

وزارة التعمير

قرار رقم ٣٧٤ لسنة ١٩٨٨

في شأن قواعد تسوية أوضاع الحائزين للأراضي المملوكة للهيئة في منطقة
المجتمع العمراني الجديد بالساحل الشمالي الغربي

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات

الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار منطقة الساحل الشمالي

مجتمعا عمرانيا جديدا ؛

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٩ لمعدل بالقرار

الوزاري رقم ٢١٤ لسنة ١٩٨١ بإنشاء الجهاز التنفيذي لتعمير وتثمين الساحل الشمالي ؛

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٦٦ لسنة ١٩٨٧

بإنشاء جهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمنطقة الساحل الشمالي ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته المنعقدة

في ١٩٨٧/١٢/٢٩ ؛

قرر:

(مادة ١)

يجوز لراغبى الشراء من الحائزين للأراضي الواقعة بمنطقة المجتمع العمراني الجديد

بالساحل الشمالي الغربي الصادر به قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ أن يتقدموا

بطلبات الشراء على الاستمارة المعدة لذلك إلى جهاز حماية أملاك الهيئة خلال المواعيد التي

يحددها الجهاز ويعلن عنها على أن يتضمن الطلب البيانات الآتية مدعما بالمستندات :

١ - اسم الطالب ولقبه وجنسيته ومحل إقامته ومهنته الأصلية بالإضافة

إلى البيانات الموضحة بالبطاقة الشخصية أو العائلية .

وإذا كان الطلب مقدما من أحد الأشخاص الاعتبارية فيجب أن يتضمن الطلب اسم الشخص الاعتباري وجنسيته ومركز إدارته الرئيسي وتاريخ تأسيسه ونوع نشاطه .
٢ - بيان تفصيلي عن قطعة الأرض التي يحوزها ويرغب في شرائها مع إيضاح مساحتها وحدودها وأوصافها ومعالمها وتاريخ حيازته لها وطبيعة ونوع المباني المقامة عليها مع تحديد الغرض الذي تستعمل الأرض من أجله .

(مادة ٢)

يسدد طالب الشراء مبلغ خمسة جنيهات مقابل الحصول على الاستمارة المنصوص عليها في المادة السابقة محتومة بخاتم شعار الدولة ويقيد الطلب في السجل المعد لذلك ويدون به تاريخ تقديمه ورقم القيد ، ويسلم مقدم الطلب إيصالا يقيد استلام طلبه ، أما الطلبات التي ترد بالبريد يقوم جهاز حماية أملاك الهيئة بتوجيه إخطار لمقدمه يتضمن رقم قيد الطلب وتاريخه ، ويراعى أن يبين في السجل المشار إليه جميع المراحل والإجراءات التي يمر بها الطلب حتى اليقظ فيه .

(مادة ٣)

يؤدي طالب الشراء ما يأتي :

(١) سند تقديم الطلب :

مبلغ ٢٥٠ مليا (مائتان وخمسون مليا) عن كل متر مربع في الأرض المطلوب شراؤها لمقابلة تكاليف المعاينة والأعمال المساحية ورفع الموقع على الخرائط وإعداد كشوف التحديد وحساب المسطحات والخرائط المساحية وتحرير العقود الابتدائية ووسائل الانتقال والمصاريف الإدارية الأخرى ويتم الصرف منها على الأعمال المشار إليها .

(ب) بعد إخطار طالب الشراء بالموافقة المبدئية على البيع طبقا لحكم المادة (٥) :

مبلغ ثلاثة جنيهات عن المتر المربع أو الجزء منه تأمين مؤقت تحت حساب البيع يخصم من قيمة الدفعة المقدمة بعد الموافقة على البيع ويرد التأمين في حالة عدم إتمام البيع .

(مادة ٤)

تورد المبالغ المشار إليها في المادة السابقة إلى حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (بنك التعمير والإسكان حساب تنمية منطقة الساحل الشمالى الغربى) بموجب أذن دفع يصدرها جهاز حماية أملاك الهيئة .

(مادة ٥)

تحال الطلبات المستوفاة للبيانات والتي يقوم مقدموها بسداد المبالغ المبينة بالفقرة (١) من المادة (٣) إلى لجان بحث طلبات الشراء والتي تختص بما يلي :

(١) مراجعة البيانات الواردة بطلبات الشراء والتحقق من صحة ماورد بها ولها أن تتبع فى ذلك الإجراءات التى تراها ويكون لها الحق فى الرجوع إلى الجهات المختصة فى هذا الشأن مع مراعاة أن يمثل فى كل لجنة كل من مصلحة الشهر العقارى ومديرية المساحة .

(ب) معاينة الأرض المقدم عنها طلب الشراء وبيان مساحتها وحدودها ومعالمها وبيان تاريخ بدء الحيازة مع بيان طبيعة وأوصاف ونوع المباني المقامة عليها وفحص مستندات طلب الشراء وتحديد المساحة الفعلية اللازمة لاحتياجات المشروع .

(ج) تحديد مدى ملاءمة الغرض الموضح بطلب مقدم الشراء لاستعمال الأرض مع التخطيطات المعتمدة لمنطقة الساحل الشمالى وعدم تناقضه مع شروطها العامة .

(د) وضع التقدير المبدئى لقيمة الأرض المطلوب شراؤها بالإضافة إلى تحديد مقابل الانتفاع المستحق عليها عن الفترة السابقة على التقدم بطلب الشراء بما لا يجاوز خمس سنوات .

(هـ) تعد اللجنة تقريراً عن كل طلب يتضمن البيانات والإجراءات والتقدير المنصوص عليها فى هذه القواعد وإبداء التوصيات اللازمة بقبول الطلب أو رفضه سواء كان ذلك عن مجمل المساحة أو جزء منها مع بيان الأسباب والمبررات .

(و) لإخطار أصحاب الشأن فى حالة الموافقة المبدئية على البيع بسداد التأمين المنصوص عليه فى البند (ب) من المادة (٣) فى مدة أقصاها شهر من تاريخ الإخطار .

(مادة ٦)

يعرض تقرير لجنة بحث طلبات الشراء على لجنة إشرافية تشكل بقرار من نائب رئيس الهيئة للشؤون الاقتصادية والمالية والإدارية تتولى مراجعة تقرير لجنة بحث طلبات الشراء وفي حالة الموافقة على البيع يحال أمر تقدير ثمن البيع إلى اللجنة المختصة بتقدير أثمان وفتات إيجار أراضي الهيئة وتصدر اللجنة الإشرافية قرارها بالموافقة على البيع بعد إجراء الممارسة مع راغبى الشراء .

وفي حالة التزاحم يفضل من يقدم أعلى سعر للأرض .
ولا يعتبر قرار اللجنة نافذا إلا بعد اعتماده من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه .

(مادة ٧)

يخطر ذو الشأن بقرار اللجنة الإشرافية بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول خلال عشرة أيام من تاريخ الاعتماد وذلك للتوقيع على العقد الابتدائي وفي حالة عدم الحضور في الموعد الذى يحدد له يعتبر طلب الشراء كأن لم يكن .

(مادة ٨)

يكون أداء ثمن البيع على النحو التالى :

(أ) دفعة مقدمة ٢٥ ٪ من الثمن الكلى للأرض تدفع عند توقيع العقد الابتدائي .

(ب) يتم تقسيط باقى الثمن على خمسة أقساط سنوية يستحق القسط الأول فى أول الشهر التالى لانقضاء سنة على تاريخ سداد الدفعة المقدمة .

(ج) ينخفض الثمن الكلى بنسبة ١٠ ٪ فى حالة سداد الثمن بالكامل عند التوقيع على عقد البيع الابتدائي .

(مادة ٩)

(أ) فى حالة التأخير فى السداد تستحق غرامة تأخير بواقع ١٣ ٪ من قيمة القسط المستحق عن المدة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد .

(ب) فى حالة التأخير فى سداد قسطين متتاليين يحق للهيئة فسخ العقد دون حاجة إلى تنبيه أو اتخاذ أى إجراء قضائى وتتخذ إجراءات إزالة وضع اليد بالطريق الإدارى .

(مادة ١٠)

لا يجوز التصرف في الأراضى التى يتم بيعها طبقا لهذه القواعد قبل سداد كامل الثمن إلا بموافقة الهيئة كتابة وفى هذه الحالة يتعين على المتنازل إليه سداد ٢٥٪ من فرق الثمن أو ٢٥٪ من ثمن بيع الأرض إلى المتصرف أيهما أكبر إذا تم التصرف خلال مدة التسيط وقبل سداد كامل الثمن - كما يحظر رهن الأرض قبل الوفاء بكامل الثمن إلا بعد الرجوع للهيئة والحصول على موافقتها ويقع باطلا كل إجراء يخالف ذلك ولا يجوز شهره .

(مادة ١١)

إذا تخلف الحائز عن تقديم طلب الشراء خلال المدة المحددة والتي يعان عنها جهاز حماية أملاك الهيئة يسقط حقه فى طلب شراء الأرض وتتخذ قبله إجراءات الإزالة بالطريق الإدارى .

(مادة ١٢)

دون إخلال بالأوضاع القانونية للملكيات الثابتة فى ظل القوازين المعمول بها وكذا الملكيات المعتد بها طبقا لأحكام القانون تسرى هذه القواعد بالنسبة لتملك الأراضى للحائزين بشرط ألا يترتب على التصرف أضرار بالمشروعات العامة أو التخطيط المعتمد لمنطقة الساحل الشمالى .

(مادة ١٣)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه .

صدر فى ٨/٩/١٩٨٨

وزير التعمير

والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى