العاجلة بشأن أى موضوع يُعرض عليها يتطلب سرعة البت فيه .
- ٥ - متابعة تنفيذ قرارات اللجنة وذلك بالتنسيق والتعاون مع المستثمرين أو ذوى الشأن وكافة الجهات أو الهيئات أو الإدارات المعنية.
- ٦ - تحرير مشروع عقود التسوية أو أية عقود تحرر بمناسبة الأعمال المعروضة على اللجنة، وتعرض على رئيس الأمانة لمراجعتها.
- ٧ - لرئيس الأمانة الفنية وضع محددات العمل والإجراءات التنظيمية الداخلية لعمل اللجنة والأمانة، وتشكيل لجان فرعية لأداء مهام محددة خاصة بالموضوعات محل العرض على اللجنة أو الأمانة.

الفصل الأول

الضوابط الإدارية والتنظيمية للجنة

(المادة الخامسة)

- ١ - يكون العرض على لجنة الحصر والتفاوض بمحافظة مطروح عن طريق الآتى:
- تقدم المستثمر أو ذوى الشأن بطلب إلى السيد اللواء محافظ مطروح، يتضمن العرض على لجنة الحصر والتفاوض .
- عرض إحدى الإدارات أو مجالس المدن، أو المديرىات، أو اللجان على السلطة المختصة بإحالة الأمر إلى لجنة الحصر والتفاوض.

عرض رئيس الأمانة الفنية للجنة الحصر والتفاوض على السلطة المختصة بإحالة الأمر إلى لجنة الحصر والتفاوض.

٢ - يلتزم المستثمر أو ذوى الشأن بسداد المصاريف الإدارية نظير دراسة طلبه باللجنة. مع التزامه بتقديم أية أوراق أو مستندات تطلب منه وفقاً للمعايير التى تضعها اللجنة، أو الأمانة الفنية لها.

٣ - يختص مقرر اللجنة « مدير مكتب المستشار القانونى والاستثمارى بالمحافظة » أو من يتم تكليفه من قبل رئيس الأمانة الفنية بالآتى :

تسجيل الطلبات فى سجل خاص بذلك، ثم عرضها على الأمانة الفنية للدراسة والفحص.

إعداد ملف الموضوع متضمناً سائر مرفقاته وبياناته تمهيداً للعرض على الأمانة الفنية أو اللجنة على أن يكون العرض مرئى وورقى شاملاً ووافياً.

التنسيق مع مدير الإدارة المختص أو رئيس مجلس المدينة المختص بالموضوع محل العرض على اللجنة أو الأمانة لحضور الجلسات وبرفقته المختصين تحت رئاسته عن الموضوع محل العرض.

كافة الأعمال الإدارية الخاصة باللجنة أو الأمانة الفنية، وتحرير محاضر الأمانة الفنية أو اللجنة ومتابعة توقيع الأعضاء عليها.

متابعة تنفيذ قرارات اللجنة أو الأمانة الفنية وإعادة العرض على رئيس الأمانة الفنية بما تم من إجراءات ، بتقرير يتم عرضه نهاية كل أسبوع.

(المادة السادسة)

يُعد المستثمر أو صاحب الشأن مسئولاً مسئولية كاملة عن صحة كافة الأوراق والمستندات المقدمة منه وتنعقد المسئولية الجنائية والمدنية عليه حال عدم صحة ما قدم من أوراق، دون أدنى مسئولية على المحافظة أو أجهزتها أو اللجنة ويتم إلغاء التخصيص ومصادرة ما تم سداده من مبالغ مالية واتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً حياله.

حال وجود نزاعات قضائية متداولة يلتزم المستثمر أو ذوى الشأن بالتنازل عن كافة القضايا المنظورة أمام القضاء، المرفوعة منه أو التى يكون طرفاً فيها بخصوص قطعة الأرض موضوع التعامل. كما يلتزم بتنازله عن كافة الدعاوى المنظورة أمام هيئات التحكيم، أو لجان فض المنازعات المختصة، وعن كافة الحقوق التى تحميها هذه الدعاوى، وذلك كله قبل إنهاء التسوية الودية معه باللجنة، مع تحمله كافة المصاريف القضائية وكافة المبالغ الواجبة جراء التنازل عن تلك الدعاوى التى قد تتحملها المحافظة أو أجهزتها.

يتحمل المستثمر أو ذوى الشأن أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل الطلب وأيضاً تسوية أية ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل طلبه مستقبلاً دون أية مسئولية على المحافظة أو أحد أجهزتها.

(المادة السابعة)

تكون القرارات الصادرة عن لجنة الحصر والتفاوض أو أمانتها الفنية ملزمة للمستثمر أو لذوى الشأن حالياً أو مستقبلاً، وكذا الضوابط العامة للجنة وتعديلاتها، وكذا تقارير أو مناقضات الجهاز المركزى للمحاسبات وكافة الجهات الرقابية المختصة. يلتزم المستثمر بتقديم الأوراق اللازمة التى تفيد دراسة الجدوى الاقتصادية والملاءة المالية والرسومات الهندسية لإقامة وتنفيذ المشروع طبقاً للضوابط والاشتراطات المقررة من المحافظة.

يعتبر التوقيع على عقد التسوية بين المحافظة والمستثمر أو ذوى الشأن بمثابة معاينة نافية للجهالة من المستثمر للأرض المتعامل عليها واستلام للأرض وحيازته لها، دون أدنى مسئولية على المحافظة أو أى من أجهزتها فى ذلك.

يحظر على المستثمرين أو الشركات أو ذوى الشأن التصرف فى الأرض محل التعامل أو ترتيب أية حقوق أو رهون على الأرض أو المشروع إلا بعد موافقة السلطة المختصة .

(المادة الثامنة)

تلتزم كافة الإدارات المعنية بديوان عام محافظة مطروح ومجالس المدن والمديريات والهيئات والأجهزة الإدارية بالمحافظة بسرعة موافاة اللجنة أو أمانتها الفنية فيما تطلبه من أوراق أو مستندات تتعلق بأحد الموضوعات المطروحة عليها خلال أسبوع كحد أقصى من تاريخ استلام المكاتب، وتنعدد المسئولية التأديبية حال مخالفة ذلك. يجوز للسلطة المختصة (المحافظ) تعديل المدد الزمنية أو طريقة السداد للمستحقات المالية لأحد المشروعات، دون الإخلال بالضوابط الفنية أو القيم المالية المعمول بها .

الفصل الثانى

الضوابط المالية للجنة

(المادة التاسعة)

- ١ - يلتزم المستثمر أو ذوى الشأن بسداد مبلغ وقدره عشرة آلاف جنيه كمصاريف إدارية نظير دراسة الطلب.
- ٢ - يلتزم المستثمر أو ذوى الشأن بسداد كافة تكاليف اعتماد ونشر قرار السلطة المختصة الخاص باعتماد المخطط العام للمشروع بالوقائع المصرية، وكذا كافة المصروفات الإدارية، ونفقات اللجان أو الجهات الخاصة التى تتطلب رسوماً أو مقابلاً لأداء عملها ، وكذا نفقات الانتقال الخاصة بمجال دراسة وفحص موضوعه وكافة ما تتكبده اللجنة أو الأمانة الفنية من مصروفات أو نفقات.
- ٣ - حال موافقة السلطة المختصة على التعامل بالسعر المعتمد من جهات الاختصاص يتم سداد الدفعة المقدمة بنسبة (١٥٪) من ثمن الأرض وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر بموافقة السلطة المختصة ويختار مقدم الطلب أحد أنظمة السداد التالية لباقى ثمن الأرض .

البديل الأول :

بأقى ثمن الأرض على ٣ سنوات بأقساط ربع أو نصف سنوية محملة بالفائدة المعلنة فى البنك المركزى.

البديل الثانى :

بأقى ثمن الأرض على ٤ سنوات بأقساط ربع أو نصف سنوية محملة بالفائدة المعلنة فى البنك المركزى.

البديل الثالث :

بأقى ثمن الأرض على ٥ سنوات بأقساط ربع أو نصف سنوية محملة بالفائدة المعلنة فى البنك المركزى.

٤ - يبدأ سداد القسط الأول بعد ستة أشهر من تاريخ التعاقد. وحال التأخر فى سداد أى قسط من الأقساط يتم تحميل كافة المبالغ المتأخرة بالفائدة المعلنة من البنك المركزى بالإضافة إلى (٥, ٢٪) مصاريف إدارية، ويتم إلغاء التخصيص حال عدم الانتظام فى سداد قسطين متتاليين.

٥ - يجوز للأمانة الفنية للجنة عقب فحصها للموضوع محل الدراسة والفحص؛ مطالبة المستثمر بسداد مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه كجدية تعامل تخصم لاحقاً من المبالغ المالية المستحقة عليه - حال الموافقة على طلبه - وحال عدم الموافقة على الطلب يسترد مقدم الطلب تلك القيمة دون استرداد مصاريف التقييم، أما فى حالة عدول صاحب الشأن بعد صدور المطالبة المالية يتم خصم (٥٠٪) من المبلغ.

(المادة العاشرة)

ما يتعلق بالعقود المسجلة أو عقود التخصيص التى انتهت مدتها التنفيذية الواردة بالتعاقدات المبرمة بين محافظة مطروح والشركات؛ يتم إبرام عقد مكمل للشركات يتضمن كافة الالتزامات المالية المقررة والمدة التنفيذية المحددة وفقاً لهذا

القرار، وكذا كافة المستحقات المالية عن التعاقدات السابقة المبرمة بين المحافظة والشركات ويتم تحميل كافة المبالغ المتأخرة بالفائدة المعلنة من البنك المركزي بالإضافة إلى (٢.٥٪) مصاريف إدارية ويتم جدولة سدادها وفقاً لشروط السداد الواردة بهذا القرار، ويتم إلغاء التخصيص حال عدم الانتظام في سداد قسطين متتاليين، أو التنفيذ.

الأسعار والتعاقدات لا تشمل المرافق والخدمات ويتم تنفيذها بالكامل على نفقة المستثمر.

(المادة الحادية عشرة)

يلتزم المستثمر بسداد أى مستحقات مالية ناجمة عن وجود حالات وضع اليد أو أى إشغالات بالأرض محل الطلب وأيضاً تسوية أى حيازات أو تواجيدات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل طلبه حالاً أو مستقبلاً دون أية مسؤولية على المحافظة أو أجهزتها.

يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع على الأرض محل التعامل خلال المدة المحددة للتنفيذ من تاريخ صدور أول رخصة بنائية للمشروع ونشره بالوقائع المصرية وعدم التذرع أو التمسك بمدة إضافية حالاً أو مستقبلاً نتيجة وجود عقود أو حيازات أو تواجيدات أو غيرها على الأرض محل التعامل.

يلتزم المستثمر بسداد (٣٪) من إجمالي قيمة التكلفة الاستثمارية للمشروع للتنمية الشاملة، وفقاً لما تقرره مديرية الإسكان والمرافق، وذلك عن طريق آلية الاحتساب الواردة من هيئة التنمية السياحية أو وزارة الإسكان، على أن يتم سداد الدفعة المقدمة بنسبة (٢٥٪) من القيمة المستحقة ويتم سداد باقى القيمة على أقساط وفقاً لنظام سداد باقى قيمة الأرض أو التعامل.

(المادة الثانية عشرة)

يلتزم المستثمر أو ذوى الشأن بسداد مقابل ارتفاع عن مساحات الأراضى المتعدى عليها أو المستغلة منه، خارج حدود التعاقد معه أو كانت بدون تعاقد أيًا كان تاريخ التعدى أو الاستغلال، وذلك وفقًا للسعر الحالى المعتمد من جهات التسعير المعتمدة.

يحظر على المستثمر أو ذوى الشأن التصرف فى الأرض محل اتفاق التخصيص بأى نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية كلها أو بعضها فى صورة جزء أو حصة شائعة أو مفرزة أو التنازل عنها أو عن جزء منها شائع أو مفرز بمقابل أو بدون مقابل أو رهناً أو ترتيب أى حق عينى عليها أو الدخول بها أو بأى مما ذكر كحصة عينية فى أى مشروع أو إجراء أى تعديل لشكل المساهمين فى الشركة، إلا بعد سداد كافة الالتزامات المالية المقررة والتنفيذ والرجوع للمحافظة من أجل الموافقة على ذلك وسداد المقابل المالى المستحق لذلك بتحصيل نسبة (٢٠٪) من السعر الحالى المعتمد للأرض كمصاريف تنازل عن النسبة المتنازل عنها بالشركة أو بالأرض محل التعامل.

حال تصرف ذوى الشأن فى الأرض للغير بالبيع عن أى عقد مُحَرَّر بينه وبين المحافظة؛ يتم تحصيل نسبة (٢٠٪) من السعر الحالى المعتمد للأرض كمصاريف تنازل عن النسبة المتنازل عنها بالأرض محل التعامل.

(المادة الثالثة عشرة)

حال اختلاف النشاط الوارد بالمخطط المعتمد عن النشاط الوارد بالتعاقد وانتهت مدة التنفيذ الواردة بالتعاقد وما زالت الأرض فضاء يلتزم المستثمر بالنشاط الوارد بالمخطط المعتمد وسداد مقابل تغير النشاط كما يلى:

« (السعر الحالى المعتمد للنشاط الجديد - سعر التعاقد للنشاط القديم) × مساحة الأرض » على ألا تتجاوز قيمة المبالغ المحتسبة السعر الحالى المعتمد للأرض للنشاط الجديد.

حال تحقق حالة من حالات استحقاق مقابل تغيير النشاط مع عدم اختلاف ذلك النشاط مع النشاط الوارد بالمخطط العام المعتمد ؛ يتم احتساب مقابل تغيير النشاط على النحو الآتي :

« (السعر الحالي المعتمد للنشاط الجديد - سعر التعاقد للنشاط القديم) × مساحة الأرض» على ألا تتجاوز قيمة المبالغ المحسوبة السعر الحالي المعتمد للأرض للنشاط الجديد.

(المادة الرابعة عشرة)

حال تحقق حالة من حالات استحقاق مقابل التحسين الواردة بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ والكتاب الدوري الصادر من رئاسة مجلس الوزراء رقم (١٩٩٢٥) - ١٥ في ٢٠٢٣/٧/١٩ يتم احتساب مقابل التحسين على النحو الآتي؛ (نصف الفرق بين قيمة الأرض أو العقار قبل التحسين وبعده، وفقاً للقيم التي تحددها جهة التسعير المختصة).

(المادة الخامسة عشرة)

يجوز للسلطة المختصة صرف حافز جهود غير عادية لكل من أعضاء اللجنة أو أعضاء الأمانة الفنية نظير إنجازهم للأعمال التي تم الانتهاء منها في زمن وجيز، وترتب عليها زيادة موارد الدولة.

تكون المعاملة المالية للأعضاء الحاضرين لجلسات لجنة الحصر والتفاوض ولسات الأمانة الفنية، بواقع ١٥٠ جنيهاً بدل حضور، و ١٥٠ جنيهاً بدل انتقال للجلسة الواحدة.

الفصل الثالث

ضوابط التعامل مع المشروعات السياحية والعقارية

السكنية والخدمية

(المادة السادسة عشرة)

التعاقدات الجديدة

- ١ - يتم التعامل عليها وفقاً للضوابط والقواعد الواردة بقانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ أو قانون التعاقدات الحكومية رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ مع مراعاة ذات الضوابط والاشتراطات الفنية والمالية والتنظيمية المعتمدة بهذا القرار.
- ٢ - تحتسب مدة التنفيذ للمشروعات من تاريخ صدور أول ترخيص ببناء عقب اعتماد مشروع التقسيم أو التصميم الحضرى والمخطط العام للمشروع كما يلي:

المدة	المساحة
سنتان	حتى ١٠ أفدنة
٣ سنوات	أكبر من (١٠) أفدنة حتى (٢٠) فداناً
٤ سنوات	أكبر من (٢٠) فداناً حتى (٥٠) فداناً
٥ سنوات	أكبر من (٥٠) فداناً

- ٣ - يتم تقسيم البرنامج الزمنى على عدة مراحل متكافئة عمقاً وواجهة على أن تقدم ضمن مستندات المخطط وتعتمد بذات قرار السلطة المختصة الخاص باعتماد مشروع التقسيم ومخطط المشروع.
- ٤ - يحظر الانتقال من مرحلة إلى مرحلة لاحقة فى التنفيذ إلا بعد استكمال الأعمال الأساسية بالمرحلة السابقة وتسليمها للمحافظة بموجب اعتماد مجلس المدينة المختص ومديرية الإسكان بمطروح.

٥ - حال عدم الالتزام باستكمال الأعمال فى أى مرحلة وفقاً للبرنامج الزمنى - دون وجود عذر قهرى يمنع التنفيذ - يتم اتخاذ إجراءات سحب الأرض غير المنمأة ، وحال طلب الشركة منحها مهلة لاستكمال تنفيذ المشروع يتم دراسة منحها مهلة سنوية وفقاً لطلب الشركة لاستكمال تنفيذ المشروع بمقابل يحتسب كما يلي:

(السعر المعتمد الحالى للمتر - سعر التعاقد) × المساحة غير المنمأة للمرحلة المتأخرة × (١ ÷ مدة تنفيذ المشروع) ويتم احتساب المساحات غير المنمأة للمرحلة المتأخرة بالمشروع طبقاً لمعاينة واعتماد لجنة مشككلة برئاسة مدير مديرية الإسكان بمطروح ، وعضوية مدير عام التخطيط العمرانى بالمحافظة، والمختصين بالوحدة المحلية الواقع بنطاقها المشروع.

(المادة السابعة عشرة)

التعاقدات السابقة بين محافظة مطروح والشركات

بالنسبة للعقود المسجلة أو عقود التخصيص التى انتهت مدتها التنفيذية الواردة بالتعاقدات المبرمة بين محافظة مطروح والشركات دون اكتمال تنفيذ المشروع بالكامل؛ يتم تحصيل مقابل منح مهلة سنوية وفقاً لطلب الشركة للتنفيذ وفقاً للسعر الحالى المعتمد للمتر من إحدى جهات التسعير المعتمدة كما يلي :

حال عدم طلب تعديل آخر مخطط أو آخر رسومات معتمدة من مديرية الإسكان

بمطروح يتم احتساب مقابل منح مهلة سنوية لاستكمال تنفيذ المشروعات كما يلي:

(السعر المعتمد الحالى للمتر - سعر التعاقد) × المساحة غير المنمأة للمشروع

× (١ ÷ مدة تنفيذ المشروع) وفقاً للمعتمد للمساحات والضوابط الواردة بالفقرة « ٢ »

من بند أولاً .

حال طلب الشركة تعديل آخر مخطط أو آخر رسومات معتمدة من مديرية الإسكان

بمطروح يتم مراجعة واعتماد التعديل حال سماح ذلك فنياً طبقاً للإشتراطات الفنية

المعتمدة والتعاقد المبرم على أن يتم احتساب مقابل منح مهلة سنوية لاستكمال تنفيذ المشروعات كما يلي:

(السعر المعتمد الحالى للمتر - سعر التعاقد) \times المساحة غير المنمأة للمشروع شاملة التعديلات المطلوبة \times (١ \div مدة تنفيذ المشروع) وفقاً للمعتمد للمساحات والضوابط الواردة بالفقرة « ٢ » من بند أولاً.

وفى كافة الحالات السابقة يتم مراعاة أنه يتم احتساب المساحات غير المنمأة بالمشروع طبقاً لمعاينة واعتماد لجنة مشكلة برئاسة مدير مديرية الإسكان بمطروح، وعضوية مدير عام التخطيط العمرانى بالمحافظة والمختصين بالوحدة المحلية الواقع بنطاقها المشروع .

وفى كافة الحالات السابقة يتم سداد كافة المبالغ المستحقة عن مقابل منح مهلة زمنية وذلك خلال المدة الممنوحة للتنفيذ على دفعات ربع سنوية.

ويتم إبرام ملحق تعاقد يتضمن الالتزامات المقررة ومدة التنفيذ المقررة والاشتراطات البنائية والجزاءات المفروضة حال عدم السداد أو عدم الالتزام بالتنفيذ خلال المدة المحددة.

كما يتم مراعاة اعتماد السلطة المختصة ونشر المخطط المعتمد من مديرية الإسكان بمطروح على أن تلتزم الشركة بالتنفيذ خلال المهلة الممنوحة من تاريخ إصدار أول رخصة بنائية للمشروع بعد صدور قرار اعتماد المخطط العام من السلطة المختصة ونشره بالوقائع المصرية، ويتم تحصيل كافة الالتزامات المالية المقررة بالتعاقدات على التعديلات التى تطلبها الشركة.

(المادة الثامنة عشرة)

بالنسبة للعقود المسجلة أو عقود التخصيص الجارى تنفيذها وما زالت فى مدتها

التنفيذية الواردة بالتعاقدات المبرمة بين محافظة مطروح والشركات :

يتم الالتزام بتنفيذ المشروع وفقاً لآخر مخطط ورسومات للمشروع تم مراجعتها واعتمادها من مديرية الإسكان بمطروح قبل صدور هذا القرار.

حال طلب الشركة - أثناء مدة تنفيذ المشروع - تعديل آخر مخطط أو بعض الرسومات الهندسية، أو أى مكون من مكونات المشروع، تم مراجعته واعتماده من مديرية الإسكان بمطروح، شريطة توافق التعديلات المطلوبة مع التعاقد المبرم والاشتراطات المعتمدة بمديرية الإسكان والمرافق؛ فإنه يستحق سداد مقابل تعديل النسبة البنائية على المساحة غير المنماة على الزيادة التى تطرأ فى التعديلات ويتم احتسابها كما يلى:

السعر الحالى المعتمد للمتر $\times 20\%$ \times المساحة غير المنماة للزيادة المطلوبة بالمشروع .

على أن يتم التنفيذ للمساحات غير المنماة للمشروع بالكامل خلال المدد والاشتراطات والضوابط الواردة بالفقرة « ٢ » من بند أولاً من هذا القرار ويتم احتساب المساحات غير المنماة طبقاً للمعاينة على الطبيعة من لجنة مشكلة برئاسة مدير مديرية الإسكان بمطروح، وعضوية مدير عام التخطيط العمرانى والمختصين بالوحدة المحلية الواقع بنطاقها المشروع. وتلتزم الشركات بسداد كافة الالتزامات المالية وفقاً للتعاقدات السابق إبرامها معها.

يتم الالتزام بمراجعة واعتماد رسومات ومخطط المشروع وفقاً لآخر تعديل تتقدم به الشركة للمخطط العام ونشره بجريدة الوقائع المصرية وتحتسب المدة المتبقية للتنفيذ من تاريخ اعتماد السلطة المختصة للمخطط العام ونشره بجريدة الوقائع المصرية.

حال طلب الشركة تعديل المخطط بعد اعتماده ونشره وقبل انتهاء المدة التنفيذية للتعاقد يتم مراجعة واعتماد التعديل حال سماح ذلك فنياً طبقاً للاشتراطات الفنية المعتمدة والتعاقد المبرم على أن تلتزم الشركة بالتنفيذ خلال المدة المتبقية من HG

التعاقد منذ تاريخ صدور المخطط العام للمشروع المعتمد من السلطة المختصة وتحتسب المدة من تاريخ تقديم طلب التعديل حتى اعتماد المخطط بعد التعديل ونشره ضمن المدة التنفيذية الواردة بالتعاقدات على أن يتم تحصيل مقابل تعديل النسبة البنائية على المساحة غير المنماة على الزيادة التى تطرأ فى التعديلات ويتم احتسابها كما يلى :

السعر الحالى المعتمد للمتر × ٢٠٪ × المساحة غير المنماة للزيادة المطلوبة بالمشروع، وكذا كافة الالتزامات المالية المقررة بالتعاقدات على التعديلات التى تطلبها الشركة .

(المادة التاسعة عشرة)

بالنسبة للعقود المسجلة أو عقود التخصيص التى تم الانتهاء من تنفيذها للمشروع محل التعاقد بالكامل وترغب الشركة فى تعديل المشروع :

حال طلب المستثمر أو ذوى الشأن التعديل فى مكونات المشروع بما ينتج عنه زيادة فى النسبة البنائية داخل النسب المسموح بها فنياً وتوافق التعديلات المطلوبة مع التعاقد المبرم والاشتراطات المعتمدة بمديرية الإسكان والمرافق فإنه يستحق سداد مقابل تعديل النسبة البنائية على المساحة غير المنماة على الزيادة التى تطرأ فى التعديلات ويتم احتسابها كما يلى:

السعر الحالى المعتمد للمتر × ٢٠٪ × المساحة غير المنماة للزيادة المطلوبة بالمشروع .

على أن يتم التنفيذ للمساحات غير المنماة للمشروع بالكامل خلال المدد والاشتراطات والضوابط الواردة بالفقرة « ٢ » من بند أولاً من هذا القرار ويتم احتساب المساحات غير المنماة طبقاً للمعاينة على الطبيعة من لجنة مشكلة برئاسة مدير مديرية الإسكان بمطروح ، وعضوية مدير عام التخطيط العمرانى والمختصين بالوحدة المحلية الواقع بنطاقها المشروع وتلتزم الشركات بسداد كافة الالتزامات المالية وفقاً للتعاقدات السابق إبرامها معها .

حال طلب المستثمر أو ذوى الشأن تعليية فى عدد الأدوار للمباني المقامة فى ضوء سماح ذلك فنيًا وفقًا للمخطط المعتمد وقيود الارتفاعات واشتراطات مديرية الإسكان والمرافق بمطروح فإنه يستحق سداد مقابل للتعليية على مساحة المباني المطلوب لها التعليية بناءً على تقرير فنى من مديرية الإسكان والمرافق بمطروح يتضمن إجمالي مساحة المباني ويتم احتسابها كما يلي: السعر الحالى المعتمد للمتر × ٢٠٪ × إجمالي مساحة المباني المطلوب تعلييتها.

(المادة العشرون)

المشروعات التى صدر لها قرار بفسخ التعاقد أو صدر بشأنها توصية من لجنة فض منازعات الاستثمار بفسخ التعاقد لها أو صدر بشأنها أحكام قضائية أو تحكيمية.

حالة رغبة الشركة فى إعادة التعامل واستكمال المشروع وحال توافق ذات

المشروع مع المخطط المعتمد يتم الآتي :

١ - إعادة التسعير للأرض بالسعر الحالى المعتمد وفقًا للضوابط والقواعد الواردة بقانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ أو قانون التعاقدات الحكومية رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ مع تطبيق ما ورد بالبند أولاً من هذا القرار.

٢ - مطالبة الشركة بإيداع (٢٠٪) من سعر المتر للأرض محل التخصيص كوديعة بنكية غير قابلة للتصرف إلا بناءً على موافقة المحافظة كتابيًا بذلك ، يتم فكها لصالح الشركة حال التزامها بالمرحلتين الأولى والثانية من البرنامج الزمنى المقدم للمشروع بعد موافقة السلطة المختصة على ذلك. على أن تؤول فائدة تلك الوديعة لصالح المحافظة حتى الانتهاء من المرحلة الثانية للمشروع .

الفصل الرابع
ضوابط التعامل مع المشروعات الزراعية
(المادة الحادية والعشرون)
التعاقدات الجديدة

يتم التعامل على التعاقدات الجديدة وفقاً للضوابط والقواعد الواردة بقانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ أو قانون التعاقدات الحكومية رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ مع مراعاة ذات الضوابط والاشتراطات الفنية والمالية والتنظيمية المعتمدة بذات القرار ، تحسب مدة التنفيذ للمشروعات كما يلي :

المدة	المساحة
٣ سنوات	حتى ٧٠٠ فدان
٤ سنوات	أكبر من ٧٠٠ فدان حتى ١٥٠٠ فدان
٥ سنوات	أكبر من ١٥٠٠ فدان

لا تنطبق المدد سالفة البيان على الاتفاقات السابقة المبرمة قبل العمل بتلك الضوابط، حيث إن التعامل على المشروعات الزراعية خارج الأحوزة العمرانية، ويتم استيفاء جميع المستندات المطلوبة من المستثمر وفقاً للضوابط المعمول بها وكذا استيفاء جميع الموافقات المطلوبة للتنفيذ من (هيئة عمليات القوات المسلحة ، وزارة الزراعة ، الري ، الآثار ، البيئة) وذلك حتى يتسنى للمستثمر التنفيذ فور التوقيع على اتفاق التخصيص.

يقر المستثمر بأن الأرض محل الاتفاق خالية من كافة الموانع وصالحة للتسليم وقت التوقيع على هذا الاتفاق وعلى الشركات المبادرة بتوقيع محضر الاستلام خلال أسبوعين من تاريخ التوقيع على اتفاق التخصيص وإلا اعتبر التسليم قد تم حكماً ويبدأ احتساب التوقيتات الموضحة في البرنامج الزمني اعتباراً من اليوم السادس عشر لتوقيع الاتفاق.

يتم تقسيم وتنفيذ البرنامج الزمنى على عدة مراحل متكافئة عمقاً وواجهة على أن تقدم ضمن مستندات التعاقد وتعتمد بذات قرار السلطة المختصة الخاص باعتماد التعاقد، ويعد البرنامج الزمنى ومراحل تنفيذ المشروع جزءاً لا يتجزأ من العقد الذى سيتم إبرامه مع المستثمر.

يحظر الانتقال من مرحلة إلى مرحلة لاحقة فى التنفيذ إلا بعد استكمال الأعمال الأساسية وتنفيذ المشروع بالمرحلة السابقة وموافقة السلطة المختصة بموجب اعتماد مجلس المدينة المختص ومديرية الزراعة بمحافظة مطروح.

حال عدم الالتزام باستكمال الأعمال فى أى مرحلة وفقاً للبرنامج الزمنى دون وجود عذر قهرى يمنع التنفيذ ؛ يتم اتخاذ إجراءات سحب باقى الأرض غير المنمأة، وحال طلب الشركة منحها مهلة لاستكمال تنفيذ المشروع يتم دراسة منحها مهلة لمدة سنة واحدة فقط لاستكمال تنفيذ المشروع بمقابل يحتسب كما يلى :

(السعر المعتمد الحالى للفدان - سعر التعاقد) × المساحة غير المنمأة للمرحلة المتأخرة × (١ ÷ مدة تنفيذ المشروع) على أن يتم احتساب المساحات غير المنمأة للمرحلة المتأخرة بالمشروع طبقاً لمعاينة واعتماد لجنة مشكلة برئاسة مدير مديرية الزراعة بمطروح ، وعضوية المختصين بالإدارة العامة للاستثمار بمحافظة مطروح ومجلس المدينة المختص.

(المادة الثانية والعشرون)

التعاقدات السابقة بين محافظة مطروح والمستثمرين

عقود التخصيص التى انتهت مدتها التنفيذية الواردة بالتعاقدات المبرمة بين محافظة مطروح والمستثمرين دون اكتمال مدة التنفيذ، أو لم يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع بالكامل وفقاً لمدة التنفيذ الواردة بالتعاقد يتم إعمال نص المادة (٦٧) من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ والمادة (٥٩) من اللائحة التنفيذية له ، وحال

تقدم الشركة بطلب إلى السلطة المختصة لاستكمال مشروعها يتم منحها مهلة سنوية لاستكمال المشروع، ويتم تحصيل مقابل منح مهلة سنوية للتنفيذ وفقاً للسعر الحالى المعتمد للقدان من اللجنة العليا لتثمين أراضي الدولة بوزارة الزراعة.
يتم احتساب مقابل منح مهلة لمدة سنة واحدة فقط لاستكمال تنفيذ المشروعات

كما يلي :

(السعر المعتمد الحالى للقدان - سعر التعاقد) × المساحة غير المنمأة للمشروع × ١ ÷ مدة تنفيذ المشروع وفقاً لبنود التعاقد) .
وفى كافة الأحوال يتم مراعاة أنه يتم احتساب المساحات غير المنمأة بالمشروع طبقاً لمعاينة واعتماد لجنة مشكلة برئاسة مدير مديرية الزراعة بمطروح وعضوية المختصين بالإدارة العامة للاستثمار بمحافظة مطروح ومجلس المدينة المختص .
وفى كافة الحالات السابقة يتم سداد كافة المبالغ المستحقة عن مقابل منح مهلة زمنية سنة وذلك خلال المدة الممنوحة للتنفيذ على دفعات ربع سنوية يتم سدادها مقدماً بناء على إقرار يقدم من صاحب الشأن، ويعتمد من السلطة المختصة يتضمن الالتزامات المقررة ومدة التنفيذ المقررة والاشتراطات التنفيذية والجزاءات المفروضة حال عدم السداد أو عدم الالتزام بالتنفيذ خلال المدة المحددة ، على أنه تلتزم الشركة بالتنفيذ خلال المهلة الممنوحة من تاريخ اعتماد السلطة المختصة لمنح المهلة للتنفيذ.

(المادة الثالثة والعشرون)

التعاقدات الجارى تنفيذها بين محافظة مطروح والمستثمرين

عقود اتفاق التخصيص الجارى تنفيذها وما زالت فى مدتها التنفيذية الواردة بالتعاقدات المبرمة بين محافظة مطروح والشركات يتم الالتزام بتنفيذ المشروع وفقاً لمدة التنفيذ الواردة بالتعاقدات.

(المادة الرابعة والعشرون)**التعاقدات المفسوخة بين محافظة مطروح والمستثمرين**

المشروعات التي صدر لها قرار بفسخ التعاقد أو صدر بشأنها توصية من لجان فض أو تسوية منازعات الاستثمار بفسخ التعاقد لها أو صدر بشأنها أحكام قضائية ؛ فإنه حال رغبة الشركة في إعادة التعامل واستكمال المشروع وحال توافق ذات المشروع مع المخطط المعتمد يتم الآتي:

١ - إعادة التسعير للأرض بالسعر الحالي المعتمد وفقاً للضوابط والقواعد الواردة بقانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ويتم السداد وفقاً للضوابط المالية المقررة أو قانون التعاقدات الحكومية رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ مع تطبيق ما ورد بالبند رقم (١) من هذا القرار.

٢ - مطالبة الشركة بإيداع (٢٠٪) من سعر المتر للأرض محل التخصيص كوديعة بنكية غير قابلة للتصرف إلا بناءً على موافقة المحافظة كتابياً بذلك ، يتم فكها لصالح الشركة حال التزامها بالمرحلتين الأولى والثانية من البرنامج الزمني المقدم للمشروع بعد موافقة السلطة المختصة على ذلك على أن تسؤل فائدة تلك الوديعة لصالح المحافظة حتى الانتهاء من المرحلة الثانية للمشروع.

(المادة الخامسة والعشرون)

يكون التصرف للمشروعات الزراعية بنظام حق الانتفاع وفقاً للكتاب الدوري الوارد من وزارة التنمية المحلية رقم ١٧٩ لسنة ٢٠٢٣ المتضمن « أن مجلس الوزراء وافق بجلسته رقم (٢٤٦) المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٥ بالتأكيد على توجه الدولة نحو منح المشروعات الزراعية الجديدة سواء للمصرى أو الأجنبي بنظام حق الانتفاع بدلاً من التملك كأصل عام».

يكون التصرف فى الأرض كحق انتفاع لمدة خمسة عشر عاماً ويجوز زيادتها لمدة عشرين عاماً بناءً على طلب المستثمر، وموافقة السلطة المختصة على ذلك.

(المادة السادسة والعشرون)

حال موافقة لجنة البت بالهيئة العامة للاستثمار على التعامل يتم سداد قيمة حق الانتفاع عن السنة الأولى مضافاً إليها المبالغ المالية التى يتم تحصيلها للتعاقبات الجديدة (المصروفات الإدارية بواقع (١,٥ ٪) طبقاً لقرار محافظ مطروح رقم ١٩٥ لسنة ٢٠١٦ المشاركة الشعبية بواقع ٥٠ قرشاً عن كل قيراط طبقاً لقرار محافظ مطروح رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٠٥) وذلك خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار الشركة بموافقة لجنة البت بالهيئة العامة للاستثمار.

(المادة السابعة والعشرون)

حال عدم التزام المستثمر بسداد الدفعة المقدمة (حق انتفاع أول عام + المبالغ التى يتم تحصيلها عند بداية التعاقد) خلال المدة المحددة يتم منحها مهلة شهرين إضافيين للسداد مضافاً إليها غرامة تأخير تعادل الفائدة المعلنة بالبنك المركزي، فضلاً عن (٢,٥ ٪) مصاريف إدارية، وحال عدم التزام المستثمر يعد ذلك عدولاً من جانبه ويصدر قرار من السلطة المختصة بإنهاء الإجراءات لعدم الجدوية .

الفصل الخامس**ضوابط التعامل مع المشروعات الصناعية****(المادة الثامنة والعشرون)****التعاقدات الجديدة**

- ١- يتم التعامل عليها وفقاً للضوابط والقواعد الواردة بقانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ وقانون تراخيص المنشآت الصناعية رقم ١٥ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية، وقانون التنمية الصناعية رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٢- يلتزم المستثمر الصناعى بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة العامة للتنمية الصناعية وفقاً لطبيعة النشاط الصناعى النوعي.

- ٣ - يلتزم المستثمر بضرورة حصوله على شهادة السجل الصناعى من الهيئة العامة للتنمية الصناعية فى المواعيد المقررة وفقاً للبرنامج الزمنى.
- ٤ - يتم تقسيم البرنامج الزمنى على عدة مراحل متكافئة عمقاً وواجهة على أن تقدم ضمن مستندات التعاقد وتعتمد بذات قرار السلطة المختصة الخاص باعتماد التعاقد، ويعد البرنامج الزمنى ومراحل تنفيذ المشروع جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم مع الشركة .
- ٥ - يحظر الانتقال من مرحلة إلى مرحلة لاحقة فى التنفيذ إلا بعد استكمال الأعمال الأساسية وتنفيذ المشروع بالمرحلة السابقة وموافقة المحافظة بموجب اعتماد مجلس المدينة المختص.
- ٦ - فى حالة عدم الالتزام باستكمال الأعمال فى أى مرحلة وفقاً للبرنامج الزمنى دون وجود عذر قهرى يمنع التنفيذ ؛ أو دون وجود موافقة من الهيئة العامة للتنمية الصناعية على تأخر تنفيذ أى مرحلة من مراحل الجدول الزمنى المعتمد. يتم إخطار الهيئة العامة للتنمية الصناعية لإعمال اختصاصها بهذا الشأن تمهيداً لاتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ العقد أو إلغاء التخصيص وسحب الأرض.

(المادة التاسعة والعشرون)

التعاقدات السابقة بين محافظة مطروح والشركات

بالنسبة للعقود المسجلة أو عقود التخصيص التى انتهت مدتها التنفيذية الواردة بالتعاقدات المبرمة بين محافظة مطروح والشركات، ولم يكتمل الموقف التنفيذى لها، يتم إعمال نص المادة (٦٧) من قانون الاستثمار والمواد (٥٧ و ٥٨ و ٥٩) من اللائحة التنفيذية له. وحال تقدم الشركة بطلب إلى السلطة المختصة لاستكمال مشروعها ؛ يتم إخطار الهيئة العامة للتنمية الصناعية لإعمال اختصاصها بهذا الشأن.

(المادة الثلاثون)**التعاقدات المفسوخة بين محافظة مطروح والمستثمرين**

المشروعات التى صدر لها قرار بفسخ التعاقد أو صدر بشأنها توصية من لجان فض أو تسوية منازعات الاستثمار بفسخ التعاقد لها أو صدر بشأنها أحكام قضائية؛ فإنه حال رغبة المستثمر فى إعادة التعامل واستكمال المشروع وحال توافق ذات المشروع مع المخطط المعتمد، وموافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية على ذلك التعامل؛ يتم مطالبة المستثمر بإيداع (٢٠٪) من سعر المتر للأرض محل التخصيص كوديعة بنكية غير قابلة للتصرف إلا بناءً على موافقة المحافظة كتابياً بذلك، يتم فكها لصالح الشركة حال التزامها بالمرحلتين الأولى والثانية من البرنامج الزمنى المقدم للمشروع بعد موافقة السلطة المختصة على ذلك. على أن تؤول فائدة تلك الوديعة لصالح المحافظة حتى الانتهاء من المرحلة الثانية للمشروع على أن يتم موافاة المحافظة بصورة رسمية من شهادة السجل الصناعى ويحق للمحافظة مصادرة مبلغ الوديعة حال عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى للمشروع.

(المادة الحادية والثلاثون)

يتم التصرف للأرض المزمع إقامة المشروع الصناعى عليها بنظام حق الانتفاع لمدة لا تزيد عن خمس عشرة سنة ويجوز زيادتها لمدة عشرين سنة بناءً على بيان أسباب ذلك من المستثمر وموافقة السلطة المختصة على ذلك.

(المادة الثانية والثلاثون)

يتم سداد قيمة حق الانتفاع سنوياً سداداً مقدماً، وحال التأخر عن سداد قيمة حق الانتفاع المشار إليه يتم منح المستثمر مهلة مدة شهر من تاريخ استحقاق القيمة للسداد. عقب انتهاء المهلة السابقة يتم احتساب غرامة تأخير تعادل الفائدة المعلنة بالبنك المركزى على قيمة القسط المستحق شهرياً بحد أقصى ستة أشهر. وحال

عدم السداد بعد انتهاء مدة الستة أشهر سالفة البيان يتم إعمال نص المادة (٦٧) من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ - فيما يتعلق بإلغاء التخصيص / فسخ التعاقد وسحب الأرض.

(المادة الثالثة والثلاثون)

يلتزم المستثمر بسداد مقابل ارتفاع عن مساحات الأراضي المتعدى عليها أو المستغلة منه، خارج حدود التعاقد معه أو كانت بدون تعاقد أين كان تاريخ التعدى أو الاستغلال، وذلك وفقاً للسعر الحالى المعتمد من جهات التسعير المعتمدة.

(المادة الرابعة والثلاثون)

حال طلب المستثمر تعديل النشاط من النشاط الصناعى النوعى إلى أى نشاط صناعى آخر بما يتفق مع الاشتراطات البيئية وبموافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية يتم إعادة التسعير للأرض وفقاً للسعر المعتمد من جهة التسعير المختصة للنشاط الجديد .

(المادة الخامسة والثلاثون)

حال طلب الشركة الاكتفاء بما تم تنفيذه على جزء من أرض المشروع وعدم إمكانية إستكمال تنفيذ باقى المشروع ، يتم دراسة إمكانية استقطاع الجزء المتبقى غير المنفذ فنياً بمعرفة لجنة مشكلة من الإدارة العامة للتخطيط العمرانى وإدارة أملاك الدولة ومجلس المدينة المختص وإدارة الاستثمار ، وعضو من الهيئة العامة للتنمية الصناعية. على أن يتم الموافقة على طلب الشركة متى كان ذلك ممكن فنياً ولا يتعارض مع الاستغلال المستقبلى للأرض المستقطعة كمشروع مستقل ويتم احتساب مقابل ارتفاع سنوى للجزء المستقطع من تاريخ حيازة الشركة للأرض حتى تاريخ الاستقطاع وفقاً للأسعار المعتمدة من جهة التسعير .

(المادة السادسة والثلاثون)

يسرى على المشروعات الصناعية، قانون تراخيص المنشآت الصناعية رقم ١٥ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية، وقانون التنمية الصناعية رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية والقوانين والقرارات ذات الصلة ، فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا القرار .

الفصل السادس**أحكام ختامية****(المادة السابعة والثلاثون)**

تطبق كافة القوانين واللوائح وكذا القرارات والكتب الدورية الصادرة من رئاسة الجمهورية أو رئاسة مجلس الوزراء أو الوزارات المعنية؛ فيما لم يرد بشأنه نص بهذا القرار، أو تعديلاً له.

(المادة الثامنة والثلاثون)

مهام عمل اللجنة وضوابطها تُعد اختصاص أصيل لها، ويحظر على أى إدارة من إدارات ديوان عام المحافظة أو مجالس المدن أو مديرياتها القيام بأى عمل من تلك الأعمال تجنباً لحدوث تعارض فى القرارات التنفيذية.

(المادة التاسعة والثلاثون)

يلغى القراران رقما ٢١ لسنة ٢٠٢٣ و ١٣٦ لسنة ٢٠٢٣ ، وكذا أى قرار يتعارض فى أحكامه مع ما ورد بهذا القرار.

(المادة الأربعون)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويبدأ سريان العمل به من تاريخ نشره، وعلى كافة الإدارات والجهات المعنية الالتزام بما ورد به .

تحريراً فى ٢٠٢٥/١٢/٣٠

محافظ مطروح

لواء أ.ح/ خالد شعيب