



صندوق التنمية الحضرية



رئاسة مجلس الوزراء

كراسة الشروط والمواصفات

بيع بالمزايدة العلنية

على النيل مباشرة

بالمدينة الشبابية

رأس البر - دمياط

عدد 11 وحدة سكنية
بمساحة ٧٦ م² تقريبا للوحدة

جلسة الإثنين ١٦ / ١ / ٢٠٢٣ ال ١ ظهرا
بمقر الوحدات - المدينة الشبابية



تسهيلات في السداد

كراسة الشروط والمواصفات مقابل مبلغ ٢٩٩ جنيه

من ٨٠ شارع مصدق - الدقي - الجيزة

0100 999 0009 +202 333 70 347 FAX



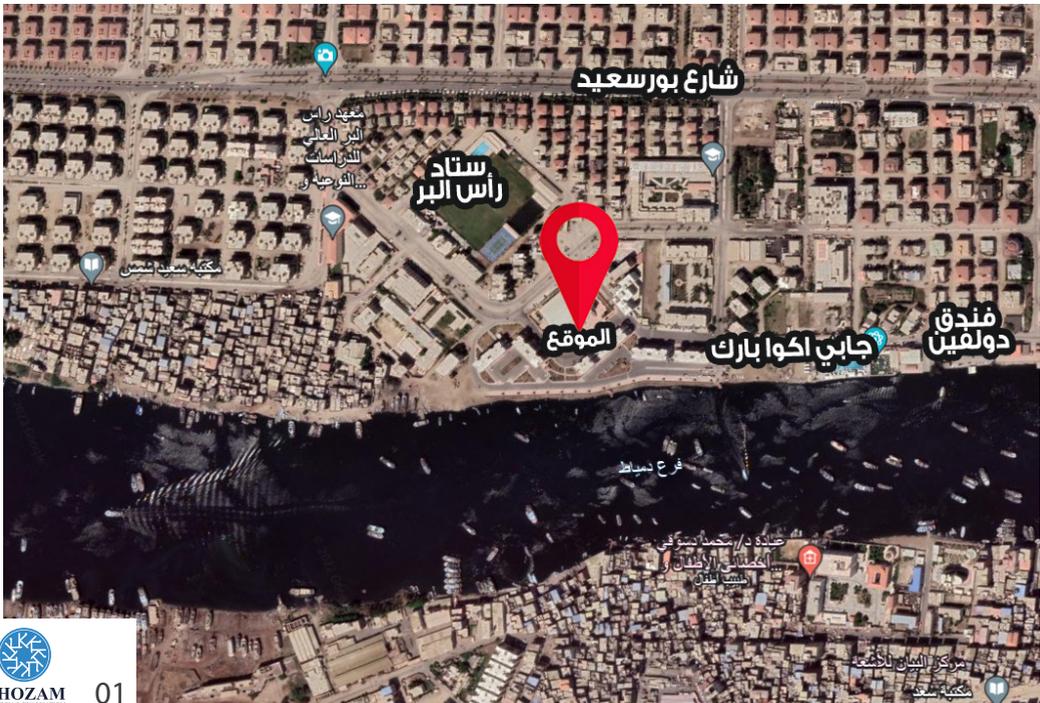
19 HOTLINE
463

الموقع

• تقع الوحدات بالمدينة الشبابية برأس البر بجانب فندق دولفين ونقابة المحامين وبالقرب من منطقة السوق التجاري .

الوصف العام

- المشروع يتكون من عدد (٩) عمارات (أرضي + عدد ٤ أدوار) كل دور به عدد (٤) وحدات بإجمالي عدد (١٨٠) وحدة سكنية
- يوجد بالمشروع مسجد + صالة ألعاب رياضية .
- جميع الوحدات كاملة التشطيب (سوبر لوكس) .
- التشطيب (سيراميك + دهانات حديثة + ألوميتال) .
- الواجهات الخارجية للعمارات كاملة التشطيب .



رقم	رقم العمارة	رقم الوحدة	المساحة	الوصف
١		١	٢٣٧٦	دور ارضي عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو على الشارع الرئيسي للمدينة الشبابية
٢		٥		دور أول عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو على الشارع الرئيسي للمدينة الشبابية
٣		٦		دور أول عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو الوحدة بالكامل على النيل مباشرة
٤		٩		دور ثاني عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو على الشارع الرئيسي للمدينة الشبابية
٥	١	١٠		دور ثاني عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو الشقة بالكامل على النيل مباشرة
٦		١٤		دور ثالث عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو الوحدة بالكامل على النيل مباشرة
٧		١٦		دور ثالث عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ الوحدة ترى النيل
٨		١٧		دور رابع عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو على الشارع الرئيسي للمدينة الشبابية
٩		٢٠		دور رابع عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ الوحدة ترى النيل
١٠	٣	١٨		دور رابع عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو الوحدة بالكامل على النيل مباشرة
١١	٩	١٩		دور رابع عبارة عن ريسبشن + غرفة + حمام + مطبخ فيو الوحدة بالكامل على النيل مباشرة

أولاً : يعتبر حضور المتزايد جلسة المزاد وسداده قيمة التأمين الخاص بالجلسة إقراراً منه **بالاتي**.

- (١) كراسة الشروط والمواصفات جزء لا يتجزأ من عقد البيع الذي يبرم بين الصندوق والراسي عليه المزاد.
- (٢) المعاينة التامة النافية للجهالة وإقراره بالشراء على الحالة والوصف الراهن للأصل .
- (٣) تأكد وتحقق بنفسه من بيانات الأصل العقاري والمعلومات والمستندات والرسومات ومطابقتها لدى الجهات الحكومية وغير الحكومية من مساحة ووصف وسند ملكية وخلافه دون أدنى مسئولية تجاه الخبير المثمن بهذا الشأن .
- (٤) دور الخبير المثمن مباشرة إجراءات البيع والترويج والتسويق فقط وينتهي دوره بإنهاء جلسة المزاد وعدم أحقيته في الرجوع عليه بما سبق بأي حقوق أو مطالبات من أي نوع كانت .

ثانياً: تاريخ ومكان الجلسة

- (أ) تعقد الجلسة يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣ / ١ / ١٦ الساعة الواحدة ظهراً بمقر الوحدات .
- (ب) تقدم كراسة الشروط وملحقاتها ويقر المتزايد أو ممثله بأنه وقع على كافة صفحاتها بإسم المتزايد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي في الزمان والمكان المحددين لانعقاد الجلسة، مع مراعاة التالي :

(١) تسليم التأمين الإبتدائي الخاص بالأصل موضوع الجلسة .

(٢) تقديم ما يدعم إستمارة الإقرار من مستندات **كالتالي** :

- الشخص الطبيعي (صورة البطاقة الشخصية)
- الشخص المعنوي (سجل تجاري حديث + البطاقة الضريبية)
- وكيل عن شخص طبيعي أو معنوي (توكيل رسمي يبيح ذلك + صورة بطاقته الشخصية)
- مفوض من شخص معنوي (بموجب تفويض صادر على مطبوعات الشخص المعنوي و موقع ممن له حق تمثيل هذا الشخص المعنوي قانوناً وممهور بخاتمه الشخص المعنوي + صورة بطاقة المفوض إليه + صورة السجل التجاري للشخص المعنوي).

(٣) يجب على المتزايد أن يبين في الاستمارة العنوان والتليفونات والبريد الإلكتروني والفاكس الذي يمكن مخاطبته عليه ويعد إعلانه أو مخاطبته على أي منهم (بخطاب مسجل أو رسالة نصية (SMS) أو رسالة على (whatsapp) أو بريد إلكتروني أو مخاطبة مرسلة على الفاكس أو إخطار رسمي) فيعد صحيحاً ومنتجاً لأثاره القانونية من تاريخ الإرسال، وفي حالة تغيير المتزايد لبياناته المذكورة، يلزم بإخطار رسمي للجهة المالكة والخبير المباشر لإجراءات المزاد ببياناته الجديد التي يتم مخاطبته عليها قبل خمسة عشر يوماً من حدوث التغيير، وإلا أعتبر مراسلته على البيانات القديمة نافذة في حقه قانوناً.

- (٤) في حالة تعدد الشركاء يكونون ملتزمون وضمنين متضامين فيما بينهم عن تنفيذ كافة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات ومحضر جلسة المزاد وعقد البيع.
- (٥) يعتبر العطاء ساري المفعول ومنتج لآثاره من تاريخ تسليمه ولا يجوز سحبه أو تعديله أو إلغاؤه.
- (٦) أي تعديلات في استمارة المزاد يجب أن تكتب بوضوح وأن يوقع عليها المتزايد.
- (٧) تقوم لجنة مشكلة بمعرفة الصندوق وبحضور الخبير المباشر لإجراءات المزاد ببدأ الجلسة في تمام الساعة الواحدة ظهراً وعرض أعلى الأسعار على السلطة المختصة للنظر في قبولها أو رفضها بحضور المتزايدين .
- (٨) يشترط في المتقدم أن يكون كامل الأهلية مصري الجنسية سواء كان شخص أو كيان أو شركة وأن يكون مستوفيا الشروط القانونية وكافة البيانات والأوراق المقررة قانونا في هذا الشأن طبقاً لأحكام القانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة .
- (٩) يتم استكمال المستندات المطلوبة للتعاقد واستلام الوحدة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ رسو المزاد وفي حالة تأخر الراسي عليه المزاد عن الموعد المحدد يتم اخطاره بخطاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول على عنوانه الموجود باستمارة الحجز للحضور للاستلام في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار وفي حالة عدم الحضور في المدة المحددة يعتبر نتيجة المزاد لاغية تلقائياً ولا يرد له تأمين دخول المزاد أو ما سبق سداد له لصالح الصندوق دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي .
- (١٠) على جميع المتزايدين الالتزام بجميع القواعد والنظم الخاصة بالمزاد والتي تقرها اللجنة المنظمة خلال فترة التزايد .

(١١) لا يجوز للراسي عليه المزاد الانتفاع بأي جزء أو مساحة من الأرض الخارجة عن نطاق المساحة المباعة له ولا يحق له عمل تعديل أو برورات بالواجهات الخارجية أو وضع لافتات على الواجهات الخارجية والأرصفة أو الأرض المجاورة للمساحة الراسي عليها المزاد .

(١٢) يلتزم الراسي عليه المزاد بتركيب عداد الكهرباء وعداد المياه وعداد قيمة الاستهلاك وكذا سداد رسوم النظافة المحلية طبقاً للنظم واللوائح المعمول بها في الجهات ذات الاختصاص وذلك بعد الحصول على خطاب من الصندوق موجه للمرافق .

(١٣) يلتزم الراسي عليه المزاد بعدم إجراء أي تعديلات على الوحدة من الداخل إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الجهة المالكة وفي حالة مخالفة ذلك يتم انذاره ومنحه مدة (١٥) يوم لإزالتها على نفقته وفي حالة عدم إزالتها في الموعد المحدد يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي مع عدم الاخلال بحق المحافظة في إزالة المخالفة على حسابه .

(١٤) في حالة مخالفة الراسي عليه المزاد لأي التزام من الالتزامات المقررة بكراسة الشروط فللصندوق الخيار بين فسخ العقد وذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي ولا يحق للراسي عليه المزاد استرداد التأمين والمبالغ المسددة لصالح الصندوق مع خصم قيمة مقابل الانتفاع عن المدة من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ الاسترداد أو اتخاذ إجراءات الطرح من جديد على حسابه على النحو المتبع بالقانون رقم (١٨٢) لسنة (٢٠١٨) بشأن التعاقبات التي تبرمها الجهات العامة وفي الحالتين لا يحق للمشتري المطالبة بقيمة أية أعمال أو تحسينات أو ديكورات أو خلافه يكون قد أقامها بالوحدة مع حفظ حق الصندوق في الرجوع عليه بالتعويضات عما أصابها من أضرار نتيجة إخلاله بالالتزامات

الشروط العامة

ثالثاً: صلاحيات لجنة المزاد

– يجوز للجنة الغاء أو تأجيل جلسة المزاد بسبب عدم الوصول للسعر الأساسي أو لأي سبب آخر تراه اللجنة وفقاً لتقديرها الخاص ولا يجوز الاعتراض على ذلك من المتزايدین، كما يحق لها استبعاد أو رفض أي متزايد غير مستوفي الشروط أو غير مسدد قيمة التأمين أو أي مخالفة تراها لجنة البيع وفقاً لمطلق تقديرها على أن ترفع اللجنة تقريراً بنتائج أعمالها للعرض على السلطة المختصة للاعتماد .

رابعاً: التزامات الجهة المالكة (البائع)

(١) تقر بأنها هي وحدها المسؤولة عن صحة مستندات الملكية كما تلتزم بنقل الملكية للمشتري الراسي عليه المزاد بعد سداد كامل الثمن وتقر بعدم وجود أية عوائق لنقل الملكية للمشتري (الراسي عليه المزاد) وتلتزم بتسليم الأصل خالي من أي حقوق عينية أصلية أو تبعية أيا كان نوعها وتحت مسؤوليتها بعد سداد كامل الثمن .

(٢) تقر الجهة المالكة وتعد بأنها هي المسؤولة وحدها عن أي التزامات مالية محملة على الأصل موضوع المزاد لصالح أي جهة حكومية أو غير حكومية أو خاصة قبل تسليم الأصل موضوع المزاد للراسي عليه المزاد.

خامساً: القانون واجب التطبيق

– تعتبر أحكام القانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة وقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وكافة القوانين ذات الصلة وخاصة أحكام القانون المدني مكملة ومتممة لما لم يرد به نص في هذه الكراسة .

اولا: التأمين الابتدائي

- سداد مبلغ وقدره (٥٠,٠٠٠ جنية) فقط خمسون ألف جنيه مصري لا غير لكل وحدة على حدة نقداً أو شيك مصرفي معتمد القيمة باسم / شركة خزام للخبرة والتأمين .
- يتم رد التأمينات لمن لم يرسو عليه المزاد عقب الانتهاء من جلسة المزاد مباشرة عدا تأمين صاحب أعلى سعر أو أكثر اذا قررت اللجنة ذلك .
- في حالة رجوع الراسي عليه المزاد او تقاعسه عن اجراءات البيع او استكمالها خلال فترة اعتماد الترسية أو اعداد عقود البيع الابتدائية فيكون من حق الصندوق دون معقب على ذلك مصادرة مبلغ التأمين أو اي مبالغ اخرى مسددة ودون الحاجة لأي اجراء قانوني اخر .

ثانيا: برنامج السداد

- يلتزم الراسي عليه المزاد باستكمال التأمين الابتدائي ليصبح تأمين نهائي بواقع نسبة (١٠٪) من القيمة الإجمالية للترسية بالإضافة إلى نسبة (٥,٥٪) من اجمالي القيمة الراسي بها المزاد عمولة وضريبة على القيمة المضافة تسدد لصالح الخبير المثمن فور الترسية بالجلسة .
- سداد نسبة (٣٠٪) من الثمن الراسي به المزاد في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاعتماد لصالح الصندوق مباشرة ويتم تحرير عقد البيع الابتدائي وتحرير شيكات بنكية بالأقساط المتبقية ويتم التسليم .
- سداد نسبة ال(٦٠٪) المتبقية من الثمن الراسي به المزاد خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاعتماد لصالح الجهة المالكة على دفعات متساوية بواقع قسط كل ثلاثة أشهر يستحق عنها عائد يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي وقت السداد وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ويتم تحرير عقود البيع النهائية والبدء في اجراءات نقل الملكية (على نفقة الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى كافة الرسوم الناتجة عن نقل الملكية) وذلك بعد السداد الفعلي لكامل الثمن .
- على الراسي عليه المزاد سداد المبالغ المستحقة عليه قبل استلام الوحدة طبقا لبرنامج السداد الموضح بالكراسة .
- تتم المزايدة على قيمة الوحدة بالكامل وليس بالمتر المربع ويتم الترسية على أعلى قيمة .
- البيع يقتصر على المباني فقط دون حصة في الأرض .
- ثمن كراسة الشروط (٢٩٩ جنيه) فقط ثلاثمائة جنيه مصري لاغير وفي حالة المزايدة على أكثر من وحدة يتم شراء أكثر من كراسة شروط وسداد قيمة التأمين لكل وحدة على حدة .
- فور رسو المزاد يتعين على الراسي عليه المزاد سداد المبالغ الآتية:
- نسبة (٥٪) من القيمة البيعية للوحدة كوديعة اتحاد الشاغلين للصيانة تسدد فور التعاقد .

- في حالة تأخر الراسي عليه المزاد عن سداد أي قسط من الأقساط في مواعيد استحقاقها يستحق عليه عائد يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى (٢.٥ %) تحصل من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد .

- في حالة تأخر الراسي عليه المزاد في سداد قسطين متتاليين أو مخالفة أحد الشروط الواردة بكراسة الشروط يتم إلغاء البيع وفسخ العقد دون أي التزام بالتنبيه عليه أو إنذاره أو استصدار حكم قضائي ويتم مصادرة مبلغ تأمين دخول المزاد وكذلك المبالغ المسددة لصالح الصندوق مع خصم (٧ %) سنويا من القيمة البيعية مقابل إشغال عن الفترة من تاريخ استلام (الوحدة) وحتى تاريخ استرداد الوحدة من العميل ولا يحق له المطالبة بأي تكاليف أنفقت في تجهيز وعمل ديكرات للوحدة مع حفظ حق الجهة الإدارية بالرجوع عليه بالتعويض .

- لا يحق للراسي عليه المزاد البيع أو التنازل عن الوحدة إلا بعد استيفاء الشروط التالية:

- سداد كامل ثمن الوحدة لصالح صندوق التنمية الحضرية طبقا لبرنامج السداد بكراسة الشروط .

- في حالة عدول الراسي عليه المزاد عن المزاد قبل الاستلام لا يحق له استرداد تأمين دخول المزاد والمبالغ المسددة لصالح الصندوق وفي حالة العدول بعد الاستلام يخصم منه بالإضافة إلى ما سبق مقابل أشغال قدره (٧ %) من تاريخ الإستلام حتى تاريخ الاسترداد .

ثالثا: العمولة وضريبة القيمة المضافة

- يلتزم الراسي عليه المزاد بسداد نسبة (٥,٥ %) فقط وقدره خمسة وخمسة من عشرة بالمائة من إجمالي القيمة الراسي بها المزاد عمولة وضريبة على القيمة المضافة تسدد لصالح الخبير المثمن فور الترسية بالجلسة.

رابعا: التأخر في السداد

- في حالة تأخر الراسي عليه المزاد عن سداد المبالغ المتبقية في المواعيد المحددة والمقررة في برنامج السداد بالبند ثانيا من الشروط المالية (لمدة أسبوع كحد أقصى) فللصندوق الخيار بين اعتبار البيع لاغيا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ اية إجراءات قضائية ولا يحق للراسي عليه المزاد استرداد التأمين الابتدائي أو اية مبلغ من المبالغ المسددة منه أو أي مبالغ اخرى مسدده لحساب الأصل المباع له ويعتبر التأمين الابتدائي والمبالغ المسددة حقا خالصا للجهة المالكة نظير الأضرار التي لحقت بها وذلك بعد خصم كامل عمولة الخبير المثمن والضريبة على القيمة المضافة أو اعاده البيع من جديد على نفقه الراسي عليه المزاد المتخلف عن السداد ويلتزم بسداد تكاليف النشر والرسوم والضرائب للجهة المالكة ويحق للجهة المالكة والخبير المثمن الرجوع قضائيا عليه بهذا الشأن .



KHOZAM
AUCTION & EVALUATION