

مشروع**قانون رقم () لسنة ٢٠٢٦****بإصدار قانون الاتحاد المصري للمطورين العقاريين**

بعد الاطلاع على الدستور؛

- وعلى القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨؛
- وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة؛
- وعلى قانون شركات المساهمة والتوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات الشخص الواحد الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١؛
- وعلى القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٢ بإنشاء الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء؛
- وعلى قانون التجارة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩؛
- وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛
- وعلى قانون تنظيم وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٧؛
- وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧؛
- وعلى قانون حماية المستهلك الصادر بالقانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨؛
- وعلى قانون تنظيم اتحادات الصناعات المصرية والغرف الصناعية الصادر بالقانون رقم ٧٠ لسنة ٢٠١٩؛
- وعلى قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠؛
- وبعد موافقة مجلس الوزراء؛

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام هذا القانون والقانون المرافق بشأن إنشاء الاتحاد المصري للمطورين العقاريين.

(المادة الثانية)

تُحل بقوة القانون غرفة صناعة التطوير العقاري اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، وتؤول أموال الغرفة إلى الصندوقين المنشأين بموجب نص المادتين () من هذا القانون، وفقاً للنسب والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون المرافق.

وعلى المطورين العقاريين توفيق أوضاعهم وفقاً لأحكام هذا القانون والقانون المرافق خلال سنة من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

(المادة الثالثة)

استثناءً من أحكام القانون المرافق، يُشكل أول مجلس إدارة للاتحاد بقرار من الوزير المختص خلال شهرين من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، من أعضاء من ذوي الخبرة في القطاعات المختلفة بنشاط التطوير العقاري، ورئيس جهاز حماية المستهلك، وبحد أقصى خمسة عشر عضواً، على أن يختار الوزير المختص من بين الأعضاء رئيساً لمجلس إدارة الاتحاد ونائبين وأميناً للصندوق.

ويتولى مجلس الإدارة ممارسة الاختصاصات المقررة لمجلس إدارة الاتحاد في القانون المرافق، وذلك لمدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار التشكيل.

وتُكتسب صفة المطور العقاري في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون بالقيد لدى الاتحاد، متى توافرت في طالب القيد شروط العضوية المنصوص عليها في المادة (...) من القانون المرافق، وثبتت مزاولته نشاط التطوير العقاري

فعليًا في مشروع واحد على الأقل خلال السنوات الخمس السابقة على تاريخ تقديم طلب القيد، على مساحة لا تقل عن الحد الأدنى الوارد في تعريف المطور العقاري المنصوص عليه في المادة (١) من القانون المرافق. بمراعاة حكم الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القانون، وبالنسبة للمشروعات الجاري تنفيذها وقت العمل بأحكام هذا القانون، يلتزم عضو الاتحاد بفتح حساب بنكي للمراحل اللاحقة على العمل بأحكام القانون المرافق، وتسري الأحكام المنصوص عليها فيه على تلك المرحلة.

(المادة الرابعة)

يُصدر رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به بناء على عرض الوزير المختص.

(المادة الخامسة)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، ويُلغى كل نص يخالف أحكامه. يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

قانون إنشاء الاتحاد المصري للمطورين العقاريين الباب الأول (تعريفات وأحكام عامة)

مادة (١)

- في تطبيق أحكام هذا القانون، يُقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعنى المبين قرين كل منها:
- المطور العقاري: كل شركة منشأة وفقاً لأحكام القانون المصري، وتزاول نشاط التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون، على مساحة لا تقل عن خمسة أفدنة بالنسبة للنشاط السكنى وملحقاته، وفدان بالنسبة للنشاط التجاري أو الإداري أو الخدمي أو السياحي.
 - التطوير العقاري: أعمال تشييد الأبنية أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو الإدارية أو الخدمية أو السياحية على الأراضي المملوكة أو المخصصة من الدولة للمطور العقاري، بهدف التصرف فيها أو في إحدى وحداتها.
 - من هو في حكم المطور العقاري: كل شركة يُرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون، استثناءً، بمزاولة نشاط التطوير العقاري على مساحة تقل عن المساحة المنصوص عليها في البند (١) من المادة (١) المادة من هذا القانون.
 - الوزير المختص: وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
 - الوزارة المختصة: وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
 - الاتحاد: الاتحاد المصري للمطورين العقاريين المنشأ بموجب أحكام هذا القانون.
 - أعضاء الاتحاد: المطورون العقاريون ومن في حكم المطورين العقاريين.
 - الجهة الإدارية المختصة: المحافظات وغيرها من الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طبقاً للمادة الرابعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء، أو أية جهة إدارية أخرى يعهد إليها القانون بالاختصاص ذاته.
 - المرحلة: جزء من المشروع يتعين تحديده كإحدى مراحل تنفيذ المشروع، يحدده عضو الاتحاد، ويعتمده الاتحاد، ويجوز أن تبلغ مساحته كامل مساحة المشروع، وذلك وفقاً للأحكام المقررة في هذا القانون، وتُحتسب على أساسه تكلفة المرحلة وإيراداتها.
 - الحساب: حساب ضمان التطوير العقاري لدى البنك الذي تودع فيه مبالغ المتعاقدين والنسبة التي يودعها عضو الاتحاد، وفقاً لأحكام هذا القانون.
 - التكلفة الإنشائية: التكلفة المالية المطلوبة لتنفيذ الأعمال الإنشائية للعناصر العقارية لمرحلة أو أكثر من مراحل المشروع.
 - البرنامج الزمني: مخطط زمني لتنفيذ المشروعات تحدد فيه مراحل المشروع ونسب التنفيذ على أن ينتهي البرنامج مع انتهاء المدة المحددة للتنفيذ.

- نسبة الإنجاز: نسبة المنفذ الفعلي من أعمال المشروع أو المرحلة مقارنة بالبرنامج الزمني المعتمد.
- العقد: الاتفاق المبرم بين عضو الاتحاد والمتعاقد معه، الذي يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما.
- المتعاقد: كل شخص طبيعي أو اعتباري يتعاقد مع عضو الاتحاد بشأن أعمال التطوير العقاري أو إحدى وحداته.

الباب الثاني (اتحاد المطورين العقاريين)

مادة (٢)

ينشأ اتحاد عام للمطورين العقاريين ومن في حكمهم، يسمى "الاتحاد المصري للمطورين العقاريين"، ويكون له شخصية اعتبارية، ويكون مقر الاتحاد الرئيسي بالقاهرة الكبرى، ويجوز له أن ينشئ فروعاً أخرى داخل الجمهورية.

مادة (٣)

يهدف الاتحاد إلى رعاية المصالح المشتركة لأعضائه، وتمثيلهم دون غيره لدى الجهات المختصة، وتطوير النشاط العقاري، ورفع مستواه، ويكون للاتحاد على الأخص الآتي:

١. وضع ميثاق شرف لأعضائه والعمل على كفالة احترام قواعد ممارسة نشاط التطوير العقاري ووضع القواعد التنظيمية التي تكفل هذا الهدف.
 ٢. اقتراح قواعد تصنيف وترتيب جميع من يضمهم الاتحاد وفقاً لتخصصاتهم وملائهم المالية، على أن يتم اعتماد تلك القواعد من الوزير المختص.
 ٣. اقتراح قواعد ونسب تمثيل الفئات التي يصنف إليها المطورون العقاريون في مجلس إدارة الاتحاد، على أن يتم اعتماد تلك القواعد والنسب من الوزير المختص.
 ٤. دراسة الموضوعات الاقتصادية والفنية المتصلة بنشاط التطوير العقاري، ومد أعضاء الاتحاد أو الغير بنتائج هذه الدراسات.
 ٥. العمل على تسوية المنازعات بين أعضاء الاتحاد أو بينهم وبين المتعاقدين معهم بمشروعات التطوير العقاري، على وجه السرعة.
 ٦. إبداء الرأي في الضوابط والشروط والبيانات الأساسية التي يحددها قرار من الوزير المختص، والتي يلتزم أعضاء الاتحاد بإدراجها في العقود المبرمة مع المتعاقدين، بما يكفل الحد الأدنى من حقوق الطرفين والتزاماتهما، وبوجه خاص ما يتعلق ببيانات المشروع والوحدة، ومراحل التنفيذ، وربط مواعيد سداد الثمن بنسب الإنجاز، وموعد التسليم، وأعمال الصيانة، وحالات التأخير أو الإخلال وآثارهما.
 ٧. التعاون مع المنظمات والهيئات العربية والأجنبية المماثلة، وتوثيق الروابط معها، وتبادل الخبرات، والاشتراك في المؤتمرات التي ترتبط بأهداف الاتحاد، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
 ٨. إصدار تقارير دورية بخصوص نشاط التطوير العقاري.
 ٩. القيام بإجراء رصد دوري عقاري لأسعار العقارات داخل جمهورية مصر العربية.
 ١٠. إعداد تقرير دوري بشأن توثيق وتحليل بيانات التصرفات العقارية الفعلية وقياس تغيراتها السعرية، لتوفير مرجعية للسوق العقاري داخل جمهورية مصر العربية.
- وتحدد اللائحة التنفيذية ضوابط وشروط وإجراءات ممارسة الاتحاد لهذه الاختصاصات.

مادة (٤)

يشترط للقيود في الاتحاد الشروط الآتية: -

- ١- أن يكون نشاط التطوير العقاري من بين أغراض الشركة في عقد تأسيسها أو نظامها الأساسي، بحسب الأحوال، وأن يكون هذا النشاط ثابتاً في السجل التجاري.
- ٢- أن يقدم طالب القيد في سجل المطورين العقاريين ما يفيد ملكيته للمساحة المبينة في البند (١) من المادة (١) من هذا القانون لمزاولة نشاط التطوير العقاري أو ما يفيد تخصيص المساحة المشار إليها من الدولة له.
- ٣- أن يتوافر في طالب القيد ملاءة ماله لمزاولة النشاط، وفقاً للمعايير التي يصدر بها قرار من الوزير المختص.
- ٤- إلا يكون قد حكم بشهر إفلاس الشركة طالبة القيد بحكم نهائي.

مادة (٥)

يُنشأ بالاتحاد سجلان بمسمى "سجل المطورين العقاريين" و "سجل من في حكم المطورين العقاريين"، تُقيد فيه بيانات الأعضاء وفئات تصنيفهم، ويُتاح للجمهور مجاناً على الموقع الإلكتروني للاتحاد، ويُحدَّث شهرياً. وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يتضمنها السجل ونظامه وإجراءات القيد فيه وتحديثه والاطلاع عليه، وقواعد تصحيح البيانات.

مادة (٦)

يشترط في ممثلي المطورين العقاريين في مجلس الإدارة أو في الجمعية العمومية، وممثل من هم في حكم المطورين العقاريين في مجلس الإدارة، وفي الأعضاء المعيّنين في مجلس الإدارة، الشروط الآتية: أن يكون مصري الجنسية. أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية والسياسية. ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية، أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

ويترتب على فقد أحد الشروط المقررة في هذه المادة سقوط التمثيل بقوة القانون، ويتعين على المطور العقاري أو من في حكمه، بحسب الأحوال، اختيار ممثل آخر خلال مدة لا تتجاوز شهر. كما يترتب على فقد عضو مجلس الإدارة المعين أحد الشروط المقررة في هذه المادة خلو مقعدة من مجلس الإدارة بقوة القانون، ويتم تعيين عضو آخر من الوزير المختص لاستكمال المدة المتبقية للمجلس.

مادة (٧)

مع عدم الإخلال بأحكام الاتفاقات الدولية التي تكون الدولة طرفاً فيها أو تلتزم بها، لا يجوز لغير أعضاء الاتحاد مزاولة أي عمل من أعمال التطوير العقاري، وذلك وفقاً للفئة التي ينتمي إليها العضو، ويُستثنى من ذلك أعمال التطوير العقاري التي تقوم بها جهات الدولة بنفسها أو لحسابها.

ومع عدم الإخلال بالاستثناءات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة، لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم، اتخاذ أية إجراءات باعتماد مشروعات تقسيم الأراضي وقائمة الشروط الخاصة بها أو إصدار التراخيص اللازمة لذلك إلا بعد التأكد من قيد عضو الاتحاد في الاتحاد وذلك بالنسبة لنشاط التطوير العقاري.

مادة (٨)

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع المطورين العقاريين المقيدين في تاريخ الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية والمسددين للاشتراكات المستحقة عليهم حتى آخر اشتراك سنوي، وتكون الجمعية العمومية هي السلطة العليا المختصة بشؤون الاتحاد.

وتختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب مجلس إدارة الاتحاد، ومناقشة تقرير مجلس إدارة الاتحاد السنوي عن أعماله، والمصادقة على ميزانية الاتحاد والقوائم المالية والحساب الختامي وتعيين مراقب حسابات للاتحاد والنظر فيما يرى الوزير المختص أو مجلس إدارة الاتحاد عرضه عليها. وذلك كله وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

مادة (٩)

تنعقد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل في السنة بدعوة من رئيس مجلس إدارة الاتحاد وذلك خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاج السنة المالية. ويكون اجتماعها صحيحاً بحضور أغلبية أعضائها الأقل. فإذا لم يكتمل هذا النصاب تنعقد الجمعية العمومية بعد انقضاء ساعة من الموعد المحدد للاجتماع الأول، ويكون هذا الاجتماع صحيحاً، بحضور عُشر عدد أعضاء الجمعية على الأقل، وتصدر قرارات الجمعية العمومية العادية بالأغلبية العادية لعدد أصوات الحاضرين. ولا يجوز إلغاء انعقاد الجمعية العمومية للاتحاد لمدة تزيد على سنة كاملة أو تأجيله عن الميعاد المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة إلا في حالات القوة القاهرة أو الظروف الطارئة، ويجب على مجلس إدارة الاتحاد إخطار الوزير المختص بأسباب تأجيل أو إلغاء انعقاد الجمعية العمومية قبل انقضاء المهلة المحددة بالفقرة الأولى من هذه المادة بأسبوعين على الأقل، وإلا حدد الوزير المختص موعد انعقاد الجمعية العمومية. وفي حالة تأجيل انعقاد اجتماع الجمعية العمومية أو إلغائه يؤجل اعتماد الموازنة التقديرية للاتحاد وإقرار ميزانيتها السنوية وقوائمها المالية والحساب الختامي لها لأول اجتماع للجمعية العمومية.

مادة (١٠)

في حالة رفض الجمعية العمومية اعتماد الميزانية أو القوائم المالية أو الحساب الختامي، يدعو رئيس مجلس إدارة الاتحاد لعقد جمعية عمومية غير عادية خلال شهرين من تاريخ انعقاد الجمعية العمومية العادية للنظر في الأمر، فإذا لم يقر رئيس مجلس إدارة الاتحاد بذلك تنعقد الجمعية العمومية غير العادية بناءً على دعوة من الوزير المختص خلال الثلاثين يوماً التالية لانقضاء المدة المشار إليها، فإذا لم تنعقد الجمعية يتم اعتماد الميزانية أو القوائم المالية أو الحساب الختامي من الوزير المختص بناءً على تقرير من الجهاز المركزي للمحاسبات.

مادة (١١)

تنعقد الجمعية العمومية غير العادية بدعوة من رئيس مجلس إدارة الاتحاد، أو بناءً على طلب موقع من ثلثي أعضاء المجلس أو من عُشر عدد أعضاء الجمعية العمومية أو من الوزير المختص، يقدم كتابةً إلى رئيس مجلس إدارة الاتحاد. وفي جميع الأحوال، يجب على رئيس مجلس إدارة الاتحاد تحديد موعد لعقد الجمعية العمومية غير العادية في أجل غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم طلب عقدها، فإذا لم يقر رئيس مجلس إدارة الاتحاد بذلك تنعقد الجمعية العمومية غير العادية بقوة القانون بناءً على دعوة من الوزير المختص خلال الثلاثين يوماً التالية لانقضاء المدة المشار إليها. ويكون اجتماع الجمعية العمومية غير العادية صحيحاً بحضور الأغلبية المطلقة لعدد أعضائها على الأقل، فإذا لم يكتمل النصاب تنعقد الجمعية العمومية بعد انقضاء ساعة من موعد الاجتماع الأول، ويكون هذا الاجتماع صحيحاً بحضور ثلث عدد أعضاء الجمعية.

وتختص الجمعية العمومية غير العادية للاتحاد بالنظر في عزل أي من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد أو إسقاط عضويته به أو حل مجلس إدارة الاتحاد، وغير ذلك من الموضوعات المهمة أو العاجلة التي لا تدخل في اختصاص الجمعية العمومية العادية.

فإذا انتهت الجمعية العمومية غير العادية إلى حل مجلس الإدارة، تختار الجمعية لجنة من أعضائها من غير أعضاء مجلس الإدارة المنحل مكونة من رئيس وأربعة أعضاء لإدارة الاتحاد بصفة مؤقتة. وتتولى هذه اللجنة متابعة انتخاب مجلس إدارة جديد للاتحاد خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التي حل فيها مجلس الإدارة السابق، وذلك لاستكمال مدة المجلس المنحل إذا كانت المدة المتبقية تزيد على سنة وإلا استكملت اللجنة إدارة الاتحاد حتى انتهاء دورة المجلس المنحل، ويتم استكمال المجلس الجديد من المعينين على النحو المقرر في المادة () من هذا القانون.

مادة (١٢)

لا يجوز للجمعية العمومية العادية وغير العادية النظر في غير الموضوعات المدرجة على جدول أعمالها، فيما عدا ما يتكشف لها أثناء نظر هذه الموضوعات.

وتبلغ قرارات الجمعية العمومية للوزير المختص خلال عشرة أيام من تاريخ صدورها. وله أن يعترض على القرارات التي تصدر، ويكون اعتراضه بقرار مسبب خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغه بقرار الجمعية.

ولا تعتبر هذه القرارات نافذة إلا بتصديق الوزير عليها، أو بانقضاء ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغه بها دون اعتراض منه عليها، وفي حالة الاعتراض يتم العرض على الجمعية العمومية غير العادية فإذا تمسك بها ثلثا عدد أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين أصبحت نافذة من تاريخ إعادة العرض. وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية العمومية العادية وغير العادية والإجراءات التي تتبع لتنظيم أعمالها ومداولاتها وإصدار قراراتها وتحديد مكان انعقادها، وطريقة التصويت يدوياً، أو إلكترونياً حال استخدامه، مع مراعاة عدم جواز الإنابة أو التفويض في عملية التصويت.

مادة (١٣)

يصدر الوزير المختص قراراً بتشكيل لجنة للإشراف على انتخابات مجلس إدارة الاتحاد بما في ذلك انتخاب ممثل عن هم في حكم المطورين العقاريين في مجلس الإدارة، من أعضاء الجهات القضائية، وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى أو الخاص للجهة بحسب الأحوال. وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات الخاصة بانتخابات مجلس إدارة الاتحاد.

مادة (١٤)

يشكل مجلس إدارة الاتحاد من خمسة عشر عضواً، سبعة يجرى انتخابهم من بين أعضاء الجمعية العمومية بطريق الاقتراع السري المباشر، وعضو ينتخبه من هم في حكم المطورين العقاريين، وستة من ذوي الخبرة يجرى تعيينهم بقرار من الوزير المختص، ورئيس جهاز حماية المستهلك.

ويشترط فيمن يكون عضواً منتخباً بمجلس الإدارة ما يلي:

- ١- أن يكون ممثل عضو الاتحاد.
- ٢- أن يكون قد مضى على عضوية من يمثله في الاتحاد سنة على الأقل ومسدداً للاشتراكات السنوية.
- ٣- ألا يكون قد وقع على من يمثله أحد الجزاءات المنصوص عليها في البنود (٢ ، ٣) من المادة () من هذا القانون، ما لم يكن قد تم إزالة أثر المخالفة وانتهت فترة الاستبعاد أو الوقف.

٤- أن يكون من يمثله قد مارس أعمال التطوير العقاري في جمهورية مصر العربية مدة لا تقل عن خمس سنوات، وفقاً للقواعد التي يضعها الوزير المختص. وتكون مدة عضوية مجلس الإدارة أربع سنوات، وتحدد اللائحة التنفيذية مواعيد وإجراءات الترشح والانتخابات.

وينتخب مجلس الإدارة - من بين أعضائه - رئيساً له ونائبين للرئيس وأميناً لصندوقه، ويمثل الرئيس الاتحاد في صلاته مع الغير وأمام القضاء.

ولا يجوز تولي رئاسة مجلس إدارة الاتحاد إلا لمدتين متتاليتين فقط. ويترتب على فقد أحد الشروط المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة خلو المقعد بقوة القانون، على أن يتم الدعوة لإجراء الانتخابات على المقعد الذي خلا خلال شهر على الأكثر من تاريخ إعلان مجلس الإدارة خلو المقعد، وذلك لاستكمال المدة المتبقية للمجلس.

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات انتخاب وتعيين مجلس الإدارة، ورئاسته في حالة غياب رئيس المجلس.

مادة (١٥)

يختص مجلس إدارة الاتحاد برسم السياسة العامة للاتحاد، ويكون له على الأخص:

- ١- اتخاذ جميع الإجراءات القانونية والإدارية في سبيل الحفاظ على حقوق أعضائه ورعاية مصالحهم.
 - ٢- الموافقة على الموازنة التقديرية للاتحاد وميزانيته السنوية وقوائمه المالية والحساب الختامي له تمهيداً لعرضها على الجمعية العمومية للاتحاد، على أن يعتمدها الوزير المختص.
 - ٣- وضع اللوائح الفنية والمالية والإدارية ولائحة التعاقدات واللائحة الداخلية للاتحاد، على أن يعتمدها الوزير المختص.
 - ٤- الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية العادية وغير العادية، بحسب الأحوال، وفقاً لأحكام هذا القانون.
 - ٥- إدارة أموال الاتحاد وتوجيه واعتماد أوجه الصرف منها.
 - ٦- التعاقد مع ذوي الخبرة ممن يحتاج إليهم العمل بالاتحاد، أو الاستعانة بهم.
 - ٧- تعيين المدير التنفيذي للاتحاد ونائبه، وإنهاء خدمتهما.
 - ٨- أية مسألة أخرى تتعلق بتسيير عمل الاتحاد وتحقيق أهدافه، عدا ما تختص به الجمعية العمومية.
- وللوزير المختص أن يطلب من الاتحاد دراسة أية مسألة يحيلها إليه، كما له أن يدرج بجدول أعمال مجلس الإدارة أي موضوع يدخل في اختصاصه.

وللمجلس إدارة الاتحاد أن يعهد إلى أي من أعضائه بمهام واختصاصات محددة، كما يكون له تشكيل لجان نوعية أو فنية من أعضاء الجمعية العمومية للاتحاد، تكلف بأعمال يحددها المجلس، ويجوز أن يضم إلى عضوية هذه اللجان خبراء أو متخصصين في المجالات المتعلقة بنشاط الاتحاد.

فيما عدا ما ورد بالبندين (٢، ٣) من الفقرة الأولى من هذه المادة، يرفع رئيس مجلس الإدارة قرارات المجلس إلى الوزير المختص خلال عشرة أيام من صدورها، وللوزير حق الاعتراض عليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إرسالها إليه، فإذا انقضت مدة الثلاثين يوماً دون اعتراض من الوزير المختص عد موافقة منه على القرار، فإذا اعترض خلال المهلة المشار إليها لا ينفذ القرار إلا إذا تمسك به ثلثا أعضاء المجلس.

مادة (١٦)

يكون للاتحاد مدير تنفيذي، يختاره مجلس الإدارة بناء على ترشيح من رئيس مجلس الإدارة، ويحدد مجلس الإدارة مخصصاته المالية، ويباشر الاختصاصات الآتية:

- ١ - الإشراف على الشئون الفنية والمالية والإدارية للاتحاد وتصريف شئون الاتحاد، وذلك كله على النحو الذي يحدده مجلس الإدارة.
 - ٢ - تنفيذ قرارات مجلس إدارة الاتحاد.
 - ٣ - تقديم تقرير ربع سنوي لمجلس الإدارة عن أعماله وأنشطة الاتحاد.
- ولمجلس الإدارة أن يعين نائبا للمدير التنفيذي يعهد إليه بمعاونة المدير التنفيذي في أداء مهام عمله، ويحل محله في غيابه، ويحدد مجلس الإدارة مكافأة كل من المدير التنفيذي ونائبه.
- ولا يجوز للمدير التنفيذي أو نائبه الجمع بين العمل بالاتحاد وأي عمل آخر إلا بعد موافقة مجلس الإدارة.

مادة (١٧)

لوزير المختص وقف نشاط مجلس إدارة الاتحاد، وذلك حال ارتكابه أي من الأفعال التي تؤدي إلى الإضرار بنشاط التطوير العقاري، أو حال ارتكابه مخالفة جسيمة لأحكام هذا القانون ولأحكامه التنفيذية بشرط إخطاره بإزالة أسباب المخالفة ونقاعسه عن ذلك أكثر من خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار.

ويتعين عرض أمر حل مجلس إدارة الاتحاد على المحكمة المختصة بمجلس الدولة خلال عشر أيام من تاريخ وقف نشاط المجلس وإلا عد قرار الوقف كأن لم يكن، وعلى المحكمة المختصة أن تصدر حكمها في هذا الشأن على وجه السرعة، ويصدر الوزير المختص قراراً بتعيين لجنة تتكون من رئيس وأربعة أعضاء على الأقل لإدارة الاتحاد بصفة مؤقتة حتى صدور حكم بشأن حل مجلس إدارة الاتحاد، وتتولى هذه اللجنة الاختصاصات والسلطات المخولة لمجلس إدارة الاتحاد، بما في ذلك تمثيل رئيسها للاتحاد أمام القضاء وفي مواجهة الغير.

مادة (١٨)

في حالة صدور حكم بحل مجلس إدارة الاتحاد، تستمر اللجنة المعينة من الوزير المختص وفقاً لنص المادة السابقة من هذا القانون، لمدة ستة أشهر.

وتدعو اللجنة قبل انتهاء مدة عملها بشهرين على الأقل الجمعية العمومية للاتحاد للانعقاد لانتخاب مجلس إدارة جديد، وتعرض على الجمعية العمومية تقريراً مفصلاً عن حالة الاتحاد، وما قامت به من أعمال خلال فترة إدارتها المؤقتة.

مادة (١٩)

- يؤدي أعضاء الاتحاد الاشتراكات الآتية:
- رسم قيد: يستحق على جميع الأعضاء مرة واحدة عند القيد في الاتحاد أو عند إعادته، وفقاً لتصنيف العضو في الاتحاد، وبما لا يجاوز (.....) على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.
 - اشتراك سنوي: يستحق على جميع الأعضاء لكل فئة من الفئات التي يصنف إليها أعضاء الاتحاد، وبما لا يجاوز (.....) على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (٢٠)

- تتكون موارد الاتحاد من الآتي:
- ١ - حصة رسم القيد والاشتراك السنوي الذي يتم تحصيلهما وفقاً لأحكام المادة السابقة.
 - ٢ - التبرعات والهبات والإعانات التي يقبلها مجلس الإدارة.
 - ٣ - مقابل الخدمات التي يؤديها الاتحاد لأعضائه أو للغير، والتي يصدر بتحديد قرار من مجلس إدارة الاتحاد.

ويكون للاتحاد ميزانية مستقلة، وتبدأ السنة المالية للاتحاد في أول يناير وتنتهي في نهاية ديسمبر من ذات السنة، ويجب عرض الموازنة التقديرية للاتحاد قبل ثلاثة أشهر من تاريخ بدء العمل على مجلس إدارة الاتحاد للنظر في الموافقة عليها، وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية. وتعتبر أموال الاتحاد أموالاً عامة في تطبيق أحكام قانون العقوبات. ويكون للاتحاد مراقب للحسابات أو أكثر، وتختص الجمعية العمومية بتعيينه وعزله وتقرير أتعابه السنوية.

مادة (٢١)

الجزاءات التي يجوز توقيعها على عضو الاتحاد هي:

- ١- الإنذار.
- ٢- الاستبعاد من مزولة نشاط التطوير العقاري محل المخالفة لمدة لا تتجاوز سنة.
- ٣- الاستبعاد من مزولة أكثر من نشاط من أنشطة التطوير العقاري لمدة لا تتجاوز سنة.
- ٤- إيقاف عضو الاتحاد عن مزولة كافة أنشطة التطوير العقاري لمدة لا تتجاوز خمس سنوات، مع الحرمان من كل الخدمات التي يقدمها الاتحاد أو بعضها، على أن يلتزم العضو بأداء الاشتراكات المقررة عن فترة الوقف. ويلتزم عضو الاتحاد، في حالة توقيع جزاء الإنذار عليه، بإزالة المخالفة وأسبابها وآثارها خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء. فإذا انقضت هذه المدة دون إزالة المخالفة، عُرض الأمر على مجلس الإدارة للنظر في توقيع جزاء أشد، وذلك بعد إجراء التحقيق مع ممثل عضو الاتحاد.

مادة (٢٢)

يكلف مجلس الإدارة أحد أعضاء الشئون القانونية بالاتحاد لمباشرة التحقيق فيما ينسب إلى عضو الاتحاد من مخالفات ومنها على الأخص:

- ١- الخروج على مقتضى القوانين، أو نظم الاتحاد، أو قرارات الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة.
 - ٢- الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في المادة () من هذا القانون.
- ويقدم عن التحقيق تقريراً إلى مجلس الإدارة، ولمجلس إدارة الاتحاد بعد الاطلاع على التقرير أن يتخذ أحد الإجراءات الآتية:

- ١- حفظ التحقيق.
 - ٢- توقيع أي من الجزاءات المنصوص عليها في () من هذا القانون.
- وفيما عدا جزاء الإنذار، لا يجوز توقيع جزاء على عضو الاتحاد، إلا بعد التحقيق مع من يمثله كتابة، وتحقيق دفاعه، وفي حالة إخطار ممثل العضو بموعد وموضوع التحقيق، وتخلفه عن الحضور بغير عذر مقبول، يكون للمجلس إصدار قراره في شأن عضو الاتحاد.
- ويجوز لمجلس الإدارة، بناءً على طلب عضو الاتحاد، وبشرط إزالة أسباب المخالفة، أن يقرر، بدلاً من توقيع جزاء الاستبعاد أو الإيقاف، إلزام عضو الاتحاد بأداء مبلغ مالي لا يجاوز ()، يخصص لصالح أي من صندوقي التأمين المنصوص عليهما في المادتين () من هذا القانون، بحسب الأحوال، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

ويحدد مجلس الإدارة قيمة المبلغ المالي المشار إليه في ضوء ظروف ارتكاب المخالفة، وجسامتها وطبيعتها، والمدة الزمنية التي استغرقتها، وحجم الإيرادات التي حققها عضو الاتحاد بالمخالفة للقانون، إن وجدت، وسابقة ارتكاب مخالفات لأحكام هذا القانون، وعلى الأخص المخالفات المماثلة للمخالفة محل الجزاء.

مادة (٢٣)

يوقف عضو الاتحاد الذي يتوقف عن سداد الاشتراكات لمدة سنتين متصلتين، ويزول الوقف في حالة سداد الاشتراكات المتأخرة بالإضافة إلى الغرامة التي يحددها مجلس الإدارة بحد أقصى ٥٠٪ من جملة الاشتراكات المتأخرة. كما يُشطب العضو من سجلات الاتحاد في الحالتين التاليتين:

١- حل الشركة أو تصفيتها أو شهر إفلاسها بحكم نهائي.

٢- فقد شرط من شروط العضوية.

مادة (٢٤)

تنشأ بالاتحاد لجنة دائمة للتظلمات برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية مستشار بمجلس الدولة يندبا وفقاً للقواعد المقررة في قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢، وعضو من ذوي الخبرة يختاره الوزير المختص، ويصدر بتشكيل اللجنة ونظام عملها والمعاملة المالية لعضو اللجنة من ذوي الخبرة قرار من الوزير المختص، وتختص اللجنة بالآتي:

١- الفصل في التظلمات المقدمة على القرارات الصادرة في طلبات الانضمام إلى الاتحاد وإعادة القيد والتصنيف والترتيب والإدراج في السجلات.

٢- الفصل في التظلمات من قرارات الجزاءات الموقعة من مجلس الإدارة على عضو الاتحاد.

٣- الفصل في طلبات الترشح لعضوية مجلس إدارة الاتحاد.

ولا يجوز اللجوء للقضاء، قبل التظلم إلى اللجنة المشار إليها.

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات ومواعيد تقديم التظلم.

مادة (٢٥)

مع عدم الإخلال بالجزاءات المنصوص عليها في المادة () من هذا القانون، والتشريعات المعمول بها في الجهة صاحبة الولاية، إذا توقف عضو الاتحاد أو أخفق في استكمال المشروع أو المرحلة بحسب الأحوال في الموعد المحدد بالعقود المبرمة مع المتعاقدين، يجب على مجلس إدارة الاتحاد اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق عملاء المشروع، وله في سبيل ذلك على الأخص:

١- إنذار عضو الاتحاد لاستئناف العمل خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٣- التنفيذ على حساب عضو الاتحاد، من خلال عضو آخر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات التنفيذ على الحساب بما في ذلك الاستعانة بأي من صندوق التأمين المنشأين وفقاً لأحكام هذا القانون ووفقاً لقواعده، بحسب الأحوال، وذلك كله دون الإخلال بحق الصندوق أو الاتحاد في الرجوع على عضو الاتحاد المقصر.

ويتعين على الاتحاد التحقق من مطابقة رصيد الحساب البنكي الخاص بالمشروع لما أنجز فعلياً من أعمال إنشائية، وله في سبيل ذلك الاطلاع على الحساب بالمشروع أو المرحلة بحسب الأحوال، وكافة الأوراق والمستندات ذات الصلة بالمشروع لدى كافة الجهات الإدارية.

وفي جميع الأحوال، يلتزم الاتحاد بموافاة الوحدة المختصة بجميع المعلومات والبيانات والمستندات ذات الصلة بالموضوع. فإذا لم يتخذ الاتحاد التدابير اللازمة خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية، يجوز للجهة الإدارية المختصة اتخاذها، بما في ذلك إسناد تنفيذ المشروع إلى عضو اتحاد آخر، أو أكثر، وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية. ولا يخل اتخاذ أي من هذه التدابير بحق عملاء المشروع في الرجوع على المطور العقاري وفقاً للقواعد العامة.

مادة (٢٦)

تنشأ بالاتحاد لجنة أو أكثر تسمى «لجنة التسوية الودية للمنازعات في مجال التطوير العقاري» برئاسة أحد أعضاء الجهات القضائية بدرجة رئيس استئناف أو ما يعادلها على الأقل، وعضوية قاض بالاستئناف أو ما يعادلها على الأقل، يختارهما رؤساء هذه الجهات بحسب الأحوال وفقاً للقوانين التي تنظم شئون توظيفهم، وعضوية ممثل عن الاتحاد، يختاره رئيس مجلس إدارة الاتحاد، وممثل عن كل طرف من أطراف النزاع. ويصدر بتشكيل اللجنة وتحديد نظام عملها وكيفية مباشرة اختصاصاتها والمعاملة المالية المقررة لعضو الاتحاد قرار من مجلس الإدارة.

مادة (٢٧)

تختص اللجنة المشار إليها في المادة () من هذا القانون، بتسوية المنازعات التي تنشأ بين أعضاء الاتحاد أو بينهم وبين المتعاقدين معهم، وذلك بهدف الوصول لتسوية ودية لهذا النزاع خلال شهرين على الأكثر من تاريخ عرض النزاع عليها، ولا يجوز اللجوء للقضاء، قبل التوصل إلى تسوية ودية أو انقضاء مدة الشهرين المشار إليها. فإذا اتفق الأطراف على تسوية النزاع، كله أو بعضه، تتولى اللجنة تحرير اتفاق التسوية، ويكون ملزماً لأطرافه، ويوقع عليه.

مادة (٢٨)

ينشأ صندوق خاص لتأمين المتعاقدين مع المطورين العقاريين من المخاطر الناشئة عن عقود التطوير العقاري. وتكون للصندوق الشخصية الاعتبارية الخاصة. ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية يحدد نظام إدارة الصندوق وقواعد اشتراك المطورين العقاريين في عضوية مجلس إدارته، ونسبة مساهمة كل منها ومساهمة المتعاقدين في موارده، ومقابل التأخير في الوفاء بهذه المساهمة، وأي مبالغ تستحق للصندوق عن المواعيد المحددة للوفاء بها، وكذلك قواعد إنفاق هذه الموارد واستثمارها، والمخاطر التي يؤمنها الصندوق، وأسس التعويض عنها، وما يجب إتباعه بشأن الحسابات الخاصة بكل فئة من الفئات المشتركة في الصندوق بحسب تصنيف المطور العقاري، وضوابط الصرف من هذه الحسابات على المخاطر التي يغطيها تبعاً لكل فئة.

مادة (٢٩)

- يقيد من في حكم المطور العقاري، في سجل المطورين العقاريين بالاتحاد متى توافرت في شأنه الشروط الآتية:
- أن يكون مجموع مساحات أعمال التطوير العقاري التي سبق له القيام بها لا يقل عن ضعف المساحة المقررة في البند (١) من المادة (١) من هذا القانون.
 - أن تكون له سابقة أعمال واحدة على الأقل في مجال التطوير العقاري، على مساحة لا تقل عن ثلاثة أفدنة.
 - أن تتوافر لديه الملاءة المالية اللازمة لمزاولة أعمال التطوير العقاري، وفقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص.
 - ألا يكون قد ارتكب أيّاً من المخالفات التي تتعارض مع مزاولة نشاط التطوير العقاري والتي تحدد بقرار من الوزير المختص واقتراح الاتحاد، وفقاً لأحكام هذا القانون.
- ويكون القيد وفقاً للقواعد والإجراءات التي يضعها الاتحاد ويعتمدها الوزير المختص.

مادة (٣٠)

ينشأ صندوق خاص لتأمين المتعاقدين مع من في حكم المطورين العقاريين من المخاطر الناشئة عن عقود التطوير العقاري. وتكون للصندوق الشخصية الاعتبارية الخاصة. ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية يحدد نظام إدارة الصندوق، وقواعد اشتراك من هم في حكم المطورين العقاريين في عضوية مجلس إدارته، ونسبة مساهمة كل منهم ومساهمة المتعاقدين في موارده، ومقابل التأخير في الوفاء بهذه المساهمة، وأي مبالغ تستحق للصندوق عن المواعيد المحددة للوفاء بها، وكذلك قواعد إنفاق هذه الموارد واستثمارها، والمخاطر التي يؤمنها الصندوق، وأسس التعويض عنها، وما يجب إتباعه بشأن الحسابات الخاصة بكل فئة من الفئات المشتركة في الصندوق بحسب تصنيف من هو في حكم المطور العقاري، وضوابط الصرف من هذه الحسابات على المخاطر التي يغطيها تبعا لكل فئة.

مادة (٣١)

يجب على كل عضو اتحاد يُنشئ مشروعًا للتطوير العقاري أو يعلن عنه، ويرغب في التصرف في الوحدات أو المنشآت محل أعمال التطوير أو التعاقد عليها بأي صورة من صور التصرف، بما في ذلك العقود الابتدائية، قبل اكتمال إنشاء المرحلة ومراقبتها الأساسية أن يفتح حسابًا بنكيًا مستقلًا باسم المشروع أو المرحلة بحسب الأحوال، تودع فيه دون غيره متحصلات المتعاقدين معه بشأنه، ويُخصص حصريًا لأغراض إنشائه. وفي حالة تعدد المشروعات أو مراحل المشروع الواحد، يجب فتح حساب مستقل لكل مشروع أو مرحلة على حدة.

مادة (٣٢)

يجب على أعضاء الاتحاد الالتزام بالآتي:

- عدم الإساءة إلى النشاط أو الإخلال بعقد التطوير أو الخروج على مقتضيات الشرف والأمانة في التعامل مع الغير.
- بدء الأعمال وإنهاؤها في الموعد المحدد في العقد.
- استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة لها.
- الامتناع عن تلقي أية أموال من المتعاقدين خارج حساب المشروع.
- المتابعة والإشراف على تنفيذ أعمال المقاول والمقاول من الباطن التي تسند إليه، وفقًا للمواصفات الفنية المعتمدة.
- إعداد وتقديم التقارير التي يطلبها الاتحاد أو الجهة المختصة، بحسب الأحوال، وفقًا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.
- تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقًا للتصاميم العامة للمشروع، ولكل وحدة من وحداته.
- تسليم المتعاقدين وحداتهم المحجوزة في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم.
- الامتناع عن أي عمل من شأنه الإخلال بنشاط التطوير العقاري.

مادة (٣٣)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك الصادر بالقانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨ وقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، لا يجوز لعضو الاتحاد الإعلان في وسائل الإعلام، أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية، للترويج لبيع وحدات بأي مشروع أو مرحلة إلا بعد الحصول على تصريح من الاتحاد.

مادة (٣٤)

يلتزم عضو الاتحاد بإيداع مبلغ مالي في الحساب، يتناسب مع مساحة المشروع أو المرحلة المطلوب طرحها للبيع والتكلفة الإنشائية.

وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التي يجوز فيها اعتبار المرحلة كامل مساحة المشروع، وتصنيف مساحات المراحل، وصور الإيداع وضوابطه، والأسس والقواعد التي يُحدد على أساسها المبلغ الواجب إيداعه وفقاً لمساحة الجزء المطلوب طرحه للبيع وتكلفته الإنشائية.

ويحظر على عضو الاتحاد قبول أو تلقي أية أموال من المتعاقدين خارج حساب المشروع. ويصدر البنك المركزي التعليمات والضوابط التنظيمية لإدارة الحساب وإجراءات الإيداع فيه، وأية أحكام تنظيمية أخرى تتعلق به.

مادة (٣٥)

لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في الحساب لصالح دائني عضو الاتحاد، ويستثنى من ذلك، الحجز الموقع تنفيذاً لأحكام قضائية نهائية صادرة لصالح المتعاقد معهم نفاذاً لأحكام هذا القانون.

مادة (٣٦)

يُصرف لعضو الاتحاد دفعات نقدية من الحساب أثناء تنفيذ المشروع أو المرحلة ووفقاً للبرنامج الزمني ونسبة الإنجاز، بناءً على تقرير يعده استشاري المشروع بعد اعتماده من الاتحاد، على أن تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون ضوابط وإجراءات الصرف.

واستثناءً من حكم الفقرة الأولى من هذه المادة، يجوز صرف دفعات مقدمة تحت الحساب لعضو الاتحاد، وفقاً للنسب والضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية، على أن يراعى في تحديدها تصنيف المطور العقاري أو من في حكمه، وحجم المشروع أو المرحلة، والملاءة المالية.

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات ورسوم فحص واعتماد الاتحاد للدفعات المشار إليها في المادتين السابقتين، بما لا يجاوز (عشرة آلاف جنيه) على أن يراعى في تحديد الرسوم المشار إليها حجم المشروع أو المرحلة أو الجزء محل الفحص، بحسب الأحوال.

مادة (٣٧)

يجوز للاتحاد، بناءً على طلب المطورين العقاريين من الفئة الأعلى وفقاً للتصنيف الذي تحدده اللائحة التنفيذية، الموافقة على استخدام نسبة لا تتجاوز (%) من الأموال المودعة في حساب المشروع أو المرحلة للإنفاق على مشروع أو مرحلة أخرى، بشرط ألا تقل نسبة إنجاز المشروع الأصلي عن (%) وألا يكون المطور العقاري قد أخل بالجدول الزمني للمشروع، وذلك كله وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (٣٨)

تُدفع المبالغ المحصلة من المتعاقدين مقابل أعمال الصيانة والتشغيل في حساب مستقل مخصص لذلك، اعتباراً من بدء تحصيلها، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية، ولا تُعد هذه المبالغ من أموال المشروع أو المرحلة ولا تدخل ضمن حساباتها.

مادة (٣٩)

يلتزم عضو الاتحاد بموافاة الاتحاد، بصفة دورية كل ستة أشهر، بتقرير معتمد من مراقب مقيد بسجل مراقبي الحسابات لدى البنك المركزي المصري أو الهيئة العامة للرقابة المالية، يوضح إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها من المتعاقد معهم، وما تم إنفاقه منها على المشروع.

مادة (٤٠)

مع عدم الإخلال باختصاصات محاكم مجلس الدولة، تنشأ بدائرة اختصاص كل محكمة ابتدائية دائرة متخصصة للمنازعات الناشئة عن أعمال وعقود التطوير العقاري، وذلك دون الإخلال باختصاصات محاكم مجلس الدولة. وتنشأ في دائرة اختصاص كل محكمة من محاكم الاستئناف، دوائر استئنافية متخصصة، لنظر طعون الاستئناف على الأحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية في المنازعات المشار إليها. وتتعقد هذه الدوائر في دوائر اختصاص المحاكم المنشأة بها. ويجوز أن تتعقد - عند الضرورة - في أي مكان في دائرة اختصاصها أو خارج هذه الدائرة، وذلك بقرار يصدر من وزير العدل بناء على طلب رئيس المحكمة الابتدائية أو رئيس محكمة الاستئناف، بحسب الأحوال.

مادة (٤١)

يكون لموظفي الجهة الإدارية المختصة الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزراء المعنيين، صفة الضبط القضائي وذلك فيما يقع في دائرة اختصاصهم من جرائم تتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون ولأئحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة (٤٢)

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد احتساب مساهمة الشركاء في الشركات القائمة بأعمال التطوير العقاري، في شأن أعمال التطوير التي تولتها هذه الشركة قبل اندماجها في شركة أخرى، أو انقسامها، أو تغيير هيكل ملكيتها، أو تغيير شكلها القانوني، أو أي تصرف آخر يكون له ذات الأثر، وذلك عند تطبيق أحكام هذا القانون المتعلقة باكتساب صفة المطور العقاري أو الاستمرار فيها، وعلى الأخص الحد الأدنى للمساحة المنصوص عليه في تعريف المطور العقاري الوارد بالمادة (١) من هذا القانون.

مادة (٤٣)

استثناء من أحكام هذا القانون، لا يترتب على شطب عضو الاتحاد أو قفه أو توقيع أي جزاء عليه التوقف عن استكمال تنفيذ المشروع أو المرحلة التي شرع في تنفيذها، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

مادة (٤٤)

يكون لمن هم في حكم المطورين العقاريين جماعة تضم أعضاء الاتحاد منهم، تتولى التعبير عن مصالحهم المشتركة، وتنتخب من بينهم ممثلاً في مجلس إدارة الاتحاد، وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

العقوبات سيتم إعداد النصوص الخاص بالعقوبات بعد التوافق على الأحكام الموضوعية