

# عقد تطوير قطعة رقم (Z13) بمشروع جولف بورتو السخنة

بين

شركة تروبي 2 للتنمية السياحية ش.م.م

(طرف اول )

و

شركة / انفتي للتنمية السياحية

(طرف ثاني مطور)

إنه في يوم ( الاربعاء ) الموافق 2025/7/23 يشار إليه فيما بعد بـ ("تاريخ التوقيع")، حُرر عقد التطوير هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ"العقد") بين كلاً من:

أولاً: شركة تروبي ٢ للتنمية السياحية (ش.م.م)، شركة مساهمة مصرية ومقيدة بالسجل التجاري برقم (312568) مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة، والكائن مقرها في: 101 شارع الملتقى العربي – مساكن الشيراتون – قسم النزهة -محافظة القاهرة، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد الأستاذ/ محمد السعيد سليم حسين (العضو المنتدب)

(ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الأول" أو "المالك")

ثانياً: شركة ( انفنتي للتنمية السياحية ) شركة مساهمة -مركز عام مصرية ومقيدة بالسجل التجاري رقم 155919 مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة ، ولها بطاقة ضريبية رقم 601-948-874 ، والكائن مقرها في : 143 ش المليون شجرة -شيراتون - النزهة ، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عبد الحكيم محمد صلاح الدين محمد عبد الحكيم عامر ثابت الشخصية بموجب رقم قومي 29302062102778 بصفته رئيس مجلس الادارة . تليفون / 01005333035

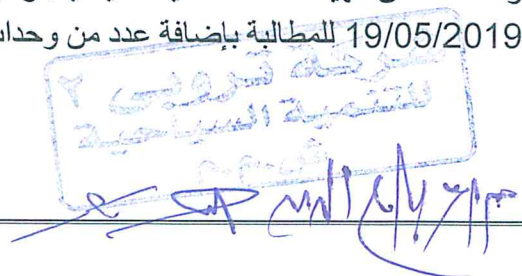
البريد الإلكتروني / [info@infinitytd.com](mailto:info@infinitytd.com)

(ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الثاني" أو "المطور")

(ويشار إلى الطرف الأول والطرف الثاني فيما بعد منفردين بـ "الطرف" ومجتمعين بـ "الطرفين" أو "الطرفان").

### التمهيد

حيث أن الطرف الأول من كبرى الشركات التي تعمل في جميع مجالات الاستثمارات العقارية والتشييد، ومن أغراضها إقامة منتجج جولف- إسكان سياحي تحت مسمى جولف بورتو السخنة علي قطعة الارض المخصصة لها بموجب قرار التخصيص رقم ٣٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٣/١٣ والصادر من الهيئة العامة للتنمية السياحية والبالغ مساحتها (٢١٧٤٩٦٨,٧٥ م<sup>٢</sup>) فقط اثنان مليون ومائة وأربعة وسبعون ألف وتسعمائة ثمانية وستون متر مربع وخمسة وسبعون سنتيمر، وذلك بمركز ابودرج (وادي كثيب) قطاع العين السخنة-محافظة السويس، متضمنة وحدات اسكان سياحي وجميع الأنشطة المرتبطة بها والمالكة لها من خدمة وترفيهية ورياضية وتجارية وذلك وفقاً للتخطيط العام للمشروع والرسومات الهندسية التي اعدتها الطرف الأول والمعتمدة من الهيئة العامة للتنمية السياحية. وحيث ان الطرف الأول تقدم للهيئة العامة للتنمية السياحية بتاريخ 19/05/2019 للمطالبة بإضافة عدد من وحدات الإسكان السياحي بمشروع جولف بورتو السخنة وبناء على



موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المؤرخة 05/08/2019 على طلب الطرف الأول بإضافة عدد 4185 وحدة إسكان سياحي وحيث قام الطرف الأول بتقديم اللوحات والرسومات الهندسية للموقع العام للمشروع الي الهيئة العامة للتنمية السياحية بتاريخ 31/12/2024 وحيث انه بتاريخ 06/02/2025 وافقت الهيئة العامة للتنمية السياحية علي مقترح الرسومات المقدمة بما فيها رسومات الموقع العام وحيث ان الطرف الأول تقدم للجهات المعنية لاستصدار التراخيص .

وحيث أن الطرف الثاني شركة مصرية تمتلك تاريخاً من الإنجازات في مجال التطوير العقاري وقد أبدى الطرف الثاني رغبته في تطوير منطقة/ مرحلة من المشروع، وقد لاقت هذه الرغبة قبولاً من الطرف الأول، وعليه، فقد تلاققت إرادة الطرفين على قيام الطرف الثاني بتطوير منطقة/مرحلة من المشروع المقام على قطعة الأرض المخصصة للطرف الأول، وبعد أن أقر الطرفان بكامل أهليتهما القانونية مع تأكيد كل منهما على عدم وجود أية معوقات قانونية أو مادية تعوق تنفيذ كامل هذا العقد وكذلك عدم خضوع أي منهم لأحكام الكسب غير المشروع، فقد تم الاتفاق على البنود والشروط الآتية:

### **البند الأول – التمهيد والملحقات**

يلحق بهذا العقد الملحقات التالية والتي يلتزم الطرف الثاني بكافة الشروط الواردة بها:

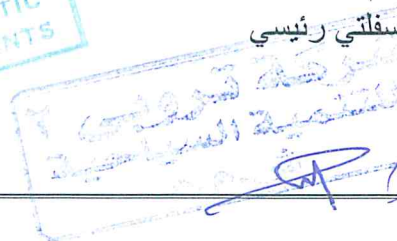
- الملحق رقم (1) والمسمى "رسم كروكي وأبعاد المنطقة/المرحلة"
  - الملحق رقم (2) والمسمى "نموذج عقد بيع الوحدات".
  - الملحق رقم (3) والمسمى "إجراءات وقواعد البناء ومواصفات التشطيب الخارجي والداخلي والاند سكيب ورسومات المنطقة/المرحلة".
  - الملحق رقم (4) " الجدول الزمني التفصيلي لتنفيذ الأعمال والإنشاءات وبرنامج فتح المبيعات".
  - الملحق رقم (5) والمسمى "ملحق الفرز"
  - الملحق رقم (6) والمسمى "التقارير الشهرية"
- يعتبر التمهيد السابق وكذلك الملاحق المرفقة بهذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد، ومكماً، ومتمماً لبنوده، وأحكامه.

### **البند الثاني – موضوع العقد**

يلتزم الطرف الثاني بتطوير المشروع والمتمثل في انشاء مرحلة رقم (13 ZONE) بمشروع جولف بورتو سخنة متمثلة في انشاء عدد (104) وحدة كاملة التشطيب طبقاً للمواصفات المعتمدة من الطرف الاول بمساحة بنائية (2م5658) (خمسة آلاف وستمائة وثمانية وخمسون متر مربع)، كاملة التشطيب شاملة كافة المرافق داخل حدود المشروع محل التعاقد طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الطرف الاول، والمقام على جزء من قطعة الأرض المشار إليها بالتمهيد والمحددة موقعها بالملحق رقم (1) والمحددة بالرخصة التي جاري استخراجها -

وحدودها كالاتي :-

- الحد البحري : طريق اسفلتي رئيسي
- الحد الجنوبي : طريق اسفلتي رئيسي
- الحد الغربي : منطقة رقم 12
- الحد الشرقي : طريق اسفلتي رئيسي



اتفق الطرفان على أنه من حق الطرف الأول أن يقوم بتغيير المخطط العام لمشروع بورتو سخنة الموضح بالملحق رقم (1) لهذا العقد، طبقاً لما يراه كمالك لمشروع بورتو سخنة وكل ذلك بدون المساس بموقع المشروع موضوع هذا العقد أو مساحته.

اتفق الطرفان على أن جميع المساحات داخل نطاق قطعة الأرض هي للمنفعة العامة عدا الوحدات وبذلك يحق للعملاء مشتري الوحدات على مستوي مشروع بورتو سخنة كله استخدام تلك المساحات بما لا يخل بالاشتراطات العامة لمشروع بورتو سخنة، ولا يجوز بأي شكل من الأشكال أن يقوم المطور بمنع العملاء من الانتفاع أو دخول تلك المساحات، على سبيل المثال لا الحصر، أن يقوم المطور بغلق الممرات أو بناء سور حول اي مبني من المباني داخل المشروع.

### **البند الثالث – الشروط المسبقة**

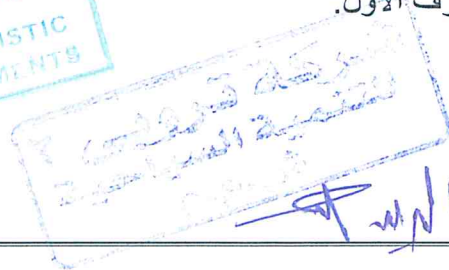
اتفق الطرفان على أنه لا تبدأ أعمال تطوير المشروع وتسليم قطعة الأرض للطرف الثاني إلا بعد ارسال الطرف الأول للطرف الثاني خطاباً رسمياً لبدء الأعمال بعد تحقق جميع الشروط المسبقة التالية – بالترتيب – وفقاً للآتي:

- (أ) سداد الطرف الثاني مقابل إسناد التطوير وتحرير شيكات مقابل ضمان تنفيذ الأعمال عند التوقيع على هذا العقد كما هو موضح بالبند الخامس والسادس من هذا العقد
- (ب) حصول الطرف الأول على موافقاته الداخلية (جمعية عمومية و/ أو مجلس إدارة) على هذا العقد وذلك في خلال مدة أقصاها (45) يوماً من تاريخ التوقيع المبين بصدر العقد.
- (ت) حصول الطرف الثاني على موافقة الطرف الأول الكتابية بشأن المخطط التنفيذي والتفصيلي للمرحلة والجدول الزمني والرسومات التنفيذية المعدين من قبل الطرف الثاني وذلك خلال مدة (30) يوماً من تاريخ التوقيع.

في حال عدم تحقق الشروط المسبقة في المواعيد المشار إليها، يحق للطرف الأول – منفرداً وفقاً لتقديره الخاص – إما (1) مد المدة المحددة لتحقيق الشروط الواقفة أو (2) اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته بأثر فوري بموجب إخطار كتابي من الطرف الأول للطرف الثاني دون الحاجة إلى إعدار أو اتخاذ أية إجراءات قانونية أو قضائية ويقوم الطرف الأول برد كافة المبالغ المسددة من الطرف الثاني دون أي تعويضات أو فوائد قانونية وبذات طريقة سدادها.

### **البند الرابع مدة تنفيذ أعمال التطوير**

يلتزم الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال تنفيذ وتطوير وتسليم المنطقة/المرحلة في مدة (ثلاثة سنوات ) علي ان تبدأ من تاريخ خطاب بدء الأعمال الصادر من الطرف الأول للطرف الثاني وذلك طبقاً للجدول الزمني الموقع من قبل الطرفين والموضح بالملحق رقم (4) من هذا العقد ("الجدول الزمني") وعلى النحو المتفق عليه في البند العاشر من هذا العقد، ويقر الطرف الثاني أن تنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمني يعد أمراً جوهرياً بالنسبة للطرف الأول.



### البند الخامس – مقابل تطوير المشروع

اتفق الطرفان أن يتم احتساب مقابل التطوير على أساس حصة عينية من إجمالي وحدات المشروع ، حيث اتفق الطرفان على اقتسام وحدات المشروع وذلك على النحو التالي:

أ) تكون حصة المطور الطرف الثاني مقابل القيام بأعمال تطوير المشروع وتنفيذ التزاماته الواردة بهذا العقد هي نسبة 60% من إجمالي المشروع ("حصة المطور")،

ب) تكون حصة المالك هي نسبة الـ 40% من إجمالي المشروع ("حصة المالك")، على ان يتم توقيع ملحق فرز بين الطرفين لتحديد وحدات بكافة انواعها كل طرف.

ت) اتفق الطرفان بموجب هذا العقد على أن يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ إجمالي وقدره 11,202,840 جنيهاً مصرياً ( فقط احدى عشر مليون ومائتى واثنان الف وثمانمائة واربعون جنيهاً مصرياً لاغير) للطرف الأول، وذلك مقابل موافقة الطرف الأول على إسناد تطوير المشروع موضوع هذا التعاقد ("دفعه التعاقد"). ويتم سداد هذا المبلغ من قبل الطرف الثاني على النحو التالي:

1. التنازل للطرف الأول عن وحدتين في مشروع بورتو سعيد، وهما :

- الوحدة التجارية رقم (6-31-B) بمساحة (77 متراً مربعاً)،
- الوحدة السكنية رقم (31117) بمساحة (90 متراً مربعاً).

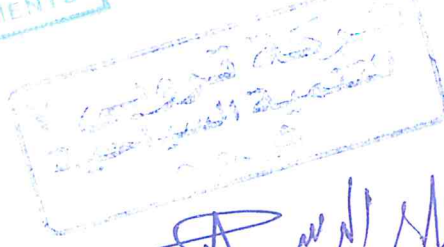
وقد تم الاتفاق بين الطرفين على أن القيمة الإجمالية لهاتين الوحدتين تبلغ 10,305,230 جنيهاً مصرياً ( فقط عشرة ملايين وثلاثمائة وخمسة آلاف ومائتان وثلاثون جنيهاً مصرياً لاغير)

2. تم سداد مبلغ وقدره 90,000 جنيهاً مصرياً ( فقط تسعون ألف جنيه مصري لاغير)

3. بناءً عليه، يصبح المبلغ المتبقي على الطرف الثاني سداه للطرف الأول مبلغ وقدره 807,610 جنيهاً مصرياً ( فقط ثمانمائة وسبعة ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لاغير)

ويلتزم الطرف الثاني بسداد هذا المبلغ المتبقي للطرف الأول بموجب شيكات بنكية عليها صحة توقيع كالتالى :

- 1- الشيك الاول بتاريخ 10-8-2025 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 2- الشيك الثانى بتاريخ 10-9-2025 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 3- الشيك الثالث بتاريخ 10-10-2025 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 4- الشيك الرابع بتاريخ 10-11-2025 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 5- الشيك الخامس بتاريخ 10-12-2025 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 6- الشيك السادس بتاريخ 10-1-2026 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 7- الشيك السابع بتاريخ 10-2-2026 بمبلغ 100,000 جم ( فقط مائة ألف جنية مصرى لاغير )
- 8- الشيك الثامن بتاريخ 10-3-2026 بمبلغ 107,610 جم ( فقط مائة وسبعة ألف وستمائة وعشرة جنية مصرى لاغير )



كما اتفق الطرفان انه إذا ما توقف هذا العقد أو انتهى أو فُسخ لأي سبب من الأسباب اتفق الطرفان أن يكون دفعة التعاقد ضمن التعويض الاتفاقي المتفق عليه بين الطرفين والوارد بهذا العقد وغير خاضع لتقدير القضاء بين الطرفين لعدم وفاء الطرف الثاني بالتزاماته وليس له الحق في المطالبة به، هذا ولا يؤثر تحصيل هذا المبلغ على باقي بنود التعويض الاخرى بهذا العقد .

### **البند السادس – مقابل ضمان تنفيذ الأعمال**

يلتزم الطرف الثاني بإيداع شيكات بقيمة 90,000,000 (فقط تسعون مليون جنيه مصري لا غير) كمقابل تأمين تنفيذ وتطوير المشروع المتفق عليها يتم تسليمها للطرف الأول على أربع شيكات علي النحو التالي ("مبلغ التأمين"):-

- الشيك الأول بتاريخ 2026/7/15 بقيمة (20,000,000) جنيه (فقط عشرون مليون جنيه مصري لا غير) يتم رده الي الطرف الثاني بعد الانتهاء من تسليم جميع أعمال الخرسانات .
- الشيك الثاني بتاريخ 2027/7/15 بقيمة (20,000,000) جنيه (فقط عشرون مليون جنيه مصري لا غير) يتم رده الي الطرف الثاني بعد الانتهاء من تسليم أعمال النصف تشطيب والواجهات.
- الشيك الثالث بتاريخ 2028/7/15 بقيمة (20,000,000) جنيه (فقط عشرون مليون جنيه مصري لا غير) يتم رده الي الطرف الثاني بعد الانتهاء من تسليم أعمال اللاند سكيب والشبكات
- الشيك الرابع بتاريخ 2029/7/15 بقيمة (30,000,000) جنيه (فقط ثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) يتم رده بعد استلام الاستشاري واستلام شركة الادارة اوبعد عام من تسليم المشروع ايها ابعد ويلتزم الطرف الثاني في حال وجود أي تغيير في أسعار صرف العملات بتعديل قيمة مبلغ التأمين وتسليم الطرف الأول شيكات جديدة بالمبالغ المطلوبة وفقاً لفارق سعر الصرف وعن الاعمال المتبقية وذلك بمجرد إخطار الطرف الأول للطرف الثاني بذلك.

### **البند السابع – العدول**

يقر الطرف الثاني بعلمه بأن الطرف الأول جاري في استخراج التراخيص كما ان للطرف الأول الحق أن يقوم وفقاً لتقديره أو وفقاً لمتطلبات أي جهة ذات صلاحية بتغيير أو تبديل أو تعديل المخططات بما في ذلك المخططات المعمارية أو الإنشائية أو التخطيط العمراني العام للمشروع بمنافعه المختلفة حالياً أو مستقبلاً وليس للطرف الثاني الحق في الرجوع علي الطرف الأول بأي شيء بسبب ذلك وما يترتب علي ذلك من تغيير موقع المنطقة/المرحلة المتعاقد عليها وللطرف الأول الحق في العدول عن كافة التزاماته التعاقدية في حال عدم استصدار التراخيص اللازمة والتي لا تمكنه من تنفيذ هذا العقد ويحق له رد كافة المبالغ المسددة من الطرف الثاني دون أي تعويضات أو فوائد قانونية وبذات طريقة سدادها ويعتبر كأن العقد لم يكن.

### **البند الثامن – تطوير المشروع**

- يقر الطرف الثاني بقيامه بمعايينة قطعة الأرض الخاصة بالمنطقة/المرحلة للقيام بأعمال تطوير وتنفيذ المنطقة/المرحلة معايينة تامة نافية للجهة.
- يحق للطرف الأول تعيين مهندس استشاري خاص بالمشروع يتولى متابعه أعمال تنفيذ وتطوير المنطقة/المرحلة مع الطرف الثاني ويكون ممثلاً عن الطرف الأول ومفوضاً عنه في إصدار كافة الاعتمادات والموافقات.

- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الرسومات والتصميمات والخرائط المعتمدة الخاصة بالمنطقة/المرحلة والتي استلمها من الطرف الأول طبقاً للملحق رقم (3) "إجراءات وقواعد البناء ومواصفات التشطيب الخارجي والداخلي والланд سكيب ورسومات المنطقة/المرحلة " دون أي تعديل طبقاً للرخصة الصادرة من الجهة الادارية، وفي حال رغبة الطرف الثاني إدخال أية تعديلات على رسومات وتصميمات المشروع، فإنه يلتزم بعرضها على الطرف الأول والحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة واستخراج الموافقات اللازمة على هذه التعديلات من الجهات المختصة قبل البدء في تنفيذها وذلك على نفقة الطرف الثاني .
- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ المناطق العامة والланд سكيب وحمامات السباحة وشبكات البنية التحتية علي سبيل المثال وليس الحصر ( مياه -صرف صحي – صرف امطار – حريق -كهرباء -تيار خفيف واعمال ترابية وحوائط سند ) وفق التصميمات المعتمدة الخاصة بالمنطقة/المرحلة والتي استلمها من الطرف الأول طبقاً للملحق رقم (3) "إجراءات وقواعد البناء ومواصفات التشطيب الخارجي والداخلي والланд سكيب ورسومات المنطقة/المرحلة " دون أي تعديلات
- يلتزم الطرف الثاني بالبرنامج الزمني ملحق رقم (4) المرفق بهذا العقد "الجدول الزمني التفصيلي لتنفيذ الأعمال و الإنشاءات و برنامج فتح المبيعات"، ويتحمل الطرف الثاني اي خسائر أو غرامات او رسوم في حالة انتهاء او سقوط التراخيص بسبب تأخره في تنفيذ الاعمال او مخالفة التراخيص.

#### **البند التاسع – المقاوله من الباطن**

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن جميع أو جزء من الأعمال الخاصة بتطوير المنطقة/المرحلة إلى مقاول من الباطن إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من الطرف الأول، ويحق للطرف الأول في هذا الصدد رفض أو قبول المقاول من الباطن وفقاً لسلطته التقديرية المنفردة دون إبداء أسباب.

في حال صدور هذه الموافقة على المقاول من الباطن من قبل الطرف الأول، فإنها لا تعفي الطرف الثاني من التزاماته ومسئولياته الناشئة بموجب هذا العقد، حيث يكون الطرف الثاني مسؤولاً كاملةً ومنفردة مدنية وجنائية أمام الطرف الأول عن أي تصرف أو خطأ أو إهمال أو تأخير من المقاولين من الباطن أو العمال كما لو كان هذا التصرف أو الخطأ أو الإهمال أو التأخير صادراً من الطرف الثاني نفسه، ويلتزم الطرف الثاني بتعويض الطرف الأول عن أي خسائر أو أضرار عن عدم تنفيذ المقاول من الباطن وفقاً لمتطلبات واشتراطات هذا العقد وتعليمات الطرف الأول.

يلتزم الطرف الثاني بتقديم صورة من العقد المزمع إبرامه مع المقاول من الباطن إلى الطرف الأول لمراجعته والتأكد من مطابقته لمتطلبات العقد والجدول الزمني.

#### **البند العاشر – الجدول الزمني ونسب الإنجاز**

يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطوير المشروع المتفق عليه في البند الخامس طبقاً للجدول الزمني الموقع من الطرفين والمرفق بهذا العقد وفي حالة وجود أي اخلال بالجدول الزمني ولم يكن الطرف الاول سببا فيه، وثبوت هذا الإخلال بتقرير فني صادر من المهندس الاستشاري للمشروع الخاص بالطرف الأول، يقوم الطرف الأول بما يلي على وجه الترتيب:

- 1) إخطار الطرف الثاني كتابياً لحنه على التعجيل في تنفيذ أعمال، ومنحه مهلة مدتها (٣٠) ثلاثين يوماً لتحقيق تقدم بأعمال تطوير المشروع محل التأخير ("المهلة الأولى")،

- 2) في حالة استمرار وجود أي إخلال بالجدول الزمني مع انتهاء مدة المهلة الأولى، يقوم الطرف الأول بإخطار المطور مرة أخرى ومنحه مهلة أخرى مدتها (٣٠) ثلاثين يوماً ("المهلة الثانية")،
- 3) في حالة استمرار وجود أي إخلال بالجدول الزمني مع انتهاء مدة المهلة الثانية يلتزم الطرف الثاني بشكل فوري بدفع غرامة وقدرها (10 دولار) أمريكي (فقط عشرة دولارات لا غير) علي المتر مربع علي أساس اجمالي المساحة البنائية المذكور بالبند الثاني" موضوع العقد تخصم من مبلغ التأمين أو أن يتم تسوية الغرامة من حصة المطور المستحقة له كمقابل تطوير - وفقاً لما يختاره الطرف الأول - ويقوم الطرف الأول بإنذار المطور بسحب الاعمال بإخطار كتابي مسبق مع منح المطور مهلة أخيرة مدتها (٣٠) ثلاثين يوماً ("المهلة الثالثة").
- 4) في حال انتهاء مدة المهلة الثالثة دون وصول الأعمال المنفذة إلى ١٠٠% من الأعمال محل التأخير بالجدول الزمني، فإنه يحق للطرف الأول تطبيق البند السادس عشر .

### **البند الحادي عشر - البيع والتسويق والتعاقد على الوحدات**

اتفق الطرفان على ان تكون نسبة فتح المبيعات في المشروع بنفس الانجاز في الانشاءات طبقا للجدول الزمني لتنفيذ الاعمال وجدول فتح المبيعات المرفق بهذا العقد والتي يعتمدها المهندس الاستشاري المفوض من الطرف الأول، ويتم تجديدها شهرياً، وفي حالة الإخلال بالجدول الزمني المتفق عليه، يتم وقف المبيعات فوراً لحين تصحيح الإخلال، وإلا فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد مع التعويض وفقاً لما هو متفق عليه في هذا العقد.

يقوم الطرف الثاني بسداد نسبة قيمتها 1% غير شامل القيمة المضافة إلى الطرف الأول من قيمة اجمالي المبيعات لتكون جميع المعاملات كالتالي: (استخراج ايصالات السداد، محفظة إيداع شيكات الأقساط، وإصدار العقود) على برنامج ال SAP أو أي برنامج آخر يحدده الطرف الأول.

يقر الطرف الثاني بعلمه ان العلامة التجارية "بورتو" مملوكة ملكية تامة لشركة بورتو إنترناشيونال ووفقاً لذلك صرحت شركة بورتو إنترناشيونال للطرف الثاني باستخدامها لأغراض التسويق والمبيعات للمنطقة/المرحلة وعليه يلتزم الطرف الثاني بان يسدد لشركة بورتو إنترناشيونال أو للطرف الأول نسبة قيمتها 1% غير شامل القيمة المضافة نظير استخدام العلامة التجارية.

اتفق الطرفان بأنه في حال قيام الطرف الاول او من يفوضه بأية مبيعات للطرف الثاني، يستحق الطرف الأول نسبة 6% من قيمة المبيعات في حالة البيع ونسبة 8% من قيمة المبيعات في حالة البيع عن طريق وسطاء (مسوق عقاري) خارجي علي أن تكون تلك النسب غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، يلتزم الطرف الثاني ببيع وحدات المشروع للغير عن طريق ابرام عقود بيع نموذجية - علي أن يكون اصدار عقود بيع الوحدات من خلال برنامج SAP فقط ولا يعتد بأية عقود بيع أخرى - بين الطرف الثاني بصفته المطور ويلتزم الطرف الثاني باستخدام نموذج عقد بيع الذي يحدده الطرف الأول والمرفق بالملحق (3) من هذا العقد. لا يجوز للطرف الثاني إدخال أية تعديلات على نموذج عقد البيع المحدد من قبل الطرف الأول دون الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة. على أن تحرر عقود البيع من ثلاث نسخ أصلية

FOR TOURISM DEVELOPMENTS

مستقبل  
تطوير  
سياحة

13/11/2018

الأولى لمشتري الوحدة والثانية للطرف الثاني والثالثة يحتفظ بها الطرف الأول. يلتزم الطرف الثاني بدفع كامل ثمن الوحدة لصالح الطرف الأول كتعويض اتفريقي عن مخالفة هذا الالتزام. يلتزم الطرف الثاني ببيع وحدات المشروع وفقاً للأسعار وطرق السداد التي يتم تحديدها عن طريق الطرف الأول والتي يمكن تغييرها من وقت الي آخر حسب معطيات السوق، ولا يحق للطرف الثاني تعديل سعر بيع وحدات المشروع أو تعديل طرق السداد بدون الرجوع للطرف الأول والحصول على موافقته الكتابية المسبقة. وإذا ثبت بيع الطرف الثاني اي من وحدات المشروع بسعر أقل من السعر المتفق عليه، يلتزم الطرف الثاني بدفع كامل ثمن الوحدة لصالح الطرف الأول كتعويض اتفريقي عن مخالفة هذا الالتزام. يتم احتساب وديعة الصيانة علي الوحدة بنسبة 10 % من أصل سعر الوحدة يكون الطرف الثاني هو المسئول وحده والمختص وحده بالتوقيع على كافة العقود الخاصة ببيع الوحدات للنسبة المخصصة له ، على أن يلتزم الطرف الثاني في كافة العقود بالإشارة إلى أن قطعة الأرض مملوكة للطرف الأول وأن الطرف الثاني يقوم بعملية تطوير المشروع وبيع الوحدات بناء على عقد التطوير هذا الصادر من الطرف الأول للطرف الثاني.

### **البند الثاني عشر - التزامات الطرف الأول**

#### **يلتزم الطرف الأول بالآتي:**

- 1) إصدار خطاب بدء الأعمال للطرف الثاني بعد تحقق الشروط المسبقة المشار إليها بالبند الثالث من العقد.
- 2) تسليم الطرف الثاني الأرض الخاصة بالمشروع للقيام بأعمال التطوير وذلك خلال (30) يوماً من إصدار خطاب بدء الأعمال بموجب محضر تسليم.
- 3) يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني صورة من المخطط العام للمشروع وصورة من تراخيص البناء الخاصة بالمنطقة/المرحلة موضوع هذا العقد والرسومات المعتمدة او الموافقة الصادرة من الهيئة العامة للتنمية السياحية بإنشاء الوحدات
- 4) توصيل مصدر الكهرباء بجهد متوسط على رأس قطعة الارض محل التعاقد .
- 5) توصيل مياه الشرب الحكومية على رأس قطعة الارض محل التعاقد .
- 6) الصرف الصحي على رأس قطعة الارض محل التعاقد .
- 7) أن تكون مسئولية إدارة المشروع بعد تنفيذه وفقاً لبنود هذا العقد بالكامل علي الطرف الأول ويحق له في سبيل تحقيق ذلك التعاقد مع شركة ادارة.
- 8) طوال فترة التعاقد يتعهد الطرف الاول بعدم التعامل على المنطقة/المرحلة محل التعاقد بأي نوع من انواع التعامل، او التنازل، او التصرف كلياً او جزئياً.

### **البند الثالث عشر - التزامات الطرف الثاني**

#### **يلتزم الطرف الثاني بالآتي:**

- 1) عدم البدء في تنفيذ اعمال التطوير بالمنطقة/المرحلة إلا بعد الحصول على خطاب بدء الاعمال من الطرف الأول.
- 2) استخراج كافة الموافقات والتصاريح اللازمة لتنفيذ انشاء وتطوير وتوصيل المرافق داخل نطاق ارض المنطقة/المرحلة وربطها بالمرافق الخارجية على حد كامل الارض أو الموافقات الخاصة بالمنطقة/المرحلة محل التعاقد من الجهات المختصة.



(3) تمويل المنطقة/المرحلة محل التعاقد تمويلًا كاملاً بشرط ألا يترتب على هذا التمويل تحميل قطعة الأرض أو الوحدات أو جزء منها بأعباء قانونية أو مالية نتيجة للاقتراض أو الرهن أو أي إجراء آخر مشابه إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من الطرف الأول، ويشمل هذا التمويل على سبيل المثال لا الحصر نفقات التجهيز وإنشاء وتوصيل المرافق كاملة بكافة أنواعها داخل نطاق المنطقة/المرحلة محل التعاقد وتنسيق الموقع وتكاليف البناء والضرائب بكافة أنواعها وحقوق الإدارة والتأمينات وغيره.

(4) تنفيذ كامل أعمال التطوير الخاصة بالمشروع وفقاً للجدول الزمني بما يتلاءم مع طبيعة مشروع بورتو سخنة والنمط السائد لدى مشروعات "الشركة الطرف الأول" وطبقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الطرف الأول وبما يتفق مع كافة الموافقات والاشتراطات البنائية والفنية والبيئية والأمنية والمواصفات الهندسية الحالية والمستقبلية الصادرة من السلطات المختصة في جمهورية مصر العربية والتي قد تعاصر مراحل تنفيذ تطوير المشروع، وبما يتوافق مع أعراف الصناعة السائدة، ويعد الطرف الثاني مسئولاً مدنياً وجنائياً عن كافة الأعمال الانشائية والمدنية والهندسية في مواجهة الطرف الأول والخير وفقاً لأحكام هذا العقد.

(5) تنفيذ أعمال الموقع العام واللاند سكيب وحمامات السباحة وشبكات البنية التحتية علي سبيل المثال وليس الحصر ( مياه -صرف صحي - صرف امطار - حريق -كهرباء -تيار خفيف واعمال ترابية وحوائط سند ) الخاصة بالمنطقة/المرحلة محل التعاقد وما يستجد بها على نفقته الخاصة، طبقاً للرسومات والمواصفات والاشتراطات الواردة بملحق رقم (3) من قبل الطرف الأول.

(6) إعداد المخطط التنفيذي والتفصيلي للمنطقة/المرحلة محل التعاقد والرسومات التنفيذية على نفقة الطرف الثاني الخاصة خلال مدة أقصاها (30) يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد وعرضهم على الطرف الأول للموافقة حتى يبدأ في تنفيذ اعمال التطوير بعد استلام ارض المشروع، ويحق للطرف الأول طلب تعديلات عليهم ويلتزم الطرف الثاني على نفقته الخاصة بإدخال كافة التعديلات التي قد يطلبها الطرف الأول في هذا الشأن، ويتعين أن يتضمن كافة تفاصيل المشروع مع مراعاة قواعد ونظم العمل واللوائح المعمول بها، وتعتبر المعايير والنسب والشروط البنائية والتخطيطية المعمول بها في ترخيص مشروع بورتو سخنة هي الأساس الذي تبنى عليها الدراسات والتصميمات للمشروع. ولا يجوز تعديل أي تصميمات أو رخص أو أنشطة الا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول والجهات المختصة.

(7) يلتزم الطرف الثاني بكافة إجراءات وقواعد البناء ومواصفات التشطيب الداخلي والخارجي التي حددها الطرف الأول والواردة في الملحق رقم (3) من هذا العقد وكذلك أية تعديلات عليها يخطره بها الطرف الأول كتابياً قبل أو بعد عملية فتح بيع الوحدات.

(8) الدفاع عن مصالح الطرف الأول في أي دعوى قضائية تتعلق بأي من عقود الوحدات التي تم تنفيذها والتعاقد عليها من جانب المطور حال إقامتها من قبل أحد مشتري الوحدات أو خلفهم العام أو الخاص، ويتعهد بتحمل كافة المبالغ والالتزامات التي قد يحكم بها على الطرف الأول في الدعاوى المذكورة إلا إذا كان سبب النزاع متعلق بملكية قطعة الأرض أو أي حقوق شخصية أو عينية تم ترتيبها من قبل الطرف الأول على قطعة الأرض بما يخالف أحكام هذا العقد، كما يتعهد المطور بعدم الرجوع على الطرف الأول بالمبالغ والالتزامات التي قد يحكم بها عليه لصالح أحد مشتري الوحدات أو خلفهم

إلا إذا كان سبب النزاع متعلق بملكية قطعة الأرض أو أى حقوق شخصية أو عينية تم ترتيبها من قبل الطرف الأول على قطعة الأرض بما يخالف أحكام هذا العقد

9) ضمان سلامة كافة المنشآت المزمع اقامتها من قبل المطور في المنطقة/المرحلة طبقاً لأحكام هذا العقد من الناحية الانشائية والترخيصية، وفي حالة حدوث تهدم كلي أو جزئي للوحدات في إطار الضمان العشري، يعد المطور مسئولاً عن ذلك في مواجهة الطرف الأول أو مشتري الوحدات، ويكون الطرف الثاني مسئولاً عن كافة التعويضات الناشئة عن سلامة المباني دون أدنى مسئولية على الطرف الأول.

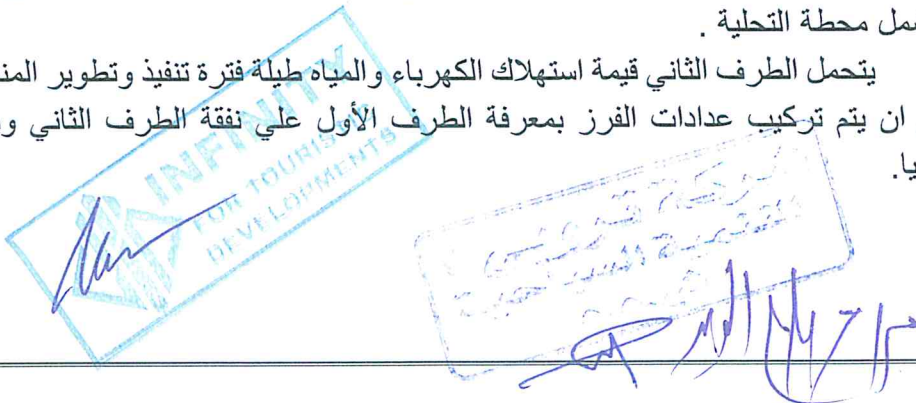
10) تمكين الطرف الأول وممثليه بما فيهم المهندس الاستشاري الخاص بالمشروع من التأكد من قيام الطرف الثاني بتنفيذ التزاماته الواردة في هذا العقد، وعلى الأخص تمكينه من المرور الدوري على المنطقة/المرحلة بالتنسيق مع الطرف الثاني للتأكد من مطابقة ما يقوم به من أعمال ومن كفاءة وحسن الإدارة والتنفيذ والاستعمال والتشغيل وفقاً لبنود هذا العقد ووفقاً لمواصفات وشروط الجهات الرقابية والإدارية المختصة وتراخيص البناء والتراخيص والموافقات الصادرة الخاصة بالمشروع.

11) تحمل كافة آثار المسئولية المدنية والجنائية الكاملة عن أية تعاقبات خاصة بالمنطقة/المرحلة يجريها الطرف الثاني مع الغير ويتحمل وحده المسئولية عن كافة الالتزامات الواردة بهذه العقود وما ينتج عنها من آثار، وأخصها ما يترتب على تنفيذ أعمال تطوير المنطقة/المرحلة من مصاريف أثناء مدة تنفيذ العقد، أو الحفاظ على سلامة البناء والانشاء، وأيضاً تحمل كافة آثار المسئولية الجنائية والمدنية والمخالفات عن أفعال وأعمال الموردين والمقاولين والعمال والاستشاريين والمهندسين المتعاقدين مع المطور سواء كانت تلك المسئولية تجاههم أو تجاه الغير وعلى الأخص الجهات المختصة.

12) يتعهد الطرف الثاني بأنه المسئول الأول والأخير عن تطوير وإنشاء المنطقة/المرحلة محل العقد بشكل كامل بما في ذلك على، سبيل المثال لا الحصر، المسئولية المدنية والجنائية عن سلامة الانشاءات ومطابقتها للتراخيص، المسئولية المدنية والجنائية عن العمال والموظفين وكافة الأمور المتعلقة بسداد مستحقات التأمينات الاجتماعية وسلامة العاملين من اصابات العمل أو الوفاة لا قدر الله بسبب العمل والسلامة المهنية، وكذلك المسئولية عن تسويق وبيع وتسليم الوحدات للعملاء.

13) يتعهد الطرف الثاني بإنشاء وتنفيذ البنية التحتية (المرافق) داخل حدود المنطقة/المرحلة محل التعاقد وتشمل علي سبيل المثال وليس الحصر (محطات المعالجة وخزانات المياه وبوسترات الشبكات الداخلية وموزعات الكهرباء واكشاك المحولات ولوازمها علماً بأن المقننات التي سيتم منحها للمشروع محسوبة طبقاً لنسبة المقننات الممنوحة إلى جولف مشروع بورتو سخنة) بالإضافة الي جميع اعمال تنسيق الموقع من مناطق خضراء ومسطحات مائية والطرق الخاصة بالمشروع موضوع هذا العقد علي نفقته وفقاً للمخطط التفصيلي الخاص بالمنطقة/المرحلة موضوع العقد ، والبند لا يشمل محطة التحلية .

14) يتحمل الطرف الثاني قيمة استهلاك الكهرباء والمياه طيلة فترة تنفيذ وتطوير المنطقة/المرحلة علي ان يتم تركيب عدادات الفرز بمعرفة الطرف الأول علي نفقة الطرف الثاني ويتم المحاسبة شهرياً.



- (15) توفير حراسة دائمة لموقع العمل الخاص بالمنطقة/المرحلة والالتزام بعقود الغفرة وعمل سور مؤقت حول المشروع داخل قطعة الأرض حتى انتهاء تسليم المشروع للاستشاريين الخاصين بالطرف الأول والتشغيل والصيانة.
- (16) أن تكون الأعمال التي يؤديها منحصرة داخل نطاق قطعة المنطقة/المرحلة واتخاذ الاحتياطات الضرورية للإبقاء على المعدات ضمن حدود أرض المنطقة/المرحلة وعدم تعدى ذلك على مساحات الأراضي المجاورة.
- (17) اتخاذ كافة التدابير اللازمة لحماية الغير من الأضرار والحرص على وضع لافتات تحذيرية تشير بأن المنطقة/المرحلة تحت الإنشاء.
- (18) عدم تغيير الاسم التجاري للمنطقة/المرحلة الا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من الطرف الأول ويعد ذلك التزاماً جوهرياً على الطرف الثاني.
- (19) أن تكون جميع المعاملات الخاصة بالمشروع كالتالي (استخراج ايصالات السداد، محفظة إيداع شيكات الأقساط) على برنامج ال SAP أو أي برنامج آخر يحدده الطرف الأول، كما اتفق الطرفان علي أن للطرف الأول الحق في الاطلاع والوصول الي اي نظام الكتروني يستخدمه الطرف الثاني في تنفيذ المبيعات من أجل متابعة ومراقبة مبيعات وحدات المنطقة/المرحلة، كما لا يحق للطرف الثاني فتح وحدات للبيع من خلال برنامج النظام الإلكتروني الا وفقاً لبرنامج فتح المبيعات المرفق بهذا العقد.
- (20) يلتزم الطرف الثاني بأن تكون جميع المعاملات المتعلقة بنقل الملكية او التنازل عن الوحدات المباعة للمشتريين وكذلك التحويلات من تلك الوحدات الي وحدات اخري عن طريق خدمة العملاء التابعة للطرف الاول ويعلمه وبالرسوم التي يحددها الطرف الاول والتي تستحق علي العملاء مشتريين تلك الوحدات ويعد باطلاً كل تصرف أو اجراء صادر من الطرف الثاني في هذا الخصوص ولا يسري في حق الطرف الاول.
- (21) موافاة الطرف الأول كل شهر بتقرير بالموقف التنفيذي للمنطقة/المرحلة، على أن يتم الاتفاق مع الطرف الأول على شكل التقرير طبقاً للمكتب الاستشاري المعتمد من الطرف الأول علي نفقة الطرف الثاني.
- (22) يلتزم الطرف الثاني بعمل بوليصة تأمين ضد أخطار المقاولين (التأمين الهندسي) تغطي مدة أعمال التطوير والتنفيذ، وبعد الانتهاء من أعمال التطوير يلتزم بعمل بوليصة تأمين سنوية شاملة ضد مخاطر الحريق والسطو وجميع المخاطر الأخرى طبقاً لنسبته من المنطقة/المرحلة لصالح الطرف الأول وموافاة الطرف الأول بها وإذا لم يتم بذلك حتى ١٥ (خمس عشرة) يوماً من بداية كل عام يقوم الطرف الأول بعمل البوليصة على أن يتحمل الطرف الثاني كافة المصروفات واشتراكات التأمين.
- (23) بالسماح للطرف الأول وممثليه بما فيهم الاستشاري الهندسي الدخول الي ارض المنطقة/المرحلة في أي وقت أثناء وبعد التنفيذ على ان يكون ذلك مذكور بعقد بيع الوحدات. كما يلتزم الطرف الثاني بالسماح للطرف الأول وممثليه بإجراء متابعة دورية بشكل شهري لسياسة الطرف الثاني وإدارته للمشروع وابداء ملاحظاته، على أن يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ ملاحظات المهندس الاستشاري والطرف الاول في الموعد الذي يحدده بما لا يؤثر على مراحل التنفيذ بالجدول الزمني المعتمد.

- (24) يقر الطرف الثاني أنه المسئول الأول والأخير مدنياً وجنائياً عن المنطقة/المرحلة محل العقد ومسئولاً عن سلامة الإنشاءات ومطابقتها للتراخيص ومواعيد تسليم مشتري الوحدات وكذلك كافة الأمور المتعلقة بسداد مستحقات التأمينات الاجتماعية وسلامة العاملين بالمشروع والسلامة المهنية.
- (25) يقر الطرف الثاني أنه المسئول بإيداع كافة مبالغ او شيكات الصيانة المحصلة من مشتري وحدات المنطقة/المرحلة بحساب بنكي منفصل لصالح الطرف الأول على ان يكون الطرف الأول هو المسئول عن جهة إدارة هذا الحساب لخدمة وحدات المشروع لحين تسليم تلك المبالغ وعوائدها إلى شركة الإدارة الخاصة بالمشروع.
- (26) يصدر الطرف الثاني تقرير إيرادات المنطقة/المرحلة معتمد من مراجع الحسابات المعتمد من الطرف الأول وهو مكتب (المتحدون للمراجعة والضرائب)، على أن يصدر تقرير الإيرادات كل (3) ثلاثة أشهر ويوضح ما تم بيعه وإيرادات المشروع التي تم تحصيلها من قبل الطرف الثاني.
- (27) عدم سداد أية مبالغ نيابة عن الطرف الأول فيما يتعلق بالمنطقة/المرحلة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة أو طلب كتابي من الطرف الأول.
- (28) سداد اي غرامة تفرضها الجهات المختصة والجهات الحكومية بالكامل في حالة فرض الغرامات على المنطقة/المرحلة محل العقد وما يتبعها من الاعباء المالية.
- (29) يحق للطرف الثاني اقامة حفلات المنطقة/المرحلة على نفقته الخاصة بعد الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة اللازمة من الطرف الأول واستصدار كافة التصاريح اللازمة لإقامة هذه الحفلات من الجهات المختصة.
- (30) يقر الطرف الثاني بأنه المسئول الأول والآخر عن اي تلفيات او اضرار تحدث بمشروع جولف بورتو سخنة في (الشبكات، الطرق، المنشآت وخلافه) بسبب مقاوليه او عمالته او معداته ويلتزم بإعادة الشئ لأصله حال الاتلاف وعلي نفقته.
- (31) يلتزم الطرف الثاني بعدم استخدام الأرض المخصصة له إلا للأغراض المتفق عليها صراحة في هذا العقد، والمدرجة ضمن مخطط المشروع الرئيسي. ويحظر على الطرف الثاني إنشاء أو تسويق أي وحدات سكنية منخفضة الجودة، أو سكن اقتصادي، أو مساكن عمالية، أو ما يخالف الهوية المعمارية والتجارية المعتمدة من الطرف الأول، إلا بموافقة كتابية مسبقة منه.
- (32) يلتزم الطرف الثاني بالإفصاح لعملائه بتحمل نسبة من التكاليف التشغيلية والصيانة الدورية للمرافق والبنية التحتية المشتركة من طرق داخلية، إنارة، شبكات ري، حدائق، بوابات أمن، ولوحات إعلانية، وذلك بحسب النسبة التي تمثل مساحة وحدة العميل من إجمالي المساحة البنائية في المشروع الرئيسي. ويتم سداد هذه النسبة سنويًا بناءً على ميزانية يُقرها الطرف الأول.
- (33) يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ جميع الواجهات الخارجية وأعمال التشطيب والتنسيق الحضاري ضمن مشروعه بما يتوافق مع الدليل المعماري المعتمد من الطرف الأول، ولا يجوز تعديل ألوان أو خامات أو عناصر التصميم دون موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.
- (34) يلتزم الطرف الثاني بالالتزام بالضوابط المعتمدة من الطرف الأول بخصوص أماكن تجميع القمامة، واستقبال الشحنات، ودخول وخروج سيارات التوريد. ويحق للطرف الأول تخصيص مسارات محددة لهذه الخدمات ضمن المشروع، ويُمنع استخدام المداخل والممرات السكنية أو الفندقية لأغراض الخدمات.

(35) يقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول في تخصيص مناطق مؤقتة لأغراض التنفيذ أو التخزين أو أعمال الرفع والإنزال خلال مراحل التطوير، شريطة أن يتم ذلك بعد إشعار مسبق مدته خمسة (5) أيام عمل، ويُعاد الوضع كما كان فور الانتهاء من الأعمال دون أن يتحمل الطرف الثاني أية أضرار مستمرة. ويجب على الطرف القائم بالأعمال توفير كافة وسائل السلامة والتأمين أثناء فترة الاستخدام.

(36) يحظر على الطرف الثاني استخدام أو تشغيل أية معدات أو منشآت تصدر ضوضاء زائدة عن الحد المسموح به أو تسبب انبعاث روائح نفاذة تؤثر سلباً على السكان أو المجاورين، ويجب الالتزام بالأنشطة المصرح بها فقط. وفي حال مخالفة هذه الشروط، يحق للطرف الأول توجيه إنذار فوري وإيقاف النشاط لحين المعالجة.

(37) يلتزم الطرف الثاني بمواعيد العمل التي يقرها الطرف الأول

(38) يلتزم الطرف الثاني بتقديم الإدارة والهيكل الخاص به للطرف الأول لاختذ الموافقة الامنية الخاصة به

#### **البند الرابع عشر – العلامة التجارية**

يقر الطرف الثاني بعلمه بأن العلامة التجارية "بورتو" مملوكة حصرياً للطرف الأول أو لشركاته التابعة، ولا يجوز استخدامها إلا بموجب هذا العقد ولأغراض التسويق الخاصة بالوحدات محل هذا التعاقد بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول وفي جميع الأحوال، يبقى الطرف الأول مخولاً بحماية سمعة العلامة التجارية واتخاذ ما يراه لازماً من تدابير وقائية أو تصحيحية دون الرجوع للطرف الثاني ويلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة تكاليف تصحيح أي ضرر ناتج عن سوء استخدام للعلامة التجارية أو استخدام العلامة التجارية دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.

#### **البند الخامس عشر – الرهن**

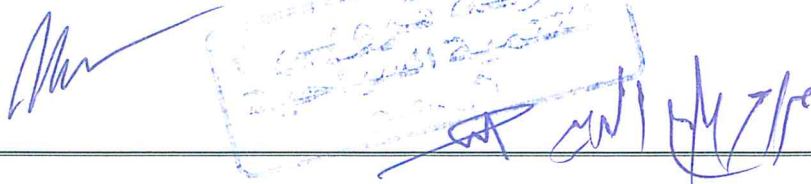
لا يجوز للطرف الثاني ترتيب أي نوع من أنواع الحقوق أياً كان نوعها على قطعة المنطقة/المرحلة بكافة وحداتها ومبانيها ومكوناتها، بما في ذلك على، سبيل المثال لا الحصر، الرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، على أن تكون هذه الموافقة مطلوبة عند كل مرة يرتب فيها الطرف الثاني حق عيني على قطعة الأرض أو أي من الوحدات أو أي تعديل على حق عيني تم الموافقة عليه من قبل الطرف الأول. وفي حال مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد بموجب اخطار كتابي دون الحاجة إلى إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قانونية أو قضائية مع الحصول على التعويض الاتفاقي المتفق عليه في البند التاسع عشر من هذا العقد.

#### **البند السادس عشر – تعهدات الأطراف المتبادلة**

يقر ويتعهد كلا من الطرفين بما يلي:

(أ) أنه شركة مصرية مؤسسة وقائمة وفقاً لقوانين جمهورية مصر العربية؛ وأن لديه كل السلطة والصلاحيات القانونية المطلوبة لإبرام هذا العقد وتوقيعه وتنفيذ كافة بنوده، وتنفيذ كافة التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

(ب) أن إبرامه لهذا العقد وتنفيذه للمعاملات المدرجة فيه وامتثاله للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد لن يتعارض مع (١) عقد تأسيسه أو نظامه الأساسي (٢) أي عقد يكون طرفاً فيه أو تكون



ممتلكاته وأصوله خاضعة له (٣) أي حكم، أو أمر، أو قرار، أو تشريع، أو قانون، أو توجيه، أو قاعدة أو لائحة نافذة ومعمول بها يكون أي طرف أو ممتلكاته أو أصوله خاضعا لها.  
ت) أن التعاقد المائل لا يعد بأي حال من الأحوال شكلاً من أشكال التصرف أو التنازل عن المنطقة/المرحلة، أو شكلاً من أشكال القسمة العقارية، كما ولا يعد بمثابة شراكة بين طرفيه إلا ضمن الحدود المبينة في هذا العقد.

ث) يقر ويتعهد الطرف الثاني بأنه كيان قانوني منفصل عن الطرف الأول وأنه لا توجد علاقة شراكة بين الطرفين وانما هذا العقد مجرد اتفاق تطوير قام به طرفان مستقلان بذمتين ماليتين مستقلتين.

ج) يقر الطرف الثاني ان كامل ملكية اسهم الشركة وفقا لكشف مصر المقاصة أو العقد المشهر المرفق بهذا العقد وانه لا يجوز لة او لمساهمي بيع جزء او كل من اسهم راسمال الشركة او رهنها او ترتيب أي حقوق عليها او زيادة رأسمال الشركة او خفصة بما يغير من نسب الملكية الحالية الا بموافقة الطرف الأول كما يقر ان مساهمي الشركة قد وقعوا علي إقرار بما ورد بالبند ج من هذا العقد ومرفق اصله ويقر بصحة توقيعاتهم .

### **البند السابع عشر - التنازل والحوالة**

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن هذا العقد أو حوالة أي من حقوقه والتزاماته المقررة بموجبه إلى الغير إلا بموجب موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، وإلا فلن يكون هذا التنازل أو الحوالة نافذة في حق الطرف الأول.

يحق للطرف الأول التنازل عن هذا العقد أو حوالة أي من حقوقه والتزاماته المقررة بموجبه إلى الغير بموجب إخطار كتابي مسبق إلى الطرف الثاني بواقع ثلاثين (٣٠) يوماً قبل تاريخ نفاذ الحوالة أو التنازل، ولا يعتبر في حكم الغير بالنسبة للطرف للأول الشركات الشقيقة أو الشركات الأم أو الشركات التابعة للطرف الأول.

### **البند الثامن عشر: فسخ العقد**

**اولاً: -** يحق للطرف الأول، فسخ العقد بإرادته المنفردة، ودون الحاجة إلى إعدار أو اتخاذ أيه إجراءات قانونية أو قضائية، ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأية تعويضات أو مطالبات في هذا الصدد، في الحالات الآتية:

أ) بأثر فوري في حال عدم تحقق أي من الشروط المسبقة المنصوص عليها في البند الثالث من هذا العقد في المواعيد الخاصة بكل شرط.

ب) في أي وقت قبل إصدار خطاب بدء الأعمال بموجب إخطار كتابي للطرف الثاني بواقع (٣٠) ثلاثين يوماً قبل تاريخ الفسخ، على أنه في حال فسخ العقد بغير خطأ من الطرف الثاني يلتزم الطرف الأول بدفع كافة المصاريف والنفقات الفعلية التي تكبدها الطرف الثاني بموجب فواتير معتمدة لبدء التجهيز وإعداد رسومات وتصميمات المشروع بشرط أن يقوم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول كافة ما أنجزه في هذا الصدد فضلاً عن رد مبلغ مقابل إسناد التطوير وشيكات مقابل ضمان تنفيذ الاعمال.

ت) بموجب إخطار كتابي للطرف الثاني بواقع (٣٠) ثلاثين يوماً قبل تاريخ الفسخ في حال ظهور أي موانع حكومية أو قوة قاهرة تمنع تنفيذ هذا العقد

شركة تطوير  
مصرية  
للتنمية  
والتطوير  
العقاري  
مصر  
القاهرة  
مصر  
15/10/2015

## اثر فسخ العقد

(1) تعتبر جميع التوكيلات الرسمية الصادرة من المالك للمطور، ان وجدت، لاغية ولا يجوز للمطور استخدامها، ويلتزم المطور بالحضور مع الطرف الأول أمام الشهر العقاري للتوقيع لإلغاء التوكيلات الصادرة له في حال طلب منه ذلك، وفي حالة نكوث المطور لأكثر من مرة عن المثول أمام الشهر العقاري في التاريخ المحدد بموجب اخطار كتابي من الطرف الأول يلتزم بدفع غرامة بقيمة 5 دولار ( دولار أمريكي فقط لا غير) علي المترمربع علي أساس اجمالي المساحة البنائية المذكور بالبند الثاني "موضوع العقد"، عن كل اسبوع تأخير دون حد أقصى. كما اتفق الطرفان على أن استخدام الطرف الثاني لأي من التوكيلات بعد تاريخ فسخ العقد لن ينصرف أثره إلى الطرف الأول ويعد الطرف الثاني مسؤولاً مدنياً وجنائياً عن هذا التصرف.

(2) يلتزم الطرف الثاني بعدم ابرام عقود بيع و/ أو ايجار و/ أو استغلال لوحدات المشروع بعد تاريخ الفسخ ويكون المطور وحده دون غيره مسؤولاً مدنية وجنائية كاملة عن هذه العقود المبرمة بعد تاريخ الفسخ وتعد هذه التصرفات بمثابة تصرفات صادرة من غير مالك لا تسري بحق الطرف الأول ولا تلزمه.

(3) يلتزم الطرف الثاني بتسليم المنطقة/المرحلة المقام عليها المشروع وما عليها من مباني ووحدات ومباني غير مبيعة إلى الطرف الأول خالية من أي عائق مادي أو قانوني وذلك بعد تقييم الاعمال التي تم تنفيذها بتلك المباني من قبل الطرف الأول من خلال الاستشاري الهندسي الخاص به

(4) يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن تحصيل أو استلام أي متحصلات عن بيع وحدات المنطقة/المرحلة من مشتري الوحدات من قبل الطرف الثاني، وفي حال مخالفة ذلك، فإنه فضلاً عن التزام الطرف الثاني بردها إلى الطرف الأول فوراً، يلتزم بسداد فائدة قانونية تقدر بـ (1%) من قيمة هذه المبالغ تسري من بعد مرور (10) أيام من تاريخ استلام هذه المتحصلات من العملاء وذلك عن كل اسبوع تأخير في ردها.

(5) سداد اي غرامة تفرضها الجهات المختصة والجهات الحكومية بالكامل في حالة فرض الغرامات بسبب إخلال الطرف الثاني في المنطقة/المرحلة محل العقد وما يتبعها من الاعباء المالية.

(6) يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستندات التي سبق أن سلمها الطرف الأول إلى الطرف الثاني وأي مستندات أخرى تخص المنطقة/المرحلة في حوزة الطرف الثاني بموجب إيصال تسليم.

(7) يلتزم الطرف الثاني بعمل حساب ختامي للمشروع يوضح الاعمال المنفذة والمبالغ المحصلة والمبالغ تحت التحصيل والوحدات المباعة وغير المباعة وجميع حسابات المشروع على أن يعتمد من مراجع الحسابات المتفق عليه (مكتب المتحدين للمراجعة والضرائب)، وتسليمه للطرف الأول وذلك خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم من تاريخ انتهاء أو فسخ العقد.

(8) في حال ظهور أي موانع حكومية أو قوة قاهرة تمنع تنفيذ هذا العقد ويلتزم الطرف الاول في هذه الحالة بدفع كافة المصاريف والنفقات الفعلية التي تكبدها الطرف الثاني بموجب فواتير معتمدة لبدء التجهيز فضلاً عن رد مبلغ مقابل إسناد التطوير وشيكات مقابل ضمان تنفيذ الاعمال بشرط أن يقوم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول كافة ما أنجزه في هذا الصدد ويلتزم المطور بشكل نهائي بتسليم المنطقة/المرحلة إلى الطرف الأول بحالته الراهنة وما عليها من مباني خالي من أي شاغل أو مانع قانوني أو مادي ويتعهد باعتبارها ملكاً خالصاً للطرف الأول وبعدم التعرض له شخصياً أو قانونياً

في ملكيته أو حيازته ويكون الطرف الثاني مسئول عن كافة التزاماته تجاه الآخرين من عملاء وموردين و أي طرف له حق تجاهه.

**ثانياً :-** يحق للطرف الاول سحب تنفيذ المنطقة/المرحلة من الطرف الثاني بشكل فوري بموجب إخطار كتابي للطرف الثاني والحصول على التعويض الاتفاقي المتفق عليه في البند التاسع عشر من هذا العقد في أي من الحالات الآتية:

(أ) إخلال الطرف الثاني بأي من التزاماته أو تعهداته المنصوص عليها في هذا العقد مع عدم تصحيح هذا الإخلال خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ إخطاره بأوجه الإخلال وطلب التصحيح.

(ب) في حالة اخلال الطرف الثاني في أعمال التطوير المنفذة أو الإخلال بالرسومات المقدمة من الطرف الاول وفقاً لتقرير الصادر من المهندس الاستشاري المعين من قبل الطرفين (مكتب محرم باخوم)

(ت) اخلال الطرف الثاني بالالتزام بالجدول الزمني لتنفيذ الاعمال الملحق رقم (4) وعدم تصحيح التأخير على النحو المتفق عليه في البند العاشر من هذا العقد.

(ث) قيام الطرف الثاني ببيع وحدات المنطقة/المرحلة بما يخالف برنامج فتح الوحدات المرفق مع هذا العقد دون الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة أو بالمخالفة للالتزامات الواردة في هذا العقد.

(ج) قيام الطرف الثاني ببيع أي من وحدات المنطقة/المرحلة لأكثر من مشتري وعدم التصحيح خلال شهر من تاريخ اخطاره من قبل الطرف الاول.

(ح) قيام الطرف الثاني ببيع أي من وحدات المنطقة/المرحلة وفقاً لأسعار و/أو وطرق سداد مختلفة عن التي يتم تحديدها عن طريق الطرف الاول

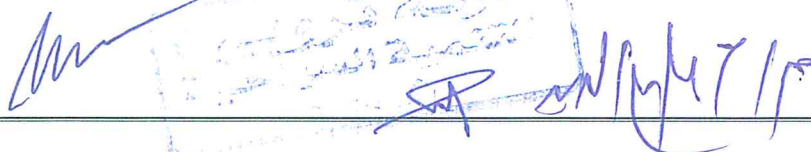
(خ) قيام الطرف الثاني بإصدار أي عقود بيع للوحدات خارج برنامج SAP

**يترتب على الحالات المذكورة اعلاه (ثانياً):**

(1) اتفق الطرفان على أنه في حال إخلال الطرف الثاني بالتزامه وفقاً للجدول الزمني ووفقاً للبند العاشر من هذا العقد أو في حال عدم قيامه بدفع المقابل النقدي بناء على طلب الطرف الأول، يتم صرف شيكات الضمان الواردة بالبند السادس لا نجاز الاعمال المتأخرة مع التسوية اللازمة بين الطرفين وتطبيق بند التعويض الاتفاقي البند التاسع عشر.

(2) اتفق الطرفان على أنه في حال إخلال الطرف الثاني بالتزامه بالجدول الزمني لتنفيذ إنشاءات و أعمال التطوير بالمنطقة/المرحلة وفقاً للجدول الزمني ووفقاً للبند العاشر، يتم صرف شيكات الضمان الواردة بالبند السادس ويتم تنفيذ الاعمال المتبقية والمذكورة بالملحق رقم (4) من خلال الطرف الاول او إعطاء حق أعمال تطوير المنطقة/المرحلة لأي شركة أخرى دون الحصول علي موافقه الطرف الثاني، ويكون الطرف الثاني مسئول عن كافة التزاماته تجاه الآخرين من عملاء وموردين و أي طرف له حق تجاهه، وفي حالة عدم كفاية مبلغ التأمين يلتزم الطرف الثاني بتسوية الفارق مما يمكن الطرف الأول من استكمال المنطقة/المرحلة على حساب الطرف الثاني مع عمل التسوية اللازمة بين الطرفين وتطبيق بند التعويض الاتفاقي البند التاسع عشر

(3) وفي الحالتين السابقتين لا يتم رد مبلغ إسناد التطوير ومبالغ تطوير كافة الطرق والمرافق بمشروع بورتو سخنة أو أي غرامات يكون سددها الطرف الثاني للطرف الأول أو قام الطرف الأول بتحصيلها وتكون من حق الطرف الأول، ولا يحق للطرف الثاني الرجوع علي الطرف الأول في هذا الشأن.



### **البند التاسع عشر – التعويض الاتفاقي**

يلتزم الطرف الثاني بسداد تعويض اتفاقي للطرف الأول قدره 350 دولار (ثلاثمائة وخمسون دولار أمريكي فقط لا غير) علي المتر مربع علي أساس اجمالي المساحة البنائية المذكور بالبند الثاني "موضوع العقد"، بالإضافة إلى عدم رد مبلغ إسناد التطوير المدفوع من قبل الطرف الثاني للطرف الأول وذلك عما لحق الطرف الأول من خسائر أو أضرار أو ما فاتته من كسب في أي من الحالات الآتية،

(أ) في حال قيام الطرف الثاني بأي إخلال من التزاماته الجوهرية المنصوص عليها في هذا العقد؛ أو  
(ب) في حال إخلال الطرف الثاني بالجدول الزمني المذكور في الملحق رقم (4) على النحو المتفق عليه في البند العاشر من العقد، التعويض الاتفاقي المذكور اعلاه مقتصر فقط علي الحالتين اعلاه يلتزم الطرف الثاني بتحمل أي مطالبات أو دعاوى من قبل الغير ضد الطرف الأول الناشئة عن اخلال الطرف الثاني لأي من التزاماته بموجب هذا العقد، وابقاء الطرف الاوول غير متضرر عن أية خسائر أو أضرار أو مصروفات وتحمل الاعباء المالية الناشئة عن ذلك .

### **البند العشرون – القوة القاهرة**

اتفق الطرفان على أن القوة القاهرة هي كل حدث فجائي استثنائي، لم يكن في الإمكان توقعه ويستحيل دفعه، يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، ويعد من قبيل القوة القاهرة على، سبيل المثال لا الحصر، الكوارث الطبيعية والحرائق والفيضانات والانفجارات وأعمال الشغب والعصيان المسلح والأوبئة والجائحة والحروب والقيود المفروضة من قبل السلطات المدنية أو العسكرية والإضرابات المحلية.

اتفق الطرفان على أنه ألا يكون أي منهما مسؤولاً عن أية خسائر، أضرار، أو عن إخلاله بتنفيذ أي من التزاماته بموجب هذا العقد بسبب حالة من حالات القوة القاهرة ويلتزم كلا من الطرفين بإبلاغ الطرف الآخر فور علمه بحدوث أي ظرف من ظروف القوة القاهرة، على أن يتضمن الإخطار تفاصيل هذه الظروف ومدى تأثيرها على سير العمل وتنفيذ العقد.

### **البند الحادي والعشرون – الإخطارات**

يقر كل طرف من أطراف هذا العقد بصحة العنوان الخاص به والمبين بصدر هذا العقد، وبتخاذ هذا العنوان محلاً مختاراً له تتم عليه كافة المراسلات والإخطارات.

يتعين أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات المتعلقة بهذا العقد كتابية، على أن ترسل إما عن طريق التسليم باليد مقابل التوقيع بالاستلام، أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول على العناوين الموضحة بصدر العقد. يلتزم كل طرف في حالة تغييره لعنوانه بإخطار الطرف الآخر بالعنوان الجديد خلال موعد غايته (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا التغيير، وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات والإخطارات التي تتم على العنوان المذكور في هذا العقد صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية.

### **البند الثاني والعشرون – السرية**

يلتزم كلا الطرفين بالحفاظ علي سرية كافة المعلومات والمستندات والبيانات، سواء شفوية أو كتابية أو مدونة إلكترونيًا، والتي تتعلق بالطرف الآخر والتي يكون قد اطلع عليها بمناسبة إبرام وتنفيذ هذا العقد، بما في ذلك جميع المعلومات المتعلقة بالشروط والأحكام الخاصة بهذا العقد ("المعلومات السرية"). ولا يجوز لأي من الطرفين الإفصاح عن أي من المعلومات السرية لأي من الغير (إلا أنه لا يعد في حكم الغير الشركات الشقيقة أو الشركات الأم أو الشركات التابعة للطرف الأول فقط) إلا بموجب الحصول على موافقة كتابية مسبقة من

الطرف الآخر أو بحسب ما هو مطلوب طبقاً لأي قانون أو حكم محكمة أو هيئة حكومية أو على أساس احتياج المعلومات من قبل المحاسبين والمراجعين والمستثمرين والمقرضين والمستشارين القانونيين لكل طرف. وتظل شروط وأحكام هذا البند سارية لمدة ثلاث سنوات بعد انتهاء أو فسخ هذا العقد.

### **البند الثالث والعشرون – الضرائب والرسوم**

يتحمل الطرف الأول وحده من ماله الخاص أي مستحقات، ويتحمل كل طرف الضرائب، الرسوم، والمصاريف المترتبة على تنفيذ التزاماته الناشئة عن تنفيذ أحكام هذا العقد، ولا يحق لأي طرف مطالبة الطرف الآخر بها.


يتحمل الطرف الثاني وحده جميع الضرائب أو الدمغات المتعلقة بممارسة نشاطه، أو أرباحه، أو تطوير المشروع أو ما يفرض منها على العاملين لديه أو المتعاقدين معه أو المقاولين، أو الاستشاريين، أو الموردين للخدمات، أو المعدات، أو التوريدات أو المواد وما إلى ذلك، ولا يجوز له الرجوع على الطرف الأول بأي منها.

### **البند الرابع والعشرون – التقارير الشهرية وحق المراجعة**

- يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقرير شهري إلى الطرف الأول في موعد أقصاه اليوم الخامس من كل شهر ميلادي، يتضمن الآتي
  - أ) موقف المبيعات مع تفصيل أسعار البيع وطرق السداد وأسماء العملاء
  - ب) موقف تنفيذ الأعمال مقارنةً بالجدول الزمني المعتمد
  - ت) تقرير مالي يتضمن الإيرادات والمصروفات والدفعات المحصلة وتلك تحت التحصيل.
- ويحق للطرف الأول، بموجب إخطار كتابي لا تقل مدته عن سبعة (7) أيام عمل، القيام بمراجعة كاملة لكافة السجلات المحاسبية، والمالية، والعقود، والنظم الإلكترونية الخاصة بالمبيعات، من خلال مدقق حسابات يعينه الطرف الأول وعلى نفقته .

### **البند الخامس والعشرون – بنود متفرقة**

- إن بطلان، عدم نفاذ، أو عدم مشروعية أي من بنود هذا العقد أو جزء منها لا ينبغي أن يؤثر بأي حال من الأحوال على صحة، نفاذ، أو مشروعية أي من بنود العقد الأخرى أو الجزء المتبقي من البند، والتي يتعين أن تبقى نافذة وسارية المفعول. حيث يتعين على الأطراف إبرام مفاوضات لتعديل العقد بحيث يتم استبدال البند محل البطلان ببند آخر جديد على أن يكون هذا البند الجديد معبراً عن إرادة الطرفين الأصلية عند التعاقد.
- يقر الطرفان أن هذا العقد يعد تام الحجية ونافذ قانوناً ومنتجاً لكافة آثاره بين الطرفين وفي مواجهة الغير بمجرد التوقيع عليه بغير حاجة لإشهاره أو توثيقه أو قيد بأي جهة إدارية أو حكومية ويصلح سنداً للتقاضي اعتباراً من تاريخ توقيعه دون توقف على شيء مما ذكر أعلاه.
- يشكل هذا العقد كامل الاتفاق الذي أبرم بين الطرفين، وتجب أحكام هذا العقد المفاوضات، التعهدات أو الاتفاقات التي تمت بين الطرفين قبل تاريخ إبرام هذا العقد سواء كانت شفوية أو كتابية فيما يتعلق بموضوع العقد. يعد هذا العقد ملزماً للطرفين، فلا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير ولا يعتبر نافذاً إلا بموجب اتفاق كتابي.
- يُقر الطرفان بأن جميع الحقوق الخاصة بالمرور والخدمات والمرافق والبنية التحتية والاندسكيب والإعلانات القائمة على الأرض محل العقد، تُعد حقوق ارتفاق دائمة ومتصلة بالعمارة، وتبقى سارية



المفعول وملزمة لأي مالك أو مستفيد لاحق للوحدات أو الأجزاء المفترزة من المشروع. ويُعتبر هذا النص بمثابة إعلان رسمي بحقوق الارتفاق المتبادلة بين الأراضي الخاضعة لهذا المشروع الرئيسي، ولا يجوز لأي طرف تعطيلها أو التنازل عنها أو تعديلها إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.

○ يتم الاتفاق بين الطرفين على المخطط الفني لمسارات شبكات المرافق والخدمات (مياه - كهرباء - صرف - اتصالات - ري) الخاصة بكافة مراحل المشروع، وتُعتبر هذه المسارات بمثابة حقوق ارتفاق دائمة لا يجوز تغييرها أو التعديل فيها إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول. ويحق للطرف الأول أو من يُنيبه الدخول لأي موقع من مواقع تلك المرافق للقيام بأعمال الصيانة أو الإصلاح، بعد إشعار الطرف الثاني قبل 7 أيام، ما لم يكن التدخل ضروريًا في حالات الطوارئ. ويلتزم الطرف الثاني بتوفير التغطية التأمينية اللازمة عند قيامه بأعمال حفر أو تغيير ضمن هذه المسارات، وأن تتم تلك الأعمال وفقًا لأعلى معايير الجودة والمواصفات الفنية المعتمدة من الطرف الأول.

○ يقر الطرفان بضرورة ضمان سهولة وانسيابية حركة المشاة ضمن المشروع الرئيسي، ويشمل ذلك الأرصفة والممرات العامة ومسارات ذوي الهمم. وتُعتبر تلك المسارات حقوق ارتفاق دائمة لجميع مستخدمي المشروع، ويلتزم الطرف الثاني بعدم إنشاء أية عوائق أو موانع تحول دون استخدامها أو ربطها بباقي أجزاء المشروع.

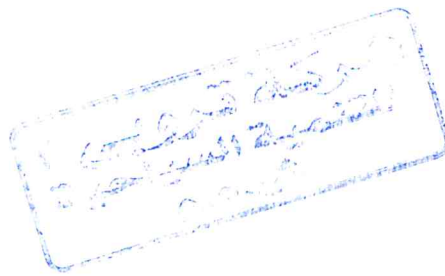
○ يحق للطرف الأول إنشاء لافتات رئيسية، إلكترونية أو ثابتة، عند مداخل المشروع أو الطرق الداخلية، ويكون للطرف الثاني الحق في استخدام تلك اللافتات لترويج وحداته العقارية مقابل مساهمة مالية نسبية تحددها الجهة المالكة للافتات، ويُمنع على الطرف الثاني تركيب أية لافتات مخالفة على المباني أو الطرق إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول.

○ يحتفظ الطرف الأول بحق إدارة وتخصيص القدرات الإجمالية لشبكات المياه، الصرف، الكهرباء والاتصالات ضمن المشروع وفقاً للتصميم العام، ولا يجوز للطرف الثاني طلب أو توصيل سعة إضافية أو إجراء تغيير على تلك الشبكات إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول، وبما لا يخل بحقوق باقي المطورين.

○ يحتفظ الطرف الأول بالحق الكامل في إنشاء بوابات أمنية، أنظمة مراقبة بالكاميرات، أو نقاط تفتيش ضمن المشروع، ويلتزم الطرف الثاني بالمساهمة في تكاليف هذه الأنظمة حسب نسبته في المشروع. كما يلتزم بتوفير التوصيلات والمواقع اللازمة لتنفيذ تلك الأنظمة ضمن أرضه متى طُلب ذلك.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

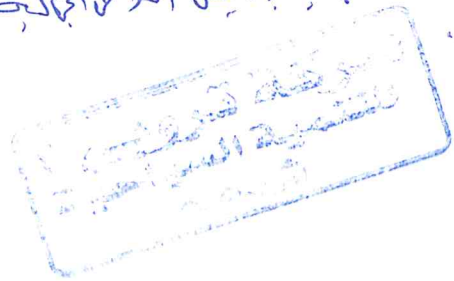


● الملحق رقم (1) والمسمى "رسم كروكي وأبعاد المنطقة/المرحلة"



صمم المهندس علي بن عبد الرحمن

أتم التوقيع على هذا المشروع الذي أصبح صديقاً لعملائنا  
 في المنطقة (الآن) بعد العمل الجاد من قبلنا  
 لهذا نقول للدار أن العمل على الانتهاء من  
 ٢٠٠٠ م. هذا هو المشروع.



Handwritten signature in blue ink.



- الملحق رقم (4) " الجدول الزمني التفصيلي لتنفيذ الأعمال والإنشاءات وبرنامج فتح المبيعات".

الجدول الزمني للأعمال وفتح البيع لمنطقة رقم ( 13 ) بمشروعات جولف السخنة				
مسلسل	بيان الأعمال	تاريخ بداية ونهاية البنود	مدة البند باليوم	نسبة فتح البيع
1	أعمال الرفع المساحي للمنطقة و أعمال التسويات والحفر والاحلال	البداية : اسبوع من تاريخ استلام خطاب بدء الاعمال واستلام التراخيص	92	10%
2	أعمال الخرسانات العادية والمسلحة للاساسات		167	14%
3	أعمال الهيكل الخرساني للاعمدة والاسقف		198	16%
4	اعمال المباني للاسطح والواجهات		122	12%
5	استكمال اعمال المباني الداخلية		120	12%
6	اعمال التشطيبات الداخلية والخارجية) البياض + الارضيات الطرقات + الدهانات + رخام السلالم (		214	16%
7	أعمال البنية التحتية شبكات الميكانيكا والكهرباء والطرق الداخلية .		91	10%
8	أعمال تنسيق الموقع العام واللاند سكيب وحمامات السباحة .	انتهاء الاعمال بعد 3 سنوات من تاريخ استلام خطاب بدء الاعمال	92	10%
100%	الاجمالي		1096	



١٣٠٠



Handwritten signature or mark.

**ملحق رقم (3) "إجراءات وقواعد البناء".**

**مشروع جولف بورتو السخنة والمؤرخ لها عقد تطوير سياحي بتاريخ 23-7-2025**

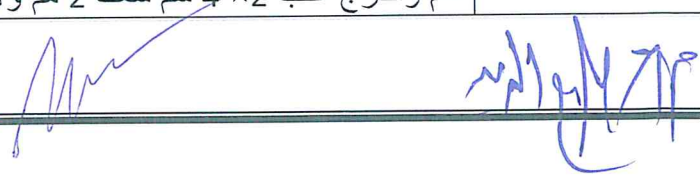
يعتبر هذا الملحق جزء لا يتجزأ من عقد التطوير ومتمماً ومكماً له  
تلتزم شركة/ انفتي للتنمية السياحية باتباع المواصفات الآتية عند تنفيذ المشروع

**مواصفات الجهة المالكة لوحدات المطورين بمشروع جولف بورتو السخنة**

مواصفات	البند	مسلسل
<b>أولاً : الأعمال المعمارية :</b>		
<p>قبل البدء في تنفيذ الأعمال المعمارية يقوم المطور بتقديم ( SHOP DRAWING ) لجميع العناصر المعمارية ( المبانى - البلاط - النجارة - الألومنيوم - الأعمال المعدنية - أعمال الجبس بورد - الخ ) لاعتماده من الاستشارى والمالك بالموقع من ثلاث نسخ يتم اعتمادها من الإستشارى قبل البدء فى التنفيذ وجميع الأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف وتعتمد جميع الخامات قبل التوريد طبقاً للمذكور أدناه مع الالتزام بتقديم طلب فحص خامات ( MIR ) لآى خامات تصل للموقع للإستشارى للمعاينة والمطابقة مع المعتمد.</p>		
<b>اعمال المباني</b>		<b>1</b>
<p>مبانى من الطوب الطفلى مقاس 25*12*6 سم أو 25 * 12*12 سم طبقاً للعينة المعتمدة او ما يماثلها بمونة مكونة من 300كجم اسمنت/م3 رمل لزوم الحوائط الداخلية والخارجية بالادوار مع ربط المباني بالاجزاء الخرسانية بالكانات سمك 3مم وبطول 25 سم المجلفنة كل 40سم مع سلك شبك بقلوة بنفس سمك الحائط كل 60 سم ارتفاع على ان تعتمد الكانات والسلك قبل التوريد مع عمل اول 3 مداميك وأعلى مدامكين من الطوب الاسمنتى المصمت وكذلك كل 60 سم يتم عمل مدماك مصمت وحول الفتحات للأبواب والشبابيك بعرض 25 سم والبند ينفذ طبقاً لأصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.</p>	الحوائط الداخلية والخارجية	1.1
<p>مبانى من الطوب الأسمنتى مقاس 25*12*6 سم طبقاً للعينة المعتمدة او ما يماثلها بمونة مكونة من 300كجم اسمنت/م3 رمل لزوم الحمامات بالادوار مع ربط المباني بالاجزاء الخرسانية بالكانات سمك 3مم وبطول 25 سم المجلفنة كل 40سم مع سلك شبك بقلوة بنفس سمك الحائط كل 60 سم ارتفاع على ان يعتمد الكانات والسلك قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.</p>	حوائط الحمامات	1.2
<b>أعمال البياض:</b>		<b>2</b>
<p>بياض تخشين لزوم والواجهات والسلالم بالادوار بسمك متوسط 2 سم من مونة مكونة من 300 كجم / 3م رمل و الطرطشة العمومية للحوائط سمك 0.5 سم بمونة مكونة من 450 كجم اسمنت / 3م رمل مع عمل مراعاة ما يلزم من بؤج وأوتار وتركيب السلك المجلفن عرض 20 سم (يعتمد قبل التوريد ) بين الخرسانة والمباني والتثبيت باستخدام مسدس طلاقات كل 20 سم تبادلى فى الخرسانة والمسامير الفيشر فى المباني والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف..</p>	بياض تخشين لزوم الواجهات والسلالم	2.1

*(Handwritten signatures and stamps)*

<p>بياض تخشين لزوم الطرقات وغرف الخدمة بالادوار بسمك متوسط 2 سم من مونة مكونة من 300 كجم / 3م رمل و الطرطشة العمومية للحوائط سمك 0.5 سم بمونة مكونة من 450 كجم اسمنت / 3م رمل مع عمل مراعاة ما يلزم من بؤج وأوتار وتركيب السلك المجلفن عرض 20 سم بين الخرسانة والمباني والتثبيت باستخدام مسدس طلاقات كل 20 سم تبادلي في الخرسانة والمسامير الفيشر في المباني والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف..</p>	<p>بياض تخشين لزوم الطرقات وغرف الخدمة</p>	<p>2.2</p>
<b>الأعمال المعدنية</b>		<b>3</b>
<p>غطاء حديد من الصاج المجلفن سمك 3 مم برفرفة لا تقل عن 15 سم من مقاس فتحة الدكت والشكل هرمي مثبت على شاسيه و قوائم من علب حديد 4 × 4 سم مثبتة في الدروة بارتفاع 40 سم ( تصنيع محلي طبقا للعيونة المعتمدة ) والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف</p>	<p>فتحات تغطية الدكاتات</p>	<p>3.1</p>
<p>من الحديد الكريثال بالمقاسات الموجودة في الرسومات حسب النموذج المعتمد يتكون من 1 - الفريم الرئيسي من علب حديد مفرغة 10×5 سم سمك 4 مم 2 - العوارض الثانوية من علب 2 × 4 سم سمك 2 مم 3 - المفصلات حديد 10 سم 4 - والدهان الكتروستاتيك باللون المطلوب 5 - التثبيت باللحام بالأكتاف ( تصنيع محلي طبقا للعيونة المعتمدة ) والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف</p>	<p>باب مدخل العمارة</p>	<p>3.2</p>
<p>مقاس 2.1 × 0.85 م ضلفة واحدة من حديد مشغول تجليد الصاج 3 مم من الجانبين على شاسيه من علب قطاعات 2 × 4 سم سمك 2 مم كل 25 سم شامل اللوفر بالجزء السفلى والجزء العلوى طبقا للرسومات والجزء العلوى من الباب دائري والحلق زوايا مقلوبة مقاس 5 × 5 سم والدهان الكتروستاتيك باللون المطلوب والتثبيت بالتزريع واللحام والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف .</p>	<p>باب غرفة المهملات</p>	<p>3.3</p>
<p>مقاس 2.1 × 1.5 م ضلفتين من حديد مشغول تجليد الصاج 3 مم من الجهتين على شاسيه من علب قطاعات 2 × 4 سم سمك 2 مم كل 25 سم شامل اللوفر بالجزء السفلى والجزء العلوى طبقا للرسومات والجزء العلوى من الباب دائري والحلق زوايا مقلوبة مقاس 5 × 5 سم والدهان الكتروستاتيك باللون المطلوب والتثبيت بالتزريع واللحام والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف .</p>	<p>باب غرفة الكهرباء</p>	<p>3.4</p>
<p>من الحديد الكريثال بالمقاسات الموجودة في الرسومات حسب النموذج المعتمد يتكون من - 1 الفريم الرئيسي للضلف والحلق من علب حديد مفرغة 4×8 سم سمك 3 مم - 2 العوارض الثانوية من علب 2 × 4 سم سمك 2 مم - 3 المفصلات حديد 10 سم - 4 والدهان الكتروستاتيك باللون المطلوب - 5 التثبيت باللحام بالأكتاف ( تصنيع محلي طبقا للعيونة المعتمدة ) والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف</p>	<p>الأبواب الجانبية أبواب الهروب</p>	<p>3.5</p>
<p>من حديد صاج المجلفن قطر 70 سم سمك لا يقل عن 1.5 مللى يثبت عن طريق حزام من زوايا 4 × 4 سم كل 1.5 م يثبت بالحوائط من الارضى حتى السطح مع تركيب الأبواب بالادوار من الإستانلستيل مقاس 40 × 50 سم رتبة 316 سمك 0.7 مم والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف</p>	<p>دكت غرفة المهملات</p>	<p>3.6</p>
<p>حديد مجلفن على الساخن القوائم من علب 4 × 6 سم سمك 3 مم المسافة بينها 50 سم والدرج علب 2 × 4 سم سمك 2 مم ولا تقل عن عدد 3 درجات / م ويثبت على</p>	<p>سلم بحاري للسطح</p>	<p>3.7</p>



الحائط بواسطة plate 15 × 15 سم سمك 1.5 سم (تصنيع محلي طبقا للعيونة والدهان الكترو ستاتيك والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف وفي حالة زيادة الارتفاع عن 2.5 م يزود يقفص حماية.		
حديد مجلفن على الساخن القوائم من علب 4 × 6 سم سمك 4 مم والدرج علب 2 × 4 سم سمك 2 مم ولا تقل عن عدد 3 درجات / م ويثبت على الحائط بواسطة plate 15 × 15 سم سمك 5 مم (تصنيع محلي طبقا للعيونة ) والدهان الكترو ستاتيك من الأرضي للسطح ويتم زيادة قفص حماية في حالة زيادة الارتفاع عن 2.5 م والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف	سلم بحاري خدمة للمناور	3.8
مقاس 0.8 × 1.2 م من حديد مشغول الجزء العلوى على شكل دئرى والفريم من خوص حديد 3 × 0.5 سم ويشمل مدلول كل 10 سم من حديد 8 مم والدهان الكترو ستاتيك والتثبيت باللحام فى الاكثاف الخرسانية وبالكانات فى الاكثاف المبانى والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	شبابيك السلالم الجانبية	3.9
حديد مشغول بارتفاع 1.40 م والفريم من خوص حديد 5 × 0.5 سم ويشمل مدلول كل 10 سم من حديد 8 مم والدهان الكترو ستاتيك والتثبيت باللحام فى الاكثاف الخرسانية والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	شبابيك حماية الدور الأرضي	3.10
أعمال العزل للأسطح والحمامات والتراسات		4.0
طبقة واحده من المبرين المسلح سمك 4 مم ماركة بتمود بيتا أو مايمائلها يتم تركيبها بعد عمل الخطوات الاتية : 1 - نظافة وتنعيم السطح الخرسانى وعمل رقبة الزجاجا عند جميع التقابلات 2 - دهان عدد 2 وجه تحضيرى بيتومين على البارد من ماركة العينة 3 - الركوب لا يقل عن 10 سم من جميع الجوانب 4 - والوزرة أعلى من منسوب التشطيب النهائى للسطح بمقدار 10 سم 5 - طبقة حماية من لياسة أسمنية سمك 3 سم والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف .	عزل الرطوبة	4.1
الفوم الازرق المضغوط سمك 5 سم كثافة 36 كجم / م <sup>3</sup> من انتاج شركة مصر النور أو مايمائلها مع التركيب أفريز مع أفريز والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف .	العزل الحرارى	4.2
خرسانة عادية لميول الأسطح بسمك متوسط 7 سم محتوي أسمنت 200 كجم / م <sup>3</sup> أو ( خرسانة رغوية خفيفة ) بعد عمل الاوتار اللازمة والمشكلة للميول طبقا لاماكن الصرف والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف	خرسانة ميول	4.3
لزوم ارضية الحمامات والبلكونات وأحواض الزهور الدهان وجهان بسيكا توب سيل ( 107 ) بعد تجهيز وتنعيم السطح الخرسانى وعمل رقبة الزجاجا وطبقة الحماية من المونة الأسمنتية سمك 2 سم بعد الاختبار والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	عازل مائي	4.4
أعمال النجارة:		5
باب مفصلي مقاس 2.2*0.90 أو 2.2 * 1.00 متر حسب الرسومات 1 - الحلق خشب موسكى 2 × 7" مفرز 2- الضلفة ( القوائم والرأس العلوية والوسطى 2" × 5" والسفلية خشب موسكى 2 × 6" ) 3- الحشوة MDF سمك 18 مم تجليد قشرة أرو من الجهتين سمك 6 مم مع حلية 3 سم من الجهتين 4- البرور خشب موسكى 3 × 4/3" 5 - الدهان اوستر باللون المطلوب طبقا لأصول الصناعة 6 -	باب مدخل الشاليه	5.1

<p>التركيب والتثبيت بالمسامير الفيشر لا يقل عن 10 سم مع الفوم . 7 - الاكسسوارات من نوع الاهرام او ما يماثلها ( عدد 3 مفصلة 10 سم - كالون سلندر سظاما لسان فولاً 4 سم - أوكرة - وش سلندر ) تعتمد قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف</p>		
<p>باب مفصلي مقاس 2.2*90.90 متر حسب الرسومات 1 - الحلق خشب موسكى 2 × 7 مفرز 2- الضلفة ( القوائم والرأس العلوية والوسطى 2 × 5" والسفلية خشب موسكى 2 × 6" ) 3- الحشوة MDF سمك 18 مم تجليد قشرة أرو من الجهتين سمك 6 مم مع حلية 3 سم من الجهتين 4- البرور خشب موسكى 3 × 4/3 5 - الدهان اوستر باللون المطلوب طبقاً لأصول الصناعة 6 - التركيب والتثبيت بالمسامير الفيشر لا يقل عن 10 سم مع الفوم . 7 - الاكسسوارات من نوع الاهرام او ما يماثلها ( عدد 3 مفصلة استانلس 10 سم - كالون سلندر سظاما لسان فولاً 4 سم - أوكرة - وش سلندر ) تعتمد قبل التوريد مع عمل لوفر سفلي والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف</p>	باب غرفة الخدمات	5.2
<p>توريد و تركيب باب مفصلي للدكت بجميع مشتلاته و اكسواراته مقاس 0.50 × 1.80 متر حسب الرسومات 1 - الحلق خشب موسكى 2×4 مفرز 2- الضلفة ( القوائم والرأس العلوية والوسطى والسفلية خشب موسكى 1.5 × 4" ) 3 - الحشو MDF 18 مم 4 - الدهان أوستر 5 - البرور خشب موسكى 3 × 4/3" 6 - الاكسسوارات الاهرام أو ما يماثلها ( 3 مفصلة استانلس 10 سم - كالون 2/1 أوكرة لسان فقط - وش سلندر دائرى كومكس ) والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف -</p>	باب الدكت	5.3
أعمال الرخام:		
<p>من نوع رخام تريستا جراي النائمة 4 سم والقائم 2 سم لزوم درج السلالم الداخلية و التلايبس مقاس 40 × 15 سم سمك 2 سم والتطابقه جميعها فى نفس اللون ومونة اللصق بمحتوى 300 كجم اسمنت / م3 وتعتمد العينة قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.</p>	درج السلالم الرئيسية والجانبية	6.1
<p>ترابيع من نوع رخام تريستا جراي 40 × 40 × 2 سم لزوم بسطات السلالم الداخلية شامل الوزات سمك 2 سم ومونة اللصق بمحتوى 300 كجم / م3 رمل وتعتمد العينة قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.</p>	بسطات السلالم	6.2
<p>درج رخام بلتلك براون النائمة سمك 4 سم و القائمة سمك 2 سم لزوم درج السلالم الخارجي و التلايبس مقاس 40 × 15 سم سمك 2 سم ومونة اللصق بمحتوى 300 كجم اسمنت / م3 وتعتمد العينة قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.</p>	درج المدخل الرئيسي	6.3
أعمال بلاط الأرضيات والسطح :		
<p>بلاط سيراميك مقاس 60 * 60 سم فرز أول باللون الذي يتم اعتماده من نوع كليوباترا أو لابوتيه أو ما يماثلها طبقاً لموافقة المالك شامل الوزرات بار تفاع 10 سم لزوم ارضيات الطرقات وغرف الخدمات .ومونة اللصق 300 كجم اسمنت / م3 رمل ، والسقية من مادة السافيتو المخصصة لسقية البلاط أو ما يماثلها باللون المطلوب وتعتمد العينة قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.</p>	سيراميك الأرضيات	7.1
<p>بلاط سيراميك مقاس 40 * 40 سم باللون الذي يتم اعتماده من نوع كليوباترا أو لابوتيه أو ما يماثلها ومونة اللصق بمحتوى 300 كجم اسمنت / م3 رمل شامل</p>	سيراميك السطح	7.2

التوقيع

الوزرات المائلة بارتفاع 25 سم مع عمل فواصل تمتد سمك 1.5 سم على مساحات طبقا لاعتماد اللوحات التنفيذية ولا تزيد عن 25 م <sup>2</sup> ، والسقبة من مادة السافيتو المخصصة للسقبة أو ما يماثلها باللون المطلوب وتعتمد العينة قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.		
	أعمال الدهانات:	8.0
لزوم الواجهات الخارجية وحوائط وأسقف السلالم والطرق بالادوار وغرف الخدمة تتكون من ( وجه سيلر + وجه جرفياتو حبة ناعمة ) من انتاج شركة دراى ميكس أو سافيتو بالالوان المعتمدة	دهانات الواجهات	8.1
لزوم الحوائط والأسقف الداخلية للوحدات يتم عمل مراشمة ثم ( وجه سيلر + عدد 2 سكينه معجون ) ثم دهان وجهين من بلاستيك فينوماستيك مط من انتاج شركة يوتن.	دهانات داخلية	8.2
	اعمال الالومنيوم:	9.0
باب الومنيوم مقاس 1.65 * 2.20 متر و مقاس 1.45 * 2.20 متر منزلق قطاع بى اس كبير من انتاج شريف علي حسن شامل الضلفة السلك والمجرى والزجاج شفاف طبقة واحدة سمك 6 مم والاكسسوارات من نفس الشركة المنتجة تعتمد قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	باب الومنيوم	9.1
شباك الومنيوم مقاس 1.20 * 1.80 متر منزلق قطاع بى اس كبير من انتاج شريف علي حسن شامل الضلفة السلك والمجرى والزجاج شفاف طبقة واحدة سمك 6 مم والاكسسوارات من نفس الشركة المنتجة تعتمد قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	شباك الومنيوم	9.2
درايزينات من الالومنيوم يارتفاع 85 سم لزوم التراسات العدلة والدائرية مكونة من مصبغات علب الومنيوم 2 × 3 سم كل 10 سم مع قوائم 4 × 4 سم كل 80 سم مركبة على علية سفلية قطاع 2 × 5 سم والعلوية قطاع كويسته عرض 5 × 5 سم ويتم التثبيت بالجوانب بالمسامير الفيشر والتثبيت مع الجلسة عن طريق تزيح أسياخ حديد 10 مم وملئ جميع العلب سيكا جرات ودهان الالكتروستاتيك 10/90 اوف وايت . والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	هاندريل التراسات	9.3
	اعمال القرميد :	10.0
قرميد لزوم كسوات الاسطح المائلة بالعمارة مقاس 40*25 سم سمك 12 مم برتغالى الصنع من انتاج شركة ( plan ) بلاطة مارجوان (margon) أو ايطالى على شاسيه من زوايا حديد 3 × 3 سم سمك 1.5 مم وتركيب سلك بقلوة مع التسليخ بمحتوى 450كجم اسمنت / 3م رمل والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	قرميد سقف المدخل	10.1
	اعمال الاسقف الجبسية	11.0
اعمال الأسقف الجبسيه بالطرقات من نوع كناف التركى المقاوم للرطوبة سمك 12 مم و التركيب على شاسيه مشكل من بانوهات 60 × 60 سم مكون من تيش و اوميجا وسيهات وزاويا بالاجناب من نفس نوع الشركة المنتجة ( Complete system ) وتعتمد قبل التوريد مع معالجة اماكن الفواصل ( joint tabe ) والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.	أسقف جيبسيوم بورد	10.1
كرانش فيوتك لزوم أسقف الحمامات سمك 5 سم وحسب العينة المختارة وطبقا للمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف	أعمال الكرانيش الفيوتك	10.2
	تشطيبات حمامات السباحة	12.0

12.1	أعمال تجهيز حوض الحمام لإختبار التسرب	يتم تطهير حوض حمام السباحة وكذلك الحوائط من الخارج من الرأيش والاختشاب مع استخدام الهواء المضغوط في ازالة الاتربة ويتم إزالة الزراجين من الداخل والخارج عن طريق التخويش بعمق 2سم وملئ أماكن الزراجين بالمونة المانعة للنفاذية وعمل رقبة زجاجة من مونة مانعة للنفاذية بحيث تغطي الفاصل بين الحائط والارضية بمسافة 10 سم بداخل الحمام .
12.2	الاختبار لحوض الحمام	يتم ملئ حوض الحمام ( POOL BASIN ) بالماء كاملا ثم يتم مراقبة الحمام لمدة لا تقل عن 48 ساعة .
12.3	معالجة أماكن التسريب	يتم عمل معالجة لجميع نقاط التسرب إن وجدت بحوائط حوض الحمام باستخدام المواد الكيماوية الخاصة في هذا الشأن سواء بالحقن او باستخدام سيكا بلج وباستخدام العمالة الفنية المتخصصة حتى يتم جفاف كامل لأماكن التسرب وتعتمد جميع الخامات المستخدمة قبل التوريد .
12.4	العزل الداخلي لحمام السباحة	بعد إنهاء الاختبار وتفريغ الحمام من المياه وجفافه تماما يتم العزل الداخلي للحمام بدهان عدد 2 وجه سيكا توب سيل 107 بينهما 12 ساعة على الأقل .
12.5	العزل الخارجي لحمام السباحة	يتم عمل طبقة واحدة عزل من المبرين سمك 4 مم مسلح ماركة بيتومود بيتا أو ما يماثلها ويشمل دهان عدد 2 وجه تحضيرى بيتومين على البارد من ماركة بيتومود بيتا والركوب لا يقل عم 10 سم في الأرضية والجوانب يتم ربطها مع رفرقة طبقة العزل الأفقية فوق العادية باللحام مع عمل الحماية من مباني سمك 2/1 طوبة من الطوب المصمت بكامل ارتفاع الحائط .
12.6	بياض الحوائط	يتم عمل بياض داخلى لحوائط وارضية حوض الحمام باستخدام مونة مانعة للنفاذية ذات محتوى أسمنتي 300 كجم /3م مع التمشيط .
12.7	سيراميك حوائط وأرضيات	كليوباترا فرز أول مقاس 12 * 24 سم باللون المطلوب ويعتمد قبل التوريد .
12.8	الطبانة	من رخام تريستا سمك 4 سم ويعرض 30 سم مع أنف ملفوفة 2 سم مع عمل أنتكة ومونة اللصق 300 كجم / 3م رمل
12.9	الدك	من خرسانة مسلحة تسليح 5 # 10 مم فى الاتجاهين بالمنتصف مطبوعة والخرسانة أجهاد 300 كج / 3سم ومحتوي اسمنتي 380 كج / 3م رمل مع رش الهاردنر على السطح وتشكيل السطح بالطابعة مع عمل فواصل للتمدد بسطح الخرسانة يتم ملؤها بمادة مطاطية .
13.0	الفواصل الإنشائية وفواصل التمدد	
13.1	الفاصل الإنشائى بالحوائط والأسقف بالطرقات والواجهات	تغطية الفاصل الإنشائى المملوء بالفوم الابيض بنفس سمك الفاصل بشرائح ألومونيوم بعرض 20 سم سمك 2 مم والدهان باللون المطلوب والتثبيت من ناحية واحدة وتعتمد العينة قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.
13.2	فاصل إنشائى بأرضية الطرقات	يتم تركيب طبقتين من شرائح مبرين سمك 4 مم بعرض 80 سم مع عمل زيادة فى عرض الشرائح فوق الفاصل تسمح بالتمدد ثم تركيب شرائح ألومونيوم لتغطية الفاصل يمين ويسار الفاصل مع عمل فاصل سمك 2 سم يتم تثبيت به باك رود اسفنجى قطر 2.5 سم اقل من منسوب التشطيب 1.5 سم يتم ملؤها بمادة السيكا فليكس وتعتمد جميع الخامات قبل التوريد والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.
13.3	فواصل التمدد ببلاط الاسطح	يتم نظافة الفاصل من المونة وتركيب باك رود اسفنجى قطر 2 سم اسفل منسوب التشطيب بمقدار 1.5 سم يتم ملؤها بسيكا فليكس والأعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف .

*Handwritten signature and date: 14/7/14*

مواصفات الجهة المالكة لوحدات المطورين بمشروع جولف بورتو السخنة

مواصفات	البند	مسلسل
<b>ثانيا : الأعمال الميكانيكية :</b>		
<p>قبل البدء في تنفيذ الأعمال الميكانيكية يقوم المطور بتقديم تصميم كامل شامل النوتة الحسابية لشبكة الصرف والتغذية والحريق للعمارة من إستشاري متخصص لمراجعتة واعتماده من استشاري التنفيذ والمالك بالموقع ثم يتم تقديم ( SHOP DRAWING ) طبقا للتصميم المعتمد من ثلاث نسخ يتم اعتمادها مع تنفيذ ( MUKEUP ) على الطبيعة لكل تفصيلا تحدد العلاقات تعتمد من الإستشاري قبل البدء في التنفيذ وجميع الاعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف وتعتمد جميع خامات قبل التوريد طبقا للمذكور أدناه مع الالتزام بتقديم طلب فحص خامات ( MIR ) لأى خامات تصل للموقع للإستشاري للمعاينة والمطابقة مع المعتمد .</p>		
<p>ملحوظة هامة : اى مورد يتم اعتماده فنيا بخلاف الوارد ادناه من المالك والاستشاري قبل التوريد</p>		
توريد وتركيب الاجهزة الصحية لدورات المياه من الخزف الصينى من نوع Roca, Duravit, Gravena , standard Ideal او ما يماثلهما	الاجهزة الصحية	1
توريد وتركيب خلطات المياه خاصة الاجهزة الصحية ماركة جروهي او ايديال استاندارد او Sigma او ما يماثلهما	خلطات المياه	2
توريد تركيب واختبار حوض المطبخ من الاستانليس ستيل من نوع Franke او Sigma او ما يماثلهما	حوض المطبخ	3
توريد وتركيب السخان الكهربى من نوع Ariston, Fresh ,Olymbic او ما يماثلهما	السخانات الكهربائية	4
4 بوصه من نوع سمارت أو كاسيل وجميع الكسورات اللازمة لنهوا الاعمال	جاليتزاب	5
4 بوصه من نوع سمارت أو كاسيل وجميع الكسورات اللازمة لنهوا الاعمال	جرجوري	6
1.5 بوصه من نوع سمارت والوجه أستانليس	بلاعة صرف التراسات	7
محبس بولي 32 مم من نوع باننجر ويشمل البند اللاكور والاكسورات اللازمة لنهوا الاعمال	محبس رئيسي شاليه 32 مم	8
توريد و تركيب إير فنت 2/1 بوصه شامل محبس بليه إيطالي أو تركي وكافة الاكسورات اللازمة لنهوا الاعمال	محبس نفس للتغذية (إير فينت)	9
توريد وتركيب مانع المطرقة المائية من نوع ZURN او J.R. Smith او ما يماثلهما	مانع المطرقة المائية W.H.A	10
محبس سكينه باننجر ويشمل البند اللاكور والاكسورات اللازمة لنهوا الاعمال	محبس سكينه	11
4 بوصه		11.1
3 بوصه		11.2
2.5 بوصه	11.3	
توريد و تركيب كاب فينت من نوع مصر الحجاز أو مصر النورو يشمل البند كافة الاكسورات اللازمة لنهوا الاعمال	كاب تهوية صرف	12
4 بوصه		12.1
3 بوصه		12.2
2 بوصه	12.3	
بالمتر الطولي مواسير بولي بروبيلين PN20 من نوع باننجر أو أكوثيرم والبند يشمل التحاميل اللازمة للمواسير المعلقه والردم للمواسير المدفونه واختبار المواسير تحت ضغط 16 بار لمدة ساعتين	مواسير التغذية	13.0



مواسير قطر 100م		2.2
محابس من الزهر (UL/FM) من نوع نابكو أو كرين OSY أو DVD 16 بار على أن تشمل	غرفة محابس حريق رئيسية	3.0
1- محبس بوابه		3.1
2 - محبس عدم رجوع		3.2
4 بوصة بمخرجين 2.50 بوصة UL/FM من نوع SRI مالميزي أو Compact على ان يركب على محبس 4بوصه و أن يشمل صندوق على الواجهة بخراطومين 2.5 بوصة	عسكري الحريق	4.0
بمخرجين 2.5 بوصة من شركة SRI على أن تكون UL/FM على أن تشمل محبس عدم رجوع	وصلة الدفاع المدني	5.0
غرفة الكهرباء الرئيسية يلزم تأمين لوحة الكهرباء العمومية بنظام اطفاء التسليط الموضوعي بثاني أكسيد الكربون fire search .	مكافحة وحماية غرف الكهرباء	6.0
طفاية ثاني اكسيد الكربون 6 كيلو حسب الرسومات	حماية مدخل العمارة وبير القمامة	7.0
قطر 1.50 بوصة فولماتيك يشمل تركيب محبس بلية UL/FM (جوكوميني)	محبس هواء Air Vent	8
صندوق حريق من كامل بمشتملاته يتكون من محبس نحاس قطر 1.5 بوصة وخرطوم حريق بطول 30 م على بكرة وباشبوري من النحاس واسطوانه بودره 6كجم ومحبس سكينه 1.5 بوصة والكابينة من الصاج المدهون دوكو السمك لا يقل عن 2مم للكابينة والباب وجميع ما يلزم لنهوا الاعمال	FHC صندوق الحريق	9.0
محبس بقطر 75 مللي باننجر او ما يماثلها	محبس	10.0
حمامات السباحة		
يتم تنفيذها حسب سعة الحمام على ان تشمل الظلمبه والفلتر رملي من نوع هيوارد ويشمل جميع توصيلات الصرف والتغذية والمحابسوكذلك لوحة الكهرباء تشمل تيمر حسب المواصفات والاعتماد	وحدات فلتره (Compact Unit)	1.0
اعمال التكييف		
تركيب مواسير 75 مم من نوع مصر الحجاز أو مصر النور كلاس 3 على ان تشمل كل ما يلزم لتركيب السليف وتثبيتته في الخرسانات والمباني حسب مكان تواجدها	سليفات التكييف	1.0

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

مواصفات الجهة المالكة لوحدات المطورين بمشروع جولف بورتو السخنة

ثالثاً : الاعمال الكهربائية :

قبل البدء فى تنفيذ الاعمال الكهربائية يقوم المطور بتقديم تصميم كامل لأعمال الكهرباء شامل النوتة الحسابية موضح بها جميع الاحمال لجميع وحدات العمارة داخلية وخارجية من إستشارى متخصص لمراجعتة واعتماده من استشارى التنفيذ والمالك بالموقع , وبعد إعتماد التصميم يتم تقديم ( SHOP DRAWING ) طبقاً للتصميم المعتمد من ثلاث نسخ يتم اعتمادها والتنفيذ بموجبها وجميع الاعمال تنفذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف وتعتمد جميع الخامات قبل التوريد طبقاً للمذكور أدناه مع الالتزام بتقديم طلب فحص خامات ( MIR ) لأى خامات تصل للموقع للإستشارى للمعاينة والمطابقة مع المعتمد .

يتم عمل مخططات تنسيقية متكاملة بالأماكن التي يحدث بها تقاطع للخدمات المختلفة سواء لأعمال الكهرباء أو أعمال الميكانيكا مع تحديد منسوب مسار كل خدمة والقطاع التصميمي لها ومدى كفاية الفراغ المخصص لها سواء لأعمال التركيب أو أعمال الصيانة المستقبلية وعدم تعارضها مع الخدمات الأخرى سواء بين الأسقف الخرسانية والأسقف المستعارة أو بالأرضيات أو بأي مكان أينما وجد ، مع عمل مخططات تنسيقية لكافة المسارات المختلفة من مياه صرف ومياه تغذية ومياه مبردة ومجاري تكييف وخطوط غاز وخطوط شفط هواء ومجاري كابلات ومواسير مكافحة الحريق وكافة الخدمات المختلفة لكامل المبنى.

يتم عمل المخططات النهائية ASBUILT لكافة مخططات المشروع بعد الاستلام الابتدائي للمشروع مباشرة وفي مدة أقصاها أسبوعين على أقراص مدمجة C.D عدد 3 بالإضافة إلى 4 نسخ ورقية قياس A0 .

يتم تقديم عدد 3 عينات لكل منتج مطابقة للمواصفات وفي المستوى المطلوب بحيث يتم المفاضلة بينها .

1 المحولات الكهربائية وكابلات الجهد المتوسط

1.1 المحول ( ABB Arab )

توريد وتركيب وتشغيل واختبار وحدة كشك محول زيتي مدمج قدرة 2000 ك.ف.أ - جهد ( 0.4 / 22 ) ك.ف. شامل لوحة الجهد المتوسط SF6 - RMU ولوحة توزيع الجهد المنخفض، وتتكون اللوحة من قاطع رئيسي هوائي سعة 4000 أمبير وعدد 4 قاطع فرعي 800 أمبير وعدد 2 قاطع فرعي 200 أمبير وعدد 2 قاطع فرعي 100 أمبير على أن تكون جميع القواطع قابلة للضبط - والعمل يشمل شبكة أرضي المحول والقاعدة الخرسانية لكل من المحول واللوحه، مع عمل ترنش لدخول الكابلات حسب مواصفات شركة الكهرباء والعمل يشمل كل مايلزم لإنهائه حسب أصول الصنعة وتعليمات جهة الإشراف.

1.2 كابلات الجهد المتوسط ( Elswedy ) :

مجموعة كابلات المونيوم مسلحة جهد متوسط 30/18 ك.ف. مقاس ( 240×3 ) AL/XLPE/PVC/SWA من إنتاج السويدى شامل الحفر و الردم وإعادة الوضع لما هو عليه قبل بدء العمل وتشمل طبقة الردم استخدام شريط تحذير وردميات من الرمل الناعم وبلاطات اسمنتية وشبكة من اسياخ حديد مقاس 6مم على شكل مربعات مقاس 20 \* 20 سم بعرض الحفرية أعلى البلاطات الاسمنتية بالمعايير ، على ان لا يقل عمق الحفر عن 1.5 م مع عمل اختبار الكابل عند جهد 20 ك.ف. وتقديم شهادة اختبار الكابل من شركة الكهرباء كما يشمل عمل النهايات والوصلات اللازمة لتنفيذ حسب أصول الصناعة والمواصفات الفنية وتعليمات المهندس المشرف.

2.0 كابلات الجهد المنخفض ( Elswedy )

** عمق الحفر الخاص بكابلات الضغط المنخفض لا يقل عن 80 سم مع عمل طبقة الردم من الرمل الناعم أعلى وأسفل الكابلات واستخدام شريط تحذير وبلاطات اسمنتية		
** تمدد الكابلات الكهربائية للضغط المنخفض داخل مواسير UPVC قطر 4" .CLASS 3	مواصفات خاصة	
** غرف التفتيش من الخرسانة والغطاء من الحديد الزهر مكتوب عليها بخط بارز ( كهرباء).		
مجموعة كابلات المونيوم مسلحة جهد منخفض من إنتاج السويدي 2 { ( 240×3 +120م2م) AL/XLPE/PVC/STA+ كابل نحاس غير معزول للارضي مقاس 120م2م}، شامل الحفر والردم وإعادة الوضع لما هو عليه قبل بدء العمل والعمل يشمل اختبار الكابل عند جهد 2.5ك.ف كما يشمل عمل النهايات والوصلات اللازمة حسب أصول العمل وتوجيهات المهندس المشرف	كابل تغذية اللوحة الرئيسية للمبنى	2.1
كالبند السابق ولكن قطاع { ( 150× 3 + 90م2م ألو منيوم )+( 70م2م نحاس للارضي) } MULTI-CORE CABLE PVC/PVC	كابل تغذية لوحة العدادات	2.2
كالبند السابق ولكن قطاع { ( 120× 3 + 70م2م ألو منيوم )+( 50م2م نحاس للارضي) } MULTI-CORE CABLE PVC/PVC	كابل تغذية لوحة الميكانيكا	2.3
كالبند السابق ولكن قطاع { ( 16× 4 + 10م2م نحاس للارضي) } XLPE/PVC MULTI-CORE CABLE	كابل تغذية المصاعد أو لوحة الخادمت الخارجية	2.4
كالبند السابق ولكن قطاع { ( 6× 4 + 6م2م للارضي ) نحاس } MULTI-PVC/PVC CORE CABLE	كابل تغذية لوحة الخدمة بالادوار	2.5
كابلات نحاسية جهد منخفض لتغذية الشاليهات من غرفة العدادات قطاع { ( 16×3 + 2م2م ) من انتاج شركة مصطفى محمود أو ما يعادلها والبند يشمل اختبار الكابل عند جهد 2.5ك.ف كما يشمل عمل النهايات والوصلات اللازمة حسب أصول العمل وتوجيهات المهندس المشرف	كابل تغذية الشاليهات من غرفة العدادات	2.6
كالبند السابق ولكن مقاس { ( 10×3 + 2م2م ) CU/XLPE/PVC } يتم تمديدها داخل خراطيم مقاس 29 مم من انتاج شركة مصطفى محمود أو ما يعادلها والبند يشمل اختبار الكابل عند جهد 2.5ك.ف كما يشمل عمل النهايات والوصلات اللازمة حسب أصول العمل وتوجيهات المهندس المشرف	كابل تغذية الشاليهات من غرفة العدادات	2.7
( CABLE TRAY or Cable Lader ) من النوع المجلفن على الساخن مع تقديم شهادة للجلفنة وتحدد مقاساتها حسب الكابلات وعددها	حوامل الكابلات	2.8
<b>اللوحات الكهربائية :</b>		<b>3.00</b>
1- يتم تقديم ثلاثة مصانع متخصصة في تصنيع اللوحات مع سابقة اعمال وكتالوجات لاعتماد احدها.		
2- جميع اللوحات مصنعة من الصاج سماكة لا تقل عن 2مم ، ومدهونة الكترولوستاتيك.		
3- تقديم مخططات تصميمية للوحات الكهرباء لاعتمادها قبل التنفيذ بمقتن لا يقل عن IP54.	مواصفات خاصة	3.1
4- اختبار اللوحات بالمصنع قبل التوريد تحت الاشراف المباشر للاستشارى		
5- جميع القواطع من النوع المقلوب MCCB ذات قدرة قصر لا تقل عن (25 ك.أ)، واللوحات ذات ضلفة داخلية وضلفة خارجية ومزودة ببارة أرضي وبارة متعادل		

محمد عبد الوهاب

ومدهونة الكروتوستاتيك , وطبقا للمقنن المحدد من الاستشاري والجهة المالكة بحيث لا يقل عن IP 54		
لوحة توزيع رئيسية MDB بقاطع رئيسي هوائي 800 أمبير وعدد 12 قاطع فرعي سعتها كالتالي 5 قاطع سعة 200 أمبير وعدد 1 قاطع 100 أمبير وعدد 2 سعتها 63 أمبير، جميع القواطع قابلة للضبط، واللوح مزودة بكل ما يلزم من أجهزة الحماية (زيادة التيار، القصر، التسرب الأرضي) ومزودة بأجهزة القياس الرقمية ولمبات الإشارة وغرفة التفيتيش والقاعدة الخرسانية وربط الكابلات مع كل ما يلزم و اللوحات من أجود الأنواع العالمية .	لوحة توزيع رئيسية	3.2
لوحة عدادات بقاطع رئيسي من النوع MCCB وسعة 200 أمبير وعدد 14 قاطع فرعي سعتها كالتالي 4 قاطع سعة 63 أمبير وعدد 10 قاطع 42 أمبير واللوح مزودة بأجهزة القياس الرقمية ولمبات الإشارة مع كل ما يلزم و اللوحات من أجود الأنواع العالمية طبقا للمواصفات الفنية و SLD.	لوحة عدادات	3.3
لوحة ميكانيكا بقاطع رئيسي من النوع MCCB وسعة 200 أمبير وعدد 3 قاطع فرعي سعتها 63 أمبير واللوح مزودة بكل ما يلزم من أجهزة الحماية (زيادة التيار، القصر، التسرب الأرضي) ومزودة بأجهزة القياس الرقمية ولمبات الإشارة مع كل ما يلزم واللوحات من أجود الأنواع العالمية طبقا للمواصفات الفنية و SLD.	لوحة الميكانيكا	3.4
لوحة المصعد بقاطع رئيسي 63 أمبير ومزودة بلمبات الإشارة مع كل ما يلزم واللوحات من أجود الأنواع العالمية طبقا للمواصفات الفنية و SLD.	لوحة المصعد	3.5
لوحة الخدمة بقاطع رئيسي 63 أمبير وعدد 10 قواطع فرعية 20 أمبير ومزودة بأجهزة القياس الرقمية ولمبات الإشارة مع كل ما يلزم واللوحات من أجود الأنواع العالمية طبقا للمواصفات الفنية و SLD.	لوحة الخدمة	3.6
لوحة الخدمة بقاطع رئيسي 63 أمبير وعدد 10 قواطع فرعية 20 أمبير ومزودة بأجهزة القياس الرقمية ولمبات الإشارة ونظام تحكم اوتوماتيكي بالإضاءة مع كل ما يلزم واللوحات من أجود الأنواع العالمية طبقا للمواصفات الفنية و SLD.	لوحة الخدمة الخارجية	3.7
	نظام التأريض	4.00
نظام التأريض الكامل بجميع مكوناته من التوصيلات الأرضية إلى اللوحات ، ويشمل قضبان التأريض وأقطاب التأريض والنحاس العاري المدفون على شكل حلقة حول المبنى مقاس 120مم2 ويتصل بقضبان التأريض بعدد 8 وطول 3 متر وقطر 20 مم مع مستلزمات الوصل وكافة الأعمال المدنية اللازمة ويقوم بأعمال التصميم والدراسة إحدى الشركات أو المكاتب المتخصصة على ألا تزيد قيمة المقاومة عن 1 أوم، وأن تكون جميع اجزاء نظام التأريض من إنتاج الشركات العالمية المتخصصة مثل " فيرز " أو أفضل منها جودة طبقاً للأصول الفنية وحسب المواصفات وتعليمات جهة الإشراف .		4.1
	نظام الحماية من الصواعق ( في حالة الطلب )	5.00
نظام كامل للوقاية من الصواعق بجميع ما يشمل من الموصلات النحاسية (شريط نحاسي مساحة مقطعه 5 على محيط المبنى والموصلات الهوائية بالعدد الكاف بارتفاع 1 متر وقطر 20 مم2 ويقوم بالتصميم والدراسة إحدى الشركات المتخصصة والمثبتات والوصلات والتفريعات النازلة ووصلات الإختبار وأطراف التوصيل بشبكة الأرض ويقوم بأعمال التصميم والدراسة إحدى المكاتب والشركات المتخصصة، على ألا تزيد مقاومة الأرضي عن 1 أوم، وتكون جميع الأجزاء لنظام الوقاية من الصواعق من إنتاج الشركات العالمية المتخصصة " فيرز " أو أفضل منها جودة وطبقاً للمواصفات والمخططات .		5.1
	دوائر الانارة ودوائر الجرايز ودوائر التكييف :	6.00

<p>جميع دوائر الانارة يتم تنفيذها بأسلاك نحاس معزولة مقاس 3×3م2م و جميع دوائر البرايز يتم تنفيذها بأسلاك نحاس معزولة مقاس 4×3م و جميع دوائر التكييف يتم تنفيذها بأسلاك نحاس معزولة مقاس 6×3م22 - جهد 750/450 فولت</p> <p>جميع تمديدات المواسير اعلى السقف المعلق تكون من الصلب الخفيف EMT أو المواسير المقاومة للحريق UPVC أما المدفونة للاخرسانة من ال PVC من انتاج مصطفى محمود أو ما يماثلها .</p>	<p>6.1 مواصفات خاصة</p>	<p>6.1</p>
<p>جميع وحدات الانارة بالطرقات من أفضل الانواع - من الليد الموفر لاستهلاك الكهرباء من أفضل الانواع ويتم اعتمادها من استشاري المشروع والمالك قبل التنفيذ. مخرج الانارة بالشالية يشمل تمديدات المواسير الى لوحة الكهرباء والعلب طبقا للرسومات والمواصفات الفنية .</p> <p>تركيب لوحات إرشادية لتوضيح أماكن الخروج في حالة الخطر واللوحات كاملة بأجهزة الشحن والبطاريات لتعمل بعد إنقطاع التيار لمدة 3 ساعات ومزودة بلمبة 8 وات بوجه واحد أو وجهين .</p> <p>تركيب وحدة إضاءة غامرة (Flood Light) كاملة باللمبة قوة 400 وات (M.H.) تركيب بالسطح بجميع المشتملات ، والسعر يشمل نقطة الإضاءة الكاملة من مواسير وكابلات قطاع (6×4م+2م 6م2م أضي) نحاس ومفاتيح وعلب ومصهرات وغيرها.</p>		
<p>مخرج إنارة طبق للتوصيف السابق ببند المواصفات الخاصة</p> <p>مخرج شفاط طبق للتوصيف السابق ببند المواصفات الخاصة</p> <p>مخرج مفتاح إنارة أحادي 1 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة أحادي 2 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة أحادي 3 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة ثنائي 1 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة ثنائي 2 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة ثنائي 3 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة وسط 1 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة وسط 2 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج مفتاح إنارة وسط 3 سكة - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج زر جرس - 10-16 أمبير</p> <p>مخرج جرس - 10-16 أمبير - 220 فولت</p>	<p>6.2 دوائر الأنارة</p>	<p>6.2</p>
<p>مخرج بريزة عادية أحادي - 10 أمبير - 220 فولت</p> <p>مخرج بريزة عادية ثنائي - 10 أمبير - 220 فولت</p> <p>مخرج بريزة قوي - 10 أمبير - 220 فولت</p>		
<p>مخرج طبقا للتوصيف السابق ببند المواصفات الخاصة</p>	<p>دوائر التكييف</p>	<p>6.4</p>
<p>أعمال تشطيب وحدات الانارة وأكسسوارات التشغيل ( جميع الوحدات يتم اعتماد من الأستشاري و المالك قبل التنفيذ )</p>		<p>7.00</p>
<p>عمود إنارة ديكوري للساحات الخضراء، طول 3 متر مزود بثلاث أذرع ووحدات انارة قدرة 150 وات، والبند يشمل تمديدات الكابلات والمواسير وغرف التفتيش وتأريض العمود ويحتوي العمود على قاطع اتوماتيك لفصل الوحدة وجميع مايلزم لانتهاء العمل حسب تعليمات المهندس المشرف وأصول الصنعة</p>	<p>طبقا للاعتماد</p>	<p>7.1</p>
<p>كالبند السابق ولكن مزود بذراع واحد ووحدة انارة قدرة 150 وات</p>	<p>طبقا للاعتماد</p>	<p>7.2</p>
<p>كالبند السابق ولكن لإنارة مواقف السيارات، طول 3 متر مزود بعدد 2 ذراع ووحدات انارة قدرة 250 وات</p>	<p>طبقا للاعتماد</p>	<p>7.3</p>

7.4	طبقة للاعتماد	كالبنء السابق ولكن احد الأذرع يمكن توجيهه لانهارة واجهة المبنى
7.5	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة ليد مءاس 25*25 سم 2 - أضائة وورم - 8 وات - يتم تركيبها لءش على السقف - لزووم انهارة الطرقات و سلالم الخءمة
7.6	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة كشاف 120 سم - مزود بعءء 2 لمبة ليد 36 وات - أضائة ببيضاء - مقاوم للعوامل الجوية - يتم تركيبه لءش - لزووم غرف الكهراء
7.7	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة أبليك فءار مزود بلمبة ليد 8 وات - أضائة وورم - لزووم بلوكونات الوءءات .
7.8	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة حربة مقاومة للعوامل الجوية ومزوءة بلمبة ليد 7 وات - أضائة وورم.
7.9	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة بولارء خارجي - ارءفاع 1 مءر - مزود بعءء 1 لمبة ليد 8 وات - أضائة وورم - مقاوم للعوامل الجوية .
7.10	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة أبليك ءيكوري مزود بلمبة ليد 8 وات - أضائة وورم - .
7.11	طبقة للاعتماد	وحدة أضائة شريط ليد معزول مقاوم للعوامل الجوية - أضائة وورم .
7.12	طبقة للاعتماد	وحءة شفاط حمام قءرة لاءقل عن 10 وات فنءس .
7.13	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة أءاءي 1 سكة - 10-16 أمبير
7.14	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة أءاءي 2 سكة - 10-16 أمبير
7.15	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة أءاءي 3 سكة - 10-16 أمبير
7.16	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة ءنائى 1 سكة - 10-16 أمبير
7.17	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة ءنائى 2 سكة - 10-16 أمبير
7.18	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة ءنائى 3 سكة - 10-16 أمبير
7.19	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة وسط 1 سكة - 10-16 أمبير
7.20	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة وسط 2 سكة - 10-16 أمبير
7.21	طبقة للاعتماد	مءءاح إناهارة وسط 3 سكة - 10-16 أمبير
7.22	طبقة للاعتماد	زر ءرس - 10-16 أمبير
7.23	طبقة للاعتماد	ءرس - 10-16 أمبير - 220 فولء
7.24	طبقة للاعتماد	بريزة عاءية أءاءي - 10 أمبير - 220 فولء
7.25	طبقة للاعتماد	بريزة عاءية ءنائى - 10 أمبير - 220 فولء
7.26	طبقة للاعتماد	بريزة قوي- 10 أمبير - 220 فولء
8.00	مءارء الكهراء بالطرقات :	
8.1	مواصفات خاصة	1- الءوائر الرئسية لمءارء الكهراء لا يقل مءاس الاسلاك عن 3×6مم والفرعية لا يقل عن 3×3مم 2- المءارء يشمل ءمءءاءات المواسير والاسلاك والعلب ووجه البريزة وءممع ما يلزم لانهاء العمل حسب ءعليماء المءءءس المشرف وأصول الصنعة. 3- يلزم اعءماء ءممع المواء المسءءمة قبل ءءركيب. 4- ءممع المواسير اعلى السقف المعلق نوعية الصلب الخفيف EMT والمءءون في الءائط أو الارضية نوعية UPVC.

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

مواصفات الجهة المالكة لوحدات المطوريين بمشروع جولف بورتو السخنة

المواصفات	البيد	مسلسل
<b>رابعا : أعمال التيار الخفيف</b>		
<b>نظام التيار الخفيف</b>		9.00
تمديد كابل فايبر 8 كور الي غرفة البيانات الرئيسية بالعمارة .(تمديد كابل الياف ضوئية لنقل البيانات ( Armored 8Core-SM ) من غرفة التحكم الخاصة بالمنطقة (zone building) الي غرفة البيانات الرئيسية بالعمارة لنظام CCTV , Access Panic Alarm & Control . - تمديد كابل فايبر 2 كور من كل شقة و حتي غرفة التيار الخفيف بالعمارة لنظام Triple play بداخل مواسير او كابل ترانك طبقا" لإشتراطات الشركة المصرية للاتصالات.	كابل فايبر	9.1
at Ground floor 1 Data Rack 22 U Fan + PDU and all required Accessories with following : 1 Patch Panel Panduit 48 Ports (or Equivalent) 1 Cisco Switch 2960 24 port 10/100/1000 POE (or cisco Equivalent) 1 Cisco switch 3560 48 10/100/1000 (to be installed in zone building only) 1 UPS 3 KV – APC (or Equivalent) Belden Cat 6 UTP (or Equivalent)– install 2 cables from the Light current room switch till the unit door inside 25mm conduit	داتا راك + سويتش passive & Active	9.2
انذار الحريق في كل دور أمام المصعدكاسر زجاجي وجرس انذار وحساس دخان في غرفة الخدمات وغرفة المصاعد والماكينه للمصاعد ولوحة انذار بالدور الأرضي .	انذار الحريق	9.5
ربط انذار الحريق مع المصعد والبوابة للمدخل CONTROL ACCESS وكذلك بالشبكة الخارجية للجولف		9.6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Access Control: 1 outdoor Face Recognition terminal with Card reader Access Control Unit/Building gate. HIKVISION 1 Push Button (to open the door from the inside). HIKVISION 1 Access Power Supply 12V-10A</li> <li>• CCTV: 1 IN-Door 5 MP IP Camera with Face Capture &amp; Built-in mic Doom – HIKVISION 4 Outdoor 8 MP IP camera with IR, Face Detection, WDR, VP. ( اعلي المبني لمراقبة محيط المبني HIKVISION ). 1 NVR 8 CH with HDD for storage (30 days). HIKVISION 1 32" LED screen (Samsung or LG)</li> <li>• Panic Alarm:</li> </ul>	التحكم في الدخول و الخروج و نظام كاميرات المراقبة	9.8

Handwritten signature and date: 13/12/2013

Panic Alarm Terminal inside Elevators to be connected to the Control room for Emergency. HIKVISION		
توصيل كابل CAT6 في كل دور لكل عداد كهرباء بلوحة العدادات سواء عدادات الكهرباء أو الماء	العدادات الذكية	9.9
<p>2 Quattro LNB                  2 Satellite Dish 110 cm (for Nile sat &amp; Arab sat)                  1 Satellite Metal Rack 80x100 Cm. (Every 3 floors)                  1 WIZI Switch 32 Ports (every 3 floors) (or Equivalent)                  (El Sweedy or Equivalent) cable RG6 Roll – install cable from the service room switch till the unit door with 15m Extension installed inside 25 mm PVC conduit.                  RG 11 Cables to be used for risers or if distance exceeds 70 meters</p>	شبكة الدش المركزي	10

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*