

## إجراءات تخصيص الأراضي

### بالهيئة العامة للتنمية السياحية

- الأراضي الخاضعة لولاية الهيئة العامة للتنمية السياحية هي أراضي صحراوية غير مرفقة ( خارج الأحوزة العمرانية وكردونات المدن ) يصدر بها قرارات جمهورية آخرها القرار الجمهوري رقم ٦١٢ لسنة ٢٠١٣ .
- يتم تخصيص المواقع وفقاً لخطط ومخططات التنمية المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢ ( ضمن آليات تفعيل القرار الجمهوري رقم ٦٢ لسنة ٢٠١٨ ) وكذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٨ لسنة ١٩٩٥ الصادر فى شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة وإستغلال والتصرف فى الأراضي المخصصة للهيئة العامة للتنمية السياحية وتعديلاته ( اللائحة التنفيذية للهيئة ) ، وكذلك مجموعة الأطر التنظيمية والضوابط التنظيمية التي يصدرها مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن .
- يتم الإعلان عن الأراضي المتاحة للتنمية والإستثمار السياحي طبقاً لخطة الهيئة وإستراتيجيتها في التنمية وأولوياتها في طرح المواقع بالقطاعات والمراكز السياحية ، وفي هذا الإطار يتم إعداد كراسات الشروط المرجعية الخاصة بضوابط وإشتراطات التنمية ، متضمنة معايير المفاضلة والتي يتم تطبيقها بما يتوافق مع قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٨ لسنة ١٩٩٥ وكذا القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ، ووفقاً لما يلي :-

### أولاً: فى حالة التزامم تتخذ الإجراءات التالية :

- يتم إعمال معايير المفاضلة المالية بين الشركات المتقدمة للحصول على مواقع التنمية ، وذلك وفقاً لما يلي : -
  - الممارسة وفقاً لأعلى سعر .
  - السداد بالدولار من الخارج .
  - أعلى مقدم يتم سداده .
- حيث يتم إخطار السادة المستثمرين أصحاب العروض المقبولة فنياً بتقديم ضمان مالى محدد كشرط لحضور جلسة المفاضلة المالية والإعتداد بالعرض المالى المقدم منه ، ويُرد فوراً حال عدم قبول عرضه المالى .

- تخضع جميع الطلبات المستوفاة للتقييم والدراسة من قبل اللجان الفنية المشكلة لهذا الغرض بما يحقق أهداف التنمية السياحية في إقامة المشروع .

**ثانياً : سداد الإلتزامات المالية ، وذلك وفقاً لما يلي :**

**١ - بالنسبة للمواقع المخصصة للبيع**

**أولاً : مصروفات التخصيص والتعاقد ( ٧٪ من قيمة الموقع ) :**

➤ ٢٪ من قيمة الموقع ( مصروفات تخصيص ) يتم الإلتزام بسدادها خلال شهر من تاريخ صدور الموافقة المبدئية .

➤ ٥٪ من قيمة الموقع ( مصروفات تعاقد ) عند إصدار قرار التخصيص النهائي للموقع .

**ثانياً: الدفعة المقدمة ( ٢٠٪ من قيمة الموقع ) :**

➤ سداد ١٠٪ من قيمة الموقع خلال شهر من تاريخ صدور الموافقة المبدئية .

➤ سداد ١٠٪ المتبقية خلال عام من تاريخ صدور الموافقة المبدئية على ٤ دفعات ( ربع سنوية بدون فوائد ) .

**٢ - بالنسبة للمواقع المخصصة ( بالإننتفاع / الإيجار ) يتم السداد وفقاً لما يلي :**

➤ تحتسب المصروفات المقررة ( ٢٪ مصروفات التخصيص + ٥٪ مصروفات التعاقد ) على إجمالي قيمة حق الإنتفاع للعام الأول أو القيمة الإيجارية للعام الأول ( فقط ) .

➤ تزداد قيمة حق الإنتفاع بواقع ٢٠٪ سنوياً ( فائدة بسيطة ) وقيمة الإيجار بواقع ١٠٪ سنوياً ( فائدة بسيطة ) .

➤ تسدد قيمة حق الإنتفاع أو القيمة الإيجارية السنوية مقدماً بداية كل عام .

➤ حق الإنتفاع بمنطقة خليج العقبة لمدة ٧٥ سنة وفقاً للقرار الجمهوري رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٢٢ .

**٣ - بالإضافة إلى الإلتزام بسداد ما يلي :-**

➤ سداد ٠,٣٥٪ من قيمة مؤشرات التكاليف الإستثمارية التقديرية للمشروع تمثل مصروفات المراجعة والإعتماد ، قبل إصدار قرار التخصيص النهائي للموقع .

➤ سداد المبالغ المالية المقررة بشأن المساهمة في تطوير العشوائيات قبل إصدار قرار التخصيص النهائي للموقع .

**ثالثاً : بعد إصدار قرار التخصيص النهائي للموقع :**

➤ يتم منح الشركة فترة سماح مدتها ثلاث سنوات إعتباراً من تاريخ التخصيص النهائي تُسدد خلالها فائدة سنوية قدرها ٥٪ عن الجزء المؤجل من قيمة الأرض .

➤ يتم سداد باقي قيمة الموقع ( ٨٠ ٪ ) على سبعة أقساط سنوية متساوية يبدأ استحقاق أولها بعد ثلاث سنوات من تاريخ التخصيص وبفائدة سنوية بسيطة قدرها ٥٪ تستحق على الجزء المؤجل إعتباراً من تاريخ التخصيص النهائي .

➤ في حالة تأخر الشركة عن سداد الأقساط خلال مواعيد الإستحقاق يتم إحتساب غرامة تأخير وفقاً للفوائد المصرفية المعلنة بالبنك المركزي ، وتحتسب من تاريخ الإستحقاق حتى تاريخ السداد ، وفي حالة التأخر عن سداد قسطين متتاليين يتم إنذار الشركة ومنحها مهلة ١٥ يوم لسداد المبالغ المستحقة وغرامات التأخير ، فإذا لم تقم بالسداد يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة للنظر في إلغاء قرار التخصيص الصادر للشركة ، وذلك حال عدم وجود أسباب يقبلها مجلس إدارة الهيئة .

- وبصفة عامة فإن الإلتزامات المالية المسددة من الشركة لا تسترد ولا يجوز المطالبة بإستردادها ( بأي حال من الأحوال ) في حالة إلغاء التخصيص خلال أي مرحلة من مراحل المشروع الإجرائية أو التنفيذية السابقة أو اللاحقة لقرار التخصيص أو حال إعتذار الشركة عن إستكمال المشروع أو الإجراءات المتعلقة به .

- تتولى الإدارات الفنية بالهيئة مراجعة المستندات المقدمة من شركة التنمية خلال شهر من تاريخ تقديمها ويتم تسليمها بيان بالملاحظات الفنية على الدراسات والرسومات لإستيفانها ( إن وجدت ) خلال فترة أقصاها شهر يتم بعدها إصدار الإعتمادات الفنية والتخصيص النهائي للبدء في تنفيذ أعمال المشروع .

- تلتزم الشركة بالبدء في تنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد كما يلتزم بموافاة الهيئة بتقارير ربع سنوية عن تقدم الأعمال بالموقع ، وتتولى الهيئة متابعة أعمال التنفيذ وفقاً لشروط التعاقد وفي ضوء البرنامج المحدد والمعتمد ، كما يتعهد المستثمر بتسهيل مهمة المكلفين من الهيئة بأعمال المتابعة والرصد الميداني .

- يتم إصدار الموافقة المبدئية الخاصة بالمكون الفندقى بالمشروع ( للتشغيل من خلال الإدارات المختصة بوزارة السياحة ) طالما كان مستوفياً للإجراءات التنفيذية .
- يتم إصدار الموافقة على الترخيص المؤقت بالتشغيل للمكون الفندقى ( للتشغيل من خلال الإدارات المختصة بوزارة السياحة ) طالما استوفى المشروع إجراء التشغيل.
- فى حالة عدم الإلتزام بالتنفيذ طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد دون وجود مبررات قهرية توافق عليها الهيئة ، يُستحق على الشركة غرامة تأخير على التنفيذ بواقع ٢,٥ ٪ من قيمة الأرض شهرياً ولمدة لا تزيد عن ٦ أشهر ، وإذا إستمر عدم الإلتزام يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة لإتخاذ الإجراءات المناسبة .
- فى حالة الإنتهاء من تنفيذ كافة عناصر ومكونات المشروع المعتمد وتشغيله وسداد الإلتزامات المالية المقررة ، يتم إصدار موافقة للشركة على إتخاذ الإجراءات الخاصة بنقل الملكية .

#### زمن أداء الخدمة :

- طبقاً للتوقعيات الواردة بكل خطوة من خطوات أداء الخدمة .

#### مقابل الخدمة :

- طبقاً لنسب السداد المحددة بكل خطوة من خطوات أداء الخدمة .

#### ملاحظة:-

- جميع المعاملات تتم بمقر الهيئة العامة للتنمية السياحية الكائن بـ ٢١ شارع شارل ديغول ( الجيزة سابقاً ) - الدور السابع / برج النيل الإداري - الجيزة .
- يتم تقدير سعر المتر من الأرض بمواقع التنمية من خلال اللجنة العليا للتقييم بالهيئة طبقاً للإجراءات التنظيمية بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٨ لسنة ١٩٩٥ وقانون الإستثمار الصادر برقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ، وبعد العرض على مجلس إدارة الهيئة .