

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جمهورية مصر العربية

رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

مُلحق للجريدة الرسمية

السنة  
١٩٤ هـ

الصادر في يوم الثلاثاء ٢٩ رمضان سنة ١٤٤٢  
الموافق ( ١١ مايو سنة ٢٠٢١ )

العدد ١٠٧  
تابع (أ)



## وزارة التجارة والصناعة

قرار رقم ١٩٨ لسنة ٢٠٢١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية

الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨

### وزير التجارة والصناعة

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ فى شأن تنظيم الصناعة وتشجيعها ؛

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ ؛

وعلى قانون الجهاز المركزى للتنظيم والإدارة الصادر بالقانون رقم ١١٨

لسنة ١٩٦٤ ؛

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأموال

الدولة الخاصة ؛

وعلى قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم ٨٣

لسنة ٢٠٠٢ ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء ؛

وعلى القانون رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٤ بشأن الحد الأقصى للدخول للعاملين بأجر

لدى أجهزة الدولة ؛

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 التى تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون  
رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٥ بإنشاء الهيئة  
العامة للتنمية الصناعية ؛

وبناءً على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

**قرر:**

### **(المادة الأولى)**

يُعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية الصادر  
بالقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ المرافقة لهذا القرار .

### **(المادة الثانية)**

يُلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرافقة لهذا القرار .

### **(المادة الثالثة)**

يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

وزير التجارة والصناعة

**نبيذن جامع**

## اللائحة التنفيذية

### لقانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية

#### الفصل الأول

##### تعريف

##### مادة (١)

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية ، المعنى المبين

قرين كل منها :

الوزارة المختصة : الوزارة المختصة بشئون الصناعة .

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الصناعة .

الهيئة : الهيئة العامة للتنمية الصناعية .

المشروع الصناعى : كل منشأة أو شركة أو محل صناعى أياً كان حجمه ، يقوم بعملية تحويل مادي أو كيميائى للمادة الخام ، أو يجرى عمليات تغيير على أى منتج، بما فى ذلك التجميع أو التصنيف أو التعبئة أو الفرز أو إعادة التدوير ، أو غير ذلك من الأنشطة والعمليات التى يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص .

المناطق الصناعية : المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات ، والموضحة إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية ، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها ، وفقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة .

القانون : قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية الصادر بالقانون رقم ٩٥

لسنة ٢٠١٨ ؛

## الفصل الثانى

### الهيئة العامة للتنمية الصناعية

#### فروع ومكاتب الهيئة

#### مادة (٢)

تتولى الهيئة إنشاء فروع ومكاتب لها على مستوى الجمهورية ، يتوافر فى كل منها عدد كافٍ من الموظفين المؤهلين فى التخصصات المختلفة ، وذلك بما يضمن قيام الهيئة باختصاصاتها المنصوص عليها فى القانون ، بما فى ذلك إتاحة الأراضى الصناعية للمستثمرين وتيسير حصولهم على التراخيص الصناعية .

ويصدر بإنشاء الفرع أو المكتب قرار من مجلس إدارة الهيئة ، بناءً على عرض رئيس الهيئة ، ويحدد القرار الصادر بإنشاء الفرع أو المكتب اختصاصاته وصلاحياته .

#### تنمية المناطق الصناعية

#### مادة (٣)

يضع مجلس إدارة الهيئة ، بناءً على عرض رئيس الهيئة ، السياسة العامة والخطط اللازمة لتنمية المناطق الصناعية ، سواء تلك التى تخضع لولاية الهيئة أو غيرها من جهات الدولة أو القطاع الخاص ، واتخاذ ما يلزم لتنمية المناطق الصناعية الخاضعة لولاية الهيئة وتطويرها مباشرة أو بواسطة تراخيص أو عقود تنمية أو عقود تطوير مع القطاع الخاص .

#### المناطق الصناعية الخاصة

#### مادة (٤)

يضع مجلس إدارة الهيئة ، بناءً على عرض رئيس الهيئة ، الضوابط التى تتيح لشركات القطاع الخاص إقامة وترفيق وإدارة المناطق الصناعية الخاصة ، وتوفير المساحات والأراضى والأماكن اللازمة للمستثمرين فيها ، وذلك بالتنسيق مع جهاز شؤون البيئة والمحافظات وغيرها من جهات الدولة .

## اشتراطات وأكواد المباني المخصصة للأنشطة الصناعية

### مادة (٥)

تباشر الهيئة الصلاحيات المقررة لها باعتبارها الجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم فى تطبيق أحكام القانون المنظم للبناء ، فى المناطق وبالنسبة للمنشآت المنصوص عليها فى المادة (٥) من القانون ، وذلك بمراعاة اشتراطات وأكواد المباني المخصصة للأنشطة الصناعية الصادرة وفقاً لأحكام القانون المنظم لمنح تراخيص المنشآت الصناعية .

### الهيكل التنظيمى للهيئة

### مادة (٦)

يصدر رئيس الهيئة ، بعد اعتماد مجلس إدارة الهيئة ، الهيكل التنظيمى للهيئة ، مبيئاً به التقسيمات التى تتضمنها الهيئة من قطاعات وإدارات مركزية وإدارات عامة ووحدات إدارية ، وذلك بمراعاة القرارات الصادرة من الوزير المختص بتحديد اختصاصات نواب رئيس الهيئة .

### اللوائح المالية والإدارية والموارد البشرية للهيئة

### مادة (٧)

يصدر رئيس الهيئة ، بعد اعتماد مجلس إدارة الهيئة ، اللوائح المالية والإدارية والموارد البشرية للهيئة ، دون التقيد بأحكام القانون المنظم للجهاز المركزى للتنظيم والإدارة والقواعد والنظم المعمول بها فى الهيئات العامة والجهات الحكومية ، وبمراعاة أحكام القانون المنظم للحد الأقصى للدخول للعاملين بأجر لدى أجهزة الدولة ، على أن يتم نشر هذه اللوائح فى الوقائع المصرية ، وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة .

## مقابل الخدمات التى تقدمها الهيئة

### مادة (٨)

يصدر رئيس الهيئة ، بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة ، القرارات اللازمة لتحديد مقابل الخدمات التى تقدمها الهيئة ، ويجب أن يتضمن القرار نوع الخدمة المقدمة والشرائح التى تقسم إليها إن وجدت والمقابل المستحق لأدائها ، على أن يتم نشر هذه القرارات فى الوقائع المصرية ، وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة .  
ولمجلس الإدارة زيادة مقابل الخدمات المشار إليها سنوياً وفقاً لنسبة التضخم المعلنة من الجهة المختصة .

## تشكيل اللجان الدائمة والمؤقتة

### مادة (٩)

لمجلس إدارة الهيئة أن يشكل من بين أعضائه أو من غيرهم لجاناً دائمة أو مؤقتة، يعهد إلى كل منها بأداء مهمة محددة ، على أن تعرض أعمال وتوصيات هذه اللجان على مجلس الإدارة .

## اعتماد قرارات مجلس الإدارة

### مادة (١٠)

تبلغ قرارات مجلس إدارة الهيئة إلى الوزير المختص خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ صدورها للنظر فى اعتمادها ، ولا تصبح هذه القرارات نافذة إلا بعد اعتمادها من الوزير المختص أو بعد مضي أسبوعين على تاريخ إبلاغه بها دون الاعتراض عليها .

## الأنشطة غير الصناعية داخل المناطق الصناعية

### مادة (١١)

يضع مجلس إدارة الهيئة ، بناءً على عرض رئيس الهيئة ، القواعد المنظمة للأنشطة غير الصناعية داخل المناطق الصناعية ، وذلك بما يحقق الغرض من إنشاء

هذه المناطق وتنميتها ، وتعرض هذه القواعد على الوزير المختص لإصدار القرار اللازم فى هذا الشأن .

### الفصل الثالث

صندوق دعم المناطق الصناعية

سياسة وخطط وبرامج الصندوق

#### مادة (١٢)

يضع مجلس إدارة صندوق دعم المناطق الصناعية سياسة وخطط وبرامج الصندوق فى دعم إنشاء وترفيق وتطوير المناطق الصناعية على مستوى الجمهورية ، وذلك بما يحقق خطة التنمية الصناعية للدولة والإجراءات التى تؤدى إلى زيادة قدرة هذه المناطق على جذب الاستثمارات وتشجيع المنافسة فى الداخل والخارج .

نسبة فائض موازنة الهيئة التى تؤول للصندوق

#### مادة (١٣)

يحدد مجلس إدارة الهيئة ، بناءً على عرض رئيس مجلس الإدارة النسبة المقترحة من قيمة فائض موازنة الهيئة التى تؤول إلى الصندوق سنويًا ، وذلك فى ضوء الموارد المتاحة وخطة الصندوق فى دعم المناطق الصناعية ، ويعرض هذا المقترح على الوزير المختص للنظر فى إقراره .

### الفصل الرابع

التصرف فى العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية

حصر العقارات المخصصة لإقامة المشروعات الصناعية

#### مادة (١٤)

تلتزم الجهات صاحبة الولاية بعد التنسيق مع الجهات المختصة والمركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة ، بموافاة الهيئة بخرائط تفصيلية محددًا عليها



جميع العقارات الخاضعة لولايتها والمخصصة لإقامة مشروعات صناعية لإدراجها فى الخريطة الصناعية ، بالإضافة إلى قاعدة بيانات كاملة تتضمن الموقع والمساحة والشروط البنائية المقررة والسعر التقديرى وحالة المرافق والأنشطة الصناعية الملائمة لطبيعتها وأسلوب التصرف فيها ، وللهيئة طلب أى بيانات أخرى لازمة من الجهات صاحبة الولاية أو غيرها لوضع الخريطة الصناعية .

وتعمل الهيئة مع الجهات صاحبة الولاية على إنشاء البنية الأساسية للربط الإلكتروني فيما بينهم وبين الهيئة ، وذلك بما يسمح بسرعة تبادل البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقارات المخصصة لإقامة المشروعات الصناعية .

#### تحديث بيانات العقارات المخصصة لإقامة مشروعات صناعية

#### مادة (١٥)

يتم تحديث البيانات المنصوص عليها فى المادة السابقة بشكل دورى كل ستة أشهر أو بناءً على طلب الهيئة ، وفى حالة إدخال أى تعديلات على البيانات المشار إليها من قبل الجهة صاحبة الولاية ، يتعين على هذه الجهة إخطار الهيئة بالتعديلات التى أجرتها خلال شهر من تاريخ حدوثها ، وللهيئة فى ضوء ذلك تقدير مدى أهمية طلب تحديث شامل لهذه البيانات قبل الموعد الدورى المقرر .

#### خطة التنمية الصناعية

#### مادة (١٦)

تقوم الهيئة بمراجعة الخرائط والبيانات المرسله إليها من الجهات صاحبة الولاية فى ضوء خطة التنمية الصناعية للدولة ، وفى حالة وجود تعارض يتم التنسيق مع الجهة صاحبة الولاية لتوحيد الخرائط والبيانات الخاصة بالعقارات المخصصة لإقامة المشروعات الصناعية .

وتقوم الهيئة وفقاً للمراجعة السنوية لخطة التنمية الصناعية للدولة ، وبناءً على تحقيق معدلات الإنجاز المخطط لها وبالتنسيق مع الجهة صاحبة الولاية ، برفع قائمة للوزير المختص بالعقارات المطلوب نقل ملكيتها أو الولاية أو الإشراف عليها إلى الهيئة لعرضها على مجلس الوزراء للموافقة عليها ، وذلك تمهيداً لاستصدار قرار من رئيس الجمهورية فى هذا الشأن .

### تكامل الخريطة الصناعية والاستثمارية

#### مادة (١٧)

تقوم الهيئة بالتنسيق مع الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بالتأكد من تكامل الخريطة الصناعية والخريطة الاستثمارية وعدم وجود تعارض بينهما فى عرض فرص الاستثمار الصناعى على المستثمرين ، ومتابعة التحديث الدائم بين الخريطين عن طريق الربط الإلكتروني أو التحديث الدورى كل ستة أشهر .

### قواعد وضوابط التصرف فى العقارات المخصصة

#### لإقامة المشروعات الصناعية

#### مادة (١٨)

يضع مجلس إدارة الهيئة ، بناءً على عرض رئيس الهيئة ، القواعد والضوابط المنظمة للتصرف فى العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بغرض إقامة المشروعات الصناعية ، وذلك مع مراعاة القواعد الخاصة ببعض العقارات الواقعة فى المناطق الجغرافية التى تنظمها قوانين خاصة . وتلتزم الجهات صاحبة الولاية بالقواعد والضوابط المشار إليها فى الفقرة السابقة ، عند التصرف فى العقارات الخاضعة لولايتها لأغراض إقامة المشروعات الصناعية ، وإخطار الهيئة ببيان مفصل بالعقارات التى سيتم التصرف فيها وطريقة إجراءات التصرف ، وذلك قبل الموافقة على طلب التخصيص .

## إتاحة المعلومات

### مادة (١٩)

تتولى الهيئة ، من خلال موقعها الإلكتروني ، إعلان ونشر ما يلى :

١ - الخرائط والبيانات الخاصة بالعقارات الشاغرة لدى الهيئة أو لدى الجهات صاحبة الولاية ومواصفات هذه العقارات وكيفية التعامل عليها .

٢ - قائمة بالأراضى الصناعية التى تم التصرف فيها خلال السنة ، سواء كانت هذه الأراضى خاضعة لولاية الهيئة أو لولاية جهة إدارية أخرى ، على أن تتضمن هذه القائمة موقع الأرض وأبعادها بدقة ونوع النشاط الصناعى المقام عليها وموقف المشروع ، وغير ذلك من البيانات والمعلومات التى ترى الهيئة تضمينها بالإعلان .

٣ - قائمة بالأراضى والعقارات المخصصة سنوياً لأغراض التنمية الصناعية ، سواء كانت هذه الأراضى والعقارات خاضعة لولاية الهيئة أو لولاية جهة إدارية أخرى بالتنسيق مع الجهة صاحبة الولاية .

٤ - القواعد والضوابط المنظمة للتصرف فى العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بغرض إقامة المشروعات الصناعية ، وأى تحديث يتم عليها بصفة دورية .

### الإتابة فى التصرف فى العقارات المخصصة

### لإقامة المشروعات الصناعية

### مادة (٢٠)

يجوز للجهات صاحبة الولاية أن تنيب الهيئة فى التصرف فى العقارات الخاضعة لولايتها لأغراض إقامة المشروعات الصناعية ، وذلك بموافقة السلطة المختصة فى الجهتين ، على أن تؤول حصيلة التصرف فى هذه العقارات إلى الجهة صاحبة الولاية .

وتسرى على التصرف فى الحالة المشار إليها فى الفقرة السابقة أحكام التصرف المنصوص عليها فى القانون وهذه اللائحة .

### صور التصرف فى العقارات المخصصة لإقامة المشروعات الصناعية

#### مادة (٢١)

يكون التصرف فى العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية طبقاً للأحكام والضوابط والإجراءات المنصوص عليها فى القانون وهذه اللائحة ، بعد التأكد من عدم وجود أى نزاع جدى بشأنها ، وبمراعاة خطة التنمية الصناعية للدولة وحجم المشروع الصناعى وطبيعة نشاطه وقيمة الأموال المستثمرة فيه .

وتلتزم كل من الهيئة والجهة صاحبة الولاية على العقار بإخطار كل منهما للآخر بالتعاملات الجديدة على العقارات المدرجة بالخريطة الصناعية خلال ثلاثة أيام عمل على الأكثر ، ويعتبر التعامل جدياً متى قدم فى شأنه طلب رسمى مرفقاً به كامل المستندات المطلوبة .

#### مادة (٢٢)

يجوز التصرف فى العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية أو التوسع فيها بإحدى الصور الآتية :

- ١ - البيع .
- ٢ - الإيجار .
- ٣ - الترخيص بالانتفاع .
- ٤ - الإيجار المنتهى بالتملك .
- ٥ - المشاركة بهذه العقارات فى المشروعات الصناعية فى الأحوال التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء .

ويكون التصرف إما بناءً على طلب صاحب الشأن أو إعلان أو دعوة من الهيئة وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة .

### التصرف بناءً على طلب المستثمر

#### مادة (٢٣)

يجوز لصاحب الشأن أن يتقدم إلى الهيئة أو أى من مكاتبها أو فروعها بطلب توفير عقارات من أملاك الدولة الخاصة لإقامة مشروع صناعى أو التوسع فيه ، وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض ، ورقياً أو إلكترونياً ، على أن يبين فى الطلب الغرض والمساحة والمكان الذى يرغب فى إقامة المشروع عليه .

ويعد فى الهيئة سجل إلكترونى تدون فيه الطلبات المشار إليها بحسب الموقع المطلوب والغرض من النشاط ، ويعطى صاحب الشأن إيصالاً يفيد استلام الطلب .

#### مادة (٢٤)

يكون التصرف فى العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية، بناءً على طلب المستثمر ، وفقاً للقواعد والضوابط والإجراءات التى يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة ، وذلك مع مراعاة ما يأتى :

- ١ - أن يتخذ المشروع شكل شركة مساهمة مصرية لا يقل رأسمالها المصدر عن (٢٥٪) من التكلفة الاستثمارية للمشروع .
- ٢ - أن يكون نشاط المشروع ضمن أولويات خطة التنمية الصناعية .
- ٣ - أن تكون الأولوية للمشروعات كثيفة العمالة .
- ٤ - أن يستخدم المشروع تكنولوجيا حديثة لتوفير استهلاك الطاقة والتعامل مع الموارد الطبيعية والتخلص من النفايات الصناعية .
- ٥ - أن يهدف المشروع إلى سد فجوة استهلاكية أو تقليص الفجوة الاستيرادية لمنتج معين .

### مادة (٢٥)

تتولى لجنة البت المشكلة طبقاً لحكم المادة (٣٢) من القانون عرض العقارات المتوفرة لدى الهيئة أو لدى الجهات صاحبة الولاية التى تلائم النشاط الصناعى لصاحب الشأن ، مع بيان طبيعة العقار والاشتراطات المتعلقة به وما إذا كان مزوداً بالمرافق وطريقة التصرف فيه ومقابل ذلك وغيرها من الاشتراطات والبيانات اللازمة . وعلى اللجنة دراسة طلب التخصيص المقدم من صاحب الشأن والبت فيه خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب ، ويكون التصرف فى هذه الحالة بإحدى الصور المنصوص عليها فى المادة (٢٣) من القانون .

### مادة (٢٦)

لا يجوز أن تزيد العقارات التى يتم التصرف فيها خلال السنة بناءً على طلب أصحاب الشأن على النسبة التى يصدر بتحديددها قرار من مجلس إدارة الهيئة سنوياً من إجمالى العقارات التى تم طرحها وتخصيصها فعلياً فى السنة السابقة على التخصيص .

### مادة (٢٧)

ترفع لجنة البت تقريراً لرئيس الهيئة ، يتضمن الرأى الذى انتهت إليه بالنسبة لطلب التخصيص سواء بالموافقة أو الرفض خلال مدة أقصاها سبعة أيام عمل من تاريخ انتهاء المدة المحددة للبت فى الطلب ، وذلك للنظر فى اعتماد التخصيص إذا كانت مساحة العقار محل التصرف لا تتجاوز (٢٠٠,٠٠٠) م<sup>٢</sup> أو العرض على مجلس إدارة الهيئة فيما زاد على هذا الحد .

وفى حالة ما إذا كانت مساحة العقار محل التصرف لا تتجاوز (٢٠٠,٠٠٠) م<sup>٢</sup> لا يكون رأى اللجنة نافذاً إلا بعد اعتماده من رئيس الهيئة أو بعد مضى سبعة أيام

عمل على تاريخ إبلاغه به دون الاعتراض عليه ، وفى جميع الأحوال يتعين أن يكون قرار رئيس الهيئة برفض اعتماد رأى اللجنة مسيئاً .

### الإعلان عن العقارات المخصصة لإقامة مشروعات صناعية

#### مادة (٢٨)

يكون الإعلان عن العقارات المخصصة لإقامة مشروعات صناعية من خلال النشر فى جريدة يومية واسعة الانتشار وغيرها من وسائل النشر المناسبة بما فيها الإعلان على الموقع الإلكتروني للهيئة ، ويجب أن يتضمن الإعلان بياناً وافياً عن العقارات المطروحة ومواقعها وآخر موعد لتقديم الطلبات وغيرها مما يلزم لتحقيق الغرض من الإعلان ، وفى جميع الأحوال يجب ألا تقل مدة تقديم الطلبات عن خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان .

وتعد الهيئة قبل الإعلان كراسة خاصة بمستندات الطرح، تشمل الشروط العامة والخاصة ودراسات الجدوى الفنية والاقتصادية المطلوبة والبيانات الأساسية للعقارات المطروحة وأسعارها وصور التصرف فيها وطريقة السداد وغيرها من البيانات التى ترى الهيئة ضرورة تضمينها فى الكراسة ، ويتم الحصول على هذه الكراسة من الهيئة بعد سداد قيمتها .

وتسرى الأحكام المتقدمة فى حالة قيام الهيئة بتوجيه الدعوة لإقامة مشروعات صناعية فى مناطق ومجالات محددة لأغراض متصلة بالتنمية .

#### مادة (٢٩)

يجوز للهيئة بعد موافقة مجلس الإدارة أن تطرح بعض العقارات الخاضعة لولايتها لإقامة مشروعات صناعية فى مناطق ومجالات محددة لأغراض تتصل بتنمية المشروعات الصناعية المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر .

## إجراءات التخصيص

### مادة (٣٠)

يقدم طلب تخصيص العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية إلى الإدارة المختصة بالهيئة أو أحد فروعها أو مكاتبها ، على النموذج المرفق بكراسة الاشتراطات الخاصة بمستندات الطرح المعد لهذا الغرض ، ويقيد الطلب فى السجل المعد لذلك ، ويعطى الطالب إيصالاً يتضمن رقم وتاريخ وساعة تقديم الطلب .

### مادة (٣١)

يلتزم الطالب عند تقديم طلب التخصيص بأداء المبلغ الذى تحدده الهيئة بحسب موقع العقار ومساحته كتأمين لجدية الطلب ، وفى حالة الموافقة المبدئية على الطلب يلتزم الطالب باستكمال مقدم الثمن بما لا يقل عن (٢٥٪) من القيمة الإجمالية للأرض ، وذلك خلال المدة التى تحددها الهيئة بما لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطالب بالموافقة المبدئية على عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب مصحوب بعلم الوصول ، ويسدد الباقي على أقساط سنوية لمدة أربع سنوات مضافاً إليها سعر الفائدة المعلن من البنك المركزى وقت السداد .

ويرد تأمين جدية طلب التخصيص كاملاً فى حالة عدم الموافقة على الطلب أو إذا عدل الطالب عن طلبه قبل البت فيه .

ويجوز للهيئة تعديل نظام السداد بما يتفق وحجم المشروع الصناعى والمساحة المخصصة له .

## البيع

### مادة (٣٢)

يكون التصرف بالبيع فى العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية أو التوسع فيها إلى المستثمرين الذين تتوافر فيهم الشروط الفنية والمالية التى تحددها



الهيئة، ولا تنتقل ملكية العقارات إلى المستثمر فى هذه الحالة إلا بعد سداد كامل الثمن وبدء الإنتاج الفعلى، وذلك طبقاً للشروط التى تحددها الهيئة والواردة بكراسة الاشتراطات المعدة لهذا الغرض .

وتسرى ذات الأحكام السابقة على أحوال الإيجار المنتهى بالتملك .

### الإيجار

#### مادة (٣٣)

يجوز التصرف فى العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الصناعية بنظام الترخيص بالانتفاع بمقابل، بشرط ألا تزيد مدة الترخيص بالانتفاع على خمسين عاماً قابلة للتجديد، طالما كان المشروع مستمراً فى نشاطه، ودون أن يخل ذلك بحق الجهة صاحبة الولاية فى تعديل قيمة مقابل الانتفاع عند التجديد .

ويحدد مجلس إدارة الهيئة، بناءً على عرض رئيس الهيئة، الشروط الفنية والمالية التى يجب توافرها فى المستثمرين الذين يجوز التصرف لهم بنظام الترخيص بالانتفاع بمقابل .

وتسرى ذات الأحكام السابقة على أحوال التصرف بطريق التأجير .

### المشاركة

#### مادة (٣٤)

يجوز للجهات صاحبة الولاية أن تشترك فى المشروعات الصناعية بالعقارات

كحصة عينية ضمن رأسمال شركة المشروع، وذلك وفقاً للأوضاع والضوابط الآتية :

- ١ - أن تتخذ شركة المشروع شكل شركة مساهمة مصرية .
- ٢ - أن يتم تقدير قيمة الحصة العينية من خلال لجنة التسعير المنصوص عليها فى المادة (٣١) من القانون، على أن يعتمد تقرير التقييم من السلطة المختصة فى الجهة صاحبة الولاية .

كما يجوز للجهات صاحبة الولاية المشاركة بالعقار فى المشروع من خلال إحدى

الصور الآتية :

- ١ - نظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) .
- ٢ - نظام الشراكة مقابل الانتفاع طويل الأجل .
- ٣ - البناء والتشغيل ونقل الملكية BOT «Build, Operate, Transfer»
- ٤ - البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية «Build Own, Operate, Transfer» BOOT

Transfer» BOOT

- ٥ - الشراكة بنسبة من إيرادات المشروع .
- وفى جميع الأحوال يتعين موافقة مجلس الوزراء على أى من حالات المشاركة المشار إليها فى المشروع الصناعى .
- ويجب أن يحدد فى الإعلان عن المشاركة نوعها وطبيعة العقار وطبيعة النشاط المراد إقامته على العقار .
- وتكون المشاركة بالعقار بناءً على دعوة أو إعلان من الهيئة بالتنسيق مع الجهات صاحبة الولاية .

### التصرف بغرض التنمية الصناعية

#### مادة (٣٥)

يجوز لأغراض التنمية الصناعية وفى المناطق التى يصدر بتحديددها قرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص ، طبقاً للخريطة الصناعية ، التصرف بدون مقابل أو بمقابل رمزى فى العقارات المملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة للمصنعين الذين تتوافر فيهم الشروط الفنية والمالية التى يتم تحديدها بقرار من مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص .

### مادة (٣٦)

يكون التصرف بدون مقابل أو بمقابل رمزى فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة بطريق البيع أو الإيجار أو الترخيص بالانتفاع أو الإيجار المنتهى بالتملك .

وفى جميع الأحوال ، يلتزم المستثمر بتقديم ضمان نقدى أو ما يقوم مقامه إلى جهة التصرف بما لا يزيد على خمسة فى المائة (٥٪) من قيمة التكاليف الاستثمارية للمشروع خلال خمسة عشر يوم عمل تبدأ من تاريخ إعلانه بخطاب مصحوب بعلم الوصول بتوافر الشروط الفنية والمالية فى شأنه ، وذلك وفقاً للضوابط الآتية :

بالنسبة للمشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر: تقديم خطاب ضمان

أو ما يقوم مقامه بنسبة (٥ ، ٢٪) من قيمة التكاليف الاستثمارية للمشروع .

بالنسبة للمشروعات الأخرى : تقديم خطاب ضمان أو ما يقوم مقامه بنسبة (٥٪)

من قيمة التكاليف الاستثمارية للمشروع .

ويودع الضمان لدى جهة التصرف بالشكل الذى يتفق مع طبيعة الضمان ، وذلك

بموجب إيصال رسمى مثبتاً به رقم الطلب وتاريخ الإيصال ولا تحسب فائدة على

هذا المبلغ ، كما تقبل الشيكات المعتمدة من المصارف المسحوبة عليها ، وكذلك

المسحوبة على مصارف الخارج بشرط التأشير عليها بالقبول من أحد المصارف

المعتمدة بالداخل ، ويسترد الضمان بعد مرور ثلاث سنوات على بدء الإنتاج الفعلى

شريطة التزام المستثمر بشروط التصرف .

وفى حالة عدم إتمام التعاقد لسبب يرجع إلى المستثمر يرد إليه الضمان المشار

إليه بعد خصم أى مصاريف إدارية تكون قد تكبدتها الهيئة أو الجهة الإدارية المعنية

دون حاجة إلى اتخاذ أى إجراءات قضائية .

## التزام

### مادة (٣٧)

يكون التزام بين المستثمرين الصناعيين فى أى من الحالات الآتية :

- ١ - زيادة عدد طلبات التخصيص عن قطع الأراضى الصناعية المتوفرة للنشاط الصناعى وقت الطلب بمراعاة وحدة النشاط النوعى .
- ٢ - زيادة عدد طلبات التخصيص عن عدد المشروعات أو التراخيص المعلن عنها .
- ٣ - زيادة المشروعات المتماثلة فى طبيعة الاستثمار الصناعى وحجمه عن المساحات المتاحة فى المنطقة المستهدفة بالاستثمار الصناعى .

### مادة (٣٨)

- عند التزام طلبات المستثمرين الصناعيين بالتعامل على العقارات اللازمة لإقامة مشروعات صناعية ، تكون المفاضلة بين من استوفى الشروط الفنية والمالية اللازمة للنشاط الصناعى بنظام النقاط وفقاً للأسس الآتية كلها أو بعضها :
- ١ - المواصفات الفنية للمشروع خاصة التكنولوجيا المستخدمة ومدى حدايتها .
  - ٢ - الخبرة السابقة أو الشهرة العالمية .
  - ٣ - قدرة المشروع على توفير النقد الأجنبى سواء من خلال تصدير منتجاته للخارج أو توفير بديل محلى لمنتج يتم استيراده من الخارج .
  - ٤ - التكاليف الاستثمارية المتوقعة للمشروع .
  - ٥ - العرض المالى المقدم وأسلوب السداد .
- وفى حالة تعذر المفاضلة بين المتزاممين بنظام النقاط المشار إليه ، تجوز المفاضلة بينهم وفقاً لأعلى سعر يقدم منهم .
- وفى جميع الأحوال يجب أن يتضمن الإعلان أو الدعوة بياناً بالأسس التى تتم المفاضلة بين المتزاممين بناءً عليها .

## التسعير

### مادة (٣٩)

تختص اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٣١) من القانون بتقدير ثمن البيع أو القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع للعقارات المخصصة لإقامة المشروعات الصناعية، وفى حالة خضوع هذه العقارات لولاية جهة إدارية أخرى ، فيتعين على الجهة صاحبة الولاية موافاة اللجنة بالمعلومات والبيانات التى تمكنها من إتمام أعمالها .

ويتم إجراء التقدير بمعرفة الهيئة مباشرة قبل الإعلان أو الدعوة لإقامة مشروعات صناعية أو لدى تقدم المستثمر بطلب تخصيص عقار معين لإقامة نشاط صناعى عليه .

### مادة (٤٠)

تستمر صلاحية تقدير ثمن البيع أو القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع لمدة سنة من تاريخ تسليمه للهيئة أو الجهة صاحبة الولاية ، وذلك مالم تطرأ تغييرات اقتصادية تؤثر على هذا التقييم .

وتحدد بقرار من مجلس إدارة الهيئة الأتعاب التى تستحقها الهيئة نظير عملية التقدير إذا كانت العقارات خاضعة لولاية جهة إدارية أخرى ، على أن يتم سداد هذا المقابل من الجهة صاحبة الولاية عند إتمام إجراءات التقدير .

## لجان البت

### مادة (٤١)

تتولى اللجان المشكلة طبقاً لحكم المادة (٣٢) من القانون دراسة الطلبات المقدمة من المستثمرين ، للتحقق من مدى توافر الشروط الفنية والمالية الموضوعة

سلفاً من جانب الهيئة بالتنسيق مع الجهة صاحبة الولاية ، على أن يتم البت فى هذه الطلبات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ ورود الرأى الفنى من الإدارة المختصة بالهيئة أو الجهة صاحبة الولاية ، وتعتمد توصيات هذه اللجان من رئيس الهيئة ، ويخطر بالقرار الصادر فى الطلب الجهة صاحبة الولاية ، والمستثمر بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو عن طريق الوسائل الأخرى التى يتم الاتفاق بشأنها مع المستثمر عند تقديم طلب تخصيص العقار وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض ، على أن يتضمن الإخطار الإجراءات اللازمة لإتمام عملية التعاقد . ويتم الإعلان عن أسماء المستثمرين الذين تم التخصيص لهم على الموقع الإلكتروني للهيئة ، بالإضافة إلى وسائل الاتصال المشار إليها .

### تحصيل مقابل التصرف

#### مادة (٤٢)

تتولى الهيئة تحصيل الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع لحسابها أو لحساب الجهة صاحبة الولاية بحسب ما إذا كانت العقارات التى تم التصرف فيها خاضعة لولاية الهيئة أو لولاية جهة إدارية أخرى ، وذلك نقداً أو بشيكات أو بأية وسيلة دفع إلكترونى .

ويحدد مجلس إدارة الهيئة بقرار منه المقابل الذى تستحقه الهيئة نظير الخدمات التى تؤديها للجهات صاحبة الولاية فيما يتعلق بالتصرف فى العقارات الخاضعة لولايتها .

### نماذج العقود

#### مادة (٤٣)

يتولى رئيس الهيئة عرض نماذج مشروعات عقود التصرف فى العقارات بصورها المختلفة أو أى تعديلات تطرأ عليها لاعتمادها من مجلس إدارة الهيئة بعد مراجعتها من مجلس الدولة ، وتكون هذه النماذج أساساً للتعاقد بين المستثمر والهيئة .

وتشكل بقرار من رئيس الهيئة لجنة برئاسة أحد القانونيين المتخصصين من داخل الهيئة أو خارجها وعضو فنى وعضو مالى ، تتولى إعداد وتحريز العقد فى كل حالة وفقاً للنماذج المشار إليها فى الفقرة السابقة .

### تغيير الغرض

#### مادة (٤٤)

يلتزم المستثمر بالغرض الذى تم التصرف فى العقار من أجله ، ولا يجوز له تغيير الغرض المنصوص عليه فى العقد إلا بعد الموافقة الكتابية من الهيئة ، وذلك فى الأحوال التى تسمح فيها طبيعة العقار وموقعه بهذا التغيير ، وبشرط الحصول على موافقة كافة الجهات المعنية على هذا التغيير ، على أن يسدد المستثمر ما لا يقل عن ( ٥٠٪ ) من الفارق بين القيمة التى تحصل بها على العقار والقيمة السوقية فى تاريخ تقديم الطلب وفقاً لما تحدده اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٣١) من القانون .

وتلتزم الهيئة بالرد على طلب المستثمر سواء بالقبول أو الرفض وأسباب القبول أو الرفض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب ، وإخطار المستثمر بذلك ، ويعتبر عدم الرد خلال المدة المحددة رفضاً للطلب .

وللمستثمر التظلم من هذا القرار أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٣٦) من القانون .

### تعديل البرنامج الزمنى

#### مادة (٤٥)

يتعين على المستثمر الالتزام بمراحل البرنامج الزمنى المحدد لتنفيذ المشروع ، والحصول على كافة التراخيص والموافقات والبدء فى التشغيل الفعلى للمشروع فى الموعد المتفق عليه بحسب شروط التعاقد .

ويجوز بناءً على موافقة كتابية من الهيئة ، وفى ضوء المبررات التى يقدمها المستثمر ، منحه مهلة إضافية لإتمام تنفيذ المشروع ، وذلك فى الحالات وبالشروط وبعد سداد التكاليف المعيارية التى يصدر بتحديدھا قرار من مجلس إدارة الهيئة .

### فسخ العقد واسترداد العقار

#### مادة (٤٦)

فى تطبيق حكم البند رقم (٦) من المادة (٣٥) من القانون ، تتمثل المخالفات

الجوهرية التى يترتب عليها فسخ العقد امتناع المستثمر دون سند عن الآتى :

- ١ - إزالة المبانى المنشأة بالمخالفة للضوابط والرسومات التنفيذية المعتمدة لإقامة المشروع الصناعى المنصوص عليها بينود العقد .
- ٢ - البدء فى الإنتاج الفعلى للمشروع خلال المدة المنصوص عليها بينود العقد أو الالتزام بالبرنامج الزمنى .

#### مادة (٤٧)

تتولى الهيئة من خلال موظفيها المختصين متابعة مراحل تنفيذ البرنامج الزمنى لإقامة منشآت المشروع الصناعى ، وتقديم تقارير دورية لرئيس الهيئة بما تسفر عنه أعمال المتابعة من مخالفات .

وفى حالة وجود مخالفات يتم إنذار المتعاقد بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على عنوانه المبين فى العقد بإزالة أسباب المخالفة فى موعد أقصاه ثلاثون يوماً من تاريخ الإنذار ، وإلا قامت الهيئة بفسخ العقد وسحب العقار من المستثمر مع تحميله المصروفات اللازمة لذلك .

ويكون استرداد العقار بموجب قرار مسبب من رئيس الهيئة ، ويتم إخطار المستثمر بهذا القرار بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وله التظلم من هذا القرار طبقاً للإجراءات المقررة بالقانون وهذه اللائحة .



### مادة (٤٨)

يتعين على صاحب الشأن فى حالة إلغاء التخصيص أن يقوم بإزالة جميع المنشآت التى يكون قد أقامها خلال سستين يوماً من تاريخ إخطاره بذلك ، وإلا قامت الهيئة بإزالتها على نفقته ، وفى جميع الأحوال لا ترد أى مستحقات لصاحب الشأن إلا بعد الانتهاء من إزالة هذه المنشآت وإعادة الحال إلى ما كانت عليه .  
ويجوز للهيئة الإبقاء على المنشآت التى أقيمت على الأرض طبقاً لقواعد الالتصاق بحسن نية المنصوص عليها فى القانون المدنى .

### التنازل عن العقار

### مادة (٤٩)

يحظر التنازل عن العقار أو جزء منه ، قبل انتقال الملكية إلى المستثمر ، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة فى الحالات وبالشروط التى يضعها مجلس إدارة الهيئة .  
ويعد تنازلاً كل إجراء من شأنه نقل ملكية العقار أو جزء منه بمقابل أو بدون مقابل أو منح حق الانتفاع به أو تعديل حصص الشركاء فى شركة المشروع أو الدخول بالعقار كحصة عينية فى رأس مال شركة أخرى .

### مادة (٥٠)

يُشترط لقبول طلبات التنازل عن العقارات المخصصة لإقامة المشروعات

---

الصناعية ما يلى :

١ - الحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة لإقامة المشروع والبدء فى تشغيله فعلياً .

- ٢ - سداد كامل ثمن الأرض ، والتكاليف المعيارية التى يقررها مجلس إدارة الهيئة نظير التنازل .
- ٣ - التزام المتنازل إليه بالعرض المخصص له العقار والبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع .
- ٤ - التزام المتنازل إليه بتنفيذ كافة الالتزامات القانونية والتعاقدية الخاصة بالمتنازل .

### المطور الصناعى

#### مادة (٥١)

يجوز للهيئة أن تطرح للمطورين الصناعيين بعض الأراضى الصناعية الخاضعة لولايتها أو لولاية أى جهة إدارية أخرى بالتنسيق مع الجهة صاحبة الولاية ، وفقاً لعقود تسمى «عقود المطور الصناعى» ، تتولى الهيئة إعداد النماذج الخاصة بها وتعتمد من مجلس إدارتها .

#### مادة (٥٢)

تتولى شركة المطور الصناعى تطوير وترفيق وإدارة وترويج المنطقة الصناعية المخصصة لها وإدارتها والتصرف فيها للمستثمرين الصناعيين بالأسعار ووفقاً للشروط التى يتم الاتفاق عليها مع الهيئة فى عقد المطور الصناعى .

#### مادة (٥٣)

تضع الهيئة كراسة خاصة بمستندات الطرح للمطورين الصناعيين تشمل الشروط العامة والخاصة ودراسات الجدوى الفنية والاقتصادية المطلوبة والبيانات الأساسية للمنطقة المطلوب تنميتها وتطويرها وصور التصرف فيها وطريقة السداد وقواعد المفاضلة فى حالة التزام .

### مادة (٥٤)

تلتزم شركة المطور الصناعى بالبرنامج الزمنى الذى تضعه الهيئة لإقامة وتشغيل المنطقة الصناعية ، سواء فيما يتعلق بأعمال التعاقدات والمشتريات للخدمات والبنية التحتية أو أعمال التشييد والبناء والبيع أو تشغيل المرافق والخدمات .

### مادة (٥٥)

يتعين أن تتوافر فى الشركات التى تباشر نشاط المطور الصناعى

الشروط التالية :

- ١ - أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة مصرية .
- ٢ - ألا يقل رأسمال الشركة المصدر عن القيمة التى تحددها كراسة الطرح بحسب مساحة وموقع المنطقة المطلوب تنميتها وتطويرها .
- ٣ - أن يكون من بين أغراض الشركة تنمية وتطوير المناطق الصناعية.
- ٤ - أن يتوافر فى القائمين على إدارة الشركة الخبرة والكفاءة اللازمة لعملها .

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢١

---

١٠٥٩ - ٢٠٢١/٥/١٨ - ٢٠٢٠/٢٥٨٦٧