

اضغط  
للاستماعتطوير مصر تدرس  
دخول السوق السعودي  
بمستروعات تتراكة  
الفترة المقبلة3 تحالفات من الخليج  
واسبانيا وفرنسا تتقدم  
للتراكة مع «جي في»  
لتطوير مدينة طربولالأولى تمويل محافظ  
عقارية لشركتين  
بحوالي 750 مليون  
جنيه العام الجاريأحمد أبو هشيمة يتجه لتأسيس شركة للتطوير  
العقاري بالتعاون مع مستثمرين إماراتيين

شركات التمويل العقاري تقدم مذكرة للحصول على ضمانات خاصة بالوحدات تحت الإنشاء

ملخص سريع

الحكومة تخطط  
لتنفيذ 15 مدينة جديدة  
من الجيل الرابعغرفة التطوير تتبند بموافقة  
الرقابة المالية على مقترحات  
تنشيط التمويل العقاريسيطي ايدج تتعاقد مع كاونسل  
ماسترز لتأجير وإدارة نورث  
سكوير بالعلمين الجديدة

لقراءة النشرة اضغط هنا

MOUSA COAST  
PICK YOUR HOME & MOVE-IN NOW

## ضوابط واشتراطات مجلس الوزراء لبيع وحدات مشروعات التطوير العقاري

أصدر الدكتور مصطفى مدبولي، رئيس مجلس الوزراء، أمس، الضوابط والاشتراطات الخاصة ببيع وحدات مشروعات التطوير العقاري لضمان حقوق المشترين، مع إلزام جهات الولاية بإدراجها ضمن مستندات طرح مشروعات التطوير العقاري، وإدراجها أيضاً ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفيما يأتي نستعرض تلك الضوابط.



الوصف	محدودة	صغيرة	متوسطة	كبيرة	قصوى
المساحة	أقل من 50 فدان	من 50 إلى	من 100	من 500	أكثر من
		100 فدان	500 فدان	1000 فدان	1000 فدان

يجوز طرح مرحلة أو أكثر من كل مكون من مكونات المشروع في ذات الوقت مع الالتزام بالضوابط الملزمة لا يجوز الإعلان عن بيع وحدات بأي مشروع قبل الحصول على القرار الوزاري باعتماد المخطط العام

لا يجوز الإعلان عن مرحلة جديدة إلا بعد التأكد بالالتزام بالبرنامج الزمني المعتمد للمرحلة السابق الإعلان عنها يلتزم المطور العقاري بإيداع مبلغ مالي بالحساب البنكي الخاص بالمرحلة تتناسب قيمته مع المساحة

يجوز أن يكون المبلغ «نقدي - شيكات مشروعات سابقة - مسلماة - التسهيلات الائتمانية خطاب ضمان بنكي»

فتح حساب بنكي مستقل للمشروع / المرحلة يتم وضع فيه الإيرادات والمصروفات عند اقتراض المطور يلتزم بفتح حساب مدين والسداد من الحساب الخاص بالإيرادات

المرحلة هي وحدة التعامل على المشروع فيما يخص التصريح ببدء البيع يحق للمطور بيع جزء فقط من المرحلة إذا ما طلب ذلك

الالتزام بالبرنامج الزمني المقدم من المطور والمعتمد من جهة الولاية لتنفيذ المشروع / المرحلة

تحدد القيمة في الحساب على أساس التكلفة الإنتاجية للمرحلة تبعا لمساحة الجزء الذي المطلوب طرحه للبيع



المساحة	محدودة	صغيرة	متوسطة	كبيرة	قصوى
نسبة الإيداع في الحساب	20 %	15 %	10 %	5 %	3 %

يكون مراقب حسابات المطور العقاري مسجل لدى البنك المركزي، أو هيئة الرقابة المالية

يجوز للمطور زيادة نسبة المطروح للبيع داخل المرحلة المصرح له بالبيع بها بحد أقصى 50 % من المطروح

يتم تغذية الحساب من غير المبيعات المطروحة للبيع عند زيادة نسبة المطروح

يلتزم المطور العقاري بوجود المبلغ المحدد بالحساب البنكي كحد أدنى لحين بدء أعمال التنفيذ الإنشائي للمرحلة

إلغاء شرط الحد الأدنى كلياً عند الوصول إلى تنفيذ نسبة إنجاز حتى 30 % من المشروع / المرحلة المطروحة للبيع

بعد بدء التنفيذ يحق للمطور خفض المبلغ بالحساب تنازلياً مع معدلات الإنجاز

يُسلم المطور تقرير مالي نصف سنوي إلى جهة الولاية يكون معتمداً من مراقب حسابات الشركة

التقرير يتضمن المبالغ المحصلة من المشتريين وموقف الصرف على المرحلة

يتم تسليم التقرير خلال 45 يوماً من انتهاء نصف السنة المالية للمراجعة من جهة الولاية

يلتزم المطور العقاري بالاحتفاظ باحتياطي 5 % أو خطاب بنكي لمقابلة الاسترداد

تستنز المبالغ المخصصة للاحتياطي بنسبة وتناسب مع تسليم الوحدات المخصص لها

الإفراج عن المتبقي من الاحتياطي بعد إتمام تسليم المرحلة

## جدول الحد الأدنى للتنفيذ لإلغاء شرط الحساب البنكي

المساحة	محدودة	صغيرة	متوسطة	كبيرة	قصوى
نسبة الإيداع في الحساب	30 %	25 %	20 %	15 %	10 %

عند الإخلال بالالتزامات الواردة بهذه الضوابط يتم إبلاغ المطور رسمياً وإمهاله مدة 6 أشهر لتصحيح المخالفة

عند استمرار المطور في المخالفة يكون لجهة الولاية وقف كافة الموافقات المتعلقة ببدء بيع المرحلة اللاحقة لحين تصحيح المخالفة

يتم الإعلان في وسائل الإعلام عن مخالفات المطور وتوقيع الجزاءات القانونية الواردة بالعقد بين المطور وجهة الولاية

بالنسبة لمبالغ الصيانة فإنه يتم إيداعها بحساب خاص ولا تعتبر من مبالغ المشروع / المرحلة

الزام المطورين العقاريين بإدارة المشروعات التي يتم تنفيذها والقيام بأعمال اتحاد الشاغليين

تسري الضوابط على كافة مشروعات التطوير العقاري السكني والسياحي واستبعاد المقاولات

يراعى عند إنشاء اتحاد المطورين إنشاء صندوق تأمين ضد المخاطر يتم وضع أليات تمويلية وقواعد للصرف منه

يُعمل بتتأن هذه الضوابط على كافة المشروعات

/ المراحل الجديدة.

عند تأخر المطور عن تسليم الوحدة مع التزام جهة الولاية بإصدار التراخيص يمنح عاماً إضافياً للتسليم

إذا تجاوز التأخير المهلة الإضافية يتم ترحيل الأقساط لحين الاستلام بذات المدة بعد الانتهاء من الأقساط المتبقية

إذا تجاوزت مدة التأخير 24 شهراً يكون من حق العميل الاختيار بين ترحيل الأقساط أو استرداد ما تم سداده خلال 3 أشهر من الطلب

تسري اشتراطات التسليم على كافة المشروعات الجاري تنفيذها قبل صدور هذه الضوابط

في حال النص في العقود المبرمة بين المطور والعميل على شروط أفضل لصالح العميل يجب تطبيقها

على المطورين العقاريين المتأخرين حالياً عن التسليم توفيق أوضاعهم خلال 12 شهراً من تاريخ صدور الضوابط

يلتزم المطور في المشروعات الجاري تنفيذها بفتح حساب بنكي للمراحل اللاحقة التي ستسوق

في حالة مخالفة البرنامج الزمني المعتمد أو مدة التنفيذ المحددة مع جهة الولاية يمنح مهلة 6 أشهر للالتزام بالجدول المعتمد