



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

عقد

بيع نهائى لوحدۃ مصيفية

انه فى يوم ثلاثاء الموافق ٢٠٢٠/٨/٢٥ استلمت اصل العقد
تم إبرام هذا العقد بين كلاً من:- صالح الشواربى

أولاً:- صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والكاائن مقره ٤٤-٤٦ شارع
الجيزة - الدقى - الجيزة . ويمثله قانوناً فى التوقيع على هذا العقد السيدة الأستاذة / مى
عبد الحميد أحمد بصفتها الرئيس التنفيذى والممثل القانونى للصندوق .
وتفوض عنها فى التوقيع على هذا العقد السيد الأستاذ / عبد الله رشدى عبد الله بصفته نائب
الرئيس التنفيذى للصندوق بموجب قرار الرئيس التنفيذى للصندوق رقم (١) لسنة ٢٠١٨

(طرف أول - مشتري)

ثانياً:- السيدة / هالة كمال الشواربى - مصرية - بطاقة رقم قومى - ٢٥٧١٠١١٢١٠١١٠٣ -
مهندتها - مدرس الجامعة الأمريكية بالقاهرة - والمقيمة فى ٢٤ شارع عبد المنعم رياض -
المهندسين - الدقى - الجيزة .

(طرف ثانى - بائع)

صالح الشواربى

تمهيد

حيث أن الطرف الأول أبدى رغبته فى التعاقد على شراء وحدة مصيفية وذلك لاستخدامها
كمصيف للعاملين لديه بغرض تلبية احتياجاته بما يمكنه من تحقيق أهدافه بكفاءة
وفعالية ويضمن إنتظام سير العمل، ووفقاً لما تم تخصيصه من اعتمادات مالية ، وحيث أبدى
الطرف الثانى إستعداده للقيام بذلك وإتمامه وفقاً للشروط والمواصفات وأية متطلبات أخرى
وكما هو منصوص عليه بكراسة الشروط والمواصفات والعرض المقدم منه والذي قبله الطرف
الأول .

وفي ضوء اعتماد مجلس إدارة الطرف الأول بالقرار رقم ٢٠٢٠/٩/١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٦
لإجراءات طرح العملية وفقاً لأحكام قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

عقد بيع نهائى لوحدة مصييفية

أنه فى يوم ١٥/٨/٢٠٢٠ الموافق

تم إبرام هذا العقد بين كلاً من:-

أولاً:- صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والكانن مقره: ٤٤ - ٤٦ شارع الجيزة - الدقى - الجيزة . ويمثله قانوناً فى التوقيع على هذا العقد السيدة الأستاذة / مى عبد الحميد أحمد بصفتها الرئيس التنفيذى والممثل القانونى للصندوق .
وتتوض عنها فى التوقيع على هذا العقد السيد الأستاذ / عبد الله رشدى عبد الله بصفته نائب الرئيس التنفيذى للصندوق بموجب قرار الرئيس التنفيذى للصندوق رقم (١) لسنة ٢٠١٨

(طرف أول - مشتري)

ثانياً:- السيدة / هالة كمال الشواربى - مصرية - بطاقة رقم قومى - ٢٥٧١٠١١٢١٠١١٠٣ -
مهنتها - مدرس الجامعة الأمريكية بالقاهرة - والمقيمة فى ٢٤ شارع عبد المنعم رياض -
المهندسين - الدقى - الجيزة .

(طرف ثانى - بائع)

تمهيد

حيث أن الطرف الأول أبدى رغبته فى التعاقد على شراء وحدة مصييفية وذلك لاستخدامها كمصيف للعاملين لديه بغرض تلبية احتياجاته بما يمكنه من تحقيق أهدافه بكفاءة وفعالية ويضمن إنتظام سير العمل، ووفقاً لما تم تخصيصه من اعتمادات مالية ، وحيث أبدى الطرف الثانى إستعداده للقيام بذلك وإتمامه وفقاً للشروط والمواصفات وأية متطلبات أخرى وكما هو منصوص عليه بكراسة الشروط والمواصفات والعرض المقدم منه والذى قبله الطرف الأول .

وفى ضوء اعتماد مجلس إدارة الطرف الأول بالقرار رقم ٢٠٢٠/٩/١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٦ لإجراءات طرح العملية وفقاً لأحكام قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بالقانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ولانحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٦٩٢ لسنة ٢٠١٩،
وعرض السعر بشأن الاتفاق المباشر للتعاقد على شراء وحدات مصييفية .

ووفقاً لما تضمنته كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بموضوع هذا العقد ، وما أوصت به
لجنة البت في الاتفاق المباشر بجلستها المنعقدة يوم الأحد الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣ من قبول
العرض المقدم من الطرف الثاني بمبلغ (١.٤٢١.٧٠٠ جنيهه) فقط وقدره مليون وأربعمائة واحد
وعشرون ألف وسبعمائة جنيه مصرياً) ، والذي تمت الترسية بناءً عليه بإعتباره الأفضل شروطاً
والأقل سعراً والذي تم ترجيحه بنظام النقاط) ومطابقته للشروط والمواصفات الفنية واعتماد
الرئيس التنفيذي للصندوق (الطرف الأول) لتوصية اللجنة.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما وصفتهما للتعاقد اتفقا على الآتي،

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق وكراسة الشروط والمواصفات والعرض المقدم من الطرف الثاني ،
وكافة المكاتبات والمستندات المتبادلة بين الطرفين ومحاضر لجنة الاتفاق المباشر جزءاً
لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً ومكملاً لأحكامه.

البند الثاني

تعتبر الملاحق التالية والمرقطة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه :
ملحق (١) : إيصالات سداد المرافق والضريبة العقارية وغيرها في الفترة السابقة على تاريخ التعاقد.
ملحق (٢) : كافة مستندات الملكية.
ملحق (٣) : إيصال التنازل عن الوحدة المقدم من الطرف الثاني .

البند الثالث

أقر الطرف الثاني بأنه مالك للوحدة محل هذا العقد وأن ملكيتها له قد آلت إليه بطريق الشراء
المباشر من شركة تروبي ٢ للتنمية السياحية بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٦/٧/٤ .

البند الرابع

أقر الطرف الثاني أن الوحدة المصيفية محل هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية أياً
كان نوعها كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

خفية ، كما يقر أنه حائزاً لها دون منازعه وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ولم يسبق له التصرف فيها .

ويضمن الطرف الثاني الوحدة محل هذا العقد ضماناً كاملاً من أية عيوب خفية سواء كانت قانونية أو مادية ، ويقر بمسئوليته عن ذلك .

وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لأي مما جاء بهذا البند يحق للطرف الأول اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالبند الثامن عشر من هذا العقد .

البند الخامس

أقر الطرف الثاني بسلامة الوحدة المصيفية محل هذا العقد بالكامل وبموافقته على تنفيذ أو إدخال أي تعديلات أو أعمال إضافية عليه قد يطلبها الطرف الأول توحيداً للمسئولية وأنه ملتزم بتنفيذ هذه الأعمال وفقاً لتعليمات الجهات الفنية المختصة ويلتزم الطرف الأول بمحاسبة الطرف الثاني إسترشاداً بأسعار السوق .

ويحق للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة عدم سلامة محل هذا العقد أو عن تعرض الغير له ، أو أي عيب خفى أو غير ذلك .

البند السادس

باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الثاني البائع إلى الطرف الأول المشتري القابل لذلك ما هو عبارة عن الوحدة رقم (٢٠٨٠٦) الدور (الثامن) فوق الأرضي نموذج (A) ومساحتها (١١٠) متر مربع تقريباً تحت العجز والزيادة والكائنات بـ (المبنى الهرمي المسمى (منقرع) بمنطقة العين السخنة (وادي الدور) تحت مسمى بورتو السخنة .

البند السابع

تم شراء الوحدة المصيفية محل هذا العقد نظير مبلغ (١.٤٢١.٧٠٠ جنيه) (فقط وقدره مليون وأربعمائة واحد وعشرون ألف وسبعمائة جنيهاً مصرياً) حيث تم سداد هذا المبلغ من الطرف الأول (المشتري) إلى الطرف الثاني (البائع) عند توقيع هذا العقد ، ويعتبر توقيع الطرف الثاني (البائع) على هذا العقد بمثابة إقرار منه باستلامه كامل ثمن الوحدة محل هذا العقد ولا يجوز له الرجوع أو مطالبة الطرف الأول (المشتري) بأية مبالغ إضافية أياً كان نوعها .

صالة الدواير



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

البند الثامن

قام الطرف الأول بحجز مبلغاً إجمالياً مقداره (٤٢.٦٥١) (إثنان وأربعون ألفاً وستمائة وواحد وخمسون جنيهاً مصرياً لا غير) بما يعادل نسبة (٣٠٪) من إجمالي هذا العقد كتأمين نهائي ويظل هذا التأمين سارياً طوال مدة العقد بما فيها مدة الضمان، وعلى الطرف الأول رد ما قام بحجزه فور تسجيل محل هذا العقد أو مضي عام من تاريخ تسلمه أيهما أبعد لمواجهة إصلاح أي عيوب أو مستحقات مالية قد تظهر خلال هذه المدة.

البند التاسع

قام الطرف الثاني في ذات تاريخ هذا العقد بالتنازل عن الوحدة المصيفية محل هذا العقد للطرف الأول أمام الجهة المالكة للقريّة الكائن بها الوحدة المصيفية محل هذا العقد. ويلتزم الطرف الثاني بتقديم كافة المستندات والأوراق الخاصة بالوحدة محل هذا العقد و عمل التوكيلات للطرف الأول والمثول والإقرار بهذا البيع أمام الجهات المختصة.

البند العاشر

أقر الطرف الأول أنه عاين الوحدة المصيفية محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً ووجده بحالة تناسبه ولا يوجد به ما يحول دون شراؤه، وأنه قبل امتلاكها بحالتها الراهنة.

البند الحادي عشر

يلتزم الطرف الثاني بتسليم الوحدة المصيفية محل هذا العقد للطرف الأول صالحة للاستخدام فور التوقيع على هذا العقد .

البند الثاني عشر

حدد الطرف الأول يوم الموافق / / في تمام الساعة موعداً لانعقاد اجتماع لجنة استلام الوحدة المصيفية محل هذا العقد ، وإذا رفضت اللجنة الاستلام لوجود نقص أو مخالفة للمواصفات أو المتطلبات وجب على الطرف الأول إخطار الطرف الثاني بأسباب الرفض كتابية



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ويلتزم الطرف الثاني بتلاهي أية ملاحظات خلال مدة لا تتجاوز من تاريخ اليوم التالي لإخطاره ، فإذا تأخر في ذلك فيحق للطرف الأول إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالبند الثامن عشر من هذا العقد .

البند الثالث عشر

يلتزم الطرف الأول بإستلام الوحدة المصيفية محل هذا العقد في المواعيد المحددة وذلك حال مطابقته للمواصفات والشروط المتفق عليها ، ويحق للطرف الثاني حال تقاعس الطرف الأول عن الاستلام التقدم بطلب للسلطة المختصة لتشكيل لجنة محايدة لدراسة أسباب التقاعس وصورة منه لمكتب شكاوى التعاقدات العمومية وذلك للمتابعة .

البند الرابع عشر

اقر الطرف الثاني عند توقيعه على هذا العقد بعدم صدور أحكام نهائية ضده في إحدى الجرائم المنصوص عليها في الباب الرابع من الكتاب الثاني من قانون العقوبات أو في جرائم التهريب الضريبي أو الجمركي.

البند الخامس عشر

يلتزم الطرف الثاني على سرية وخصوصية ما يحصلون عليه من بيانات أو مستندات أيأ كانت طبيعتها تكون متعلقة بالعقد ويتعهد بعدم إفشائها للغير طوال مدة سريان العقد أو بعد إنتهاءه أو إنتهاءه أو فسخه ، وبعد الإخلال بمبدأ السرية والخصوصية بمثابة إخلالاً جسيماً بشروط العقد ودون الإخلال بأية عقوبة مقرررة في هذا الشأن.

البند السادس عشر

يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة الضرائب والرسوم وغيرها ومن ضمنها ضريبة التصرفات العقارية والضريبة العقارية - التي تستحق على هذا العقد حتى تاريخ توقيعه وسدادها في مواعيدها المحددة قانوناً .

البند السابع عشر

اتفق الطرفان على بذل أقصى جهد للإلتزام ببندود التعاقد طوال مدة تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وفي حالة حدوث خلاف بينهما أثناء تنفيذه يتم عقد



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

اجتماع مع مسئول إدارة العقد أو ممثل الجهة الإدارية بحسب الأحوال خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الخلاف وذلك لمناقشته واتخاذ الإجراءات الآتية:

- ١- فحص شروط التعاقد بكل دقة، واتخاذ الحل المناسب للمشكلة .
 - ٢- قيام إدارة التعاقدات بإعداد تصور عن موضوع الخلاف وتقديم رأي فنى ومالى وقانونى للسلطة المختصة ، ويجوز لها الاستعانة باستشاري متخصص للمساعدة في دراسة الخلاف وتقديم الرأى .
 - ٣- تسوية الخلاف الذى نشأ بالطرق الودية بما لا يخل بالتزامات وحقوق طرفي العقد وإذا ترقب على التسوية الودية أية أعباء مالية فيتم عرضها على السلطة المختصة للموافقة عليها بعد تقديم كافة المستندات والبيانات والمبررات لتسوية الخلاف .
- وفي جميع الحالات يلتزم طرفي التعاقد بالاستمرار في تنفيذ التزاماتهما الناشئة عن هذا العقد.

البند الثامن عشر

في حالة إخلال الطرف الثانى بأى شرط جوهرى من شروط التعاقد يحق للطرف الأول فسخ العقد أو تنفيذه على حساب الطرف الثانى وفي الحالتين يكون التأمين النهائي من حق الطرف الأول، كما يكون له أن يخصم ما يستحقه وقيمه كل خسارة تلحق به من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للطرف الثانى لديه ، وفي حالة عدم كفايتها يحق للطرف الأول خصمها من مستحقاته لدى أية جهة إدارية أخرى أياً كان سبب الاستحقاق، دون حاجة لاتخاذ أية إجراءات قضائية وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثانى قضائياً بما لم يتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإدارى ولا يحق للطرف الثانى المطالبة باسترداد ما سبق سداده للطرف الأول .

البند التاسع عشر

يفسخ هذا العقد تلقائياً في الحالات الآتية :

- ١- إذا تبين أن الطرف الثانى إستعمل بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو التلاعب في تعامله مع الطرف الأول أو في حصوله على العقد.
- ٢- إذا تبين وجود تواطؤ أو ممارسات إحتيالي من قبل الطرف الثانى .



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

البند العشرون

يسرى على هذا العقد أحكام قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٦٩٢ لسنة ٢٠١٩ وذلك فيما لم يرد به بشأنه نص خاص في هذا العقد.

البند الحادى والعشرون

يتم تسوية المنازعات والخلافات التي تنشأ أثناء التنفيذ وفقاً للطرق والشروط والأحكام المنصوص عليها في المادة ٩١ من قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ مع مراعاة ضرورة الحصول على موافقة الوزير المختص في حالة اللجوء للتحكيم.

تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل في أي نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد

البند الثانى والعشرون

أقر الطرفان بأن العنوان المبين قرين كل منهما بصدر هذا العقد والمحل المختار لهما وأن جميع المكاتبات والمراسلات والإعلانات والإخطارات التي توجه أو ترسل أو تعلن أو تخطر عليه تكون صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفي حالة تغيير أحد الطرفين لعنوانه يتعين عليه إخطار الطرف الآخر بهذا العنوان الجديد خلال خمسة عشر يوماً بخطاب مسجل بعلم الوصول والا أعتبرت مكاتباته ومراسلاته وإعلاناته وإخطاراته على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية.

البند الثالث والعشرون

تحرر هذا العقد من أصل وأربعة نسخ سلمت إحداها إلى الطرف الأول واحتفظ الطرف الثانى بالأصل والنسخ الأخرى للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

الطرف الثانى البائع

الاسم: صالحه مكي الشراي
الصفة: حالكه
التوقيع: ١٥/١٢/٢٠١٩
التاريخ: ١٥/١٢/٢٠١٩

الطرف الاول المشتري

الاسم:
الصفة:
التوقيع:
التاريخ: