

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٢٢

باستثناء مدينتى شرم الشيخ ودهب

وقطاع خليج العقبة السياحى بمحافظة جنوب سيناء

من الخضوع لأحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء

الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون المدنى ؛

وعلى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات

المسئولية المحدودة وشركات الشخص الواحد الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية

غير المصرفية ؛

وعلى قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون

رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط

التملك والترخيص بالانتفاع لوامضى اليد على اراضى فى شبه جزيرة سيناء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢١ باستثناء مدينتى شرم الشيخ

ودهب بمحافظة جنوب سيناء من نطاق تطبيق أحكام قانون التنمية المتكاملة فى

شبه جزيرة سيناء بشكل جزئى ؛

وبناءً على ما عرضه مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء ؛
وبعد موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة ؛
وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛
وبناءً على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرار :

(المادة الأولى)

تُسنثنى مدينتا شرم الشيخ ودهب وقطاع خليج العقبة السياحى بمحافظة جنوب سيناء ، طبقاً للوحات المساحية وكشوف الإحداثيات المرافقة لهذا القرار ، من الخضوع لجميع أحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، مع الالتزام بالأحكام الواردة بهذا القرار .

(المادة الثانية)

يكون تملك الأراضى والعقارات المبنية فى المناطق الخاضعة لأحكام هذا القرار للأشخاص الطبيعيين من حاملى الجنسية المصرية وللأشخاص الاعتبارية المصرية المملوك رأس مالها بالكامل لمصريين .

ومع عدم الإخلال بالحقوق المكتسبة ، يكون التصرف من قبل جهات الولاية فى الأراضى أو العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة بالمناطق المشار إليها للأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة ، بنظام حق الانتفاع بحيث لا يزيد إجمالى مدة حق الانتفاع على ٧٥ سنة ، مع أحقية المتصرف إليه فى تملك المنشآت التى يُقيمها على الأرض المنتفع بها طوال مدة الانتفاع ، ويجوز التصرف بالبيع فى المنشآت المبنية دون الأراضى المقامة عليها ، وذلك كله وفقاً للعقود النموذجية المؤمنة المرافقة لهذا القرار .

وفى جميع الأحوال لا يجوز تملك أو تخصيص الأراضى أو العقارات أو الوحدات بغرض الإقامة أو منح حق الانتفاع أو إجراء أى تصرفات بها عقارية أو عينية سواء للمصريين أو الأجانب إلا بعد الحصول على موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة دون غيرها ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى عقد يُبرم على خلاف ذلك ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(المادة الثالثة)

تستمر جهات الولاية فى النظر فى طلبات التملك أو الانتفاع لوضعى اليد قبل تاريخ العمل بأحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، للأراضى التى قاموا بالبناء عليها أو استصلاحها واستزراعها ، بعد موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة والجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء ، وذلك وفق أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه .

(المادة الرابعة)

يجب أن يتخذ مشروع الاستثمار أو التنمية لغير المصريين ، فى المناطق الخاضعة لأحكام هذا القرار ، شكل شركة مساهمة مصرية .

ولا ينفذ فى مواجهة الكافة أى تغيير فى أسماء المؤسسين أو نسب الشركاء أو حصصهم أو تعديل بعض مواد العقود أو النظام الأساسى أو شكل الشركات أو طرح الأوراق المالية والاكتتاب العام والخاص إلا بعد الحصول على موافقات وزارة الدفاع ووزارة الداخلية والمخابرات العامة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أو الهيئة العامة للرقابة المالية بحسب الأحوال .

ويخضع تداول الأوراق المالية المقيدة بالبورصة للشركات المشار إليها بهذه

المادة لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية المشار إليهما .

(المادة الخامسة)

يُحيل الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء كافة الطلبات المتعلقة بالأراضى والعقارات والمشروعات والشركات فى نطاق المناطق الخاضعة لأحكام هذا القرار بحالتها إلى محافظة جنوب سيناء أو جهات الولاية أو الاختصاص أو الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أو الهيئة العامة للرقابة المالية بحسب الأحوال .
وتتولى جهات الولاية الإشراف ومتابعة الالتزام بالأحكام المنصوص عليها بهذا القرار بالتنسيق مع الجهات المعنية المشار إليها .
وتخضع لأحكام هذا القرار الشركات التى يقتصر ممارستها لنشاطها فى شبه جزيرة سيناء على المناطق الخاضعة لأحكام هذا القرار ، شريطة تعديل أنظمتها الأساسية أو عقود تأسيسها وفقاً للقوانين المنظمة لذلك ، بعد موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة دون غيرها .

(المادة السادسة)

يلغى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢١ المشار إليه ، كما يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار .

(المادة السابعة)

يُنشر هذا القرار ومذكرته الإيضاحية واللوحات المساحية وكشوف الإحداثيات وأنماط العقود النموذجية المرافقة له فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/٤/١

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٠ شعبان سنة ١٤٤٣ هـ
(الموافق ٢٣ مارس سنة ٢٠٢٢ م) .

عبد الفتاح السيسى

مذكرة إيضاحية

صدر قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ لينظم بعض الأحكام الخاصة بالتصرف فى الأراضى والعقارات بشبه جزيرة سيناء ، ويضع إطاراً عاماً لمشروعات الاستثمار والتنمية بالمنطقة ، فانظمت أحكامه القواعد والإجراءات المتوجب اتخاذها قبل إجراء تلك التصرفات أو إقامة هذه المشروعات ، كما عيّنت اختصاصات الجهات ذات الولاية على تلك الأراضى وكذا الجهات المعنية الأخرى على النحو المبين بنصوص القانون المشار إليه .

وقد أجاز المشرع فى المادة (٤) من القانون المشار إليه لرئيس الجمهورية لأسباب يقدرها - بعد موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة ومجلس الوزراء بناءً على عرض مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء - استثناء مدينة أو جزء منها والمناطق الشاطئية ...، من الخضوع لأحكام هذا القانون . وحيث إن التشريع وليد الحاجة ومن المتعين مواكبته تطور المجتمع وموالاته واقعه المتغير ، ومن ثم استدعت الحاجة إلى استثناء مدينتى شرم الشيخ ودهب وقطاع خليج العقبة السياحى بمحافظة جنوب سيناء - طبقاً للوحات المساحية وكشوف الإحداثيات المرافقة للقرار - من أحكام قانون التنمية المتكاملة لشبه جزيرة سيناء المشار إليه ، وذلك لما لهذه المناطق من طبيعة خاصة جعلتها عاملاً أساسياً لجذب التنمية السياحية إليها ، وعليه أعد القرار المائل باستثناء مدينتى شرم الشيخ ودهب وقطاع خليج العقبة السياحى من الخضوع لجميع أحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، مع الالتزام ببعض الأحكام التى رؤى ضرورة الأخذ بها وبضوابطها الواردة فى المواد الثانية والثالثة والرابعة من هذا القرار ، وذلك على سبيل الحصر والقصر ؛ استناداً إلى قاعدة من يملك الأكثر يملك الأقل ، وقد تضمن هذا القرار النص على تلك الأحكام التى تتمثل فى الآتى :

الالتزام بالحكم العام الذى يقضى بأن يكون تملك الأراضى والعقارات المبنية فى المناطق المشار إليها للأشخاص الطبيعيين من حاملى الجنسية المصرية وللأشخاص الاعتبارية المصرية المملوك رأس مالها بالكامل لمصريين .

بالنسبة للأراضى والعقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة فى المناطق المشار إليها : تحديد طرق التصرف فيها من قبل جهات الولاية للأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة لتكون بنظام حق الانتفاع بما يتلاءم مع طبيعة تلك المناطق ويراعى مقتضيات الأمن القومى ، وذلك دون الإخلال بالحقوق التى تم اكتسابها بناءً على قاعدة قانونية أو تعاقدات أو تصرفات قانونية .

الالتزام بالحكم العام الذى يقضى باستلزام الحصول على موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة فى جميع أحوال تملك أو تخصيص الأراضى أو العقارات أو الوحدات بغرض الإقامة أو منح حق الانتفاع أو إجراء أى تصرفات بها عقارية أو عينية سواء للمصريين أو الأجانب المناطق المشار إليها .

استمرار جهات الولاية فى النظر فى طلبات التملك أو الانتفاع لوضعى اليد قبل تاريخ العمل بأحكام قانون التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء المشار إليه ، للأراضى التى قاموا بالبناء عليها أو استصلاحها واستزراعها ، بعد موافقة وزارتى الدفاع والداخلية والمخابرات العامة والجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء ، وذلك وفق أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وشروط التملك والترخيص بالانتفاع لوضعى اليد على أراضى فى شبه جزيرة سيناء .

الالتزام بأن تكون مشروعات الاستثمار أو التنمية لغير المصريين ، فى المناطق المشار إليها ، فى شكل شركة مساهمة مصرية ، استمراراً لذات النهج الذى انتهجه المشرع فى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ المشار إليه ، والتأكيد على أنه بالنسبة لشركات غير المصريين المشار إليها سواء القائمة أو تلك التى يتم تأسيسها بعد العمل بالقرار فإنه لا ينفذ فى مواجهة الكافة أى تغيير فى أسماء المؤسسين أو نسب الشركاء أو تعديل بعض مواد العقود أو النظام الأساسى أو شكل الشركات أو طرح الأوراق المالية والاكتتاب العام والخاص إلا بعد الحصول على موافقات الجهات المعنية المذكورة .

ونصت المادة الخامسة على أن يُحيل الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء كافة الطلبات المتعلقة بالأراضى والعقارات والمشروعات والشركات فى نطاق المناطق المشار إليها بحالتها إلى محافظة جنوب سيناء أو جهات الولاية

أو الاختصاص أو الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أو الهيئة العامة للرقابة المالية بحسب الأحوال ، على أن تتولى جهات الولاية الإشراف ومتابعة الالتزام بالأحكام المنصوص عليها بالمادة الأولى من هذا القرار بالتنسيق مع الجهات المعنية المشار إليها .

وحيث إن الشركات التي تمارس نشاطها في مدينتي شرم الشيخ ودهب وقطاع خليج العقبة السياحي سواءً المقامة فعلياً أو المنشأة بعد العمل بأحكام هذا القرار ، إما أن تمارس نشاطها في تلك المناطق فقط دون سائر مناطق البلاد ، أو في فرض ثان أن تمارس نشاطها في تلك المناطق فقط - دون باقى مناطق شبه جزيرة سيناء - وكذا في مناطق أخرى في البلاد ، أو في فرض ثالث لها أن تمارس نشاطها في تلك المناطق وكذا باقى مناطق شبه جزيرة سيناء ، ولما كانت الشركات المقصودة بالفرض الثالث تخضع للقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ المشار إليه ، ومن ثم أفردت المادة الخامسة في فقرتها الأخيرة نصاً يؤكد على أن الشركات الخاضعة لأحكام هذا القرار هي التي تمارس نشاطها وفقاً للفرضين الأول والثاني فقط دون الثالث ، وذلك شريطة تعديل أنظمتها الأساسية أو عقود تأسيسها وفقاً للقوانين المنظمة لذلك ؛ بعد موافقة وزارتي الدفاع والداخلية والمخابرات العامة دون غيرها .

ونصت المادة السادسة على إلغاء قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢١ المشار إليه ، وكذا إلغاء كل حكم يخالف أحكام هذا القرار .

نمط العقد النموذجي المؤمن (١)

للترخيص بالانتفاع بأرض

ملاحظات مهمة

- للسلطة المختصة بالجهة صاحبة الولاية على العقار (الأرض) محل هذا النمط من التعاقدات إضافة ما تراه من بنود أو شروط أو قيود خاصة جائزة قانوناً، وفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد، وبما يكفل ضمان تحقيق المتطلبات الفنية للجهة، واستتداء كافة حقوق الدولة المالية، وتقوية مركزها القانوني حال الطعن على العقد قضائياً.
- تضمن نمط العقد النموذجي فراغات (....) يتعين استيفائها، وكذا اختيارات (□) يتعين تحديد المناسب منها، وذلك وفقاً لما اتخذته الجهة الإدارية من إجراءات ووفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد.

محتويات العقد

الأحكام المتممة للعقد	البند الأول:
موضوع العقد	البند الثاني:
مدة العقد	البند الثالث:
اشتراطات مد مدة العقد	البند الرابع:
مقابل الترخيص بالانتفاع وطرق السداد	البند الخامس:
التأمين وسداده	البند السادس:
المعاينة وقبول محل العقد	البند السابع:
استخدام محل العقد	البند الثامن:
سلامة محل العقد ومآل ما يتم إضافته إليه	البند التاسع:
الاكتشافات	البند العاشر:
مسئول إدارة العقد	البند الحادي عشر:
التأكد من تنفيذ التزامات الطرف الثاني	البند الثاني عشر:
الالتزام بالتشريعات ذات الصلة بمحل التعاقد	البند الثالث عشر:
سرية المعلومات	البند الرابع عشر:
النصر في محل العقد و التنازل عن العقد	البند الخامس عشر:
الأحكام القضائية	البند السادس عشر:
القانون الحاكم	البند السابع عشر:
المراجعة القانونية	البند الثامن عشر:
عنوان طرفي العقد	البند التاسع عشر:
نسخ العقد	البند العشرون:

نموذج العقد النموذجي المؤمن للترخيص بالانتفاع بأرض

أنه في يوم الموافق حرر هذا العقد بين كل من:

أولاً: ومقرها بصفتها (١) المالك/ صاحب الولاية، ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد بصفته (٢) (٣)

(طرف أول)

ثانياً (٤):

السيد/السيدة الجنسية/.....، بطاقة رقم قومي /...../ المهنة/.....
محل الإقامة/.....، هاتف رقم، بريد إلكتروني، بطاقة ضريبية رقم
ملف ضريبي رقم مأمورية ضرائب كود (٥).

(طرف ثان)

تمهيد

حيث إن الطرف الأول (مالك/ صاحب الولاية على الأرض محل هذا العقد، والكاننة في محافظة جنوب سيناء والبالغ مساحتها (□ ... متراً مربعاً) / (□ ... سهم ... قيراط ... فدان) (٦)، والمحددة بحدود أربعة وهي:

١- الحد البحري: بطولم الحد القبلي: بطولم

٢- الحد السريقي: بطولم الحد الغربي: بطولم

أبداً. رغبته في الترخيص بالانتفاع بها، حفاظاً على انتظام سير العمل ويهدف توفير موارد حقيقية تمكن الدولة من معالجة متطلباتها والتزاماتها المختلفة، وقيل الطرف الثاني الانتفاع بها.

٣- الحد الشمالي والداخلي والداخلي وجهاز المخبرات العامة، وبناءً على اعتماد السلطة المختصة للترسية على الطرف الثاني تاريخ/...../.....

وبعد أن أقر الطرفان بأحقيتهما بصفتيهما للتعاقد اتفقا على الآتي:

(١) أدخل عنوان الجهة الإدارية المتعاقدة حياً، الذي سيتم توجيه المراسلات والمكاتبات عليه.

(٢) أدخل صفة السلطة المختصة.

(٣) إذا كان هناك مفوض لتوقيع العقد في الدولتين فيها التفويض قانوناً تستكمل البيانات الآتية:

"ويفوض عنه في التوقيع على هذا العقد (□ السيد/□ السيد بصفة/بصفتها الوظيفية بموجب التفويض الصادر بالقرار رقم بتاريخ

(٤) إذا كان الطرف الثاني شخص اعتباري تستكمل البيانات الآتية:

شكل الشخص الاعتباري (شركة/نقابة/جمعية) الكائن مقرها هـ ضريبة رقم مأمورية ضرائب كود
تليفون رقم فاكس رقم بريد إلكتروني ويمثلها (السيد/السيدة) جنسية بطاقة رقم قومي
بصفته/بصفتها بموجب

(٥) البيانات الضريبية يتم استيفؤها في حالة خضوع المشتري للضرائب.

(٦) يُستخدم قياس المتر المربع في حالة الأراضي الصناعية أو المباني، أما قياس قيراط/فدان) في حالة الأراضي الزراعية أو المعدة للاستصلاح الزراعي.

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق، (.....^(٧))، وأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم (.....^(٨)) لسنة ٢٠٢٢ باستثناء مدينتي شرم الشيخ ودهب وقطاع خليج العقبة السياحي بمحافظة جنوب سيناء من الخضوع لأحكام قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢، وكافة المكاتبات والمستندات المتبادلة بين الطرفين ومحاضر (□) لجنة البت في المزايدة / (□) لجنة الاتفاق المباشر) جزءاً لا يتجزأ من أحكام هذا العقد وتمماً ومكماً لأحكامه.

(البند الثاني)

رخص الطرف الأول للطرف الثاني بكافة الضمانات القانونية والفعلية في الانتفاع بالأرض المشار إليها بالتمهيد، (.....^(٩))، وذلك بفرض (.....^(١٠)). ويكون للطرف الثاني الحق في تملك المنشآت والمباني التي تقام على الأرض محل هذا العقد طوال مدة الترخيص بالانتفاع.

(البند الثالث)

تكون المدة الأساسية للترخيص بالانتفاع بالأرض محل هذا العقد (.....) سنة، تبدأ من تاريخ/...../..... وتنتهي في/...../.....

(البند الرابع)^(١١)

يجوز مد مدة العقد الأساسية بموجب طلب كتابي يرسل من الطرف الثاني للطرف الأول بخطاب يرسل بخدمة البريد السريع عن طريق الهيئة القومية للبريد^(١٢)، وذلك قبل انتهاء المدة الأساسية للعقد بستة أشهر على الأقل. بشرط أن يكون الطرف الثاني قد أوفى بجميع التزاماته المترتبة على العقد وأي تعديل كتابي طرأ على بنود

عقد الطرف الأول اخص الطرف الثاني بقراره خلال (.....^(١٣)) يوماً من تاريخ استلام طلب المد ويعتبر عدم الرد خلال هذا المدة رفضاً لطلبه دون الحاجة إلى إخطار أو إنذار.

(البند الخامس)

تم الترخيص بالانتفاع بالأرض محل هذا العقد نظير مقابل سنوي مقداره (.....) (فقط) وقدره (.....) سنة أولى، ثم يزداد سنوياً بنسبة (.....) % من قيمته السنوية التراكمية اعتباراً من السنة الثانية.

ويلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة (.....) الانتفاع السنوية المنصوص عليها بالفقرة السابقة مضافاً إليها قيمة الزيادة التراكمية السنوية المقررة (.....) في شهر (.....) من كل عام وذلك بالحساب رقم (.....) ببنك (.....) فرع (.....).

(٧) تُضاف عبارة "وكراسة الشروط والمواصفات" إذا تطلبت طبيعة العمل إعداد كراسة للشروط والمواصفات.

(٨) أدخل رقم قرار رئيس الجمهورية المرافق له هذا النمط من العقود.

(٩) تُضاف عبارة "وبأوصافها الواردة بكراسة الشروط والمواصفات تفصيلياً إذا طرأ على العقد التعاقدي المتبع وطبيعة العملية إعداد كراسة للشروط والمواصفات.

(١٠) أدخل تفاصيل نشاط محل التعاقد.

(١١) في حال ما إذا كانت الجهة الإدارية تسمح بمد مدة العقد.

(١٢) يجوز للطرفين الاتفاق على طريقة أخرى للإخطار.

(١٣) أدخل المدة التي يتم فيها الرد على طلب المد.

(البند السادس)

سدد الطرف الثاني مبلغاً إجماليًا مقداره (.....) (فقط وقدره.....) بما يُعادل نسبة (١٠%) (□) من إجمالي هذا العقد/ □ من إجمالي هذا العقد عن الثلاث سنوات الأولى) كتأمين، وذلك بالحساب رقم..... بالبنك..... أو بخطاب الضمان رقم..... صادر من بنك.... ويظل التأمين ساريًا طوال مدة العقد ويُجدد قبل بداية الثلاث سنوات التالية أو الفترة المتبقية من العقد أيهما أقل إذا كانت مدته أكثر من ثلاث سنوات، على أن تراعى الزيادة السنوية في قيمة التعاقد المنصوص عليها بالعقد.

(البند السابع)

أقر الطرف الثاني بأنه عاين الأرض محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وأنه قبل الانتفاع بها بحالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع على الطرف الأول بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة عدم سلامتها أو عن تعرض الغير لها أو أي عيب خفي أو غير ذلك.

(البند الثامن)

يلتزم الطرف الثاني باستخدام الأرض محل هذا العقد في الغرض الذي تم الترخيص بالانتفاع بها من أجله، ويعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراء حال مخالفة الطرف الثاني ذلك مع حق الطرف الأول في التعويض إن كان له مقتض، كما يسقط حق الطرف الثاني في استرداد أية مبالغ سبق سدادها، ويسترد الطرف الأول محل التعاقد علاوة على ما أضافه الطرف الثاني من مباني وتجهيزات وأعمال تطوير وصيانة ما ترمه عليه وغير ذلك دون مقابل.

(البند التاسع)

يلتزم الطرف الثاني على نفقته بإجراء ما يلزم من تحسينات وصيانة مستمرة لمحل هذا العقد ضماناً لإعادته إلى الحالة جيدة في نهاية مدة التعاقد، وفي حالة تلف أو هلاك محل العقد يلتزم المتعاقد بسداد القيمة التي يملكها الطرف الأول من اعتراض. يؤول من هذا العقد، تم إضافته من قبل الطرف الثاني من مباني وتحسينات وغيرها للطرف الأول دون مقابل نهائي.

(البند العاشر)

تعتبر جميع الاكتشافات الطبيعية بما فيها الأشياء ذات القيمة الجيولوجية أو الأثرية أو غيرها والتي يعثر عليها بمحل هذا العقد، خاصةً في حياضها، دون منازع، وعلى الطرف الثاني ومن تحت مسؤوليته أو إشرافه اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة للحفاظ عليها وعدم تحريكها أو إتلافها أو استخراجها أو استغلالها بأي صورة كانت، وعليه إخطار الطرف الأول وسد طاب المخبية فور علمه والإلا اعتبر حانراً لما تم اكتشافه أو العثور عليه بدون حق ويعرضه للمساءلة القانونية.

(البند الحادي عشر) (١٤)

كلف الطرف الأول (□) السيد/ □ السيدة) بصحة، بدونها الوظيفية..... بموجب القرار رقم..... الصادر في / / مسنولاً / مسنولاً عن إدارة هذا العقد.

(١٤) يُضاف هذا البند في حال ما إذا كلفت الجهة الإدارية مسنولاً عن إدارة العقد

(البند الثاني عشر)

أقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول في أن يقوم بنفسه أو بواسطة أي شخص أو جهة يحددها الطرف الأول في المرور أو التفتيش على محل هذا العقد وفي أي وقت دون حاجة إلى إخطار أو إذن مسبق. وفي حالة اكتشاف مخالفة الطرف الثاني لالتزاماته يحق للطرف الأول توقيع أي من الجزاءات المنصوص عليها في البند (الثامن عشر) من هذا العقد.

(البند الثالث عشر)

يلتزم الطرف الثاني بكافة القوانين واللوائح والتعليمات والقواعد المعمول بها ذات الصلة بمحل التعاقد سواء كانت سابقة أو لاحقة على إبرام العقد.

(البند الرابع عشر)

يلتزم الطرف الثاني والعاملون لديه بالمحافظة على سرية وخصوصية ما يحصلون عليه من معلومات ومستندات أيا كانت طبيعتها تكون متعلقة بالعقد ويتعهد بعدم إفشائها للغير وذلك طوال مدة سريان العقد أو بعد انتهائه أو فسخه، ويعد الإخلال بمبدأ السرية والخصوصية بمثابة إخلال جسيم بشروط العقد ودون الإخلال بأية عقوبة مقررة في هذا الشأن.

(البند الخامس عشر)

دون الإخلال بحق الطرف الثاني في التصرف في المباني والمنشآت التي يقيمها على الأرض محل هذا العقد طوال مدة سريانه، يُحظر على هذا الطرف التنازل للغير عن العقد كلياً أو جزئياً أو التصرف في الأرض محل هذا العقد من أنواع التصرفات أو التعامل عليها بأي صورة من صور التعامل أو أي جزء منها، أو ترتيب أي عبء عينية أصلية كانت أو تبعية عليها، ويعد هذا التصرف غير نافذ في مواجهة الطرف الأول ولا يجوز شهره، ولا يجوز للطرف الأول في توقيع الجزاءات الواردة بالبند (الثامن عشر) من هذا العقد.

(البند السادس عشر)

أقر الطرف الثاني بتوقيع هذا العقد بعدم صدور أحكام نهائية ضده في إحدى الجرائم المنصوص عليها في الباب الرابع من المرسوم رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠١٠م، أو في جرائم التهريب الضريبي، أو الجمركي.

(البند السابع عشر)

يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة الرسوم أو الرسوم أو غيرها التي تستحق على هذا العقد في مواعيدها المحددة قانوناً.

(البند الثامن عشر)

في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزامه بسداد فريضة أو فريضة سنوية، أو أخل بأي شرط من شروط التعاقد، يحق للطرف الأول فسخ العقد كما يكون له أن يخضع ما يستحقه وقيمة كل خسارة تلحق به من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للطرف الثاني لديه، وفي حالة عدم كفاية الأرباح الأولى إلى خصمها من مستحقاته لدي أي جهة إدارية أخرى أياً كان سبب الاستحقاق، دون حاجة إلى إجراءات قضائية، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني قضائياً بما يمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإداري، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترداد ما سبق سداده، إلا ما أضافه من مباني وتجهيزات وأعمال تطوير وغيرها إلى محل هذا العقد.

(البند التاسع عشر)

يُفسخ هذا العقد تلقائياً في الحالات الآتية:

- ١- إذا تبين أن الطرف الثاني استعمل بنفسه أو بواسطة غيره الغش أو التلاعب في تعامله مع الطرف الأول أو في حصوله على العقد.
- ٢- إذا تبين وجود تواطؤ أو ممارسات احتيالية أو فساد أو احتكار من قبل الطرف الثاني.
- ٣- إذا أفلس الطرف الثاني أو أعسر.

(البند العشرون)

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

(البند الواحد والعشرون)

يقبل الطرفان أي تعديلات قد يجريها مجلس الدولة على هذا العقد.

(البند الثاني والعشرون)

أقر الطرفان بأن العنوان المبين قرين كل منهما بصدر هذا العقد هو المحل المختار لهما، وأن جميع المكاتبات ودراسلات والإعلانات والإخطارات التي توجه أو ترسل أو تعلن أو تخطر عليه تكون صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية، وفي حالة تغيير أحد الطرفين لعنوانه يتعين عليه إخطار الطرف الآخر بهذا العنوان الجديد خلال خمسة عشر يوماً، بخطاب مسجل يعلم الوصول، وإلا اعتبرت مكاتباته ومراسلته وإعلاناته وإخطاراته على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية.

(البند الثالث والعشرون)

درج هذا العقد من أصل أربعة نسخ، سلمت إحداها إلى الطرف الثاني، واحتفظ الطرف الأول بالأصل والنسخ الآخر للعمر ١٥ سنة عند حزمه.

الطرف الثاني

الحرف الأول

.....	الاسم:	.....	الاسم:
.....	الصفة:	.....	الصفة:
.....	التوقيع:	.....	التوقيع:
.....	التاريخ:	.....	التاريخ:

نمط العقد النموذجي المؤمن رقم (٢)

لبيع منشأة مبنية بدون الأرض المقام عليها

ملاحظات مهمة

- للسلطة المختصة بالجهة صاحبة الولاية على العقار (المنشأة المبنية) محل هذا النمط من التعاقدات إضافة ما تراه من بنود أو شروط أو قيود خاصة جائزة قانوناً، وفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد، وبما يكفل ضمان تحقيق المتطلبات الفنية للجهة، واستنداء كافة حقوق الدولة المالية، وتقوية مركزها القانوني حال الطعن على العقد قضائياً.
- تتضمن نمط العقد النموذجي فراغات (....) يتعين استيفانها، وكذا اختيارات (□) يتعين تحديد المناسب منها، وذلك وفقاً لما اتخذته الجهة الإدارية من إجراءات ووفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد.

محتويات العقد

الأحكام المتممة للعقد	البند الأول:
موضوع العقد	البند الثاني:
محل العقد	البند الثالث:
ثمن البيع	البند الرابع:
المعاينة وقبول محل العقد	البند الخامس:
مسئول إدارة العقد	البند السادس:
التسليم	البند السابع:
الأحكام القضائية	البند الثامن:
الضرائب والرسوم	البند التاسع:
الإخلال والفسخ الجوازي	البند العاشر:
الفسخ الوجوبي	البند الحادي عشر:
القانون الحاكم للعقد	البند الثاني عشر:
المراجعة القانونية لبنود العقد	البند الثالث عشر:
عنوان طرفي العقد	البند الرابع عشر:
نسخ العقد	البند الخامس عشر:

نمط العقد النموذجي المؤمن لبيع منشأة مبنية بدون الأرض المقام عليها

أنه في يوم الموافق حرر هذا العقد بين كل من:

أولاً: ومقرها^(١) بصفتها (المالك)، ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد

بصفته^(٢)^(٣)

(طرف أول بائع)

ثانياً: ^(٤)

السيد/السيدة.....، الجنسية/.....، بطاقة رقم قومي /.....، المهنة/.....

محل الإقامة/.....، هاتف رقم، بريد إلكتروني، بطاقة ضريبية رقم

.....، ملف ضريبي رقم مأمورية ضرائب كود^(٥).

(طرف ثان مشتري)

تمهيد

حيث إن الطرف الأول يمتلك المنشأة المبنية محل هذا العقد، والكاننة في محافظة جنوب سيناء والبالغ مساحتها (.....)، والمحددة بحدود أربعة وهي كالاتي:

الحد البحري: بطولم الحد القبلي: بطولم

الحد الشمالي: بطولم الحد الغربي: بطولم

أبدي رغبته في بيعها حفاظاً على انتظام سير العمل وبهدف توفير موارد حقيقية تمكن الدولة من مواجهة منحنى التضخم والارتفاعات، ومختلفة، وقيل الطرف الثاني شرائها.

بموجب موافقة وزارة الدفاع والداخلية وجهاز المخابرات العامة، وبناءً على اعتماد السلطة المختصة لتوصية

(□ لجنة البيع / □ لجنة البت / □ لجنة الاتفاق المباشر) للترسية على الطرف الثاني بتاريخ ...

...../...../.....

وبعد أن أقر الطرفان هاتين وافقتيهما المتعاقد اتفاقاً على الآتي:

(١) أدخل عنوان الجهة الإدارية المتعاقدة تفصيلاً والذي سيتم توافره من خلال سجلات وزارة الداخلية عليه.

(٢) أدخل صفة السلطة المختصة.

(٣) إذا كان هناك مفوض لتوقيع العقد في الحالات التي يجوز فيها التفويض، فإنه لا تستكمل البيانات الآتية:

"ويفوض عنه في التوقيع على هذا العقد (□ السيد/□ السيدة) بصفتها بوظيفتها بموجب التفويض الصادر بالقرار رقم

..... بتاريخ

(٤) إذا كان الطرف الثاني شخص اعتباري تستكمل البيانات الآتية:

..... (اسم الشخص الاعتباري) (شكله القانوني: شركة/نقابة/جمعية) الكائن مقرها بطاقة ضريبية رقم مأمورية

ضرائب كود تليفون رقم فاكس رقم بريد إلكتروني ويمثلها (السيد/السيدة) جنسية

بطاقة رقم قومي بصفتها/بصفتها بموجب

(٥) البيانات الضريبية يتم استيفاؤها في حالة خضوع المشتري للضرائب.

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق، (.....^(٦))، وأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم (.....^(٧)) لسنة ٢٠٢٢ باستثناء مدينتي شرم الشيخ ودهب وقطاع خليج العقبة السياحي بمحافظة جنوب سيناء من الخضوع لأحكام قانون التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢، وكافة المكاتبات والمستندات المتبادلة بين الطرفين ومحاضر (□) لجنة البيع في المزايدة/ □ لجنة البت/ □ لجنة الاتفاق المباشر) جزءاً لا يتجزأ من أحكام هذا العقد وتتماً ومكماً لأحكامه.

(البند الثاني)

باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول إلى الطرف الثاني المشتري المنشأة المبنية محل هذا العقد والمشار إليها بالتمهيد، (.....^(٨))، وذلك بغرض، وقد أقر الطرف الثاني بقبول ذلك وتحمل المسؤولية حال مخالفته لأحكام هذا العقد أو مخالفة أي من القوانين واللوائح ذات الصلة. ويلتزم الطرف الثاني بالبدء في تنفيذ الغرض سالف الذكر في موعد أقصاه من تاريخ بدء نفاذ العقد، (.....^(٩))، وإذا تأخر في تنفيذ ذلك عن الموعد سالف البيان يكون للطرف الأول الحق في فسخ العقد واسترداد محل هذا العقد بما عليه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أية إجراءات سواء قضائية أو غيرها.

(البند الثالث)

يقتصر البيع على المنشأة المبنية المبين حدودها بالبند التمهيدي دون الأرض المقام عليها البناء والتي تظل ملكاً للطرف الأول. يحرم للطرف الأول التنازل لأية جهة عن حقوقه على المنشأة المبنية وكذلك عن المبالغ والضمانات الناشئة عن هذا العقد أو بعضها ويكون التنازل نافذاً في حق الطرف الثاني دون حاجة إلى موافقته.

(البند الرابع)

يحرم هذا العقد نظير مبلغ إجمالي مقداره (.....) فقط وقدره سددته الطرف الثاني قبل تحرير هذا العقد، وبالحساب رقم بالبنك بتاريخ بالقسيمة رقم^{(١٠) (١١)}.

- (٦) تُضاف عبارة "وكراسة الشروط والمواصفات" إذا تطلبت طبيعة العملية إعداد كراسة للشروط والمواصفات.
 (٧) أدخل رقم قرار رئيس الجمهورية الذي وافق له هذا النمط من العقود.
 (٨) تُضاف عبارة "وبأوصافه الواردة بكراسة الشروط والمواصفات تفصيلاً" إذا تطلب طريق التعاقد المتبع وطبيعة العملية إعداد كراسة للشروط والمواصفات.
 (٩) تُضاف عبارة "ووفقاً للائحة" الواردة بكراسة الشروط والمواصفات" إذا تطلب طريق التعاقد المتبع وطبيعة العملية إعداد كراسة للشروط والمواصفات.
 (١٠) إذا كان طريق التعاقد المتبع يستوجب بنداً نهائياً من المتعاقد، يكون البند على النحو الآتي: تم بيع محل هذا العقد نظير مبلغ إجمالي مقداره (.....) فقط وقدره سددته الطرف الثاني منه مبلغاً إجماليًا مقداره (.....) فقط وقدره، بما يمثل نسبة ١٠% من إجمالي ثمن البيع فور التوقيع بالحساب رقم بالبنك بتاريخ بالقسيمة رقم كما سدد الطرف الثاني باقي ثمن البيع قبل تحرير هذا العقد بالحساب رقم بالبنك بتاريخ بالقسيمة رقم
 (١١) إذا كان السداد سوف يتم على دفعات، يكون البند على النحو الآتي: تم بيع محل هذا العقد نظير مبلغ إجمالي مقداره (.....) فقط وقدره، سدد الطرف الثاني منه مبلغاً إجماليًا مقداره (.....) فقط وقدره، وذلك بالحساب رقم بالبنك بتاريخ بالقسيمة رقم ويلتزم الطرف الثاني بسداد باقي الثمن على دفعات مُضافاً إليها عائد بعبارة الفوائد المعطى من البنك المركزي وقت السداد، وذلك بالحساب رقم بالبنك ووفقاً للجدول الآتي:

الدفعة	قيمتها	تاريخ سدادها
الأولى
الثانية
.....

(البند الخامس)

أقر الطرف الثاني بأنه عاين محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً ووجده بحالة تناسبه ولا يوجد به ما يحول دون شرائه، وأنه قَبِلَ شرائه بحالته الراهنة دون أن يحق له العدول عن الشراء أو الرجوع على الطرف الأول بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة لحالته، كما أقر باطلاعه وعلمه بكافة القوانين والقواعد والإجراءات المنظمة ذات الصلة بمحل هذا العقد.

(البند السادس) (١٢)

كلف الطرف الأول (السيد / السيدة) بصفته / بصفتها الوظيفية بموجب القرار رقم الصادر في/...../..... مسنولاً / مسنولة عن إدارة هذا العقد .

(البند السابع)

يلتزم الطرف الأول باتخاذ إجراءات نقل ملكية محل هذا العقد وذلك بعد سداد الطرف الثاني كامل الثمن وفي موعد أقصاه يوماً.

(البند الثامن)

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

(البند التاسع)

اتّهم الطرف الثاني بتحمل كافة الضرائب أو الرسوم والدمغات وغيرها التي تستحق على هذا العقد في موعدها المحددة قانوناً.

(البند العاشر)

في حالة حلال الطرف الثاني بأي شرط جوهرى من شروط التعاقد، يحق للطرف الأول فسخ العقد كما يكون له أن يرفع ما يستحقه وتيمم كل خسارة تلحق به من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للطرف الثاني لديه، وفي حالة عدم إثبات الخسارة الأولى إلى خصمها من مستحقاته لدى أي جهة إدارية أخرى أياً كان سبب الاستحقاق، دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراء ساسانية، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني قضائياً بما لم يتمكن من استيفائه من حقوقه بالطريق الإداري (١٣).

(البند الحادي عشر)

يفسخ هذا العقد تلقائياً في الحالات الآتية:

١- إذا تبين أن الطرف الثاني استغنى أو بواسطة غيره الغش أو التلاعب في تعامله مع الطرف الأول أو في حصوله على العقد.

وفي حالة عدم الالتزام بشروط السداد يتم اتخاذ الإجراءات التصرفية عليها بالبند العاشر من هذا العقد.

(١٢) يُضاف هذا البند في حال ما إذا كلفت الجهة الإدارية مسنولاً عن إدارة العقد.

(١٣) إذا كان السداد سوف يتم على دفعات، يكون البند على النحو الآتي: حالة إخلال الطرف الثاني بالتزامه بسداد الدفعات المستحقة في المواعيد المحددة، يصبح العقد مفسوخاً دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراءات. (١٤) يجوز التأمين النهائي من حق الطرف الثاني في حالات سدادها، مع تحميله بمقابل تأخير يعادل الفائدة وفقاً للقواعد المقررة في القانون رقم ١٤٠ في ١٠ ربيع الثاني ١٤٠١ هـ. وفي حالة إخلال الطرف الثاني بأي شرط جوهرى من شروط التعاقد، يحق للطرف الأول فسخ العقد كما يكون له أن يرفع ما يستحقه بقيمة كل خسارة تلحق به من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للطرف الثاني لديه، وفي حالة عدم إثباتها يلجأ الطرف الأول إلى خصمها من مستحقاته لدى أي جهة إدارية أخرى أياً كان سبب الاستحقاق، دون حاجة إلى إجراء ساسانية، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني قضائياً بما لم يتمكن من استيفائه من حقوقه بالطريق الإداري (١٥).

٢- إذا تبين وجود تواطؤ أو ممارسات احتيالي أو فساد أو احتكار من قبل الطرف الثاني.
٣- إذا أفلس الطرف الثاني أو أعسر^(١٤).

(البند الثاني عشر)

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

(البند الثالث عشر)

يقبل الطرفان أي تعديلات قد يجريها مجلس الدولة على هذا العقد.

(البند الرابع عشر)

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

(البند الخامس عشر)

خزّن هذا العقد من أصل وأربعة نسخ، سلمت إحداها إلى الطرف الثاني، واحتفظ الطرف الأول بالأصل والنسخ الأخرى محل بمقتضاها عند اللزوم.

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
التوقيع:	التوقيع:
التاريخ:	التاريخ:

(١٤) إذا كان السداد سوف يتم على دفعات.

نمط العقد النموذجي المؤمن (٣)

للترخيص بالانتفاع بمنشأة مبنية

ملاحظات مهمة

- للسلطة المختصة بالجهة صاحبة الولاية على العقار (المنشأة المبنية) محل هذا النمط من التعاقدات إضافة ما تراه من بنود أو شروط أو قيود خاصة جائزة قانوناً، وفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد، وبما يكفل ضمان تحقيق المتطلبات الفنية للجهة، واستنداء كافة حقوق الدولة المالية، وتقوية مركزها القانوني حال الطعن على العقد قضائياً.
- تضمن نمط العقد النموذجي فراغات (....) يتعين استيفائها، وكذا اختيارات (□) يتعين تحديد المناسب منها، وذلك وفقاً لما اتخذته الجهة الإدارية من إجراءات ووفقاً لطبيعة العملية محل التعاقد.

محتويات العقد

الأحكام المتممة للعقد	البند الأول:
موضوع العقد	البند الثاني:
مدة العقد	البند الثالث:
اشتراطات مد مدة العقد	البند الرابع:
مقابل الترخيص بالانتفاع وطرق السداد	البند الخامس:
التأمين وسداده	البند السادس:
المعاينة وقبول محل العقد	البند السابع:
استخدام محل العقد	البند الثامن:
سلامة محل العقد ومآل ما يتم إضافته إليه	البند التاسع:
مسنول إدارة العقد	البند العاشر:
التأكد من تنفيذ التزامات الطرف الثاني	البند الحادي عشر:
الالتزام بالتشريعات ذات الصلة بمحل التعاقد	البند الثاني عشر:
سرية المعلومات	البند الثالث عشر:
التصرف في محل العقد و التنازل عن العقد	البند الرابع عشر:
الأحكام القضائية	البند الخامس عشر:
التصاريح والرسوم	البند السادس عشر:
إخلاء النفس الجوازي	البند السابع عشر:
الرجوع	البند الثامن عشر:
القائم للعقد	البند التاسع عشر:
المراجع خاتمية بنود العقد	البند العشرون:
عنوان طرفي العقد	البند الواحد والعشرون:
نسخ العقد	البند الثاني والعشرون:

نمط العقد النموذجي المؤمن للترخيص بالانتفاع بمنشأة مبنية

أنه في يوم الموافق هُرر هذا العقد بين كل من:

أولاً: ومقرها^(١) بصفتها (المالك / صاحب الولاية)، ويمثلها قانوناً في التوقيع على هذا العقد بصفته^(٢)^(٣)

(طرف أول)

ثانياً: ^(٤)

السيد/السيدة الجنسية/..... بطاقة رقم قومي /..... المهنة/.....
محل الإقامة/..... هاتف رقم، بريد إلكتروني، بطاقة ضريبية رقم
ملف ضريبي رقم مأمورية ضرائب كود^(٥)

(طرف ثان)

تمهيد

حيث إن الطرف الأول (مالك / صاحب الولاية على المنشأة المبنية محل هذا العقد، والكانة في محافظة جنوب سيناء والبالغ مساحته (.....)، والمحددة بحدود أربعة وهي كالاتي:

الحد البحري: بطولم الحد القبلي: بطولم

الحد الشرقي: بطولم الحد الغربي: بطولم

وأبديت رغبة في الترخيص بالانتفاع بها، حفاظاً على انتظام سير العمل وبهدف توفير موارد حقيقية تمكنه من مواجهة متطلباتها والتزاماتها المختلفة، وقبل الطرف الثاني الانتفاع بها.

موافقة وزارة الدفاع والدخالية وجهاز المخابرات العامة، وبناءً على اعتماد السلطة المختصة للتربية علم لظهور التاريخ/...../.....

ر عدد فان أحسنتهما وصفتهما للمتعاقد اتفاقاً على الآتي:

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق،^(٦)، وأدلى بقرار رئيس الجمهورية رقم (.....)^(٧) لسنة ٢٠٢٢ باستثناء مدينتي شرم الشيخ ودهب وقطاع إغارة السباحي بمحافظة جنوب سيناء من الخضوع لأحكام قانون التنمية المتكاملة

(١) أدخل عنوان الجهة الإدارية المتعاقدة تفصيلاً "الذي سيتم توجيه المراسلات والمكاتبات عليه.

(٢) أدخل صفة السلطة المختصة.

(٣) إذا كان هناك مفوض لتوقيع العقد في في يوم في التفويض قانوناً تستكمل البيانات الآتية:

"ويفوض عنه في التوقيع على هذا العقد (السيد / بصفته/بصفقتها الوظيفية بموجب التفويض الصادر بالقرار رقم بتاريخ

(٤) إذا كان الطرف الثاني شخص اعتباري تستكمل البيانات:

شكل الشخص الاعتباري (شركة/نقابة/جمعية ..) الكائن من بأغلبية ضريبية رقم مأمورية ضرائب كود تليفون رقم فاكس رقم بريد إلكتروني ويمثلها (السيد / جنسية بطاقة رقم قومي بصفته/بصفقتها بموجب

(٥) البيانات الضريبية يتم استيفاؤها في حالة خضوع المشتري للضرائب.

(٦) تُضاف عبارة "وكراسة الشروط والمواصفات" إذا تطلب طريق التعاقد المس بعد بعدد كراسة للشروط والمواصفات.

(٧) أدخل رقم قرار رئيس الجمهورية المرافق له هذا النمط من العقود.

في شبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢، وكافة المكاتبات والمستندات المتبادلة بين الطرفين ومحاضر (□) لجنة البت في المزايدة / (□) لجنة الاتفاق المباشر) جزءاً لا يتجزأ من أحكام هذا العقد وتممماً ومكماً لأحكامه.

(البند الثاني)

رخص الطرف الأول للطرف الثاني بكافة الضمانات القانونية والفعلية في الانتفاع بالمنشأة المبنية المشار إليها بالتمهيد، (٨)، وذلك بغرض (٩).....

(البند الثالث)

تكون المدة الأساسية للترخيص بالانتفاع بالمنشأة المبنية محل هذا العقد (.....) سنة، تبدأ من تاريخ/...../..... وتنتهي في/...../..... .

(البند الرابع) (١٠)

يجوز مد مدة العقد الأساسية بموجب طلب كتابي يرسل من الطرف الثاني للطرف الأول بخطاب يرسل بخدمة البريد السريع عن طريق الهيئة القومية للبريد (١١)، وذلك قبل انتهاء المدة الأساسية للعقد بستة أشهر على الأقل. ويشترط للمد أن يكون الطرف الثاني قد أوفى بجميع التزاماته المترتبة على العقد وأي تعديل كتابي طرأ على بنوده.

وعلى الطرف الأول إخطار الطرف الثاني بقراره خلال (١٢) يوماً من تاريخ استلام طلب المد ويعتبر عدم الرد خلال تلك المدة رفضاً لطلبه دون الحاجة إلى إخطار أو إنذار.

(البند الخامس)

م الترخيص بالانتفاع بالمنشأة المبنية محل هذا العقد نظير مقابل سنوي مقداره (.....) (فقط) عن السنة الأولى، ثم يزداد سنوياً بنسبة% من قيمته السنوية التراكمية اعتباراً من السنة الثانية. وتزم (.....) الثاني بسداد قيمة الترخيص بالانتفاع السنوية المنصوص عليها بالفقرة السابقة مضافاً إليها قيمة الزيادة المراد السنة مقررة وذلك في شهر من كل عام وذلك بالحساب رقم..... بينك، فرع.....

(البند السادس)

سدد الطرف الثاني مبلغاً مقداره (.....) (فقط وقدره.....) بما يعادل نسبة (١٠%) (□) من إجمالي هذا العقد/ (□) من إجمالي سنة، عن الثلاث سنوات الأولى) كتابين، وذلك بالحساب رقم..... بالبنك أو بخطاب الضمان رقم..... من بنك.....، يظل التأمين سارياً طوال مدة العقد ويجدد قبل بداية الثلاث سنوات التالية أو الفترة المبينة من العقد. أما أقل إذا كانت مدته أكثر من ثلاث سنوات، على أن تراعى الزيادة السنوية في قيمة التعاقد المنصوص عليه.....

(٨) تضاف عبارة "وبأوصافه الواردة بكراسة الشروط والمواصفات" إذا تطلبت طريق التعاقد المتبع وطبيعة العملية إعداد كراسة للشروط والمواصفات.
(٩) أدخل تفاصيل نشاط محل التعاقد.
(١٠) في حال ما إذا كانت الجهة الإدارية تسمح بمد مدة العقد.
(١١) يجوز للطرفين الاتفاق على طريقة أخرى للإخطار.
(١٢) أدخل المدة التي يتم فيها الرد على طلب المد.

(البند السابع)

أقر الطرف الثاني بأنه عاين المنشأة المبنية محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وأنه قبل الانتفاع بها بحالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع على الطرف الأول بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة عدم سلامتها أو عن تعرض الغير لها أو أي عيب خفي أو غير ذلك.

(البند الثامن)

يلتزم الطرف الثاني باستخدام المنشأة المبنية محل هذا العقد في الغرض الذي تم الترخيص بالانتفاع بها من أجله، ويعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراء حال مخالفة الطرف الثاني ذلك مع حق الطرف الأول في التعويض إن كان له مقتضى، كما يسقط حق الطرف الثاني في استرداد أية مبالغ سبق سدادها، ويسترد الطرف الأول محل التعاقد علاوة على ما أضافه الطرف الثاني من تجهيزات وأعمال تطوير وصيانة مستمرة عليه وغير ذلك دون مقابل.

(البند التاسع)

يُسأل الطرف الثاني عن أية مخالفات لأحكام القوانين واللوائح أو عن سلامة هذا العقد ولا يجوز له أو الغير الرجوع على الطرف الأول بالتعويض عن أية أضرار تترتب نتيجة عدم سلامته أو غير ذلك.

ويلتزم الطرف الثاني على نفقته بإجراء ما يلزم من تحسينات وصيانة مستمرة لمحل هذا العقد ضمناً لإعادته للطرف الأول بحالة جيدة في نهاية مدة التعاقد، وفي حالة تلف أو هلاك محل العقد يلتزم المتعاقد بسداد القيمة التي يملكها الطرف الأول دون اعتراض.

كما تم إضافة من قبل الطرف الثاني من تحسينات وغيرها للطرف الأول دون مقابل

(البند العاشر) (١٣)

عناوين الطرفين () السيد/ □ السيدة) بصفته / بصفته الوظيفية بموجب القرار رقم

(البند الحادي عشر)

أقر الطرف الثاني أن الطرف الأول في أن يقوم بنفسه أو بواسطة أي شخص أو جهة يحددها الطرف الأول في المرور أو التفتيش على هذا العقد وفي أي وقت دون حاجة إلى إخطار أو إذن مسبق.

وفي حالة اكتشاف مخالفات الطرف الثاني لالتزاماته يحق للطرف الأول توقيع أي من الجزاءات المنصوص عليها في البند (السابع عشر) من هذا العقد.

(البند الثاني عشر)

يلتزم الطرف الثاني بكافة القوانين واللوائح والقرارات والقواعد المعمول بها ذات الصلة بمحل التعاقد سواء كانت سابقة أو لاحقة على إبرام العقد.

(١٣) يُضاف هذا البند في حال ما إذا كلفت الجهة الإدارية مسئولاً عن إدارة العقد

(البند الثالث عشر)

يلتزم الطرف الثاني والعاملون لديه بالمحافظة على سرية وخصوصية ما يحصلون عليه من معلومات ومستندات أياً كانت طبيعتها تكون متعلقة بالعقد ويتعهد بعدم إفشائها للغير وذلك طوال مدة سريان العقد أو بعد انتهائه أو فسخه، ويعد الإخلال بمبدأ السرية والخصوصية بمثابة إخلال جسيم بشروط العقد ودون الإخلال بأية عقوبة مقررة في هذا الشأن.

(البند الرابع عشر)

يحظر على الطرف الثاني التنازل للغير عن العقد كلياً أو جزئياً أو التصرف في المنشأة المبنية محل هذا العقد بأي نوع من أنواع التصرفات أو التعامل عليها بأي صورة من صور التعامل أو أي جزء منها، أو ترتيب أي حقوق عينية أصلية كانت أو تبعية عليها، ويعد هذا التصرف غير نافذ في مواجهة الطرف الأول ولا يجوز شهر محرره، مع حق الطرف الأول في توقيع الجزاءات الواردة بالبند (السابع عشر) من هذا العقد.

(البند الخامس عشر)

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

(البند السادس عشر)

يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة الضرائب أو الرسوم أو غيرها التي تستحق على هذا العقد في مواعيدها المحددة قانوناً.

(البند السابع عشر)

في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزامه بسداد قيمة الترخيص بالانتفاع السنوية، أو أخل بأي شرط من شروطه، يحق للطرف الأول فسخ العقد كما يكون له أن يخصم ما يستحقه وقيمة كل خسارة تلحق به من أي مبالغ مستحقة أو مستحق للطرف الثاني لديه، وفي حالة عدم كفايتها يلجأ الطرف الأول إلى خصمها من مستحقاته لدي الإدارة إذا تدرى أي سبب الاستحقاق، دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراءات قضائية، وذلك كله مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني قضائياً بما لم يتمكن من استيفائه من حقوق بالطريق الإداري، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترداد ما سبق سداؤه، ولا قيمة ما أضافه من تجهيزات وأعمال تطوير وغيرها إلى محل هذا العقد.

(البند الثامن عشر)

يفسخ هذا العقد تلقائياً في الحالات الآتية:

- ١- إذا تبين أن الطرف الثاني استغنى أو به أسطة غيره الغش أو التلاعب في تعامله مع الطرف الأول أو في حصوله على العقد.
- ٢- إذا تبين وجود تواطؤ أو ممارسات احتيالية من الطرف الثاني أو احتكاره من قبل الطرف الثاني.
- ٣- إذا أفلس الطرف الثاني أو أعسر.

(البند التاسع عشر)

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

(البند والعشرون)

يقبل الطرفان أي تعديلات قد يجريها مجلس الدولة على هذا العقد.

(البند الواحد والعشرون)

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

(البند الثاني والعشرون)

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

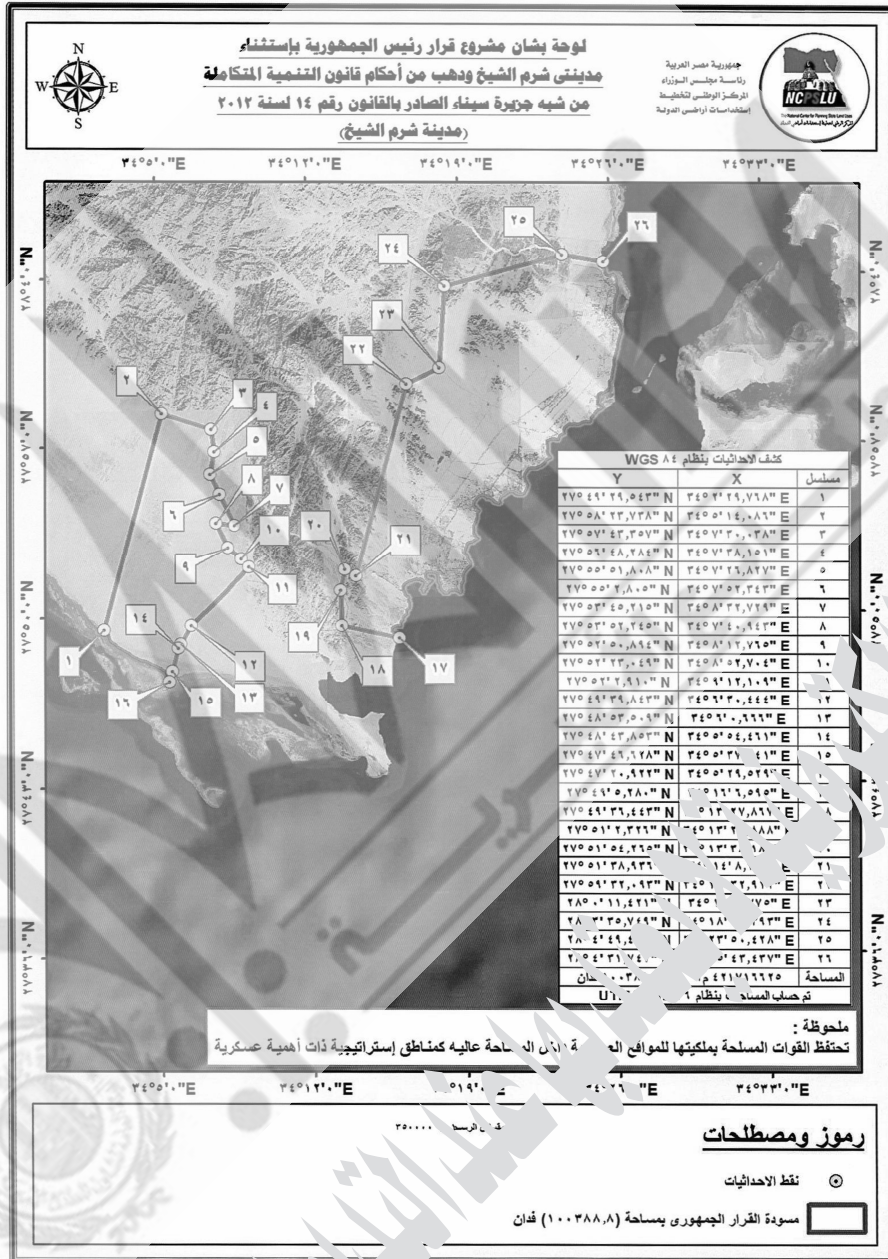
الطرف الثاني

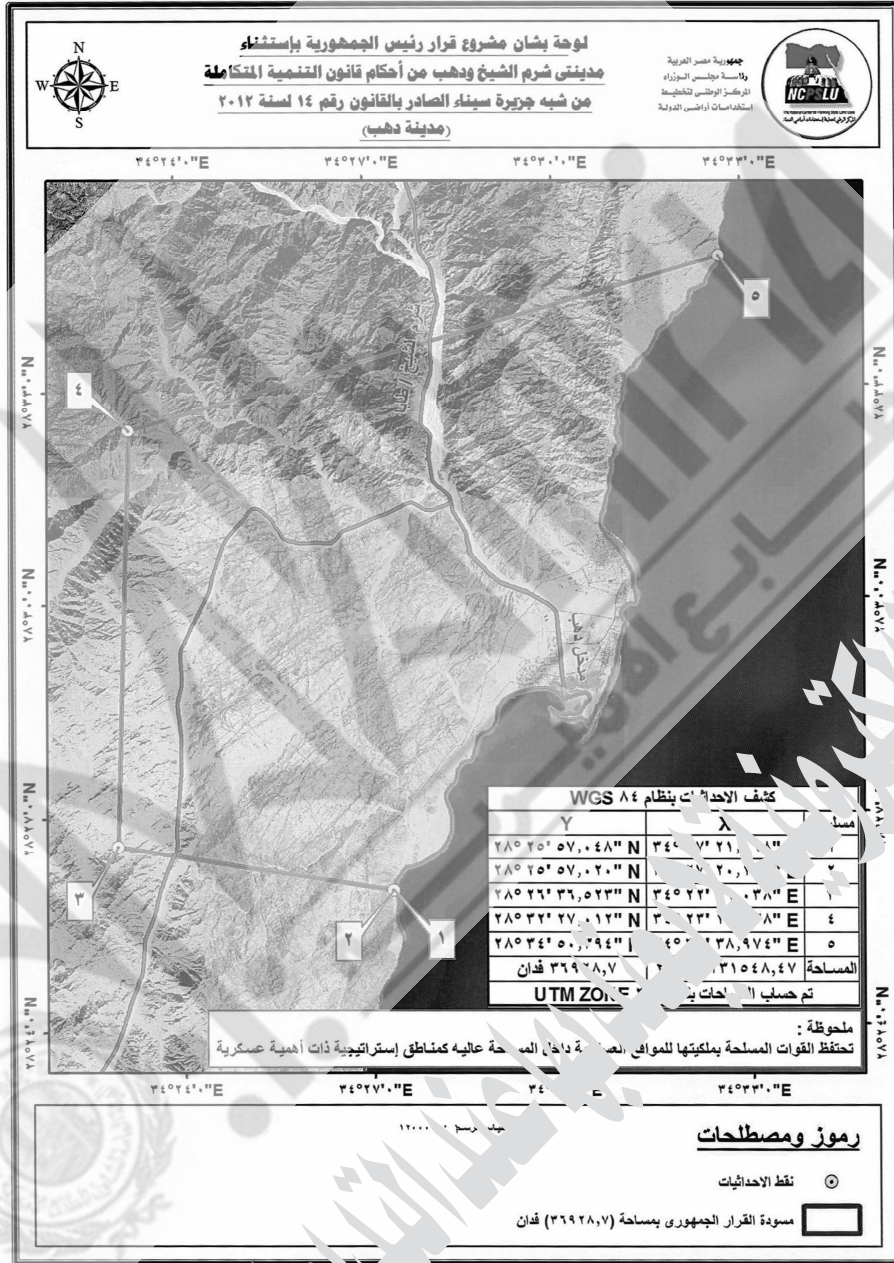
الطرف الأول

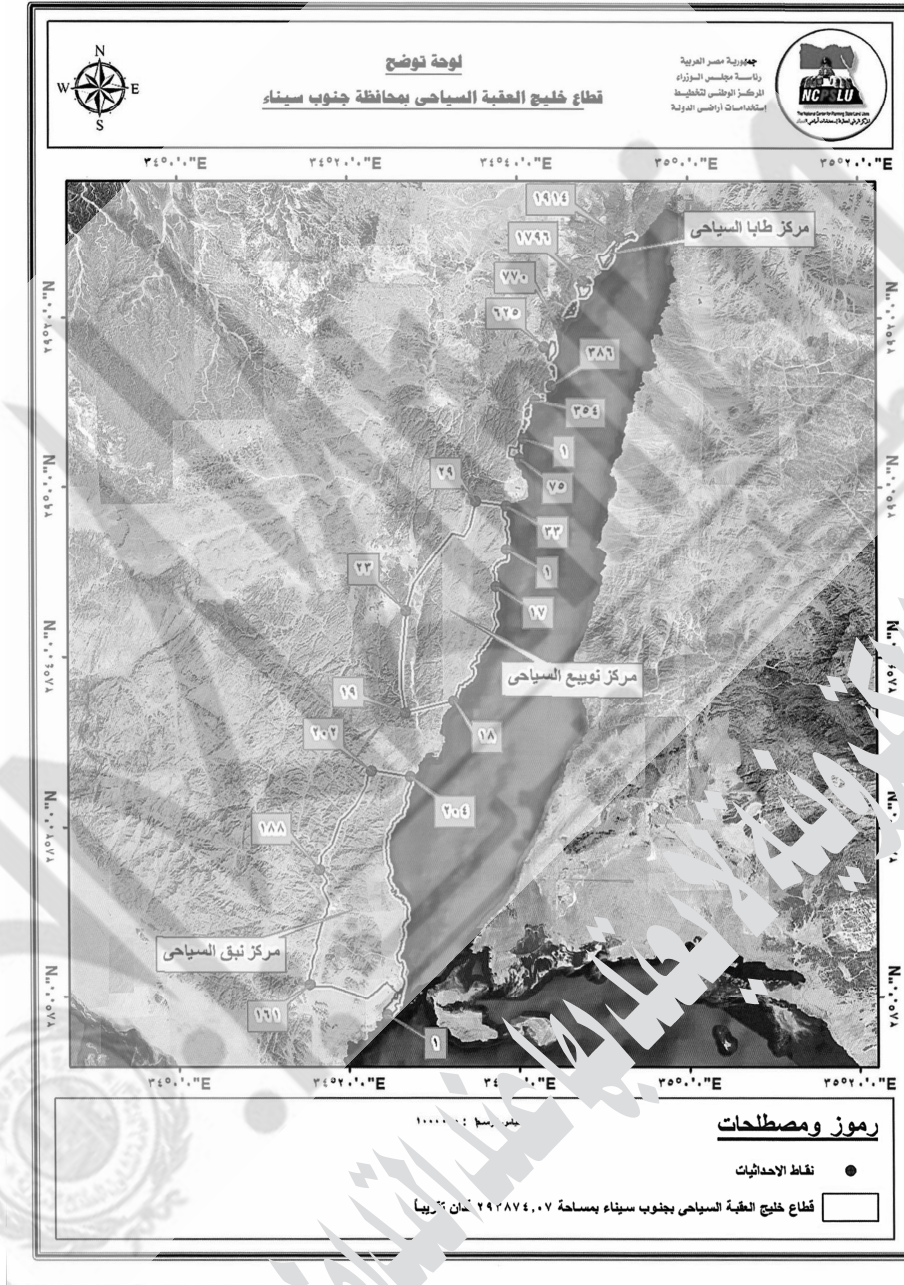
.....	الاسم:	.....	الاسم:
.....	الصفة:	.....	الصفة:
.....	التوقيع:	.....	التوقيع:
.....	التاريخ:	.....	التاريخ:



محور الكفاية لإيطاليا عند التناول







كشف إحداثيات قطاع خليج العقبية السياحي بنظام WGS ٨٤				
المسلسل	رقم النقطة	اسم المركز السياحي	X	Y
١	١	مركز نيق السياحي	٣٤٥٢٤'٢٩,١٦"	٢٧٥٥٧'٤٤,٨٩"
٢	١٦١	مركز نيق السياحي	٣٤٥١٥'٢٨,٧٥"	٢٨٥٠١'٢٦,١٦"
٣	١٨٨	مركز نيق السياحي	٣٤٥١٦'٤١,٠١"	٢٨٥١٤'٥٦,٢٩"
٤	٢٠٢	مركز نيق السياحي	٣٤٥٢٢'٤٥,١٦"	٢٨٥٢٦'٣٥,٣٧"
٥	٢٠٤	مركز نيق السياحي	٣٤٥٢٧'٢١,٢٤"	٢٨٥٢٥'٥٥,٨٧"
٦	١	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٣٨'٤٥,٨٧"	٢٨٥٥٢'٣٦,٠٥"
٧	١٧	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٣٧'٢٨,١٩"	٢٨٥٤٨'١٣,٨٠"
٨	١٨	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٣٢'٢٨,٥١"	٢٨٥٣٤'٤٧,٧٤"
٩	١٩	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٢٦'٤٦,٥٣"	٢٨٥٣٣'٢١,٠٧"
١٠	٢٣	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٢٦'٥٣,٢٩"	٢٨٥٤٥'٢٣,٨٧"
١١	٢٩	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٣٥'٠٥,٢٤"	٢٨٥٥٨'١٣,٣٧"
١٢	٣٢	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٣٨'٤٦,٧٢"	٢٨٥٥٧'٤٢,٦٧"
١٣	٣٣	مركز نوبيع السياحي	٣٤٥٣٨'٤٦,٧٠"	٢٨٥٥٧'٤٢,٦٦"
١٤	١	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٠'٤٦,٥١"	٢٩٥٠٥'٣٣,٥٨"
١٥	٧٠	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٠'١٨,١٢"	٢٩٥٠٣'١٤,٩٥"
١٦	٢٦	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٢'١٠,٨٣"	٢٩٥١٠'١١,٥٦"
١٧	٣٥٤	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٢'١٠,٨٣"	٢٩٥١٠'١١,٥٦"
١٨	٣٨٦	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٤'٠١,٢٧"	٢٩٥١١'٥٥,١٤"
١٩	٦٢٥	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٣'١٦,٨٤"	٢٩٥١٦'٢٩,٢٥"
٢٠	٧٧٠	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٤'٥٣,٠٦"	٢٩٥١٩'٠٧,٦٤"
٢١	١٧٩٦	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٧'٤٨,٠٧"	٢٩٥٢٤'١٨,٧٤"
٢٢	١٩١٤	مركز طابا السياحي	٣٤٥٤٧'٠٥,٦٠"	٢٩٥٢٩'٣٠,٩٢"
إجمالي مساحة قطاع خليج العقبية السياحي بجنوب سيناء		٢م ١٢٣٥ ١٥٩٢٠	٢٩٣٨٧٤,٠٧ فدان تقريباً	
الإحداثيات بالكامل لدى المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة وتجزئة رئيسي و مكمل من وصف الخريطة				