

هيئة الأوقاف المصرية

قرار رقم ١٥٩٥ لسنة ٢٠٢٢

رئيس مجلس الإدارة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تنظيم هيئة الأوقاف المصرية ؛

وعلى قانون الخدمة المدنية رقم ٨١ لسنة ٢٠١٦ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٥١ لسنة ٢٠٢١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون

إعادة تنظيم هيئة الأوقاف المصرية الصادر بالقانون رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وبناءً على قرار مجلس الإدارة رقم (٣٧٠) فى ٢٠٢٢/٤/١٧ والقاضى بإقرار

واعتماد لائحة الاستبدال الجديدة وفقاً لللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠

والخاص بتعديل أحكام قانون إنشاء هيئة الأوقاف المصرية ؛

ولصالح العمل ؛

قرر :

مادة ١ - الموافقة على نشر لائحة الاستبدال والى تم إقرارها واعتمادها من مجلس

إدارة الهيئة بالقرار رقم (٣٧٠) فى ٢٠٢٢/٤/١٧ بجريدة الوقائع المصرية .

مادة ٢ - يعمل بأحكام لائحة الاستبدال فى اليوم التالى من النشر

فى جريدة الوقائع المصرية .

مادة ٣ - يلغى العمل بكافة لوائح الاستبدال الصادرة قبل ذلك .

تحريراً فى ٢٠٢٢/٥/١١

رئيس مجلس الإدارة

م/ علاء عبد العزيز مبروك

لائحة استبدال واستثمار أعيان وأموال الوقف

الباب الأول

أحكام عامة

مادة ١ - فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات التالية المعانى المبينة ،

قرين كلاً منها :

- (أ) الهيئة : هيئة الأوقاف المصرية .
- (ب) مجلس الإدارة : مجلس إدارة هيئة الأوقاف المصرية .
- (ج) الاستبدال : تبادل أعيان الوقف أو إبدالها .
- (د) التبادل : مقايضة عين موقوفة بعين أخرى .
- (هـ) الإبدال : بيع عين موقوفة بالنقد لشراء عين بديلة .
- (و) مال البذل : حصيلة بيع العين الموقوفة .
- (ز) الاستثمار : استغلال الأموال التى تشرف عليها فى وجه من أوجه الاستثمار الجائزة شرعاً .

مادة ٢ - تجرى الهيئة الاستبدال فى الوقف متى رأت فى ذلك ما يحقق مصلحته وذلك عن طريق التبادل بين كل أو بعض أعيان الوقف الخيرى والأوقاف المنتهية على مستحقيها أو أملاك الغير فإذا لم يتيسر جاز ذلك عن طريق الإبدال ، فإذا تعذر الشراء يستثمر مال البذل فى وجه من أوجه الاستثمار الجائزة شرعاً وذلك لحين توافر الظروف المناسبة لشراء عين بديلة ويحدد مجلس الإدارة الطريقة المناسبة للاستبدال فى ضوء الظروف الخاصة بالحالات التى تعرضها عليه لجنة الاستبدال .

مادة ٣ - تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة للاستبدال برئاسة

رئيس الإدارة المركزية للملكية العقارية والخدمات الزراعية وعضوية كلاً من :

- ممثل عن قطاع الشهر العقارى بوزارة العدل ، يختاره رئيس القطاع .
- أحد الخبراء من الهيئة العامة للمساحة يختاره رئيس هيئة المساحة .
- أحد الخبراء من الهيئة العامة للخدمات الحكومية .

مدير عام الإدارة العامة للإدارة الإستراتيجية بالهيئة .
مدير عام الإدارة العامة للخدمات والتنمية الزراعية بالهيئة .
رئيس الإدارة المركزية للشئون القانونية أو من ينيبه بالهيئة .
مدير عام الملكية العقارية بالهيئة .
مدير إدارة هندسة الأعيان .
مدير إدارة الاستبدال .
ويضم إلى عضوية اللجنة عضو من إدارة الفتوى المختصة بمجلس الدولة بالتنسيق مع رئيس مجلس الإدارة .
وللجنة أن تستعين بمن تراه من ذوى الخبرة فى مجال عملها .
ويتولى الأعمال الإدارية للجنة أحد العاملين بالهيئة يختاره رئيس اللجنة .

مادة ٤ - تختص اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة بدراسة أوضاع وأحوال أعيان الوقف وتحديد ما يلزم استبداله منها بما يحقق مصلحة الوقف ، ودراسة ما يقدم من طلبات فى هذا الشأن ، تحديد الأسلوب المناسب لإجراء الاستبدال فى كل حالة على حدة ، وطريقة الإبدال طبقاً لأحكام هذه اللائحة ، كما تختص بتقدير الأثمان الأساسية للأعيان محل الاستبدال وذلك بما يتفق مع أسعار السوق .

وللجنة التوصية برفض الاستبدال إذا رأت أن مصلحة الوقف تقتضى ذلك ، أو إذا تبين لها أن ضرراً قد يلحق بباقي أعيان الوقف أو أن استثمار العين بمعرفة الهيئة أجدى من استبدالها . وللجنة أن تنتقل بكامل أعضائها أو بعضهم للمعينة على الطبيعة إذا استلزم الأمر ذلك ، ولها أن تحيل ما تراه من موضوعات معروضة عليها إلى لجنة فنية للمعينة يصدر بتشكيلها قرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة .

وترفع اللجنة توصياتها إلى رئيس مجلس إدارة الهيئة لعرضها على المجلس لتقرير ما يراه فى شأنها .

مادة ٥ - يعرض رئيس مجلس الإدارة توصيات لجنة الاستبدال بالملاحظات التي يراها على المجلس للنظر في اعتماد هذه التوصيات وللمجلس اعتمادها أو رفضها للأسباب التي يراها كما يكون له حق تعديل السعر الأساسى أو إعادة التوصيات مرة أخرى إلى لجنة الاستبدال لمزيد من الدراسة .

مادة ٦ - تتولى الإدارة العامة للملكية العقارية الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرارات مجلس الإدارة الصادرة بالاستبدال طبقاً للقواعد الواردة بهذه اللائحة على أن يكون مدة سريان قرار مجلس الإدارة سنة واحدة من تاريخ صدوره .

الباب الثانى

التبادل (المقايضة)

مادة ٧ - يتم التبادل بمقايضة عين موقوفة بعين أخرى طبقاً لما يقرره مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة الاستبدال بعد تقييم الأعيان محل المقايضة بمعرفة الجهات المعتمدة من الدولة فى هذا الشأن وهى (ممثل الشهر العقارى ، خبراء الهيئة العامة للخدمات الحكومية ، أحد الخبراء من الهيئة العامة للمساحة) .

مادة ٨ - تتبع فى عملية التبادل أحكام المقايضة المنصوص عليها فى القانون المدنى .

مادة ٩ - تتولى الإدارة العامة للملكية العقارية اتخاذ الإجراءات اللازمة لإتمام عملية التبادل (المقايضة) طبقاً لقرار مجلس الإدارة .

الباب الثالث

الإبدال

مادة ١٠ - إذا لم يتيسر إجراء الاستبدال بطريق التبادل (المقايضة) يكون للهيئة إجراء الإبدال ببيع العين الموقوفة بالمزاد العلنى أو بالممارسة لشراء عين بديلة إن تيسر ذلك طبقاً لأحكام هذا الباب .

ويكون البيع فى الإبدال بالمزاد العلنى ، ويجوز أن يكون بالممارسة فى الحالات الآتية :

(أ) للملاك على الشيوع فى العقارات التى بها حصص خيرية بشرط ألا تزيد الحصة الخيرية على نصف العقار .

(ب) لمستأجرى الأراضى الفضاء أو واضعى اليد اللذين أقاموا عليها مبان لأكثر من خمسة عشر سنة ومستأجرى منازل العزب والقرى لأكثر من خمسة عشر عامًا .

(ج) لمستأجرى الوحدات السكنية بعمارات الأوقاف بالنسبة للوحدات المؤجرة لهم .

(د) للجهات الحكومية لتنفيذ مشاريع ذات النفع العام .

(هـ) الحالات المستثناة للاستبدال بالممارسة والمتضمنة الآتى :

١- المساحات الصغيرة على المشاع أو المساحات الصغيرة ولا تصلح للاستثمار ويتعذر طرحها بالمزاد وتكون محبوسة أو شبه محبوسة وبما لا يزيد عن ٢٣٠٠ م^٢ فضاء أو ثلاث قرارىط زراعية .

٢- المساحات التى تستخدم للسكن فى القرى والعزب .

٣- الموافقة على الاستبدال للأراضى محل عقود التقنين على أن لا يؤثر استبدال العين على باقى أعيان الوقف من حيث الرى والصرف والحبس ويكون الاستبدال بالقيمة السوقية العادلة بما يحقق مصلحة الوقف الخيرى وأن يكون لها عقود تقنين وضع .

مادة ١١ - يكون الإبدال بناءً على طلب يقدم من طالب الإبدال ، كما يجوز للهيئة أن تطرح للإبدال ما ترى طرحه من أعيان الوقف طبقاً للقواعد الواردة فى هذه اللائحة .

مادة ١٢ - يقدم طلب الإبدال إلى رئيس مجلس إدارة الهيئة أو مدير منطقة الهيئة المختصة مرفقاً به الخريطة المساحية وموضحاً بالطلب اسم وعنوان طالب الإبدال مع مراعاة ما ورد بالمادة (١٤) من القانون رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠ (قيمة رسوم الفحص والمعاينة) .

مادة ١٣ - تتولى منطقة هيئة الأوقاف المختصة إعداد استمارة حصر وتقدير للعين المراد استبدالها موضحاً بها اسم الوقف ومساحة العين وموقعها على الخريطة والبيان المساحي الخاص بها ومشتملاتها وموقف العين المراد استبدالها من الخطوط التنظيمية والتخطيطية السابقة واللاحقة بطريقة تفصيلية ومدى دخولها بالكردون والحيز العمراني وشهادة مشتملات أو سجل عيني بالعين وآخر أسعار للصفقات التي تم إبدالها في المنطقة ان وجدت وكذلك التقدير المبدئي الذي يتم بمعرفة لجنة يشكلها مدير المنطقة برئاسته وعضوية عناصر فنية ومالية وقانونية ، وللمنطقة إضافة أية ملاحظات أو أسباب ترى إضافتها تكون لازمة لتحديد السعر الذي توصى به لجنة الاستبدال ، وترسل هذه البيانات إلى الإدارة العامة للملكية العقارية خلال شهر من تاريخ تقديم طلب الاستبدال .

مادة ١٤ - تعد الإدارة العامة للملكية العقارية مذكرة شاملة بالبيانات والمعلومات بعد تجميعها من الجهات المختصة وتعرض على لجنة الاستبدال خلال شهر من تاريخ ورود الأوراق من المنطقة .

(الفصل الأول)

إجراءات البيع بالمزاد العلني

مادة ١٥ - في حالة البيع بالمزاد العلني تتخذ الإجراءات الآتية :

(أ) يحدد رئيس مجلس الإدارة موعد ومكان جلسات المزاد وبيان الصفقات التي ستعرض بالمزاد بكل جلسة .

(ب) يعلن عن المزايدة بطريق النشر في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار وكذا بالمواقع الإلكترونية ومواقع التواصل الاجتماعي ، كما يعلن عنه بطريق الإعلان بمقر المنطقة وكذا موقع العقار وذلك قبل موعد جلسة المزاد بخمسة عشر يوماً على الأقل .

ويجوز بالإضافة إلى ذلك الإعلان عن المزاد في وسائل الإعلام المرئية أو المسموعة في موعد مناسب وذلك بموافقة من رئيس مجلس الإدارة بحسب أهمية وطبيعة الصفقة .

مادة ١٦ - تشكل بقرار من رئيس مجلس الإدارة لجنة لإجراء المزاد العلنى برئاسة أحد شاغلى الوظائف من درجة رئيس إدارة مركزية ، على أن يراعى فى تشكيلها أهمية الصفة وقيمتها ، وأن يمثل فيها كل من الإدارة العامة للملكية العقارية والإدارة العامة للفتوى والعقود بالإدارة المركزية للشئون القانونية والإدارة العامة للشئون المالية والإدارية .

أو يجوز أن تشكل اللجنة برئاسة أحد شاغلى الوظائف من درجة مدير عام بالهيئة ، على أن يكون سابقاً فى الأقدمية على أعضاء اللجنة .

مادة ١٧ - يجب أن تتضمن قائمة الشروط العامة للمزاد العلنى وعلى الأخص

القواعد الآتية :

(أ) أن يدفع الراغب فى دخول المزاد قبل بدء الجلسة مبلغ التأمين المطلوب عن كل صفقة على حدة نقداً أو عن طريق الدفع الإلكتروني ، على أن يستكمل الراسى عليه المزاد فى ذات الجلسة أو فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الجلسة أداء نسبة (٣٥%) من الثمن الكلى بالإضافة إلى نسبة الـ (٣%) رسوم تحرير عقد ، (٥%) عمولة الدلالة ، (٠,٥%) ضريبة القيمة المضافة وفى حالة إخلاله بسداد هذه المبالغ فى المواعيد المشار إليها يصبح التأمين حقاً خالصاً للهيئة تعويضاً عن إخلاله بهذا الالتزام ، ويرد التأمين إلى المتريد الذى لم يرسى عليه المزاد بعد سحب الإيصال الخاص به موقعاً منه باستلام القيمة ، ولا يجوز الإرساء على أى عطاء يقل عن الثمن الأساسى المحدد للصفقة .

(ب) أنه يجوز أن تمتد جلسة المزاد ليوم أو أكثر عن الموعد المحدد لها .

(ج) أن يلتزم صاحب أكبر عطاء فى أية جلسة (مهما تعددت جلسات المزاد) بعطائه ، ويعتبر تقديمه لعطائه قبولاً صريحاً منه بالاستبدال بمقتضى شروط هذه القائمة ، ولا يتم التعاقد إلا بعد اعتماد رسو المزاد من رئيس مجلس الإدارة .

(د) أن يكون لرئيس مجلس الإدارة حق اعتماد مرسى المزاد أو رفضه أو إعادة الإعلان عنه للأسباب التي يقدرها ، وذلك خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ عرض توصيات لجنة المزاد عليه ، وفي حالة الرفض يقتصر حق مقدم العطاء على استرداد ما دفعه دون أى حق له فى الاعتراض على ذلك القرار وتخطر الهيئة الراسى عليه المزاد بتاريخ اعتمادها للصفقة للتوجه للمنطقة المختصة للسير فى باقى الإجراءات وفقاً للشروط ، وذلك بموجب خطاب موصى عليه مصحوبًا بعلم الوصول .

(هـ) لا يجوز قبول أى عطاء بعد انتهاء موعد جلسة المزاد إلا بالشروط الآتية :

١- أن يقدم العطاء الجديد بطلب لرئيس مجلس إدارة الهيئة خلال عشرة أيام من اليوم التالى لانتهاؤ جلسة المزاد الخاصة بالصفقة (الزيادة بالعشر ١٠٪) .

٢- أن يؤدى الطالب قيمة العطاء المزيّد بزيادة مقدارها (١٠٪) عن أكبر عطاء انتهى إليه المزاد بالإضافة إلى التأمين المطلوب عن الصفقة والمصاريف الإدارية المنصوص عليها فى البند (١) من هذه المادة ، وفى هذه الحالة تحدد جلسة جديدة للتزايد بنفس شروط القائمة ، ويعلن بها صاحب العطاء الأكبر فى المزاد ومن تقدم بعطاء أكبر للتزايد فيما بينهما ، وتتم هذه الإجراءات خلال شهر من تاريخ انتهاء مهلة العشرة أيام المشار إليها ، ويتم إرساء المزاد على صاحب العطاء الأكبر .

(و) إن مقدم العطاء يعتبر عالمًا بحالة العقار محل المزايدة علمًا تامًا نافيًا لكل جهالة والعبرة بالمساحة الثابتة بكشف التحديد المساحى النهائى المتفق عليه بإرشاد المختصين بالمنطقة ، على أن يكون مطابقًا للمساحة الفعلية لكامل ملكية الوقف موضوع الصفقة فإذا ظهر نقص أو زيادة فى المساحة عن القدر المعلن عنه خلال سنة من تاريخ رسو المزاد تجرى المحاسبة على أساس السعر الراسى به المزاد . أما إذا ظهرت الزيادة بعد مضى هذه السنة فتتم المحاسبة عليها على أساس السعر الفعلى للسوق الحالى فى تاريخ ورود هذه الزيادة وبما لا يقل عن السعر الراسى به المزاد بالإضافة إلى الربيع المستحق عن الزيادة .

طرق السداد بالنسبة للمزاد :

- ١- أن يدفع المستبدل كامل الثمن دفعه واحدة بالإضافة إلى المصاريف الإدارية وعمولة الدلالة وذلك خلال ثلاثة أشهر من اعتماد مرسى المزاد .
 - ٢- أن يدفع المستبدل (٥٠٪) بالإضافة إلى المصاريف الإدارية وعمولة الدلالة ونسبة الـ (٠,٥٪) قيمة الضريبة المضافة فى خلال شهر ونصف من اعتماد مرسى المزاد وفى هذه الحالة يدفع الباقى على ثلاث أقساط سنوية متساوية بريـع متناقص (٧٪) .
 - ٣- أن يدفع المشتري مقدم الثمن نسبة الـ (٣٥٪) بالإضافة إلى المصاريف الإدارية وعمولة الدلالة ونسبة الـ (٠,٥٪) قيمة الضريبة المضافة وفى هذه الحالة يدفع الباقى على خمسة أقساط سنوية متساوية بريـع متناقص (١٤٪) على المديونية المتبقية .
 - على أن يستحق القسط الأول من اليوم التالى لانقضاء سنة من تاريخ اعتماد مرسى المزاد .
 - (ح) عقد البيع الابتدائى (فى حالة السداد على أقساط) يجب أن يتضمن شرطاً يمنع المستبدل من التصرف فى العين المبيعة ، وذلك لحين استكمال سداد كامل الثمن وما يستحق عليه من عائد .
 - (ط) إذا رغب الراسى عليه المزاد قبل اعتماد الصفقة من الجهة المختصة فى العدول عن الصفقة يتم مصادرة التأمين .
 - (ى) إذا أخل المستبدل بالوفاء بالتزاماته أو تأخر فى سداد الأقساط المستحقة عليه يكون للهيئة دون الحاجة إلى تنبيهه أو إنذار أو حكم قضائى اتخاذ أحد الإجراءات الآتية :
- ١- المطالبة بباقى الأقساط باعتبارها مستحقة السداد فوراً مع العائد ، ومع ذلك يجوز للهيئة لأسباب تقدرها منحه مهلة للسداد مع إلزامه بسداد غرامة تأخير تعادل سعر فائدة البنك المركزى فى ذلك الوقت بما لا يقل عن (١٤٪) .

٢- فسخ العقد الابتدائي ، وفي هذه الحالة تكون المبالغ المدفوعة من المستبدل حقاً خالصاً للهيئة .

(ك) يلتزم المستبدل بمقابل التحسين الذي قد يستحق على العقار طبقاً للقانون كما يلتزم بأداء جميع الضرائب والرسوم الأخرى المستحقة على العين المستبدلة له اعتباراً من تاريخ اعتماد مرسى المزاد وللهيئة الرجوع عليه بما قد تنفعه من هذه الضرائب والرسوم بعد هذا التاريخ .

(ل) يعين المستبدل محلاً مختاراً له وكل مكاتبه أو إعلان يرسل له على هذا المحل المختار يعتبر صحيحاً ما لم يخطر الهيئة رسمياً بتغيير هذا المحل أو بغيابه لأي سبب .

مادة ١٨ - يجرى المزاد العلني بحضور أعضاء اللجنة المشكلة لهذا الغرض وطبقاً لشروط قائمة المزاد ويحرر محضر بإجرائاتها بعد الموعد المحدد لانتهاء الجلسة يوقع من أعضائها ورئيسها يحال مع قائمة المزاد إلى الإدارة العامة للملكية العقارية بعد اعتمادها من السلطة المختصة مشفوعاً بملاحظات اللجنة .

مادة ١٩ - تعرض توصيات لجنة المزاد على رئيس مجلس الإدارة لاعتمادها ويعتبر تاريخ الاعتماد تاريخاً لإيقاع الاستبدال النهائي ويحرر العقد على أساسه .

مادة ٢٠ - تخطر المنطقة المختصة باعتماد المزاد السير في باقي الإجراءات نحو تسليم العين وتحرير عقد ابتدائي وترسله إلى الإدارة العامة للملكية العقارية والشئون القانونية بالهيئة لعرضه على رئيس مجلس الإدارة (أو من يفوض عنه) لتوقيعه .

مادة ٢١ :

(أ) لا يتم إعطاء أى تراخيص إلا بعد سداد نسبة الـ (٧٥٪) من إجمالي الثمن .
يلتزم الراسى عليه المزاد باتخاذ إجراءات تسجيل العين بعد سداد كافة مستحقات الهيئة ونقع مصاريف التسجيل على عاتق المستبدل .

(ب) إذا رغب المستبدل التنازل عن أى صفقة سبق استبدالها واعتمادها من السلطة المختصة يتم سداد (١٠٪) من قيمة الصفقة المتنازل عنها بحد أدنى ١٠٠٠٠ ج (عشرة آلاف جنيه لا غير) علاوة على المصروفات الإدارية على أن يقوم المتنازل إليه باستكمال باقى أقساط الصفقة شريطة أن لا يكون عليها دعاوى قضائية أو أقساط متأخرة .

مادة ٢٢ - تتولى المنطقة بعد إتمام إجراءات اعتماد المزااد اتخاذ

الإجراءات الآتية :

- (أ) قيد الصفقة التى تم استبدالها بسجلات المنطقة .
- (ب) إخطار الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة بالوزارة بصورة من قرار اعتماد الاستبدال مع موافاتها بصورة من عقد الاستبدال بعد شهره لحفظه بالسجلات .
- (ج) تسليم المستبدل العين المستبدلة بموجب محضر تسليم .
- (د) رفع العين المستبدلة من سجلات المنطقة ودفتر الحركة مع تحصيل الإيجار حتى تاريخ اعتماد الاستبدال .
- (هـ) إخطار الضرائب العقارية عن العين المستبدلة مع إلزام المستبدل بسداد مستحقات الضرائب العقارية فى تواريخ استحقاق الأقساط وذلك عن الفترة من تاريخ اعتماد الاستبدال حتى تاريخ التسجيل .

مادة ٢٣ - الصفقات التى أعلن عن استبدالها بالمزااد ولم يتم استبدالها لأى سبب

يعاد الإعلان عنها فى أول جلسة مزااد فإذا لم يتم الاستبدال تعرض على لجنة الاستبدال فى أول اجتماع لها بعد جلسة المزااد لإصدار التوصية المناسبة تمهيداً للعرض على مجلس الإدارة لتقرير ما يراه .

(الفصل الثانى)

إجراءات البيع بالممارسة

مادة ٢٤ - تسرى على الممارسة الأحكام الخاصة بإجراءات المزاد العلنى فيما لا يتعارض مع طبيعة الممارسة أو الأحكام المنصوص عليها فى المواد التالية ، فيما عدا المصاريف الإدارية .

مادة ٢٥ - تشكل بقرار من رئيس مجلس الإدارة لجنة لإجراء الممارسة برئاسة مدير المنطقة المختص وعضوية كل من :

مندوب من إدارة الاستبدال .

عضو حسابات الاستبدال .

مفتش من إدارة المراجعة الداخلية والحوكمة .

عضو من الشؤون القانونية .

مهندس الأعيان بالمنطقة .

عضو الأمن .

ويتولى أعمال السكرتارية الموظف المختص بتلقى طلبات الإبدال بالمنطقة

وبحضور أحد المحصلين .

ويكون اختصاص لجنة الممارسة الآتى :

١- تنفيذ قرار مجلس الإدارة فى شأن العين محل القرار .

٢- الاطلاع على المستندات الخاصة بالعين محل قرار مجلس الإدارة بمعرفة

العضو القانونى .

٣- قيام رئيس اللجنة باستلام السعر الأساسى محل عين قرار مجلس الإدارة

وذلك بمظروف من مقر لجنة الاستبدال والتوقيع باستلامه .

٤- يتم تحرير محضر الممارسة على نفس ظهر قائمة الشروط ويتم التوقيع عليها من الممارس وأعضاء اللجنة ورئيس اللجنة تقوم إدارة الاستبدال برفعها إلى السلطة المختصة بنتيجة الممارسة لإعمال شئونها لاتخاذ ما تراه .

٥- ولا يتم إعطاء صورة من محضر الممارسة إلى أعضاء اللجنة إلا بعد الاعتماد .

وتتولى إدارة الاستبدال إخطار الأعضاء بموعد انعقاد الجلسة ومكانها .

مادة ٢٦ - إذا لم يتم بيع العين بالممارسة يجوز للهيئة طرحها للبيع بالمزاد العلنى ويعتبر الثمن الأساسى للممارسة أساساً للبيع بالمزاد العلنى .

مادة ٢٧ - يكون البيع بالممارسة للجهات المنصوص عليها فى المادة (١٠)

من هذه اللائحة على أن تتضمن قائمة شروط الممارسة على الأخص القواعد الآتية :

(أ) أن يدفع الراغب فى دخول جلسة الممارسة قبل بدء الجلسة قيمة التأمين المطلوب على أن يستكمل الراسى عليه الممارسة قيمة الـ (٣٥٪) بالإضافة إلى نسبة الـ (٣٪) بحد أقصى ٢٥٠.٠٠٠ ج (مائتان وخمسون ألف جنيه) مصاريف فنية وإدارية وتحرير عقود وذلك فى ذات الجلسة أو خلال أسبوع من تاريخ الجلسة وفى حالة إخلاله بسداد هذه المبالغ فى المواعيد المشار إليها يصبح التأمين حقاً خالصاً للهيئة تعويضاً عن إخلاله بهذا الالتزام ويرد التأمين إلى الممارس فى حالة عدم وصوله للسعر الأساسى المحدد للصفقة .

طرق السداد :

١- أن يدفع المشتري كامل الثمن دفعة واحدة بالإضافة إلى المصاريف الإدارية وذلك خلال ثلاثة أشهر من اعتماد مرسى الممارسة .

٢- أن يدفع المشتري (٥٠٪) بالإضافة إلى المصاريف الإدارية فى خلال شهر من اعتماد مرسى الممارسة وفى هذه الحالة يدفع الباقي على ثلاثة أقساط سنوية متساوية برقع متناقص (٧٪) .

٣- أن يدفع المشتري مقدم الثمن نسبة الـ (٣٥٪) بالإضافة إلى المصاريف الإدارية وفي هذه الحالة يدفع الباقي على عشرة أقساط سنوية متساوية بريع متناقص (١٤٪) .

على أن يستحق القسط الأول بالنسبة للبند الثاني والثالث من اليوم التالي لانقضاء سنة من تاريخ اعتماد مرسى الممارسة ويجوز لرئيس مجلس الإدارة لأسباب يقدرها زيادة عدد الأقساط السنوية بما لا يجاوز عدد (١٢ قسطاً) .

مادة ٢٨ - يطبق في حالة البيع للجهات المنصوص عليها في البند (د) من المادة (١٠) من هذه اللائحة بالنسبة لمداد الثمن والعائد القواعد والشروط التي يقررها مجلس إدارة الهيئة في كل حالة على حدة .

مادة ٢٩ - إذا لم يتقدم أحد من الملاك على الشيوخ في العقارات التي بها حصص خيرية المنصوص عليها في البند (أ) من المادة (١٠) من هذه اللائحة أو تقدم ولم تتم الصفقة ، يجوز للهيئة طرحها للبيع بالمزاد العلني بعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الملاك بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول ، وبعد التحقق من عدم وجود مواد قسمة معروضة بشأنها على لجان قسمة الوقف .

(الفصل الثالث)

الشراء

مادة ٣٠ - تقوم الهيئة بشراء عين بديلة لعين الوقف المباعة بقرار من مجلس الإدارة بناءً على توصية من لجنة الاستبدال المنصوص عليها في المادة (٣) من هذه اللائحة ، ويتم الشراء طبقاً لأحكام المواد الآتية :

مادة ٣١ - تعلن الهيئة عن رغبتها في شراء العين البديلة بالطرق المناسبة التي يحددها رئيس مجلس الإدارة .

ويجب أن يتضمن الإعلان الجهات التي تقدم إليها العروض وموعد تقديمها ، وموقع ومساحة العقار أو الأراضي المطلوب شراؤها .

مادة ٣٢ - يجب أن يتضمن العرض البيانات الخاصة بالعقار والتمن المطلوب ،

وأن ترفق بالعرض المستندات الآتية :

- (أ) المستندات الدالة على الملكية التامة للعقار أو الأراضي .
- (ب) شهادة سلبية تفيد خلو العقار من أية موانع تحول دون نقل الملكية وخلوه من أية رهون أو قيود أو حجوزات .
- (ج) التراخيص الصادرة من الجهات المختصة بإنشاء العقار إذا كان مبنياً .
- (د) نسخة من الرسومات الهندسية معتمدة من مهندس استشاري تثبت أن هذه الرسومات تطابق ما هو موجود على الطبيعة ومقدم عنه العرض .
- (هـ) شهادة من الوحدة المحلية المختصة تفيد عدم وجود أية مخالفات عن العقار .
- (و) بيان بمواصفات العقار المطلوب وما يشتمل عليه من تجهيزات .
- (ى) بيان بعدم وجود تعاملات أو تسجيلات على الأراضي المطلوب شراؤها أو أي عوائق تحول دون استغلال الأرض أو نقل ولايتها للأوقاف وتسجيلها .

مادة ٣٣ - تشكل لجنة فنية لمعاينة العقار للتحقق من توافر المستندات والشروط المشار إليها وتقدم تقريراً بنتيجة المعاينة إلى لجنة المقارنة والمفاضلة المنصوص عليها في المادة (٣٥) من هذه اللائحة يتضمن بيان مدى مناسبة العقار للغرض المطلوب ورأيها في سعر العقار في ضوء أسعار السوق السائدة في المنطقة التي يوجد فيها العقار ومدى سلامة العقار المبنى من جميع النواحي التصميمية والإنشائية والمعمارية .

مادة ٣٤ - تتولى المقارنة والمفاضلة بين العروض لجنة يصدر بتشكيلها قرار من رئيس مجلس الإدارة برئاسة موظف مسئول وعضوية عناصر فنية ومالية وقانونية تتناسب وظائفهم وخبراتهم مع أهمية وطبيعة موضوع التعاقد .

وتختار اللجنة أفضل العروض وانسبها وأكثرها تحقيقاً لمصلحة الوقف بمراعاة الأسعار السائدة في السوق ، ويجوز للجنة مفاوضة أصحاب العروض المطابقة للشروط والمواصفات المطلوبة في الشروط والأسعار وترفع توصياتها لرئيس مجلس الإدارة لعرضه على مجلس الإدارة بما يراه من ملاحظات لاتخاذ ما يراه مناسباً .

مادة ٣٥ - استثناء من أحكام المادة (٣٢) من هذه اللائحة يجوز لمجلس الإدارة إذا قدر أن شراء عين بذاتها مما تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة (٣٣) من هذه اللائحة يحقق مصلحة الوقف أن يعهد إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٣٥) من هذه اللائحة اتخاذ الإجراءات اللازمة لشراء هذه العين بالتفاوض مع مالك العين .

مادة ٣٦ - للهيئة الحق في شراء الأعيان التي تتولى لجان القسمة بيعها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٠ بقسمة الأعيان التي انتهى فيها الوقف بعد التأكد من عدم وجود منازعات بشأنها ، ويكون لرئيس مجلس الإدارة أو من ينوبه الحق في الدخول مشترطاً أمام لجان القسمة باسم الهيئة إذا اقتضت المصلحة ذلك بناءً على قرار من مجلس الإدارة .

مادة ٣٧ - يجوز للهيئة أن تشتري لحساب الأوقاف الخيرية أنصبه المستحقين في الأوقاف الأهلية ويقدر نصيب كل مستحق والتأكد من عدم تصرف أي من المستحقين في الحصة التي تخصه قبل الشروع في ذلك وفقاً للآتي :

(أ) ثلاثون مثل المرتب السنوي لكل مستحق بالنسبة لأنصبه المستحقين

في الأطنان الزراعية طبقاً للقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢

(ب) أربعون مثل المرتب السنوي المستحق للأنصبه المشروطة في العقارات

المبنية أو الأراضي الفضاء طبقاً للقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢

على أن يتم ذلك وفقاً لما تحدده وزارة الأوقاف من قيمة نصيب كل مستحق .

(ج) للهيئة الحق في الشراء بما تقتضيه مصلحة الوقف وذلك بناءً على قرار

مجلس الإدارة بشأن السعر المناسب ما يحقق مصلحة الوقف .

الباب الرابع الاستثمار

أولاً - أحكام عامة :

مادة ٣٨ - تقوم الهيئة بتمويل استثماراتها مما يأتي :

(أ) مال بدل الأعيان وخصص الخيرات الموقوفة التي يتم شراء بديل لها طبقاً لأحكام هذه اللائحة .

(ب) مال بدل الأوقاف الخيرية المودعة بالمحاكم .

(ج) قيمة التعويضات المستحقة عن أعيان الأوقاف الخيرية المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة .

(د) أقساط استهلاك السندات .

(هـ) أية حصيلة أخرى كالهبات والوصايا والتبرعات أو غيرها .

مادة ٣٩ - تعدد الهيئة خطة سنوية وخطة خمسية لاستثمار أموالها تعرض على مجلس الإدارة لإقرارها .

مادة ٤٠ - تتولى الهيئة الصرف من مال الأوقاف المستبدلة (مال البديل) على عمليات الاستبدال والإبدال والمشروعات الاستثمارية بكافة أنواعها سواء كانت مصروفات مباشرة أو غير مباشرة كالنشر أو أتعاب المكاتب الهندسية ومصاريف البعوث والدراسات والرسومات ووسائل النقل اللازمة للإشراف على تنفيذ هذه العمليات وغير ذلك من المصروفات الأخرى المتعلقة بها إياً كان نوعها ، وذلك وفقاً للنظام المحاسبي الموحد ويكون الصرف بموافقة مجلس إدارة الهيئة .

مادة ٤١ - للهيئة أن تفتح حساباً أو أكثر بالبنوك التجارية لإيداع أموال البديل على أن يكون ذلك في نوعين من الحسابات هما :

(أ) حسابات أخرى .

(ب) حساب جاري .

ويكون لرئيس مجلس الإدارة أو من ينيبه بعد موافقة مجلس الإدارة الحق في تحويل بعض ودائع أموال البديل المودعة لأجل بحساب الهيئة لدى البنوك إلى حسابها الجاري ، وذلك لمواجهة تمويل مشروعات الهيئة بأنواعها المختلفة وكذلك الحق في التحويل من الحساب الجاري إلى حساب الودائع لأجل بما يحقق أكبر فائدة ممكنة لأموال الوقف .

مادة ٤٢ - تستثمر الهيئة الأموال التي تشرف عليها في أحد الأوجه التالية :

(أ) الشراء .

(ب) المشروعات الاستثمارية .

(ج) الأوراق المالية .

(د) أوجه الاستثمار الأخرى الجائزة شرعاً .

ويصدر مجلس الإدارة القرارات اللازمة للاستثمار في كل من هذه الأوجه .

ثانياً - الشراء

مادة ٤٣ - يجوز للهيئة استثمار أموالها في الشراء طبقاً للقواعد والإجراءات

المنصوص عليها في الفصل الثالث من الباب الثالث من هذه اللائحة .

ثالثاً - المشروعات الاستثمارية

مادة ٤٤ - لمجلس إدارة الهيئة أن يستثمر من حصيلة مواردها في إقامة

مشروعات الإسكان المختلفة التي تحقق لها عائداً مناسباً .

مادة ٤٥ - للهيئة أن تقوم بدراسة وتنفيذ المشروعات التي تقدم إليها من جهات

أخرى سواء كانت عمرانية أو اجتماعية أو صحية أو أي مشروعات تراها الهيئة

محققة لاستثمار أموال الوقف بقصد تنميته وذلك إما بمعرفتها أو بالإسهام أو المشاركة

في تمويلها .

مادة ٤٦ - للهيئة أن تقوم بدراسة وتنفيذ أي مشروعات استثمارية أخرى تجارية

أو زراعية أو حيوانية أو غيرها ولها أن تدير هذه المشروعات أو توكل جهة أخرى

في إدارتها .

مادة ٤٧ - للهيئة أن تقوم بتأجير بعض الوحدات السكنية أو المحلات التجارية

طبقاً لقوانين الإسكان المعمول بها .

رابعاً - الأوراق المالية

مادة ٤٨ - للهيئة أن تستثمر أموالها في شراء وبيع أسهم أو سندات شركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام وكذلك أدوات الدخل الثابت .

مادة ٤٩ - للهيئة أن تكتتب في الأسهم والسندات التي تصدرها الحكومة والأسهم والسندات التي تصدرها الشركات وإمكانية بيع حق التداول في الشركات .

مادة ٥٠ - يحق للهيئة بيع حق التداول في الشركات التي تساهم فيها بعد العرض على لجنة الاستثمار للإفادة بالرأي الفني .

مادة ٥١ - لا تسري أحكام لائحة الاستبدال واستثمار أعيان وأموال الوقف المسطرة بعالیه إلا بعد عرضها على مجلس الإدارة وإقرار ما ورد بها من بنود ونشرها بجريدة الوقائع المصرية .

مادة ٥٢ - تلغى كافة القرارات السابقة بهذا الشأن التي تخالف ما ورد بأحكام هذه اللائحة .

رئيس اللجنة

(**إمضاء**)

أعضاء اللجنة

(**إمضاء**)