

قرار مجلس الوزراء

رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٩

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية ؛

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملك الدولة الخاصة ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم ١٨٢

لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٢ لسنة ٢٠١٨ بشأن خريطة تنمية أراضى

جمهورية مصر العربية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ ؛

وعلى ما عرضه وزير المالية ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قرر :

(المادة الأولى)

يقصد فى تطبيق أحكام هذا القرار بعبارة «الجهة الإدارية» المعنى ذاته المحدد لها

فى قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨

(المادة الثانية)

يكون التعامل بالاتفاق المباشر على العقارات بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع

أو بالاستغلال فى حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها

المصلحة العامة ، طبقاً لأحكام المادة (٨٠) من قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات

العامة المشار إليه ، وفقاً للقواعد والضوابط والشروط الواردة فى هذا القرار .

(المادة الثالثة)

تتولى الجهة الإدارية طالبة الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحقق من الآتى :

- ١ - قيام حالة الضرورة التى تقتضى التعامل على العقار بالاتفاق المباشر لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة .
- ٢ - توافر الكفاءة الفنية والمقدرة المالية وحسن السمعة فى الشخص أو الجهة المطلوب الترخيص بالتعامل معها .
- ٣ - توافر مبررات طلب الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر .

(المادة الرابعة)

تشكل بقرار من الوزير أو المحافظ المختص ، بحسب الأحوال ، لجنة تضم الخبرات والتخصصات النوعية اللازمة سواء من الجهة الإدارية طالبة الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر ، أو غيرها من الجهات الخاضعة لأحكام قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة المشار إليه ، تكون مهمتها تقدير مقابل التعامل على العقار (الشن ، أو القيمة الإيجارية ، أو مقابل الانتفاع أو الاستغلال) ، واقتراح أسلوب السداد ، ومدته ، على أن تقوم اللجنة بإعداد محضر بما تنتهى إليه إجراءاتها يتضمن الأسس والمعايير الموضوعية التى استندت إليها عند التقدير وتدعيمه بالمستندات المؤيدة ، مع الأخذ فى الاعتبار المعلومات والبيانات المنصوص عليها بالمادة الخامسة من هذا القرار .

وعلى اللجنة أن تراعى الالتزام بأن تكون وحدة المساحة موضوع التقدير بالنسبة للأراضى الخاصة بالمشروعات الزراعية هى الفدان / القيراط / السهم ، وبالنسبة للمشروعات الأخرى المتر المربع ، ويدخل فى ذلك مشروعات التصنيع الزراعى .

ويجوز للجنة ، عند الضرورة ، وبموافقة السلطة المختصة ، أن تستعين بأى من المراكز العلمية أو البحثية أو غيرها من الجهات العامة ذات التخصص والخبرة النوعية وذلك بالنسبة للمشروعات المطلوب تخصيص الأرض لإقامتها متى كانت هذه المشروعات ذات طبيعة فنية وتكنولوجية متطورة تقتضى إجراء دراسة تفصيلية لمكوناتها وصولاً لتكلفة المشروع وأثر ذلك على تقدير قيمة الأرض .

(المادة الخامسة)

يعرض الوزير أو المحافظ المختص ، بحسب الأحوال ، بالجهة الإدارية طالبة الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر مبررات طلب الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر على وزير المالية ، على أن يشمل العرض البيانات والمستندات اللازمة وعلى الأخص ما يلي :

١ - ما يفيد توافر حالة الضرورة التي تبرر الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر على العقار لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة ، طبقاً لقواعد موضوعية توضح الاعتبارات المطلوب تحقيقها سواء من الناحية الاجتماعية ، أو الاقتصادية ، ومن ذلك بيان ما سوف يترتب على تنفيذ المشروع محل طلب الترخيص بالتعامل من قيمة مضافة على المنطقة الكائن بها العقار ، أو إتاحة فرص عمل ، أو توفير احتياجات مجتمعية ، أو زيادة في الصادرات أو الحد من الاستيراد أو غيرها .

٢ - صورة من دراسة الجدوى المقدمة عن المشروع المزمع إقامته على الأرض محل طلب الترخيص ، على أن تشمل على الأخص التكلفة الإجمالية ومصادر التمويل ، ومدة التنفيذ ، والجدول الزمني له .

٣ - بيان أسلوب التعامل على العقار موضوع الطلب (أرض / مباني ومنشآت) سواء بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو بالاستغلال ، مع تحديد مدة التعاقد في حالات التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو بالاستغلال وبيان طرف التعاقد الذي يؤول إليه المشروع في نهاية هذه المدة وأسلوب ذلك .

٤ - تحديد طبيعة النشاط المزمع الترخيص باستغلال العقار موضوع الطلب في إقامته (صناعية - زراعية - لوجيستية - تجارية - سكنية - سياحية وترفيهية - عمرانية متكاملة ، وغيرها) ، وذلك وفقاً لما تسمح به القوانين والقرارات المنظمة لإقامة كل نشاط بموجب ما تصدره الجهات المختصة من موافقات بحسب الأحوال ، وبعد التحقق من تناسب المساحة المطلوب التعامل عليها مع نوع وطبيعة النشاط ، دون مغالاة يترتب عليها تصقيع الأرض وحرمان الجهة المالكة من استثمارها .

٥ - اقتراح مقابل التعامل ، وأسلوب السداد .

٦ - المعلومات الكافية عن العقار المزمع التعامل عليه ، وعلى الأخص المعلومات الآتية :

- (أ) عنوان العقار ومساحته ومشمولاته (إن وجدت) .
- (ب) خريطة موقع عام للمنطقة الواقع بها العقار بمقياس رسم مناسب موضحاً عليها المعالم الرئيسية المحيطة بالموقع .
- (ج) كروكى للعقار موضحاً عليه الأبعاد والحدود والشوارع المحيطة وعرضها .
- (د) رسومات معمارية للمباني والمنشآت القائمة (إن وجدت) .
- (هـ) بيان الاشتراطات البنائية التى يخضع لها النشاط المزمع إقامته (ارتفاعات المباني - النسبة البنائية ، وغيرها) .
- (و) بيان الطبيعة القانونية لحيازة العقار المطلوب التعامل عليه (عقد مسجل/ قرار تخصيص - عقد عرفى - حيازة بوضع اليد ، وغيرها) .
- (ز) بيان ما إذا كان العقار محملاً بأية قيود أو التزامات أو غيرها من الموانع التى تحد من حرية التصرف فيه أو التعامل عليه .
- (ح) بيان موقف المرافق والبنية الأساسية القائمة (إن وجدت) ومدى صلاحيتها وكفاءتها لإقامة المشروع المزمع تنفيذه ، أو تحديد الطرف المسئول عن توفير وتوصيل تلك المرافق للموقع فى حال عدم توافرها أو عدم كفاءتها - والتكلفة التقديرية لذلك .

(المادة السادسة)

تتولى اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية مباشرة ما يلزم من إجراءات للتحقق من القيمة التى قدرتها اللجنة المتصوص عليها بالمادة الرابعة من هذا القرار ، وتعد اللجنة العليا للتقييم تقريراً فنياً استشارياً ترفعه إلى وزير المالية متضمناً نتيجة أعمالها بالنسبة لدراسة المستندات المقدمة من الجهة الإدارية طالبة الترخيص ، وما أسفرت عنه معاينة الموقع بالطبيعة وغيرها ، وعلى أن يتضمن هذا التقرير الأسس والمعايير التى اتبعتها اللجنة لدى القيام بأعمالها ، وتوصياتها فى هذا الخصوص .

وللجنة العليا للتقييم أن تطلب من الجهة الإدارية طالبة الترخيص بالتعامل إعادة دراسة القيمة التى انتهت إليها الجهة الإدارية ، إذا تبين للجنة العليا للتقييم أن ثمة تبايناً ملحوظاً بين القيمة المقدرة من جانب هذه الجهة وبين القيمة التى ارتأت اللجنة العليا مبدئياً مناسبتها .

(المادة السابعة)

تلتزم الجهة الإدارية طالبة الترخيص بالتعامل بالاتفاق المباشر بتوفير ما يلزم لتسهيل انتقال اللجنة العليا للتقييم إلى الموقع أو المواقع محل المعاينة بمراعاة عنصر المسافة والوقت ، مع إمداد اللجنة العليا للتقييم بما تطلبه من مستندات ، ومعلومات ، وتمكينها من أداء مهمتها على الوجه الأكمل ، وذلك كله بالتنسيق معها .

(المادة الثامنة)

يعرض وزير المالية ما تنتهى إليه اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية على مجلس الوزراء للنظر فى اعتماده .

(المادة التاسعة)

يُلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ، كما يُلغى كل ما يخالف أحكام هذا القرار .

(المادة العاشرة)

يُنشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٧ ذى الحجة سنة ١٤٤٠ هـ

(الموافق ٢٨ أغسطس سنة ٢٠١٩ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / مصطفى كمال مديولى