

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٨١٦ لسنة ٢٠١٩

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ بشأن تنظيم الصناعة وتشجيعها ؛

وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية ؛

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

وعلى قانون تيسير إجراءات منح تراخيص المنشآت الصناعية الصادر بالقانون

رقم ١٥ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون

رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى ما عرضه وزير المالية ؛

قرر :

(المادة الأولى)

يعتمد دليل المبادئ التوجيهية المرفق بشأن تخصيص وتسعير الأراضي الصناعية .

(المادة الثانية)

يُنشر هذا القرار والدليل المرفق به في الجريدة الرسمية .

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٤ رجب سنة ١٤٤٠ هـ

(الموافق ٣١ مارس سنة ٢٠١٩ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / مصطفى كمال مديوني

الحكومة المصرية

مبادئ توجيهية

بشأن تخصيص وتسعير الأراضى الصناعية

جدول المحتويات

٦	الخلفية
٦	الهدف
٧	استراتيجيات عامة
٨	خطة الأراضي الصناعية والمخرايط الصناعية لمصر
٩	تخصيص الأراضي الصناعية
١١	تخصيص الأراضي بغرض توسعات فى المناطق الصناعية
١١	وصف عام
١٣	أهلية المتقدمين
١٣	الفحص الأولى
١٣	معايير الأهلية المحددة لتخصيص قطع الأرض لأغراض التوسع
١٤	أولوية الاختيار
١٥	الوثائق والمستندات الموحدة والمبسطة الخاصة بتخصيص الأراضي لأغراض التوسع
١٦	تسعير الأراضي المشاع المخصصة للتوسع
١٦	تخصيص الأراضي لمشروعات صناعية جديدة
١٦	وصف عام
١٨	أهلية المتقدمين
١٩	الفحص الأولى
١٩	فحص التأهل لمشروعات جديدة
٢١	أولوية الاختيار

٢٢	الوثائق والمستندات الموحدة والمبسطة الخاصة بتخصيص الأراضي لمشروع جديد
٢٣	تسعير الأراضي المشاع المخصصة لمشروعات جديدة
٢٣	تخصيص الأراضي لقطع الأرض المميزة لمشروعات جديدة / مناطق جديدة
٢٣	تخصيص الأراضي لاستخدامات تجارية وأنشطة داعمة أخرى
٢٤	مبادئ توجيهية عامة
٢٤	خيارات الإيجار والربح
٢٥	الجدول الزمني للبناء وإصدار رخص التشغيل
٢٥	مسار الاستبعاد وإلغاء التخصيص
٢٦	الحوكمة والطعون
٢٧	البوابة الإلكترونية للأراضي الصناعية
٢٩	الرسوم والدفعات المقدمة
٣٠	عملية التخصيص
٣١	إدارة المناطق الصناعية

تمهيد:

تمثل الأراضي الصناعية أحد المقومات الأساسية في تطوير الصناعة المصرية . ولقد انتهجت الحكومة المصرية ، لعدة عقود ، نظاماً وأساليباً مختلفة لتخصيص الأراضي الصناعية للمستثمرين ، غير أن الوضع الحالي كما هو في عام ٢٠١٩ ، ليس بالوضع الأمثل لأصحاب المصلحة كافةً . فلم يتم قياس الطلب الفعلي من جانب المستثمرين الصناعيين بشكل منتظم ؛ بل تم تلبية جزئياً . مما أدى ذلك تراكم الطلب غير المحقق ويضاف إليه عدم التوازن بين العرض والطلب فيما يختص بالأراضي الصناعية . وتظل نسبة من الأراضي المخصصة غير المستغلة . علاوة على ذلك ، فإن بعض قطع الأراضي المخصصة كانت مدعومة مالياً من قبل الحكومة المصرية مما يمثل إيرادات مفقودة واستخدام غير فعال للموارد . في بعض الحالات ، كانت القيود المفروضة على استخدام الأراضي غير المبررة مع طلب الكثير من المستندات التي تتضمن التعامل مع جهات حكومية/ إدارية عدة . ولقد اشتكى أصحاب المصلحة كافةً من سماسة الأراضي الصناعية كما أسموهم . وبإيجاز ، فإن نظم التخصيص السابقة لم تحقق الهدف منها بالنسبة لأصحاب المصلحة وهم المستثمرين الصناعيين . وتدل وتؤكد التحديات المتعددة القائمة على أنه لا يوجد إجراء واحد يمكن أن يتصدى لكافة تلك التحديات ، وعليه فتبرز الحاجة إلى اعتماد نظام جديد حديث كفؤ وفعال ويتم تقييمه وتحسينه بشكل دوري .

الهدف:

ولقد قامت الحكومة المصرية بمراجعة خبراتها السابقة في مجال تخصيص وتسعير الأراضي الصناعية ، وكذلك دراسة النماذج المعتمدة في بلدان مختلفة بداية بالبلدان الرائدة في العالم وصولاً إلى البلدان النامية ، وجمع الردود والتعليقات من عدة رجال صناعة ومستثمرين صناعيين ، وكذلك أهم جمعيات القطاع الخاص ، والتشاور مع أهم الخبراء في المجال . وبناءً عليه ، تم وضع نظام حديث مرن وقابل للتكيف سيخضع للتقييم والتحسين بشكل مستمر استناداً إلى المعلومات المتوفرة من السوق وعمليات التقييم المنتظمة للأوضاع على الأرض .

إن الهدف من النظام الجديد لتخصيص وتسعير الأراضي الصناعية هو إتاحة الأراضي الصناعية على أساس اقتصادي يعكس آليات السوق بشكل سليم واعتماد عملية تتسم بالشفافية والكفاءة والتنافسية فيما يخص تلبية الطلب الحالي للمستثمرين الحاليين والمحتملين .
ترتكز العملية الجديدة لتخصيص الأراضي الصناعية على الأهداف التالية :

- تلبية معظم الطلب الحقيقي للأراضي الصناعية استناداً إلى آليات السوق ؛
- تخصيص وتسعير الأراضي للمُصنعين على نحو شفاف واستراتيجي وتنافسي ؛
- استبعاد سيطرة الأراضي الصناعية والحد من فرص السعي وراء تحقيق ربح ريعي ؛
- الاستخدام السريع والناجح للأراضي الصناعية ؛

دعم استراتيجية الصناعة الوطنية مع الحفاظ على موارد البلاد القيمة ودخلها .
رغم قيام عدة جهات حكومية متضمنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكذلك محافظات عدة بدور مهم في تحديد المواقع والتوسعات المحتملة في المناطق الصناعية وكذلك في تطوير البنية التحتية ، فقد حتم تحديد واختصاص الهيئة العامة للتنمية الصناعية كجهة مسؤولة عن إتاحة وتخصيص ومتابعة استخدام الأراضي الصناعية بجمهورية مصر العربية .

استراتيجيات عامة :

من أجل تحقيق هذه الأهداف ، ستعتمد الهيئة العامة للتنمية الصناعية

الاستراتيجيات التالية :

إتاحة الأراضي الصناعية على أساس آليات السوق وذلك لتجنب سوء توزيع الموارد وضمان الاستدامة المالية لعملية تخصيص وتسعير الأراضي الصناعية .
إتاحة الأراضي الصناعية لأغراض صناعية عامة مع تحديد قيود محدودة ومحددة ومعلن عنها بشكل جيد وواضح بكراسة الشروط المطروحة للمستثمرين وتتعلق القيود بأسباب مرتبطة بالاشتراطات البيئية أو الصحية أو الأمان التخطيط الصناعي .
اعتماد قواعد سليمة لتحديد أسعار الأراضي الصناعية تعكس آليات السوق وذلك لضمان وجود قواعد عطاءات تنافسية وتخصيص الموارد وتسعيرها بكفاءة .

استبعاد السماسرة وسلوك السعى وراء تحقيق ربح ريعى وذلك عن طريق فحص مقدمى الطلبات بأسلوب شفاف وموضوعى فضلاً عن اعتماد قواعد فعالة لإعادة البيع .
ضمان مبادئ الشفافية والإدارة الرشيدة فى كافة مراحل منظومة تسعير وتخصيص الأراضى الصناعية .

إجراء عملية تخصيص الأراضى الصناعية وفق اشتراطات معلن عنها مسبقاً ونظام تقييم تنافسى لتعزيز المنافسة .
إجراء مسح ميدانى شامل لتسجيل الطلب على الأراضى الصناعية يتم استخدامه عند إجراء التخطيط المستقبلى .

تخطيط الأراضى الصناعية والخرائط الصناعية لمصر :

ينقسم التخطيط لمرحلتين : المستقبل القريب خلال عام ٢٠١٩ ، ستقوم الهيئة العامة للتنمية الصناعية بنشر خريطة للمنطقة الصناعية ، وذلك لكل طلب تقديم عروض يرتبط بتخصيص أراضٍ صناعية جديدة ، وتوضح الخريطة تفاصيل قطع الأرض المتوافرة متضمنة مواقعها ، والحجم والأبعاد ، والسعر ، وآلية التخصيص ومواصفات البنية التحتية ذات الصلة .
والخطط المستقبلية ابتداءً من عام ٢٠٢٠ ، ستقوم هيئة التنمية الصناعية بالتعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار ونشر خطة الأراضى الصناعية سنوياً مع تحديد قطع أرض معينة تخصص أثناء السنة . وتتضمن الخطة خرائط مفصلة لقطع الأرض لكل منطقة / مجمع صناعى والتاريخ المرتقب للتخصيص .

وستركز خطة الأراضى الصناعية على مسح ميدانى لتقدير الطلب واستراتيجية وطنية للتنمية الصناعية وخطة المناطق / المجمعات الصناعية الوطنية . وتتولى هيئة التنمية الصناعية جمع تقدير الطلب من رجال الصناعة مباشرة وبلاستعانة باتحاد الصناعات المصرية وجمعيات المستثمرين الإقليمية فى المحافظات المختلفة ، وتتولى وزارة التجارة والصناعة إعداد وتعديل خطة المناطق / المجمعات الصناعية الوطنية ويجب أن تحظى بموافقة مجلس الوزراء عليها .

تقوم هيئة التنمية الصناعية بالتعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالاتفاق على البنية التحتية المطلوبة للمناطق / المجتمعات الصناعية المقترحة . استناداً إلى ذلك ، تتولى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تطوير البنية التحتية للمناطق / المجتمعات الصناعية متضمنة الطرق الموصلة والمداخل ، والكهرباء وإمدادات المياه وخدمات الصرف الصحي وذلك بما يتوافق مع مسودة خطة الأراضي الصناعية . وستضمن تكلفة هذه البنية التحتية السعر الذي يدفعه المستثمرون وذلك لضمان استدامة العملية وكذلك الاستخدام الأمثل للموارد ، وستشمل مواصفات البنية التحتية وخطة التنفيذ جزءاً من خطة الأراضي الصناعية النهائية .

تخصيص الأراضي الصناعية :

لجنة الفحص والتقييم :

تشكل هيئة التنمية الصناعية لجنة تعنى بتقدير أهلية مقدمى طلبات تخصيص الأراضي الصناعية ، وتنفيذ أنشطة الفحص والتقييم والاختيار . وتتألف اللجنة من الأعضاء التاليين :

ممثل / ممثلى الهيئة العامة للتنمية الصناعية .

خبراء القطاع الصناعى من هيئة الرقابة الصناعية .

خبراء معينين من القطاع الصناعى الخاص / خبراء استشاريين فى مجال الاستثمار .

يحق لهذه اللجنة إضافة ، إن لزم الأمر ، أى خبرات فنية . سيكون الخبراء الإضافيون

أعضاء غير مصوتين .

تختص اللجنة بما يلى :

١ - تطبيق معايير التأهل / القبول المعلن عنها مسبقاً والمنشورة ، وإجراء الفحص الأولي

وفقاً للمبادئ التوجيهية العامة المتعلقة بالأهلية والفحص ، وتحديد الأولويات لتخصيص

الأراضي الصناعية .

٢ - تقييم الطلبات المقدمة وتصنيفها وفقاً لنظام التقييم والمعايير الصادرة عن هيئة التنمية الصناعية كما وردت فى طلبات تقديم العروض .

٣ - ولأغراض الفحص والتقييم ، تحظى اللجنة بالمهارات والمعرفة لتقييم خطط المشروعات الصناعية ودراسات الجدوى المالية والقدرات الفنية والمالية للمتقدمين . وقد تتعدى ذلك إلى تقييم جدوى خطط الإنتاج لصناعات معينة .

طلبات تقديم عروض لتخصيص الأراضى والأنساب المستخدمة :

من أجل تلبية الاحتياجات المختلفة للمجتمع الصناعى والاستثمارى والمشاركة فى الاستراتيجية الصناعية لمصر مع الحفاظ على ثروات البلاد ودخلها ستعتمد هيئة التنمية الصناعية أساليب عدة للتخصيص والتسعير وكذلك للتأهل وعدة قواعد لتحديد أولويات الاختيار للحالات التالية :

تخصيص الأراضى لأغراض التوسعات فى المناطق الصناعية القائمة .

تخصيص الأراضى لمشروعات جديدة سواء فى المناطق الصناعية القائمة أو الجديدة .

تخصيص الأراضى لقطع الأرض المميزة والوحدات المحدودة المتوافرة فى المناطق ذات معدلات الإشغال المرتفعة .

التنسيق مع هيئة المجتمعات العمرانية لتحديد احتياجات المناطق الصناعية من أراضٍ للأنشطة التجارية والأنشطة الخدمية الداعمة على أن تقوم الجهات المالكة للأراضى بتخصيص تلك الأراضى .

إن الفصل بين عملية تخصيص الأراضى وتحديد الأسعار لأغراض التوسع عن الأرض المخصصة لمشروع جديد هى استراتيجية مبدئية ولكنها بالغة الأهمية لإعادة تنظيم الطلب على الأرض الصناعية . إن المتقدمين للحصول على أراضٍ بغرض توسعات فى المناطق الصناعية يقدمون سجلات إنجازات مؤكدة يمكن التحقق منها بموضوعية وبيسر ، فى حين أنه بالنسبة للمتقدمين للحصول على أراضٍ لمشروعات جديدة فقد يستلزم الأمر الفحص المهنى المتخصص لملف المتقدم كوسيلة لاستبعاد سمسرة الأراضى .

علاوة على ذلك ، ستختلف طرق التسعير حسب موقع المدينة الصناعية والغرض من استخدامها (تجارى أو صناعى) . ففى عملية تخصيص قطع الأرض التى تستخدم لكل من التوسعات والمشروعات الجديدة لرواد الأعمال سيطبق السعر المعلن مسبقاً والذي يعكس عوامل السوق . وسيعدل هذا السعر بشكل منتظم حتى يعكس اتجاه السوق كما أن آلية التخصيص ستضمن عملية تنافسية . أما التخصيص للمواقع المميزة والوحدات النادرة فسوف يستخدم نظام التقييم والعطاءات التنافسية بما فى ذلك نظام التقييم المعلن مسبقاً فضلاً عن أساليب التسعير المتغير والتى تتضمن العروض فى مظاريف مغلقة . كما تستخدم المزادات بالنسبة لقطع الأرض المحددة لاستخدامات تجارية، وفى جميع الحالات ، تحدد الأسعار حسب آليات السوق مما يعكس الطلب على المدينة أو المنطقة الصناعية وتُحدث بشكل دورى .

ولضمان سهولة تنفيذ وتطبيق المقترحات الواردة بهذا الدليل فستشكل لجنة مشتركة من هيئة التنمية الصناعية وهيئة المجتمعات العمرانية تكون معنية بتسعير الأراضى الصناعية ، على أن تقوم برفع توصياتها للسادة الوزراء المعنيين وبما يتوافق مع آليات السوق . أما بالنسبة للأراضى للاستخدامات التجارية فستقوم اللجنة المشتركة بتحديد الاحتياجات المطلوبة من الأنشطة سواء خدمات صناعية أو مناطق تجارية على أن تقوم الجهات المالكة للأراضى باستكمال الإجراءات المطلوبة لسرعة تلبية تلك الاحتياجات وبما يتوافق مع المقترحات الواردة فى هذا الدليل .

تخصيص الأراضى بغرض توسعات فى المناطق الصناعية القائمة :

وصف عام :

يستهدف هذا النوع من طلبات تقديم عروض الشركات الصناعية التى لديها قطع أرض صناعية فى نفس المنطقة/ المجمع والتى تعمل فى المنطقة على الأقل على مدى الثلاث سنوات الأخيرة . ويهدف التوسع إلى زيادة حجم فئة المنتج الحالية و/أو إنتاج الأجزاء المغذية من سلسلة التوريد لفئة المنتج الحالية .

من أجل تلبية معظم طلبات الأراضي لأغراض التوسع وتوفير الأراضي الصناعية بسرعة وكفاءة لرجال الصناعة والمستثمرين ، تقوم هيئة التنمية الصناعية بما يلي :

وضع وتعزيز تدابير الأهلية المتعلقة بتعريف التوسع .

فحص الطلبات الخاصة بملاك قطع الأرض القديمة والحالية الذين لم يلتزموا بقواعد البيع المتفق عليها بالنسبة للقطع الحالية أو الذين لديهم بالفعل قطع غير مستغلة للتوسع .
في حال تجاوز عدد المتقدمين المقبولين لعدد قطع الأرض المتوافرة ، فإن ترتيب الأولويات فيما يتعلق بالطلبات المقبولة سوف يستند لنظام تقييم موضوعي واضح .
وفي الوقت ذاته ، تقوم هيئة التنمية الصناعية بإعداد خطة عاجلة لاستيفاء طلبات من لم يحصلوا على تخصيص للأراضي .

تقييم الطلبات المقدمة : من أجل توضيح استخدام نظام التقييم بشكل أفضل ، دعونا نفترض أن طلب تقديم العروض يتضمن قطعة أرض "أ" تتكون من ١٠ قطع كل منها ١٠٠٠ متر مربع ، والقطعة "ب" تتكون من ١٠ قطع كل منها ٥٠٠٠ متر مربع .
تطلب شركة صناعية الحصول على قطعة أرض ١٠٠٠ متر مربع للتوسع في المنطقة ذاتها .
يتقدم مقدم الطلب بطلبه بشأن القطعة "أ" (١٠٠٠ متر مربع بوجه عام دون تحديد قطعة بعينها) .

إن وجد بعد اعتماد معايير الفحص والأهلية المقترحة أن عدد الطلبات المقبولة/ الناجحة بلغ ١٥ ، فإن أفضل ١٠ متقدمين من حيث النقاط المحرزة يتم اختيارهم للحصول على الأرض المخصصة واختيار قطع الأراضي بناءً على ترتيب درجاتهم . ستضع هيئة التنمية الصناعية خطة عاجلة لاستيفاء الطلبات غير المستوفاة بالنسبة للخمسة الآخرين الذين حصلوا على درجات أقل .

على الجانب الآخر ، إذا كان عدد المرشحين المقبولين/ الناجحين سبعة ، فسوف يحصل السبعة على تخصيص لقطع الأرض . أما الثلاث قطع المتبقية فسوف تتاح للملاك الحاليين لأراضٍ صناعية في مناطق/ مجمعات أخرى . في حال توافر قطع غير مخصصة بعد ذلك ، فسوف تتاح لمشروعات جديدة .

أهلية المتقدمين :

يجب أن يكون المتقدم شركة مساهمة لديها سجل تجارى سارى وبطاقة ضريبية سارية صادرة قبل تاريخ الإعلان عن العطاء . وترفض الطلبات المقدمة من قبل أفراد أو شركات قيد الإنشاء (لا يوجد لديها سجل تجارى أو بطاقة ضريبية) .
لا تقبل المنشآت الفردية . وعلى سبيل الاستثناء ، يمكن أن تتقدم المنشآت الفردية التى لديها رخصة صناعية سارية أو سجل صناعى .
إذا كان العطاء يرتبط بمجموعة معينة/ قطاع معين ، فيجب أن يتضمن السجل التجارى للمتقدم الأنشطة المعلنة للمجموعة/ القطاع ضمن الأنشطة/ القطاعات المحتملة .
يجب أن يوقع الممثل القانونى الأسمى للشركة على الطلبات . ولا يسمح لأى وكيل/ توكيل بالتقدم .

الفحص الأولى :

تفحص الطلبات التالية وترفض تلقائياً :

الطلبات المقدمة لنشاط صناعى خارج نطاق المجموعة كما ورد فى العطاء (إن وجدت) .
الطلبات المقدمة من شركات لديها قطع مخصصة حالية (سواء بواسطة هيئة التنمية الصناعية أو هيئة أخرى ، أو عن طريق التنازل من آخرين) ولم تحصل على رخصة تشغيل قبل تاريخ الدعوة لتقديم الطلبات .

الطلبات المقدمة من شركات قامت ببيع ، خلال خمسة أعوام قبل تاريخ الدعوة الحالية ، أرض صناعية قبل الانتهاء من بناء المصنع والحصول على رخصة تشغيل أو سجل صناعى .

معايير الأهلية المستخدمة لتخصيص قطع الأرض لأغراض التوسع :

يجب أن يكون المتقدم حائزاً لقطعة أرض صناعية من نفس المنطقة الصناعية/ المجمع الصناعى مع وجود رخصة تشغيل سارية و/ أو سجل صناعى سارى .

ينظر فى المرحلة الأولى فقط لإنتاج نفس المنتج أو المنتجات المرتبطة به .

يجب أن يكون المشروع الصناعى الأسمى لمقدم الطلب فى القطعة القديمة فى مجال

الإنتاج على الأقل لمدة ٣ سنوات .

يجب أن يقدم مقدم الطلب خطة توفيقية سليمة (للقطعة الأصلية والقطعة الجديدة) تعكس العلاقة بين منتجات القطعتين .

أولوية الاختيار :

في حال أن الطلبات المقبولة أقل من عدد القطع المتاحة فيتم تخصيص الأراضي للمتقدمين المؤهلين مع سدادهم لسعر الأرض المحدد وفق آليات السوق والمعلن عنه في كراسة الشروط . وفي حال تجاوز عدد الطلبات المقبولة لعدد القطع المتاحة ، يطبق حينئذ نظام التقييم التالي لتحديد الأولويات المتعلقة بالمتقدمين المقبولين . يجب إدراك أن تقديم البيانات المطلوبة وما يشتملها للحصول على الدرجة التفضيلية ليست مسألة إلزامية . غير أن هذا يمكن مقدم الطلب من الحصول على درجة تفضيلية أفضل مما يفيد وخاصة حينما يكون عدد الطلبات أكبر من الأرض المتاحة للتخصيص .

تحسب الدرجات التالية وفق نظام الوزن الترجيحي الذي تتولى هيئة التنمية الصناعية نشره ومراجعته كل ستة أشهر وسيكون متاح ومنشور لكافة المستثمرين الراغبين في الحصول على أراضي صناعية في كراسة الشروط المطروحة :

١ - الجار المباشر (القطعة المجاورة) :

لأغراض التوسع ، تكون الأفضلية لمالك القطعة المجاورة ولكن هذا ليس حق أصيل له .

٢ - الاستخدام الحالي لقطعة الأرض :

مؤشر المساحة المبنية (FSI) الحالي .

يدل مؤشر المساحة المبنية المرتفع على الحاجة الملحة إلى شراء أرض جديدة للتوسع .

نسبة الإنتاج الحالي مقابل السعة .

تقوم هيئة الرقابة الصناعية بالفعل بجمع هذه الأرقام .

٣ - العمالة والتشغيل (التوظيف) :

عدد العمال المشمولين بالتأمينات الاجتماعية لكل متر مربع في القطعة الحالية .

نمو العمالة خلال الثلاث سنوات الأخيرة .

تعتبر الحكومة المصرية التشغيل أحد الأهداف الأساسية للأنشطة الصناعية .
استناداً لذلك ، فإن حجم العمالة في القطعة الأصلية ونموها هو مقياس معقول لإعطاء الأولوية لمالك القطعة الأصلية .

٤ - حجم الصادرات ومعدل النمو السنوي :

تبلغ الأرقام عن طريق "النموذج ١٢ - صادرات" .

٥ - الخبرة الصناعية والصناعات ذات الأولوية :

استناداً إلى سنوات الخبرة في مجال التصنيع والقدرة على العمل والاستثمار في بعض الصناعة المفضلة التي تحددها وزارة التجارة والصناعة .

الوثائق والمستندات الموحدة والمبسطة المطلوبة لتخصيص الأراضي لأغراض التوسع :

١ - تقرير مفصل عن المشروع .

٢ - خطة مجمعة حول استخدام القطعة الأصلية والأرض المطلوبة بغرض التوسع .

٣ - الوثائق المتعلقة بالمشروع الأصلي .

(١) عدد القوى العاملة في الثلاث سنوات الأخيرة .

(٢) دليل على الصادرات .

(٣) أرقام الإنتاج في السنوات الثلاث الأخيرة (التفتيش من جانب هيئة

الرقابة الصناعية) .

(٤) تقرير حول مؤشر المساحة المبنية على قطعة الأرض .

(٥) تقارير مالية مراجعة ومدققة لآخر ثلاث سنوات .

٤ - رخصة التشغيل للمشروع الأصلي .

٥ - نسخة مطبوعة من السجل التجاري الأخير ، ونسخة مصورة من البطاقة الضريبية

ونسخة مصورة من عقد الشركة (أو عقد تأسيس الشركة إذا كانت شركة مساهمة) .

٦ - نسخ مصورة من بطاقة الرقم القومي للشريك / الشركاء .

تسعير الأراضى المعروضة والمخصصة لإجراء عملية توسعات :

تحدد أسعار قطع الأرض الصناعية المعلن عنها والمخصصة لعملية التوسعات بشكل مسبق وذلك قبل الإعلان عن تخصيص الأراضى . وتحدد وفقاً لآليات السوق (السعر بحسب المدينة الصناعية) والذي يحسب وفق تكلفة البنية التحتية وهامش سعر للمدينة المعنية . ويتحدد هامش السعر وفقاً لآليات السوق السائدة على الأراضى الصناعية فى المدينة الصناعية المعينة/ المجمع الصناعى المعين .

وستعمل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على إعادة احتساب تكلفة البنية التحتية كل ستة أشهر . وتقترح أيضاً كل من هيئة التنمية الصناعية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هامش سعر للمدينة الصناعية من خلال اللجنة المشتركة . واستناداً على ذلك ، يصدر سعر جديد كل ستة أشهر يكون معلناً مسبقاً قبل طرح الأراضى الصناعية لمستثمرين جدد .

من أجل توفير الإدارة والصيانة بشكل مستمر للمناطق/ المجمعات الصناعية ، يُحصل رسم صيانة سنوى يكون نسبة من سعر بيع الأرض على أن يوضع كوديعة . ويغضى هذا الرسم صيانة البنية التحتية ، وتوفير خدمات الأمن والخدمات الأساسية . وسيحول رسم الصيانة إلى إدارة المنطقة الصناعية بمجرد إنشائها .

قد يُسدد الرسم تقدماً أو على أقساط ربع سنوية على مدى ثلاث سنوات . وفى حالة التقسيط ، يطبق سعر الفائدة السائد الذى يحدده البنك المركزى المصرى على سعر الأرض المتفق عليه .

تخصيص الأراضى لمشروعات صناعية جديدة سواء فى المدن القائمة أو المدن الجديدة :**وصف عام :**

تستهدف طلبات تقديم عروض ، لهذا النوع من التخصيص ، فى الأساس الشركات الصناعية الجديدة أو الشركات الصناعية القديمة التى تطلب الدخول فى صناعة جديدة . ستستخدم آليات التخصيص المقترحة فى تخصيص الأراضى لمشروعات صناعية جديدة ، سواء فى المناطق/ المجمعات الصناعية القديمة أو الجديدة .

يهدف نظام التخصيص هذا إلى استيفاء الطلبات المقدمة من المستثمرين ورواد الأعمال بشأن الأراضي الصناعية ، وحيث إن تضيق الفجوة الحالية بين العرض والطلب على الأراضي الصناعية سيستغرق بعض الوقت ، فيقترح اعتماد نظام تقييم يُعلن عنه مسبقاً ليوجه عملية الفحص والتقييم بغرض دعم المتقدمين الذين يظهرون خبرات فنية ومالية قوية . ستساهم أيضاً العوامل التكميلية التالية في تضيق الفجوة الحالية بين العرض والطلب على المدى المتوسط .

الاستراتيجية الحكومية لتوفير الأراضي الصناعية وفق مسوح الطلب .
خطة طموحة لتطوير البنية التحتية لتعزيز عملية توفير الأراضي الصناعية في المناطق التي يتزايد الطلب عليها بدرجة كبيرة .

الفصل فيما بين الطلبات المقدمة لتخصيص الأراضي بغرض التوسع وتلك المقدمة لمشروعات جديدة .

معايير الفحص والأهلية المناسبة لاستبعاد سمسرة الأراضي .
من المتوقع ، في أقل من عامين ، أن تحصل الطلبات على الأرض الصناعية المطلوبة من العطاء الأول فيما عدا المناطق ذات معدلات الإشغال المرتفعة .

من أجل استيفاء معظم طلبات الأراضي لمشروعات صناعية جديدة ولتوفير الأراضي الصناعية فقط لرجال الصناعة والمستثمرين الجادين ، ستقوم هيئة التنمية الصناعية بما يلي :

وضع قواعد/ تدابير الأهلية المتعلقة بتعريف التوسع .
فحص ورفض الطلبات بالنسبة لملاك قطع الأرض القديمة والحالية (الشركات والأفراد) الذين لم يتبعوا القواعد الواردة في اتفاق البيع المتعلق بقطع الأرض الحالية .
في حال تجاوز عدد المتقدمين المقبولين لعدد قطع الأرض المتوافرة ، فإن ترتيب الأولويات فيما يتعلق بالطلبات المقبولة سوف يستند لنظام تقييم موضوعي واضح . وفي الوقت ذاته ، ستقوم هيئة التنمية الصناعية بإعداد خطة عاجلة لاستيفاء طلبات من لم يحصلوا على تخصيص للأراضي .

من أجل توضيح استخدام نظام التقييم بشكل أفضل ، دعونا نفترض أن طلب تقديم العروض يتضمن قطعة أرض (أ) تتكون من ١٠ قطع كل منها ١٠٠٠ متر مربع ، والقطعة (ب) تتكون من ١٠ قطع كل منها ٥٠٠٠ متر مربع . هناك شركة صناعية تطلب الحصول على قطعة أرض ١٠٠٠ متر مربع . ستتقدم الشركة المتقدمة بطلب للحصول على قطعة فى قطعة الأرض (أ) (قطعة ١٠٠٠ متر مربع بوجه عام دون تحديد قطعة بعينها) . إن وجد بعد اعتماد معايير الفحص والأهلية المقترحة أن عدد الطلبات المقبولة/ الناجحة بلغ ١٥ ، فإن أفضل ١٠ متقدمين من حيث النقاط المحرزة يتم اختيارهم للحصول على الأرض المخصصة . ويقوم المتقدمون المقبولون باختيار قطع الأراضى حسب ترتيب درجاتهم . تقوم هيئة التنمية الصناعية بوضع خطة عاجلة لاستيفاء الطلبات غير المستوفاة بالنسبة للخمسة المقبولين الآخرين الذين لم يحصلوا على تخصيص .

على الجانب الآخر ، إذا كان عدد المرشحين المقبولين/ الناجحين سبعة ، فسوف يحصل السبعة على تخصيص لقطع الأرض . أما الثلاث قطع المتبقية فسوف تتاح عبر الإنترنت ويتم التعامل مع الطلبات على أساس الأسبقية فى التقديم .

أهلية المتقدمين :

يجب أن يكون المتقدم شركة مساهمة لديها سجل تجارى سار وبطاقة ضريبية سارية صادرة قبل تاريخ الإعلان عن العطاء . وترفض الطلبات المقدمة من قبل أفراد أو شركات قيد الإنشاء (لا يوجد لديها سجل تجارى أو بطاقة ضريبية) .

لا تقبل المنشآت الفردية . وعلى سبيل الاستثناء ، يمكن أن تتقدم المنشآت الفردية التى لديها رخصة صناعية سارية أو سجل صناعى .

إذا ارتبط العطاء بمجموعة معينة/ قطاع صناعى معين ، فيجب أن يتضمن السجل التجارى للمتقدم الأنشطة المعلنة للمجموعة/ القطاع ضمن الأنشطة/ القطاعات المحتملة .

يجب أن يوقع الممثل القانونى للأصلى للشركة على الطلبات . ولا يسمح لأى وكيل/ توكيل بالتقدم .

الفحص الأولي :

تفحص الطلبات التالية وترفض تلقائياً :

الطلبات المقدمة لنشاط صناعي خارج نطاق المجموعة كما ورد في العطاء (إن وجدت) .
الطلبات المقدمة من شركات لديها قطع مخصصة حالية (سواء بواسطة هيئة التنمية الصناعية أو هيئة أخرى ، أو عن طريق التنازل من آخرين) ولم تحصل على رخصة تشغيل قبل تاريخ الدعوة لتقديم الطلبات .

الطلبات المقدمة من شركات قامت ببيع ، خلال خمسة أعوام قبل تاريخ الدعوة الحالية ، أرض صناعية قبل الانتهاء من بناء المصنع والحصول على رخصة تشغيل أو سجل صناعي .

فحص التأهل لمشروعات جديدة :

تقوم هيئة التنمية الصناعية بتشجيع كل من رواد الأعمال والمستثمرين غير المتخصصين للحصول على أراضٍ صناعية ولتطوير مشروع صناعي ناجح . وتعتمد هيئة التنمية الصناعية استيفاء معظم الطلبات المقدمة من رواد الأعمال والمستثمرين وكذلك تفويض دور سماسرة الأراضي الصناعية . ولقد عدلت هيئة التنمية الصناعية معايير التأهل لهذا النوع من التخصيص لتتضمن كلاً من تقرير المشروع وملف مقدم الطلب .

وفقاً للمعايير الجديدة ، إذا كان مقدم الطلب من رواد الأعمال ، فيجب أن يكون لديه خبرة في مجال العمل و/أو تعليم مناسب وكاف في القطاع الوارد في تقرير المشروع المقدم . ويجب أن يرد ذلك في السيرة الذاتية لرائد الأعمال ويتضح من خلال فهمه واستيعابه لتقرير المشروع المقدم أثناء الاجتماع الشخصي مع لجنة التخصيص .

على الجانب الآخر ، يطلب من المستثمرين غير المتخصصين في المجال الصناعي والذين يعتزمون العمل في قطاع صناعي أن يقوموا ، إضافة لتقديم سجل الإنجازات في مجال الاستثمار ، بتوظيف مدير متخصص في القطاع المقترح . ويجب أن توضح السيرة الذاتية للمدير خبرة العمل و/أو تعليم مناسب وكاف في القطاع الوارد في تقرير المشروع المقدم . يجب أن يحضر المدير المتخصص الاجتماع الشخصي مع لجنة التخصيص وينبغي أن يوضح ويؤكد استيعابه ومعرفته الكاملة بخطة المشروع المقدم .

رغم أن الشركات الصناعية القائمة والتي تحتاج لقطعة أرض صناعية جديدة للتوسع لديها طلبات تقديم عروض مخصصة لعملية تخصيص أراضٍ صناعية لأغراض التوسع ، فيمكنها التقدم أيضاً لطلب تقديم العروض المتعلقة بهذا التخصيص العام .

يجب أن يحظى مقدم الطلب بخبرة جيدة في القطاع المعين الذي يود العمل به من أجل التأهل لتخصيص أراضٍ لمشروع جديد ، وأن يتمتع بالقدرات المالية التي تمكنه من تغطية سعر الأرض وتكلفة تنفيذ المشروع ، وأن يقوم بإعداد تقرير مشروع موثوق حول النشاط الصناعي المقرر كما يلي :

١ - خبرة خاصة بقطاع معين :

بالنسبة لرواد الأعمال (وجود اسم رائد الأعمال في السجل التجارى) .
يجب أن يكون لدى رائد الأعمال خبرة ثلاث سنوات على الأقل فى القطاع الصناعى المعين الذى يقترحه .

يجب أن يبرهن رائد الأعمال على فهمه واستيعابه الجيد لخطة المشروع أثناء الاجتماع مع لجنة التخصيص .

بالنسبة للمستثمرين غير المتخصصين :

تعيين مدير متخصص خاص (لا يمكن أن ينضم لأى مشروع آخر سواء قيد التنفيذ أو مقدم) ولديه خبرة ثلاث سنوات على الأقل فى القطاع الصناعى المعين (مثل قطاع المشروع المقترح من المستثمر) .

يجب أن يبرهن المدير المتخصص على فهمه الجيد لخطة المشروع أثناء الاجتماع مع لجنة التخصيص .

بالنسبة للمصنعين الحاليين :

رخصة التشغيل .

يجب أن يبرهن المصنع على فهمه واستيعابه الجيد لخطة المشروع أثناء الاجتماع مع لجنة التخصيص .

٢ - قدرات مالية لتغطية سعر الأرض وتكلفة تنفيذ المشروع :

بالنسبة لرواد الأعمال :

كشوف حسابات بنكية لرائد الأعمال عن السنة السابقة مع الشركة المصرية للاستعلام الائتماني (I-Score) .

بالنسبة للمستثمرين غير المتخصصين :

كشوف حسابات بنكية للمستثمر أو واحدة من شركاته عن السنة السابقة مع الشركة المصرية للاستعلام الائتمانى .

بالنسبة للمصنعين الحاليين :

قوائم مالية عن الثلاث سنوات الأخيرة أو كشوف بنكية للمصنع أو واحدة من شركاته عن السنة السابقة مع الشركة المصرية للاستعلام الائتمانى .

٣ - تقرير المشروع :

مشروع قابل للتنفيذ .

أولوية الاختيار :

فى حال تجاوز عدد الطلبات المقبولة لعدد القطع المتاحة ، يطبق حينئذ نظام التقييم التالى لتحديد الأولويات المتعلقة بالمتقدمين المقبولين .

تحسب الدرجات التالية وفق نظام الوزن الترجيحى الذى تقوم هيئة التنمية الصناعية بنشره فى كراسة الشروط .

١ - العمالة والتشغيل (التوظيف) :

عدد العمالة المباشرة المتوقعة لكل متر مربع حسب خطة المشروع .

٢ - التكنولوجيا المستخدمة :

توفير الطاقة .

توفير المواد الخام .

حسب خطة المشروع .

٣ - التصدير :

المنتج قابل للتصدير كما أن خطة التصدير مشروحة فى خطة المشروع .

٤ - المشروع الحالي :

مقدم الطلب/ المدير المتخصص المعين لديه مشروع قائم فى نفس القطاع .
مقدم الطلب/ المدير المتخصص المعين لديه مشروع صناعى قائم ولكن ليس فى القطاع نفسه .

٥ - الخبرة الصناعية والصناعات ذات الأولوية :

عدد سنوات الخبرة بالإضافة إلى القدرة والرغبة فى العمل فى بعض الصناعات العامة المفضلة والمعلن عنها من قبل وزارة التجارة والصناعة .

٦ - القدرات المالية :

القدرات المالية لمقدم الطلب المرتبطة بالدراسة المالية للمشروع . ويمكن إجراء الدراسة بواسطة شركات التقييم المالى والائتمانى .

الوثائق والمستندات الموحدة والمبسطة المطلوبة لتخصيص أراضٍ لمشروع جديد :

- ١ - ملف مقدم الطلب .
- ٢ - النظام الأساسى للشركة .
- ٣ - تفاصيل التسجيل ، السجل التجارى والبطاقة الضريبية (إن وجدت) .
- ٤ - ملخص عن النشاط الحالى لمقدم الطلب .
- ٥ - مصفوفة المنتجات والسوق .
- ٦ - معلومات عن المواد الخام مع ذكر الكميات المطلوبة .
- ٧ - تفاصيل عن تكلفة المشروع شاملة النفقات الخاصة بالأرض وتطويرها وتكلفة البناء والمصنع والآلات والخبرة الفنية والمرافق والأصول الثابتة الأخرى .
- ٨ - قائمة بالآلات والماكينات .
- ٩ - المرافق .
- ١٠ - طرق التمويل : أسهم (محلية/ الاستثمار الأجنبى المباشر) وقرض / قروض .
- ١١ - الجدول الزمنى للتنفيذ .
- ١٢ - بالنسبة للمشروعات التوسعية : توضيح كيفية استغلال قطعة الأرض الحالية .

تسعير الأراضى المطروحة والمعلن عنها لصالح مشروعات جديدة :

تُحدد أسعار قطع الأرض الصناعية المعلن عنها والمطروحة حسب سعر السوق الثابت والمعلن مسبقًا (على أساس سعر المنطقة) وبحسب السعر وفق تكلفة البنية التحتية بالإضافة إلى هامش سعري ، حيث يتحدد هامش السعر وفقًا لآليات السوق السائدة بالمدينة الصناعية/ المجمع الصناعى المعين . وسيتم إعادة احتساب كل من تكلفة البنية التحتية وهامش السعر كل ٦ شهور وعليه يتم إصدار سعر جديد .

ومن أجل ضمان الإدارة والصيانة المستمرة للمناطق / المجمعات الصناعية تُحصل رسوم صيانة سنوية تكون نسبة من سعر الأرض على أن توضع كوديعة لتمويل صيانة البنية التحتية وتقديم خدمات أمن بالإضافة إلى الخدمات الأساسية للمنطقة الصناعية والمستثمرين بها . وستحول رسوم الصيانة إلى إدارة المناطق الصناعية بمجرد إنشائها .

تسدد الرسوم نقدًا أو على أقساط ربع سنوية على مدى ثلاث سنوات . وفى حالة التقسيط ، يطبق سعر الفائدة السائد الذى يحدده البنك المركزى المصرى على سعر الأرض المتفق عليه .

تخصيص الأراضى بالنسبة لقطع الأرض المميزة للمشروعات الجديدة / المناطق الجديدة :

إن قطع الأرض فى المواقع المميزة المتوافرة فى المدن والمناطق الصناعية ذات معدلات الإشغال المرتفعة والتي يكون أكثر من (٩٠٪) من مساحتها المتاحة مشغولة بالفعل سوف تخصص بموجب عروض فنية ومالية فى أطرف مغلقة . ويستخدم نظام درجات تقييم مشترك بحيث يكون (٧٠٪) للتقييم الفنى لضمان وجود قدر من التنافس السليم بين الجميع و(٣٠٪) للسعر المقدم بالعرض المالى . ويتم إعطاء نقاط للعرض الفنى وفقًا لدرجات اختيار الأولويات المعلن عنه لقطع الأرض المشتركة فى الطرح المعلن والمعنى .

تخصيص الأراضى لاستخدامات تجارية وأنشطة داعمة أخرى :

إن تسعير قطع الأرض المحددة للاستخدام التجارى (مثل البنوك ، وساحات الطعام ، والخدمات ...) سوف يتم من خلال مزادات على أن يحصل على قطعة أو قطع الأراضى المتاحة والمعلن عنها المستثمرون المتقدمون بأعلى سعر . كما سيتم تحديد سعر مرجعى ويعلن عنه

مسبقاً فى كراسة الشروط ؛ وسوف يُحسب هذا السعر المرجعى على أساس الأسعار السائدة للأراضى فى منطقة بعينها ، وسيتم فرز المرشحين أولاً بناءً على خبراتهم فى نفس مجال الاستخدام الموضح لقطعة الأرض المعلن عنها .

وبالنسبة للأراضى للاستخدامات التجارية والأنشطة الداعمة الأخرى فستقوم اللجنة المشتركة من هيئة التنمية الصناعية وهيئة المجتمعات العمرانية بتحديد الاحتياجات المطلوبة وعلى أن تقوم الجهات المالكة للأراضى باستكمال الإجراءات المطلوبة بهدف سرعة تلبية تلك الاحتياجات وبما يتوافق مع الأسس والمقترحات الواردة بهذا الدليل وفى الفقرة السابقة .

مبادئ توجيهية عامة :

تطبق الخصائص والمبادئ التوجيهية التالية على كافة أنواع تخصيص الأراضى الصناعية .

خيارات الإيجار :

من منطلق توفير خيارات مختلفة للمستثمرين تناسب استراتيجياتهم المالية تقدم الحكومة المصرية خيار إيجار الأراضى وبعض المصانع جاهزة البناء مع وجود بديل للمستثمر إذا أراد أن يملك أو يشتري الأرض .

الإيجار / الإيجار مع خيار الشراء :

يتوفر للمستثمرين خيار توقيع عقد إيجار طويل الأجل لمدة ٢٥ عاماً ويمكن مده ليصل إلى ٥٠ عاماً .

يتوفر للمستثمرين خيار شراء الأرض فى أى وقت أثناء فترة الإيجار طالما تدفع القيمة السوقية للأرض عند اتخاذ هذا القرار .

القيمة الإيجارية للأرض ستغطى سعر إيجار الأرض ورسوم الصيانة .

ولتفعيل هذا البديل فسيتم تشكيل لجنة فنية مشتركة تضم خبراء من هيئة التنمية الصناعية وهيئة المجتمعات العمرانية وأعضاء من ذوى الخبرة لاقتراح منظومة متكاملة لتخصيص الأراضى بالإيجار وتشجيع استخدام هذا الخيار من قبل المستثمرين ، على أن تعرض هذه المنظومة على السيد رئيس الوزراء والوزراء المعنيين فى أقرب وقت لاعتمادها مع أهمية مراجعة المنظومة بشكل دورى .

الإيجار للمصانع الجاهزة:

- يقدم خيار الإيجار أو الشراء للمصانع الجاهزة .
- لا يسرى ذلك على الأراضي الصناعية .
- ستكون فترة الإيجار ٥ سنوات قابلة للتجديد .
- قيمة الإيجار سيتم حسابها لتغطي سعر إيجار الأرض والمباني ورسوم الصيانة .

الجدول الزمني للبناء وإصدار تراخيص التشغيل:

- يلتزم المستثمرون بالجدول الزمني التالي من تاريخ حيازة الأرض :
- تقديم طلب للحصول على تصريح بناء خلال فترة لا تزيد على ٤ أشهر .
- استخراج تصريح البناء خلال فترة لا تزيد على ٦ أشهر (يتم تبسيط العملية لضمان عدم وجود عوائق أمام المستثمرين الملتزمين) .
- استكمال أساسات المباني خلال فترة لا تزيد على عام واحد .
- استكمال نسبة (٥٠٪) من الإنشاءات المرخص ببنائها خلال فترة لا تزيد على ١٨ شهراً .
- الانتهاء من تنفيذ المشروع وبدء التشغيل والإنتاج والحصول على رخصة التشغيل خلال فترة لا تزيد على ٣٦ شهراً .
- الاستبعاد من تخصيص الأراضي وإلغاء التخصيص لضمان تطبيق سياسة
- "استخدام الأرض أو فقدها" :

يحق للهيئة العامة للتنمية الصناعية استعادة الأرض المخصصة واستعادة ملكيتها في حالة حدوث أيًا من الحالات الآتية :

- عدم الالتزام بالجدول الزمني المذكور أعلاه والخاص بالانتهاء من الإنشاءات واستخراج رخصة التشغيل ما لم يكن هذا التأخير بسبب تأخر الترفيق أو لأية أسباب أخرى لا تمثل التزام على المستثمر .

عدم سداد قسطين متتاليين من سعر الأرض في المواعيد المحددة .

تأجير الأرض المخصصة أو التخلّى عنها قبل الحصول على رخصة التشغيل وبدء الإنتاج ما لم تمنح موافقة هيئة التنمية الصناعية . ويسمح ببيع المشروع الصناعى بعد الانتهاء من دورة تصنيع واحدة .

إدخال شركاء جدد أو تغيير هيكل رأس المال فى حالة الشركات الجديدة . يسمح بذلك بعد الانتهاء على الأقل من دورة تصنيع واحدة .

تغيير النشاط الصناعى عن نشاط المشروع الأسمى قبل استخراج رخصة التشغيل وبدء الإنتاج . يسمح بتغيير النشاط الصناعى بموافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية .

وفى حالة استرجاع الهيئة العامة للتنمية الصناعية للأرض يسترد المستثمر القيمة التى قام بسدادها مقابل الأرض بعد خصم المصروفات والتكاليف على النحو الوارد فى اللوائح المنظمة فى هذا الشأن من قبل الجهات المالكة للأراضى . وفى حالة عدم استكمال الإنشاءات تقوم الهيئة باسترجاع قطعة الأرض وما عليها من إنشاءات ، ثم تقوم الهيئة ببيع قطعة الأرض بالإنشاءات فى مزاد علنى وتدفع للمستثمر الأسمى بعد قيام المستثمر الجديد بالسداد ، على أن يسترد المستثمر الأسمى ما يعادل (٧٥٪) من سعر المزداد العلنى .

إجراءات الحوكمة والطعون :

تنشر التوجيهيات والقواعد التفصيلية المتعلقة بتخصيص الأراضى فى المناطق / المجمعات الصناعية ، وتحدث إن لزم الأمر ، على الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للتنمية الصناعية . تقوم الهيئة بنشر ملخص لنتائج الفحص ودرجات التقييم ذات الأولوية على موقعها الإلكتروني .

يحق للمتقدمين الحصول على معلومات عن نتائج الفحص ودرجات التقييم ذات الأولوية الخاصة بهم .

ومن منطلق تحقيق حوكمة أفضل وتوفير فرص عادلة لكافة المتقدمين توفر الهيئة للمتقدمين فرصة للطعن فى القرارات ودرجات التقييم المنشورة .

وتشكل لجنة الطعن (تتألف من أعضاء مختلفين عن الأعضاء المسئولين عن تقييم أهلية الطلب) لدراسة وإصدار أحكام بشأن الطعون المقدمة ، وتتكون لجنة الطعن من :

عضو من مكتب رئيس مجلس الوزراء .

عضو يقوم باختياره وزيرالتجارة والصناعة .

خبراء / استشاريين فى مجال الصناعة .

عملية الطعن :

١ - يحق للمتقدمين بطلب للحصول على أراضٍ صناعية الطعن فى نتائج التقييم خلال ١٠ أيام من تاريخ نشر نتائج التقييم .

٢ - يجب على القائمين بتقديم طلبات الطعن سداد رسوم الطعن (١٠٠٠٠ جنيه مصرى) وتقديم إيصال السداد مع استمارة الطعن (بها اسم الشركة ورقم ملف الطلب وموضوع/ موضوعات الطعن وسبب/ أسباب الطعن) .

٣ - تستلم لجنة الطعن كافة طلبات الطعن المقدمة وتقوم بدراستها وتصدر قرارها "النهائى" خلال ٢٠ يوماً من آخر موعد لتقديم الطعون .

٤ - ينشر القرار النهائى للجنة الطعن ونتائج التخصيص على الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للتنمية الصناعية .

إنشاء بوابة إلكترونية متكاملة ومتطورة للأراضى الصناعية :

تتيح الحكومة المصرية بوابة إلكترونية للشركات الصناعية والمستثمرين فى مجال الصناعة ، وسيكون تخصيص الأراضى الصناعية من الموضوعات الجوهرية على هذه البوابة الإلكترونية ، وتمثل الأهداف الرئيسية من البوابة الإلكترونية فى توفير بيانات محدثة موثوق بها (على شبكة الإنترنت) للمستثمرين وغيرهم من أصحاب المصلحة ، وضمان تحقيق شفافية تامة للمتقدمين خلال عملية تخصيص الأراضى بأكملها .

وسوف تقدم هذه البوابة الإلكترونية الخدمات التالية من خلال شبكة الإنترنت :

١ - نظام شامل لنظم المعلومات الجغرافية للأراضى الصناعية فى مصر

والذى يحتوى على المكونات التالية :

يوفر الخرائط والمعلومات (نظام معلومات جغرافية) لكافة المناطق / المجمعات الصناعية بما فى ذلك المعلومات الاقتصادية والديموغرافية ومعلومات عن البنية التحتية والتي تمكن المستثمرين من فهم أفضل للمزايا التنافسية لكل منطقة صناعية / مجمع صناعى ، ويتم تحديث الخرائط وفقاً لخطة الحكومة للأراضى الصناعية لتوضيح التطورات الحالية والمستقبلية فى كل منطقة .

خرائط تفصيلية لكل مجمع صناعى / منطقة صناعية بما فيها سجلات عن كل قطعة أرض صناعية توضح حجم قطعة الأرض وشكلها وأبعادها وخصائصها الجغرافية واستخدامها ومالكها وإتاحتها ومدى توافر بنية تحتية بها ، ويتم تحديث الخرائط وفقاً لخطة الحكومة للأراضى الصناعية لتوضيح التطورات الحالية والمستقبلية فى كل منطقة .

٢ - مركز معلومات للأراضى الصناعية وتخصيصها (ضمن معلومات أخرى) يوضح ما يلى :

الإرشادات والقواعد المحدثة لتخصيص الأراضى فى مناطق / مجمعات صناعية كما ترد فى هذه الوثيقة .

إعلان كافة طلبات تقديم العروض .

الإعلان عن أى قواعد ولوائح جديدة بشأن الأراضى الصناعية .

أى سياسات جديدة تعلن عنها الهيئة العامة للتنمية الصناعية .

الإجراءات التفصيلية لتخصيص الأراضى .

٣ - قسم تخصيص الأراضى المتاح على شبكة الإنترنت :

عند القيام بشراء كراسة الشروط الخاصة بتخصيص الأراضى يحق لمقدم الطلب

الدخول على قسم كراسات الشروط على البوابة الإلكترونية والتي تتيح له ما يلى :

طرح أسئلة وتلقى إجابات .

مراجعة كافة الأسئلة والأجوبة .

- الحصول على أى تحديثات عن إجراءات كراسة الشروط (إن وجدت) .
الاطلاع على نتائج التخصيص بدرجات تقييم المتقدمين .
تقديم طعن على نتائج التقييم ودرجاته .
- ٤ - البوابة الإلكترونية للحكومة الموجهة للمستثمرين والتي تتميز بالخصائص التالية :
كل مالك لقطعة أرض سيدخل بشكل منفرد من خلال حسابه الإلكتروني .
سوف يتيح الحساب لكل مستثمر القيام بما يلى :
ملء استمارة طلب للحصول على مختلف الخدمات المتعلقة بتخصيص الأراضى
والخدمات الأخرى الخاصة بالأراضى التى توفرها هيئة التنمية الصناعية وخدمات استخراج
تراخيص التشغيل .
سداد المصروفات عن طريق الانترنت أو إرسال ما يثبت السداد عن طريق الإنترنت .
فى المستقبل ، تحميل المستندات المطلوبة .
القيام بمحادثة على الإنترنت مع موظفى الدعم بالهيئة .
تقديم طلبات مبكرة للأراضى الجديدة أو التوسعات .
المشاركة فى المسح الميدانى الشامل الذى تجريه الهيئة على الإنترنت .
- الرسوم والدفعات المقدمة :**

يجب على المتقدمين سداد الرسوم التالية :

- ١ - ١٠٠٠ جنيه مصرى غير قابلة للرد مقابل "طلب تقديم العروض" ويسدد المبلغ
للهيئة العامة للتنمية الصناعية .
- ٢ - ١٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى قابلة للاسترداد كوديعة دفعة مقدمة (عربون) لقطع
الأرض التى تزيد مساحتها عن ١٠٠٠ متر مربع ، أو ٥٠٠٠٠٠ جنيه مصرى لقطع الأرض
الأقل من ١٠٠٠ متر مربع .
- عقب تخصيص الأراضى الصناعية :

- ١ - يجب على الشركات زيادة الوديعة لكى تغطى (٢٥٪) على الأقل من سعر
الأرض كقسط أول ، ويجب إيداع هذا المبلغ فى حساب بنكى رقم xx خلال شهر واحد
من تاريخ التخصيص .

٢ - خلال ٣ أشهر من تاريخ سداد نسبة (٢٥٪) ، يسدد المبلغ المتبقى على النحو التالى :
إما كدفعة واحدة ، أو

على أقساط تمتد على مدى ٣ سنوات ، وفى هذه الحالة يتم تطبيق سعر الفائدة السائد الذى يحدده البنك المركزى المصرى .

عملية التخصيص :

تتخذ الخطوات التالية فى حالة قيام الهيئة العامة للتنمية الصناعية بإصدار ونشر "طلبات تقديم العروض" :

١ - يجب على المتقدمين شراء كراسة الشروط للحصول على طلبات تقديم العروض (خلال ١٠ أيام من تاريخ الإعلان عنها) .

٢ - يجب على المتقدمين تقديم العرض الفنى والمستندات المطلوبة الأخرى (خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إصدار طلب تقديم العروض) .

٣ - تقوم اللجنة المعنية بمدى أهلية الطلبات بمراجعة العروض المقدمة وإجراء مقابلات شخصية مع المتقدمين (خلال ٤٥ يوماً من آخر موعد للحصول على العروض وكافة المستندات المطلوبة الأخرى) .

٤ - تنشر نتائج درجات التقييم بعد ٧٠ يوماً من تاريخ طلبات تقديم العروض .

٥ - يسمح للمتقدمين بفترة أقصاها ١٠ أيام لتقديم طلبات الطعن على درجات تقييمهم ، وفى هذه الحالة ، يجب سداد قيمة ١٠٠٠٠٠ جنيه مصرى كرسوم إعادة تقييم .

٦ - تقوم اللجنة خلال ١٠ أيام بمراجعة الطعون وإصدار القرارات بشأنها (خلال ١٠ أيام من تاريخ نشر درجات التقييم) .

٧ - تقوم الهيئة العامة للتنمية الصناعية بنشر درجات التقييم المحدثة ونتائج التخصيص النهائية وذلك خلال ٢٠ يوماً من تاريخ نشر نتائج التقييم .

٨ - يجب ألا يتجاوز عدد الأيام الإجمالى فى كافة الإجراءات ٩٠ يوماً من تاريخ طلب تقديم العروض .

إدارة المناطق الصناعية :

فيما عدا المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة ، فيتم حالياً إدارة المناطق الصناعية في مصر وصيانتها بمعرفة مجالس المدينة الكائنة بها المنطقة الصناعية ، وتعد مجالس المدينة بالمدن الجديدة جزءاً من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بينما مجالس المدن القديمة تتبع لإدارة المحافظات ، وفي كلا الحالتين ، يتم إدارة قطع الأراضى الصناعية كجزء من المدينة ذاتها بدون معاملة خاصة للصناعة .

وفي حالة وجود مطورين صناعيين ، يقوم المطور بدور المشغل ، ومن ثم ، يقوم بإدارة المنطقة وصيانتها مقابل رسوم سنوية . أما بالنسبة للمناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة ، فيكون لها هيئات حكومية متخصصة لإدارتها تعمل بمثابة وكيل الإدارة الحكومية فضلاً عن جهات تدير البنية التحتية والمرافق .

بناءً على التعقيبات والآراء التقييمية من المستثمرين الصناعيين فى المناطق الصناعية المشتركة والمناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة وداخل مناطق يديرها مطورون صناعيون ، فمن الواضح أن إدارة المنطقة الصناعية / المجمع الصناعى قد تلعب دوراً هاماً فى دعم المستثمرين ، وحيث تعد متطلبات سرعة الاستجابة وزمنها فيما يتعلق بحل المشكلات ومعالجة الطلبات من المستأجرين الصناعيين فى غاية الأهمية ، لذلك يتعين إدارتها بمعرفة شركة متخصصة ، ومن الواضح أن كل منطقة صناعية يجب أن يكون لها شركة إدارة منفصلة مخصصة لها .

ويجب إجراء أنشطة إدارة المناطق الصناعية وصيانتها بشكل اقتصادى (مقتصد) ، كما يجب حساب تكلفة هذه الأنشطة بدقة ويجب أن يكون لها مقابل ضمن رسوم الصيانة والإدارة مما سيؤدى إلى ضمان استدامة الخدمات المقدمة وجودتها .

يوجد نماذج مختلفة لإدارة لمناطق / المجمعات الصناعية فى جميع دول العالم ، ويكمن التصنيف الرئيسى لهذه النماذج فى المزج بين / الفصل بين العمل بمثابة وكيل حكومى تنظيمى والجهة القائمة بتشغيل وإدارة المناطق / المجمعات الصناعية . وتتبنى مصر نموذج التعاون الإنمائى ، والذى يقضى بتكليف شركة لتشغيل وإدارة المناطق / المجمعات الصناعية ولكن بدون إعطائها دور إدارة حكومية .

وتقوم شركة إدارة المناطق / المجمعات الصناعية بمهام إلزامية معينة ولكن سيتم إعطاؤها بديل للقيام بالعديد من المهام الأخرى ، وفيما يلي قائمة بالمهام الإلزامية :

إدارة المرافق والبنية التحتية .
صيانة الشوارع والمناطق الخضراء والأماكن العامة .
حماية البيئة .
توفير خدمات أمن وخدمات طوارئ صحية للشركات المؤجرة .
تقديم خطة لاستكمال الخدمات الإضافية اللازمة للشركات المؤجرة بالمنطقة الصناعية .
توفير موقع إلكترونى للخدمات ويحتوى على مواصفات المنطقة الصناعية / المجمع الصناعى .
خدمات اختيارية :

الترويج للاستثمار والأعمال .
خدمات الصيانة والخدمات العامة داخل قطع الأرض كل على حدة .
خدمات تعطى قيمة مضافة : مثل التخزين وغرف الاجتماعات والنقل .
سوف تقوم الحكومة المصرية بإنشاء النموذج القانونى والإدارى والمالى خلال عام ٢٠١٩ ،
ويسمح ذلك بالشراكة بين القطاعين العام والخاص ، حتى الشركات المملوكة للدولة - إن لزم الأمر - يمكن أن تتولى تشغيل المنطقة الصناعية / المجمع الصناعى مقابل أتعاب .
وستقوم الهيئة العامة للتنمية الصناعية بإصدار طلب لتقديم العروض على أساس تجريبى للشركات الراغبة فى العمل كشركة إدارة للمنطقة الصناعية / المجمع الصناعى ،
ويشجع مقدموا العطاءات على التعاون مع الشركات الأجنبية المعنية التى تقوم بإدارة المناطق / المجمعات الصناعية للاستفادة من خبراتهم الدولية . إن الإطار الزمنى لطلب تقديم العروض ما بين نهاية عام ٢٠١٩ وبداية عام ٢٠٢٠