

كراسة الشروط
المزايدة العلنية رقم (3) لعام 2023 لإيجار عدد 5 محلات بمساحات تتراوح من
(2م132- 2م 370)
بالمنطقة التكنولوجية بمدينة أسيوط الجديدة

سعر الكراسة 500 جنيه



(Handwritten signatures)

أولا الشروط العامة:

يحق للمتقدم بالمزايدة التقدم لاحدى الانشطة على ان يلتزم بالاتي:

أ. تقديم الطلبات

أ. يرفق بالطلب:

- بيانات مقدم الطلب.
- صورة بطاقة الرقم القومي.
- صورة البطاقة الضريبية والسجل التجاري حديث وصورة من عقد تأسيس الشركة المشهورة في حالة إذا كان المنتفع شركة .

2- توقيع الإقرار المرفق بكراسة الشروط والذي يتضمن ما يلي:

- استلام المحل فور اخطاره بعد رسو المزايدة واعتماد العقد.
 - أن يقتصر ممارسة النشاط على مقدم الطلب شخصياً أو ممثل الشركة او المدير المسنول عن المحل.
 - استخراج الاوراق الخاصة بتأسيس الشركة (بطاقة ضريبية-سجل تجارى- عقد تأسيس الشركة) فى خلال ثلاثة اشهر من استلام المساحة الموجرة
 - استخراج رخصة التشغيل وممارسة النشاط فى خلال ثلاثة اشهر من تاريخ الاستلام مع عدم التوقف عن ممارسة النشاط لمدة أقصاها ستون يوماً متصلة.
 - عدم التنازل عن العين للغير أو إيجارها من الباطن الأبعد موافقة كتابيا من الشركة.
 - عدم الرهن او الاقتراض بموجب عقد الايجار.
- 3- يتم ابرام جلسة الاستفسارات يوم الاربعاء الموافق 2023/9/27 فى مقر الشركة بالقرية التكنولوجية بأسيوط الجديدة فى تمام الساعة الثانية عشر ظهرا.
- 4- يتم ابرام جلسة الفتح الفنى والمزايدة فى القرية التكنولوجية بأسيوط الجديدة الساعة الثانية عشر ظهرا يوم الاربعاء الموافق 4 اكتوبر 2023
- 5- يجب أن يحمل مندوب الشركة المتقدمة تفويضا كتابيا لى يسمح له بحضور جلسة فض المظاريف الفنية والمزايدة.
- 6- يعتبر دخول المزايدة قرينة قاطعة على معاينة المحل المعاينة القاطعة التامة النافية للجهالة وبمثابة إقرار منه بالموافقة على ايجاره بحالته دون أى تحفظات عند رسو المزايدة.

- 7- للجنة المزايدة الحق في إلغاء المزايدة دون إبداء أية أسباب إذا لاحظت اللجنة أن هناك اتفاقات جانبية بين المتزايدين أدت إلى تجميد المزايدة أو تغيير مسيرته الطبيعية أو لأي سبب تقدره اللجنة وتثبته في محضرها.
- 8- يتعين على جميع المتزايدين الالتزام بجميع القواعد والنظم الخاصة بالمزايدة والتي تقرها اللجنة المنظمة خلال فترة التزايد أو التي تتطلبها الجهات المعنية.
- 9- يعتبر العنوان المدون بالطلب هو المحل القانوني للراسي عليه المزايدة وتعتبر جميع المراسلات المرسلة على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية ويلتزم الراسي عليه المزايدة بإخطار الشركة في حالة تغيير العنوان بموجب خطاب مسجل بعم الوصول وإلا أصبحت كافة المراسلات على العنوان المدون بالاستمارة صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية .
- 10- تعتبر احكام القانون رقم 182 لتنظيم التعاقدات لسنة 2018 ولائحة التنفيذية واللائحة الداخلية للشركة مكملة و متممة لما لم يرد به نص في هذه الكراسة.

ب. كراسة الشروط:

1. ترفق الشركة المتقدمة كراسة الشروط موقعة ومختومة بخاتم الشركة ويعتبر ذلك قبولا من الشركة لكل ما ورد فيها.
2. كراسة الشروط والمواصفات تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد الذي سيبرم بين شركة واحات السيلكون والشركة التي ستسند إليها الأعمال.
3. لا يعتد بأى تعديل فى الكراسة بسبب ما يدونه المتقدم من اشتراطات ما لم تقبل ذلك كتابة.

ت. استلام العين:

- 1- على الراسي عليه المزايدة سداد المبالغ المستحقة عليه فور رسو المزايدة واللازمة لاستلام المحل طبقا للشروط المالية.
- 2- وفي حالة عدم قيام الراسي عليه المزايدة باستلام المحل واعتماد العقد، يتم إخطاره بخطاب مسجل على عنوانه الموجود باستمارة الحجز للحضور للاستلام في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار وفي حالة عدم الحضور خلال هذه المدة ، يتم فسخ التعاقد ولا يتم استرداد تأمين دخول المزايدة وذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.

ث. ممارسة النشاط:

1. على الراسي عليه المزايدة الحصول على موافقة الجهات المعنية على إقامة المشروع ومباشرة النشاط واستخراج كافة المستندات المطلوبة للحصول على التراخيص اللازمة للتشغيل.

2. المهلة المحددة لإثبات الجدية في تجهيز المحل والحصول على التراخيص اللازمة لممارسة النشاط ثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام وفي حالة عدم إثبات الجدية أو عدم تقديم المستندات اللازمة للحصول على التراخيص اللازمة لممارسة النشاط خلال هذه المدة ، يحق فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي .
3. يتم الترسية طبقاً للنشاط الموضح لكل محل والموضحه بكراسة الشروط .
4. يحظر على الراسي عليه المزايدة مزاوله أي من الانشطة الضارة بالصحة أو المقلقة للراحة أو المضرة للبيئة كما يتضمن ضرورة التزاماته باشتراطات الدفاع المدني والقوانين واللوائح المنظمة لمباشرة النشاط وفي حالة المخالفة يتم إنذاره بخطاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول على عنوانه الموجود باستمارة الحجز ويمنح مهلة أقصاها 15 يوما من تاريخ اخطاره لإزالة المخالفة وفي حالة عدم الازالة يحق فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.
5. تعتبر الخدمات المكملة للمحلات دورات المياه العامة والطرق والمداخل ملكية عامة ويتم إدارتها وصيانتها من قبل شركة واحات السيليكون للمناطق التكنولوجية .
6. يحظر على الراسي عليه المزايدة وعماله ومستخدميه أو غيرهم المبيت بداخل المحل وفي حالة الإخلال بهذه الشروط يحق فسخ العقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.
7. الراسي عليه المزايدة مسنول مسنولية كاملة عن تصرفات عماله وظهورهم بالمظهر اللائق بالمنطقة.
8. في حالة مخالفة الراسي عليه المزايدة لأي من الالتزامات المقررة بكراسة الشروط يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي مع تطبيق قواعد الإلغاء المنصوص عليها بكراسة شروط المزايدة ولا يحق للراسي عليه المزايدة استرداد تأمين دخول المزايدة
9. بالنسبة للمحلات المطروحة للايجار بنشاط مطعم أو الأنشطة المماثلة التي تستلزم عمل مدخنة يلتزم الراسي عليه المزايدة بعمل مدخنة بعد التنسيق مع الادارة الهندسية للشركة واعتمادها.
10. بالنسبة للمحلات المطروحة للايجار بنشاط صيدلية يجب أن يكون المتزايد خريج إحدى كليات الصيدلة وعضو بنقابة الصيادلة كما يقر بتنازله عن حقه في الأخذ بالشفعة ولا يجوز تغيير نشاطها إلى أي نشاط آخر.



ثانياً الشروط المالية :

- 1- تتم المزايدة على القيمة الاجارية لكل محل على حدى على ان يكون سعر التزايد غير شامل ضريبة القيمة المضافة.
- 2- يلتزم كل من المتقدمين للمزايدة بتقديم قيمة لاجمالي سعر للمحل فى مظروف مغلق ويتم الممارسة عننيا والوصول لاعلى سعر
- 3- ثمن كراسة الشروط 500 جنيه خمسمائة جنيهه (وتباع بمقر الشركة بالقاهرة القرية الذكية الكيلو 28- طريق مصر اسكندرية الصحراوي مبنى B19 و مقر القرية التكنولوجية بمدينة أسيوط الجديدة)
- 4- يلتزم الراسي عليه المزايدة بسداد 22 جنيه للمتر غير شامل ضريبة القيمة المضافة بخلاف القيمة الاجارية وذلك مقابل تكلفه اعمال الخدمات والتي تشمل الامن والنظافة والصيانه للموقع العام والمساحات المشتركة.
- 5- يقدم طلب دخول المزايدة على الاستمارة المعدة لذلك موقعاً عليها من الطالب على أن يرفق به تأمين دخول المزايدة كما هو موضح بالجدول التالي وتسدد نقداً أو بموجب شيك مقبول الدفع أو مصرفي او خطاب ضمان باسم الشركة في موعد غايته جلسة المزايدة ويرد في حالة عدم رسو المزايدة .

النشاط	قيمة تأمين المزايدة
السوبر ماركت	50000
الكافيتريات	35000
المكتبة او الصيدليه	20000

- 6- فور رسو المزايدة يتعين على الراسي عليه المزايدة استكمال مبلغ التأمين ليصبح بقيمة ثلاثة اشهر من القيمة الاجارية التى رسي بها المزايدة
- 7- مدة العقد سبع سنوات تبدأ من اعتماد العقد واستلام المساحة المؤجرة ويتم تطبيق زيادة سنوية 10% على قيمة الايجار والخدمات.
- 8- يحق للراسي عليه المزايدة فترة سماح من سداد قيمة الايجار والخدمات لمدة ثلاثة اشهر من تاريخ التعاقد وذلك لانتهاء من اعمال التشطيب والتجهيز بالاضافة الى استخراج كافة التراخيص المطلوبة للتشغيل.
- 9- فى حالة التأخر فى السداد القيمة الاجارية لمدة تزيد عن 15 يوماً، يلتزم الراسي عليه المزايدة بسداد غرامة تأخير يومية عن المبالغ المتأخر عن سدادها من تاريخ استحقاقها وفقاً لسعر الفائدة السائد المعلن من البنك المركزي المصري يوم السداد.

- 10- في حالة التأخر عن سداد أي مستحقات منصوص عليها لمدة تزيد عن ثلاثين يوماً؛ يفسخ العقد تلقائياً، دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء ويكون للشركة الحق في اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير الأخرى المقررة قانوناً ولائحياً .
- 11- في حالة عدول الراسي عليه المزايدة عن المحل المستأجر له قبل استلامه يتم خصم تأمين دخول المزايدة ، وفي حالة العدول بعد الاستلام لا يتم رد اجمالي التأمين المسدد ولا يجوز له المطالبة بتكاليف أي اعمال قد تمت بالمحل.
- 12- في حالة اخلال الراسي عليه المزايدة بأي شرط من الشروط يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي مع تطبيق قواعد الالغاء المنصوص عليها باللائحة الخاصة بالشركة

ثالثاً : الشروط الفنية

- 1- استخراج التراخيص اللازمة لتشغيل المحل من كافة الجهات المختصة.
- 2- توفير وسائل الأمن للمحل (معدات الإطفاء للحريق وخلافه طبقاً لاشتراطات الدفاع المدني) .
- 3- الالتزام بمراعاة الحفاظ على جمال المنطقة وعدم استعمال المساحات الموجودة خارج المحل بأي إشغالات.
- 4- لا يجوز الشروع في النشاط إلا بعد الحصول على موافقة معتمدة من الجهات المعنية والحصول على رخصة التشغيل خلال المهلة المحددة لذلك وهي ثلاثة اشهر من تاريخ استلام المحل .
- 5- يسمح بعمل باب الحماية للمحل بعد موافقة المختصين بالشركة على الرسومات المقدمة مع الالتزام بتشطيب ودهان باب الحماية مماثلاً لتشطيبات ولون أعمال الفتحات بالمنطقة الموجود بها المحل .
- 6- يحظر وضع الإعلانات بكافة أنواعها فوق أو على الواجهات الرئيسية أو الجانبية أو الخلفية للمحلات المطروحة الا بعد الرجوع الى الشركة والحصول على موافقة كتابية . وفي حالة المخالفة يتم اعادة الشئ لاصلة على نفقة الراسي عليه المزايدة
- 7- يحظر عمل أي تعديلات بمبنى المحلات او الواجهات حفاظاً على الشكل الجمالي الا بعد الرجوع الى الشركة والحصول على موافقة كتابية.
- 8- يحظر عمل تند الا بعد الرجوع الى الشركة والحصول على موافقة كتابية ويتم ازلتها اذا اقيم بدون موافقة وعلم الشركة.

- 9- يحظر عمل بروزات أو واجهات على الأرصفة أو الأرض المجاورة للمساحة الراسي عليها المزايذة الا بعد الحصول على موافقة كتابية من الشركة.
- 10- يلتزم الراسي عليه المزايذة بتركيب عداد للكهرباء وعداد للمياه وعداد قيمة الاستهلاك .
- 11- يلتزم الراسي عليه المزايذة بعدم إجراء أي تعديلات انشائية على المحل إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه مسبقه من الشركة وفي حالة مخالفة ذلك يحق للشركة إزالة المخالفة على نفقته الخاصة بعد إنذاره ومنحه مدة 15 يوم لإزالتها وفي حالة عدم إزالتها خلال هذه المدة يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.
- 12- يلتزم الراسي عليه المزايذة بمشاركة التعديلات المدنيه مع الادارة الهندسية الخاصة بالشركة.
- 13- يلتزم الراسي عليه المزاد بتحقيق اشتراطات الدفاع المدني والامن الصناعي طبقا للقانون والاكواد المتعارف عليها طبقا لنوعية النشاط وطبقا لاشتراطات المنطقة.



إقرار

أقر أنا الموقع أدناه/.....

بطاقة رقم قومي/.....

بما يلي: -

1. استلام المحل فور اخطاره بعد رسو المزايده واعتماد العقد.
2. أن يقتصر ممارسة النشاط على مقدم الطلب شخصياً أو ممثل الشركة أو المدير المسنول عن المحل.
3. استخراج الاوراق الخاصه بتأسيس الشركة (بطاقة ضريبية-سجل تجارى- عقد تأسيس الشركة) فى خلال ثلاثة اشهر من استلام المساحة المؤجرة
4. استخراج رخصة التشغيل وممارسة النشاط فى خلال ثلاثة اشهر من تاريخ الاستلام مع عدم التوقف عن ممارسة النشاط لمدة أقصاها ستون يوماً متصلة.
5. عدم التنازل عن العين للغير أو إيجارها من الباطن إلا بعد موافقة كتابيا من الشركة.
6. عدم الرهن او الاقتراض بموجب عقد الايجار.

المقر بما فيه

...../الإسم

...../التوقيع

...../رقم البطاقة



استمارة حجز محل تجارى رقم (..)

جلسة مزايده/.../2023

إسم المتزايد: المهنة:
رقم البطاقة: تاريخ صدورها:
الشكل القانوني: السمة التجارية:
اسم المشروع: المدير المسنول:
عنوان المراسلات: التليفون:
أقر أنا المذكور أعلاه بأن البيانات المدونة بعاليه صحيحة وعلى مسنوليتي وأن ألتزم بكافة الاشتراطات الواردة
بكراسة الشروط والمواعيد المحددة لإستيفاء المستندات وسداد المستحقات وفى حالة المخالفة أكون منسحباً
ومتنازلاً عن تأمين دخول المزايده والمصاريف الإدارية دون أى التزام من الشركة بالتبنيه على أو إنذارى.

السادة شركة واحات السيليكون

تحية طيبة وبعد..

بناء على الاعلان المنشور بالجراند اليومية يوم بتاريخ / / ببيع محل تجارى رقم () بالمنطقة التكنولوجية
بمدينة بالمزايده العلنيه .

برجاء التفضل بقبول توريد مبلغ تأمين دخول المزايده وقدره جنيه فقط وقدره.....
واقر بأننى اطلعت على كراسة الشروط ونظام السداد المحدد بها وفى حالة عدم الالتزام بها يعتبر العقد مفسوخاً
من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي مع تطبيق القواعد المقررة للإلغاء
والمحددة بكراسة الشروط بالاضافة الى اى خصومات تحددها الشركة وحسب اللانحة بالشركة، وأقر بأن أى
اخطارات او اعلانات او انذارات لى على عنوانى المبين بعاليه تكون صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية ما
لم اخطر الشركة بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول بما اتخذته من عنوان جديد ..
كما التزم بتقديم عقد شركة موثق ومشهر فى حالة وجود شركاء خلال شهر من تاريخ جلسة المزايده والا
اعتبر المشروع فردى باسم مقدم الطلب.

مقدم الطلب

الاسم/

التوقيع/

الرقم القومى/



بيان بالمحلات المطروحة بنظام الإيجار بالمزايدة (جميع المحلات بدون تشطيب)

م	الموقع	رقم المحل	المساحة م ²	الأنشطة المسترشدها
1	مبنى واحة بلازا 2	G6-G7-G8-G9- G10-G11	370	• سوپر ماركت
2		F6-F7-F8-F9 بالإضافة الى تراس خارجي	257	• مطعم وكافيتريا
3		F10-F11-F12 بالإضافة الى تراس خارجي	202	• مطعم وكافيتريا
4		G4-G5	132	• مكتبة
5	مبنى واحة بلازا 1	G9-G10	132	• صيدلية

□ مرفق رسم توضيحي للمساحات والمبنى باكاملة.



إنه في يوم..... الموافق 2023، حُرر هذا العقد بين كل من:

- شركة واحات السيليكون للمناطق التكنولوجية، ومقرها مبنى (B19) القرية الذكية طريق القاهرة/الإسكندرية الصحراوي - الجيزة، سجل تجارى رقم (93322)، وبطاقة ضريبية رقم (521-460-298) ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد اللواء /..... بصفته.....

(ويشار إليها فيما بعد بالطرف الأول/ المؤجر)

- ومقرها -.....، سجل تجارى، وبطاقة ضريبية، ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد السيد/ بصفته.....

(ويشار إليها فيما بعد بالطرف الثاني/ المستأجر)

تمهيد

أقام الطرف الأول "شركة واحات السيليكون للمناطق التكنولوجية" مبنى بالمنطقة التكنولوجية، بهدف تأجيره للشركات العاملة في مجال تكنولوجيا الاتصالات والمعلومات، من أجل دعم صناعة تصدير خدمات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، وتنمية منطقة التكنولوجية، كأحد مشروعات الخطة القومية للاتصالات وتكنولوجيا المعلومات.

ولما كان الطرف الأول هو الجهة المنوط بها إدارة المباني المشار إليها والتي تشمل تأجير وإدارة وصيانة المبنى والخدمات اللوجستية؛

وحيث ان الطرف الاول قام بطرح المزايدة العلنية رقم(..) لسنة/..... لتأجير المحلات بالمنطقة التكنولوجية بمدينة أسيوط الجديدة وقد تقدم الطرف الثاني بعطاء لهذه المزايدة وبالاطلاع على العرض المالى والسعر المقدم من الطرف الثاني، قامت لجنة البت باختيار الطرف الثاني لتقدمة باعلى عطاء وذلك لاستئجار مساحه لاستخدامها لمزاولة نشاطه في مجال وهى مساحة متر بمبنى بالمحلات (.....).

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد، فقد اتفقا على الآتي:



E.S. 

البند الأول مرفقات العقد

يعتبر التمهيد السابق، ومرفقات العقد المتمثلة في رسم توضيحي محدد عليها المساحة المستأجرة بالمبنى موضوع هذا العقد (مرفق رقم 1)، وكذلك لائحة تنظيم وتشغيل المنطقة التكنولوجية التي تتضمن القواعد الخاصة بالتشغيل والأنشطة المصرح بمزاولتها في المنطقة ونظم الصيانة والنظافة والأمن والحراسة والخدمات التي تقدمها المنطقة وقواعد السلوك والمرور وحماية البيئة للمحافظة على المنطقة (مرفق رقم 2)، وموافقة الطرف الأول على النشاط الذي سيمارسه الطرف الثاني في المكان المستأجر والتزامه بعدم تغيير نشاطه طوال مدة العقد (مرفق رقم 3)، والمحضر الموقع عليه من الطرفين والمؤرخ باستلام المساحة موضوع هذا العقد (مرفق رقم 4)، وبيان صور فوتوغرافية للمساحة المؤجرة والمسلمة للطرف الثاني (مرفق رقم 5) وكراسة الشروط (مرفق رقم 6) تعتبر جميعها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له ومكملة لبنوده.

البند الثاني المعاينة واستلام العين

يقر الطرف الثاني بأنه قام باستلام المساحة المؤجرة محل هذا العقد - والموضحة بمرفق العقد رقم (1) بموجب محضر الاستلام والموقع عليه من الطرفين (مرفق رقم 4) بعد معاينتها المعاينة التامة النافية للجهالة قانوناً، ووجدها وفقاً للحالة المذكورة في محضر الاستلام وبيان صور فوتوغرافية بالمرفق رقم (4-5) وصالحة للاستعمال فور شغلها ، ولا يجوز له الرجوع على الطرف الأول بطلب تعديلات إضافية تدرج في نطاق هذا العقد، ويلتزم باتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة وأمن المبنى وتسليم المساحة المؤجرة له في نهاية مدة التعاقد بالحالة التي تسلمها بها وقت التعاقد كحد أدنى.

البند الثالث

تراخيص مزاولة النشاط والاسم التجاري

يلتزم الطرف الثاني باستعمال المساحة المؤجرة له لممارسة نشاط المؤسسة المسموح له بها قانوناً ووفقاً لقرار إنشائه ، على أن تظل سارية المفعول خلال مدة سريان هذا العقد وما قد يطرأ عليه من تجديدات.

كما يُحظر على الطرف الثاني استخدام اسم (المنطقة التكنولوجية) أو اسم وشعار الطرف الأول بأي صورة من الصور كجزء من اسمه بدون الحصول على موافقة كتابية صريحة من الطرف الأول.

البند الرابع

حظر التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن

يُحظر على الطرف الثاني (المستأجر) القيام بتأجير المساحة المؤجرة له - محل العقد - من الباطن أو أن يتنازل عنها أو عن جزء منها لطرف ثالث عن أي مدة كانت إلا بموافقة كتابية صريحة من الطرف الأول، وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عن المدة المتبقية منه، دون حاجة إلى إخطار لتلافي المخالفة أو تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء، ويقوم الطرف الأول باتخاذ بقية الإجراءات والتدابير الواردة بالفقرة الثانية من البند السادس من هذا العقد، ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض أو الاحتجاج، مع تحمل الطرف الثاني كافة التعويضات عن المصاريف والأضرار التي قد حاققت بالطرف الأول أو من يتعامل معهم من مقدمي الخدمات.

البند الخامس

شروط استخدام المساحة المُستأجرة

1. يلتزم الطرف الثاني بالشروط التي يعتمدها الطرف الأول بالنسبة لكافة الأعمال في المساحة المؤجرة له، ويحظر على الطرف الثاني خلال مدة سريان هذا العقد إجراء أي تعديلات بالمساحة المؤجرة له سواء بالبناء أو بالهدم للحوائط والقواطع الإنشائية الدائمة أو عمل فتحات إلا بموافقة كتابية صريحة مسبقاً من الطرف الأول.
2. يحق للطرف الثاني تثبيت أو تركيب أي أثاث وأجهزة في المساحة المؤجرة له بما لا يؤثر على الناحية الإنشائية أو على تشغيل وصيانة أنظمة المبنى أو المساس بالواجهات أو بمناطق الخدمات أو بحقوق المستأجرين الآخرين في المبنى، وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية صريحة مسبقاً من الطرف الأول، ويبقى هذا الأثاث وهذه الأجهزة مملوكة للطرف الثاني، ومع ذلك يجب عليه قبل القيام بفكها ونقلها خارج مقر المساحة المؤجرة بالمبنى أن يحصل على موافقة كتابية مسبقاً من الطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد، حيث تعتبر تلك المنقولات ضماناً لحقوق الطرف الأول على النحو المنصوص عليها في هذا العقد وطوال مدته، كما يلتزم الطرف الثاني بإعادة المساحة المؤجرة إلى الطرف الأول بالحالة التي كانت عليها عند تسليمها إليه كحد أدنى.
3. يجب على الطرف الثاني الحصول على موافقة كتابية صريحة من الطرف الأول قبل وضع أو تركيب أية لوحات أو علامات أو إعلانات (مضيئة أو خلاف ذلك) سواء بالمساحة المؤجرة أو بالقرب منها أو بخارجها، وفي حالة قيام الطرف الأول بعمل دليل مستأجرين لمباني المنطقة يجوز للطرف الثاني وضع علامات تحدد اسمه أو اسم شركته في دليل المستأجرين بالمبنى ويوافق عليه الطرف الأول دونما تكلفة على الطرف الثاني مع مراعاة ما جاء بلائحة تنظيم وتشغيل المنطقة (مرفق رقم 2).
4. يتحمل الطرف الثاني كافة التكاليف الخاصة بتجهيز المساحة المؤجرة له، من القواطع الخارجية والداخلية وتركيبها وكافة التعديلات التي يطلبها، على أن يقوم الطرف الثاني بتنفيذها بعد أن يوافق عليها الطرف الأول كتابةً.
5. يتحمل الطرف الثاني تكاليف الترميمات والإصلاحات اللازمة للحفاظ على المساحة المؤجرة له والتي تجرى بمعرفة الطرف الأول - للحفاظ على حالة المساحة المستأجرة وقت التعاقد - وذلك طوال مدة الإيجار. على أن

- يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني بيان موضح به هذه الترميمات و الإصلاحات و كامل تكلفتها وما يخصه منها مع إحتفاظ حق الطرف الثاني في عدم السداد إن كانت الأعمال لا تخص المساحة المؤجرة له .
6. يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة السوقية لأي تلفيات أو مفقودات تقع بالعين محل التعاقد أو أي من مكوناتها طوال فترة التعاقد و ذلك عن طريق فاتورة ضريبية من المورد للطرف الثاني مباشرة ، كما يلتزم برد المساحة المؤجرة للطرف الأول عند انتهاء التعاقد بالحالة التي كانت عليها، ويتحمل كافة النفقات والمصاريف التي ينفقها الطرف الأول لإصلاح الأضرار وإعادة المساحة المؤجرة لحالتها وقت التعاقد كحد أدنى.
7. يلتزم الطرف الثاني باتخاذ الإجراءات اللازمة نحو بذل أقصى جهوده للمحافظة على الأمن العام، والصحة العامة، والسكينة العامة طالما أنها تخضع لتحكمه المباشر أو تحكم أحد تابعيه أو عملائه لتجنب أي أضرار قد يسببها هو أو أحد تابعيه والتي قد يكون من شأنها تهديد سلامة المبنى أو أي طرف ثالث.
8. لا يحق للطرف الثاني معارضة الطرف الأول أو تابعيه في القيام بأي عمل في الأجزاء المشتركة من المنطقة التكنولوجية أو بغرض استكمال الأعمال في المبنى طوال مدة هذا العقد، ولا يحق له المطالبة بأي تعويض أو تعديل للعقد أو تخفيض القيمة الإيجارية للعقد.
9. للطرف الأول أو من يمثله الحق في فتح ودخول المساحة المؤجرة في حضور مندوب الأمن أو مندوب عن الطرف الثاني وذلك بعد اخطار الطرف الثاني بالميعاد المطلوب بفترة 24 ساعة على الأقل كلما استدعت ضرورة توفير عوامل الأمن والصيانة ذلك الا في حالة الطوارئ التي تستلزم الحفاظ على سلامة المبنى من اي مخاطر، كما يكون له الحق في متابعة استخدام الطرف الثاني للمساحة المؤجرة للتحقق من حسن استعمال تلك المساحة في الغرض المخصصة له ويجب على الطرف الثاني الالتزام بكافة التعليمات التي تصدر إليه من قبل الطرف الأول بخصوص إزالة أي تعديلات غير معتمدة وما قد يترتب عليها فور إبلاغه بها.
10. يقوم الطرف الثاني بالتنسيق مع الطرف الأول قبل استخدام الدفايات الكهربائية أو غلايات المياه أو المواقد الكهربائية داخل المساحة المؤجرة له داخل المبنى أو أية آلات أو أدوات أخرى والتي قد تعرض المبنى لخطر الحريق أو الماس الكهربائي.

البند السادس

التزام المستأجر بنوعية النشاط والاستمرار فيه

1. يتعين على الطرف الثاني التواجد الدائم وفقا لمواعيد عمله بالمساحة المؤجرة له والالتزام باستعمالها في ممارسة نشاطه الذي على أساسه استأجر تلك المساحة، ويلتزم بعدم تغيير نشاطه هذا طوال مدة العقد.
2. في حالة إخلال المستأجر (الطرف الثاني) بأي من التزاماته الواردة في هذا البند يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عن المدة المتبقية منه ما لم يرقم الطرف الثاني بإصلاح الخلل خلال 15 يوماً من تلقيه الإخطار من الطرف الأول، وذلك دون حاجة لإنذار رسمي أو اللجوء إلى القضاء، ويكون للمؤجر (للطرف الأول) في هذه الحالة الحق في منع الطرف الثاني من دخول المساحة المؤجرة له وفتحها ورفع أجهزة ومنقولات الطرف الثاني ونقلها إلى مخزن خاص كضمان لسداد جميع مستحقات الطرف الأول من غرامات التأخير ومستحقات موردي ومقاولي الطرف الأول المترتبة على هذا العقد، مع تحمل الطرف الثاني مصروفات التخزين، ويكون للطرف الأول الحق في استغلال وتأجير المساحة المؤجرة فوراً للغير دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض أو الاحتجاج، مع تحمله كافة التعويضات عن الأضرار التي حاققت بالطرف الأول أو من يتعامل معهم من مقدمي الخدمات.

البند السابع

القواعد المالية للعقد

1. القيمة الإيجارية التي يدفعها الطرف الثاني للطرف الأول لا تشمل مقابل أعمال الصيانة للمساحة المؤجرة له والأجزاء المشتركة والأمن والنظافة للمبنى والضرانب.
2. يلتزم الطرف الثاني بسداد مقابل استهلاكه من الكهرباء والمياه للمساحات المشتركة للطرف الأول وذلك فور مطالبته به، بخلاف سداد استهلاكه طبقاً لقراءة العداد الخاص بالمساحة المؤجرة والذي يتم تركيبه من خلال الطرف الثاني. حيث تحتسب قيمة استهلاك المرافق بتقسيم إجمالي استهلاكات المبنى وحساب نسبة المساحة المؤجرة محل هذا العقد وتشمل نصيبها من مناطق الاستخدام المشترك بالمبنى (السلام والمصاعد ودورات المياه... إلخ) والموقع العام. على أن يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني مطالبته رسميه منه موضح بها ما هو مستحق عليه بالنسبة للمساحة موضوع هذا العقد.
3. يبدأ حساب مقابل الاستهلاك المذكور في الفقرة السابقة، من تاريخ محضر استلام المساحة المؤجرة ويتم سدادها خلال خمسة عشرة (15) أيام من مطالبته بها، وفي حالة التأخر في السداد تطبق غرامة التأخير الواردة بالفقرة الخامسة من البند الثامن من تاريخ المطالبة، كما تطبق التدابير الجزائية الواردة بالفقرة السادسة من نفس البند، ولا يجوز الاحتجاج بعدم التواجد أو غلق المكان للامتناع عن سداد أو تخفيض مقابل الاستهلاك.

البند الثامن

التزامات الطرف الثاني المالية وشروط السداد

1. اتفق الطرفان على أن مقابل الانتفاع الشهري للمتر المربع من المساحة المؤجرة موضوع هذا العقد (..... متر مربع) يقدر بمبلغ جنيه مصري (فقط جنياً مصرياً) لا غير بإجمالي مبلغ وقدره جنياً مصرياً شهرياً (فقط جنيه مصري شهرياً)، يلتزم الطرف الثاني بسدادها مقدماً للطرف الأول نقداً أو بموجب شيك باسم الطرف الأول، مقابل إيصال منفصل يصدر ويوقع عليه منه مثبت لاستلام القيمة الإيجارية أو بموجب إيداع بنكي باسم واحات السيليكون للمناطق التكنولوجية على حساب رقم 100027611855 ببنك CIB فرع القرية الذكية. على أن يعتبر سند الإيداع بمثابة إيصال إيجار ومخالصه نهائيه من القيمة الإيجارية المدفوعه بموجبه وذلك على النحو المبين بالفقرة التالية بداية من التوقيع على محضر الاستلام المشار بالملحق رقم 4. مع الاخذ في الاعتبار الا يتعدى تاريخ محضر الاستلام 15 يوم من تاريخ بداية العقد المذكور بالبند العاشر وفي حالة عدم الاستلام خلال تلك المدة يحق للطرف الأول فسخ العقد دون اذار أو تنبيه
2. يلتزم الطرف الثاني بسداد مقابل انتفاعه بالمساحة المؤجرة إلى الطرف الأول على أقساط ربع سنوية متساوية القيمة مقدماً بما لا يتجاوز أول خمسة عشر (15) أيام من كل شهر من أشهر استحقاق كل قسط (يناير - إبريل - يوليو - أكتوبر)، مع الاخذ في الاعتبار بانه يتم تسوية اول قسط طبقاً للأشهر المتبقية من الربع الذي بدء فيه التعاقد.
3. زيادة القيمة الإيجارية المشار إليها للمتر المربع من المساحة المؤجرة بنسبة 10% مركبة سنوياً بعد مرور سنة ميلادية من تاريخ التعاقد
4. يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ جنياً مصرياً (فقط جنياً مصرياً لا غير) غير شامله ضريبة القيمة المضافة كل شهر للمتر المربع عن المساحة المؤجرة له والأجزاء المشتركة بالمبنى (..... متر) وذلك مقابل تكاليف أعمال الصيانة والنظافة والأمن بإجمالي مبلغ وقدره جنياً مصرياً شهرياً (فقط

- جنيه مصري شهرياً) و تسدد مقدما على دفعات ربع سنوية بما لا يتجاوز أول خمسة عشر (15) أيام من كل شهر من أشهر استحقاق كل قسط (يناير - إبريل - يوليو - أكتوبر)، على ان تزداد هذ القيمة بنسبة 10% مركبة سنويا بعد مرور سنة ميلادية من تاريخ بدء العقد (وتطبق الزيادة السنوية بالاضافة لتحرك اسعار الطاقة او الاسعار السيادية المعلنة من الدولة او مقدم الخدمة)
5. في حالة تأخر الطرف الثاني في السداد لمدة تزيد عن 15 يوماً، فإنه يلتزم بسداد غرامة تأخير يومية عن المبالغ المتأخر عن سدادها من تاريخ استحقاقها وفقاً لسعر الفائدة السائد المعلن من البنك المركزي المصري يوم السداد، ويحق للطرف الأول في هذه الحالة فصل المرافق عن المساحة المؤجرة والامتناع عن تقديم وتوفير الخدمات والتسهيلات للطرف الثاني على النحو الوارد بنصوص هذا العقد.
6. في حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد أي مستحقات منصوص عليها بهذا العقد لمدة تزيد عن ثلاثين يوماً؛ يفسخ العقد تلقائياً، دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء ويكون الطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير الأخرى المقررة قانوناً ولائحياً دون الإخلال بحقه في كافة التعويضات عن الأضرار التي قد يسببها الطرف الثاني للطرف الأول أو للغير.
7. في حالة قيام الطرف الثاني باستلام المساحة في مدة تتعدى 15 يوم من تاريخ بداية العقد كاستثناء بعد موافقة الطرف الأول ، يبدء احتساب مقابل الانتفاع الشهري والخدمات من تاريخ بداية العقد المذكور بالبند العاشر يبدأ احتساب القيمة الايجارية وقيمة الخدمات للمساحة المؤجرة من تاريخ انتهاء الطرف الثاني من اعمال التحديث والتجهيز اللازم للغرض من المساحة المؤجرة على الا تتجاوز مدة التجهيز 90 يوماً من تاريخ التعاقد

البند التاسع

التأمين

يلتزم الطرف الثاني بأن يسدد للطرف الأول عند توقيع العقد، تأميناً يبلغ مقداره جنينهاً مصرياً)
..... جنينهاً مصرياً) لاغير، بما يعادل قيمة إيجار ثلاثة اشهر من اجمالى القيمة الإيجارية ،
ويعد هذا التأمين ضماناً لوفاء الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية طوال مدة العقد، ويسترده في نهاية مدة الإيجار دون أي فوائد وبعد خصم قيمة جميع الفواتير والمستحقات المتعلقة بشغل المساحة المؤجرة له ومقابل الخدمات وحقوق الغير حتى تاريخ الإخلاء للمساحة المستأجرة وتسليمها للطرف الأول بنفس الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد كحد أدنى.

البند العاشر

مدة العقد

مدة هذا العقدسنوات يبدأ من 2023 و تنتهي في 2022 وينتهي العقد بانتهاء مدته ما لم يتفق الطرفان على التجديد وتراجع التغيرات في أسعار السوق وفقاً لما يتفق عليه الطرفان مع الابقاء على باقي شروط وأحكام هذا العقد ما لم يتفقا على غير ذلك، وبمجرد انتهاء مدة العقد يلتزم الطرف الثاني بتسليم المساحة المؤجرة دون أي تأخير وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من الطرفين.

البند الحادي عشر

الضرائب

يتحمل كل طرف كافة الضرائب التي قد تفرض عليه بسبب هذا العقد طبقاً للقوانين المنظمة لذلك (الضرائب العقارية يتحملها المالك).

البند الثاني عشر

الالتزام بقواعد ولوائح المنطقة التكنولوجية

1. يلتزم الطرف الثاني والعاملون معه بكافة القواعد الواردة بلائحة تنظيم وتشغيل المنطقة التكنولوجية بمنطقة (مرفق رقم 2) لضمان الحفاظ على مستوى حضاري متميز للمنطقة سواء فيما يخص العمل داخل المباني وتشغيلها أو صيانتها وتأمينها ونظافتها أو بالموقع العام بالمنطقة وقواعد المرور والسلوك العام بالمنطقة، وبكافة ما ورد باللائحة من قواعد تنظيمية للخدمات المقدمة من الطرف الأول لضمان توحيد مستوى الأداء ومراقبة الجودة، وتعتبر تلك القواعد وما يصدره الطرف الأول من تعليمات تنظيمية موضع التزام جميع الجهات والشركات والأفراد شاغلي المنطقة التكنولوجية.
2. في حالة إخلال الطرف الثاني بالوفاء بأي من التزاماته الواردة في هذا العقد ومرفقاته فإن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه عن المدة المتبقية منه، وبدون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي ما لم يتم الطرف الثاني بإصلاح الخلل في خلال 15 يوماً من تاريخ الإخطار المرسل من الطرف الأول بالخلل، ويحق للطرف الأول الامتناع عن توفير وتقديم الخدمات والتسهيلات للطرف الثاني واتخاذ كافة الإجراءات التي تحمي مصالحه كما هي واردة بالفقرة الثانية من البند السادس من هذا العقد، مع تحمل الطرف الثاني لكافة التعويضات عن المصاريف والأضرار التي قد تحدث للطرف الأول أو من يتعامل معهم من مقدمي الخدمات.

البند الثالث عشر

انتهاء العقد

1. إذا رغب أحد الطرفين في إنهاء العقد قبل انقضاء مدته يتعين عليه إخطار الطرف الآخر برغبته في ذلك على عنوانه المبين بصدر هذا العقد بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول أو بموجب إنذار رسمي على يد محضر قبل التاريخ الذي يرغب إنهاء التعاقد فيه بتسعون يوماً على الأقل.
2. وإذا ترك الطرف الثاني المساحة المؤجرة له قبل انتهاء مدة العقد دون إخطار الطرف الأول بذلك يلتزم الطرف الثاني بسداد الثلاثة أشهر اللاحقة لهذا التاريخ.
3. إذا رغب الطرف الثاني في إنهاء التعاقد وقام بإبلاغ الطرف الأول بذلك في مدة أقل من 90 يوم، يلتزم الطرف الثاني بسداد الثلاثة أشهر اللاحقة لهذا التاريخ.

البند الرابع عشر

الإخطارات والمراسلات

العنوان المبين بصدر هذا العقد هو المحل القانوني لكل من طرفيه وأية إخطارات أو مكاتبات ترسل عليه تكون صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية، وأي تغيير فيه يلزم الطرف الذي قام بالتغيير بإخطار الطرف الآخر بذلك، في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ حدوث التغيير وإلا اعتبرت كافة المراسلات منتجة لآثارها القانونية.

البند الخامس عشر

المنازعات الناشئة عن العقد

في حالة حدوث أي نزاع ينشأ بمناسبة تنفيذ هذا العقد أو تفسير أحد بنوده، تحال المنازعة إلى المحكمة المختصة.

البند السادس عشر

نسخ العقد

تحرر هذا العقد ومرفقاته من نسختين ، نسخة للطرف الأول ونسخة للطرف الثاني للعمل بموجبها.

(رُوجع مالى)

(رُوجع فنى)

(رُوجع عقارى)

الطرف الثاني (المستأجر)

.....

الطرف الأول (المؤجر)

.....





فقات العقد:

- 1- رسم توضيحي للمساحة المؤجرة وموقعها بالمبنى (مرفق رقم 1)
- 2- لائحة تنظيم وتشغيل المنطقة التكنولوجية (مرفق رقم 2)
- 3- الموافقة على نشاط المستأجر (مرفق رقم 3)
- 4- محضر استلام المساحة المستأجرة (مرفق رقم 4)
- 5- بيان صور فوتوغرافية للمساحة المؤجرة للطرف الثاني (مرفق رقم 5)

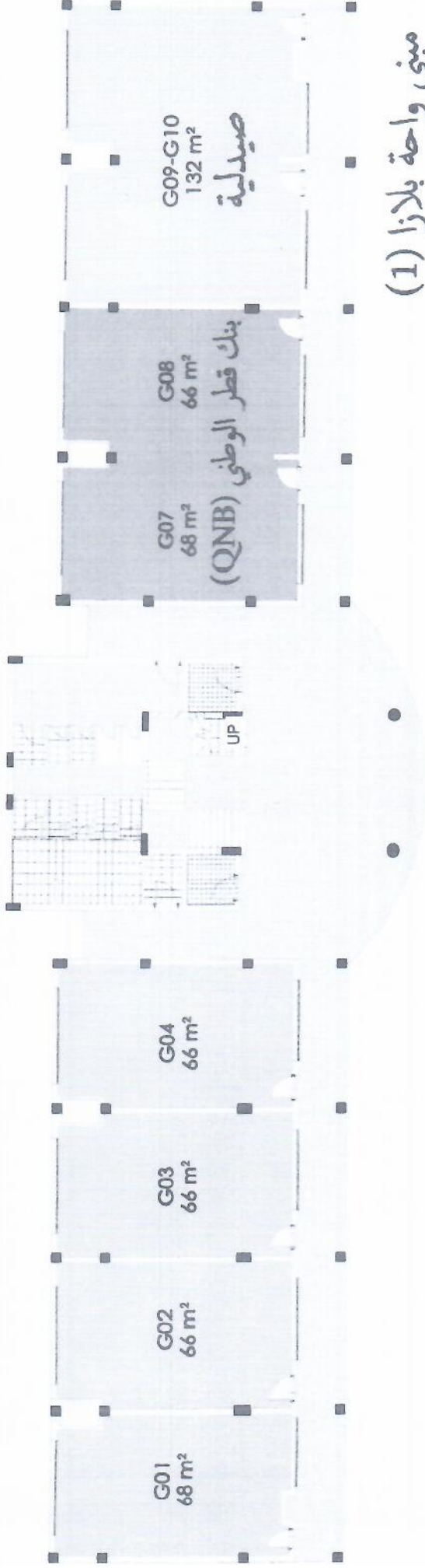


[Handwritten signature]

٥٢



المنطقة التكنولوجية بمدينة أسبوت الجديدة



مبنى واحة بلازا (1) الدور الأرضي

- بنك قطر الوطني (QNB)
- منافذ بيع شركات الاتصالات
- صيدلية

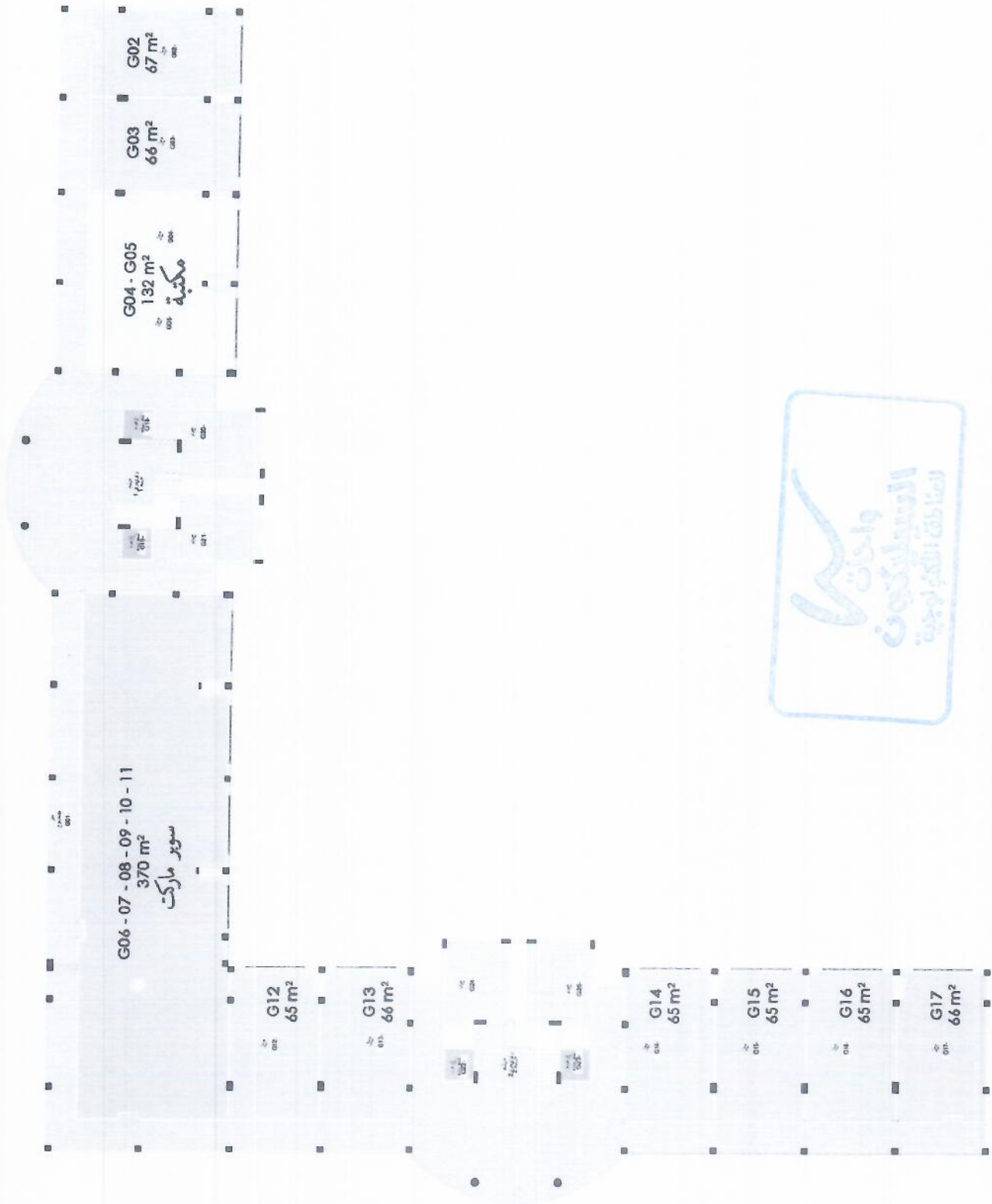


EC AS



السيدات
وادي

المطلة التكنولوجية بمدينة أسبوط الجديدة



السيدات
وادي
المطلة التكنولوجية

مبنى واحة بلازا (2)
الطابق الأرضي

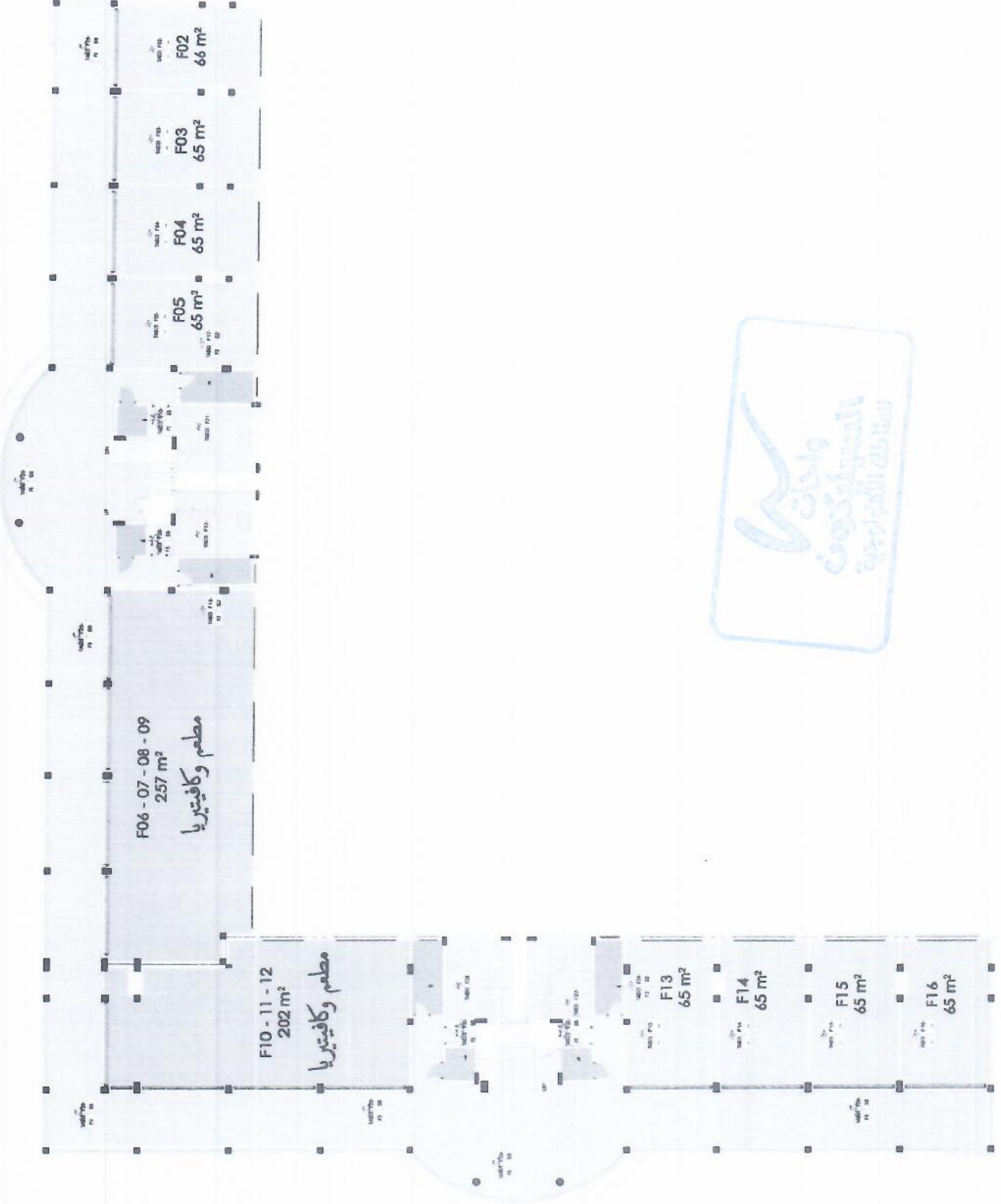
مكتبة

سوبر ماركت

أغذية ومشروبات

أنشطة أخرى

E.S



واحد
السيكون

المنطقة التكنولوجية بمدينة أسيوط الجديدة

مبنى واحدة بلازا (2)
الدور الأول

