

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>مادة (١) في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بكل من العبارات الأتية المعنى المبين قرين كل منها</p> <p>الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية</p> <p>الجهة الإدارية المختصة : الجهة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، ويصدر بتحديد قرار من الوزير المختص .</p> <p><b>جهة الولاية : هي الجهة المالكة للأرض الممنوحة للتطوير العقاري</b></p> <p><b>الهيئة التأسيسية الأولى : هيئة تأسيسية تنشأ لمدة سنة من صدور القانون يقوم بتشكيلها الوزير المختص من العاملين بالقطاع .</b></p> <p>المخطط المعتمد : مخطط المشروع المعتمد موقع عليه الوحدات العقارية المزمع إنشاؤها ويوضح موقعها وحدودها ومساحتها ومواصفات اللازمة لتعيينها بشكل واضح.</p> <p>المطور العقاري : المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون .</p> <p>البيع على المخطط المعتمد : بيع الأراضي أو الوحدات العقارية المفترزة المبينة مساحتها وحدودها وبياناتها المساحية على المخطط المعتمد قبل إكمال إنشاؤها .</p> <p>الوحدة العقارية : عقار أو جزء منه أو قطعة أرض لها حدود ومساحة معينة ولو كان على المخطط المعتمد يعرضه المطور للبيع وقد يشمل الأرض والبناء القائم عليها .</p>	<p>مادة (١) في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بكل من العبارات الأتية المعنى المبين قرين كل منها</p> <p>الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية</p> <p>الجهة الإدارية المختصة : الجهة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، ويصدر بتحديد قرار من الوزير المختص .</p> <p>المخطط المعتمد : مخطط المشروع المعتمد موقع عليه الوحدات العقارية المزمع إنشاؤها ويوضح موقعها وحدودها ومساحتها ومواصفات اللازمة لتعيينها بشكل واضح.</p> <p>المطور العقاري : المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون .</p> <p>البيع على المخطط المعتمد : بيع الأراضي أو الوحدات العقارية المفترزة المبينة مساحتها وحدودها وبياناتها المساحية على المخطط المعتمد قبل إكمال إنشاؤها .</p> <p>الوحدة العقارية : عقار أو جزء منه أو قطعة أرض لها حدود ومساحة معينة ولو كان على المخطط المعتمد يعرضه المطور للبيع وقد يشمل الأرض والبناء القائم عليها .</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>السجل : سجل قيد المطورين العقاريين .</p> <p>الحساب : حساب ضمان التطوير العقاري مشروط لدى البنك الذي تودع فيه اموال المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط المعتمد أو الممولين للمشروع أو القروض الممنوحة بضمان المشروع.</p> <p>البنك : أى بنك معتمد ضمن وحدات الجهاز المصرفى والخاضع لرقابة البنك المركزى ومرخص له من البنك المركزى المصرى بفتح الحساب .</p> <p>العقد : إتفاق مبرم بين المطور والمشتري ، يحدد بمقتضاه الحقوق والإلتزامات المتبادلة بينهما.</p> <p>اللجنة : لجنة تسوية منازعات التطوير العقاري .</p> <p>الاتحاد : اتحاد المطورين العقاريين</p>	<p>السجل : سجل قيد المطورين العقاريين .</p> <p>الحساب : حساب ضمان التطوير العقاري مشروط لدى البنك الذي تودع فيه اموال المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط المعتمد أو الممولين للمشروع أو القروض الممنوحة بضمان المشروع.</p> <p>البنك : أى بنك معتمد ضمن وحدات الجهاز المصرفى والخاضع لرقابة البنك المركزى ومرخص له من البنك المركزى المصرى بفتح الحساب .</p> <p>العقد : إتفاق مبرم بين المطور والمشتري ، يحدد بمقتضاه الحقوق والإلتزامات المتبادلة بينهما.</p> <p>اللجنة : لجنة تسوية منازعات التطوير العقاري .</p> <p>الاتحاد : اتحاد المطورين العقاريين</p>
<p><b>الفصل الثانى</b></p> <p><b>مزاولة أعمال التطوير العقارى</b></p> <p>مادة (٢): لا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري قبل الحصول على ترخيص بذلك من <b>اتحاد المطورين</b> وفقا لأحكام هذا القانون</p>	<p><b>الفصل الثانى</b></p> <p><b>مزاولة أعمال التطوير العقارى</b></p> <p>مادة (٢): لا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري قبل الحصول على ترخيص بذلك من <b>الجهة الإدارية المختصة ( أو اتحاد المطورين )</b> وفقا لأحكام هذا القانون</p>
<p>مادة (٣) يُنشأ من <b>اتحاد المطورين</b> سجل خاص يسمى "سجل قيد المطورين العقاريين" لقيد المرخص لهم بمزاولة أعمال التطوير العقاري ، يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من <b>الهيئة التأسيسية الأولى</b> .</p>	<p>مادة (٣) يُنشأ <b>بالجهة الإدارية المختصة (أو اتحاد المطورين)</b> سجل خاص يسمى "سجل قيد المطورين العقاريين" لقيد المرخص لهم بمزاولة أعمال التطوير العقاري ، يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من <b>الوزير المختص</b> .</p>
<p>مادة (٤): يشترط فيمن يرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري مايلي : أ- الشركات المصرية :</p>	<p>مادة (٤): يشترط فيمن يرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري مايلي : أ- الشركات المصرية :</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>- أن تكون شركة مصرية تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون الشركات ، ومن بين أغراضها مزاولة أعمال التطوير العقاري</p> <p>- أن تكون عضو باتحاد المطورين العقاريين المنصوص عليه في المادة (٢٧) من هذا القانون.</p> <p>- ألا تكون قد سبق إشهار إفلاسها بحكم نهائي.</p> <p>ويجوز للوزير المختص إصدار قرار يحدد فيه أية أحكام أو شروط وإجراءات إضافية لازمة لترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري للشركات المصرية .</p>	<p>- أن تكون شركة مصرية تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون الشركات ، ومن بين أغراضها مزاولة أعمال التطوير العقاري</p> <p>- أن تكون عضو باتحاد المطورين العقاريين المنصوص عليه في المادة (٢٧) من هذا القانون.</p> <p>- ألا تكون قد سبق إشهار إفلاسها بحكم نهائي.</p> <p>ويجوز للوزير المختص إصدار قرار يحدد فيه أية أحكام أو شروط وإجراءات إضافية لازمة لترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري للشركات المصرية .</p>
<p><b>ب- الشركات الأجنبية</b></p> <p>- يضم الإتحاد المشتغلين بذات النشاط من غير المصريين خلال فترة نشاطهم في مصر بصفتهم أعضاء مراسلين ، ويعد مصرياً لأغراض القانون كافة الشركات المنشأة في مصر وفقاً لأحكام القوانين المصرية أياً كانت نسبة الأجانب في رأسمالها.</p> <p>ويجوز للوزير المختص إصدار قرار يحدد فيه أية أحكام أو شروط وإجراءات إضافية لازمة لترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري للشركات الأجنبية.</p> <p>واستثناءً من أحكام هذه المادة يصرح للشخص الطبيعي بممارسة نشاط التطوير العقاري وفقاً للضوابط والشروط والمعايير التي يضعها اتحاد المطورين العقاريين .</p>	<p><b>ب- الشركات الأجنبية</b></p> <p>أن تكون شركة تم تأسيسها في الخارج، وفقاً لأحكام التشريعات المنظمة لذلك، ومن بين أغراضها مزاولة أعمال التطوير العقاري، وتكون مستندات التأسيس مصدقاً عليها من البعثة الدبلوماسية أو القنصلية المصرية في بلد التأسيس أو مايقوم مقامها، أو من يتولى رعاية مصالحها في دولة المقر الرئيسي.</p> <p>ان تكون لها خبرة سابقة في مجال أعمال التشييد والبناء لمدة لا تقل عن عشر سنوات سابقة على تقديم الطلب وقامت بإنشاء وإنجاز مثل هذه المشاريع وحظيت بالسمعة والشهرة.</p> <p>أن تتخذ مقراً لها في مصر، وأن تقيد في السجل التجاري.</p> <p>أن تكون عضو باتحاد المطورين العقاريين المنصوص عليه في المادة ٢٧ من هذا القانون.</p> <p>ويجوز للوزير المختص إصدار قرار يحدد فيه أية أحكام أو شروط وإجراءات إضافية لازمة لترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري للشركات الأجنبية.</p> <p>واستثناءً من أحكام هذه المادة يصرح للشخص الطبيعي بممارسة نشاط التطوير العقاري وفقاً للضوابط والشروط والمعايير التي يضعها اتحاد المطورين العقاريين .</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>مادة (٥): يُقدم طلب الحصول على ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري أو تجديده إلى اتحاد المطورين مرفقاً به المستندات اللازمة، وتبين لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص. ويتولى اتحاد المطورين البت في الطلب طبقاً للضوابط المحددة في لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين .</p>	<p>مادة (٥): يُقدم طلب الحصول على ترخيص مزاولة أعمال التطوير العقاري أو تجديده إلى الجهة الإدارية المختصة (أو اتحاد المطورين ) مرفقاً به المستندات اللازمة، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص. وتتولى الجهة الإدارية البت في الطلب ، وإخطار صاحب الشأن بقرارها فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، بكتاب مسجل بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمون لدى الجهة الادارية المختصة، وفي حالة رفض الطلب يتعين أن يكون القرار مسبباً .</p>
<p>المطلوب إلغاء المادة</p>	<p>مادة (٦): يجوز لذوى الشأن التظلم الى اللجنة من رفض الطلب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بالرفض أو إنقضاء المدة المحددة للبت. وعلى لجنة تسوية منازعات التطوير العقاري أن تبت في التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها.</p>
<p>مادة (٧) : يصدر اتحاد المطورين ترخيصاً بمزاولة أعمال التطوير العقاري مدته سنة قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة بعد استيفاء الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده وذلك طبقاً لما تنص عليه لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين وطبقاً لتصنيف المطور العقاري.</p>	<p>مادة (٧) : تصدر الجهة الإدارية المختصة (أو اتحاد المطورين ) ترخيصاً بمزاولة أعمال التطوير العقاري مدته سنة قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة بعد استيفاء الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده والتي يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص بما لا يجاوز مائة ألف جنيه ويزاد هذا الحد سنوياً بواقع ١% ويحدد القرار فئات الرسوم بحسب قيمة المشروع .</p>

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p style="text-align: center;"><b>الفصل الثالث</b> <b>التزامات المطور العقاري</b></p> <p>مادة (٨): يجب على اتحاد المطورين اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لقيام المطور العقاري بتنفيذ الالتزامات الآتية :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١- بدء الأعمال وإنتهائها في الموعد المحدد في العقد</li> <li>٢- استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة لها دون غيرها.</li> <li>٣- تنفيذ الأعمال طبقاً لمشروع التقسيم المعتمد أو الترخيص الصادر والرسومات المرفقة به طبقاً لأحكام قانون البناء ووفقاً للاصول والمواصفات الفنية والأكواد المنظمة.</li> <li>٤- الالتزام بالسعر المتعاقد عليه مع العميل .</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>٥- تلغي</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>٦- تسليم المشترين وحداتهم المحجوزة في التاريخ وبالمواصفات التي تم التعاقد على أساسها .</li> <li>٧- تحرير عقود البيع من ثلاثة نسخ أصلية على أن تودع نسخة منهم ببنك الحساب ، ويتولى البنك إصدار بيان للمشتري برقم الحساب الخاص بالمشروع.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>الفصل الثالث</b> <b>التزامات المطور العقاري</b></p> <p>مادة (٨): يجب على اتحاد المطورين اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لقيام المطور العقاري بتنفيذ الالتزامات الآتية :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١- بدء الأعمال وإنتهائها في الموعد المحدد في العقد</li> <li>٢- استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة لها دون غيرها.</li> <li>٣- تنفيذ الأعمال طبقاً لمشروع التقسيم المعتمد أو الترخيص الصادر والرسومات المرفقة به طبقاً لأحكام قانون البناء ووفقاً للاصول والمواصفات الفنية والأكواد المنظمة.</li> <li>٤- الالتزام بالسعر <b>المعلن</b> عنه ما لم تصدر قرارات الجهة المختصة ، وفقاً للضوابط التي تحددها الجهة الادارية.</li> <li>٥- إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة ، وفقاً للضوابط التي <b>تحددها الجهة الادارية</b>.</li> <li>٦- تسليم المشترين وحداتهم المحجوزة ، في التاريخ <b>المحدد في العقد</b> ، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها ، و<b>إتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم</b>.</li> <li>٧- تحرير عقود البيع من ثلاثة نسخ أصلية على أن تودع نسخة منهم ببنك الحساب ، ويتولى البنك بيان للمشتري برقم الحساب الخاص بالمشروع .</li> </ol>
<p>مادة (٩) : يكون لكل مشروع تطوير عقاري حساب مستقل خاص به ، وذلك بموجب طلب يقدمه إلى <b>إتحاد المطورين وتحدد لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b> البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بالطلب وذلك قبل إصدار الموافقة على الإعلان عن البيع على الخريطة .</p>	<p>مادة (٩) : يكون لكل مشروع تطوير عقاري حساب مستقل خاص به ، وذلك بموجب طلب يقدمه إلى <b>الجهة الإدارية</b> وتحدد لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين ية البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بالطلب وذلك قبل إصدار الموافقة على الإعلان عن البيع على الخريطة .</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>مادة (١٠) : يتم فتح حساب ضمان مشروط بموجب اتفاق بين المطور والبنك يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما ، على أن يتضمن هذا الاتفاق ما يلي :- ١ - المعايير والضوابط التي يتعين استيفاؤها قبل دفع أية مبالغ إلى المطور من الحساب. ٢- مقدار الدفعات التي تصرف للمطور أثناء تنفيذ المشروع .</p>	<p>مادة (١٠) : يتم فتح حساب ضمان مشروط بموجب اتفاق بين المطور والبنك يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما ، على أن يتضمن هذا الاتفاق ما يلي :- ١ - المعايير والضوابط التي يتعين استيفاؤها قبل دفع أية مبالغ إلى المطور من الحساب. ٢- مقدار الدفعات التي تصرف للمطور أثناء تنفيذ المشروع . <b>وتبين اللائحة التنفيذية شروط ومعايير السحب والصرف من الحساب .</b></p>
<p>مادة (١١) : تكون بيانات الحساب والقيود المحاسبية الخاصة به سرية، ولا يجوز لغير المطور العقاري الاطلاع عليها أو الحصول على نسخة منها إلا بناءً على حكم قضائي.</p>	<p>مادة (١١) : تكون بيانات الحساب والقيود المحاسبية الخاصة به سرية، ولا يجوز لغير المطور العقاري ، <b>والجهة الإدارية المختصة ، الاطلاع عليها أو الحصول على نسخة منها ، إلا بناءً على أمر أو حكم قضائي ويخضع الحساب لتفتيش ومراجعة الجهاز المركزي للمحاسبات أو أية جهة رقابية .</b></p>
<p>مادة (١٢) : يحظر تخصيص الأراضي المطروحة للاستثمار العقاري من الدولة أو أي من الجهات التابعة لها إلا بعد حصول هذه الاراضى على كافة الموافقات والتراخيص وفقاً للغرض الذي يتم تخصيص الارض من أجله بما في ذلك موافقة وزارة الدفاع والمجلس الاعلى للثقافة وجهاز حماية البيئة والهيئة العامة للتخطيط العمرانى والمحافظة التي تقع الارض فى نطاق اختصاصها ، ويجب أن تتضمن مستندات طرح الارض للاستثمار العقاري الموافقات المذكورة ، والشروط المرتبطة بها بما في ذلك الارتفاعات ونسب البناء المسموح بها وغير ذلك من مواصفات المشروع .</p>	<p>مادة (١٢) : يحظر تخصيص الأراضي المطروحة للاستثمار العقاري من الدولة أو أي من الجهات التابعة لها إلا بعد حصول هذه الاراضى على كافة الموافقات والتراخيص وفقاً للغرض الذي يتم تخصيص الارض من أجله بما في ذلك موافقة وزارة الدفاع والمجلس الاعلى للثقافة وجهاز حماية البيئة والهيئة العامة للتخطيط العمرانى والمحافظة التي تقع الارض فى نطاق اختصاصها ، ويجب أن تتضمن مستندات طرح الارض للاستثمار العقاري الموافقات المذكورة ، والشروط المرتبطة بها بما في ذلك الارتفاعات ونسب البناء المسموح بها وغير ذلك من مواصفات المشروع .</p>
<p>مادة (١٣) : يجب أن يتضمن قرار تخصيص الارض المطروحة للاستثمار العقاري بياناً تفصيلياً بالمرافق وعناصر البنية الاساسية التى تلتزم الدولة أو أى من أجهزتها بتوفيرها للمشروع العقاري والجدول الزمني لإنهاء التنفيذ ، ولا يجوز إلغاء تخصيص الارض وسحبها من شركة التطوير العقاري <b>أو إستقطاع أجزاء منها أو توقيع أية غرامات</b> إذا كان التأخير فى تنفيذ المشروع راجعاً لعدم وفاء الدولة أو أى من أجهزتها بالتزاماتها فى توفير المرافق وعناصر البنية الاساسية المتفق عليها .</p>	<p>مادة (١٣) : يجب أن يتضمن قرار تخصيص الارض المطروحة للاستثمار العقاري بياناً تفصيلياً بالمرافق وعناصر البنية الاساسية التى تلتزم الدولة أو أى من أجهزتها بتوفيرها للمشروع العقاري والجدول الزمني لإنهاء التنفيذ ، ولا يجوز إلغاء تخصيص الارض وسحبها من شركة التطوير العقاري إذا كان التأخير فى تنفيذ المشروع راجعاً لعدم وفاء الدولة أو أى من أجهزتها بالتزاماتها فى توفير المرافق وعناصر البنية الاساسية المتفق عليها .</p>



## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>مادة (١٤) : يجب على المتعاقد على شراء إحدى الوحدات المطروحة للبيع على المخطط المعتمد ، أن يودع في الحساب الدفعات المتفق على سدادها ثمناً للوحدة المحجوزة في المواعيد المحددة وينص على ذلك كله صراحة بالعقد . ولا يعتد بالسداد المباشر إلى المطور أو أى من ممثليه .</p>	<p>مادة (١٤) : يجب على المتعاقد على شراء إحدى الوحدات المطروحة للبيع على المخطط المعتمد ، أن يودع في الحساب الدفعات المتفق على سدادها ثمناً للوحدة المحجوزة في المواعيد المحددة وينص على ذلك كله صراحة بالعقد . ولا يعتد بالسداد المباشر إلى المطور أو أى من ممثليه .</p>
<p><b>المطلوب إلغاء المادة</b></p>	<p>مادة (١٥) : يجوز للمطور أن يقتضض بضمان المشروع وذلك وفقاً للضوابط التالية : ١- ألا تكون كل الوحدات المطروحة للبيع على المخطط المعتمد قد حجزت ، وفقاً لشهادة تصدر بذلك من البنك . ٢- أن تكون القيمة الإجمالية الفعلية لما تم إنجازه من المشروع تعادل أو تزيد على مجموع المبالغ التي أودعت في الحساب ، وفقاً لتقرير فني يقدمه استشاري المشروع ، ويعتمده البنك . ٣- الانتعدي قيمة القرض الإجمالية للوحدات التي تم بناؤها ولم تحجز . ٤- أن يقدم المطور شهادة من البنك بحالة الحساب . وتلتزم المؤسسات المالية المقرضة ، أيأ كان نوعها ، بأن تودع في الحساب المبالغ التي يقتضضها المطور العقاري بضمان المشروع . وفي جميع الأحوال ، لايجوز الإقتراض بضمان الحساب أو الحجز على المبالغ المودعة فيه وفاءً لديون المطور العقاري ، أيأ كان مصدرها .</p>
<p>مادة (١٦) : تلتزم جهة الولاية باتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفترزة ، وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري ونظام السجل العيني ، للمشروع الذي اكتمل إنشاؤه ، خلال سنتين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة صلاحية المبنى للإشغال الكلي طبقاً لأحكام قانون البناء ، ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية</p>	<p>مادة (١٦) : يجب اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفترزة ، وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري ونظام السجل العيني ، للمشروع الذي اكتمل إنشاؤه ، خلال سنتين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة صلاحية المبنى للإشغال الكلي طبقاً لأحكام قانون البناء ، ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>مادة (١٧): يشترط للإعلان أو طرح الوحدات المفزة للبيع على المخطط المعتمد ان يقدم المطور طلباً بذلك الى <b>إتحاد المطورين</b> المختصة مرفقاً به المستندات التالية : ١- شهادة بفتح الحساب وفقاً لأحكام هذا القانون . ٢- نموذج العقد وتحدد <b>لائحة النظام الأساسي لإتحاد المطورين</b> المتطلبات الأساسية الواجب توافرها بالعقد . ٣- القرار الوزاري الخاص بالاشتراطات البنائية وذلك للأراضي التي تتطلب ذلك أو رخصة البناء للأراضي التي لا تتطلب قرار وزارى.</p>	<p>مادة (١٧): يشترط للإعلان أو طرح الوحدات المفزة للبيع على المخطط المعتمد ان يقدم المطور طلباً بذلك الى <b>الجهة الإدارية</b> المختصة مرفقاً به المستندات التالية : ١- شهادة بفتح الحساب وفقاً لأحكام هذا القانون . ٢- نموذج العقد وتحدد <b>اللائحة التنفيذية</b> لهذا القانون المتطلبات الأساسية الواجب توافرها بالعقد . ٣- القرار الوزاري الخاص بالاشتراطات البنائية وذلك للأراضي التي تتطلب ذلك أو رخصة البناء للأراضي التي لا تتطلب قرار وزارى. <b>وتصدر الجهة الإدارية المختصة موافقتها متضمنة اعتماد مسودة الإعلان ونموذج العقد.</b></p>
<p><b>المطلوب إلغاء المادة</b></p>	<p>مادة (١٨): <b>يجب أن يتضمن الإعلان عن البيع أو المشاركة فى المعارض ، الاسم التجارى للمطور ، ومقره الرئيسى ، وبيان موقع المشروع وطبيعته ، والمساحات المتاحة لوحده و مواصفاتها ، وسعر البيع النهائى ، وطريقة السداد ، وذلك كله وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.</b></p>
<p>مادة (١٩): مع عدم الإخلال بحقوق الغير لدى المطور العقاري ، <b>لإتحاد المطورين</b> إلغاء الترخيص فى أى من الحالات الآتية: ١- إذا فقد المطور العقارى أحد الشروط اللازمة لمنح الترخيص ، المنصوص عليها فى المادة ( ٤ ) من هذا القانون .</p>	<p>مادة (١٩): مع عدم الإخلال بحقوق الغير لدى المطور العقاري ، <b>للجهة الإدارية</b> إلغاء الترخيص فى أى من الحالات الآتية: ١- إذا فقد المطور العقارى أحد الشروط اللازمة لمنح الترخيص ، المنصوص عليها فى المادة ( ٤ ) من هذا القانون . ٢- إذا لم يبدأ فى تنفيذ المشروع خلال ستة أشهر من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على المخطط المعتمد دون عذر تقبله <b>الجهة الإدارية المختصة</b> . ٣- إذا عرض وحدات للبيع بالمخالفة للمخطط المعتمد . ٤- إذا استخدم مدفوعات الحساب فى غير الغرض الذي خصصت من أجله .</p>



الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>٢ - إذا تقدم المطور بطلب إلى الجهة الإدارية المختصة بوقف نشاطه أو بإنهاء ترخيص عمله . ويجوز لمن ألغى ترخيصه أن يتظلم إلى اللجنة المختصة بإتخاذ المطورين خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل أو بأى طريق آخر يفيد العلم</p>	<p>٥ - إذا تقدم المطور بطلب إلى الجهة الإدارية المختصة بوقف نشاطه أو بإنهاء ترخيص عمله . ويجوز لمن ألغى ترخيصه في الحالات المنصوص عليها في البنود أرقام (١) ، (٢) ، (٣) ، (٤) ، من هذه المادة ، أن يتظلم إلى اللجنة خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل أو بأى طريق آخر يفيد العلم وتطبق بشأن التظلم المشار إليه ، ذات الأحكام والإجراءات المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون . وينشر قرار إلغاء الترخيص في جريدتين يوميتين ، إحداهن باللغة الإنجليزية ، على نفقة من ألغى ترخيصه .</p>
<p>مادة (٢٠): يجوز أن يتضمن التعاقد شرط بتقاضى رسم من المشتري لا يزيد عن ٣% من أصل ثمن الوحدة الأصلي نظير التنازل عن الوحدة للغير - وذلك في حالة التنازل خلال فترة سداد ثمن الوحدة - ويعفى أقارب الدرجة الأولى من رسم التنازل .</p>	<p>مادة (٢٠): يجوز أن يتضمن التعاقد شرط بتقاضى رسم من المشتري لا يزيد عن ٣% من أصل ثمن الوحدة الأصلي نظير التنازل عن الوحدة للغير - وذلك في حالة التنازل خلال فترة سداد ثمن الوحدة - ويعفى أقارب الدرجة الأولى من رسم التنازل .</p>
<p>المطلوب إلغاء المادة</p>	<p>مادة (٢١): أ- في حالة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية ، يجوز للمطور بعد إخطار المشتري بكتاب مسجل بعلم الوصول بتنفيذ التزاماته خلال تسعين يوماً وفي حالة عدم التزام المشتري يحق للمطور أن يطلب من لجنة تسوية منازعات التطوير العقاري فسخ العقد ورد ما استوفاه من ثمن الوحدة محل عقد البيع . ب- يحق للمطور التصرف في الوحدة التي صدر فيها حكم نهائي بالفسخ أو في حالة طلب المشتري رد الوحدة ، على أن يقوم المطور بإيداع مبلغ لحساب مستحقات المشتري السابق وفقاً لشروط التعاقد . ج- يجوز للمشتري في حالة عدم وجود أقساط أو مستحقات متأخرة من ثمن الوحدة ، التنازل عن الوحدة لمشتري آخر بعد إخطار المطور وتسجيل ذلك التصرف في السجل العيني ، ويصبح المشتري الجديد مسؤولاً عن الالتزامات المالية والتعاقدية الواجبة عن المشتري الأول وعن مواعيد سداد الأقساط المستحقة عن الوحدة</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
	ويحصل المطور على ذات المصروفات الإدارية المنصوص عليها بالمادة (٢٢) من هذا القانون.
<p>مادة (٢٢):</p> <p>أ - <b>لجهة الولاية</b> في حالة توقف المطور مؤقتاً عن تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب بعد أخذ رأي البنك اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال إلى أصحابها .</p> <p>ب - في حالة التوقف النهائي ، <b>لجهة الولاية الحق في إستكمال تنفيذ المشروع بمعرفتها على حساب المطور</b> أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين .</p> <p>ج - تبين اللائحة التنفيذية أسباب وحالات التوقف التي تجيز اتخاذ الإجراءات آنفة الذكر .</p>	<p>مادة (٢٢):</p> <p>أ - <b>للجهة الإدارية المختصة</b> في حالة توقف المطور مؤقتاً عن تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب بعد أخذ رأي البنك اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال إلى أصحابها .</p> <p>ب - في حالة التوقف النهائي ، <b>للجهة الإدارية أن تطلب من اللجنة الحكم بتنفيذ المشروع بمعرفة أحد المطورين على حساب المطور</b> أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين .</p> <p>ج - تبين اللائحة التنفيذية أسباب وحالات التوقف التي تجيز اتخاذ الإجراءات آنفة الذكر .</p>
<p>مادة (٢٣):</p> <p>تعتبر مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العيني هي المساحة المتعاقد عليها ، فإذا تبين عند تسليم الوحدة إلى مالكيها أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها ، يخفض ثمن الوحدة بما يتناسب مع مساحتها الفعلية ، على أساس سعر المتر المقيد بالعقد و في حال ثبوت زيادة المساحة عن القيمة الواردة بالسجل العيني يلتزم المشتري بسداد قيمة المساحة الزائدة بذات السعر المباعة به المساحة المتعاقد عليها والمثبت بالعقد .</p>	<p>مادة (٢٣):</p> <p>تعتبر مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العيني هي المساحة المتعاقد عليها ، فإذا تبين عند تسليم الوحدة إلى مالكيها أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها ، يخفض ثمن الوحدة بما يتناسب مع مساحتها الفعلية ، على أساس سعر المتر المقيد بالعقد و في حال ثبوت زيادة المساحة عن القيمة الواردة بالسجل العيني يلتزم المشتري بسداد قيمة المساحة الزائدة بذات السعر المباعة به المساحة المتعاقد عليها والمثبت بالعقد .</p>
<p>مادة (٢٤):</p> <p>يلتزم المطور العقاري بإبرام اتفاقاً مع شركة إدارة عقارات مسجلة لدى <b>إتحاد المطورين</b> ، وذلك قبل إتمام التسليم النهائي لوحدات المشروع ، وتحدد <b>لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b> شروط وقواعد وإجراءات تسجيل شركات إدارة العقارات وفئات التسجيل .</p>	<p>مادة (٢٤):</p> <p>يلتزم المطور العقاري بإبرام اتفاقاً مع شركة إدارة عقارات مسجلة لدى <b>وزارة الإسكان والمرافق</b> ، وذلك قبل إتمام التسليم النهائي لوحدات المشروع ، وتحدد <b>اللائحة التنفيذية</b> شروط وقواعد وإجراءات تسجيل شركات إدارة العقارات وفئات التسجيل .</p>

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p align="center"><b>الباب الثاني</b> <b>اتحاد المطورين العقاريين</b> <b>الفصل الأول</b> <b>تنظيم الإتحاد وأهدافه وإختصاصاته</b></p> <p align="center">( مادة ٢٥ )</p> <p>ينشأ إتحاد عام للمطورين العقاريين في جمهورية مصر العربية ، يسمى " الإتحاد المصري للمطورين العقاريين " تكون له شخصية اعتبارية ، ويضم المطورين العقاريين في مجالات التنمية والتطوير السكني والإداري والتجاري وتنمية وتطوير المناطق الصناعية والمناطق السياحية والمناطق الزراعية</p>	<p align="center"><b>الباب الثاني</b> <b>اتحاد المطورين العقاريين</b> <b>الفصل الأول</b> <b>تنظيم الإتحاد وأهدافه وإختصاصاته</b></p> <p align="center">( مادة ٢٥ )</p> <p>ينشأ إتحاد عام للمطورين العقاريين في جمهورية مصر العربية ، يسمى " الإتحاد المصري للمطوريين العقاريين " تكون له شخصية اعتبارية ، ويضم المطورين العقاريين في مجالات التنمية والتطوير السكني والإداري والتجاري وتنمية وتطوير المناطق الصناعية والمناطق السياحية والمناطق الزراعية</p>
<p align="center">( مادة ٢٦ )</p> <p>يكون مركز الإتحاد الرئيسي مدينة القاهرة أو الجيزة ويجوز له أن ينشئ فروعاً ومكاتب داخل الجمهورية أو خارجها .</p>	<p align="center">( مادة ٢٦ )</p> <p>يكون مركز الإتحاد الرئيسي مدينة القاهرة أو الجيزة ويجوز له أن ينشئ فروعاً ومكاتب داخل الجمهورية أو خارجها .</p>
<p align="center">( مادة ٢٧ )</p> <p>يهدف الإتحاد إلي رعاية المصالح المشتركة لأعضائه ، وتمثيلهم لدي الجهات المختصة وتنظيم أوضاع المهنة ، ودعم المنافسة الحرة ، ويعمل الإتحاد علي تطوير أساليب التطوير العقاري ، ووضع الضوابط وقواعد السلوك الخاصة بممارسة المهنة بما يكفل حمايتها ورفع مستواها ، وحماية حقوق المستهلكين ، كما يساعد الإتحاد علي تحقيق الخطة العامة للدولة في مجال اختصاصه ويكون الإتحاد هو الممثل الرسمي للمطورين العقاريين في مصر . وللإتحاد في سبيل ذلك :</p> <p>(أ) وضع ميثاق شرف والعمل علي كفالة احترام تقاليد المهنة ووضع القواعد التنظيمية والتأديبية التي تكفل تحقيق هذا الهدف .</p> <p>(ب) المشاركة في وضع القواعد والتنظيمات والضوابط التي تنظم عمل سوق التطوير العقاري المصري .</p>	<p align="center">( مادة ٢٧ )</p> <p>يهدف الإتحاد إلي رعاية المصالح المشتركة لأعضائه ، وتمثيلهم لدي الجهات المختصة وتنظيم أوضاع المهنة ، ودعم المنافسة الحرة ، ويعمل الإتحاد علي تطوير أساليب التطوير العقاري ، ووضع الضوابط وقواعد السلوك الخاصة بممارسة المهنة بما يكفل حمايتها ورفع مستواها ، وحماية حقوق المستهلكين ، كما يساعد الإتحاد علي تحقيق الخطة العامة للدولة في مجال اختصاصه ويكون الإتحاد هو الممثل الرسمي للمطورين العقاريين في مصر . وللإتحاد في سبيل ذلك :</p> <p>(أ) وضع ميثاق شرف والعمل علي كفالة احترام تقاليد المهنة ووضع القواعد التنظيمية والتأديبية التي تكفل تحقيق هذا الهدف .</p> <p>(ب) المشاركة في وضع القواعد والتنظيمات والضوابط التي تنظم عمل سوق التطوير العقاري المصري .</p>

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>(ج) وضع الأحكام المنظمة لخصر وتصنيف وترتيب جميع من يضمهم الإتحاد وفق تخصصاتهم وقدراتهم لخدمة المهنة ، وأصحاب المشروعات وأجهزة التخطيط مع تحديد قواعد ونسب تمثيل الفئات التي يصنف إليها المطورين العقاريين في مجلس إدارة الإتحاد .</p> <p>(د) العمل علي تشجيع دور الشركات والمنشآت المصرية في تنفيذ المشروعات ، وعلي أن يكفل لهم المساهمة بدور فعال في تنفيذ خطط التنمية للدولة ، وذلك كله علي نحو لا يخل بقواعد المنافسة الحرة .</p> <p>(هـ) دراسة الموضوعات الاقتصادية والفنية المتصلة بنشاط المطورين العقاريين ، ومد الأعضاء بنتائج هذه الدراسات .</p> <p>(و) الاشتراك في الدفاع عن مصالح أعضائه أمام القضاء والغير .</p> <p>(ز) إنشاء نظام تحكيم إختياري يكفل تسوية المنازعات علي وجه السرعة بين أعضاء الإتحاد وبينهم وبين المتعاملين معهم .</p> <p>(ح) التعاون مع المنظمات والهيئات العربية والأجنبية المماثلة ، وتوثيق الروابط معها ، وتبادل الخبرات ، والإشتراك في المؤتمرات والمعارض التي ترتبط بأهداف الإتحاد والعمل علي فتح أسواق جديدة لأعضائه .</p> <p>(ط) وضع الأسس والآليات التي تحافظ علي حقوق المشترين وعلاقتهم بالمطور خاصة في حالة نظام البيع الآجل .</p>	<p>(ج) وضع الأحكام المنظمة لخصر وتصنيف وترتيب جميع من يضمهم الإتحاد وفق تخصصاتهم وقدراتهم لخدمة المهنة ، وأصحاب المشروعات وأجهزة التخطيط مع تحديد قواعد ونسب تمثيل الفئات التي يصنف إليها المطورين العقاريين في مجلس إدارة الإتحاد .</p> <p>(د) العمل علي تشجيع دور الشركات والمنشآت المصرية في تنفيذ المشروعات ، وعلي أن يكفل لهم المساهمة بدور فعال في تنفيذ خطط التنمية للدولة ، وذلك كله علي نحو لا يخل بقواعد المنافسة الحرة .</p> <p>(هـ) دراسة الموضوعات الاقتصادية والفنية المتصلة بنشاط المطورين العقاريين ، ومد الأعضاء بنتائج هذه الدراسات .</p> <p>(و) الاشتراك في الدفاع عن مصالح أعضائه أمام القضاء والغير .</p> <p>(ز) إنشاء نظام تحكيم إختياري يكفل تسوية المنازعات علي وجه السرعة بين أعضاء الإتحاد وبينهم وبين المتعاملين معهم .</p> <p>(ح) التعاون مع المنظمات والهيئات العربية والأجنبية المماثلة ، وتوثيق الروابط معها ، وتبادل الخبرات ، والإشتراك في المؤتمرات والمعارض التي ترتبط بأهداف الإتحاد والعمل علي فتح أسواق جديدة لأعضائه .</p> <p>(ط) وضع الأسس والآليات التي تحافظ علي حقوق المشترين وعلاقتهم بالمطور خاصة في حالة نظام البيع الآجل .</p>
<p>(مادة ٢٨)</p> <p>يحق للإتحاد إنشاء مراكز تدريب لتوفير احتياجات النشاط من الكفاءات الفنية المدربة وذلك بالتعاون مع الشركات والمنشآت أعضاء الإتحاد وأجهزة التدريب المختصة .</p>	<p>(مادة ٢٨)</p> <p>يحق للإتحاد إنشاء مراكز تدريب لتوفير احتياجات النشاط من الكفاءات الفنية المدربة وذلك بالتعاون مع الشركات والمنشآت أعضاء الإتحاد وأجهزة التدريب المختصة .</p>
<p>(مادة ٢٩)</p> <p>يضم الإتحاد جميع الشركات العاملة في نشاط التطوير العقاري - ممن تنطبق عليهم شروط الانضمام - وذلك بوصفهم أعضاء عاملين اعتباريين ، كما يضم الإتحاد المشتغلين بذات النشاط من غير المصريين خلال فترة نشاطهم في مصر بصفتهم أعضاء مراسلين .</p>	<p>(مادة ٢٩)</p> <p>يضم الإتحاد جميع الشركات العاملة في نشاط التطوير العقاري - ممن تنطبق عليهم شروط الانضمام - وذلك بوصفهم أعضاء عاملين اعتباريين ، كما يضم الإتحاد المشتغلين بذات النشاط من غير المصريين خلال فترة نشاطهم في مصر بصفتهم أعضاء مراسلين .</p>

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p><b>الفصل الثانى</b> <b>موارد الاتحاد</b></p> <p>(مادة ٣٠) يؤدى أعضاء الاتحاد الاشتراكات الآتية : اشترك قيد : تحدد <b>لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b> قيمته يستحق على جميع الأعضاء مرة واحدة عند القيد فى الاتحاد أو عند إعادته وفقاً لتصنيف العضو فى الاتحاد .</p> <p>اشترك سنوي : تحدد <b>لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b> قيمته يستحق على جميع الأعضاء العاملين والمراسلين وفقاً لما تحدده <b>لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b> لكل فئة من الفئات التى يصنف إليها المطورين العقاريين.</p>	<p><b>الفصل الثانى</b> <b>موارد الاتحاد</b></p> <p>(مادة ٣٠) يؤدى أعضاء الاتحاد الاشتراكات الآتية : اشترك قيد : تحدد <b>اللائحة التنفيذية</b> قيمته يستحق على جميع الأعضاء مرة واحدة عند القيد فى الاتحاد أو عند إعادته وفقاً لتصنيف العضو فى الاتحاد .</p> <p>اشترك سنوي : تحدد <b>اللائحة التنفيذية</b> قيمته يستحق على جميع الأعضاء العاملين والمراسلين <b>بحد أقصى قدره خمسين ألف جنيه</b> وفقاً لما تحدده <b>اللائحة التنفيذية</b> لكل فئة من الفئات التى يصنف إليها المطورين العقاريين.</p>
<p>(مادة ٣١) تتكون موارد الاتحاد - بالإضافة إلى اشتراكات الأعضاء - من الآتي : <b>حصيلة رسوم الاتحاد على عقود البيع طبقاً لما يحدده النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b>، وتكون رسوم الاتحاد إلزامية على العقود التى يوقعها عضو الاتحاد ، وتبين <b>لائحة النظام الأساسي لاتحاد المطورين</b> طريقة تداول الطوابع والإشراف على تحصيلها.</p> <p>المعونات التى تقدمها الحكومة لمساعدة الاتحاد على تحقيق أغراضه.</p> <p>التبرعات والهبات والإعانات التى يقبلها مجلس الإدارة.</p> <p>مقابل ما يقوم به من خدمات ، وما يصدره من مطبوعات.</p>	<p>(مادة ٣١) تتكون موارد الاتحاد - بالإضافة إلى اشتراكات الأعضاء - من الآتي : <b>حصيلة رسوم الاتحاد على عقود البيع بنسبة نصف فى الألف من العقد الموقع</b>، وتكون رسوم الاتحاد إلزامية على العقود التى يوقعها عضو الاتحاد ، وتبين <b>اللائحة التنفيذية</b> طريقة تداول الطوابع والإشراف على تحصيلها.</p> <p>المعونات التى تقدمها الحكومة لمساعدة الاتحاد على تحقيق أغراضه.</p> <p>التبرعات والهبات والإعانات التى يقبلها مجلس الإدارة.</p> <p>مقابل ما يقوم به من خدمات ، وما يصدره من مطبوعات.</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>عائد استثمارات الاتحاد وأنشطته.</p> <p>نصيب الإتحاد من أرباح وعوائد الشركات والهيئات والمنظمات التي يساهم فيها .</p>	<p>عائد استثمارات الاتحاد وأنشطته.</p> <p>نصيب الإتحاد من أرباح وعوائد الشركات والهيئات والمنظمات التي يساهم فيها .</p>
<p><b>الفصل الثالث</b></p> <p><b>النظام الأساسي للاتحاد</b></p> <p>(مادة ٣٢)</p> <p>تصدر <b>الهيئة التأسيسية الأولى</b> النظام الأساسي للاتحاد وإجراءات القيد به وشروط العضوية وكيفية ممارسة الاتحاد لاختصاصاته وكل ما يتعلق بتنظيم عمل الاتحاد .</p>	<p><b>الفصل الثالث</b></p> <p><b>النظام الأساسي للاتحاد</b></p> <p>(مادة ٣٢)</p> <p>يصدر <b>الوزير المختص قرار</b> بالنظام الأساسي للاتحاد وإجراءات القيد به وشروط العضوية وكيفية ممارسة الاتحاد لاختصاصاته وكل ما يتعلق بتنظيم عمل الاتحاد .</p>
<p>مادة (٣٣):</p> <p>للووزير المختص حل مجلس إدارة الإتحاد والدعوة لانتخابات جديدة له ، وله تعيين مفوض على الإتحاد لحين تشكيل مجلس إدارته الجديد ، وذلك في حالة مخالفة الإتحاد لأحكام نظامه الاساسي .</p>	<p>مادة (٣٣):</p> <p>للووزير المختص حل مجلس إدارة الإتحاد والدعوة لانتخابات جديدة له ، وله تعيين مفوض على الإتحاد لحين تشكيل مجلس إدارته الجديد ، وذلك في حالة مخالفة الإتحاد لأحكام نظامه الاساسي .</p>
<p><b>الباب الثالث</b></p> <p><b>لجنة تسوية منازعات التطوير</b></p> <p>مادة (٣٤) :</p> <p>تنشأ <b>باتحاد المطورين</b> لجنة أو أكثر تسمى " لجنة تسوية منازعات التطوير العقاري " ، تشكل برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية يختاره المجلس الأعلى للقضاء ، وعضوين آخرين يكون أحدهما من وزارة العدل يختاره وزير العدل والعضو الآخر يختاره الوزير المختص ، ويصدر بتشكيل اللجنة وتحديد مكافأتها <b>قرار من مجلس إدارة الإتحاد</b> خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.</p>	<p><b>الباب الثالث</b></p> <p><b>لجنة تسوية منازعات التطوير</b></p> <p>مادة (٣٤) :</p> <p>تنشأ <b>بالوزارة (أو اتحاد المطورين)</b> لجنة أو أكثر تسمى " لجنة تسوية منازعات التطوير العقاري " ، تشكل برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية يختاره المجلس الأعلى للقضاء ، وعضوين آخرين يكون أحدهما من وزارة العدل يختاره وزير العدل والعضو الآخر يختاره الوزير المختص ، ويصدر بتشكيل اللجنة وتحديد</p>



## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
	<p>مكافأتها قرار من رئيس مجلس الوزراء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون . ويكون للجنة أمين سر، يعاونه عدد كاف من الموظفين ، يصدر بتسميتهم وتحديد مكافأتهم قرار من الوزير المختص ، وتختص أمانة السر بمتابعة وتنفيذ القرارات التي تصدرها اللجنة ، وجميع ما يتعلق بشؤونها .</p>
<p>مادة (٣٥): تختص لجنة التسوية بالفصل ، على وجه الاستعجال ، في جميع المنازعات الناشئة عن التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون <b>وتحدد لائحة النظام الأساسي</b> إجراءات نظر الطلبات والقواعد والإجراءات الواجب إتباعها أمام اللجنة ، وآلية تنفيذ قراراتها ، والرسوم الواجب تحصيلها في هذا الشأن .</p>	<p>مادة (٣٥): تختص لجنة التسوية بالفصل ، على وجه الاستعجال ، في جميع المنازعات الناشئة عن التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون <b>وتحدد بقرار من رئيس مجلس الوزراء</b> ، بناء على اقتراح الوزير المختص ، إجراءات نظر الطلبات والقواعد والإجراءات الواجب إتباعها أمام اللجنة ، وآلية تنفيذ قراراتها ، والرسوم الواجب تحصيلها في هذا الشأن .</p>
<p>مادة (٣٦): لذوى الشأن الطعن في القرارات التي تصدرها اللجنة أمام المحكمة الاقتصادية المختصة ، وذلك خلال خمسة عشر يوماً ، تبدأ من تاريخ صدور قرار اللجنة إذا كان قرارها حضورياً ، أو من اليوم التالي للإعلان إذا كان قرارها غيابياً .</p>	<p>مادة (٣٦): لذوى الشأن الطعن في القرارات التي تصدرها اللجنة أمام المحكمة الاقتصادية المختصة ، وذلك خلال خمسة عشر يوماً ، تبدأ من تاريخ صدور قرار اللجنة إذا كان قرارها حضورياً ، أو من اليوم التالي للإعلان إذا كان قرارها غيابياً .</p>
<p>مادة (٣٧) : وتصدر قرارات اللجنة نهائية مشمولة بالنفذ المعجل ، ولا يجوز لغير المحكمة الاقتصادية المختصة الأمر بوقف تنفيذ قراراتها .</p>	<p>مادة (٣٧) : وتصدر قرارات اللجنة نهائية مشمولة بالنفذ المعجل ، ولا يجوز لغير المحكمة الاقتصادية المختصة الأمر بوقف تنفيذ قراراتها .</p>
<p><b>الباب الرابع</b> <b>العقوبات</b> مادة (٣٨): مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن مائه ألف جنيهاً ولا تزيد على مليون جنيهاً كل من:</p>	<p><b>الباب الرابع</b> <b>العقوبات</b> مادة (٣٨): مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن مائه ألف جنيهاً ولا تزيد على مليون جنيهاً كل من:</p>

## مذكرة بملاحظات مجتمع الأعمال حول قانون التطوير العقاري - فبراير ٢٠١٩

الملاحظات	نص المادة في القانون الحالي
<p>(١) زاول نشاط التطوير العقاري بغرض بيع الوحدات العقارية للجمهور دون الحصول على ترخيص طبقاً لإحكام هذا القانون.</p> <p>(٢) أعلن أو طرح على الجمهور بأي وسيلة وحدات للبيع على الخريطة أو تلقى أموالاً عنها بالمخالفة لإحكام هذا القانون.</p> <p>(٣) حصل أو سهل الحصول على بيع الوحدات المفترزة على الخريطة بطريق الغش أو التدليس.</p> <p>(٤) لم يسلم المشتريين وحداتهم في الموعد المحدد في العقد إلا في حالة إخلال جهة الولاية بإحدى التزاماتها في عقدها مع المطور , أو كانت الوحدات غير مطابقة للمواصفات التي تم التعاقد على أساسها , أو التي صدرت تراخيص البناء استناداً إليها , أو في حالة اختلاف السعر النهائي للوحدة عن السعر المتفق عليه في العقد مع مراعاة أحكام هذا القانون.</p>	<p>(١) زاول نشاط التطوير العقاري بغرض بيع الوحدات العقارية للجمهور دون الحصول على ترخيص طبقاً لإحكام هذا القانون.</p> <p>(٢) أعلن أو طرح على الجمهور بأي وسيلة وحدات للبيع على الخريطة أو تلقى أموالاً عنها بالمخالفة لإحكام هذا القانون.</p> <p>(٣) حصل أو سهل الحصول على بيع الوحدات المفترزة على الخريطة بطريق الغش أو التدليس.</p> <p>(٤) لم يسلم المشتريين وحداتهم في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول, أو كانت الوحدات غير مطابقة للمواصفات الفنية التي تم التعاقد على أساسها , أو التي صدرت تراخيص البناء استناداً إليها , أو في حالة اختلاف السعر النهائي للوحدة عن السعر المتفق عليه في العقد مع مراعاة أحكام هذا القانون.</p>
<p>مادة (٣٩) يعاقب بغرامة مساوية للعقوبة لكل من لم يلتزم بقيد التصرفات طبقاً لهذا القانون.</p>	<p>مادة (٣٩) يعاقب بغرامة مساوية للعقوبة لكل من لم يلتزم بقيد التصرفات طبقاً لهذا القانون.</p>
<p>مادة (٤٠) مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يقضى بها قانون آخر , يعاقب بالحبس و بغرامه لا تقل عن ثمن العقار ولا تجاوز ثلاثة أمثال أو بأحد هاتين العقوبتين, كل من توصل بغير حق أو سند قانوني صحيح إلى قيد محرر بالصحيفة العقارية أو السجل العقاري أو شهره بمكتب السجل العيني أو مأمورية الشهر العقاري المختص لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك.</p>	<p>مادة (٤٠) مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يقضى بها قانون آخر , يعاقب بالحبس و بغرامه لا تقل عن ثمن العقار ولا تجاوز ثلاثة أمثال أو بأحد هاتين العقوبتين, كل من توصل بغير حق أو سند قانوني صحيح إلى قيد محرر بالصحيفة العقارية أو السجل العقاري أو شهره بمكتب السجل العيني أو مأمورية الشهر العقاري المختص لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك.</p>