



مؤتمر الإسكان  
العربي الرابع  
Fourth Arab Housing Conference



# السجل العلمي لمؤتمر الإسكان العربي الرابع

23-21 ربيع الأول 1438 هـ الموافق 20-22 ديسمبر 2016 المملكة العربية السعودية - الرياض



إعداد  
اللجنة العلمية للمؤتمر  
الإدارة العامة للتعاون الدولي  
الإصدار رقم ( ٢ )

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ورقة العمل السادسة :

اسس تحديد الحصة العينية للوحدات السكنية حال المشاركة مع القطاع الخاص دراسة حالة واقعية "مدينتي "

م/ محمد انور سيد هلال م/ بهاء خميس يونس عبد السلام

### ملخص ورقة العمل :

#### تمهيد :-

نال موضوع الشراكة بين القطاع الخاص والعام اهتماما كبيرا من قبل الحكومات في مختلف انحاء العالم بعد ان اتضح ان نجاح عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية يعتمد علي حشد كافة امكانيات المجتمع من طاقات وموارد وخبرات سواء من القطاع الخاص او العام لتشارك في تنظيمات مؤسسية تتولي انشاء وتشغيل المشاريع بمختلف انواعها .

ولا يعتمد نجاح الشراكة علي التشريعات والانظمة فحسب وانما لابد من خلق روابط بينها وبين الجوانب الحكومية فكلاهما له ابعاد متعددة ذات جوانب ادارية وقانونية واقتصادية تلتقي في نقطة واحدة مشتركة مستندة الي مبادئ الشفافية والافصاح والمساءلة والحقوق المتساوية لاصحاب المصلحة وتحديد المسؤوليات من اجل رفع كفاءة استخدام الموارد وتعزيز القدرة التنافسية وجذب مصادر التمويل والتوسع في اقامة المشاريع لخلق فرص عمل جديدة ودعم الاستقرار الاقتصادي

#### أهداف البحث:-

يهدف هذا البحث إلى دراسة امكانية الاستفادة من الموارد الطبيعية الموجودة لدي الجهات الادارية والتمثلة في الاراضي وامكانية الدخول بحصص عينية من الوحدات السكنية نظير ثمن الارض المراد اقامة المشروع عليها المشكلة العامة للبحث :-

عدم وجود قواعد تنظم المشاركة بحصص عينية في مشروعات الاسكان

#### هيكلية للبحث:-

تم تقسيم البحث الي عدة اجزاء كالتالي :-

الجزء الاول : - القاء الضوء علي الشراكة من حيث التعريف الفائدة ... الخ

الجزء الثاني :- الحصص العينية ومفهومها وانواعها ... الخ

الجزء الثالث:- دراسة حالة واقعية وهي التجربة المصرية في مشروع مدينتي

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ورقة العمل :

**تعريف الشراكة :-** الشراكة هي العقد الذي بمقتضاه يلتزم اثنان او اكثر بالمشاركة فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال او عمل لتقسيم ما ينتج عن المشروع من ربح او خسارة فالشركة اذن تعتمد على نية المشاركة بين الشركاء وتقديم الحصة اللازمة لتكوين الشركة ورأس مالها .

يتبين من التعريف ان مفهوم الشراكة مفهوم حديث، متعدد الأوجه، ذو أهمية متزايدة، وهو مرتبط بأبعاد عديدة يبرز منها البعد الإداري والتنظيمي والتعاوني والاقتصادي والاجتماعي والقانوني.

### اهداف الشراكة مع القطاع الخاص :-

- تنفيذ مشروعات الاستثمار في الوقت المحدد و بالميزانية المحددة .
- إدخال الابتكارات على تصميم المشروع
- نقل المخاطر التي يمكن إدارتها أفضل بواسطة القطاع الخاص ( التصميم و الإنشاء و التمويل و الصيانة ) بعيدا عن الموارد المحدودة للحكومة .

### مبررات الشراكة بين القطاع العام و الخاص :

تعتبر شراكة القطاعين العام والخاص نموذجاً متطوراً لأنشطة الأعمال التي تساعد على زيادة استثمارات القطاع الخاص في كافة مجالات النشاط الاقتصادي والاجتماعي من اجل الوفاء باحتياجات المجتمع من السلع والخدمات بأساليب مستحدثة ويمكن حصر مبررات اللجوء إلى أسلوب الشراكة بالنقاط التالية:

- عدم قدرة الحكومات على تحقيق التنمية المستدامة بمفردها .
- التغيير التقني والاقتصادي المتسارع أتاح الفرصة لتخفيض تكلفة المشاريع.
- ضغوط المنافسة المتزايدة وانخفاض معدلات النمو.
- محدودية الموارد المالية والبشرية والتكنولوجية لدى القطاع العام بسبب تعدد المجالات والمشاريع التي يتطلب تنفيذها وتعمل الشراكة على تخفيف حدة المنافسة بين هذه المجالات من خلال تبادل الالتزامات بين الشركاء.

- زيادة الفاعلية والكفاءة من خلال الاعتماد على الميزة المقارنة وعلى تقسيم العمل العقلاني.
- تزويد الشركاء المتعددين بحلول متكاملة تتطلبها طبيعة المشاكل ذات العلاقة.
- التوسع في اتخاذ القرار خدمة للصالح العام.
- تحقيق قيمة اعلى للأموال المستثمرة.



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### فوائد الشراكة مع القطاع الخاص :-

- إن الشراكة بين القطاعين العام والخاص يمكن أن يكون لها فوائد عديدة ويمكن أن تكون الفوائد هي :-
- وفورات في التكاليف. يمكن للجهات الحكومية المعنية ، مع وجود الشراكة، أن تحقق وفورات في التكلفة في مجالي إنشاء المشروعات الرأسمالية وتشغيل الخدمات وصيانتها.
- اقتسام المخاطر: مع وجود الشراكة، يمكن للجهات الحكومية اقتسام المخاطر مع شريك خاص. فالمخاطر قد تتمثل في تجاوزات في التكاليف، أو في عدم القدرة على الوفاء بجدول أو مواعيد تسليم الخدمات، أو الصعوبة في الالتزام بالتشريعات الخاصة بالبيئة وغيرها، أو الخطورة في أن تكون الإيرادات غير كافية لدفع التكاليف التشغيلية والرأسمالية.
- تحسين مستويات الخدمة أو الحفاظ على المستويات الحالية للخدمة: بالشراكة مع الشريك الخاص، يمكن للشراكة أن تأتي بالاختراعات والإبداع في تنظيم تأدية الخدمات ويمكن للشراكة كذلك إدخال تقنيات جديدة وإحداث الوفورات الكبيرة التي غالباً ما تخفض التكاليف أو تحسن من جودة الخدمة ومستواها.
- تعزيز الإيرادات: يمكن للشراكة أن تضع رسوماً على المستخدمين تعكس التكلفة الحقيقية لتقديم خدمة معينة. كما أن الشراكات بين القطاعين العام والخاص تمنح الفرص لإدخال خدمات عن طريق مصادر مبتكرة لا يمكن تحقيقها بواسطة الطرق التقليدية في تقديم الخدمات.
- التنفيذ الأكثر كفاءة: يمكن تحقيق الكفاءة من خلال الجمع بين الأنشطة المختلفة مثل التصميم والإنشاء، ومن خلال المرونة في التعاقد والشراء، والاعتماد الأسرع للتمويل الرأسمالي والكفاءة الأكثر في عملية اتخاذ القرار؛ فتقديم الخدمات بكفاءة لا يسمح بحصول المستخدمين على الخدمات بسرعة فقط بل يساعد على تخفيض التكاليف.
- الفوائد الاقتصادية: إن الدخول المتزايد للجهات الحكومية في الشراكات يساعد على تحريك الشريك الخاص والإسهام في التوظيف بصورة أكبر والنمو الاقتصادي. فالشركات المحلية التي تصبح أكثر قدرة على العمل بنظام الشراكة يمكنها تصدير خبراتها وتحقيق دخل من خارج المنطقة.
- فرص العمل التجاري: توجد مشاريع الشراكة فرص عمل تجارية أكبر للشريك الخاص ما يسمح لذلك القطاع بالإبداع وتنويع أنشطته وزيادة مجالاته التجارية وكسب خبرة تتعدى نظام الشراء التقليدي.
- المصلحة العامة: يستفيد المواطنون كثيراً عندما تتكامل جهود وخبرات الجهات الحكومية مع التقنية ومصادر الشريك الخاص لتقديم الخدمات للجمهور. فالمصلحة العامة أمر تسعى إليه الحكومة وتهتم به ويمكن تحقيقه من خلال الشراكة مع الشريك الخاص.



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### نبذه عن الاسكان:-

المسكن أعلى سلعة يشتريها الإنسان في حياته، ولكن بمجرد شرائها تتحول إلى حياة متكاملة منها الاجتماعي ومنها الإنساني بالإضافة إلى العمراني والهندسي، ولذلك فإن عملية الإسكان وتوفير السكن المناسب الذي يلبي إحتياجات الأسرة تعتبر عملية ليست باليسيرة لانه تختلط فيها الإعتبارات الثقافية والاجتماعية.

ويعرف المسكن علي انه هو المأوي الذي يتم فيه مراعاة الجوانب الاجتماعية والبيئية واحتياجات المستعملين ويعتبر المسكن احد ضروريات الحياة فامتن الله سبحانه وتعالى بذلك على خلقه فقال: "والله جعل لكم من بيوتكم سكناً وجعل لكم من جلود الأنعام بيوتا تستخفونها يوم ظعنكم ويوم أقامتكم ....."(سوره النحل ايه ٨٠). وقال "واذكروا إذ جعلكم خلفاء من بعد عاد وبوأكم في الأرض تتخذون من سهولها قصورا وتحتون الجبال بيوتا فاذكروا آلاء الله ولا تعثوا في الأرض مفسدين"(سوره الاعراف ايه ٧٤)

يعد المسكن من أهم الأولويات التي تشغل بال الإنسان أن لم تكن أهمها، فكما هو معروف إن أول عمل قام به الإنسان هو البحث عن مأوى يقيه من الظروف البيئية المتقلبة ويوفر احتياجاته الأساسية، وفي وقتنا الحالي أصبح الحصول على مسكن مناسب يلبي احتياجات الأسرة من الصعب ، نظراً للظروف الاقتصادية المتقلبة، والارتفاع المتسارع في أسعار الأراضي، إضافة إلى التعقيدات، والعادات والتقاليد التي زادت في تكلفة المسكن، وغالباً تكون المشكلة في عدم ملائمة اساليب تقسيمات الأراضي للظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية، حيث ان إنشاء مسكن يزيد عن حاجة الأسرة الفعلية، وكذا عدم اختيار مواد البناء المناسبة التي تتحمل الظروف البيئية الصعبة والأضرار على استخدام مواد لا تتناسب مع البيئة المحلية على الرغم من تكلفتها المرتفعة، كل هذا بالإضافة الي عدم كفاءة المصمم يلعب دوراً مهماً في تفعيل المشكلة ومع التطور الذي يشهده العالم والذي يتزامن مع المشاكل الاقتصادية بدأت العديد من الدول المتقدمة في التركيز على تحقيق فكرة المسكن الاقتصادي وظهرت العديد من الأفكار والنظريات في هذا المجال.

### كما أن لعنصر الاسكان عدة محاور هامة منها :-

- الارض :- توفير الاراضى بمساحات تكفى لبناء الوحدات السكنية يتم تحديدها بعد الانتهاء من اعداد مخططات المدن والقرى والامتداد العمرانى بالمناطق الصحراوية الملاصقة والمجتمعات الجديدة اضافة الي إمداد الأراضي بالمرافق يتم تخصيصها للمشروعات السكنية .
- مصادر التمويل :- تخصيص قروض ميسرة للوحدات و تنظيم صناديق الاسكان لتوفير موارد ذاتية للتمويل اسكان محدودى الدخل.

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

- مستلزمات البناء- توفير مواد البناء بنوعيات وكميات واسعار مناسبة ؛ تطوير مستلزمات التشييد واستحداث مواد غير تقليدية تناسب البيئة
- التشريعات المنظمة لعمليات البناء- توحيد قانون المباني فى قانون واحد ؛ تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بما يحقق التوازن
- ومن منطلق الحرص علي المنفعة العامة وتحقيق الاولويات يمكن اقتراح التالي :-

الوسيلة	على الحكومة ان تفعل	على الحكومة ان لا تفعل
توفير حقوق الملكية	<ul style="list-style-type: none"> <li>تنظيم حيازة الاراضي</li> <li>توسيع توفير وتسجيل الاراضي</li> <li>تأسيس ضرائب الملكية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الانخراط في عمليات الطرد الجماعي</li> <li>أنظمة مؤسسية مكلفة للملك</li> <li>إهمال معاملات الارض</li> </ul>
تنظيم تطوير الاراضي و تنمية الإسكان	<ul style="list-style-type: none"> <li>خفض تعقيد الأنظمة</li> <li>تقييم تكاليف الأنظمة</li> <li>التدخل لإزالة التشوهات السعوية والعجز المصطنع</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>فرض معايير غير متاحة</li> <li>الحفاظ على قوانين غير قابلة للتنفيذ</li> <li>التخطيط لمشاريع لا ترتبط بالإصلاح التنظيمي و المؤسسي</li> </ul>
توفير التمويل الإسكاني	<ul style="list-style-type: none"> <li>السماح بدخول القطاع الخاص للإقراض</li> <li>الإقراض بمعدل فائدة ايجابي في السوق</li> <li>هيمنة القانون</li> <li>ضمان إدارة المخاطر</li> <li>تقديم أفضل وسائل للإقراض</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>السماح بمعدلات فائدة على الإعانات</li> <li>إهمال حشد الموارد</li> <li>السماح بمعدل عالي للفائدة</li> </ul>
تنظيم الإعانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>شفافية الإعانات</li> <li>استهداف الفقراء بالإعانات</li> <li>دعم الأفراد و ليس المساكن</li> <li>إخضاع الإعانات للمراجعة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بناء الإسكان المدعوم بكثافة</li> <li>السماح بإعانات خفية</li> <li>الإعانات التي تشوه الأسعار</li> </ul>
توفير البنى التحتية	<ul style="list-style-type: none"> <li>التنسيق لتطوير الاراضي</li> <li>التأكيد على استرجاع التكاليف</li> <li>التوفير على أساس الطلب</li> <li>تحسين البنى التحتية للأحياء الفقيرة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>التحيز في الاستثمار في البنى التحتية</li> <li>استخدام القلق البيئي كوسيلة لإزالة الأحياء الفقيرة</li> </ul>
تنظيم صناعة البناء	<ul style="list-style-type: none"> <li>إزالة الممارسات الاحتكارية</li> <li>تشجيع دخول الشركات الصغيرة</li> <li>خفض القيود على الاستيراد</li> <li>دعم بحوث البناء</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>السماح بالتأخير</li> <li>كبح التنافس القانوني</li> <li>الاحتكار المستمر للقطاع العام</li> </ul>
الإطار المؤسسي و السياسة الإسكانية	<ul style="list-style-type: none"> <li>موازنة ادوار القطاع العام - الخاص</li> <li>إيجاد مجلس لإدارة قطاع الإسكان</li> <li>تطوير منهج التمكين</li> <li>مراقبة أداء القطاع</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الانخراط في توفير الإسكان المباشر</li> <li>إهمال دور الحكومات المحلية</li> <li>الإبقاء على مؤسسات مالية غير مستدامة</li> </ul>

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

الشراكة بالحصة العينية :-

الشركة هو العقد الذى بمقتضاه يلتزم اثنان او اكثر بالمشاركة فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال او عمل لتقسيم ما ينتج عن المشروع من ربح او خسارة فالشركة اذن تعتمد على نية المشاركة بين الشركاء وتقديم الحصة اللازمة لتكوين الشركة ورأس مالها وعلي ذلك فنقصر هذا البحث على اهمية رأس مال الشركة وعناصره

أولا: تعريف رأسمال الشركة وضرورة تقديم الحصة:-

• تعريف رأس المال هو يتكون من مجموع الحصص النقدية والعينية التى يقدمها الشركاء ، وهذه الحصص تشكل وحدها الضمان العام لدائى الشركة نظرا لانه يمكن تقويمها بالنقود ، وبالتالي يمكن ان تكون محلا للتنفيذ الجبرى عليها

• عدم دخول حصة العمل فى تكوين رأس مال الشركة :-

قد يحدث فى كثير من الاحيان ان يكون احد الشركاء غير قادر على تقديم حصة نقدية او عينية ولكنه قادر على تقديم مجهوده وخبرته كبديل عن هذا المال ليصبح شريكا فى الشركة ، وحصة العمل حين اذن ورغم ما تنطوى من أهمية بالنسبة للشركة ونجاحها ، الا انها لا تدخل فى تكوين رأسمال الشركة لأنها على عكس الحصص النقدية والعينية لا يمكن ان تكون محلا للتنفيذ الجبرى ولا تعد بالتالى من الضمان العام للدائنين

ثانيا : انواع الحصة فى الشركة:-

الحصص التى يمكن ان يقدمها الشركاء للشركة تتخذ احد اشكال ثلاث:-

- حصص نقدية.
- وحصص عينية.
- وحصص العمل .

وقبل التعرض لهذه الحصص يتم ايضاح ماهو المراد بكل من المال والعمل

o المال :- هو كل عنصر فى الذمة المالية يقطعها الشريك من ماله الخاص ويدخل فى رأس المال المشترك المملوك للشركة ، فهو يشمل الاشياء المادية منقولة او عقارية ، كما يشمل الاشياء المعنوية كالحقوق الشخصية والمتجر . فالمال اذن وفقا لهذا التعريف يشمل الحصص النقدية والعينية دون حصص العمل

o أما العمل :- فهو كل جهد يبذله الانسان ويكون من ثمرته اداء خدمة تصلح لان تقوم بمال ، كعمل المهندس الذى يتمثل فى ادارة الات المصنع



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

أهمية تقديم الحصص وضرورتها فى تكوين الشركة :-

من المستقر عليه فقها وقضاء وجود نوعان من الاركان يؤسس عليها عقد الشركة هما الاركان الموضوعية العامة اللازمة لصحة الشركة كعقد ( الرضا ، المحل ، السبب، الاهلية ) والاركان الموضوعية الخاصة التى تعد امرا ضروريا لتشخيص عقد الشركة ( عن غيره من العقود ) تعدد الشركاء ، تقديم الحصص ، نية المشاركة ) .  
ومن هذه الركان ركن تقديم الحصص والتزام الجميع بتقديم الحصص للشركة لا يعد مجرد ركن جوهرى لانعقاد الشركة فحسب وانما هو ركن اساسى لنشأة الشركة وقدرتها على تحقيق اهدافها . فالحصة التى يقدمها الشريك ما هى الا تقديمة من مال او عمل ينال لقاءها انتسابها الى الشركة وتمتعه ازاؤها بقدر من الحقوق هى حقوق الشريك

ومبدأ تقديم الحصص الى الشركة هو مبدأ قانونى نصت عليه المادة (٥٠٥ مدنى) والتى تنص على " ان الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان او اكثر بأن يساهم كلا منهم فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال او عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة "

انواع الحصص اللازمة لتكوين الشركة :-

بادئ ذى بدء لابد ان نميز بين الحصص اللازمة لتكوين الشركة والحصص اللازمة لتكوين رأسمال الشركة فالحصص اللازمة لتكوين الشركة هى الحصص المالية ( نقدية وعينية ) وحصص العمل . اما الحصص التى تدخل فى تكوين رأسمال الشركة فهى الحصص المالية ( النقدية والعينية ) دون حصص العمل ؛ فهذه الاخيرة حصص غير مالية تدخل فى تكوين الشركة ولا تدخل فى تكوين رأسمالها وتتنوع الحصص اللازمة لتكوين الشركة الى ثلاث انواع هى :-

• حصص نقدية

• حصص عينية

• حصص عمل

o الحصص النقدية:-

قد تكون الحصة المقدمة من الشريك عبارة عن مبلغ من النقود، و يخضع التزام الشريك بوفاء الحصة النقدية للقواعد العامة التى تحكم الوفاء بالالتزام بوفاء الديون النقدية سواء بالنسبة لطريقة الوفاء أو زمانه أو مكانه فقد يكون وجوبى وبالكامل وقت التأسيس كالوضع فى الشركات ذات المسؤولية المحدودة ، ولا تخضع العلاقة بين الشريك و الشركة لمجرد القواعد العامة فى الوفاء بالالتزامات النقصية بل تخضع القواعد .

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### ٥ الحصة العينية :-

قد لا تتمثل حصة الشريك فى الشركة فى مجرد مبلغ نقدى وانم تتخذ شكلا عيني فقد تكون عبارة عن عقار او منقول يساهم به الشريك فى رأسمال الشركة ومن امثلة الحصة العينية التى تتخذ شكل العقار أن يقدم الشريك للشركة قطعة ارض لزراعتها . اذا كانت الشركة للاستغلال الزراعي او اقامة مصانعها او مخازنها . اذا كانت الشركة للاستغلال الصناعى؛ وقد يكون العقار عبارة عن مبنى تستخدمه الشركة كمقر لادارتها او مخزن لمواردها الاولى ؛ أو معرض لتوزيع منتجاتها ومن امثلة الحصة العينية التى تتخذ شكل منقول ، يشارك به الشريك فى رأس المال ؛ وهذا المنقول قد يكون منقول مادي وقد منقول معنوى .ومن أمثلة المنقول المادي - تقديم الشريك سيارة او شاحنة - او كانت الشركة تقوم على استغلال مشروع لنقل الاشخاص والبضائع - ومن أمثلة المنقولات المعنوية - الاوراق التجارية ، وبراءة الاختراع ، والعلامات التجارية والصناعية ، والمتجر.....الخ

### ٥ حصة العمل :-

وهى بايجاز عبارة عن المجهود والخبرة اللذان يقدمهما الشريك للشركة لتنتفع بهما فى نشاطها وذلك عوضا عن الحصة النقدية او العينية او بالاضافة لاي منهما وقد يلجا الشريك الى تقديم حصة عينية فى فرضين :-  
١. الفرض الاول: عدم توافر الاموال النقدية او العينية لديها التى تمكنه من المساهمة بها فى راس مال الشركة فيستعيد عن ذلك فى تقديم عمله وخبرته  
٢. الفرض الثانى: اذا كان الشريك يملك خبرة علمية وعملية فى مجال معين ويرغب الشركاء فى الاستفادة بهذه الخبرة فيشجعونه على الانضمام للشركة ويسير شريك فيها نظير عمله وخبرته.

### الحالة الدراسية "مشروع مدينتي " بمدينة القاهرة الجديدة" :-

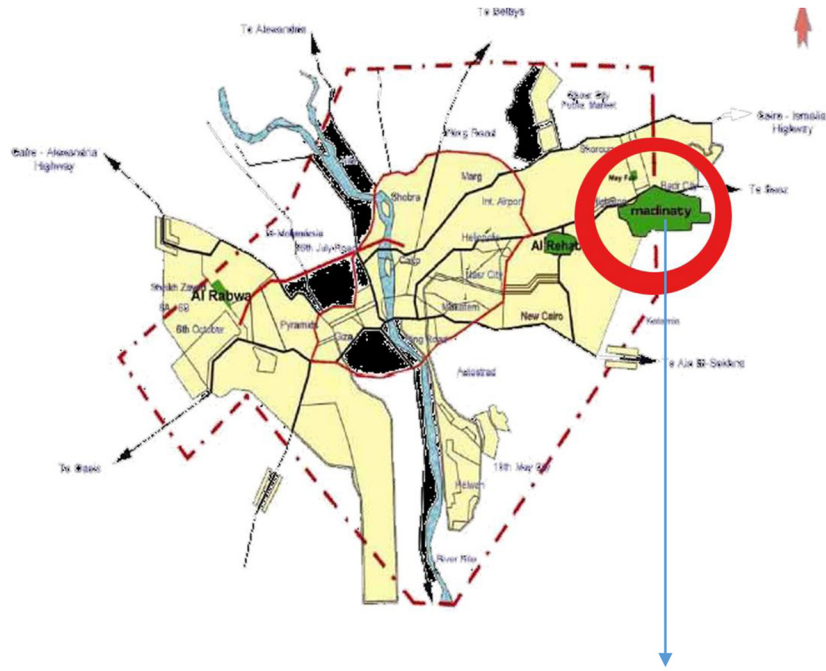
#### الوصف العام للمشروع :-

تعتبر مدينتي من النماذج التى تمثل المدن المتطورة والتي تفي بمعظم الاحتياجات وقد تم انشاء مدينتي من قبل القطاع الخاص "الشركة العربية للتطوير العمراني " " طلعت مصطفى " علي مساحة حوالي ٨ الاف فدان وعدد السكان المستهدف ٦٠٠ الف نسمة والخدمات التى توفرها خدمات علي مستوي المدينة والاقليم والمدن المجاورة كما تم استخدام الاساليب الحديثة التى تواكب التطورات البيئية والصحية مثال ذلك استخدام الطاقة الشمسية ومحطات المعالجة ومحطات تحلية المياه وتجميع القمامة

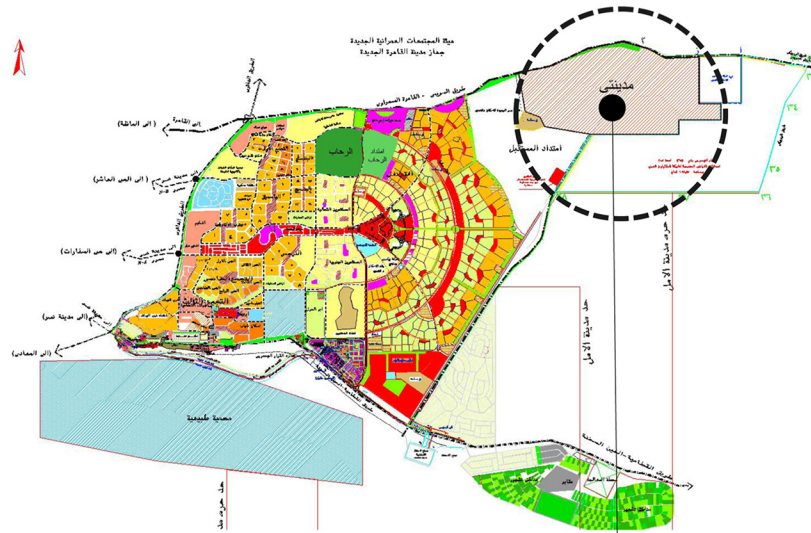
# أوراق العمل ( المحور الرابع )

## الموقع تاريخ النشأة :-

بدأ انشاء المشروع عام ٢٠٠٦م بامتداد مدينة القاهرة الجديدة؛ كما يعتبر موقع هو امتداد طبيعي لمدينة القاهرة الجديدة حيث تمتد علي طول حوالي ١٠ كم علي طريق السويس القاهرة وبمتوسط عرض يتراوح من ٣,٥ الي ٤,٥ كيلو متر كما تبعد حوالي ٢٥ دقيقة عن القاهرة الجديدة؛ ٣٠ دقيقة عن مطار القاهرة الجديدة وموقعها قريب من الطريق الدائري .



موقع مشروع بالنسبة لاقليم القاهرة الكبرى مدينتي



علاقة المشروع بمدينة القاهرة الجديدة



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

### المخطط العام لمشروع مدينتي :-

تتكون مدينتي من ٦ مراحل للتنفيذ وتختلف كل مرحلة من حيث المساحة والمكونات :-

١. المرحلة الاولى :- تحتوي علي مناطق سكنية عمارات وفيلات ومناطق خدمية "مدارس؛ اسواق... الخ " حديقة مركزية؛ نادي رياضي وتمثل هذه المرحلة ٣٩٪ من اجمالي مساحة المشروع
٢. المرحلة الثانية :- تحتوي علي مناطق عمارات فقط وخدمات بنسبة ١٣٪ من اجمالي مساحة المشروع
٣. المرحلة الثالثة:-تحتوي علي مناطق فيلات وعمارات ومنطقة مركز المدينة "المباني الادارية ومركز المال والاعمال " وتمثل نسبة ٢٥٪ من اجمالي مساحة المشروع.
٤. المرحلة الرابعة:- تحتوي علي عمارات وفيلات وخدمات وورش وصناعات صغيرة تمثل ١٦٪ من اجمالي مساحة المشروع.
٥. المرحلة الخامسة :-تحتوي علي مناطق عمارات وخدماتها وتمثل نسبة ٧٪ من اجمالي مساحة المشروع

### آلية تخصيص قطعة الارض :-

تم تخصيص قطعة الارض للشركة العربية للشركة العربية للمشروعات و التطوير العمراني عن طريق الامر المباشر وفقا لاحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ والذي اناط بهيئة المجتمعات العمرانية التصرف في الاراضي التي تقع تحت ولايتها طبقا لاحكام هذا القانون واللائحة العقارية الخاصة بتعاملات الهيئة حيث ان المادة "١١" من هذا القانون تنص علي " للهيئة فى سبيل تحقيق أهدافها, أن تجرى جميع التصرفات والأعمال التى من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية وذلك طبقا للقواعد التى تحددها اللائحة الداخلية للهيئة".

وحيث ان اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد نصت في مادتها (٢٧) بأن يكون التصرف في الارض والمحال والوحدات المخصصة لكافة الأنشطة باحد الطرق التالية :-

- البيع بالمزاد العلني :- ويجوز التصرف مباشرة فيما يتبقي من اراضي او وحدات لم يتم بيعها بذات المزاد العلني او الاراضي والوحدات التي لم يعلن عنها علي اساس اعلي سعر تم ارساء المزاد به في مثيلاتها او السعر الاساسي ايهما اكبر وذلك بعد العرض علي اللجنة العقارية الرئيسية علي ان تضاف نسبة ١٪ شهريا وبحد اقصي (١٠٪) سنويا علي ان يجري مزاد كل فترة زمنية مناسبة للوقوف علي الاسعار في حينه .....

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

- البيع بعطاءات داخل مظاريف مغلقة
- البيع بثمن محدد يتم تحديده عن طريق دراسات تجريها الاجهزة المختصة بالهيئة بعد اعتمادها من اللجنة الرئيسية بالهيئة
- البيع بالممارسة
- وتأسيسا علي هذا القانون فقد تم التخصيص والتعامل علي قطعة الارض التي تم تخصيصها للشركة المذكورة

### ويمكن تلخيص اجراءات التعامل في التالي :-

- بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ تم ابرام عقد البيع الابتدائي وملحق رقم (١) بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لاقامة اسكان حر على الارض المخصصة لها بمساحة ٥٠٠٠ فدان لاقامة مجتمعات عمرانية متكاملة على أن يتم سداد قيمة الارض المخصصة للطرف الثاني فى شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب نسبتها ٧% [من اجمالى مسطحات مباني العمارات المقامة] بالمشروع وما يخصها من الارض طبقا لما ورد بالبند الرابع من العقد المبرم

- بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ تم عمل ملحق رقم (٢) على زيادة المساحة المخصصة لاقامة مشروع الاسكان الحر بمساحة قدرها ٣٠٠٠ فدان لتصبح اجمالى المساحة المخصصة للاسكان الحر ٨٠٠٠ فدان

- بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ صدر القرار الوزاري رقم (١٧٠) باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الارض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لاقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى)

### العقبات القانونية التي واجهت تنفيذ العقد :-

سبق أن تقدم حمدي الدسوق الفخرياني بطلب لتخصيص قطعة أرض له لإنشاء منزل عليها بالقاهرة الجديدة، فطلب من أخذ رقم لطلبه وانتظار الإعلان عن المزاد المزمع طرحه لذلك، غير أنه لم يخطر بأى مزاد، ثم فوجئ بنشر العقد المبرم بين هشام طلعت مصطفى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في موقع إحدى الصحف، دون الإعلان عن مزايدة أو اتخاذ أية إجراءات قانونية، وأضاف المدعيان أن قيمة هذه الأرض تقدر بمبلغ مائة وخمسة وستين مليار جنيه تم تخصيصها بالمجان للسيد المذكور بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة السالفة الذكر، على وفق العقد المؤرخ ٢٠٠٥ / ٨ / ١ بتخصيص ثمانية آلاف فدان، فضلا عن أحقيته فى أخذ مساحة ٧٥٦٠٠٠ م ٢ بالشفعة، وتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوصيل جميع المرافق لهذا المشروع - المسمي مدينتي وذلك مقابل حصول الهيئة على نسبة عينية مقدارها ٧ % من الوحدات التي سيتم تنفيذها على نسبة ٦٠ % من إجمالى المساحة ، وباقي المساحة يتصرف فيها رئيس مجلس إدارة الشركة المذكورة لحسابه الخاص، في حين تصل قيمة الوحدة فى هذا المشروع إلى عدة ملايين من الجنيهات ويتراوح سعر متر الأرض الغضاء من تسعة آلاف إلى عشرين ألف جنيه حسب نسبة التميز .

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

وركن المدعيان - تاسيساً لدعواهما - إلى الأسانيد الآتية :

إن قرار هيئة المجتمعات العمرانية بالتعاقد مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على إنشاء مشروع مدينتي للإسكان الفاخر قد جاء مخالفاً للدستور، لإخلاله بمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المواطنين ، إذ ان الهيئة سالفة الذكر امتنعت عن التعاقد مع المدعي الأول ( المطعون ضده الأول ) على قطعة أرض واحدة إلا من خلال مزاد علني، على وفق الشروط التي سيتم وضعها في هذا الشأن في حين قامت بتخصيص تلك المساحة من الأرض للشركة السالفة الذكر، دون أي إعلان أو ممارسة بين هذه الشركة وأية شركات أخرى، ودون مراعاة لمبدأ تكافؤ الفرص أو المساواة بين المواطنين.

ومن حيث أن المشرع بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتميئتها من كافة النواحي الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وناط بها في المادة ٢٨ من هذا القانون بحث واقتراح وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفي سبيل تحقيق الهيئة اغراض المرفق القائمة على أمره ابرمت العقد محل التداعي لاقامة مشروع للاسكان الحر على الأرض محل هذا العقد على وفق الاشتراطات والقواعد البنائية المعمول بها في الهيئة مما يقطع وبما لا يدع مجالاً للشك أن هذا العقد والذي ابرمته هيئة عامة يتصل بنشاط المرفق القائمة عليه هذه الهيئة وتسييره وتحقيق اغراضه إذا ما يقصد إليه المشرع محل هذا العقد هو عين ما تهدف إليه الهيئة وتسعي إلى تحقيقه

وإذ عمد المشرع إلى إلغاء ذلك القانون بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار عليه وأخضع بنص أمر جميع الهيئات العامة لأحكامه بصفة مطلقة، ومن دون أن يقيد ذلك بما قد يرد من نصوص وقرارات متعلقة بتلك الهيئات ، فإنه لا محيص من القول بخضوع تلك الهيئات لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ من دون الأحكام الواردة في القوانين واللوائح المنظمة لها، وهو ما يستوجب من هذه الهيئات أن تصدع لأحكام هذا القانون ولا تتولي عنها حولاً بقالاة أن لها قوانينها ولوائحها الخاصة أو أن من سلطتها وضع لوائح خاصة بها لا تتقيد فيها بالأحكام والتنظيم والقواعد المعمول بها في الجهات الحكومية.

ولا يحاج في ذلك بأن قوانين ولوائح هذه الهيئات هي تشريعات خاصة وأن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه قانون عام ، وأن القاعدة أن الخاص يقيد العام، وأن العام لا يلغي الخاص، ذلك أنه من المقرر قانوناً أن العام يلغي الخاص بالنص صراحة على إلغائه ، أو باستعمال عبارات في سن أحكامه لا يمكن معها تطبيق هذه الأحكام إلا بالقول بنسخ الأحكام الواردة في التشريع الخاص ، تغليباً لإرادة المشرع الحديثة على إرادته



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

السابقة، كما هو الحال لما فعله المشرع فى المادة الأولى من مواد اصدار القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه ، فقد جاءت عبارات هذا النص - على نحو ما سلف بيانه - جلبه المعني قاطعة الدلالة على سريان أحكام قانون المناقصات والمزايدات المشار إليه على الهيئات العامة ومن دون أن يقيد ذلك بما خلت من نصوص القوانين والقرارات المتعلقة بتلك الهيئات كما كان الحال فى القانون السابق، وهو ما لا يتأتى إعماله إلا بالقول بنسخ جميع الأحكام التى تضمنتها تلك القوانين والقرارات فيما تعارضت فيه مع أحكام هذا القانون ، بما فى ذلك قواعد التصرف فى الأرض الغضاء المملوكة للدولة والمحافظات المنصوص عليها فى قانون نظام الإدارة المحلية وقانون الأراضي الصحراوية والقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار.

ويؤكد ذلك - فضلا عن صراحة النص - ما جاء بالأعمال التحضيرية لمشروع القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه من أن نص المادة الأولى منه كان ينص على أن تسري أحكام هذا القانون على .. كما تسري أحكامه على الهيئات العامة ويشمل ذلك الهيئات القومية ولا يعتد بأي نص خاص فى القوانين أو القرارات الخاصة بإنشاء تلك الهيئات..“.

ومن حيث إن مفاد ما تقدم ، أن المشرع - فى قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه - اتخذ من المزايدة العلنية العامة أو المحلية والمظاريف المغلقة سبيلاً أصلياً لبيع وتأجير العقارات المملوكة للجهات الخاضعة لأحكام هذا القانون ، بحسبان أن المزايدة - عامة كانت أو محلية - والمظاريف المتعلقة تقومان على المساواة ونجد أن مبدأ تكافؤ الفرص ، فضلا عن تحقيق المصلحة العامة ، حيث يطرح العقار المطلوب بيعه أو تأجيره على كافة، ومن ثم يتقدم الراغبون فى الشراء او الاستئجار بعروضهم ، وفي سبيل الفوز به وتنافس المتنافسون، فتحل الشفافية محل الضبابية ، وتجري المزايدة ويتم فتح المظاريف المغلقة على رؤوس الأشهاد ، ويتم الاختيار لأفضل الشروط والأسعار، ومن ثم تجني المصلحة العامة ثمرة ذلك بالوصول إلى أعلى الأسعار.

وقد انتهى الحكم الي قبول الطعن علي التعاقد المبرم مع الشركة

الاجراءات التي قامت بها الدولة لتوفيق اوضاع المشروع :-

بادر رئيس مجلس الوزراء بتشكيل لجنة قانونية محايدة برئاسة وكيل مجلس الشورى لتدارس الحكم واقتراح قانوني مخرج مقبول لهذه الأزمة. وقد انتهت هذه اللجنة إلى أنه وبما أن العقد المقضي ببطلانه - والذي محله الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان - لم يعد موجودا بالحالة التى كان عليها عند إبرام هذا العقد، فقد تحولت هذه المساحة من صحراء جرداء إلى بنية أساسية ومجتمع عمرانى ومرافق عامة وطرق ومنشآت

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

تكلفت أموالا طائلة وهو الأمر الذى يستحيل معه إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد كنتيجة طبيعية للحكم ببطلان العقود بصفة عامة. كذلك فإنه لا يمكن معالجة ما تم على هذه الأرض من تحول وتغيير إيجابى عن طريق الاحتكام إلى قواعد البناء على أرض الغير لأن مؤدى ذلك نسج شبكة متعارضة ومعقدة من المصالح المتضاربة قوامها مدى التعويض الذى لا قبل لأحد به سواء فيما يتعلق بتعويض الشركة عن المباني والمنشآت وتضارب علاقات المتعاملين على تلك المنشآت وهم كلهم يتوافر فى حقهم حسن النية.

وتؤكد اللجنة على أن استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف المتعاملين على مشروع مدينتى وعدم تصدعها هو أمر لازم الحرص عليه لأنه وبغير شك من مقتضيات الصالح العام، وأن الأولوية دائما للصالح العام الذى يرتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة بمصلحة ومراكز الأطراف المتعاملة فى هذا المشروع لأن كل ذلك يصب فى النهاية إلى تدعيم مناخ الاستثمار العام فى مصر وإرساء دعائم الثقة فى معاملات أجهزة الدولة. ومن ثم فإنه وتحقيقاً للشرعية القانونية وصوناً واحتراماً لأحكام القضاء فقد إرتأت اللجنة كحل لهذا المأزق اتخاذ الخطوات التالية:

أولاً- قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بإنهاء العقد المشار إليه آنفاً، إنفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٤ ويستتبع ذلك أحقيتها فى استرداد المساحة محل العقد وملحقه المقضى بطلانه واستلامها استلاماً حكماً واسترداد حقها فى التصرف فيها مرة أخرى.

ثانياً- قيام الهيئة وبمجرد استردادها لمساحة الثمانية آلاف فدان محل العقد المقضى بطلانه وملحقه بالتصرف فيها مرة أخرى وذلك بإتباع الإجراءات القانونية السليمة فى هذا الشأن عن طريق تطبيق أحكام المادة ٣١ مكرراً المضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ إلى قانون المناقصات والمزايدات والتي نصت على أنه "استثناء من أحكام المادتين (٣٠، ٣١) من هذا القانون، يجوز التصرف فى العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواقعى اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها...، وفى غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة...".

وحيث إنه قد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ الذى صدر إنفاذاً لتعديل قانون المناقصات والمزايدات، فإن ذلك يتيح للهيئة أن تسترد المساحة المشار إليها للتصرف فيها مرة أخرى للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بالبيع بطريق الاتفاق المباشر استناداً على توافر حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامة. وترى اللجنة أن إعادة التصرف بالبيع بالاتفاق المباشر مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى يجد سنده القانونى فى توافر حالة الضرورة المشار إليها فى هذا النص.

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

ثالثاً – ناشدت اللجنة المشرع بإعادة النظر فى أحكام القوانين المنظمة لأعمال واختصاصات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مع الأخذ فى الاعتبار أيضاً منح هذه الهيئة السلطات اللازمة للرسالة المعهودة إليها وهى تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، وتيسير ذلك بالطرق القانونية الممكنة وما يتضمنه ذلك من التصرف فى أراضى الدولة لتحقيق هذه الرسالة وعدم فرض قيود عليها تجعلها هيئة تسعى إلى الاتجار فى هذه الاراضى دون السعى إلى بناء وإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة وبما يتجنب مثل ما أثارته الحالة المطروحة. أصل الجدل الفقهي حول القانون واجب التطبيق:

لقد سبق التنويه إلى أن المشرع المصري حين أصدر قانون المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ والذي بمقتضاه نص في المادة (٢٧) منه على إنشاء هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة قد ابتغى من وراء صدوره وإنشاء هذه الهيئة السعي نحو تنمية المجتمعات العمرانية دون النظر إلى المردود المالي المنتظر من بيع أراضى الدولة والذي يعتبر في المقابل هو الهدف الرئيس لفكرة بيع أراضى الدولة بطريقة المزايدة العلنية وفق ما نص عليه في القانون الأحدث عن القانون المشار إليه وهو قانون المناقصات والمزايدات الرقيم ٨٩ لسنة ١٩٩٨. وجدير بالملاحظة أن الفقه والقضاء يتجهان إلى تفسيرين مختلفين عندما تطرح نصوص قانونية متعارضة:

(١) رأى يأخذ بأولوية تطبيق القانون الخاص على القانون العام، وهو المعروف بقاعدة أن الخاص يقيد العام.  
(٢) رأى يأخذ بأولوية تطبيق القانون الأحدث على القانون الأقدم وذلك تغليباً للإرادة الحديثة للمشرع على الإرادة السابقة، وهو المعروف بقاعدة أن الأحدث يجب الأقدم.  
كما يشار إلى أنه من المعروف أن هناك نوعين من التفسير للنص القانوني هما التفسير الفقهي والتفسير القضائي:

التفسير الفقهي: هو التفسير الذي يصدر من فقهاء القانون وغايته توجيه النص القانوني إلى تحقيق غرضه الاجتماعي كجزء من التنظيم القانوني بقصد الوصول إلى الحكم الذي قصده المشرع في النص من خلال تناولهم نصوص القانون بالبحث والنقد والتفسير. والفقيه غير مقيد بقضية واقعية معينة وإنما يتناول القواعد القانونية بالشرح والتفسير بوجه عام، ويستهدف استخلاص قواعد عامة ويعتمد في تفسيره إلى التأصيل العلمي والمنطقي ويعتمد ما يؤدي إليه هذا التأصيل من نتائج نظرية دون النتائج العملية التي يؤدي إليها تطبيق التشريع.



## أوراق العمل ( المحور الرابع )

التفسير القضائي: وفيه إما أن يجد القاضي النص السليم، فيحكم به ويحل النزاع المعروض عليه، أو قد يجد النص مبهماً، فيقوم بتفسيره للوصول إلى القصد الحقيقي للمشرع بطرق التفسير المختلفة. والملاحظ في التفسير القضائي أن القاضي لا يندفع إليه إلا بمناسبة ما يعرض عليه من منازعات واقعية بهدف حسمها، فهو تفسير مرتبط بالناحية العملية لتأثره بالاعتبارات الواقعية.

وعليه رأّت المحكمة الإدارية العليا أنه وفقاً لميلها لتطبيق التفسير القضائي أن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات نص صراحة وبدون لبس على تطبيق أحكامه على الهيئات العامة بنوعيتها، فضلاً عن حداثة صدره عن القانون الآخر بفترة ليست بالقصيرة، مما ينم على إرادة المشرع في التوجه نحو تعديل التطبيق على التصرف في أراضي الدولة من قانون هيئة المجتمعات العمرانية إلى قانون تنظيم المناقصات. فهئية المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر ضمن الهيئات العامة التي سعى المشرع في إرادته الحديثة إلى أن يطبق عليها القانون الجديد وهو قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨. ولعل فيما سبق تفسير لحالة اللبس والجدل التي ظهرت بين فقهاء القانون والمستشارين القانونيين وأحكام القضاء بشأن أولوية التطبيق بين القانونين السالف الإشارة إليهما على التصرفات في أراضي الدولة التي أجرتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبصورة خاصة في حالة عقد مدينتي.

الاساس الذي تم علي اساسه احتساب الحصة العينية بمشروع مدينتي :-

الأراضي المخصصة لأقامة عمارات تستحق الهيئة " الطرف الأول " مقابل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب تعادل مساحتها ٧٪ ( سبعة في المائة ) من إجمالي مسطحات مباني العمارات المقامة بالمشروع شاملة ما يخصها من الأرض ، وذلك وفقاً للاشتراطات المحددة من الطرف الأول ، وتنفيذاً لذلك فلقد اتفق الطرفان على تنفيذ هذا النص وحساب الحصة العينية المقررة للهيئة كما يأتي :

العمارات

أولا طريقة حساب الحصة العينية لمناطق العمارات التي تم اعتمادها:

مسطح منطقة العمارات المعتمدة (بعد استئزال مساحة مناطق الخدمات المحلية بكل منطقة) × نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضي للعمارات الي المسطح الاجمالي لأرض المنطقة بعد استبعاد منطقة الخدمات بها) × عدد الأدوار المعتمدة بالمنطقة × ٧٪ وموزعة كالتالي:

المرحلة الأولى

منطقة العمارات الأولى والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٧

$$= ٢٠٨٩٢٦١,٦ \times ١٤,٩٠٨\% \times ٧ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣٧٩٥٧٠ =$$

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

منطقة العمارات الثانية والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ٢٠٠٩

$$٢٣٥٩٠٨٨٢,٨٥ \times ١٤,٢٢٥\% \times ٧ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣٤١١٨٨ =$$

منطقة العمارات السادسة (ا) نموذج (٢٠، ١٠) والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٨

$$٢٣٣٠٥٧٤٢,٠٣ \times ١٤,٧١٥\% \times ٧ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٢٢٠٤٥ =$$

منطقة العمارات السادسة (ب) نموذج (٤٠، ٣٠) والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٨

$$٢٣٦٦٨٢٦٠,٧٢ \times ٢٠,٧٣٣\% \times ٦ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣٥٨١٩٢ =$$

المرحلة الثانية:

منطقة العمارات الثالثة والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠

$$٢٣٦٧٤٤٧٤,١٣ \times ١٤,٠٨٢\% \times ٧ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣٤٦٥٤٠ =$$

منطقة العمارات السابعة والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٨٧ لسنة ٢٠١٠

$$٢٣٥٧٨٠٦٢,٣٤ \times ١٩,٢٢٩\% \times ٦ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣٤٦٦٨٦ =$$

منطقة العمارات الحادية عشر والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٨٥ لسنة ٢٠١٠ = ٢٣٨٢٢١٦٦,٢٧ \times ١٩,٦٥٣\% \times ٦ \text{ أدوار}

$$\times ٧\% = ٢٣٦٧٨٦٤$$

وبذلك يكون إجمالي المسطحات المستحقة للهيئة عن مناطق العمارات التي تم إعتماها والموضحة عاليه

$$\text{مساحة} = ٢٣٦٢٠٨٥$$

ثانياً : طريق حساب الحصة العينية لمناطق العمارات التي لم يتم إعتماها :

(أ) مسطح مناطق العمارات الغير معتمدة ( بعد استبعاد مناطق الخدمات المحلية بكل منطقة ) x أعلي

نسبة لمجموع مسطحات الدور الأرضي للعمارات أمكن تحقيقها بالمناطق المعتمدة (المنطقة السادسة ب)

الي المسطح الاجمالي لأرض المنطقة بعد استبعاد منطقة الخدمات التي بها وهي نسبة (٢٠,٧٣٣\%) \times عدد

الأدوار (٦ أدوار) \times ٧\% كالتالي :

$$٢٣٦٠٣٨٨٢٩,٦٨ \times ٢٠,٧٣٣\% \times ٦ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣٥٢٥٨٥٣ =$$

(ب) منطقة الاسكان المختلط (٢٠٠ فدان)

– يتم احتسابها علي أساس ان المساحة الاجمالية هي مساحة مستغلة بالكامل

$$– ٢٠٠ \text{ فدان} \times ٤٢٠٠ \times ٤٥\% \times ٦ \text{ أدوار} \times ٧\% = ٢٣١٥٨٧٦٠ =$$

• وبذلك يكون إجمالي الحصة المستحقة عن جميع مناطق العمارات سواء المعتمدة أو التي لم تعتمد

$$\text{شاملة حصة الاسكان المختلط} = ٢٣١٠٤٦٦٩٨$$

## أوراق العمل ( المحور الرابع )

كما ينص التعاقد علي انه " قطع الأراضي المخصصة لاقامة فيلات أو مباني خدمات أي كان نوعها ( تجارية - صحية - تعليمية ... الخ ) أو قطع الأراضي التي لن تقوم الشركة بالبناء عليها وتطرحها للبيع كقطع أراضي سكنية مرفقة أو غيرها من الأراضي المستغلة في أنشطة أخرى فتحصل الهيئة مقابل عيني كثن لهذه الأراضي عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب (بمناطق الأراضي المخصصة لإقامة العمارات ) تعادل مساحتها ٧٪ (سبعة في المائة) من إجمالي مسطحات مباني العمارات التي كان يمكن اقامتها علي هذه الأراضي وما يخصها من الأرض وذلك وفقاً للاشتراطات البنائية المسموح بها لأراضي العمارات وتطبيقاً لهذا النص اتفق الطرفان على حساب حصة الهيئة عن هذه المناطق كالتالي :

### الفيلات وتقسيم الأراضي

– يتم احتساب الحصة العينية المستحقة للهيئة بمناطق الفيلات سواء المعتمدة أو التي لم يتم اعتمادها حتي تاريخه كالتالي :

– إجمالي مسطحات مناطق الفيلات بعد استئزال مسطحات الخدمات بها  $\times 50\%$  (الحد الأقصى لنسبة الاسكان المسموح بها )  $\times 45\%$  (الحد الأقصى للنسبة البنائية المسموح بها طبقاً لاشتراطات العمارات )  $\times 6$  أدوار (عدد الأدوار المسموح بها لمناطق العمارات )  $\times 7\%$  (نسبة الحصة) .

– وبذلك تكون الحصة كالتالي :

$$= (2967,37 \text{ فدان} - 978 \text{ فدان (جولف والخدمات المصاحبة)})$$

$$= 1999,37 \text{ فدان} \times 50\% = 999,69 \text{ فدان}$$

$$= 793554 \text{ م}^2 = 999,69 \times 4200 \times 50\% \times 6 \text{ أدوار} \times 7\%$$

• وبذلك يكون إجمالي الحصة المستحقة عن جميع مناطق الفيلات بالمشروع سواء المعتمدة أو التي لم تعتمد حتي تاريخ اجراء الدراسة =  $793554 \text{ م}^2$

باحساب جميع المسطحات الواردة بالبند الثاني والبند الثالث فإن إجمالي المسطحات المستحقة كحصة عينية للهيئة عن كامل أراضي المشروع تكون =  $23722352 \text{ م}^2$  (فقط ثلاثة مليون وسبعمائة اثنان وعشرون ألف وثلاثمائة اثنان وخمسون متر مربع)

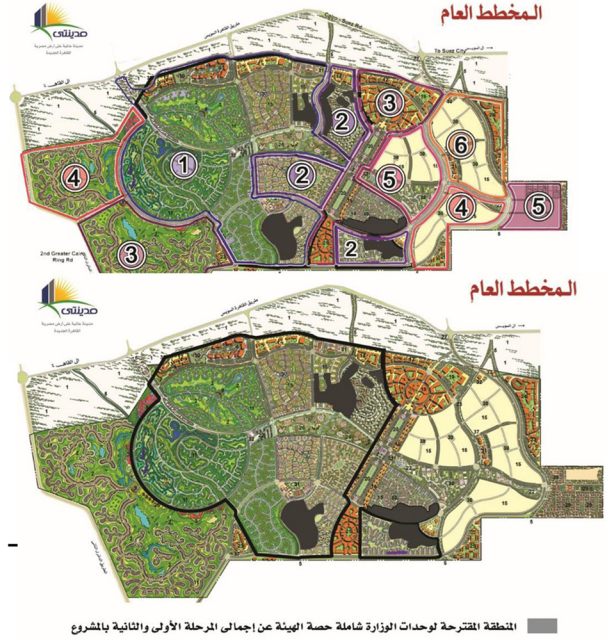
• المسطحات الإجمالية الواردة بالبند الرابع تمثل الحد الأدنى للحصة بحيث أنه في حالة تقديم المخططات لمناطق العمارات التي لم يتم اعتمادها حتي تاريخه متضمنة تحقيق نسب أقل من النسب التي تم احتساب الحصة علي أساسها فلا يتم إعادة إجراءات تسوية لحساب الحصة .

• أما في حالة تقديم المخططات سالفة الذكر متضمنة تحقيق نسب أعلي من النسب التي تم احتساب الحصة علي أساسها فيتم إعادة إجراءات التسويات اللازمة ويتم زيادة المسطحات التي تستحق للهيئة مقابل فروق النسب المقدمة .

منطقة	إجمالي المساحة البنائية		حصة الوزارة		نسبة الحصة للاجمالي % (المستطحات المبنية علي مستوي المنطقة)	نسبة الحصة للاجمالي % (عدد الوحدات المنطقية)
	عدد الوحدات	المساحة	عدد الوحدات	المساحة		
B٢	3724	578,388	2025	280,473	54.4%	48.5%
B٦	10350	1,141,378	5942	625,665	57.4%	54.8%
B٧	7272	628,847	161	12,769	2.2%	2.0%
B١١	8340	937,753	2641	287,977	31.7%	30.7%
B٨	5094	911,359	1518	239,930	29.8%	26.3%
B١٠	7416	1,048,301	2460	347,074	33.2%	33.2%
B١٢	7656	1,048,301	3360	432,097	43.9%	41.2%
اجمالي	49,852	6,294,327	18,107	2,226,485		



# أوراق العمل ( المحور الرابع )



## الاستنتاجات والتوصيات

١. تشجيع المشاركة مع القطاع الخاص من خلال الدخول بحصص عينية لقامة مشروعات عمرانية
٢. قيام الدولة متكتلة في وزارة الإسكان بتوصيل المرافق والخدمات إلى جميع المناطق والمدن الجديدة لكي يتمكن الشباب والمرأة والفقراء في حيازة مسكن ملائم، مما يؤدي إلى عدم وجود المركزية ويجب على الدولة السعي وراء اللامركزية التي تساعد كافة فئات الشعب في تنمية المدن.
٣. التعديل التشريعي للقوانين المنظمة للتصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة وذلك من خلال اقتراح تشريعات تسمح بتبسيط اجراءات الشراكة مع القطاع الخاص
٤. وضع قواعد توضح اسس التسعير بحيث تكون بقييم اسمية مما يشجع جلب استثمارات عقارية
٥. رصد ومتابعة وتقييم السياسة الوطنية للإسكان بناء على تقييم مسار تحقيق الأهداف وتتمثل مكونات السياسة الوطنية للإسكان.
٦. تدعيم سياسة توفير الأراضي للإسكان وذلك من خلال التيسيرات الخاصة بالتسعير؛ توفير المرافق والبنية التحتية.... الخ
٧. تنظيم سوق الأراضي، وتوفير أراضي البناء والحوافز والإعانات العامة في السكن، وتشجيع المرقبيين وتنظيم سوق البناء،

## مصادر البحث :-

- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
- الشركة العربية للمشروعات والتطوير العقاري
- قانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩
- قانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠