



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

### عقد

### بيع نهائى لوحدة مصييفية بمنتجع سكنى

أنه فى يوم **الثلاثاء** الموافق ٢٠٢٠ / ٧ / ٢١

تم إبرام هذا العقد بين كلا من:

#### أولاً:

السيدة/ منى سعد محمد عيسى - مصرية الجنسية - وتحمل رقم قومى ٢٥٩٠٦٢١١٤٠١٤٠٤ ومحل إقامتها : ١٤ منطقة ٥ - حى ٥ - التجمع الخامس - ثان القاهرة الجديدة - القاهرة  
(طرف أول - بائع )

#### ثانياً:

صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والكائن مقره : ٤٦ و٤٤ شارع الجزيرة - الدقى - الجزيرة ويمثله فى التوقيع على هذا العقد السيدة الأستاذة/ منى عبد الحميد أحمد بصفتها الرئيس التنفيذى والممثل القانونى له.

(طرف ثانى - مشتري )

### تمهيد

حيث أن الطرف الثانى أبدى رغبته فى التعاقد على شراء وحدة مصييفية لاستخدامها كمصيف للعاملين لديه وذلك بغرض تلبية إحتياجاته بما يمكنه من تحقيق أهدافه بكفاءة وفعالية ويضمن انتظام سير العمل ، ووفقا لما تم تخصيصه من اعتمادات مالية ، وحيث أبدى الطرف الأول استعداداه للقيام بذلك وإتمامه وفقا للشروط والمواصفات وأية متطلبات أخرى وكما هو منصوص عليه بكراسة الشروط والمواصفات والعرض المقدم منه والذى قبله الطرف الثانى. وفي ضوء اعتماد مجلس إدارة الطرف الثانى بالقرار رقم ٢٠٢٠/٩/١ بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٦ لإجراءات طرح العملية وفقا لاحكام قانون تنظيم التعاقدات التى تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٦٩٢ لسنة ٢٠١٩ ، بطريق الاتفاق المباشر للتعاقد على شراء وحدات مصييفية .

من محمد عيسى

ووفقا لما أوصت به لجنة الاتفاق المباشر بجلستها المعقودة يوم الاحد الموافق ٢٠٢٠/٧/١٢ من قبول العرض المقدم من الطرف الأول بمبلغ ٢٠٤١١٤٧,٢٥ جنيه ( فقط وقدره اثنان مليون وواحد واربعون الف ومائة وسبعة واربعون جنيه وخمسة وثلاثون قرش لاغير ) والذى تمت الترسية بناء

٤٤ - ٤٦ شارع الجزيرة - الدقى - الجزيرة ، ص . ب ٢٩٨ الأورمان ت : ٣٧٤٨٣١٨٩ - فاكس : ٣٧٤٨٤٥٣٨

Giza Street - Dokki - Giza, P.O. Box No. 298 El Orman Tel.: 37483189 - Fax: 37484538

الموقع الالكتروني: www.mff.gov.eg



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

عليه ، بإعتباره الافضل شروطا والاقبل سعرا ومطابقته للشروط والمواصفات الفنية واعتماد الرئيس التنفيذي ( الطرف الثاني ) لتوصية اللجنة .

وبعد أن اقر الطرفان بأهليتهما وصفتيهما للتعاقد اتفقا على الآتى :

**البند الأول**

يعتبر التمهيد السابق والعرض المقدم من الطرف الأول ، وكافة المكاتبات والمستندات المتبادلة بين الطرفين ومحضر لجنة الاتفاق المباشر ، جزء لا يتجزء من هذا العقد ومتمما ومكملا لاحكامه.

#### البند الثاني

تعتبر الملاحق التالية والمرفقة بهذا العقد جزءا لا يتجزأ منه :  
ملحق (١) : إيصالات سداد المرافق والضريبة العقارية وغيرها فى الفترة السابقة على تاريخ التعاقد.

ملحق (٢) : إيصال التنازل عن الوحدة المقدم من الطرف الاول  
ملحق (٣) : كافة مستندات الملكية.

#### البند الثالث

أقر الطرف الأول بأنه مالك للوحدة المصيفية محل هذا العقد وهى عبارة عن شاليه رقم (٦) الدور ( الثانى ) نموذج (ش ٢/٢) ومساحتها ( ١٠٨ ) متر مربع تقريبا تحت العجز والزيادة والمكونة من (٢) غرفة + ريسبشن + مطبخ + ٢ حمام ( والكائنات بـ ( المنطقة الثالثة - مركز مارينا العلمين السياحى ) .

وأن ملكية الوحدة محل هذا العقد قد آلت للطرف الأول عن طريق الشراء من السيدة / صوفى أديب قلاده يعقوب بموجب عقد البيع الموقع بينهما ويرغب الطرف الثانى فى شرائها.

#### البند الرابع

أقر الطرف الأول أن الوحدة المصيفية محل هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت او خفية ، كما يقر أنه حائزا لها دون منازعه وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ولم يسبق له التصرف فيها .

محرر

من محمد حبيب





## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ويضمن الطرف الأول الوحدة محل هذا العقد ضمانا كاملا من أية عيوب خفية سواء كانت قانونية أو مادية ،ويقر بمسئوليته عن ذلك.

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

### البند الخامس

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

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

### البند السادس

باع واسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول البائع إلى الطرف الثاني المشتري القابل لذلك ما هو عبارة عن شاليه رقم (٦) الدور ( الثاني ) نموذج (ش ٢/٢) ومساحتها ( ١٠٨ ) متر مربع تقريبا تحت العجز والزيادة والمكونة من ( ٢ غرفة + ريسبشن + مطبخ + ٢ حمام ) والكانتة بـ ( المنطقة الثالثة - مركز مارينا العلمين السياحي ) .

### البند السابع

تم شراء الوحدة المصيفية محل هذا العقد نظير مبلغ ٢٠٤١١٤٧,٢٥ جنيه ( فقط وقدره اثنان مليون وواحد واربعون الف ومائة وسبعة واربعون جنيه وخمسة وثلاثون قرش لاغير ) حيث تم سداد هذا المبلغ من الطرف الثاني ( المشتري ) الى الطرف الاول ( البائع ) عند توقيع هذا العقد ، ويعتبر توقيع الطرف الاول ( البائع ) على هذا العقد بمثابة اقرار منه باستلامه كامل ثمن الوحدة محل هذا العقد ولا يجوز له الرجوع او مطالبة الطرف الثاني ( المشتري ) بأية مبالغ اضافية ايا كان نوعها .

### البند الثامن

قام الطرف الثاني بحجز مبلغا اجماليا مقداره ( ٦١٢٢٤,٤٥ جنيه ) ( فقط وقدره واحد وستون الف ومائتان واربعين وثلاثون جنيه وخمسة واربعون قرش لاغير ) بما يعادل نسبة (٣%) من اجمالى هذا العقد كتأمين نهائي ويظل هذا التأمين ساريا طوال مدة العقد بما فيها مدة الضمان ، وعلى





الطرف الثاني رد ما قام بحجزه فور تسجيل محل هذا العقد أو مضي عام من تاريخ تسلمه ايهما  
ابعد لمواجهة اصلاح اي عيوب أو مستحقات مالية قد تظهر خلال هذه المدة.

#### البند التاسع

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

#### البند العاشر

أقر الطرف الثاني أنه عاين الوحدة المصيفية محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة  
شرعا ووجده بحالة تناسبه ولا يوجد به ما يحول دون شراءه، وأنه قبل إمتلاكها بحالتها الراهنة

#### البند الحادي عشر

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

#### البند الثاني عشر

حدد الطرف الثاني يوم ..... الموافق ..... / ..... / ٢٠٢٠ في تمام الساعة  
موعدا لانعقاد اجتماع لجنة استلام الوحدة المصيفية محل هذا العقد ، وإذا رفضت اللجنة  
الإستلام لوجود نقص او مخالفة للمواصفات او المتطلبات وجب على الطرف الثاني اخطار الطرف  
الأول بأسباب الرفض كتابة .

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

#### البند الثالث عشر

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

من

من



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

#### البند الرابع عشر

أقر الطرف الأول 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 التهرب الضريبي أو الجمركي.

#### البند الخامس عشر

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

#### البند السادس عشر

يلتزم الطرف الأول بتحمل كافة الضرائب والرسوم وغيرها ومن ضمنها ضريبة التصرفات العقارية والضريبة العقارية - التي تستحق على هذا العقد من تاريخ توقيعه وسدادها في مواعيدها المحددة قانوناً فيما عدا الضريبة على القيمة المضافة - إن وجدت .

#### البند السابع عشر

اتفق الطرفان على بذل أقصى جهد للإلتزام ببند التعاقد طوال مدة تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجب حسن النية وفي حالة حدوث خلاف بينهما أثناء تنفيذه يتم عقد 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 بأعداد تصور عن موضوع الخلاف وتقديم رأي فني ومالي وقانوني للمدير التنفيذي للصندوق ، ويجوز لها الاستعانة باستشاري متخصص للمساعدة في دراسة الخلاف وتقديم الرأي .

٣- تسوية الخلاف الذي نشأ بالطرق الودية بما لا يخل بالتزامات وحقوق طرفي العقد وإذا ترقب على التسوية الودية أية أعباء مالية فيتم عرضها على المدير التنفيذي للصندوق للموافقة عليها بعد تقديم كافة المستندات والبيانات والمبررات لتسوية الخلاف .  
وفي جميع الحالات يلتزم طرفي التعاقد بالاستمرار في تنفيذ التزاماتهما الناشئة عن هذا العقد.

محرر

د. محمد عيسى





### البند الثامن عشر

في حالة إخلال الطرف الأول بأى شرط جوهرى من شروط التعاقد يحق للطرف الثانى فسخ العقد أو تنفيذه على حساب الطرف الأول وفي الحالتين يكون التأمين النهائى من حق الطرف الثانى، كما يكون له ان يخصم ما يستحقه وقيمت كل خسارة تلحق به من أى مبالغ مستحقة أو تستحق للطرف الأول لديه ، وفي حالة عدم كفايتها يحق للطرف الثانى خصمها من مستحقاته لدى أية جهة إدارية أخرى ايا كان سبب الاستحقاق، دون حاجة لاتخاذ اية اجراءات قضائية وذلك كله مع عدم الاخلال بحق الطرف الثانى في الرجوع على الطرف الأول قضائيا بما لم يتمكن من إستيفائه من حقوق بالطريق الادارى ولا يحق للطرف الأول المطالبة بإسترداد ما سبق سداده للطرف الثانى .

### البند التاسع عشر

يفسخ هذا العقد تلقائيا في الحالات الآتية:

- ١- اذا تبين ان الطرف الأول أستعمل بنفسه او بواسطة غيره الغش او التلاعب في تعامله مع الطرف الثانى او في حصوله على العقد .
- ٢- اذا تبين وجود تواطؤ او ممارسات احتيالي من قبل الطرف الأول .

### البند العشرون

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

### البند الحادى والعشرون

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

### البند الثانى والعشرون

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

### البند الثالث والعشرون

أقر الطرفان بأن العنوان المبين قرين كل منهما بصدر هذا العقد والمحل المختار لهما وأن جميع المكاتبات والمراسلات والاعلانات والاختارات التى توجه او ترسل او تعلن او تخطر عليه تكون



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفي حالة تغيير أحد الطرفين لعنوانه يتعين عليه إخطار الطرف الآخر بهذا العنوان الجديد خلال خمسة عشر يوما بخطاب مسجل بعلم الوصول والا اعتبرت مكاتباته ومراسلاته وإعلاناته وأخطاراته على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية.

#### البند الرابع والعشرون

تحرر هذا العقد من أصل وأربعة نسخ سلمت إحداها الى الطرف الأول وأحتفظ الطرف الثاني بالأصل والنسخ الأخرى للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

الحمد لله  
محمد صلي  
الطرف الثاني المشتري  
الاسم محمد عبد الحميد  
الصفة الرئيس التنفيذي للمندوقة  
التوقيع  
التاريخ  
(٥٣٣٧٩)

الطرف الاول البائع  
الاسم من محمد مريسي  
الصفة مالك  
التوقيع من محمد مريسي  
التاريخ ٢٠٢١/٧/٢١