

# دليل مهندس المباني

## الجزء الأول

### الدليل الإداري

- الضرائب - التأمينات - المناقصات - الشركات
- الأمانة التنفيذية لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار ونماذج عقود تأسيس الشركات طبقاً لهذا القانون
- النواحي الإدارية للمهندسين

مهندس استشاري  
حسين محمد جمعة



قال رسول الله صلي الله عليه وسلم  
**﴿اطلبوا العلم من المهد إلى اللحد﴾**  
صدق رسول الله



## إهداء

إلى كل من ترك البصمة  
وزرع الحب لنمو وارتقاء العلم

م.أ. حسين محمد جمعة



## مقدمة الكتاب

- النواحي الإدارية والقانونية في المجال الهندسي أصبحت لا تقل أهمية عن النواحي الفنية والهندسية بالنسبة للمهندس المفاوض أو المشرف أو الاستشاري ... لأن هذه النواحي الإدارية والقانونية مرتبطة ارتباط وثيق بعمل المهندس ...
- وقد واجه كثيرا منا هذه المواضيع في بداية تخرجه ... فقد يسألك أحد أقاربك أو أصدقائك ... ماذا أفعل في قرار التكتيس أو إزالة دور من العقار ... أو يسألك كمهندس في نزاع بين مالك ومستأجر أيا كان هذا النزاع سواء عن القيمة المناسبة للإيجار أو البيع ... أو تعديل قام به المستأجر ... أو أن المالك يشرع في تعليه العقار دون مراعاة للنواحي الإدارية وبدون رخصة من الحي ...
- أو إن أحد الملاك يخطط لاستخراج قرار هدم لعقاره لوجود بعض العيوب ولنزاع قائم بين مالك ومستأجر ... أو مالك عقار وملاك الشقق الكائنة بنفس العقار ... ومطلوب التنسيق بين المحامي والمهندس لإعطاء الحق لمستحقه ...
- وفي هذه الحالات تكون مسئولية المهندس أو لا تجاه الله سبحانه وتعالى ثم ضميره ثم الجهات الإدارية والقضائية المختصة.
- نقطة ثانية هو موضوع التحكيم في النزاعات التي تنشأ بين الشركات المنفذة والجهات المالكة ... أو بين المهندس ومقاوله ... أو بين المهندس الاستشاري والمالك ...
- نقطة ثالثة هو موضوع تحديد حالة المنشآت وتحديد صلاحيتها ... كيفية القيام بها وكيفية صياغتها فنيا وإداريا ... وكيفية التعامل مع الجهات الإدارية بخصوصها وكيفية عمل التقارير واعتمادها من نقابة المهندسين ...





- وشروط النقابة للاعتماد ... وكيفية الحصول علي السجل الهندسي ... للمهندس أو للمكاتب الهندسية ... وكيفية الحصول علي استشاري ... والمجالات المتاحة سواء في القسم الإنشائي أو المعماري.
- كل هذه الموضوعات وغيرها رأيت من واجبي أن أثري بها المكتبة الهندسية العربية ... وأضع خبرتي وحصيلة معلوماتي تحت تصرف أبنائي وزملائي وأساتذتي ... حتى يستفيدوا جميعا من هذه المعلومات ... حتى تكون لديهم الخبرة الإدارية والقانونية اللازمة لمواكبة تطور العصر ...
- وبعد نجاح كتاب دليل مهندس المباني الذي صدر منذ أكثر من ١٣ عام فقد قمت بإعادة طبعه وتنقيحه مع بعض الإضافات الهامة وذلك في جزأين الجزء الأول (الدليل الإداري) الذي بين أيديكم والجزء الثاني هو (الدليل الفني) وهو مكمل لهذا الجزء ... بجانب أن هناك كتاب آخر هو كتاب إداريات المهندسين الذي يشمل معلومات هامة عن الاتحاد المصري للتشييد والبناء ونقابة المهندسين.
- وارحب في هذا الصدد بأي استفسارات أو تعامل مع جميع الأخوة المهندسين للنهوض بمهنة الهندسة ولرفعة شأن بلدي ...

والله ولي التوفيق..

م.إ / حسين جمعة

٢٠٠٥







## الباب الأول

### الضرائب - التأمينات

### المناقصات - الشركات

- ١-١ مقدمة الباب الأول
- ٢-١ نموذج إقرار ضريبي
- ٣-١ جداول التأمينات والمناقصات والعقود
- ٤-١ العطاءات والمناقصات والعقود.
- ٥-١ عقد مقاوله.
- ٦-١ القيد في السجل التجاري.
- ٧-١ سجل الوكلاء التجاريين.
- ٨-١ الاشتراك في الاتحاد المصري للتشييد والبناء
- ٩-١ الضرائب.
- ١٠-١ الشركات
- ١١-١ نموذج عقد شركة تضامن
- ١٢-١ شركة توصية بسيطة.
- ١٣-١ شركات المحاصة.
- ١٤-١ شركات المساهمة
- ١٥-١ شركات التوصية بالأسهم.
- ١٦-١ شركات ذات المسؤولية المحدودة.



## **الباب الأول**

### **الضرائب - التأمينات**

### **المناقصات - الشركات**

#### **١-١ مقدمة الباب الأول :-**

الضرائب والتأمينات والعقود والمناقصات والعطاءات والشركات كلها من الموضوعات الإدارية الحيوية للمهندس الناجح سواء كان هذا المهندس مقاول أو يعمل بشركة أو استشاري أو رجل أعمال.

وتعهد الشركات والمكاتب إلى ذوي الخبرة والتخصص في هذه المجالات ولكن على المهندس أن يكون عنده الحد الأدنى من المعلومات الذي يؤهله لعمل حسابات هذه الأمور في عمله كحساب الضرائب والتأمينات عند دخول مناقصة معينة فكل بند من بنود المقاولات نسبة مختلفة التأمينات وقد تصل إلى عشرة أضعاف في بعض البنود كما سيلي شرحه بالباب ببعض البنود ويدفع لها ١,٨ % والآخر يدفع له ١٨ %.

والضرائب أيضا يجب أن يجب أن تكون مأخوذة في الحسبان عند دراسة أي عملية معنى ذلك أن هذه الأمور الإدارية هامة جدا بالنسبة لأي مهندس ويجب أن تأخذ من عنايته الدراسة الكافية التي تؤهله أن يبت في أي مشروع أو مقولة أو مناقصة والشركات وأنواعها ودورها والكيان القانوني والإداري لها وشخصياتها الاعتبارية ومسئوليتها تجاه أصحابها وموظفيها وعمالها والضرائب والتأمينات الخاصة بها...

كل هذه الموضوعات يجب على المهندس الناجح ورجل الأعمال والاستشاري أن يكون ملما بها إماما كافيا وكلما تعمق فيها كلما كان أفضل مع عدم الإخلال بدور ذوي الخبرة في هذه الأمور من محاسبين أو محامين وأسأل الله أن أكون وفق في هذا الباب في إعطاء صورة مختصرة ومفيدة لزملائي وأساتذتي وأبنائي تفيدهم في عملهم.

**١-٢ نموذج ضريبة موحدة :-**

بيانات تملأ بمعرفة الأمورية
وارد رقم :... بتاريخ / / ٢٠٠٠ توقيع كاتب الوارد .....
الضريبة : ..... مليم ..... جنيه توقيع أمورية الحصر.....
قيد بطاقة الإقرار رقم ..... توقيع الكاتب .....
قيد بطاقة الحساب الجاري ..... بتاريخ / / ٢٠٠٠
توقيع كاتب البطاقة رقم (٥)

وزارة المالية  
مصلحة الضرائب  
مأمورية  
شارع  
الرجاء دائما ذكر رقم ملفك

**إقرار عن الأرباح التجارية والصناعية غير المؤيدة بحسابات**

عن الإثني عشر شهرا من سنة ٢٠٠٠ إلى سنة ٢٠٠٠

١- اسم ولقب صاحب الإقرار.

٢- نوع المنشأة (فردية - شركات تضامن - شركة توصية)

٣- عنوان المنشأة.

٤- عنوان السكن.

٥- نوع النشاط.

٦- مركز إدارة المنشأة أو مقر محلها الرئيسي.



## بيان الأمكنة التي يزاول فيها صاحب الإقرار أعماله

م	عنوان وصف المكان	اسم المالك	الغرض المستغل فيه المكان

السيد مأمورية الضرائب

إقرار لسيادتكم أنني ليس لدي حسابات منتظمة تمكني من معرفة مقدار أرباحي لذلك فأني أقدر أرباحي عن المدة المبينة بعالية بمبلغ .... مليم ..... جنيته (فقط وقدره ...)  
حسب البيانات الموضحة في ظهر هذا النموذج.  
تحرير في سنة ..... ٢٠٠

الإمضاء

### ملاحظات:-

- ١- يحزر كل شريك متضامن في الشركات التي ليس لها حسابات منتظمة إقرار مستقلا.
- ٢- يقصد بالأمكنة كافة النشاط الرئيسي متضمنا أرباح وبيانات كافة أوجه نشاطه كما يلتزم بأخطار المأمورية التابع لها كل نشاط أو فرع بأنه قدم إقراره الضريبي عنه إلى مأمورية المركز الرئيسي مع بيان هذه المأمورية.

## بيانات الإقرار بالأرباح التجارية والصناعية

عن السنة من ٢٠٠ إلى ٢٠٠

مليم	جنيه	مليم	جنيه
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...
.....	...	.....	...

مقدار رأسمال المنشأة في أول السنة

قيمة المبيعات أو الإيرادات اليومية بالجنيئات

أيام العمل في السنة

قيمة المبيعات أو الإيرادات

إجمالي الربح السنوي بالجنيئات

المصروفات وأنواعها:

١- الإيجار

٢- أجور ومرتبآت

٣- نور ومياه

٤- تليفونات

٥- إستهلاكات

٦- التبرعات المدفوعة للهيئات العامة والحكومة

٧- التبرعات للهيئات الخيرية والمؤسسات الاجتماعية ودور العلم والمستشفيات

الخاضعة لإشراف الحكومة (لا يتجاوز مقدارها ٧ % من صافي الربح)

٨- أية مصروفات أخرى (كأقساط التأمين الاجتماعي)

صافي الربح

يخصم الأعباء العائلية

(٧٣٠ جنيه للأعزب و ٨٤٠ جنيه للمتزوج ولا يعول أو متزوج ويعول ٩٦٠ جنيه)

الصافي للخاضع للضريبة

الضريبة المستحقة

يخصم ما سبق تسديده بالخصم والإضافة والتحصيل تحت حساب الضريبة الباقي

الواجب سداده في مهلة تقديم الإقرار.

تحرير في / / ٢٠٠

توقيع الممول

١- سعر الضريبة

٢٠ % على ١٠٠٠ جنيه الأولى

٢٣ % على ١٥٠٠ جنيه التالية

٢٧ % على ٢٠٠٠ جنيه التالية

٣٢ % على ما يزيد عن ذلك

### ملحوظات :-

- تقدم الإقرارات الضريبية من تاريخ بدء النشاط حتى نهاية العام ثم تقدم بعد ذلك

سنويا من ١/١ حتى ١٢/٣١ على أن يتم تقديم الإقرار الضريبي قبل ٣/٣١.

- بالنسبة للشركات التي يزيد رأس المال بها عن ١٠٠٠٠٠ فقط عشرة آلاف جنيه

يجب أن تمسك لها دفاتر منتظمة تحت إشراف محاسب قانوني معتمد الذي يعد

الميزانيات السنوية ويقدمها لمصلحة الضرائب بنفس المواعيد والنظام الموضح في

البند السابق.

- يلاحظ أنه عند ورود نموذج ١٨ من مصلحة الضرائب يجب عند الرغبة في الاعتراض ليه يتم ذلك من خلال شهر من تاريخ ورود هذا النموذج ... وبعد ذلك تقوم مأمورية الضرائب بإرسال نموذج ١٩ في حالة الرغبة في الاعتراض عليه يكون ذلك أيضا من خلال شهر من تاريخ استلامه ... وبعد ذلك يأتي دور لجان الطعن الداخلية والتي يفضل أن تسوى بها موضوع الضرائب وإلا سيكون القرار للمحكمة.

- هذه المعلومات والنماذج وقيمة الأعباء العائلية قابلة للتغيير بعد صدور قانون الضرائب الجديد الذي تم الموافقة عليه من مجلس الشورى وجاري مناقشته بمجلس الشعب تمهيدا لصدور القرار الخاص به ... وذلك عند طبع هذا الكتاب.

**٣-١ جداول التأمينات الاجتماعية****جداول ببيان المهن الرئيسية**

- نجار	- مبلط
- حداد	- عامل خرسانة
- براد	- عامل حفر آبار
- كهربائي	- عامل زجاج
- سباك صحي	- عامل تشغيل ماكينات ومعدات
- نقاش	
- عامل وضع طبقات عازلة	
- سائق معدات ميكانيكية	

تحدد الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية بالاشتراك مع وزارة القوى العاملة والتدريب الأعمال التي تدرج تحت المهن المشار إليها.

١- يتحدد أجر اشتراك العامل طبقاً لمستوى مهارته.

٢- تحدد وزارة القوى العاملة والتدريب مستوى المهارة المنصوص عليه بهذا الجدول.

٣- يعتبر مستوى مهارة العامل "محدودة المهارة" إذا كانت مهنته لم يحددها مستوى.

## جدول بتحديد نسب الأجور ونسبة التأمينات لأعمال المختلفة

### ١ - أعمال التشييد والبناء

أولا : المباني العامة المخصصة للمرافق العامة :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	الأعمال المتكاملة - توريد ومصنعيه
١٤٤ %	٨ %	١- المباني العامة الضخمة باستعمال المعدات الميكانيكية مثل : الفنادق والمستشفيات. أ- مع التجهيز.
١,٨ %	١٠ %	ب- بدون تجهيز.
٢,١٦ %	١٢ %	٢- المباني العامة المتوسطة باستعمال المعدات الميكانيكية مثل : المخازن - المدارس وما في مستواها.
٢,١٦ %	١٢ %	٣- مباني المصانع والمحطات بأنواعها المختلفة.

ثانيا : المباني السكنية :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	الأعمال المتكاملة - توريد ومصنعيه
١,٤٤%	٨%	١- المباني السكنية سابقة التجهيز.
١,٨%	١٠%	٢- فاخر (لوكس).
٢,١٦%	١٢%	٣- فوق المتوسط.
٢,٥٢%	١٤%	٤- المتوسط.
٢,٨٨%	١٦%	٥- الاقتصادي.
٣,٦%	٢٠%	٦- مباني خفيفة غير سكنية مثل : الأسوار - القواطيع والأعمال المشابهة.

ثالثًا : الأعمال غير المتكاملة (أي المتعلقة بأحد بنود العملية) :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجر	الأعمال غير المتكاملة - توريد ومصنعية
١٠,٨%	٦٠%	١- الأعمال الترابية تشغيل عمال (حفر - ردم - تسوية)
٣,٦%	٢٠%	٢- الأعمال الترابية تشغيل معدات (حفر-ردم- تسوية)
١,٨%	١٠%	٣- أساسات ميكانيكية
١,٨%	١٠%	٤- جسات ميكانيكية
١,٨%	١٠%	٥- أعمال مساحية
٠,٣٦%	٢%	٦- الإشراف الفني على أعمال التنفيذ
٢,٥٢%	١٤%	٧- خرسانة مسلحة
١,٨%	١٠%	٨- خرسانة عادية
٣,٠٦%	١٧%	٩- أعمال البناء
١,٨%	١٠%	١٠- أعمال الطبقات العازلة بأنواعها
٧,٢%	٤٠%	١١- أعمال البياض
٣,٦%	٢٠%	١٢- أعمال البلاط والكسوات
٣,٦%	٢٠%	١٣- الأعمال الصحية
٣,٦%	٢٠%	١٤- أعمال الكهرباء
		١٥- أعمال الدهانات
٧,٢%	٤٠%	أ- يدوي
٥,٤%	٣٠%	ب-معدات
٢,٧%	١٥%	١٦- أعمال النجارة
		١٧- أعمال معدنية
		مثل : الكريتال - الهياكل المعدنية والجمالونات - الألومنيوم مع التوريد.
٢,٧%	١٥%	بدون توريد.
٦,٣%	٣٥%	



تابع الأعمال غير المتكاملة (أي المتعلقة بأحد بنود العملية) :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجر	الأعمال غير المتكاملة - توريد ومصنعية
		١٨- أعمال شبكات التغذية والصراف أ- مع توريد المواسير ب- بدون توريد المواسير ١٩- أعمال تجهيز وإحلال وتجديد : مثل البنوك - المكاتب السياحية - صالات الكمبيوتر ٢٠- أعمال الترميمات والصيانة والتحسينات

رابعا : أعمال المصنعيات والتركيبات :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجر	أعمال المصنعيات والتركيبات
١١,٧%	٦٥%	أعمال المصنعيات والتركيبات بدون توريد

٢ - أعمال الشبكات العامة

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجر	نوع الأعمال
		أعمال الشبكات العامة : مثل : مياه الشرب - الصراف الصحي والمغطي - الري بالرش والتقطيع - التليفونات - الكهرباء : أ- مع توريد مكونات الشبكة. ب- بدون توريد.
٢,٧%	١٥%	
٦,٣%	٣٥%	

## ٣- قطاع الري

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	أعمال متكاملة - توريد ومصنعيه
١٠,٨%	٦٠%	١- أعمال ترابية لتطهير أو ترميم أو توسيع، إنشاء الترع والمصارف وأعمال نزع الحشائش : أ- يدوي.
٣,٦%	٢٠%	ب- بمعدات.
٤,٥%	٢٥%	٢- أعمال التكسيات بالأحجار للجسور والبيارات. ٣- أعمال الستائر المعدنية :
١,٨%	١٠%	أ- توريد ودق.
٥,٤%	٣٠%	ب- دق فقط بدون توريد ستائر.
٤,٥%	٢٥%	٤- أعمال صناعية علي مجاري الري والصرف لإنشاء أفمام ومصبات وحجوزات وهدارات وسحارات وبدالات.
٣,٦%	٢٠%	٥- أعمال إنشاء الكباري الملاحية بالقناطر والأهوسة.
٢,٧%	١٥%	٦- عمليات دق الآبار : أ- مع توريد المواسير.
٦,٣%	٣٥%	ب- بدون توريد المواسير.

## ٢- أعمال الطرق البرية والمائية

أولاً : أعمال متكاملة توريد ومصنعيه :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجرور	الأعمال المتكاملة - توريد ومصنعيه
%١٠,٨	%٦٠	- الأعمال الترابية :-
%١,٨	%١٠	أ- تشغيل عمال.
		ب- تشغيل معدات ثقيلة.
		- أعمال تكسير الأحجار :-
%١٠,٨	%٦٠	أ- تشغيل عمال.
%٥,٤	%٣٠	ب- تشغيل كسارات.
		- إنشاء ورصف الطرق :-
%٢,٧	%١٥	أ- إنشاء طبقة الأساس.
%٢,٧	%١٥	ب- أعمال إنشاء طبقات الرصف الإسفلتية.
		ج- أعمال إنشاء طبقات الرصف الأسمنتية :
%٣,٦	%٢٠	١- بمعدات.
%٧,٢	%٤٠	٢- يدوي.
		- الأعمال الصناعية :-
%٢,٥	%٢٥	أ- بوابخ وكباري صغيرة.
%٣,٦	%٢٠	ب- كباري علي النيل والمجاري المائية.
%٣,٧	%١٥	ج- كباري حديدية أو خرسانية سابقة التجهيز.
%٥,٤	%٣٠	- تركيب علامات إرشادية علي الطرق.
%٣,٦	%٢٠	- البردورات والأرصفة.
		✓ مصنعية فقط :-
		١- مصنعية إنشاء ورصف الطرق :
%٢,٥	%٢٥	أ- معدات ثقيلة.
%٩	%٥٠	ب- يدوي.

٥- أعمال الميكانيكا والكهرباء

أعمال متكاملة :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	نوع العملية
		١- الأعمال الميكانيكية والكهربائية :-
٠,٩%	٥%	أ- مع التوريد.
٢,٥%	٢٥%	ب- بدون توريد.
		٢- أعمال وتركيبات الأجهزة الدقيقة والمعدات الإلكترونية والحاسبات ونظم الاتصالات السلكية واللاسلكية والأجهزة الطبية وأجهزة القياس والتحكم :-
٠,٥٤%	٣%	أ- مع التوريد.
٢,٥%	٢٥%	ب- بدون توريد.

## ٦- قطاع البترول

أولاً : أعمال متكاملة :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجر	نوع العملية
٠,٩%	٥%	١- أعمال المساحة البحرية وجسات التربة البحرية. ٢- مد خطوط المواسير البرية : أ- داخل المدن :
١,٨%	١٠%	مع التوريد.
٣,٦%	٢٠%	بدون توريد.
٠,٩%	٥%	ب- خارج المدن :
١,٥%	١٠%	مع التوريد. بدون التوريد.
٠,٥٤%	٣%	٣- مد خطوط المواسير البحرية : مع التوريد.
٠,٩%	٥%	بدون توريد.
٠,٥٤%	٣%	٤- إنشاء المصدات البحرية ومكوناتها : مع التوريد.
١,٤٤%	٨%	بدون توريد.
٠,٥٤%	٣%	نقل إلى موقع التركيب.
٠,٥٤%	٣%	تركيب بالموقع.
٢,٧%	١٥%	٥- إنشاء المستودعات والصهاريج شاملة التصنيع بالموقع: مع التوريد.
٦,٣%	٣٥%	بدون توريد.
٠,١٨%	١%	٦- خدمات التأجير والتشغيل المتكاملة لأجهزة ومعدات وأدوات حفر الآبار، وخدمات استكمال الآبار وصيانتها.
٠,٣٦%	٢%	٧- خدمات التأجير والتشغيل المتكاملة الأخرى.

ثانيا : أعمال غير متكاملة :-

قيمة تأمينات للأعمال	نسبة الأجور	نوع العملية
١,٨%	١٠%	١- عزل وتغليف المواسير البترولية :- مع التوريد.
١,٧%	١٥%	بدون توريد.
٣,٦%	٢٠%	٢- المراسمة والدهانات للأسطح المعدنية : مع التوريد
٦,٣%	٣٥%	بدون توريد.
٣,٦%	٢٠%	٣- أعمال تنظيف المستودعات وأوعية الضغط والأبراج.
٢,٧%	١٥%	٤- إزالة الغام وتفجير صخور.
١,٩%	١٠%	٥- خدمات فنية لتشغيل أو صيانة المعدات بالمواقع.

٧- أعمال النقل

أولاً : توريد ونقل مواد البناء :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	عمليات توريد ونقل مواد البناء
١,٨%	١٠%	١- الرمال والأتربة.
١,٢٦%	٧%	٢- الزلط أو تربة زلطية.
١,٢٦%	٧%	٣- أحجار بأنواعها.

ثانياً : النقل بالسيارات :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	عمليات نقل وتحميل وتفريغ
١,٨%	١٠%	١- النقل والتحميل والتفريغ (تشغيل عمال).
١,٢٦%	٧%	٢- النقل والتفريغ (تشغيل أوناش).

ثالثاً : التحميل والتفريغ :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	عمليات التحميل والتفريغ فقط
١١,٧%	٦٥%	١- تحميل وتفريغ - فرز - تستيف - شيالة :
٣,٦%	٢٠%	٢- تشغيل عمال.
		٣- تشغيل بالمعدات.

## ٨- أعمال المحاجر والملاحات :-

قيمة التأمينات للأعمال	نسبة الأجور	نوع العملية
٣٩,٦%	٢٢٠% من القيمة الايجارية السنوية.	١- المحاجر المستغلة عن طريق الإيجار :- أ- محاجر رمال الغبار والرمال البيضاء ورمال المرشحات والزلط والتربة الزلطية والطفلة والجبس.
٥٩,٤%	٣٣٠% من القيمة الايجارية السنوية للمحجر.	ب- محاجر الحجر الجيري والرملي والحجر الجيري الصلب والدولوميت والرخام والبازلت والأبستر وأحجار الزينة.
٢٠٠,٨%	٢٢٠% من القيمة الايجارية.	ج- الملاحات.
	٦٥ قرشا عن كل ٢م يستخلص من المحجر.	٢- المحاجر المستغلة عن طريق تصاريح الإدارة.

## ملاحظات :-

- ١- نسب الأجور الواردة بالجدول خاصة بالعمالة المصرية المؤقتة المحدد منها بالجدول رقم ١ المرفق.
- ٢- نسب الأجور الواردة بجدول أعمال النقل والخاصة بتوريد البناء خاصة بعمليات التوريد فقط دون المصنعية.



## ١-٢ العطاءات والمناقصات والعقود

### □ الغرض من العقد :-

المطلوب تقديم عطاءات عن تنفيذ الأعمال المبنية تفصيلا بالرسومات التنفيذية والشروط ومواصفات الفنية وقائمة الكميات والجداول المرفقة لوضع فئات أسعار العطاء علي أساسها مراعاة أن قرارات لجان أسس التصميم وشروط التنفيذ المعتمدة من السيد وزير الإسكان، ومواصفات الهيئة المصرية للتوحيد القياسي تعتبر أساسا لكل ما لم ينص عليه في هذه المستندات، وذلك الأعمال المطلوبة والمواد المتعلقة بتنفيذها أو المواصفات القياسية المعتمدة في الدول المصنعة المواد بشرط أن يقدم المقاول شهادة اختبار معتمدة، كما يجوز التقدم بعطاءات مرادفة عن كل بعض الأعمال المطلوب تنفيذها، والتي يشترط أن تساير التطور العلمي الحديث وعلي أن يكون معها كافة الرسومات ومواصفات والكتالوجات والبيانات اللازمة لتوضيح العمل المقترح كامل من كافة نواحيه وللاستشاري الحق في قبولها أو رفضها دون إبداء الأسباب.

### □ لغة العقد وتفسيره :-

أ- تكون اللغة العربية هي المعتمدة في تحرير وتفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية.

ب- يجوز تحرير العطاء بلغة أجنبية إذا كان مقدا من مقاول أجنبي أو مقاول مقيم في خارج جمهورية مصر العربية علي أن يكون مصحوبا بترجمة عربية علي نفقته.

ج- تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية ومع ذلك فيجوز للمقاول استعمال إحدى اللغات الأجنبية مع ترجمتها علي نفقته إلى اللغة العربية.

د- وفي جميع الأحوال التي يقع فيها نزاع بسبب وجود اختلاف أو لبس بين النسخة المحررة باللغة العربية وتلك المحررة بلغة أجنبية فيعول علي النسخة المحررة باللغة دون غيرها.

### □ مستندات المناقصة :-

تتكون مستندات المناقصة مما يأتي :-

- ١- الشروط العامة.
- ٢- قوائم الكميات وفئات الأسعار.
- ٣- الرسومات.
- ٤- المواصفات.
- ٥- التقرير الفني لأبحاث التربة في الحالات التي تقضي ذلك.

وتشكل هذه المستندات وحدة متكاملة بحيث يعتبر كل مستند منها كجزء لا يتجزأ من الآخر بحيث تتم وتفسر بعضها البعض.

وإذا ما تضمنت بنود قوائم الكميات وفئات الأسعار ما يخالف الرسومات أو المواصفات كانت العبرة بما هو وارد في قوائم الكميات ثم المواصفات.

### ❖ استيفاء المعلومات عن العطاء :-

- ١- علي مقدم العطاء - قبل تقديم عطاءه، وبالرغم من المعلومات التي يمكن أن تتضمنها مستندات المناقصة - أن يتحرى بنفسه وتحت مسئولية عن موقع العملية وطبيعة التربة وطرق المواصلات وكفايتها سواء في ذلك الطرق البرية أو المائية أو السكك الحديدية أو الخطوط الجوية، وليس علي الاستشاري ضمان صلاحية أي طريق من طرق المواصلات.

٢- علي مقدم العطاء التأكد من أن فئات الأسعار المقدمة منه كافية لتغطية كافة التزاماته لإتمام وصيانة الأعمال موضوع العقد. وليس له الحق في طلب زيادة أسعار عطاؤه لأي سبب كان باستثناء حالات الظروف الطارئة.

٣- إذا دخل مقدم العطاء أي شك أو غموض في معني أي مستندات المناقصة أو أي بيان آخر، فعليه أن يستوضح الاستشاري كتابة قبل تقديم عطاءه بمدة كافية، وعلي العموم فإن أي تقصير من مقدم العطاء في الحصول علي معلومات يمكن الاعتماد عليها في هذا الشأن أو بشأن أس مسائل أخرى، لا يعفي المقاول "الذي ترسو عليه المناقصة" من تحمل المخاطر والالتزامات أو من مسئولية إكمال الأعمال خلال المدة المحدودة وبالأسعار المدونة في العطاء، ويعتبر تقديم العطاء إقراراً من المقاول بمعاينة الموقع، استكمال كافة الدراسات التي تلزمه.

### ❖ استيفاء مستندات العطاء :-

علي مقدم العطاء الالتزام بجميع ما جاء بمستندات المناقصة والتوقيع علي كافة النماذج التي تشمل عليها واستيفاء قوائم الكميات وفئات الأسعار لبنود الأعمال المختلفة والتوقيع علي كل صفحة فيها.

ويجب أن يذكر سعر العطاء بالعملة المصرية "بالجنيه" رقماً وحروفاً باللغة العربية، ولا يجوز الكشط أو التعديل في العطاء، وكل تصحيح يتم التوقيع بجواره مع إعادة كتابة الأعداد بالأرقام عن الحروف فيعمل علي السعر المكتوب بالحروف ولا تقبل العطاءات المكتوبة بالقلم الرصاص، ولا يعتد بالعطاء المبني علي خفض نسبة مئوية من أقل عطاء يقدم في المناقصة، ويكون سعر الوحدة من كل صنف بحسب ما هو مدون بجدول الفئات كما أو عداً أو وزناً أو مقاساً أو غير ذلك دون تغيير أو تعديل في الوحدة.

وإذا سكت مقدم العطاء عن تحديد فئة بند من بنود الأعمال فالاستشاري الحق في أن يضع البند الذي سكت مقدم العطاء عن تحديد فئته، أعلى فئة لهذا البند في العطاءات المقامة في ذات المناقصة وذلك للمقارنة بينه وبين سائر العطاءات الأخرى، كما يعتبر أنه ارتضى المحاسبة علي أساس أقل فئة لهذا البند في العطاءات المقدمة دون أن يكون له حق المنازعة في ذلك.

وإذا رغب المقاول في تقديم مقترحات بديلة لأي بند من البنود فعليه أن يرسلها في كتاب يرافق عطاؤه مع الرسومات التفصيلية أو الكتالوجات علي أن يشير إلى هذا الكتاب في العطاء أو أن يرسل تلك المقترحات بعد ذلك بكتاب علي أن يصل قبل ميعاد فتح المظاريف.

#### ❖ معلومات عن مقدمي العطاءات :-

أ- علي مقدمي العطاءات الذين لم يسبق لهم التعامل مع الاستشاري في تنفيذ أعمال مماثلة للأعمال المطروحة في المناقصة، أن يرفقوا بعطاءاتهم بيان الخبرة السابقة موضحا به تاريخ ونوع وقيمة الأعمال المماثلة التي قاموا بتنفيذها لحساب الجهات الحكومية والهيئات العامة وشركات قطاع الأعمال خلال مدة أقصاها عشر سنوات سابقة لتاريخ تقديم العطاء بشرط أن يكون معتمدا من الجهات التي نفذت تلك الأعمال لحسابها.

أما إذا لم يسبق لهم القيام بأعمال من هذا القبيل مطلقا فعليهم أن يذكروا ذلك في كتاب يرافق العطاء، وأن يقدموا ما يثبت سابقة قيامهم بأعمال تشبه في نوعها الأعمال المطروحة في المناقصة مع البيان مواقعهم ومجموع قيمتها وتاريخ إقامتها وعليهم عمل التسهيلات اللازمة لمندوب الاستشاري لمعاينة تلك الأعمال إذا طلب ذلك.

ب- إذا كان العطاء مقدما من شركة يجب أن يرفق صورة من عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي مسجلة حسب الأصول القانونية، ومركزها المالي في البنوك، وكذلك المستندات المبنية لسلطة الوكلاء والمسؤولين والذين لهم حق توقيع العقد باسم الشركاء ومدى هذا الحق وفي إعطاء مخالصات باسم الشركة كما يجب تقديم نماذج من توقيعات الشركاء المفوضين وكل عطاء لا ترفق به هذه المستندات أو ترافق به مستندات غير مستوفاة يحق للاستشاري استبعاده.

وإذا كان العطاء مقدما من شركة أجنبية فعليها أن تتقدم باسم ممثلها الموكل عنها داخل جمهورية مصر العربية ويكون هذا التوكيل معتمدا من الجهات المختصة مع توضيح مدى الصلاحيات المخولة له، والاستشاري غير مسئول في مواجهة الغير عن صحة البيانات التي يقدمها ممثل الشركة مقدمة العطاء.

### ❖ المكاتبات والإخطارات :-

علي مقدمي العطاءات أن يبينوا عناوينهم بالعطاءات وتعتبر المكاتبات والإخطارات التي تبلغ علي هذه العناوين أو ترسل سواء بطريق البريد العادي أو البريد المسجل بعلم الوصول كأنها قد أعلنت إليهم أعلننا صحيحا.

وعليهم أن يخطروا الاستشاري عن كل تغير يحصل في عناوينهم ولا يلتزم الاستشاري بمراعاة أي تغير في تلك العناوين ما لم يخطر بذلك.

وفي حالة التقصير في التبليغ عن العناوين الجديدة فكل إخطار للمقاولين علي العناوين الأصلية يعتبر كأنه سلم إليهم فعلا.

### ❖ تقديم العطاءات :-

أ- يجب أن تقدم العطاءات علي أي نموذج العطاء المختوم بخاتم الاستشاري والمؤشر عليه برقم وتاريخ قسيمة تحصيل الثمن وكذا جداول الفئات المرفقة

بدفتر الشروط والبيت لا يجوز فصلها عنه مع مراعاة التوقيع علي جميع مستندات العطاء بما في ذلك جدول فئات الأسعار بعد استيفائه مع ختمه وتوضيح تاريخ تحرير العطاء، وبالنسبة لمقاولي القطاع الخاص يلزم بيان رقم السجل التجاري ورق البطاقة الضريبية.

ب- يجب أن يوضع العطاء داخل مظروف مغلق ومختوم بخاتم مقدم العطاء ويقدم طبقاً للنموذج الموضح في الملحق رقم (١).

ج- يودع العطاء المقدم في الصندوق الخاص بمقر الاستشاري أو يرسل بطريق البريد المسجل بحيث يصل قبل الساعة الثانية عشر ظهر اليوم المحدد لفتح المظاريف.

و علي مقدمي العطاءات أن يراعوا إرسال عطاءاتهم في وقت يسمح بوصول البريد المسجل قبل الميعاد المشار إليه بوقت كاف، ولا يلتفت إلى عطاء يصل بعد الميعاد المحدد مهما كان السبب في تأخير وصوله.

ومع ذلك يجوز للاستشاري بعد موافقة لجنة البت النظر في التجاوز عن التأخير في الحالات التي يرد فيها العطاء المرسل بطريق البريد قبل انتهاء لجنة فتح المظاريف من عملها إذا كان هذا العطاء في صالح رب العمل، أما إذا ورد العطاء بعد انفضاض لجنة فتح المظاريف فلا يلتفت إليه أصلاً، ولا يجوز قبوله.

د- لا يجوز قبول أي عطاء أو تعديل في عطاء بالرفق، سواء كان هذا التعديل بالزيادة أو بالنقص حتى لو وصلت البرقية للاستشاري قبل ميعاد فتح المظاريف، ما لم يقدم تأييداً كتابياً بذلك من نفس المقال أو من وكيله المفوض قبل البدء في فتح المظاريف.

كما وأن الضمانات والمقترحات البديلة لأي بند من بنود قوائم الكميات التي تصل بعد فتح العطاءات لا يلتفت إليها.

هـ - يمكن لمقدم العطاءات أو لمندوبهم الحضور، وقت فتح المظاريف لسماع قيمة العطاءات المختلفة عند قراءتها.

و - يبقي العطاء قائماً لا يمكن سحبه لمدة خمسة وأربعين يوماً اعتباراً من التاريخ المحدد لموعد تقديم العطاءات، ويظل العطاء قائماً بعد هذا التاريخ ما لم يسحبه مقدمه.

ويكون للاستشاري الحق في أن يستبعد طبقاً لتقديره المطلق كل أو بعض العطاءات المرادفة التي تقدم إليه مهما قل السعر المقدم إليه عنها عن أسعار العطاءات الأصلية.

### ❖ التأمين المطالب للعطاء :-

ضماناً لجدية العطاءات المقدمة، يجب أن يقدم مع العطاء تأمين مؤقت يعادل ١% (واحد بالمائة) من المجموع الكلي لقيمة العطاء ولا يجوز لمقدمي العطاءات طلب خصم التأمين المطلوب مما قد يكون مستحقاً لهم قبل الاستشاري وقبل الغير.

وبعد البت في المناقصة ترد التأمينات المؤقتة إلى من لم ترسو عليه المناقصة ويخطر الاستشاري ممن رست عليه المناقصة بقبول عطاءه. ويتم التعاقد بمجرد إرسال هذه الأخطار. وزيادة التأمين إلى ٥% (خمسة بالمائة) من قيمة العقد كتأمين نهائي يحتفظ به لحين انتهاء سنة الضمان، وذلك ضماناً لتنفيذ الأعمال علي الوجه الأكمل ولمواجهة ما يستحق مقابل الجزاءات والتعويضات وغير ذلك، وإذا زادت قيمة الأعمال أثناء التنفيذ عن القيمة المتعاقد عليها فيستكمل التأمين إلى ما يوازي ٥% من القيمة بعد الزيادة.

## دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

ويجوز أن يكون التأمين نقداً أو بشيكات مقبولة الدفع مسحوبة علي أحد البنوك المعتمدة من الاستشاري أو بخطابات ضمان مقدمة من إحدى شركات التأمين المسجلة لمزاولة عملية الضمان في جمهورية مصر العربية.

ولا يدفع الاستشاري فوائد عن التأمينات المودعة لديه، وكل عطاء يقدم بدون تأمين يستبعد ولا يلتفت إليه.

ويجب أن تكون خطابات الضمان المقدمة كتأمين سارية المفعول لمدة تمتد إلى ما بعد مدة صلاحية العطاء بشهر علي الأقل.

وترد خطابات الضمان إلى البنوك الصادرة منها مع إخطار مقدميها بذلك، وذلك بالنسبة لمن لم ترسو عليهم المناقصة.

وإذا لم يتم من رست عليه المناقصة التأمين النهائي المذكور علي النحو الموضح عالية. في الوقت المحدد، فللاستشاري الحق المطلق في سحب قبوله لعطائه وإخطاره بذلك بكتاب موصى عليه دون حاجة إلى آذار أو إنذار أو الاتجاه إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء آخر بالإضافة إلى شطب اسمه من سجلات المكتب وإخطار الجهات المعنية بذلك. كما يكون للاستشاري في هذه الحالة الحق في أن ينفذ كل أو بعض الأعمال موضوع التعاقد علي حساب الراسي عليه المناقصة عن طريق أحد أصحاب العطاءات التالية أو بالاتفاق مع أحد المقاولين، بطريق الممارسة، أو طرحها في مناقصة جديدة وبمجرد سحي المكتب قبوله أو الشروع في تنفيذ كل أو بعض الأعمال علي حساب الراسي عليه المناقصة يصادر التأمين الابتدائي المدفوع أو يحصل قيمته نقداً من البنك الضامن بدون حاجة إلى إنذار أو الالتجاء إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء آخر وبدون ضرورة لإثبات الضرر وذلك تعويضات أخري نظير الأضرار التي تترتب علي إخلال المقاول بالتزامه بدفع التأمين النهائي.

### مسئوليات المقاول



## ١- موقع العمل :

### ❖ استلام الموقع وحيازته :

بمجرد إخطار المقاول بالبده في العمل، عليه استلام الموقع في الموعد الذي يحدده الاستشاري كتابة، ويعد محضرا بذلك يثبت فيه حالة الموقع وقيام المقاول بحيازته وتمكينه من مباشرة العمل وفقا للمدة المحددة بالعقد. وفي حالة عدم حضور المقاول أو مندوبة في التاريخ المحدد للاستلام فان هذا التاريخ يعتبر بالرغم من ذلك، موعدا لبده العمل.

### ❖ البرنامج الزمني تنفيذ الأعمال موضوع التعاقد :-

عيل المقاول بمجرد إخطاره بالبده في العمل التقدم للاستشاري ببرنامج زمني مفصل لمراحل العمل أخذا في الاعتبار المدة الإجمالية لنهوا الأعمال.

ويعتبر هذا البرنامج شرطا من شروط العقد، ويجب علي المقاول الالتزام الكامل به، وللاستشاري حق تعديل هذا البرنامج حسب ما يراه مناسبا وذلك بموجب إخطار كتابي يرسل للمقاول الذي عليه أن يلتزم بهذا التعديل دون وجه من المعارضة.

### ❖ المستندات المسلمة للمقاول :-

يقدم الاستشاري إلى المقاول - بالمجان - نسخة كاملة من مستندات العقد ترفق مع الأمر بالبده في العمل، ويتحمل المقاول بعد ذلك علي نفقته الخاصة مصاريف إعداد نسخ إضافية تلزمه لأداء عمله.

وعلي المقاول أن يحتفظ في موقع العمل بنسخة من الرسومات التنفيذية بحيث تكون معدة للاطلاع والاستعمال في الأوقات المناسبة من قبل الاستشاري أو ممثله أو أي شخص مخول من قبله.

ويحظر عليه طبع نسخ من تلك المستندات أو التصرف فيها بأي وجه من الوجوه.

### ❖ التخطيط والمناسيب :-

قبل البدء في تنفيذ أي جزء من الأعمال يجب عمل جلسات وأبحاث التربة التأكيدية طبقاً للقرار الوزاري رقم ١٠٩٧ لسنة ١٩٦٩ مع ربط هذه الأبحاث بميزانية شبكية للموقع وذلك علي نفقته الخاصة، وعليه عمل التخطيط بكل دقة بمعرفة مهندسة بحضور مهندس استشاري، والمقاول مسئول وحده عن القيام بجميع أعمال التخطيط وعن صحتها، وعليه مراجعة جميع الأبعاد المبنية علي الرسومات وهو مسئول عن صحة تنفيذ جميع البيانات التي بها علي الطبيعة واعتماد المهندس الاستشاري أو اشتراكه مع المقاول في عمل التخطيط الصحيح.

يعطي الاستشاري لمهندس المقاول منسوبا ثابتا أو (روبير) لكل عمل، وعلي المقاول تحقيق هذا المنسوب وإبلاغ مهندس استشاري بأي خطأ يعتقد وقوعه فيه والمقاول مسئول عن تحديد مناسيب سلسلة من المنسوب أو الروبير الأصلي المعطى له. ويلتزم المقاول بتقديم ميزانية شبكية للموقع يوقع عليها من مندوب الاستشاري والمقاول قبل البدء في العمل.

### ❖ توصيل المياه النقية لموقع العمل :-

يلتزم المقاول بتدبير المياه الصالحة للتشغيل وللشرب وفي حالة وجود شبكات مياه قريبة من المرفق العمومي، فإن علي المقاول أن يتولى إجراءات توصيل المياه من المرافق المرفق العمومي إلى العداد داخل الموقع علي حساب رب العمل وذلك بالأقطار المطلوبة بالتصميم. وعلي المقاول القيام بعمل التوصيلات الداخلية المؤقتة اللازمة للتشغيل علي نفقته الخاصة.

ويتحمل المقاول بقيمة استهلاك المياه لحين تسليم العملية تسليمًا ابتدائيًا.

### ❖ الحفر والخنادق :-

علي المقاول أن يحيط الحفر والخنادق القريبة من حركة مرور الجمهور باجر خشبي لأي حادث وتوضع عليها في الليل مصابيح حمراء تكون المسافة بين الواحد منها والآخر من المحور للمحور عشرة أمتار علي الأكثر للدلالة علي الخطر في تلك المنطقة، وفي النهار يقوم عليها الغفراء لحراستها.

### ❖ التسوير والإنارة والحراسة :-

علي المقاول أن يقوم علي نفقته الخاصة بعمل شدات خشبية بحد أدني ٢ متر حول المنشأة الجاري تنفيذها لمنع سقوط مواد البناء ولسلامة الجمهور، وعليه تقديم لوازم الإنارة والحراسة والمراقبة في الأوقات وفي الأماكن التي يحددها الاستشاري.

كما أنه ملزم باتباع كافة اللوائح والتعليمات التي تصدرها السلطات المختصة في المنطقة بهذا الشأن.

### ❖ مواد البناء الصالحة والمستخرجة من موقع العمل :-

جميع الركام الصغير (الرمل) والركام الكبير (الزلط) والأحجار وما يماثلها والتي يعثر عليها أثناء العمل بالموقع ويقرر الاستشاري صلاحيتها لأعمال البناء يلتزم المقاول باستعمالها ويحاسب طبقاً للسعر السوقي المناسب.

### ❖ المواد والأدوات اللازمة لتنفيذ الأعمال :-

علي المقاول تدبير جميع المون والأدوات - والآلات اللازمة لتنفيذ الأعمال موضوع التعاقد بمعرفته وتحت مسؤوليته وبالطريقة التي يراها، والاستشاري ليس ملزماً بتدبير شيء منها للمقاول بل يقتصر دور الاستشاري في هذا الشأن علي مجرد إعطاء خطابات توصية للجهات المعنية لصرف هذه المواد وذلك علي سبيل المساعدة فقط، وليس للمقاول أن يتخذ من تعذر حصوله علي شيء مما يلزمه للعمل أو من تأخير الجهات المعنية في صرف مواد البناء سبباً في المطالبة بتمهيد العملية أو زيادة الأسعار.

## ❖ الأدوات والمعدات والمنشآت المؤقتة بموقع العمل :-

جميع المواد والأدوات والمعدات والآلات التي تكون قد استحضرت بمعرفة المقاول إلى موقع العمل وكذا المنشآت المؤقتة بمعرفته تعتبر بمجرد وصولها أو إقامتها بمحل العمل ملكا للاستشاري لحين نهو الأعمال التي استحضرت من أجلها.

فإذا رفض ممثل الاستشاري بعضها أثناء سير العمل أو عند الاستلام المؤقت المشار إليه في المادة ٥٨ الواردة فيما بعد أو قرر كتابة عدم لزومها، تصبح بمجرد رفضها أو تقرير عدم لزومها أو بمجرد الاستلام المؤقت حسب الأحوال غير مملوكة للاستشاري وبذلك تعود ملكيتها للمقاول وله في هذا الوقت وليس قبل ذلك أن ينقلها من محل العمل أو الأرض المشار إليها وبشرط الحصول علي تصريح كتابي من الاستشاري أو ممثله بنقلها.

## □ تشوين المواد القابلة للتلف :-

علي المقاول تهيئه مكان صالح لتشوين المواد القابلة للتلف بفعل العوامل الجوية لوقيتها منها، بطريقة يوافق عليها المهندس الاستشاري وتحت مسؤولية المقاول.

## □ المحافظة علي الطرق والجسور :-

علي المقاول أن يتخذ كافة الوسائل والاحتياطات للحيلولة دون إصابة أي من الطرق العامة أو الجسور التي تتصل بالموقع أو تربطه بالطرق المؤدية إليه بأضرار أو أعطال ناشئة عن أعمال النقل أو حركة المرور التي سببها المقاول أو أي مقاول من الباطن التابعين له.

وعلي المقاول بوجه خاص أن يختار الطرق وينتقي العربات ويحدد ويوزع الحمولات بفرض أن أية حركة مرور غير عادية تنشأ بصورة حتمية علي نقل المعدات والمواد من الموقع واليه تصبح محدودة بالقدر الممكن والمناسب - لتلاقي الأضرار والأعطال التي قد تلحق بتلك الطرق والجسور.

ويتحمل المقاول كافة المسؤوليات والنفقات والرسوم اللازمة لتأمين طرق المرور الخاصة أو المؤقتة التي يحتاج إليها فيما يتعلق بالوصول إلى الموقع.

## □ السلطة المخولة للاستشاري لتغيير مواقع العمليات :-

للاستشاري كامل الحق في تغيير موقع أي عملية إلى موقع آخر بخلاف الموقع المحدد لها في العقد وذلك في حدود كيلو متر واحد، دون أن يكون للمقاول أي حق في الاعتراض علي التغيير، أو المطالبة بزيادة فئاته، أو صرف أي تعويض لهذا السبب، ما لم يثبت قيامه بتنفيذ بعض الأعمال بالمواقع الملغاة فيحاسب عنها بالتطبيق لفئاته، أما إذا زادت المسافة علي كيلو متر، وتبين للمقاول أن هذا التغيير سيكبدته مصاريف إضافية كان عليه أن يتقدم للاستشاري في ظرف أسبوع من تاريخ إخطاره كتابيا بالتغيير بما يثبت ذلك، وفي هذه الحالة تكون المحاسبة طبقا لأسعار بالمنطقة لما يزيد علي الكيلو متر.

## ٢- جهاز الإشراف علي التنفيذ الخاص بالاستشاري :-

### □ مكتب واستراحة لمهندسي الاستشاري وملاحظيه بموقع العمل :-

يقيم المقاول علي نفقته الخاصة، قبل الشروع في العمل مكتبا لمهندسي الاستشاري وملاحظيه بحد أدني غرفتين لا يقل مسطح كل غرفة منها عن ١٠م<sup>٢</sup> كافية الضوء، وبها شبابيك شمسية وزجاج وأرضيات من الخشب أو البلاط وسقف مزدوج به فراغ يتخلله الهواء وحوائط محكمة لا ينفذ الغبار منها، وتكون الغرف مدهونة بالزيت وتحتوي علي مكتب صغير ومنضدة رسم وأربعة كراسي ودولاب محكم لحفظ المستندات ويلحق به دورة مياه كاملة وينفذ جميعه بطريقة يوافق عليها الاستشاري.

وعلي المقاول صيانة جميع الأشياء المذكورة لتبقي في حالة جيدة طوال مدة تنفيذ المشروع.

علي المقاول أن يقيم أيضا استراحة لسكن مهندس الاستشاري وملاحظيه وذلك في مواقع العمليات التي تقع خارج مدينتي القاهرة الكبرى والإسكندرية وتتكون من صالة ودورة مياه وغرفتين إحداهما لنوم وجلس المهندس وتحتوي علي سرير

ودولاب ومنضدة وكريسيين وشماعة، والثانية لنوم وجلس الملاحظين وتحتوي علي دولاب واحد وأسرة بعدد الملاحظين ويتم ذلك كله علي نفقته وتحت مسؤوليته، وعليه تدبير نظافتها وإنارتها وإمدادها بالمياه علي نفقته كما يتحمل بقيمة استهلاك المياه والكهرباء.

ويجوز للمقاول بموافقة الاستشاري استئجار سكن مناسب وإعداده للغرض المتقدم.

وإذا لم يتم المقاول بإعداد المكتب أو السكن المنوه عنهما خلال ثلاثة أسابيع من تسليمه موقع العملية توقع عليه غرامة يومية قدرها خمسة جنيهات عن المكتب وعشرة جنيهات عن الاستراحة وذلك لحين تنفيذ التزامه في هذا الشأن وللإستشاري الحق في تنفيذ التزامات المقاول أنفه البيان علي نفقته وخصم التكاليف من مستحقاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو الالتجاء إلى القضاء.

#### □ **تدبير وسيلة انتقال لجهاز الإشراف علي التنفيذ :-**

علي المقاول تدبير سيارة صالحة لانتقال مهندسي الإستشاري المشرفين علي الأعمال موضوع هذا العقد، ولانتقال المهندسين المراجعين والرؤساء يمكن استعمالها في مواعيد مناسبة في الذهاب والعودة وذلك طبقاً للتعليمات التي تصدر إليه في هذا الشأن، وإذا تراخي المقاول في إعداد السيارة للعمل كان لمندوب الإستشاري بمجرد إخلال المقاول بهذا الالتزام دون حاجة إلى اتخاذ استئجار سيارة علي نفقة المقاول.

#### □ **حق التفيتش والمعاينة :-**

للمختصين في الجهاز الفني للإستشاري كامل الحرية في المرور في كل وقت وأية ساعة علي أي جزء من العمل سواء كان ذلك بقصد التفيتش أو المعاينة أو الاختبار أو عمل مقاسات أو خلافه ويجب علي المقاول أو رؤساء العمل التابعين له أو وكلائه أو عماله تقديم كافة التسهيلات اللازمة لمندوبي الإستشاري لفحص المواد والأعمال وإجراء التجارب اللازمة لمعرفة درجة مطابقة هذه المواد للمواصفات مع

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

تحمله بتكاليف التجارب المذكورة علي أن تخصص من حسابه بمجرد استحقاقها وعلي المقاول أن يفتح أو يكشف لهذا الغرض أي عمل يكون قد حصلت تغطيته.

ولا يقلل إشراف مندوبي الاستشاري أو أي عمل يقومون به من مسئولية المقاول عن تنفيذ الأعمال بدقة طبقا للمواصفات الفنية ونصوص العقد وتعتبر هذه المسئولية كاملة إلى أن يتم استلام العمل استلاما مؤقتا.

#### □ رفض المهمات وإزالة الأعمال المعيبة :-

للمختصين في الجهاز الفني للاستشاري الحق في رفض الأعمال أو الموارد التي يتضح أنها من نوع غير صالح للعمل. أو إنها غير مطابقة لشرط العقد، وعلي المقاول أن يستبعد في الحال من موقع العمل المواد المرفوضة كما عليه أن يزيل العمل الذي لم يوافق عليه ويعيده طبقا لأصول الصناعة.

وليس علي الاستشاري أن يدفع أي شيء للمقاول عن المواد أو الأعمال التي ترفض طبقا لأحكام هذه المادة أو لنص آخر من العقد، ولا يجوز إعطاء أي مبلغ بسبب إزالة مواد سبق رفضها.

#### □ امتناع المقاول عن تنفيذ تعليمات الاستشاري :-

في حالة امتناع المقاول عن تنفيذ تعليمات الاستشاري بإزالة أو إصلاح العيوب في الفترة التي يحددها بأمر الكتابي، فيحق له أن يوقف سير الأعمال أو جزء منها للفترة التي يحددها المقاول لإصلاحها أو إزالتها، ولا يحق للمقاول المطالبة بأيّة تعويضات أو مد مدة العملية نظير الإيقاف.

كما يحق للاستشاري حصر الأعمال المعيبة والمطلوب إزالتها بحضور المقاول أو مندوبه بعد إخطاره بكتاب موصى عليه وبعلم الوصول، وفي حالة عدم



حضوره ويخطر بهذا الحصر، مع تكليف مقاول آخر بتنفيذها علي حسابه وخصما من مستحقاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو الالتجاء إلى القضاء.

### ٣- العمالة والعمال :-

#### □ مهندسو المقاول ومندوبوه وعماله بمنطقة العمل :-

علي المقاول أن يستخدم العدد الكافي من المهندسين والعمال من ذوي المهارة والخبرة في العمل لتنفيذ الأعمال طبقا للمواصفات وأصول الفن والصناعة. وعليه بمجرد استلام الأمر بالبدء في العمل، أن يتقدم للاستشاري باسم أحد المهندسين النقابيين من الشعبة الخاص بالأعمال المطلوب تنفيذها للنظر في اعتماده كمهندس للمقاول لمباشرة تنفيذ هذا العقد بمنطقة العمل بصفة مستديمة، وذلك في حالة العمليات التي تزيد قيمتها عن خمسين ألف جنيه مصري. أما بالنسبة للعمليات التي تبلغ قيمتها من عشرة آلاف جنيه مصري حتى خمسين ألف جنيه مصري فيسمح للمقاول بالتقدم بمشرف فني حاصل علي دبلوم فني متوسط وخبرة لا تقل عن ٥ سنوات في الإشراف علي الأعمال المطلوب تنفيذها للنظر في اعتماده لمباشرة تنفيذ هذه العملية.

وفي حالة العمليات التي تقل قيمتها عن عشرة آلاف جنيه مصري فيصرح للمقاول بالتقدم باسم مندوب ذي خبرة لا تقل عن خمس سنوات في الإشراف علي الأعمال المطلوب تنفيذها لاعتماده لمباشرة تنفيذ هذه العملية.

ويجب علي المقاول، إذا طلب منه الاستشاري كتابة، أو تطلب ذلك شرط من شروط العقد أن يعين مهندسا كفئا لكل جزء من أجزاء العمل يري الاستشاري بمطلق حريته أن له من الأهمية ما يستحق أن يكون له مهندس خاص .... وفي حالة ما إذا كان المقاول مهندسا فلا يسمح له بترشيح نفسه مهندسا للعملية.

#### □ تقصير المقاول في استخدام مهندسيه ومعاونيه :-

إذا قصر المقاول في أن يستخدم بصفة مستمرة مهندسا أو مشرفا أو مندوبا طبقا لما تنص عليه المادة السابقة، أو في أن يستبدل بمهندسه أو بمشرفه الفني أو

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

بمندوبه مهندسا أو مشرفا فنيا أو مندوبا آخر، وذلك خلال أسبوع من تاريخ استلامه أمرا كتابيا من الاستشاري بذلك. يلتزم المقاول بدفع غرامة قدرها خمسة عشر جنيها عن كل يوم من الأيام تمضي بدون استخدام المهندس أو استبداله بآخر وعشرة جنيهات بالنسبة للمشرف الفني وخمسة جنيهات بالنسبة للمندوب.

وتطبق الغرامات المذكورة ويتم تحصيلها لصالح الاستشاري ولحين تسليم العملية تسليما ابتدائيا.

ويسمح لمهندس المقاول بأجازات عادية أو مرضية طبقا لقانون العمل وإذا زادت الإجازة عن ١٥ يوما متصلة فعليه تديير مهندس يحل محله خلال فترة الإجازة.

وللاستشاري الحق، في جميع الأحوال، أن يعترض ويطلب من المقاول أن يسحب فورا من الأعمال أي شخص يستخدمه في تنفيذ الأعمال إذا كان مدير التنفيذ المختص للاستشاري يري أنه سيئ السلوك أو غير كفاء أو مهمل في واجباته - وفي هذه الحالة لا يجوز استخدام مثل هذا الشخص مرة ثانية بدون موافقة الاستشاري كتابة.

وعلي المقاول أن يستبدل بأسرع وقت ممكن بأي شخص (أو أشخاص) يجري سحبه (أو سحبهم) شخصا آخر (أو أشخاصا آخرين) كفاء (أو أكفاء) يوافق عليه (أو عليهم) الاستشاري.

### □ الحوادث وإصابات العمال :-

يجب علي المقاول أن يتخذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة والفعالة لمنع ما يحدثه سير العمل من الوفاة أو الإصابات للعمال أو لأي شخص، أو من الأضرار بممتلكات الحكومية أو الأفراد. ويكون مسئولا وحده مباشرة، دون دخل الاستشاري، عما ينتج من الوفاة أو الإصابات أو السرقة أو الخسائر أ، الأضرار الأخرى من أي نوع سواء كان ذلك ناشئا بسبب إهماله أو إهمال وكلائه وعماله أثناء العمل أو بأي

سبب آخر، وبحيث لا ينقص من تلك المسؤولية أو يؤثر عليها قيام الاستشاري أو مندوبيه بعمل ما أو عدم قيامهم به.

وعلي المقاول أن يقوم بالاشتراك بمكتب التأمينات الاجتماعية المختص فإذا أخل بالتزامه هذا كان للاستشاري أن يقوم به علي حساب المقاول وتحت مسؤوليته مع خصم المبالغ المستحقة من مستحقاته أو من مبلغ التأمين النقدي المدفوع، أو أ، يطلب من البنك مقدم خطاب الضمان أداء ما يوازي تلك المبالغ إلى المكتب المذكور مباشرة من مبلغ الضمان، علي أن يلتزم المقاول في الحالتين بتكملة التأمين النهائي المدفوع أو تقديم خطاب ضمان جديد بالقيمة التي خصمت من التأمين أو من قيمة الخطاب الأصلي.

كما يلتزم المقاول بتعويض الاستشاري وموظفيه ووكلائه وعماله عن كل المطالبات والدعاوى والإجراءات، مهما كان نوعها. أو التي توجه أو ترفع ضد أي منهم بسبب هذه الإصابات أو الخسائر أو الأضرار المشار إليها وكذلك المصاريف والتعويضات التي يتكبدها، أو تدفع في سبيل أو تسوية الموضوع.

#### □ حفظ الأمن والنظام بموقع العمل :-

علي المقاول مراعاة الآتي :-

- ١- أن يتخذ جميع الاحتياطات المناسبة لمنع سلوك غير مشروع أو مثير للشغب أو مخل للنظام من وكلائه أو عماله أو مستخدميه أو فيما بينهم.
- ٢- ألا يستعمل هو أو وكلائه أية أسلحة أو ذخيرة مهما كان نوعها إلا إذا كان ذلك ضروريا لدواعي العمل أو الحراسة بشرط أن تكون مرخصة.

٣- ألا يسمح بدخول أو بتداول أو تناول أية مشروبات كحولية أو مخدرات وغيرها من المحذورات في موقع العمل.

## ٤- المقاولون الآخرون :-

### □ التنازل للغير :-

لا يجوز للمقاول أن يتنازل عن هذا العقد كله أو بعضه إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية مسبقة من الاستشاري علي هذا التنازل، وفي حالة قبول الاستشاري تنازل المقاول عن العقد كله أو بعضه يكون كل من المقاول المتنازل والمتنازل إليه مسئولين بطريق التضامن قبل الاستشاري عن تنفيذ العقد.

كما لا يجوز التنازل للغير عن أي مبلغ يستحق له لدي الاستشاري حالياً أو مستقبلاً لأي سبب من الأسباب إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية من الاستشاري.

### □ مسؤولية المقاولين المتعديين ووفاء أحدهم :-

في حالة وجود أكثر من مقاول واحد يكون المقاولون جميعاً مسئولين بالتضامن، وإذا كان المقاول شركة من شركات المساهمة فلا يصح لأي عضو أن ينسحب منها ولا يجوز كذلك قبول أي شريك جديد من غير الحصول مقدماً علي قبول كتابي من الاستشاري.

ولا يمتنع الاستشاري عن الموافقة بدون سبب معقول وله أن يتعادل قانوناً مع أي مقاول من المقاولين باعتباره ممثلاً لهم جميعاً، وجميع الإيصالات والإمضاءات والتصرفات الأخرى مهما كان نوعها المتعلقة بالعقد التي تصدر من أحدهم سواء كان يعمل بالاشتراك مع الآخرين أو باسمه خاصة تكون ملزمة لجميع المقاولين ولخلفاء من يتوفى منهم.

وفي حالة وجود مقاول واحد فلا يجوز له مشاركة أحد المقاولين إلا بعد موافقة الاستشاري كتابة علي ذلك.

وإذا توفي المقاول، أثناء سير العمل يفسخ العقد من تلقاء نفسه ما لم يري الاستشاري تكليف الورثة بإتمام العقد بنفس الشروط والفئات وقبلوا ذلك في المدة التي يحددها الاستشاري لهذا الغرض، وإذا توفي أحد الشركاء كان للاستشاري وحده الخيار، أما في فسخ العقد أو اعتباره قائما وإخطار باقي الشركاء بذلك بكتاب موصى عليه، ويحصل الفسخ في الحالتين بموجب إخطار موصى عليه دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات قانونية أو رسمية أو اللجوء إلى القضاء.

### □ إسناد الأعمال لمقاولين من الباطن :-

يتضمن العقد أعمالا لا يمكن أن يقوم بها إلا مقاولون أخصائيون وعلي سبيل المثال، أعمال الأساسات الميكانيكية العزل - الديكور والتأثيث - الأعمال المعدنية - الرخام والتكسيات - الحوائط المصنعة والوحدات سابقة التجهيز، والأعمال الصحية والكهربائية والميكانيكية وأعمال المصاعد وأعمال تكييف الهواء، ويجب علي المقاول قبل تقديم عطاءه، أن يتفق مع المقاولين الأخصائيين علي قيامهم قبولا كتابيا من كل منهم وللاستشاري الحق في اعتماد من يري اعتماده منهم وله طلب استبدال من يري استبداله في أي وقت دون اعتراض من المقاول، ولا يجوز للمقاول استبدال أي مقاول، معتمد إلا بعد موافقة الاستشاري، وإذا قصر المقاول في استخدام من تعهد باستخدامه أو في استبدال من طلب منه استبداله بأخر فيكون للاستشاري الحق تبعا لتقديره المطلق في أو يتفق مع أحد المقاولين الأخصائيين للقيام بهذه الأعمال كلها أو بعضها وذلك علي حساب المقاول وتحت مسؤوليته كما يلتزم المقاول بتحمل كل زيادة بسبب ذلك دون معارضة، ويبقي المقاول بالرغم من اعتماد المقاولين الأخصائيين مسئولوا أمام الاستشاري عن العمل وحسن القيام به وتنفيذ كافة شروط العقد.

## □ تقديم التسهيلات للمقاولين الآخرين :-

علي المقاول بناء علي تعليمات مندوب الاستشاري وأوامره أن يقدم التسهيلات المناسبة لأي من المقاولين الآخرين الذين يستخدمهم رب العمل أو لأي عمال يجري استخدامهم في الموقع أو بجواره لتنفيذ أي عمل لم يشتمل عليه العقد أو لتنفيذ أي عقد يبرمه رب العمل ويكون له علاقة بالأعمال أو ملحقاتها أو مكملها.

علي أنه أتاح المقاول لرب العمل أو المقاولين الآخرين، استعمال سقالاته أو معداته أو المواد الموجودة في الموقع أو قدم لهم أية خدمة أخرى كالحراسة أو غيرها، فعلي رب العمل أو المقاولين الآخرين، حسب الأحوال أن يدفع للمقاول المبلغ الذي يراه مندوب الاستشاري معقولا ومناسبا كتعويض عن هذا الاستعمال أو تلك الخدمة طبقا لظروف كل عملية.

## ٥- تنفيذ الأعمال :-

### □ وجوب تنفيذ الأعمال بشكل مرضي :-

علي المقاول أن يقوم بتنفيذ وإتمام أو إنهاء الأعمال طبقا للعقد وبما يتفق وأصول الصناعة ويكون مسئولا عن جميع الأعمال ابتداء من تاريخ صدور الأمر بالبدء في العمل وحتى تاريخ إتمام الأعمال وتسليمها ابتدائيا.

وعليه أن يقوم علي نفقته الخاصة بوقاية جميع المواد الشونة للعمل من التلف أو العوامل الجوية أو مرور العمال وخلافه وعليه إصلاح الأعمال أو ما ينشأ فيها من عيوب أو يحدث فيها من تلف لأي سبب كان سواء حصل ذلك قبل أو بعد موافقة مندوب الاستشاري علي تلك الأعمال، وعليه أيضا أن يحافظ علي جميع المباني أو الأساسات بحيث إذا حصل لها أي ضرر أو تلف بسبب إهماله يكون ملزما بإعادتها إلى أصلها أو استبدالها علي حسابه وتحت مسؤوليته.

### □ الميعاد المحدد لإتمام الأعمال :-

يجب علي المقاول أن ينهي العمل في كل عملية من العمليات التي يشتمل عليها هذا العقد في المادة المحددة طبقا للبرنامج الزمني المتفق عليه، وذلك من تاريخ تسليمه موقع العملية.

ومدة تنفيذ الأعمال موضوع العقد ..... اعتبارا من ..... إلى ..... ويجب علي المقاول أن يبدأ تنفيذ العمل المطلوب مع الاستمرار في أدائه بنشاط وكفاءة حتى إتمامه وتسليمه في المدة المحددة للعملية، علي أساس عدم العمل أيام الجمع والعطلات الرسمية وطبقا للمواعيد والبرامج المتفق عليها.

#### □ **التصريح بالعمل ليلا وأيام الجمع والعطلات الرسمية :-**

إذا رغب المقاول في العمل ليلا أو أيام الجمع والعطلات، فعليه أن يقدم طلبا كتابيا بذلك إلى الاستشاري علي ألا يبدأ في العمل ليلا أو خلال أيام الجمع والعطلات الرسمية إلا بعد موافقة كتابية من (مدير عام الإشراف علي التنفيذ المختص)، والذي له، تبعا لتقديره المطلق الحق في قبول هذا الطلب أو رفضه دون إبداء الأسباب، وفي حالة القبول يتحمل المقاول تكاليف الإنارة الإضافية التي تترتب علي العمل ليلا علي أ، يوافق مندوب الاستشاري مقدما علي الطريقة التي يري المقاول استخدامها في الإنارة قبل الشروع في العمل ليلا، كما يتحمل المقاول بأن يدفع للاستشاري مبلغ إضافي نظير قيامه بمسئوليات الإشراف علي تنفيذ العمل ليلا أو خلال أيام الجمع والعطلات الرسمية بواقع خمسين جنيها علي كل يوم من أيام الجمع والعطلات الرسمية، وثلاثة عشرة جنيها في الساعة عن التشغيل ليلا.

#### □ **تمديد مدة تنفيذ الأعمال :-**

للاستشاري أن يمنح المقاول تمديدا مناسباً لمدة تنفيذ الأعمال موضوع العقد بسبب مقدار العمل الزائد أو الإضافي الذي يستحيل عمليا أو ماديا إقامته ضمن مدة العقد الأصلية، أو بسبب ظروف خاصة طارئة.

والاستشاري غير ملزم بأن يأخذ بعين الاعتبار أي عمل زائد أو إضافي أو أية ظروف خاصة أخرى، إلا إذا كان المقاول قد قدم إلى الاستشاري خلال خمسة يوماً بعد بدء هذا العمل أو نشوء تلك الظروف معلومات كافية وتفصيلية تتعلق بطلب تمديد المدة الذي يعتبر نفسه محققاً في الحصول عليه وذلك يمكن النظر في مثل هذا الطلب في حينه.

أما إذا طالت مدة العقد بسبب تأخر المقاول عن إتمام الأعمال المتعاقد عليها دون أن يكون هذا التأخير ناشئاً عن أحد الأسباب المحددة في الفقرة الأولى من هذه المادة، فعلي المقاول أن يتحمل بتكاليف الإشراف خلال فترة التأخير وذلك بواقع عشرة جنيهاً يومياً تدفع للاستشاري أو تخصم من مستحقات المقاول دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار الالتجاء إلى القضاء، بالإضافة إلى غرامة التأخير المنصوص عليها في المادة (٥١) من هذا العقد.

#### □ **حق الاستشاري في تجزئة الأعمال :-**

وللإستشاري الحق في قبول أو رفض أي عطاء أو تجزئة الأعمال القابلة للتجزئة بين أكثر من مقال دون إبداء الأسباب، وفي الحالة الأخيرة يكون جميع المقاولين مسئولين معاً بالتضامن عن تنفيذ الأعمال علي الوجه المتفق عليه وليس لمقدم العطاء الحق في الاعتراض أو الرجوع علي الإستشاري نتيجة استعماله هذا الحق.

#### □ **تعديل العمل :-**

أ- **تحت الطبقة العازلة :** من المفهوم أن الأساسات يجب أن تنمشى مع طبيعة الموقع وقد يقضي الأمر النزول بالأساسات إلى عمق أكبر مما هو مبين بالعقد للوصول إلى الطبقة الصالحة للتأسيس عليها أو زيادة الكميات بسبب جهد التحمل المسموح به للأرض، أو كليهما، وفي جميع الحالات لا يحق للمقاول زيادة فئات العقد، علي أنه وفي حالة زيادة قيمة الأساسات علي



٢٥% من القيمة المتعاقد عليها يجوز النظر في امتداد المدة المحددة لإنهاء الأساسات قياسيا علي المدة المتعاقد عليها.

ب- **فوق الطبقة العازلة :** للاستشاري في أي وقت سواء قبل أو بعد بدء العمل في أية عملية أن يعدل في كميات الأعمال بالزيادة أو النقص، كما يكون له حق إضافة أعمال أخرى أو حذف بعض الأعمال جزء منها بدون إبدالها بأي عمل آخر وذلك كله في حدود ٢٥% (خمسة وعشرون بالمائة) من قيمة العطاء بصرف النظر عن النسبة المئوية بزيادة أو نقص كميات البنود وذلك بإرسال إخطار كتابي للمقاول بالتعديل المطلوب دون أن يؤثر ذلك في مدة فئات العقد.

فإذا كانت التعديلات تزيد علي ٢٥% من قيمة العقد ينظر فيما قد يلزم من امتداد انتهاء العمل قياسيا علي المدة المتعاقد عليها.

ج- لا تقل هذه التعديلات من مسؤولية المقاول في تأدية العمل علي الوجه الأكمل، ولا تخول له أي حق في المطالبة بتعويض أو زيادة الأسعار الواردة بعطاء بسبب زيادة أو تقليل كميات الأعمال في حدود ٢٥% من قيمة العقد.

وفي حالة إضافة أعمال أخرى غير واردة بالعقد أو في حالة التعديل الجزئي لمواصفات البند بالحذف أو بالإضافة فإنه يتفق علي تنفيذها بعد تحديد تكلفة البند وإضافة نسبة ١٠% مصاريف إدارية ونسبة ٥% أرباح تعتمد هذه التكلفة من رئيس مجلس الإدارة.

### □ إجراء الشنايش والثقوب والمجاري :-

✓ أولا : في حالة إسناد الأعمال لمقاول واحد :-

علي المقاول ترك أو دق جميع الشنايش والثقوب اللازمة للأعمال الهندسية والمواسير والأجهزة موضوع العقد وذلك بالحوائط والأسقف والأرضيات وعليه بعد

ذلك تركيب الأجهزة والمواسير وسد وتقفيل الشنايش وتقطيب البياض بمهمات ومصنعية مثل الموجود تماما وطبقا لأصول الصناعة.

✓ ثانيا : في حالة إسناد الأعمال إلى عدة مقاولين :-

علي المقاولين الآخرين سواء كانوا يجرون العمل أثناء سير الأعمال الاعتيادية أو بعدها عمل الشنايش والتقوب والمجاري اللازمة لأعمالهم بمعرفتهم وعلي حسابهم، وعليهم سد وتقفيل الشنايش وتقطيب البياض بمهمات ومصنعية مثل الموجود تماما علي نفقتهم الخاصة أي دون إلزام مقاول الأعمال الاعتيادية بإجراء هذه الأعمال مع مراعاة عدم إحداث أي أضرار المبني أثناء دق الشنايش.

❖ التأمين ضد أخطار عمليات المقاولين :-

يلتزم المقاول بمجرد إخطاره بالأمر البدء في العمل أن يقوم بالتأمين علي الأعمال موضوع هذا العقد بمبلغ يعادل ٥٠% علي الأقل من قيمة العقد شاملة الاستراحات والورش وباقي المنشآت المؤقتة بالموقع بموجب وثيقة تأمين وثيقة تأمين صادرة من إحدى شركات التأمين التي يوافق عليها الاستشاري ضد جميع الأخطار الآتية :-

١- الحريق والسطو.

٢- تصدع المباني أو تدهمها كليا أو جزئيا أو ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها نتيجة خطأ في التنفيذ أو الإهمال من جانب العمال أو المقاولين من الباطن.

٣- المسؤولية المدنية قبل الغير عن الأضرار الجسمانية والمادية.

وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية للاستشاري والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك البناء أو الغير خلال فترة التنفيذ، وكما تغطي مسؤوليتهم خلال فترة

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني، ويكون تأمين المسؤولية المدنية عن الأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير نتيجة هذه الأعمال بمبلغ لا يقل عن مائة جنيه أو قيمة الأعمال أيهما أكبر في الحادث الواحد وبحد أقصى خمسة آلاف جنيه عن الأضرار الجسمانية للشخص الواحد.

ويشترط أن تظل وثيقة التأمين سارية المفعول طوال فترة التنفيذ المنصوص عليها في العقد بالإضافة إلى فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني وعلي المقاول سداد قيمة أقساط التأمين بالكامل لشركة التأمين قبل حصول الاستلام المؤقت - وإذا قصر في سداد أي قسط من الأقساط اللازم دفعها لشركة التأمين يكون للاستشاري الحق في سداد القسط أو الأقساط المطلوبة وخصم قيمتها من مستحقات المقاول لديه أو أي جهة أخرى أو من قيمة التأمين النهائي المصاحب للعطاء المقدم منه.

### ❖ الأضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات :-

يكون المقاول مسئولاً عن كافة الخسائر والأضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات من جراء تنفيذ الأعمال أو بسبب تعلق بها. كما يكون مسئولاً عن كافة الدعاوى أو الطلبات والرسوم، والنفقات التي تنجم عن ذلك.

### ٦- تقديم العينات والرسومات والصور الفوتوغرافية وتصحيح

#### الأخطاء:-

### ❖ العينات :-

✓ أولاً : العينات التي تقدم مع العطاء :-

يجب علي مقدمي العطاءات إذا طلب منهم تقديم عينات أو كتالوجات أو بيانات أن يرفقوها بالعطاءات وكل عينة ترد بعد فتح المظاريف لا يلتفت إليها.

وسيحفظ الاستشاري بالعينة المقدمة الراسي عليه العطاء بعد اعتمادها باعتبارها عينة أساسية لحين تسليم العملية تسليمًا ابتدائيًا.

✓ **ثانيا : العينات التي تقدم أثناء العمل :-**

تسهيلا للمقاول وللتحقق من توريده أصناف مطبقة للمواصفات يجب عليه قبل توريده مواد أو يقدم للاستشاري عينات المواد التي سيقوم بتوريدها لموقع العمل لاعتمادها مع بيان كتابي عن المصدر والمنتج الذي سيحصل منه علي هذه المواد - كما يجب تقديم بيان كل ما يختص علي المقاول قبل البدء في العمل أن يقدم للاستشاري إذا طلب منه نموذجا مصنعا من الوحدات التي سيوردها لموقع العمل، ويجب أن تكون النماذج وعينات المواد مطابقة من كل الوجوه للمواصفات والشروط الواردة في هذا الجزء من العقد. أو لأي شرط من الشروط الخاصة التي تتضمنها مستندات العقد. وتختتم العينات المعتمدة بمعرفة الاستشاري والمقاول وتحفظ لمطابقة التوريد بمقتضاها. ولأي شيء مما هو بهذا أو حصل القيام به يمكن أن يقلل من مسئولية المقاول عن توريد جميع المواد والصناعات بما يطابق المواصفات.

❖ **التصميمات والرسومات التنفيذية المعدة بمعرفة المقاول :-**

في حالة النص علي وجوب تقديم تصميمات أو رسومات تنفيذية أو تفاصيل التصنيع أو التوصيلات لبعض أو كل أجزاء العمل، يجب علي المقاول تقديمها من ثلاث صور موقعا عليها بإمضائه أو بإمضاء من ينوب عنه وذلك قبل البدء في العمل بمدة كافية، ولا يشرع المقاول في العمل إلا بعد اعتماد التصميمات والرسومات المذكورة من الاستشاري كتابة.

❖ **تقديم صور فوتوغرافية لمراحل تنفيذ الأعمال :-**

لمندوب الاستشاري الحق في أن يطلب من المقاول، إذا لزم الأمر تزويده بصور فوتوغرافية موضحا فيها سير العمل، وذلك بالعدد والحجم الذي يطلبه، وعلي أن تلتقط هذه الصور من النقاط والأماكن التي يعينها مندوب الاستشاري وذلك علي

حساب المقاول الخاص، الذي عليه أيضا تقديم بيانات إحصائية عن العمل والعمال والمواد في أية مرحلة من مراحل التنفيذ.

## ❖ **تصحيح الأخطاء وخلافها في المواصفات ومراجعة حساب الأساسات أو المباني الموجودة قبل البناء فوقها :-**

**أولا :** كل خطأ أو سهو في أي وصف أو رسم يقدمه الاستشاري يمكن تصحيحه بمعرفة الاستشاري في أي وقت كان ولا يكون للمقاول أي حق بسبب ذلك في أي تعويض إلا إذا أثبت أن مثل هذا الخطأ أو السهو سبب له مصاريف إضافية. وعلي المقاول أن يراجع الرسومات والمواصفات الخاصة بالعمل قبل الشروع فيه ويبلغ الاستشاري في الوقت المناسب بملاحظاته إن وجدت، بشأن هذه الرسومات والتصميمات، وعلي أي حال يكون المقاول مسئول وحده عن جميع الرسومات والتصميمات الخاصة بالأعمال موضوع هذا العقد كما لو كانت مقدمة منه ما لم يكن سبق التنبيه منه كتابة بوجود عيب أو خطأ فني فيها. وعليه أو يتحرى بنفسه طبيعة الأرض، والقيام علي نفقته الخاصة بعمل الجسات والاختبارات والتحاليل اللازمة وذلك للتأكد من صلاحية التربة للتأسيس عليها طبقا للرسومات المعتمدة. وإذا ظهر خلاف وإذا في طبيعة التربة فعلي المقاول الرجوع للاستشاري لاتخاذ اللازم في هذا الشأن.

**ثانيا :** في حالة ما إذا كان العمل المطلوب تنفيذه ومقتضى العقد هو إقامة مباني فوق أساسات أو مباني موجودة فعلا فعلي المقاول أن يراجع رسومات وتصميمات الأساسات أو المباني الموجودة وعليه أن يقوم بعمل حساب الأحمال، وله في سبيل الوصول إلى ذلك أن يعمل الحساب والتجارب اللازمة وكذا الكشف علي هذه الأساسات والمباني وذلك للتحقق من متانتها وقوة احتمالها للمنشآت المطلوب إقامتها.

وعليه أن يرفق بعطائه كل ملاحظاته بهذا الشأن ومشروع التقوية الذي يقترحه والقيمة التي يقبل بها القيام بهذه التقوية ومدة تنفيذها وعلى الاستشاري مراجعة مقترحات المقاول في هذا الشأن وإخطاره بالرأي الذي يمكن التنفيذ بمقتضاه. وإذا لم يرفق المقاول بعطائه هذه الملاحظات فيعتبر ذلك اعترافاً منه بكفاية هذه الأساسات أو المباني ومسئوليته عنها.

## ❖ كميات بنود الأعمال والفئات :-

١- الكميات المبينة بقوائم الكميات والرسومات تقريبية، الغرض منها بيان قيمة العقد بصفة عامة، والأثمان التي تدفع للمقاول تكون علي أساس الكميات التي تتخذ فعلا والتي تتبين من القياس علي الطبيعة أثناء سير العمل سواء كانت تلك الكميات أقل أو أكثر من الوارد بقوائم الكميات أو الرسومات. وبوجه خاص لا يشمل العقد أية ضمانات بأن كل أجر المقاول يصل إلى القيمة الناتجة من تطبيق الفئات التي يضعها علي المقادير التقريبية المبينة بقوائم الكميات أو الرسومات، ولا أن تكون النسبة بين المقادير الفعلية لأنواع العمل المختلفة هي ذات النسبة بين المقادير التقريبية المبينة بقوائم الكميات أو الرسومات.

٢- المبالغ التي يضعها مقدمو العطاءات بخانة الجملة بجدول حصر الكميات بنود الأعمال وفئات الأسعار لا يجوز اعتبارها قيمة بالذات للأعمال الواردة أمام تلك المبالغ إلا إذا طلب من مقدمي العطاءات بمقتضى أي شرط من شروط العطاء وضع ثمن إجمالي بالمقطوعة لبيد معين وكذا الفئات المبينة بخانة الفئة يقصد منها حساب القيمة الواجب دفعها للمقاول عن جميع الأعمال المطلوب تنفيذها بمعرفته بموجب هذا العقد إلا إذا كان هناك نص واضح بالعقد عن دفع أثمان إضافية للمقاول. ويقبل المقاول كثمن لجميع الأعمال المبينة بالعقد الناتج عن تطبيق الفئات المبينة بخانة الفئة علي مقدار العمل الذي ينفذ فعلا مضافا إليه مبالغ البنود التي بالمقطوعة (إن وجد) وتشمل قيمة العقد جميع الأعمال الواجب إجراؤها طبقا لأحكامه بما في ذلك مثلا توريد وتركيب ونقل المهمات والرفع والمصنعية والعدد والآلات والسقايل وغيرها من الأعمال اللازمة لتنفيذ العقد علي الوجه الأكمل.

٣- في الأحوال التي يوجد فيها بنود اختيارية يكون للاستشاري الخيار في أن يكلف المقاول بإجراء العمل المبين بهذه البنود كله أو بعضه أو لا يكلفه بها دون أن يكون له أي حق في الاعتراض أو المطالبة بأي تعويض.

٤- في الأعمال التي تنفذ بالمقطوعية تبين بالجداول والكميات الخاصة بها، وعلي مقدم العطاء تقديم البنود المختلفة، ويكون مجموع المبالغ الناتجة من كميات وفئات هذه البنود هو قيمة المقطوعية التي يتعاقد عليها، أما فئات البنود المختلفة فالغرض منها المحاسبة بمقتضاها في حالة طلب الاستشاري زيادة أو نقص العمل المطلوب تنفيذه عما هو وارد في مستندات العقد أو في حالة سحب العمل من المقاول، ولا يجوز لمقدمي العطاءات إدخال أي تعديل علي الكميات الواردة بقوائم كميات هذه الأعمال أو المواصفات والرسومات الخاصة بها، كما لا يجوز لهم التقدم باشتراطات خاصة، مع ملاحظة أن الأعمال التي تم التعاقد عليها بالعدد ضمن جداول المقطوعية تكون العبرة بما يتم تنفيذه بالطبيعة عند اختلاف الكمية الواردة بقوائم الكميات عن الرسومات.

### ❖ غرامة التأخير وفسخ العقد وسحب العمل

#### ✓ غرامة التأخير :-

إذا تأخر المقاول عن إتمام العمل وتسليمه كاملا في المواعيد المحددة فتوقع عليه، بموجب هذا العقد وبدون حاجة إلى تنبيه أو إنذار غرامة بالنسب والأوضاع الآتية :-

- ١ % (واحد بالمائة) من قيمة العقد عن الأسبوع الأول أو جزء منه.
- ١,٥ % (واحد ونصف بالمائة) من قيمة العقد عن الأسبوع الثاني أو جزء منه.
- ٢% (اثنان بالمائة) من قيمة العقد عن الأسبوع الثالث أو جزء منه.
- ٢,٥% (اثنان ونصف بالمائة) من قيمة العقد عن الأسبوع الرابع أو جزء منه.
- ٣ % (ثلاثة بالمائة) من قيمة العقد عن أي مدة تزيد علي الأربعة أسابيع.



بشرط ألا تزيد مجموع الغرامة عن ١٠% (عشرة بالمائة) من قيمة الختامي وذلك في الأحوال التي يري فيها الاستشاري أن الجزء المتأخر مهما قل قد منع الانتفاع بالمبني.

أما إذا رأي الاستشاري أن الجزء المتأخر لا يمنع الانتفاع بالمبني فيكون حساب الغرامة بالنسب والأوضاع السابقة من قيمة الأعمال المتأخرة فقط.

وتوقع الغرامة بمجرد حدوث التأخير ولو يترتب عليه أي ضرر دون حاجة إلى أي تنبيه أو اتخاذ أية إجراءات قضائية أخرى.

### ❖ فسخ العقد ومصادرة التأمين :-

يفسخ العقد ويصادر التأمين بدون الإخلال بحق الاستشاري في المطالبة بالتعويض وذلك في الحالات الآتية :-

- ١- إذا استعمل المقاول الغش أو التلاعب أو الرشوة :  
وفي هذه الحالة يشطب اسم المقاول من سجل المقاولين مع اتخاذ جميع الإجراءات التي تنص عليه القوانين العامة في هذا الشأن.
- ٢- إذا أفلس أو قدم طلبا بشهر إفلاسه أو إذا ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة القضائية أو إذا كان المقاول شريكا متضامنا في شركة تم تصفيتها أو حلها.

ويقع الفسخ بقرار الاستشاري يخطر به المقاول دون حاجة إلى إنذار أو الاتجاه إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء. كما يكون للاستشاري أن يوقف صرف ما قد يكون مستحقا للمقاول من دفعات، وأن يصادر التأمين.

### ❖ سحب العمل من المقاول وتنفيذه علي الحساب :-

- مع عدم الإخلال بحق الاستشاري في فسخ العقد، فإن له بدلا من ذلك، وتبعاً لتقديره المطلق الحق في سحب العمل من المقاول وتنفيذه علي حساب المقاول وتحت مسؤوليته وذلك في أية حالة من الحالات الآتية :-
- أ- إذا تأخر في البدء في العمل بعد تسليمه الموقع خاليا من العوائق التي تعوق بمدة تزيد علي أسبوعين بدون مبرر.
  - ب- إذا أظهر بطئ في سير العمل لدرجة أنه لا يمكن إتمامه في المدة المحددة لتمامه أو عدم مسابقة البرامج الزمنية المعتمدة لتنفيذ مراحل الأعمال.
  - ج- إذا توقف العمل كلية بدون سبب مدة تزيد علي خمسة عشر يوما.
  - د- إذا تخلي عن العمل أو أحاله للغير بدون موافقة الاستشاري.
  - هـ- إذا أخل بأي شرط من شروط العقد أو أهمل أو أغفل القيام بأحد الالتزامات المقررة ولم يصلح أثر ذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ أخطاره بالقيام بإجراء هذا الإصلاح.

وفي جميع الأحوال يكون سحب العمل بإخطار مكتوب يرسل للمقاول بالبريد الموصى عليه دون حاجة للاتجاه إلى القضاء أو اتخاذ أي إجراء آخر.

ويكون للاستشاري وفقا لتقديره المطلق، بالإضافة إلى تقاضي غرامة التأخير، أن يقوم علي حساب المقاول وتحت مسؤوليته، بتنفيذ الأعمال التي لم تتم كلها أو بعضها بأي طريقة يراها ملائمة، وله سبيل ذلك :-

١- أن يسندها إلى أحد المقاولين بطريقة الممارسة أو الأمر المباشر، حسب الأحوال.

٢- أن يطرحها في مناقصة من جديد.

وفي جميع الأحوال يتحمل المقاول بالزيادة في الأسعار مضافا إليها المصاريف الإدارية والتي يحددها الاستشاري بواقع ١٠% (عشرة بالمائة) من قيمة هذه الأعمال.

ومتى تقرر فسخ العقد طبقاً لحكم المادة السابقة، أو تقرر فسخه أو إتمامه علي حساب المقاول وفق ما تقدم يكون للاستشاري الحق في احتجاز كل أو بعض ما يوجد بموقع العمل من منشآت وقتية ومبان وآلات ومواد وخلافه وأن يستعملها قـي إتمام العمل دون دفع أجر عن ذلك ودون أدني مسئولية عما يصيبها من تلف أو نقص لأي سبب كان. وللإستشاري في هذه الأحوال الحق في استرداد جميع ما يتكبد من مصروفات وخسائر زيادة عن قيمة العقد نتيجة سحب العمل بالخصم من التأمين المودع لديه من المقاول أو من أي مبالغ تستحق قبله، أو قبل أي جهة أخرى وذلك دون الإخلال بحق الإستشاري في المطالبة بالتعويض عما قد يلحق به من أضرار.

وفي جميع الأحوال يخطر المقاول بالميعاد المحدد لعمل كشف جرد بالأعمال التي تمت والأدوات والمواد الموجودة بموقع العمل بمعرفة مندوبي المكتب والمقاول مع التوقيع عليه منهم، أو إذا امتنع المقاول عن الحضور أو التوقيع ترسل إليه صور الكشف بالبريد المسجل، ويكون ما جاء به نهائياً وملزماً للمقاول.

### ❖ إجراءات سحب العمل كله أو بعضه :-

بعد أن تقرر سحب العمل كله أو بعضه من المقاول يحزر كشف بالأعمال التي تمت وتجرد الآلات والأدوات التي استعملت والمهمات التي لم تستعمل والتي يكون قد وردها المقاول بـمكان العمل بمعرفة مندوب - الإستشاري وبحضور المقاول أو مندوبه بعد إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول قبل الموعد بأسبوع ويثبت هذا الجرد بموجب محضر يوقعه كل منهما أو مندوبيهما فإذا لم يرسل المقاول مندوباً عنه يجري الجرد في غيابه. وفي هذه الحالة يخطر المقاول بنتيجة الجرد فإذا لم يبد ملاحظاته عليه خلال أسبوع من تاريخ وصوله إليه كان ذلك بمثابة إقرار بصحة البيانات في محضر الجرد والإستشاري غير ملزم بأخذ شيء من هذه المهمات إلا بالقدر الذي يلزم لإتمام الأعمال فقط علي شرط أن تكون صالحة وما يزيد علي ذلك فيكلف المقاول بنقله من موقع العمل.

## ٧- المقاسات والدفع :

### ❖ القياس والوزن :-

يقوم المهندس الاستشاري بحصر الأعمال أولاً بأول أثناء سير العمل وذلك بالاشتراك مع المقاول أو من ينوب عنه أو يوقع كل من مهندس الاستشاري والمقاول أو مندوبه بصحة هذا الحصر، فإذا تخلف المقاول أو مندوبه عن الحضور بعد إخطاره وبذلك كتابة التزم بالحصر الذي أجراه مهندس الاستشاري.

### ❖ الدفعات المقدمة :-

يصرف للمقاول، بناء على طلبه وبمجرد استلامه موقع العمل دفعة مقدمة قدرها ٢٠% (عشرون بالمائة) من قيمة العقد وذلك كحد أقصى، وفي حدود الاعتمادات المتاحة حالياً ومستقبلاً مقابل خطاب ضمان بنفس القيمة غير قابل للإلغاء علي أن تخصم من مستحقات المقاول علي دفعة وبذات النسبة.

### ❖ الدفع والخصم :-

١- تسهيلاً للمقاول يصرف له في الأسبوع الأول من كل شهر بالنسبة للأعمال التي تمت فعلاً مبالغ لا تتجاوز ٩٥% (خمسة بالمائة) من قيمتها.

علي أنه يجوز مع هذا للاستشاري، تبعاً لتقديره المطلق، أن يصرف للمقاول الخمسة في المائة الباقية وذلك بعد أن يقدم المقاول خطاب ضمان بقيمتها من أحد المصارف المعتمدة بالصيغة التي يطلبها أو يوافق عليها الاستشاري.

ويراعي في خطاب الضمان بوجه خاص التزام البنك الضامن بأن يدفع للاستشاري القيمة أو المبلغ موضوع الضمان فور الطلب ودون تعليق علي شرط أو قيد ويغير النفقات إلى أية معارضة من المقاول أو من غيره، كما يراعي أن يظل مفعول الضمان سارياً إلى حين إتمام التسليم النهائي.

٢- يمكن صرف دفعات علي الحساب بالطريقة السابقة طبقا لما يراه الاستشاري بحيث لا تزيد قيمتها علي ٧٥% (خمسة وسبعون بالمائة) من قيمة المواد التي وردها المقاول والتي وصلت لنقطة العمل حسب نصوص العقد، ويكون تقدير القيمة متروكا للاستشاري علي أن تستعمل هذه المواد في الأعمال الثابتة وتكون موضوعة بالمخازن بحالة منتظمة ومصونة وكلما أدخلت هذه المواد في الأعمال الثابتة تخصم الدفع التي صرفت عنها من الدفع التي تعطي للمقاول حسب نصوص الفقرة السابقة، وإذا اتضح عند عمل الحساب النهائي أن أي مبلغ من هذه المبالغ لم يحصل خصمه بالشكل المذكور فيجب خصمه من الرصيد الذي يستحقه المقاول.

٣- تحسب المبالغ التي تدفع علي الحساب طبقا لما سبق علي أساس الكشف التي يحررها مهندس الاستشاري بالاشتراك مع مهندس المقاول ويعتمدها ويوقعها.

٤- للاستشاري الحق في أن يرفض صرف الدفعات المنوه عنها أو ينقص من قيمتها إذا رأى أن تقدم العمل أو سلوك المقاول ووكلائه غير مرض.

٥- لا تعتبر الكشوف التي تعطي من هذا القبيل موافقة من مهندس الاستشاري علي الأعمال أو علي المواد المقدمة من أجلها، ولا تعتبر تنازلا من الاستشاري عن حقوقه المقررة بمقتضى - نصوص العقد.

٦- بعد استلام الأعمال استلاما مؤقتا حتى يقوم الاستشاري بتحرير كشوف الحساب النهائي التي تكون شاملة لقيمة جميع الأعمال التي تمت فعلا، ويدفع للمقاول ما يستحقه عقب ذلك مباشرة، وتخصم من هذه الكشوف المبالغ السابق صرفها علي الحساب، كما تخصم المبالغ التي تلزم لإيصال التأمين النهائي إلى ما يوازي ٥% من قيمة جميع الأعمال التي تمت فعلا إذا كانت

قيمة هذه الأعمال أكثر مما هو وارد في العطاء. وليس للمقاول الحق في المطالبة بإنقاص التأمين إذا نقصت قيمة الأعمال عن العطاء، كما أنه ليس يطالب بأي فوائد أو تعويضات نظير التأخير في صرف أي دفع أو في صرف التأمين أو أية مبالغ أخرى تكون مستحقة له.

٧- عند استلام الأعمال التي يتضمنها هذا العقد استلاماً نهائياً وبعد أن يقدم المقاول المحضر الرسمي الدال على ذلك والموقع عليه طبقاً لأحكام المادة (٦١) من هذا العقد، يجري تسوية الحساب النهائي بين الطرفين ويدفع للمقاول ما يبقى له.

٨- كل المبالغ المستحقة على المقاول للاستشاري أو التي يكون له الحق في استرجاعها منه طبقاً لأحكام العقد سواء غرامات أو تعويضات أو نفقات أو خسائر أو مصاريف إدارية أو غيرها، يكون للاستشاري الحق في خصمها من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للمقاول لديه بناء على هذا العقد أو لأي سبب كان، أو من أي مبالغ تكون مستحقة له لدى المصالح والجهات الحكومية، ووحدات القطاع العام والحكم المحلي، أو خصمها من التأمين وذلك كله بدون حاجة إلى أذار أو التجاء إلى القضاء أو اتخاذ إجراء ما. وفي جميع الحالات التي تعهد فيها المقاول أو يقضي فيها الحق بدفع تعويض عن الأضرار أو بمجرد المطالبة أو رفع الدعوى، أن يخصم من المبالغ التي تستحق للمقاول لديه أو لدى مصالح الحكومة الأخرى ووحدات القطاع العام والحكم المحلي أو من التأمين المبلغ الذي يراه مناسباً لتعويض هذه الأضرار والمطالبات والدعاوى والمصاريف وذلك بحسب تقديره المطلق وبدون حاجة إلى أذار أو الالتجاء إلى القضاء أو اتخاذ أي أجزاء ما وبدون أن يكون للمقاول حق الاعتراض على هذا الخصم بأي وجه من الوجوه. وتبقي هذه المبالغ لدي الاستشاري إلى أن تسري المطالبات المذكورة ودياً أو قضائياً.

٩- تدفع جميع الدفعات بما فيها الدفعات التي علي الحساب بالعملة المصرية، وإذا تخلف المقاول عن الحضور للتوقيع علي المستخلص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بموجب موصى عليه اعتبر ذلك قبولا منه للمستخلص علي الوضع الذي أعده الاستشاري. أما إذا رفض الموافقة علي المستخلص الختامي فيجب أن يبين أسباب رفضه كتابة خلال المدة المذكورة، وإلا اعتبر انه وافق علي المستخلص الختامي ولو لم يكون قد وقع عليه بإمضائه، ولا يكون للمقاول بعد فوات المدة المذكورة أن يطالب بشيء.

### **الاستلام :-**

#### **❖ الاستلام الابتدائي :-**

يتم الاستلام الابتدائي بعد الانتهاء من تنفيذ الأعمال موضوع العقد وإخلاء موقع العمل من جميع المواد والمهمات الزائدة والمخلفات وإتمام تمهيده.

ويجب علب المقاول أن يخطر الاستشاري كتابة بالتاريخ المطلوب استلام العمل ابتدائيا فيه قبل حلوله بأسبوع علي الأقل حتى يصير الاتصال برب العمل الذي يشترك في عملية الاستلام.

وتعتبر التعليمات الخاصة بالتشغيل والصيانة للأعمال الميكانيكية والكهربائية الواردة بدفتر الشروط جزء لا يتجزأ من التزامات المقاول - كما يعتبر تاريخ الاستلام المؤقت هو تاريخ الانتهاء من هذه الأعمال.

وتقوم لجنة من مندوبي الاستشاري ورب العمل بمعاينة العمل في الموعد الذي يحدده المقاول وعمل محضر الاستلام الابتدائي مع التوقيع علي المحضر من مندوبي الاستشاري ورب العمل ومن المقاول أو مندوبه الذي يكون لديه توكيل رسمي بذلك، ويعمل التنفيذ أو من ينيبه من مديري الإدارات، كل فيما يخصه وفي حالة عدم حضور المقاول أو مندوبه في الميعاد المحدد تتم المعاينة بمعرفة مندوبي الاستشاري ورب

## دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

العمل وحدهم ويعمل المحضر بمعرفتهم. وإذا تبين من المعاينة أن العمل نفذ كاملاً علي الوجه المطلوب يتم الاستلام الابتدائي وإذا ظهر من المعاينة أن العمل لم يتم علي الوجه المطلوب فيعمل بذلك محضر إثبات حالة يوضع فيه جميع الأعمال المتأخرة وقيمتها ويؤجل الاستلام إلى أن تتم الأعمال طبقاً للتعاقد.

وفي حالة تعذر حضور مندوبي الاستشاري ورب العمل في الموعد الذي يحدده المقاول للاستلام الابتدائي يكون للاستشاري الحق في تحديد موعد لاحق له، ولا يتأخر عنه بأكثر من عشرة أيام، للمعاينة وعمل محضر الاستلام الابتدائي بشرط إخطار المقاول ومندوب العمل كتابة بذلك قبل الموعد الذي حدده أصلاً للاستلام بأسبوع واحد علي أكثر. وإذا تبين عند المعاينة أن العمل تم علي الوجه المطلوب أعتبر التاريخ الذي حدده المقاول أصلاً للاستلام الابتدائي موعد نهو العمل وبدء سنة الضمان.

علي أنه إذا تبين عند المعاينة والاستلام الابتدائي أن هناك أعمال أو أجزاء منها لم يتم المقاول بتنفيذها ولا تتجاوز قيمتها ١% (واحد بالمائة) من قيمة العملية ورأت لجنة الاستلام الابتدائي أن الأعمال الناقصة لا تمنع من الاستفادة من المبني، فيجوز استلام العملية بشرط تعليه ضعف قيمة هذه الأعمال الناقصة علي الأقل بالأمانات وينبه علي المقاول بتنفيذها خلال فترة محددة يلتزم بنهوها خلالها مندوب الاستشاري عند إتمام العمل للمعاينة وتحرير محضر بذلك.

وإذا لم يتم المقاول بإتمام التشطيبات الواردة بمحضر الاستلام في المدة المحددة به يكون للاستشاري الحق في إسنادها لمقاول آخر لتنفيذها علي حسابه وخصم التكاليف من أية مستحقات له قبل الاستشاري أو الغير.

وفي حالة تنفيذ أعمال التشطيبات بعد الميعاد المحدد لها ينطبق عليها غرامات التأخير الواردة بهذا العقد وذلك بالنسبة لقيمة هذه التشطيبات.



### □ إخلاء الموقع بعد إتمام الأعمال :-

يجب علي المقاول عند إتمام الأعمال موضوع التعاقد تنظيف وتسليم الأعمال بحالة ترضي الاستشاري، وذلك خلال المدة التي يحددها له، وإذا أهمل المقاول في ذلك كان للاستشاري الحق في إسناد هذا العمل لمقاول آخر للقيام به علي حسابه وتحت مسؤوليته وتخصم التكاليف من أية مستحقات له قبل الاستشاري أو قبل الغير .

### □ مدة الضمان :-

يضمن المقاول الأعمال وحسن تنفيذها علي الوجه الأكمل لمدة سنة واحدة من تاريخ الاستلام المؤقت أو من تاريخ تنفيذ كل الالتزامات المفروضة عليه بمقتضى العقد أيهما أقرب تاريخيا أي التاريخيين الحق، وذلك دون إخلال بضمان العشر سنوات عملا بنص القانون المدني المصري وإذا وجد أي جزء من العمل أثناء مدة الضمان غير سليم أو معيبا فعلي المقاول أن يصلح أو يحدد هذا الجزء علي حسابه، ويجري كل ما يلزم لكي تصبح جميع الأعمال أثناء مدة الضمان صالحة للاستعمال وبحالة جيدة ترضي الاستشاري فإذا قصر المقاول في إجراء ذلك، فلاستشاري أن يجريه نيابة عنه وعلي حسابه وتحت مسؤوليته دون حاجة إلى أذار أو التجاء إلى القضاء أو اتخاذ إجراء ما .

### □ الاستلام النهائي :-

إذا أوفي المقاول بجميع الالتزامات طبقا لشروط العقد وعلي الأخص طبقا للمادة (٦٠) فيتم الاستلام النهائي بعد مرور سنة من تاريخ الاستلام المؤقت وإلا فيؤجل حتى تنفيذ كل الالتزامات المفروضة علي المقاول بمقتضى العقد بما يرضي الاستشاري وتمتد مدة الضمان تبعا لذلك .

وعلي المقاول إخطار الاستشاري بكتاب موسى عليه يطلب فيه الاستلام النهائي، ويحدد الاستشاري موعدا للاستلام يخطر به كتابه وقبوله بوقت كاف لكل من المقاول ورب العمل .

ويتم إثبات الاستلام النهائي بمحضر موقع من الاستشاري ورب العمل وتعطي صورة منه للمقاول وللإستشاري حق فحص أو معاينة الأعمال قبل الاستلام النهائي للتحقق من قيام المقاول بتنفيذ التزاماته علي الوجه الأكمل.

وتستمر مسؤولية المقاول طبقا لأحكام العقد إلى حين تحرير الاستلام النهائي المشار إليه مع الإخلال بمسئوليته بمقتضى القانون المدني المصري طبقا لما ورد بالمادة رقم (٦٠) وعند الاستلام النهائي يدفع للمقاول ما قد يكون مستحقا له من مبالغ ويرد إليه التأمين النهائي وترد خطابات الضمان إلى البنوك الصادرة منها مع إخطاره بذلك.

## **أحكام عامة :-**

### **□ أتباع اللوائح الحكومية :-**

مع مراعاة أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال المباني ولائحته التنفيذية، فإنه علي المقاول اتباع جميع لوائح الشرطة والتنظيم والصحة ومجالس المدن والقرى ومجالس المحافظات ومكاتب القوي العاملة ومصلحة الآثار وغيرها مما يتصل بهذا العمل، وكذلك ما قد يصدر أثناء سير العمل من لوائح أخرى تتصل به ويتحمل المقاول ما يتطلبه ذلك من مصروفات فيما عدا الرسوم المستحقة علي رخص التنظيم والبناء عن الأبنية موضوع العقد. ويكون وحده مسئولا عن حفظ النظام بمواقع العمل.

وعلي المقاول أن يتحمل المسؤولية والالتزامات أيا كان نوعها والتي تترتب بسبب مخالفة قانون أو لائحة أو قرار.

### **□ حقوق براءات الاختراع وملكيتهما :-**

علي المقاول أن يحمي ويعوض الاستشاري عن جميع الادعاءات والإجراءات المترتبة أو الناشئة عن التعدي علي أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية أو اسم غير ذلك من الحقوق المسجلة فيما يتعلق بأي من معدات الإنشاء أو الآلات. أو المستعملة في إنجاز الأعمال أو الأعمال المؤقتة أو أي منها. وكذلك عن جميع الادعاءات والطلبات والإجراءات والأضرار والمصاريف والرسوم والنفقات التي تترتب عليها أو تتعلق بها مهما بلغ.

#### □ الآثار والعملة والأشياء الأخرى ذات القيمة :-

جميع الآثار والعملة والأشياء الأخرى ذات القيمة التي قد يعثر عليها أثناء العمل تكون ملكا للدولة، وعلي المقاول تسليمها إلى مندوب الاستشاري للحفاظ عليها لحين تسليمها إلى الجهات الحكومية المعنية، وعليه أيضا أن يتخذ جميع الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع ضررها أو حدوث كسر فيها.

وعلي المقاول في حالة اكتشاف أي تماثيل أو حفريات أو أي آثار أخرى يعثر عليها أثناء الحفر أن يوقف العمل في مكان وجودها لحين إخطار السلطات المعنية كأجهزة الأمن والهيئة العامة للآثار أو إلى أن تصدر للمقاول تعليمات أخرى من الاستشاري باستئناف العمل.

#### □ إرسال المكاتبات والإخطارات للمقاول :-

كافة المكاتبات التي تسلم أو ترسل بطريق البريد المسجل إلى عنوان المقاول المبين بعطائه تعتبر صحيحة وسارية علي المقاول وكل خطاب موصى عليه يرسل إليه يعتبر انه وصل إليه في حينه.

#### □ الضرائب والرسوم :-

يجب علي المقاول وتحت مسؤوليته أن يقوم بتسديد الضرائب والرسوم في مواعيدها المحددة ومقاديرها المستحقة للجهة صاحبة الاختصاص، كما يتحمل المقاول

بقيمة الدمغات العامة ودمغات المهن الهندسية والتطبيقية التي تستحق علي مستندات بالنسبة لنسختين فقط من العقد.

#### □ شروط خاصة بالاستيراد :-

في حالة ضرورة الحصول علي مهمات من الخارج - فعلي مقدم العطاء أن يبين بعطائه مجموع المبالغ لتوريده هذه المهمات والبلد التي سيستورد منها وأن يقر بأنه يقبل أن يكون دفع القيمة بالجنيه المصري.

#### □ الرسوم الجمركية وغيرها :-

يكون المقاول مسئولا وملزما بأن يدفع علي نفقته الخاصة جميع الرسوم الجمركية وغيرها من رسوم الاستيراد والميناء والتخزين والتفريغ ورسوم الإرشاد البحري والرسوم الأخرى الواجبة الدفع أثناء مدة العقد.

وعلي الاستشاري تقديم التسهيلات اللازمة للمقاول عند طلب الحصول علي التصاريحات الجمركية لاستيراد المهمات وإخراجها من الجمارك بشرط تقديم طلباته في وقت مبكر للجهات المعنية بحيث لا تؤثر المدة اللازمة لاستيراد علي تقدم العمل.

يلزم المقاول بوضع لافتة بموقع العملية بمجرد استلامه بالاستشاري حسب النموذج المعد بمعرفة الاستشاري وفي المكان الذي يحدده المهندس الاستشاري المشرف علي تنفيذ العملية فذا لم يتم المقاول بتنفيذ هذا الالتزام فيكون للاستشاري الحق في تنفيذ التزام المقاول آنف البيان علي نفقته وخصم التكاليف من مستحقاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو الالتجاء إلى القضاء.

## عطاء

عن عملية : .....

مناقصة يوم ..... الموافق / / ٢٠٠٠.

إلى السيد/ رئيس مجلس إدارة المكتب العربي للتصميمات والاستشارات  
الهندسية بالقاهرة.

نحن الموقعين أدناه (اسم مقدم العطاء) .....

العنوان : .....

سجل تجاري رقم : ..... بطاقة ضريبية رقم : .....

بعد الاطلاع علي شروط العقد والمواصفات الخاصة بالعملية المذكورة أعلاه  
بما في ذلك شروط العطاء والشروط العامة لتنفيذ العمل ومواصفات المواد والأعمال  
المرفقة، وبعد أو تحققنا تماما من تفصيلاتها، ومن المواقع الخاصة بالأعمال المطلوب  
عملها وطبيعة تربة الأرض والطبقة السفلية منها المتعلقة بهذه الأعمال نقر بمقتضى  
هذا بأننا قد ألمنا كاملا بكافة تفاصيل الأعمال وقدمنا عطاءنا علي أساس هذه  
التفاصيل، وبناء عليه نعرض ما يلي :-

- ١- نتعهد بتنفيذ والقيام بالأعمال التي يشملها هذا العقد علي مسئوليتنا مع  
المطابقة التامة للاشتراطات والمواصفات والرسومات والخرائط والحسابات  
والتصميمات الموافق عليها منا مع هذا العطاء، مقابل مبلغ وقدره :  
أو أي مبلغ آخر قد يتحقق قدره وفقا لشروط.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٢- نتعهد - في حال قبول عطائنا - بتنفيذ الأعمال المذكورة ونهوها وتسليمها إلى الاستشاري في بحر المدة المحددة بالعقد وبموجب الأحكام المنصوص عليها في الاشتراطات والمواصفات سالفة الذكر.

٣- نتعهد - في حال قبول عطائنا بأن نكون مسئولين مسئولية كاملة عن التعويضات المذكورة في الاشتراطات والمواصفات صراحة أو ضمنا.

٤- نتعهد - في حال قبول عطائنا - بأن نودع التأمين النهائي طبقا للأحكام الواردة في شروط العطاء خلال عشرة أيام من تاريخ إخطارنا بقبول هذا العطاء.

٥- نوافق علي الالتزام بهذا العطاء لمدة خمسة وأربعون يوما. تبدأ اعتبارا من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، أي لغاية يوم / / ٢٠.

٦- يشكل هذا العطاء، مع قبولكم له عقدا ملزما للطرفين ما لم والي أن يتم توقيع العقد ونتعهد بأن نوقع إقرارا بالتعاقد بالصيغة المرفقة.

٧- أننا علي علم بأنكم غير ملزمين بقبول أقل العطاءات أو أي منها مما سبق سيقدم إليكم وعنواننا في جمهورية مصر العربية والذي توجه إليه جميع المكاتب الخاصة بهذا العطاء هو

.....  
والعنوان التلغرافي هو .....

التاريخ : / / ٢٠. تقديم مقدم العطاء.

ملحوظة :

للاستشاري الحق في رفض أي عطاء لا يقدم حسب هذه الصيغة.

### خطاب ضمان التأمين المؤقت

إلى : .....

نتشرف بأن نضمن (اسم الشركة أو المقاول) : .....

علي مبلغ : .....

تأكيدا لحسن نيتهم في تقديم عطاءهم المتعلق بعملية : .....

ونتعهد بدفع هذا المبلغ وقدره .....

لحسابكم عند أول طلب منكم وبصرف النظر عن أي اعتراض من جانب  
المقاول أو أي شخص آخر أو من جانبنا.

ويظل هذا التأمين ساري المفعول ولا يقبل الإلغاء لغاية مدة خمسة وأربعون  
يوما اعتبارا من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، أي لغاية يوم / / ٢٠.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام..

التاريخ : / / ٢٠. توقيع المصرف وخاتمه،

### خطاب ضمان التأمين المؤقت

إلى : .....

لما كان (اسم الشركة أو المقاول) : .....

قد رست عليه عملية : .....

بالعقد المتعلق بعملية : .....

فإننا نتعهد بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ : .....

..... مقابل منحه دفعة مقدمة تحت الحساب في حدود

(.....) من قيمة العقد المشار إليه عند أول طلب وبصرف النظر

عن أي اعتراض من جانب المقاول أو من جانب الغير أو من جانبنا، وسيظل هذا

الضمان قائما وغير قابل للإلغاء حتى تسديد مقدار الدفعة المذكورة أو اقتطاعها من

مستحقات المقاول المضمون وفقا لشروط العقد.

توقيع وختم البنك،،

.....

التاريخ : / / ٢٠.



**صيغة الإقرار بالتعاقد**

يقر : ..... (طرف ثان)

أنه بتاريخ : / / ٢٠ قد تم التعاقد بينه وبين الاستشاري

السيد/ ..... بصفته مندوب الاستشاري

وذلك نيابة عن

..... باعتبارها الجهة صاحبة

المشروع موضوع هذا التعاقد

(طرف أول)

علي القيام بتنفيذ الأعمال الموضحة بمستندات العقد. كما يقرر المقاول أنه  
أطلع علي هذه المستندات ويقبل كافة ما ورد بها من شروط ومواصفات.

ويقر الاستشاري بأن المقاول قد أودع لديه التأمين النهائي المطلوب وقدره

.....  
طرف أول

.....  
طرف ثان

تحريرا في / / ٢٠.

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### ٥-١ عقد مقاولاة (للأعمال الصغيرة)

أنه في يوم ..... الموافق ..... / ..... / ٢٠٠٢م.

تحرر في تاريخه بين كل من :-

- ١- شركة ..... ويمثلها السيد المهندس/ ..... (طرف أول)
- ٢- السيد/ ..... (طرف ثاني)

#### **تمهيد**

حيث أن الطرف الثاني له من الإمكانيات ما يؤهله للقيام بالأعمال اللازمة والمذكورة في العقد فقد أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف والتعاقد واتفقا علي الآتي :-

#### **البند الأول**

يعتبر هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

#### **البند الثاني**

قبل بموجب هذا العقد الطرف الثاني أن يقوم بأعمال .....  
بموقع عمل الطرف الأول بمشروع ..... وذلك طبقاً للشروط والمواصفات الفنية لوزارة الإسكان وحسب أصول الصناعة والمواصفات القياسية المصرية.

#### **البند الثالث**

يقر الطرف الثاني بأنه فحص الرسومات والاشتراكات العامة والخاصة والمواصفات الفنية لأعمال ..... بما ينفي الجهالة قبل تنفيذها وعليه أن يخطر الطرف الأول في الوقت المناسب عن أي خطأ أو سهو يكتشفه ولا يحق له إجراء أي تغيير أو تعديل بدون تصريح كتابي من الطرف الأول ويلتزم بتنفيذ كل ما جاء بالرسومات والاشتراطات.

#### **البند الرابع**

علي الطرف الثاني إحضار ما يحتاج إليه من أدوات ومهمات بمصروفات علي عاتقه والأزمة لإنجاز الأعمال وعليه اتباع لوائح التنظيم والتشوين وخلافه وهو

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

المسئول وحده عن كل مخالفة للقوانين التي تصدر أثناء العمل أو الطرق غير السليمة للتشوين.

### **البند الخامس**

يقوم الطرف الثاني باستخدام عدد كافي من العمال المتخصصين واللازمين لإنهاء الأعمال بالصورة المطلوبة حسب التوقيت المحدد لحسن سير العمل وذلك علي نفقته الخاصة.

### **البند السادس**

يقوم الطرف الثاني بالإشراف بنفسه علي الأعمال وليس له أن يتنازل عن الأعمال أو جزء منها لمقاول من الباطن وإلا حق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اللجوء للقضاء.

### **البند السابع**

يكون الطرف الثاني مسئول وحده مسئولية كاملة عن سلامة عماله والجمهور وعن التأمين علي عماله ومسئول عن أي جريمة يرتكبها أحد عماله وعليه اتخاذ الاحتياطات والإجراءات اللازمة لذلك. والطرف الأول غير مسئول عن ذلك كله.

### **البند الثامن**

مدة تنفيذ الأعمال من تاريخ استلام الموقع.

### **البند التاسع**

يتم الحساب بين الطرفين بموجب مستخلصات موقعه من المشرف علي العملية علي أساس الأسعار المتفق عليها. وتتم المحاسبة علي ما يتم تسليمه للجهة المالكة أو جهاز المشرف علي المشروع ويلتزم الطرف الثاني بتسليم الأعمال إلى الجهة المالكة أو الجهاز المشرف علي المشروع.

### **البند العاشر**

يتم خصم ١٠% من قيمة الأعمال بالمستخلص لحين الانتهاء النهائي من الأعمال ترد للطرف الثاني فورا تسليم الأعمال كاملة للجهة المالكة.

### **البند الحادي عشر**

العبرة بما يتم تنفيذه بالطبيعة والكميات التقديرية للأعمال.

### **البند الثاني عشر**

في حالة تأخر الطرف الثاني عن إتمام الأعمال أو تسليمها في الميعاد المحدد أو أي مخالفة يوقع عليه غرامة تأخير علي النحو الآتي :- (أنظر صفحة ٦٢)

### **البند الثالث عشر**

كل نزاع ينشأ (لا قدر الله) عن هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم الدائرة.

### **البند الرابع عشر**

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

إضافات :- <

-١

-٢

-٣

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## ١-٦ القيد في السجل التجاري :-

يتم استخراج السجل التجاري خلال شهر من مزاولة النشاط وذلك علي نموذج مطبوع بمكتب السجل التجاري من نسختين يوزع مجاناً مرفقاً به المستندات الآتية :-

أ- النسبة للنشاط الفردي :-

١- شهادة معاينة ومزاولة التجارة مستخرجة من الغرفة التجارية.

٢- صورة البطاقة الشخصية أو العائلية.

٣- بيانات عامة عن النشاط وتاريخ بدايته ورأس المال ونوع التجارة.

ب- بالنسبة للشركة يرفق بالطلب المستندات الآتية :-

١- عقد تأسيس الشركة موقعه من الشركاء وملخص العقد أو الجريدة التي نشر بها.

٢- شهادة معاينة ومزاولة نشاط من الغرفة التجارية.

٣- صورة من بطاقة الشركاء أو جواز السفر.

ج- بالنسبة للشركات الخاضعة لقانون الاستثمار :-

يضاف لما سبق ذكره في البند السابق موافقة الهيئة العامة للاستثمار مع

صورة من عقد تأسيس الشركة والسجل الصناعي.

يتم تقديم طلب خلال شهر من تاريخ مزاولة النشاط الصناعي إلى مصلحة

السجل الصناعي بجاردين سيتي ٤ شارع مديرية التحرير قرب السفارة السعودية

وذلك علي نموذج خاص شاملاً البيانات الآتية :-

١- اسم المنشأة واسم صاحبها ومديرها والكيان القانوني والعنوان والسمة التجارية.

٢- رأس المال وحجم العمالة والأجور.

٣- المنتجات والخامات اللازمة والقوي المحركة.

٤- صورة رخصة تشغيل وشهادة التأمينات الاجتماعية والسجل التجاري وعقد

الشركة إذا كان النشاط يخضع لقانون الشركات وشهادة عضوية الغرفة التجارية.

### **٧-١ سجل الوكلاء التجاريون :-**

- أ- يقصد بالوكيل التجاري هو الشخص الذي يقوم بعمليات الشراء والبيع والخدمات باسم إحدى الشركات أو أحد التجار.
- ب- المستندات المطلوبة طلب قيد علي استمارة أس وكلاء إلى الهيئة العامة للرقابة علي الصادات والواردات برقم الشارع معروف بشارع رمسيس.
- ج- صورة معتمدة من عقد الوكالة التجارية موضح بها طبيعة العمل والنطاق الجغرافي ونسبة الأصول المقررة.
- د- يجب توثيق عقد الوكالة بالغرفة التجارية وإذا كانت التوكيلات من شركة أجنبية يجب توثيقه من الغرفة التجارية بنفس البلد.
- هـ- السجل التجاري والبطاقة الضريبية والبطاقة الشخصية أو العائلية.

### **٨-١ الاشتراك في الاتحاد المصري للتشييد والبناء (سيتم تناوله تفصيلا)**

#### **٩-١ الضرائب**

- ١- يتم استخراج البطاقة الضريبية من مأمورية الضرائب التابع لها الممول بناء علي طلب يقدم للمأمورية المتخصصة ويتم فتح ملف ضريبي وتكون مدتها خمس سنوات.
- ٢- يقدم مع طلب استخراج البطاقة الضريبية ما يلي :-
  - أ- صورة من عقد الإيجار - وإيصال نور.
  - ب- إقرار ثروة مالية.
  - ج- صورة من السجل التجاري والرخصة وعقد الشركة.

#### **• نظام الربط الضريبي والطعون والاعتراضات :-**

- ١- يتم إخطار الممول بنموذج (١٨) موضح به قيمة الربط الضريبي ويجوز للممول أن يطعن في هذا النموذج (خلال شهر) من تاريخ الاستلام وإلا يعتبر موافق ضمنا علي الربط المحدد بهذا النموذج ثم تقوم المأمورية بإخطار الممول بنموذج (١٩) أو من حق الممول الاعتراض أيضا ثم تشكل لجنة طعن داخلية.

- ٢- تقوم المأمورية بفحص طلب الطعن وفي حالة جديته تقوم بأخطار الممول بالربط الضريبي الجديد علي نموذج (٢٠٠) ضرائب وفي حالة الطعن فيه خلال شهر أيضا تقوم المأمورية خلال شهرين بعرض الطعن علي لجنة الطعن.
- ٣- في حالة الطعن علي قرار لجنة الطعن يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية.

## **١-١٠ الشركات :-**

### **تعريف :-**

إن تحديد نوع الشركة كعقد قد ينشأ عنه شخص معنوي يقتضي التعريف بها تعريفا يبرز عناصرها وخصائصها الأساسية.

ومن ناحية أخرى لابد من بيان ما تلعبه الشركات في الحياة الاقتصادية من دور يتأثر بالغرض الذي أنشئت من أجله الشركة، والذي يؤثر فيما تخضع له الشركة من قواعد قانونية من أكثر من زاوية.

ومن الواضح أن الإلمام الأولى بالتقافة القانونية العملية عن الشركات لا يستقيم إلا ببيان الأشكال التجارية للشركات. فلا يجوز أن تنشأ شركة تجارية إلا في ثوب أحد هذه الأشكال التجارية، والتي قد ترى شركة أو أخرى من الشركات المدنية أن تردي شكلا منها. فهنا يجوز لها.

تقتضي اعتبارات حسن العرض أن نلقي الضوء على الآتي :

١- التعريف بالشركة

٢- دور الشركات

٣- أشكال الشركات

## **1- التعريف بالشركة :**

الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة.

ويتميز هذا التعريف بأنه يبرز عناصر الشركة وخصائصها. فيذكر أنها تكوين رأس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء بقصد تحقق غرض اقتصادي، وهو بذلك يميز الشركة عن الجمعية التي يقصد بها عادة تحقيق غايات اجتماعية أو أدبية أو غيرا من الأغراض العامة التي لا شأن بالكسب المادي.

إن الغرض من الشركة هو استغلال رأس مالها للحصول على ما يدره من الأرباح وتوزيعها بين الشركاء. ومن ثم فإن الفقه والقضاء جريا على أن توزيع الأرباح الناتجة عن المشروع الذي أنشئت لأجله الشركة هو القصد الأساسي من قيامها.

هذا إلى أنه يعبر من جوهر عقد الشركة النية في الاشتراك وفي التعاون عن طريق قبول أخطار معينة ابتغاء تحقيق الربح. إنما مع اقتسام ما قد ينجم عن أخطار المشروع من خسائر.

هكذا يتضح أن للشركة أركانا خاصة علاوة على الأركان العامة التي لا يخلو منها عقد، وهي التراضي والمحل والسبب فنحيل في خصوصها إلى ما أوجزناه في العقود بوجه عام فالشركة كغيرها من العقود تخضع من حيث تنظيم أركانها العامة للمبادئ العامة الواردة في نظرية الالتزامات.

- أما الأركان الخاصة فقد اتضح لنا مما تقدم أنها تتمثل في الأركان الأربعة التالية:-

أ- اجتماع شخصين فأكثر



ب- مساهمة كل منهم بحصة في رأس مال الشركة. وأحيانا يجوز أن يقدم الشريك حصة من عمل.

ج- نية الاشتراك أو نية التعاون عن طريق قبول أخطار معينة.

د- مساهمة كل شريك في الأرباح والخسائر.

### **الأصل أن الشركة شخص اعتباري :**

فقد وردت الشركات التجارية والمدنية في تعداد المشرع للأشخاص القانونية الاعتبارية أو المعنوية في القانون المدني إلا أنه " إذا كان للشركات جميعا الشخصية المعنوية فإنه يستثنى من ذلك شركة المحاصة " التي ليست لها شخصية قانونية لأنها مجرد عقد تقتصر آثاره على أطرافه، ولا يكون للغير مقاضاة أو مطالبة كائن معنوي متولد عن هذا العقد بل إنه لا محل إلا لمطالبة الشريك الذي تعامل معه الغير.

أما فيما عدا شركة المحاصة، فإن جميع الشركات تتمتع بالشخصية القانونية المعنوية أو الاعتبارية سواء كانت شركات تجارية فبمجرد توافر الأركان العامة والخاصة للشركة وانعقاد الشركة صحيحة كانت شخصا معنويا بمجرد تكوينها.

### **تأسيس الشركات :**

فضلا عن استيفاء الأركان الموضوعية العامة والخاصة لعقد الشركة لابد من استيفاء ركن الشكل في الشركة.

**فأولا :** تنص المادة ٥٠٧ من القانون المدني على أنه يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات دون أن تستوفي الشكل الذي أفرغ فيه ذلك العقد.

ولما كان هذا النص يعم الشركات المدنية والتجارية فيما عدا شركة المحاصة فإنه يجب أن يكون عقد الشركة مكتوباً مهما كان رأس المال ولو كان قيمته مائة جنيه فأقل، والكتابة هنا متطلبية لانعقاد عقد الشركة وإلا كان باطلاً ففي حالة تخلف الكتابة يكون عقد الشركة باطلاً فلا يجوز إثباته بما يقوم مقام الكتابة من إقرار قضائي أو يمين حاسمة.

**ثانياً :** يجب أيضاً شهر عقد الشركة الذي يتولد عنه شخص معنوي هو الشركة حتى يعلم الأغيار بقيام هذا الشخص المعنوي الذي هو الشركة وبطبيعة الحال تتفاوت إجراءات شهر الشركات بحسب نوع الشركة وهل هي شركة تضامن أو شركة توصية بسيطة أو شركة المساهمة أو شركة التوصية بالأسهم أو الشركة ذات المسؤولية المحدودة ؟

وغنى عن البيان أنه لا يلزم في شركات المحاصة اتباع الإجراءات المقررة لشهر الشركات الأخرى لأن شركة المحاصة ليس لها شخصية قانونية معنوية فهي شركة مستترة لا وجودها إلا في العلاقة بين الشركاء فيها ولكن ليس لها من وجود إزاء الغير فلا يحق مثلاً التعاقد باسم شركة المحاصة مع أحد الأغيار.

### **أثر عدم استيفاء إجراءات النشر :**

من الطبيعي أن قيام الشركة كشخص معنوي يهم الغير العلم به كما يهمله أيضاً العلم بما قد يطرأ على عقود الشركة من تعديلات تمس مصالحه كتعديل مدة الشركة أو اسمها التجاري أو مركزها أو هيئة الإدارة فيها.

ومن ثم وجب استيفاء إجراءات النشر وفقاً للأشكال والمواعيد التي يحددها قانون السجل التجاري، إذ يكون من شأن هذه الإجراءات إحاطة الجمهور علماً بعقد الشركة، وبما قد يتم إدخاله عليه من تعديلات.

أما عن جزاء عدم القيام بهذه الإجراءات فلم يقرر المشرع بطلاناً من نوع خاص في هذه الحالة وإنما قرر وفقاً للقواعد العامة عدم إمكان الاحتياج على الغير بعقد الشركة وما قد أدخل عليه من تعديلات.

على أنه لما كان المقصود هو حماية الغير وجب أن يكون له وحده تقدير ما إذا كان من مصلحته أن يحتج بعدم استيفاء إجراءات النشر لأن له فائدة في ذلك أم يتمسك بالشخصية القانونية للشركة.

## **٣- دور الشركات :-**

### **أهمية الشركات :**

لا تقتصر مزاولة التجارة على التجار الأفراد بل تباشرها أيضا جماعات من الأشخاص تتمتع في الغالب بالشخصية المعنوية هي الشركات التجارية والشركات التجارية وإن كانت أقل عددا من التجار الأفراد إلا أنها تضم معظم المشروعات التجارية والمالية والصناعية الكبيرة والمتوسطة التي تتجاوز مقدرة الفرد الواحد والتي لا يمكن تحقيقها إلا بجمع جهود وتركيز أموال عدد كبير من الأفراد ... وشركات المساهمة بوجه خاص هي أداة التطور الاقتصادي في الدول الحديثة.

غير أنه لا يجوز إغفال ما للشركات المدنية من أهمية اقتصادية على الصعيد العقاري وفي مجال الاستغلال الزراعي والمشروعات الاستخراجية وفي غير ذلك من مجالات الأعمال المدنية كشركات المحاماة أو شركات المكاتب الهندسية الاستشارية أو الشركات المالكة لمستشفيات أو لجامعات أو لمعاهد أو لمدارس .... الخ.

لا يجوز إغفال ما للشركات المدنية من أهمية اقتصادية لا سيما أنها تكتسب الشخصية القانونية الاعتبارية طبقا للمادة ٥٠٦ من القانون المدني ، علاوة على أنه يحق للشركاء أن يتفقوا على أن تتخذ شكلا تجاريا كشكل شركة المساهمة أو التوصية بالأسهم أو الشركة ذات المسؤولية المحدودة أو شكل شركة التضامن أو التوصية البسيطة. وإن بقيت رغم ذلك متمتعة بصفتها المدنية كلما كان مدنيا الغرض الذي أنشئت من أجله ، وكان نشاطها يتمثل أساسا في القيام بأعمال مدنية ومن ثم فلا يجوز شهر إفلاسها ولا تلتزم بمسك الدفاتر التجارية وإن كانت تخضع لأحكام قانون السجل التجاري.

## **أهمية غرض الشركة المنشأة حاليا لتحديد مدى تمتعها بمزايا قانون**

### **ضمانات وحوافز الاستثمار :**

في الوقت الحالي لم تعد أهمية تحديد غرض لشركة منصبة فقط على تحديد طبيعته من حيث كونه مدنيا أو تجاريا بل قد أصبح لتحديد غرض الشركة أهميته على صعيد مدى توافر شروط التمتع وحوافز الاستثمار .

ذلك أنه إذا كان غرض الشركة من بين الأغراض التي نصت عليها المادة الأولى من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وكانت قد أنشئت بعد تاريخ العمل به فإنه يسري عليها أحكامه .

ومن ثم فهي تتمتع بضمانات وحوافز الاستثمار المنصوص عليها فيه سواء كانت شركة أشخاص أو شركة أموال أي سواء كانت شركة تضامن أو شركة توصية بسيطة أو شركة مساهمة أو شركة توصية بالأسهم أو شركة ذات مسئولية محدودة وسواء كانت شركة مدنية أو تجارية بل إنه يسري أيضا على المشروع المملوك لفرد والذي يقال له منشأة فردية سواء كان مالك المشروع الفرد مصريا أو أجنبيا بشرط أن يكون إنشاؤه بعد تاريخ العمل بالقانون المذكور لمزاولة نشاطه في أي مجال من المجالات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون شأنه إذا " شأن الشركات التي تستفيد أيضا من أحكام هذا القانون بشرط أن يكون إنشاؤه بعد تاريخ العمل به لمزاولة نشاطها في أي من هذه المجالات المنصوص عليها في المادة الأولى منه مهما يكن النظام القانوني الخاضعة له الشركة .

كثيرة هي المجالات التي يشترط المشرع أن ينصب على واحد منها أو أكثر غرض الشركة أو المنشأة حتى تتمتع بمزايا قانون وضمانات الاستثمار وقد تولى المشرع تعداد هذه المجالات في المادة الأولى من القانون المذكور .

### ٣ - أشكال الشركات :

قد يكون شكل الشركة المدنية مدنيا أو تجاريا وفقا لما هو متفق عليه في عقد الشركة المدنية أما الشركة التجارية فلا يجوز الاتفاق في العقد الناشئ لها على أن تتخذ إلا الشكل التجاري شكلا قانونيا لها.

والأشكال التجارية للشركات ستة منها ثلاثة تندرج تحت أحد قسمي الشركات التجارية : وهو قسم شركات الأشخاص الذي يشمل شركة التضامن وشركة التوصية البسيطة علاوة على شركة المحاصة التي لا ينشأ عنها شخص معنوي أي التي ليس لها الكيان الذاتي للشركة.

وهناك ثلاثة أشكال تجارية أخرى للشركات : تندرج تحت قسم آخر للشركات التجارية ، هو شركات الأموال فشركات الأموال هي شركات المساهمة وشركات التوصية بالسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة.

إن هذه الأشكال الستة وردت في القانون على سبيل الحصر وتتعلق بالنظام العام. فإذا تألفت في غير أحد هذه الأشكال القانونية الستة فإنها تكون باطلة. وللشركاء مطلق الحرية في اختيار الشكل الذي يلائمهم من هذه الأشكال الستة ومن ثم تبدو جوهرية دراسة ما للشركات التجارية من أشكال قانونية.

### **أشكال الشركات التجارية :**

الشركات التجارية نوعان أو قسمان كبيران هما شركات الأشخاص وشركات الأموال فنعرض لكليهما كالآتي :

### **أولا شركات الأشخاص :**

هي شركة التضامن وشركة التوصية البسيطة وشركة المحاصة.

**أ- إن شركة التضامن هي :** الشركة التي يعقدها شخصان أو أكثر ويكون كل شريك فيها مسئولا مسؤولة تضامنية وغير محدودة عن ديون الشركة لا في حدود حصته فقط. بل في أمواله الخاصة كذلك، كما يكسب كل شريك فيها صفة التاجر.

**ب- أما شركة التوصية البسيطة :** فهي التي تعقد بين نوعين من الشركاء ففيها شريك أو شركاء متضامنون مسؤولون عن جميع ديون الشركة مسئولية شخصية مطلقة (أي غير محدودة) وعلى وجه التضامن وفيها أيضا شركاء موصون تتحدد مسئولية كل منهم بمقدار الحصة التي قدمها كل منهم في رأس المال.

ولشركة التوصية البسيطة عنوان يميزها عن غيرها وتوقع به الاتفاقات والعقود التي يجرى إبرامها لحسابها. ويتكون هذا العنوان من اسم واحد أو أكثر من الشركاء المتضامنين. ولا يجوز أن يدخل في عنوان هذه الشركة اسم واحد من الشركاء الموصين. ولا يجوز للشريك الموصي أن يتدخل في أعمال الإدارة الخارجية لشركة التوصية البسيطة. وإلا كان ملزوما على وجه التضامن بديون الشركة وتعهداتها التي تنتج من العمل الذي أجراه. بينما يجوز له القيام بأعمال الإدارة الداخلية للشركة لأن قيامه بها لا يؤدي إلى إيقاع الغير في غلط ما. كأن يشترك في مداورات الشركة أو في الرقابة والإشراف على كافة أعمالها والاطلاع على دفاترها ومستنداتها وفحص ميزانيتها، أو في التصويت على اختيار المدير أو عزل بل وفي العمل لدى الشركة كمهندس مثلا نظرا لأنه شريك بحصة بالعمل أو لارتباطه بعقد عمل مع الشركة فضلا عن كونه شريكا بحصة نقدية أو عينية.

**ج- شركة المحاصة :** هي عقد بين الشركاء ولكنها ليست شخصا معنويا لأن عقد شركة المحاصة لا ينشئ شخصا قانونيا جديدا يعرفه الغير وينبني على ذلك ألا يكون لها رأس مال خاص ولا عنوان ولا ذمة مالية ولا تخضع لإجراءات القيد في السجل التجاري.

وهذا الوضع يعد خروجاً على الأصل العام الذي طبقاً له تعتبر الشركات جميعاً عقوداً من ناحية أخرى ... ويتعامل الغير مع الشريك في المحاصة أو المدير كما يتعامل مع سائر الأشخاص الطبيعيين فتكون مسئولية كل شريك شخصية إزاء من تعاقد معه ويبقى الشركاء فيما بينهم بتصفية حساب الأرباح والخسائر تصفية داخلية محضة لذلك يقال عادة بأن شركة المحاصة شركة مستترة.

ولشركة المحاسبة تطبيقات عملية كثيرة كأن يتفق شخص يرغب في الاستتار وإخفاء اسمه عن الجمهور مع شخص آخر على القيام بعمل معين ... وكأن يتفق مهندس معماري مع مقاول على تشييد المباني وإصلاحها واقتسام ما قد ينشأ عن ذلك من ربح أو خسارة.

## **ثانياً شركات الأموال :**

شركات الأموال هي الشركات التي لا تقيم وزناً لأشخاص الشركاء فيها لأنها تقوم على الاعتبار المال وذلك لأنه يعتد فيها بما يقدمه كل شريك من مال دون مراعاة لشخصيته ونظراً لاستقلال شخصية الشركة التامة عن شخصية الشركاء مما يكفل لها الاستقرار والاستمرار... وتعد شركة المساهمة النموذج النقي لشركات الأموال نظراً لضخامة رأس مالها الذي يقسم إلى أسهم صغيرة متساوية القيمة سهلة التداول ولتحديد مسؤولية الشريك فيها بقدر ما يحمله من أسهم ولعدم تأثرها بوفاة الشريك أو إفلاسه أو إعساره أو الحجر عليه... وهناك نوع ثانٍ من شركات الأموال سنتناوله فيما يلي هو شركات التوصية بالأسهم.

أما الشركات ذات المسؤولية المحدودة فقد دخلت لأول مرة في التشريع المصري سنة ١٩٥٤ وهي موضع خلاف فقهي حول طبيعتها إلا أن افقه التجاري يفضل دراستها مع شركات الأموال لما بينها وبين هذه الشركات من أوجه شبهة. ولورود تنظيمها في القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الذي شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة ومن ثم ندرس هذه الأشكال الثلاثة للشركات فيما يلي :

### **١- شركة المساهمة :-**

شركة المساهمة هي شركة أموال ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة قابلة للتداول وتقتصر مسؤولية المساهم على أداء قيمة الأسهم التي اكتتب فيها ويكون للشركة اسم تجاري يشق من الغرض من إنشائها. ولا يجوز للشركة أن تتخذ من أسماء الشركاء أو اسم أحدهم عنواناً لها.

### رأس مال شركة المساهمة :

- يقسم رأس مال الشركة إلى أسهم متساوية القيمة الأصل فيها أن تكون أسمية اللهم إلا أنه يجوز للشركة إصدار أسهم لحاملها بما لا يتجاوز ٢٥% من إجمال عدد أسهم الشركة منسوبة إلى مجموع الإصدارات ويجب أن يتم الوفاء بكامل قيمتها نقدا عند الاكتتاب ويوجب التشريع المصري حدا أدنى لرأس مال شركة المساهمة يتفاوت تبعا لما إذا كان يتم جمع رأس مالها عن طريق الاكتتاب العام أو المغلق.
- والمراد بالاكتتاب المغلق أن يقدم رأسمال شركة المساهمة كله من المؤسسين دون دعوة الجمهور إلى الاكتتاب أما الاكتتاب المفتوح فيعني أن رأسمال الشركة يتم جمعه عن طريق دعوة أشخاص غير محددین سلفا إلى الاكتتاب في الأسهم الممثلة لرأس المال على ألا يقل ما يكتتب فيه المؤسسون عن نصف رأس المال المصدر.
- ويجب ألا يقل رأس المال المصدر لشركة المساهمة التي لا تطرح أسهمها للاكتتاب العام عن ربع مليون جنيه بينما يجب ألا يقل رأس المال المصدر لشركة المساهمة التي تطرح أسهمها للاكتتاب العام عن مليون جنيه على ألا يقل ما يكتتب فيه المؤسسون عن نصف رأس المال المصدر.
- فضلا عن رأس المال المصدر يجوز أن يحدد نظام شركة المساهمة رأسمال مرخصا به يتجاوز رأس المال المصدر ولا يجوز أن يزيد رأسمال المرخص به للشركات التي تطرح أسهمها في اكتتاب عام على خمسة أمثال رأسمال المصدر.
- ولما كان لا غنى عن حماية المدخرات من عبث المروجين فقد كان لابد من فتح باب التداول للأسهم في البورصة لأن من شأن هذا التداول وحده أن يكشف عن القيمة المالية الحقيقية للسهم المتداول بما يشف عنه ذلك من مدى ربحية الشركة من عدمه ومن حسن أو سوء إدارتها ذلك لأن القيمة المالية الحقيقية للسهم المتداول تتحدد في البورصة وفقا لقوى العرض والطلب.



## دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

- ومن ثم فقد أوجب المشرع على شركات المساهمة تقديم أسهمها التي تصدر بطريق الاكتتاب العام خلال سنة على الأكثر من تاريخ قفل باب الاكتتاب إلى جميع بورصات الأوراق المالية في مصر ... ويكون عضو مجلس إدارة شركة المساهمة المنتدب مسئولاً عن القيام بذلك.
- ومتى تم قيد الأسهم في البورصة خلال سنة على الأكثر من تاريخ قفل باب الاكتتاب فيها فإنه لا يجوز تداول أي سهم منها خارج البورصة وإلا وقع التداول باطلاً ويجب أن يكون التعامل في الأسهم المقيدة بالبورصة بواسطة إحدى الشركات المرخص لها بذلك وإلا وقع التعامل باطلاً.
- ولا يخفى أن توظيف الشخص لأمواله النقدية في شركة المساهمة أقل خطراً من توظيفها في شركة التضامن لأنه لا تقوم مسؤوليته عن ديون شركة المساهمة إلا في حدود ما اكتتب فيه من أسهم فإذا كان قد دفع قيمة السهم كاملة ضاعت عليه إذا أفلست الشركة وكانت ديونها تزيد عن رأس مالها وإذا كان قد دفع ربعها أو نصفها مثلاً وجب عليه حينئذ الوفاء بالباقي. ولكنه لا يسأل مسئولية شخصية تضامنية أو غير تضامنية في أمواله الخاصة عن ديون الشركة.
- إنما لا جدال في أن الشريك المساهم يتعرض لمخاطرة حقيقية تفوق ما يتعرض له المودع لأموال نقدية لدى بنك يتقاضى عنها فوائد وتفق ما يتعرض له من يكون له سندات يتقاضى عنها فوائد حتى ولو كانت هذه السندات صادرة عن شركة من شركات المساهمة مثلاً.

### **٢- شركة التوصية بالأسهم:**

إن شركة التوصية بالأسهم هي شركة يتكون رأسمالها من حصة أو أكثر يملكها شريك متضامن أو أكثر وأسهم متساوية القيمة قابلة للتداول يكتتب فيها مساهم أو أكثر ويسأل الشريك المتضامن أو الشركاء المتضامنون عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة.

أما الشريك المساهم فلا يكون مسئولاً إلا في حدود قيمة الأسهم التي اكتتب فيها. ويتكون عنوان الشركة من اسم واحد أو أكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم أي لا يجوز أن يشتمل عنوان الشركة على اسم شريك مساهم. ومن ثم فقد صح قول الفقه بأن شركة التوصية بالأسهم ما هي إلا شركة مساهمة بالنسبة إلى الموصين وشركة تضامن بالنسبة إلى المتضامنين. ذلك أن شركة التوصية بالأسهم يجتمع فيها من خصائص شركة المساهمة وشركة التضامن لأن الشركاء في شركة التوصية بالأسهم نوعان : شركاء متضامنون وشركاء موصون مساهمون.

### **الشركاء المتضامنون في شركة التوصية بالأسهم :**

غنى عن البيان أن الشركاء المتضامنين في شركة التوصية بالأسهم مسئولون مسئولية شخصية وتضامنية عن ديون الشركة أي مسئولية غير محدودة لا تنحصر فيما قدمه الشريك من حصة بل تمتد إلى جميع أمواله، وعلى وجه التضامن فيكون مسئولاً مسئولية الشريك المتضامن في شركة التضامن أو شركة التوصية البسيطة عن كل ديون الشركة ولي س يقدر حصته في رأسمالها.

يعهد بإدارة شركة التوصية بالأسهم إلى شريك متضامن أو أكثر ويعين عقد تأسيس الشركة أسماء من يعهد إليهم بالإدارة وسلطاتهم فيها.

وتنتهي الشركة بموت الشريك الذي عهد إليه بالإدارة إلا إذا نص عقد الشركة على غير ذلك.

وعموماً تنقضي الشركة بانسحاب أحد الشركاء المتضامنين من الشركة أو بوفاته أو بالحجر عليه أو بإفلاسه لتوافر الاعتبار الشخصي في خصوص الشريك المتضامن ما لم ينص عقد الشركة على حل مغاير.

## **الشركاء المساهمون :**

إن شركة التوصية بالأسهم هي في الحقيقة والواقع شركة مساهمة بها شريك متضامن أو أكثر.

وهكذا فإن ما يجعل من شركة التوصية بالأسهم شركة أموال هو أن حصص الموصين فيها تكون في صورة أسهم قابلة للتداول وتنتقل ملكيتها بالوفاة ومن ثم فليس هناك اعتبار شخصي لشخصية هؤلاء الشركاء الموصين أو بالأحرى الشركاء المساهمين لأنه لو كان هناك اعتبار شخصي لما أمكن بيع المساهم أسهمه كلها أو بعضها في الشركة متى شاء ذلك دون تعليق نفاذ تصرفه على موافقة الشركة أو الشركاء ولو كان هناك اعتبار شخصي لما أمكن انتقال ملكية الأسهم إلى الورثة بوفاء مورثهم المساهم.

## **٣- الشركة ذات المسؤولية المحدودة :**

هي شركة لا يزيد عدد الشركاء فيها عن خمسين شريكا لا يكون كل منهم مسئولا إلا بقدر حصته أي لا يكون مسئولا مسؤولية تضامنية وشخصية في أمواله عن ديون الشركة، ولا يجوز تأسيس هذه الشركة أو زيادة رأس مالها أو الاقتراض لحسابها عن طرق الاكتتاب العام ولا يجوز لها إصدار أسهم أو سندات قابلة للتداول بل يسودها اعتبار شخصي بين الشركاء حتى أنه يجوز للشركاء استرداد حصة من يتصرف من الشركاء في حصته وفقا لشروط عقد الشركة، وحتى أنه يجوز أن يتضمن عنوان الشركة اسم شريك أو أكثر ... ذلك أنه للشركة ذات المسؤولية المحدودة أن تتخذ اسما خاصا ويجوز أن يكون اسمها مستمدا من غرضها كشركة الحرير الصناعي مثلا، ويجوز أن يتضمن عنوانها اسم شريك أو أكثر.

إنما يجب أن يراعى ما يجب ذكره في جميع ما يصدر عن الشركات الخاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ من مطبوعا وأوراق وإعلانات وفواتير وعقود من بيان لعنوان الشركة ولنوعها بأحرف واضحة مقرؤة قبل العنوان أو بعده كأن يقال مثلا شركة الحرير الصناعي (شركة ذات مسؤولية محدودة).

## 1-11 نموذج عقد شركة تضامن

أنه في يوم ..... الموافق .....

حرر هذا العقد في تاريخه بين كلا من :

١- الاسم - المهنة - الجنسية - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - العنوان  
(طرف أول متضامن)

٢- الاسم - المهنة - الجنسية - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - العنوان  
(طرف ثاني متضامن)

٣- الاسم - المهنة - الجنسية - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - العنوان  
(طرف ثالث متضامن)

أقر أنا المتعاقدون بأهليتهم للتصرف واتفقوا علي تكوين شركة تضامن فيما  
بينهم بالشروط الآتية :-

أ- استقطاع نسبة ١٠% منها كاحتياطي ويوقفه هذا الاستقطاع بمجرد بلوغ  
الاحتياطي إلى ٥٠% من رأس المال.

ب- يخصص من الباقي نسبة ١٠% توزع علي الشركاء القائمين بأعمال الإدارة  
نظير عملهم.

ج- يوزع الباقي علي الشركاء بنسبة حصته في رأس المال، وفي حالة وجود  
خسارة في ميزانية إحدى السنوات، وجب ترهلها إلى السنة التالية ويستمر  
هذا الترحيل حتى تغطية جميع الخسائر ولا توزع الأرباح إلا بعد ذلك، مع  
مراعاة العودة بالاحتياطي إلى النسبة المقررة له أن كانت الشركة استعانت  
بجزء منه.

### **البند التاسع**

يلتزم كل من الشركاء بالعمل علي النهوض بالشركة والابتعاد عن كل ما يمس كيانها أو ينال منها أو يسيء إليها، وليس لأي منهم القيام بالأعمال المنافسة لنشاطها أو المشاركة فيها ولو بأسماء مستعارة وإلا كان للشريك الآخر أو الشركاء الآخرين طلب فصله ففصلا عن مطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا.

### **البند العاشر**

لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة الشركاء الآخرين كتابة.

### **البند الحادي عشر**

في حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو إشهار إفلاسه لا يحق لورثته أو ممثليه أو دائنيه أن يطلبوا بأي حال من الأحوال وضع الأختام علي ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا في شئون إدارتها، وتستمر الشركة قائمة بين باقي الشركاء (الغرض هنا أن عدد الشركاء يزيد علي اثنين، فإن كانت الشركة مكونة من اثنين فقط تحل حتما بقوة القانون) ... وورثه المتوفى منهم أو ممثلة لنهاية مدتها وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثلة علي المطالبة بنصيبه في الأرباح التي لم يستلمها والتي تجنيها الشركة مستقبلا، علي أنه يحق لباقي الشركاء في هذه الحالة اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها أو اعتبار هذا الشريك مفصولا من الشركة وتسوية نصيبه علي أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم.

### **البند الثاني عشر**

تنتهي الشركة قبل الأجل المحدد لها إذا بلغت الخسائر ٥٠% من رأس المال إلا إذا قبل الأطراف الاستمرار فيها، أو إذا اتفق الأطراف علي تصفيته وفي حالة انقضاء الشركة يتولى الشركاء تصفيته ما لم يختاروا بالأغلبية شخصا للنهوض بهذه التصفية، ولا تعين اللجوء للمحكمة المتخصصة لتعين مصفي يراعي عند توزيع الموجودات نسبة كل شريك في رأس المال.

### **البند الثالث عشر**

وكل الشركاء الأستاذ/ ..... المحامي في إشهارها  
العقد واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك بمصاريف علي عاتق الشركة.

### **البند الرابع عشر**

تختص المحكمة التجارية التي يقع في دائرتها مركز الشركة الرئيسي بنظر  
المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرق الموضح به موطننا  
مختاراً في هذا العدد ما لم يتم إخطار باقي الشركاء كتابة بتغييره.

### **البند الخامس عشر**

حرر هذا العقد من ..... نسخ، لكل طرف نسخة، ونسخة تحفظ  
بمركز الشركة، وأخري تسلم لمكتب السجل التجاري لإتمام القيد بالدفاتر المعدة لذلك.  
الشريك الأول                      الشريك الثاني                      الشريك الثالث

### **١٢-١ شركة التوصية البسيطة**

- ١- هي الشركة التي تقوم بين شريك واحد أو أكثر متضامنين أو مسئولين  
مسئولية كاملة عن ديون والتزامات وتعهدات الشركة وبين شركاء آخرين  
مسئولين في حدود حصة التوصية فقط ولا يكون لهم الحق في الإدارة  
ويسمون بالشركاء الموصين.
- ٢- لا يجوز للشركاء الموصين السابق ذكرهم أن يتدخلوا في الإدارة أو يقوموا  
بعمل منافسة للشركة.

### (نموذج عقد شركة توصية)

أنه في يوم/ ..... الموافق/ .....

حرر هذا العقد في تاريخه بين كل من : .....

١- السيد/ الاسم - المهنة - الجنسية - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - محل الإقامة. (طرف أول، شريك متضامن).

٢- السيد/ الاسم - المهنة - الجنسية - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - محل الإقامة. (طرف ثاني، شريك متضامن).

٣- السيد/ الاسم - المهنة - الجنسية - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - محل الإقامة. (طرف ثالث، شريك موصى).

أقر المتعاقدون بأهليتهم واتفقوا علي ما يلي :-

### البند الأول

اتفق المتعاقدون علي تكوين شركة توصية بسيطة فيما بينهم عنوانها (الطرف الأول وشركاه) ..... (أي الاسم التجاري الذي يختاره الشركاء ويجوز الاستغناء عنها اكتفاء بالعنوان) ومركز الشركة الرئيسي هو كائن بـ ..... وفروعها كائنة بـ .....

### البند الثاني

غرض الشركة هو القيام بأعمال .....

### البند الثالث

رأس الشركة مبلغ وقدره ..... فقط ..... جنيها  
مصريا دفع جميعه من الشركاء، حصة الأول فيه مبلغ ..... فقط  
..... جنيها مصريا وحصة الطرف الثاني مبلغ ..... فقط  
..... جنيها مصريا وحصة الطرف الثالث مبلغ ..... فقط  
..... جنيها مصريا. (في حالة عدم سداد رأس المال كاملا من  
الشركاء من الممكن تقسيط المستحق علي كل طرف علي ثلاثة أقساط سويا مثلا بواقع  
القسط ..... جنيها مصريا يتعين الوفاء به خلال شهر .....  
من كل عام في حالة التأخير تستحق فوائد بواقع ٧% حتى تاريخ السداد).

(لا يجوز أن تكون حصة أحد الشركاء عينية كتقديم محله التجاري أو أرضا  
لإقامة مشروع عليها أو مستودعا أو آلات وفي هذه الحالة يجب تقييم حصة هذه  
الحصة لمعرفة نسبة المشاركة بها في رأس المال للالتزام بها عند توزيع الأرباح أو  
عند التصفية).

وللشركاء جميعا الحق في زيادة أو خفض رأس المال.

### البند الرابع

مدة الشركة ..... سنة تبدأ من تاريخ ..... وتنتهي  
في ..... ويتجدد تلقائيا ما لم يد الشركاء برغبتهم في عدم امتداد عقد  
الشركة، وفي حالة الرغبة في عدم تجديد العقد، يتعين أخطار بالشركاء بذلك قبل حلول  
أجل الانتهاء بستة أشهر علي الأقل علي أن يتم الأخطار بموجب خطاب مسجل أو  
إنذار رسمي ما لم يوقع باقي الشركاء علي اتفاق بإنهاء الشركة بمجرد حلول أجلها.



### البند الخامس

الإدارة والتوقيع للشريكين المتضامنين مجتمعين أو من ينوب عنهما قانوناً، ولا يتعدى بأي توقيع على خلاف ذلك، ولكل من الشريكين المتضامنين (الأول والثاني) الانفراد بالتوقيع علي أن يكون ذلك بعنوان الشركة وفي المسائل المتعلقة بتحقيق أغراض الشركة ومباشرة نشاطها المباشر، أما أعمال التصرف التي تمس أصول الشركة من بيع وشراء وتقرير حق عيني أصلي أو تباعي فلا تنفذ إلا بموافقة جميع الشركاء شخصياً عليها كتابة.

### البند السادس

يجب علي مدير الشركة (الشريكين المتضامنين) إمساك دفاتر منتظمة علي النحو المقرر قانوناً ويكونان مسئولين عن الأضرار التي قد تترتب علي مخالفة هذا الالتزام، ولكل من الشركاء الاطلاع عليها خلال الأسبوع الأول من كل شهر، في حالة الإخلال بهذا الالتزام واستمرارها يكون للشريك الموصي طلب الشركة.

### البند السابع

تبدأ السنة المالية في أول يناير وتنتهي في نهاية ديسمبر من كل عام، علي أن تبدأ السنة المالية الحالية من بدء تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم. وتنفذ الميزانية في حق الشركاء باعتمادهم لها أو بمضي خمس عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بصورة منها.

### البند الثامن

- يتم توزيع الأرباح بعد اعتماد الميزانية علي النحو التالي :-
- أ- استقطاع نسبة ١٠% منها كاحتياطي لمواجهة الظروف الطارئة التي قد تواجه الشركة ويوقف هذا الاستقطاع بمجرد بلوغ الاحتياطي إلى ٥٠% من رأس المال.
  - ب- يخصص من الباقي نسبة ١٠% توزع علي الشريكين المتضامنين مناصفة مقابل قيامها بأعمال الإدارة.

ج- يوزع الباقي علي جميع الشركاء كل بنسبة حصته في رأس المال فأن حققت الشركة خسارة في إحدى السنوات يجب ترحيلها إلى السنة التالية ويستمر هذا الترحيل حتى تغطية جميع الخسائر ولا توزع الأرباح إلا بعد ذلك مع مراعاة العودة بالاحتياطي إلى النسبة المقررة له أن كانت الشركة استعانت بجزء منه.

### **البند التاسع**

للشريك الموصي في أي وقت الحق في مطالبة المدير بتقديم تقارير عما يري لوقوف علي حقيقة نشاط الشركة، وله فحص دفاتر الشركة ووثائقها وأن يقوم بجرد الصندوق والأوراق المالية والوثائق المثبتة لحقوق الشركة والبضائع الموجودة، ومراقبة الميزانية والتقرير السنوي ومشروع توزيع الأرباح.

### **البند العاشر**

يلتزم الشريكين المتضامنين بالعمل علي النهوض بالشركة والابتعاد عن كل ما يمس كيانها أو ينال منها أو يسيء إليها، وليس لأي منهما القيام بأعمال المنافسة لنشاطها بطريق مباشر أو غير مباشر أو المشاركة في هذه الأعمال ولو بأسماء مستعارة وإلا كان للشريك الموصي طلب حل الشركة فضلا عن التعويضات اللازمة.

### **البند الحادي عشر**

تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها في حالة إجماع الشركاء علي ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر ..... % من رأس المال ما لم يتفق علي استمرارها بالرغم من ذلك.

### **البند الثاني عشر**

إذا توفي أحد الشركاء المتضامنين أو أشهر إفلاسه أو حجر عليه، قبل انقضاء الأجل المحدد للشركة انحلت الشركة حتما تعين دخولها فورا في دور التصفية، باتفاق الورثة باقي الشركاء علي تعيين مصفي، فإن اختلفوا علي اختياره قامت المحكمة المتخصصة بذلك وبتحديد مهامه، علي أن يكون توزيع صافي الناتج من التصفية علي الشركاء بنسبة حصصهم في رأس المال وإذا توفي الشريك الموصي فلا تتحل الشركة وتستمر في نشاطها علي أن يحل ورثته محله وأن ينيبوا عنهم واحدا لتمثيلهم.

### **البند الثالث عشر**

للشركاء الحق في تحويل الشركة إلى شركة من نوع آخر.

### **البند الرابع عشر**

وكل الشركاء الأستاذ/ ..... المحامي في إشهار هذا العقد واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك بمصاريف علي عاتق الشركة.

### **البند الخامس عشر**

تختص المحكمة التجارية التي تقع في دائرتها مركز الشركة بنظر المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف الموضح به مواطنا مختاراً في هذا الصدد ما لم يتم اختار باقي الشركاء بتغييره.

### **البند السادس عشر**

حرر هذا العقد من ..... نسخ - لكل طرف نسخة ، ونسخة تحفظ بمركز الشركة، وأخري تسلم لمكتب السجل التجاري لاتمام القيد بالدفاتر المعدة لذلك.

طرف ثالث متضامن  
توقيع

طرف ثاني متضامن  
توقيع

طرف أول متضامن  
توقيع

## ١-١٣ شركات المحاصة

شركات المحاصة هي الشركات التي تقوم لهدف معين بين الشركاء ولا يكون لها شخصية اعتبارية ولا تخضع لإجراءات الشهر المقررة لغيرها من الشركات ولا يكون للغير حقوق أو التزامات تجاه الشركة إلا تجاه المدير معني ذلك أنها شركة خفية ومستترة وتخضع للشروط المتفق عليها بين الشركاء فقط ولا وجود لها بالنسبة للغير.

### (نموذج عقد شركة محاصة)

أ- باستيراد آلات :

أنه في تاريخه بين كل من :

١- الاسم - الجنسية - الديانة - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - المهنة - محل الإقامة. (طرف أول)

٢- الاسم - الجنسية - الديانة - إثبات الشخصية - تاريخ الميلاد - المهنة - محل الإقامة. (طرف ثان)

أقر المتعاقدان بأهليتهما القانونية للتعاقد واتفقا علي تكوين شركة محاصة فيما بينهما.

ب- باستغلال محل لنشاط : .....

أولا : يمتلك الطرف الأول محلات تجارية لنشاط كائن بشارع .....

بمدينة ..... محافظة ..... ومستأجر باسمه من

..... بإيجار شهري قدره ..... تبدأ من

..... وتنتهي في ..... ومقيد بالسجل

التجاري تحت رقم ..... كمنشأة فردية، وقد التزم الطرف الثاني

باستلام ما به من أدوات وبضائع وفقا لما وهو ثابت بكشف الحصر المرفق لهذا

العقد وقد تم تقدير المحل بموجوداته بمبلغ فقط ..... جنيه

مصريا تمثل حصة الطرف الأول.

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

**ثانياً :** يقوم الطرف الثاني باستغلال المحل وفقاً لغرض المشار إليه بالبند السابق دون أن يكون له أدنى سلطة في تعديل هذا النشاط بإرشاد وتحت إشراف الطرف وإلا أصبح العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر.

**ثالثاً :** يباشر الطرف الثاني نشاطه كعامل بالمحل يخطر عنه الطرف الأول هيئة التأمينات الاجتماعية بموجب الاستمارة رقم (١) تأمينات ويحرر له عقد عمل علي أن يكون عقد شركة المحاصة هو المعول عليه في العلاقة ما بين الطرفين بحيث أن انتهى لا تكون ثمة علاقة عمل بينهما.

**رابعاً :** تظل لافتات المحل كما هي بدون أي تعديل أو اشاره إلى شركة المحاصة أو اسم الطرف الثاني، كما يظل القيد بالسجل التجاري وبالبطاقة الضريبية علي ما هو عليه، ولا يجوز للطرف الثاني عمل مطبوعات تخالف للمطبوعات الحالية ويكون الطرف الأول وحده هو المسئول أمام الغير.

**خامساً :** تتمثل حصة الطرف الثاني في عمله فقط أما المحل وموجوداته فهي ملك للطرف الأول وحده ولا يحق للطرف الثاني في شيء منها عند حل الشركة.

**سادساً :** تقسم الأرباح والخسائر بين الطرفين بنسبة ٧٥% للطرف الأول و ٢٥% للطرف الثاني علي أن يتحمل كافة الأعباء المقررة قانوناً كالضرائب والتأمينات وأجره العين واستهلاك الإنارة.

**بند إضافي :** تتمثل حصة الطرف الثاني في عمله إلى جانب دفع مبلغ وقدره ..... مساهمة في الاستغلال (فان كان قيمة ما يدفعه يساوي قيمة حصة الطرف الأول بعد تقديره قيمة المحل وموجوداته فيتم دفع مبلغ ..... شهري نظير الإدارة وتوزيع الأرباح والخسائر بين المتعاقدين مناصفة ويراعي في تحديد الأرباح والخسائر النهائية اشتراك إيجار الاستغلال ومرتببات المدير والعمال وكذا خصم الضرائب والإعلانات التي تدفعها الشركة.

**سابعاً :** يخصم عن إيراد الشركة مبلغ ..... تدفع للطرف الأول نظير استهلاك الأدوات والآلات التي قدمها بغرض الاستغلال المشار إليه ويحسب ضمن مصروفات الشركة علي أن يلتزم الطرف الأول بتحديد ما يلزم من الأدوات والمعدات التي تستهلك بالاستعمال أو القدم وإصلاحها بمصروفات علي عاتقه.

**ثامناً :** محظور علي كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأي عمل من أعمالها والأحق للشريك الآخر مطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا ويلزم للطرف الثاني ببذل عناية الشخص الحريص عند قيامه بإدارة المحل أو بإبرام التصرفات اللازمة لتحقيق غرض الشركة.

**تاسعاً :** تمسك الشركة دفاتر تجارية منتظمة ترصد فيها جميع الإيرادات والمصروفات وغيرها حسب الأصول التجارية وفي آخر كل شهر يعمل جرد للأصول والخصوم بحساب الأرباح والخسائر وتحرر ميزانية عمومية ويعتمد الحساب ويعتبر نهائياً بمجرد توقيع الطرفين عليه، ويكون من حق كل منهما في أي وقت شاء أن يطلع علي دفاتر الحساب ورصيده بنفسه أو بواسطة أو معاونة أحد الخبراء الحسابيين.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

عاشرا : لا يجوز النشر عن عقد الشركة كما أنه محظور اطلاع الغير عليه  
وخصوصا موظفي الدار ومن تتعامل معهم.

الحادي عشر : مدة الشركة ..... تبدأ من .....  
وتنتهي في ..... قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة،  
ما لم يرغب أحد الشركاء في إنهاء الشركة بالتنبيه علي الآخر بخطاب  
موصى عليه قبل انتهاء أجلها بـ ..... شهر علي  
الأقل.

الثاني عشر : عند فسخ الشركة لأي سبب من الأسباب يسترد الطرف الأول جميع  
أدواته ومعداته التي قدمها ويسترد الطرف الثاني المبلغ المدفوع منه  
اشتراك نصيبه في الخسارة إن وجدت.

الثالث عشر : كل نزاع ينشأ بين المتعاقدين أو بين أحدهما وورثة الآخر خاص بأي  
شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة  
..... التجارية.

الرابع عشر : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف واحدة منها للعمل بموجبها  
عند اللزوم.

الطرف الثاني

الطرف الأول

## ١-٤ الشركات المساهمة :-

أ- تعتبر الشركات المساهمة من النماذج العملية لإدارة الأموال وتجمعها في يد مجموعة الأشخاص الأكفاء ويقوم أشخاص آخرون بشراء الأسهم التي يعلن عن الاكتتاب بها ولا يكون المساهم بالاسم مسئولاً عن أي ديون للشركة إلا في حدود ما اكتتب من أسهم وتكون للشركة المساهمة اسم تجاري لا يتضمن أسماء أحد المساهمين ولا يجوز للشركاء الأساسيين الجمع بين أي عمل حكومي وإلا يكون أيضاً عضواً بمجلس إدارة إحدى الشركات المساهمة الأخرى.

ب- يجب ألا يقل عدد الشركاء المؤسسين عن ثلاثة وتكون لهم حصة عينية أو نقدية لضمان الجدية.

ج- يخضع عقد الشركة بالقرار الوزاري رقم (٧) لسنة (٢٠٠٨٢) ويتم عمل عقد ابتدائي للشركة وبعد ذلك يتم التقدم بطلب إنشاء الشركة إلى الإدارة العامة للشركات بشارع إسماعيل صدقي لاطوغي مرفقا بها الأوراق الآتية :-

١- عشرة نسخ من العقد الابتدائي موقعا من محامي.

٢- صحيفة الحالة الجنائية.

٣- أعضاء مجلسي الإدارة.

٤- تقديم ما يفيد علي إيداع الأسهم أو شهادات الاكتتاب.

٥- إقرار من محاسب قانوني كمراقب حسابات.

٦- شهادة من البنك بذلك.



□ **عقد الشركة الابتدائي للشركات المساهمة :-**

انه في يوم / / ٢٠ فيما بين الموقعين أدناه :

- ١- الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية - العنوان.
- ٢- .....
- ٣- .....

**مادة (١)**

اتفق الموقعين علي هذا العقد علي تأسيس شركة مساهمة مصرية بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقا لأحكام القوانين المعمول بها ووفقا لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات ذات المسئولية المحددة الصادر بالقانون رقم (١٥٩) لسنة ٢٠٠٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد.

**مادة (٢)**

اسم الشركة هو :-

(يطلق عليها الغرض الذي قامت من أجل تحقيقه)

**مادة (٣)**

غرض الشركة هو ..... ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها علي تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج. كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحة التنفيذية.

**مادة (٤)**

يكون مركز الشركة ومحلها القانوني في مدينة ..... ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعها أو مكتب أو توكيلات في جمهورية مصر العربية أو في الخارج.

### مادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هي ..... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

### مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ..... وحرر رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ..... موزع علي ..... سهم قيمة كل سهم ..... منها أسهم نقدية ..... أسهم تقابل حصصا عينية.

### مادة (٧)

□ إذا دخلت في رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية :-

الحصة العينية التي دخلت في تكوين رأس المال عبارة عن ..... مقدمة من ..... بالشرط الآتية :-

وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة علي تقديمها عقود المعارضة الآتي بيانها وبيان شروطها وكانت هذه الحصة في تلك الفترة ..... الربح الآتي بيانها ..... وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتي بيانها.

ومن المتفق عليه التخير في استيفاء الحصة المذكورة نقدا بالشروط الآتي :-  
وقررت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التقدير الصحيح لهذه الحصص وقدم الخبراء المذكورون تقريرهم الذي قدروا فيه الحصص علي الوجه الآتي بيانه ..... نقدا ووافق عليه المؤسسون بجلسة.

### مادة (٨)

اكتتب المؤسسون الموقعون علي هذا العقد في رأس المال باسهم عدد ..... قيمتها ..... علي النحو التالي ..... وطردت باقي الأسهم ومقدارها ..... سهما وقيمتها ..... بتاريخ ..... وتم الاكتتاب لذي بنك ..... والمرخص له بتلقي الاكتتابات (تشطب إذا لم يكن هناك اكتتاب عام).

- الاسم والجنسية ..... عدد الأسهم .....  
القيمة الاسمية ..... العملة التي تم بها الوفاء .....  
١- .....  
٢- .....  
٣- .....

### اكتتاب عام / أو مساهمون آخرون

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين ..... وقد دفع المكنتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره ..... في بنك ..... المسجل لذي البنك المركزي المصري. وهذا المبلغ لا يجوز سحبه إلا بعد قيد الشركة بالسجل العقاري.

### مادة (٩)

(تشطب في حالة عدم وجود حصص تأسيس).

□ حصص التأسيس قد تقرر منحها إلى :-

- مقابل التنازل للشركة عن الالتزام الممنوع له من الحكومة في شأن :-  
أ- مقابل الحقوق المعنوية الآتي بيانها ..... وقد خصص للحصص المذكورة نسبة ..... من الأرباح بعد حجز الاحتياطي القانوني ووفاء ..... علي الأقل بصفة ربح رأس المال وعند حل الشركة وتصفيتها لا يكون لأصحاب هذه الحصص أي نصيب في فائض التصفية.

والجمعية العامة بعد مضي سنة من تاريخ تأسيس الشركة الحق في إلغائها مقابل التعويض العادل والذي يتم تقديره علي أساس.

### مادة (١٠)

يتعهد الموقعون علي هذا بالسعي في الحصول علي موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١٨) من قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحددة المشار إليه علي إنشاء الشركة والقيام بكافة الإجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها وفي هذا السبيل وكلوا عنهم ..... في القيام بالنشر والتقييد بالسجل التجاري واتخاذ الإجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وإدخال التعديلات التي تراها الجهات المختصة لازمة سواء علي هذا العقد أو علي نظام الشركة المرافق وتسليم كافة الوثائق إلى مجلس إدارة الشركة.

### مادة (١١)

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التي تم إنفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصما من حساب المصروفات العامة.

### مادة (١٢)

حرر هذا العقد بمدينة ..... بجمهورية مصر العربية في ..... سنة ١٤٠٠٠٠ هجرية الموافق سنة ..... ٢٠ ميلادية من ..... نسخة لكل من المتعاقد نسخة وباقي النسخ لتقديمها إلى الجهات المعنية لاستصدار القرار المرخص في التأسيس.

## ١-١٥ شركة التوصية بالأسهم :-

- ١- هي عبارة عن شريك أو عدة شركاء متضامنين يمتلكون حصة في رأس المال وأسهم متساوية يكتب فيها المساهمون.
- ٢- ويكون الشريك المتضامن مسئولاً مسئولاً كاملة بدون حدود علي عكس الشريك المساهم فلا يكون مسئولاً إلا في حدود قيمة أسهمه.
- ٣- يشمل اسم الشركة علي أسماء الشركاء المتضامنين أو أحدهم ويجب ذكر عبارة شركة توصية بالأسهم.
- ٤- يتم كتابة عقد ابتدائي بمعرفة محامي ويعتمد العقد من نقابة المحامين.
- ٥- لا يقل رأس المال عن ٢٥٠٠٠٠ فقط مائتان وخمسون ألفاً ولا يقل المبلغ المدفوع عند التأسيس عن الربع ويسلمها في مدة لا تزيد عن ١٠ سنوات من تاريخ التأسيس.
- ٦- يوضع رأس المال للشركة في حساب باسم الشركة ولا يجوز سحبه إلا بعد التأسيس.
- ٧- يتم الاكتتاب عن طريق أحد البنوك المعتمدة أو عن طريق شركات التعامل في الأوراق المالية.

## عقد الشركة الابتدائي

- انه في يوم : ..... الموافق : / / ٢٠٠٠ .
- فيما بين الموقعين أدناه : .....
- ١- الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية - العنوان .  
(بيان صفة الشيك متضامن - موصى).
- ٢- .....
- ٣- .....

### مادة (١)

اتفق الموقعون علي هذا العقد علي تأسيس شركة توصية بالأسهم بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحددة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد.

### مادة (٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو : .....

(ضرورة أن يتكون العنوان من اسم واحد أو أكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم).

### مادة (٣)

غرض الشركة هو : .....

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها علي تحقيق غرضها في مر أو في الخارج.

كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

### مادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانوني في مدينة : .....  
ويجوز أن يكون لها فروع أو مكاتب أو توكيلات في جمهورية مصر العربية أو في  
الخارج.

### مادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هي : .....  
سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.  
وكل إطالة لمدة الشركة يجب أن توافق عليها اللجنة المنصوص عليها في  
المادة (١٨) من قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات  
المسئولية المحددة المشار إليه.

### مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المصدر مبلغ ..... موزع علي  
..... سهم وحصه قيمة كل منها ..... أسهم نقدية  
و..... اسهم تقابل حصصا عينيه.  
وتمثل حصه الشركاء المتضامين ..... حصه  
..... بمبلغ .....

### مادة (٧)

إذا دخلت في رأس المال حصته عينة تضاف المادة التالية :

الحصة العينية التي دخلت في تكوين رأس المال عبارة عن : ..... مقدمة من  
..... وبالشروط الآتية ..... وقد وردت  
عليها خلال السنوات الخمس السابقة علي تقديمها عقود المعاوضة الآتي بيانها وبيان  
شروطها ..... وكانت هذه الحصة في تلك الفترة تقل الربع الآتي  
بيانه ..... وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتي بيانها :  
..... من المتفق عليه التغيير في استيفاء الحصة المذكورة نقدا  
بالشروط الآتية ..... وقررت الهيئة  
العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التغيير الصحيح لهذه الحصص وقد  
الخبراء المذكورين تقريرهم الذي قدروا فيه الحصص علي الوجه الآتي بيانها  
..... نقدا ووافق عليه المؤسسون عليه بجلسة.

### مادة (٨)

اكتتب المؤسسون الموقعون علي هذا العقد في رأس مال الشركة بأسهم  
وحصص عددها ..... قيمتها ..... علي  
النحو التالي ..... وطرحت باقي الأسهم ومقدارها .....  
سمتها وقيمتها ..... للاكتتاب العام بموافقة الهيئة العامة لسوق المال  
بتصريح رقم ..... بتاريخ ..... وتم الاكتتاب لذي بنك  
..... المرخص له بتلقي الاكتتابات.



(تشطب إذا لم يكن هناك اكتاب عام)

الاسم والجنسية	عدد الأسهم أو الحصص	القيمة الاسمية	العملة التي تم بها الوفاء
الشركاء المتضامنون			
١- .....			
٢- .....			
الشركاء الموصون			
٣- .....			

وتبلغ نسبة مشاركة الجانب المصري .....

وقد دفع المكتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره .....

في بنك ..... المسجل لذي البنك المركزي المصري.

وهذا المبلغ لا يجوز سحبه إلا بعد قيد الشركة بالسجل التجاري.

**مادة (٩)**

يتعهد الموقعون علي هذا العقد بالسعي في الحصول علي موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١٨) من قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحددة علي إنشاء الشركة والقيام بكافة الإجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها. وفي هذا السبيل وكلوا عنهم ..... في القيام بالنشر والقيد بالسجل التجاري واتخاذ الإجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وإدخال التعديلات التي تراها الجهات المختصة لازمة سواء علي هذا العقد أو علي نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق والأوراق إلى مجلس إدارة الشركة.

**مادة (١٠)**

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التي تتم إنفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصما من حساب المصروفات العامة.

### مادة (١١)

حرر هذا العقد بمدينة ..... بجمهورية مصر العربية في .....  
سنة ..... ١٤ هجرية الموافق سنة ..... ٢٠  
ميلادية من ..... نسخة لكل من المتعاقدين نسخة وباقي النسخ لتقديمها  
إلى الجهات المعنية لاستصدار القرار المرخص في التأسيس.

### التوقيعات

التوقيع	الإقامة	الجنسية	الاسم الثلاثي والصفة
.....	.....	متضامن	١-.....
.....	.....	موصى	٢-.....
.....	.....	.....	٣-.....
.....	.....	.....	٤-.....
.....	.....	.....	٥-.....
.....	.....	.....	٦-.....
.....	.....	.....	٧-.....

### ١٦-١ الشركات ذات المسؤولية المحدودة

- ١- هي شركة لا يزيد عدد الشركاء فيها عن (٥٠) شريك ولا يقل عن (٢).
- ٢- يكون لكل شريك مسئول في حدود حصته ولا يجوز الاكتتاب.
- ٣- يمكن أن يشتمل اسم الشركة علي اسم أحد الشركاء وعلي نشاط الشركة ويجب أن تضاف كلمة ذات مسؤولية محددة.
- ٤- يجوز لهذا النوع من الشركات العمل في مجال التأمين والبنوك والاستثمار.
- ٥- يجب ألا يقل رأس المال عن خمسين ألف جنيه ٥٠٠٠٠٠ ولا يقل قيمة حصة الشريك عن ١٠٠٠ ج.





## **الباب الثاني**

### **اللائحة التنفيذية لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار**

#### **ونماذج عقود تأسيس الشركات طبقاً لهذا القانون**

- ١-٢ شروط وحدود مجالات الاستثمار
- ٢-٢ تأسيس الشركات
- ١-٢-٢ الشركات التي يقتصر نشاطها على مجالات المادة (١)
- ٢-٢-٢ الشركات ذات الأغراض والأنشطة المتعددة
- ٣-٢ المنشآت الفردية
- ٤-٢ نموذج طلب إقامة شركة طبقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار
- ٥-٢ بيان توزيع المؤسسين / الشركاء
- ٦-٢ نموذج عقد تأسيس شركة تضامن / توصية بسيطة
- ٧-٢ استثمارة تأسيس / توسيع مشروع استثماري



## الباب الثاني

### اللائحة التنفيذية لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار

#### ونماذج عقود تأسيس الشركات طبقا لهذا القانون

#### ٣-١ شروط وحدود مجالات الاستثمار

#### أولا استصلاح واستزراع الأراضي والإنتاج الحيواني والداجني والسمكي

١- استصلاح واستزراع الأراضي البور والصحراوية أو إحداهما.

٢- الإنتاج الحيواني والداجني والسمكي.

٣- الهندسة الوراثية في المجالات النباتية والحيوانية.

#### ثانيا : الصناعة وتنمية المناطق الصناعية

١- الصناعة والتعدين.

٢- التنمية الصناعية المتكاملة للمناطق الصناعية.

#### ثالثا : الاستثمار السياحي

١- الفنادق ويخوت السفاري والموتيلات والشقق الفندقية والقرى والمخيمات السياحية والنقل السياحي.

٢- الإدارة والتسويق السياحي للفنادق والموتيلات والشقق الفندقية والقرى السياحية.

٣- إقامة وتشغيل وإدارة المراسي النيلية متكاملة الخدمات اللازمة لتشغيلها السياحي وتأمينها.

٤- إقامة وتشغيل مارينا ليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغوص والأنشطة المكملة لها أو المرتبطة بها.

٥- مشروعات الآثار والمتاحف التي تسهم في نشر الثقافة الأثرية.

٦- وإدارة مشروعات الآثار والمتاحف، وذلك وفقا للشروط والضوابط التي يتفق عليها بين وزارة الثقافة والهيئة.

### **رابعاً : النقل بأنواعه**

- ١- النقل المبرد للبضائع والثلاجات الخاصة بحفظ الحاصلات الزراعية والمنتجات الصناعية والمواد الغذائية ومحطات الحاويات وصوامع الغلال.
- ٢- النقل الجوي والخدمات المرتبطة به بطريق مباشر.
- ٣- النقل البحري لأعالي البحار.
- ٤- النقل الجماعي داخل ومن وإلى المدن والمجتمعات العمرانية.

### **خامساً : الخدمات المتخصصة :**

- ١- الخدمات البترولية المساندة لعمليات الحفر والاستكشافات ونقل وتوصيل الغاز.
- ٢- المستشفيات والمراكز الطبية والعلاجية.
- ٣- تنمية المناطق العمرانية.
- ٤- تجميع القمامة وفضلات الأنشطة الإنتاجية والخدمية ومعالجتها.

### **سادساً : البنية الأساسية :**

من مياه شرب وصرف صحي وكهرباء وطرق واتصالات والجراجات متعددة الطوابق وعدادات تنظيم انتظار السيارات وخطوط مترو الأنفاق وخطوط المترو السطحية وأنفاق السيارات ومحطات ظلمبات الري.

### **سابعاً : التمويل والتقييم المالي للمشروعات :**

- ١- التأجير التمويلي.
- ٢- ضمان الاكتتاب في الأوراق المالية.
- ٣- رأس المال المخاطر.
- ٤- التصنيف الائتماني.
- ٥- التخصيم.



## **ثامنا : البرمجيات وأنظمة الحاسبات والمناطق التكنولوجية :**

- ١- تصميم وإنتاج البرامج.
- ٢- تصميم وإنتاج معدات الحاسبات الآلية.
- ٣- تصميم وإقامة البنية الأساسية للمعلومات.
- ٤- إنشاء وإدارة المناطق التكنولوجية.

## **تاسعا : الإسكان :**

- ١- الإسكان الذي تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإداري.
- ٢- الاستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق النائية والمناطق خارج الوادي القديم.

## **عاشرًا : مشروعات الصندوق الاجتماعي :**

المشروعات الممولة من الصندوق الاجتماعي للتنمية.

## **الحادي عشر : التسويق والترويج لمجالات الاستثمار :**

التسويق والترويج لتنمية المناطق وجذب المستثمرين في مجالات الاستصلاح والاستزراع للأراضي والتنمية السياحية والصناعية والموانئ الداخلية النيلية والجافة وفقا للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص.

## **٢-٢ تأسيس الشركات**

### **٢-٢-١ الشركات التي يقتصر نشاطها على مجالات المادة (١)**

## **مادة ٥**

في حالة رغبة المستثمر في تأسيس شركة أو منشأ يقوم بعد إطلاعه على دليل النشاط النوعي المنصوص عليه في مادة (١٦) من هذه اللائحة باستيفاء نموذج طلب التأسيس المرفق بهذا الدليل المنصوص عليها في هذه اللائحة.

## دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

وتتولى الهيئة أو أحد فروعها مراجعة عقود تأسيس الشركات التي يقتصر نشاطها على مجال أو أكثر من المجالات المحددة في المادة (١) من هذه اللائحة ومراجعة أنظمتها الأساسية ، وذلك بناء على طلب المؤسسين أو الشركاء أو من ينوب عنهم.

### مادة ٦

يقدم طلب مراجعة عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة المساهمة أو التوصية بالأسهم أو عقد الشركة ذات المسؤولية المحدودة ، إلى الهيئة مرفقا به نسخة من عقد التأسيس والنظام الأساسي أو عقد الشركة بحسب الأحوال على أن تحرر جميعها طبقا للنماذج التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

### مادة ٧

يقدم طلب مراجعة عقد شركة التضامن أو التوصية البسيطة مرفقا به نسخة من العقد ومتضمنا البيانات الآتية :

- (١) نوع ومجال النشاط الذي تزاوله الشركة.
- (٢) أسماء الشركاء وعناوينهم وجنسياتهم وصفة كل منهم في الشركة كشريك متضامن أو موصى.
- (٣) اسم الشركة وعنوانها ومركزها الرئيسي في مصر وفروعها.
- (٤) رأس مال الشركة المدفوع ونوعه وحصة كل شريك والعملة المسدد بها.
- (٥) مدة الشركة.
- (٦) نظام إدارة الشركة.
- (٧) طريقة توزيع الأرباح والخسائر بين الشركاء.
- (٨) الأحكام الخاصة بحل الشركة وتصفيتها وأسباب انقضاءها.

### مادة (٨)

يجوز تحديد مسمى رأسمال الشركات أو المنشآت بأية عملة قابلة للتحويل وإعداد القوائم المالية ونشرها بذات العملة وذلك بالشروط الآتية :-

## دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

- ١- أن يتم سداد رأس المال بذات العملة طبقا للبيانات التي يحددها المستثمر في طلب الاستثمار وفي المواعيد وبالإجراءات المقررة لسداد رأس المال.
  - ٢- تقديم شهادة م ن البنك بتحويل رأس المال لغرض تأسيس الشركة أو المنشأة موضحا بها تاريخ التحويل ، أو تقديم شهادة م ن البنك من واقع حساب النقد الأجنبي المحول من الخارج لاستخدامه في هذا الشأن.
- ومع ذلك يجوز للشركات والمنشآت المشار إليها استخدام الأرباح الناتجة عن نشاطها في زيادة رؤوس أموالها.

### **مادة ٩**

يصدر بالترخيص بتأسيس الشركة قرار من الهيئة متضمنا البيانات الخاصة بها ، وذلك بعد تمام المراجعة والتصديق على توقيعات المؤسسين أو الشركاء بحسب الأحوال وتقديم شهادة دالة على إيداع الشركة في حساب باسمها تحت التأسيس بأحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري ١٠ % من رأس المال النقدي للشركة على الأقل يزداد إلى ٢٥ % من القيمة الاسمية للأسهم النقدية خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك بالنسبة لشركة المساهمة أو التوصية بالأسهم ، وكامل رأس المال النقدي بالنسبة للشركات ذات المسؤولية المحدودة.

### **مادة ١٠**

تقيد بالسجل التجاري الشركات التي يرخص بتأسيسها ، وتكتسب الشخصية الاعتبارية تاريخ قيدها في هذا السجل.

### **مادة ١١**

تتشر قرارات الترخيص بتأسيس الشركات مع عقود تأسيسها وأنظمتها الأساسية على نفقة أصحاب الشأن في صحيفة الاستثمار التي تصدرها الهيئة.

### **مادة ١٢**

على الشركات والمنشآت التي يتم تأسيسها طبقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المشار إليه موافاة الهيئة بموقفها التنفيذي وصورة من مركزها المالي وذلك في نهاية كل سنة مالية.

وفي حالة عدم التزامها بذلك كلن للهيئة تطبيق أي من الأحكام المنصوص عليها بالمادة (٤٠) من هذه اللائحة.

### **مادة ١٣**

تسري الأحكام المنصوص عليها السابقة على كل تعديل في نظام الشركة.

### **٢-٢-٢ الشركات ذات الأغراض والأنشطة المتعددة**

**مادة ١٤** يتم تأسيس الشركات التي تزاوُل أنشطة يدخل بعضها في أي من المجالات المحددة في المادة.

١- من هذه اللائحة وفقاً للنظام القانوني الذي تخضع له الشركة أصلاً. وعلى المسئول في الشركة موافاة الهيئة بعقد الشركة ونظامها الأساسي ، وبصورة من قرار التأسيس إن وجد ، وبيان كاف عن نشاط الشركة الخاص بالمجالات المذكورة وكذا المركز المالي المطلوب تمتعه .... ويجب أفراد حسابات مستقلة لهذا النشاط.

### **٢-٣ المنشآت الفردية**

**مادة ١٥** على كل شخص طبيعي يزاول نشاطاً في أي من المجالات المحددة في المادة (١) من هذه اللائحة ويرغب في التمتع بأحكام هذا القانون أن يخطر الهيئة ببيان كاف عن هذا النشاط موضعاً به مقره ورأس المال المخصص له وغير ذلك من البيانات اللازمة لقيود النشاط في السجل التجاري ، وكذا عن أي تعديل في هذه البيانات، وعليه أن يقدم إلى الهيئة صورة القيد بالسجل. ويجب أفراد حسابات مستقلة ومركز مالي خاص للنشاط المشار إليه.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

## ٣-٤ نموذج طلب إقامة شركة طبقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز

### الاستثمار

#### أولاً : بيانات مقدم الطلب :

بيان وكيل المؤسسين	بيان الشريك الرئيسي
الاسم : _____	
رقم البطاقة / جواز سفر : _____	
رقم التليفون : _____	
رقم الفاكس : _____	
البريد الإلكتروني : _____	
العنوان بمصر : _____	
خارج مصر : _____	
التوقيع : _____	

#### ثانياً : بيانات الشركة :

اسم الشركة :

الشكل القانوني : مساهمة  مسئولية محدودة  توصية بالأسهم

توصية بسيطة  تضامن

موقع مزاولة النشاط :

عنوان الإدارة :

رأس المال : جنيهه / عملات أخرى المرخص به : جنيهه / عملات أخرى : المصدر

التكاليف الاستثمارية (مقدرة) المدة المقدرة لتنفيذ المشروع : ( ) سنة

العمالة الاستثمارية :

غرض الشركة : \_\_\_\_\_

- أن يتفق الغرض مع المجالات الواردة بالقانون واللائحة التنفيذية.

- في حالة تعدد أغراض الشركة يرجى ترتيبها وفقاً لأولوية تنفيذها مع مراعاة إعداد الحسابات ومراكز مالية

مستقلة لكل غرض على حدة حتى يتسنى النظر في تمتعه بال إعفاءات الضريبية المقررة.

### ٣-٥ بيان توزيع المؤسسين / الشركاء

الحصة في رأس المال بال ألف جنيه / عملة أجنبية						الصفة القانونية	الجنسية	الاسم
عملة الوفاء	نسبة المشاركة	إجمالي	عيني	نقدي				
				أجنبي	محلي			
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

### المرفقات :

- نموذج الاستعلام الأمني لغير المصريين (بعد استيفاء بياناته).
- صورة مستند تحقيق الشخصية.
- توكيلات.
- عقد الشركة موثقا.
- سند حيازة الموقع (إن وجد).
- موافقة الشركاء على الالتزام بالبنود الواردة بالإقرار المقدم من مقدم طلب التأسيس

مقدم الطلب

\_\_\_\_\_ : الاسم  
 \_\_\_\_\_ : الصفة  
 \_\_\_\_\_ : التوقيع

## إقرار

أقر وأتعهد أنا الموقع أدناه بموافقة جميع الشركاء على الالتزام بما يلي :-

- ١- استكمال الشركة سداد نسبة الـ ٢٥ % من رأسمالها المصدر خلال ثلاثة أشهر من تاريخ القيد في السجل التجاري (في حالة شركات المساهمة).
- ٢- التزام الشركة بزيادة رأسمالها بالقدر اللازم لتنفيذ غرضها.
- ٣- استبعاد أو استبدال الشريك غير المصري في حالة ورود نتائج استعلام أمني غير مرضية من الجهات المعنية.
- ٤- التزام الشركة بتقديم سند حيافة موقع المشروع خلال سنة على الأكثر من تاريخ القيد في السجل التجاري.
- ٥- التزام الشركاء بعدم التنازل عن أسهمهم أو حصصهم لغير المصريين إلا بعد الرجوع للهيئة (في حالة الشركات المقامة في شبه جزيرة سيناء).
- ٦- عدم أحقية الشركة في التمتع بأية ضمانات وحوافز ومزايا مقررة بال قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته ولائحته التنفيذية إذا تبين للهيئة وجود كيان قانوني سابق يزاوئ نفس الغرض المرخص به وبذات الموقع ولذات المؤسسين أو الشركاء.
- ٧- التزام الشركة بتقديم الموقف التنفيذي لها إلى قطاع الاستثمار المختص كل ستة أشهر وبما يتيح للهيئة التعرف على المشاكل والصعوبات التي تواجه الشركة للعمل على حلها.
- ٨- التزام الشركة بكافة القوانين واللوائح والقواعد المنظمة للنشاط الذي تباشره والمرخص لها به.
- ٩- عدم اشتغال الشركاء المتضامنين في شركات الأشخاص والمؤسسين في شركات المساهمة بالحكومة أو القطاع العام.
- ١٠- يتعين على المساهم في شركات المساهمة في حالة اشتراكه في عضوية مجلس الإدارة تقديم موافقة الجهة المختصة التي يعمل بها على اشتراكه في هذه العضوية.

مقدم الطلب

## **٦-٣ نموذج عقد تأسيس شركة تضامن / توصية بسيطة تعليمات**

### **استيفاء النموذج**

- للشركات أو المنشآت الاستفادة بالضريبة الجمركية المخفضة (٥%) على الآلات والمعدات والأجهزة حتى تاريخ بدء الإنتاج أو مزاولة النشاط.
- في حالة ما إذا النشاط ينفذ على مراحل بحيث يبدأ تشغيل المراحل تباعاً كتابة عبارة النشاط مرحلي على أن ترتب المراحل وفقاً للتتابعها.
- في حالة تعدد الأنشطة يراعي - عند كتابة غرض الشركة أو المنشأة - كتابة الأنشطة بالتسلسل وفقاً لأولوية التنفيذ.
- في حالة حدوث تعديلات على الآلات والمعدات والأجهزة المستوردة يرجى الإسراع بإخطار القطاع المختص حتى يتسنى إخطار الجمارك بذلك.

### **يراعى إرفاق المستندات الآتية :-**

- تقرير من المحاسب القانوني.
- موافقة هيئة التنمية السياحية وما يفيد تخصيص الأرض (بالنسبة للمشروعات السياحية) .
- مستند حيازة الموقع المقترح للمشروع (أو تقديم ما يفيد جدية حجز الموقع).



**٢-٧ استثمارة تأسيس / توسيع مشروع استثماري**

بيانات مقدم المشروع			
	الاسم		الصفة
		العنوان	
	تليفون		فاكس
		البريد الإلكتروني	
		الموقع على الإنترنت	
البيانات الإدارية			
			اسم المشروع
Project Name			
		الغرض	
			المقر الإداري للمشروع
	تليفون		فاكس
	موقع المشروع		المساحة

نقاط الاتصال عند طلب بيانات		
التليفون	العنوان	المؤسسين (الشركاء)

## تابع استثمارة تأسيس / توسيع مشروع استثماري

التكنولوجيا التي يقدمها المشروع		
مدة العقد		علامة تجارية (Trade Mark)
		حق المعرفة الفنية (Know-How)
		المقابل الذي تحصل عليه الشركات المانحة

الشكل القانوني						
توضع علامة	منشأة فردية	مسئولية	توصية بسيطة	تضامن	توصية بالأسهم	مساهمة
(صح) على الشكل النهائي						

بيان رأس المال والتكاليف الاستثمارية (بالألف جنيه)				
البيان	محلي	أجنبي	الإجمالي	نسبة المشاركة في رأس المال المصدر
مصري				%
عربي				%
أجنبي				%

بيان العمالة					
نوع العمالة	العدد			الأجور (بالألف جنيه)	
	عمالة مصرية	عمالة أجنبية	الإجمالي	أجور المصريين	إجمالي أجور الأجانب
إداري					
فني					
عمال مهرة					
عمال غير مهرة					
الإجمالي					

## تابع استثمارة تأسيس / توسيع مشروع استثماري

بيان المساهمين / الشركاء								
معامل التحويل	عملة السداد	نوع الحصة	توزيع رأس المال (بالألف جنيه)			الجنسية	الصفة	اسم المساهم / الشريك
			إجمالي	أجنبي	محلي			

الطاقة الإنتاجية			
الطاقة القصوى	الطاقة العادية	الوحدة	بيان المنتج

توزيع التكاليف الاستثمارية (بالألف جنيه)	
البيان	القيمة
الأرض	
مباني ومرافق	
آلات ومعدات	
وسائل نقل	
نفقات أخرى	
رأس مال عامل	
الإجمالي	

المبيعات المتوقعة (بالألف جنيه)		
الصادرات	السوق المحلي	البيان

استخدامات المشروع من المياه والطاقة	
البيان	الكمية
مياه	
طاقة كهربائية	
وقود	
غاز طبيعي	
بنزين	
سولار	

### تابع استمارة تأسيس / توسيع مشروع استثماري

الآلات والمعدات				مصادر التمويل (بالألف جنيهه)	
العدد	المستوى التكنولوجي			نوع الآلة	رأس المال
	آلي	نصف آلي	يدوي		
					أخرى
					الإجمالي
في حالة اختيار (أخرى) يرجى التحديد					

الخامات السنوية		
النوع	الكمية من السوق المحلي	الكمية من السوق الخارجي

أثر المشروع على البيئة		
بشروط خاصة ( )	مفيد ( )	لا تأثير ( )
- في حالة اختيار الخانة الأولى يرجى تحديد الشروط والمطالب البيئية الخاصة		
الشروط والمطالب البيئية الخاصة :-		
.....		
.....		

مقدم الطلب	
الاسم : .....	
الصفة : .....	
بطاقة : عائلية / شخصية	رقم
التوقيع : .....	

<p>طلب</p> <p>تأسيس شركة</p>
<p>شركة : .....</p>

لاستخدام القطاع المختص
قطاع : .....
تاريخ تقديم الطلب : / /
المستلم
الاسم : .....
التوقيع : .....

### طلب تأسيس شركة

بيانات الشركة		
		اسم الشركة
المساحة	موقع النشاط	
تليفون	عنوان المقر الإداري	
غرض الشركة : _____		
.....		
.....		
.....		
..... وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها		

الصادرات بالكمية		
المشروع الأصلي	الوحدة	بيان
قيمة الصادرات بالآلاف جنيه		

الطاقة الإنتاجية		
المشروع الأصلي	الوحدة	بيان

الشكل القانوني					
منشأة فردية	توصية بسيطة	تضامن	مسئولية محدودة	توصية بالأسهم	مساهمة
يؤشر بعلامة ( ) على الشكل القانوني المقترح					

العمالة المتوقعة	
عدد	بيان
	عمالة مصرية
	عمالة أجنبية
	إجمالي

بيان المساهمين / الشركاء في رأس المال					
الإجمالي	الحصة في رأس المال		الصفة القانونية	الجنسية	الاسم
	عيني	نقدي			
					الإجمالي

مصادر التمويل	
القيمة بالألف جنيه	بيان
	رأس المال
	قروض
	أخرى
	إجمالي

التكاليف الاستثمارية	
القيمة بالألف جنيه	بيان
	أصول رأسمالية
	مجموع
	رأس المال العامل
	إجمالي

للاستعلام أو طلب بيانات	
تليفون	المؤسسين (الشركاء)

بيانات مقدم الطلب			
	تليفون		الاسم
	فاكس		الصفة
	التوقيع		بطاقة ش/ع رقم
	تاريخ		العنوان

### **بيان الآلات والمعدات والأجهزة المستوردة**

الكمية	بيان	الكمية	بيان
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

### **تعليمات استيفاء النموذج :**

- للشركات أو المنشآت الاستفادة بالضريبة الجمركية المخفضة (٥%) على الآلات والمعدات والأجهزة حتى تاريخ بدء الإنتاج أو مزاولة النشاط.
- في حالة ما إذا كان النشاط ينفذ على مراحل بحيث يبدأ تشغيل المراحل تباعا كتابة عبارة النشاط مرحلي على أن ترتب المرحل وفقا لتتابعها.
- في حالة تعدد الأنشطة يراعى - عند كتابة غرض الشركة أو المنشأة- كتابة الأنشطة بالتسلسل وفقا لأولوية التنفيذ.
- في حالة حدوث تعديلات على الآلات والمعدات والأجهزة المستوردة يرجى الإسراع بإخطار القطاع المختص حتى يتسنى إخطار الجمارك بذلك.

### **يراعى إرفاق المستندات الآتية :**

- تقرير من المحاسب القانوني
- موافقة هيئة التنمية السياحية وما يفيد تخصيص الأرض (بالنسبة للمشروعات السياحية).
- نماذج الاستعلام الأمني للشركاء العرب أو الأجانب.



## عقد شركة

### تضامن / توصية بسيطة

إنه في يوم : / / تحرر هذا العقد بين كل من :

أولا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف أول وشريك متضامن / موسى)

ثانيا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف ثاني وشريك متضامن / موسى)

ثالثا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف ثالث وشريك متضامن / موسى)

رابعا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف رابع وشريك متضامن / موسى)

خامسا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف خامس وشريك متضامن / موسى)

سادسا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف سادس وشريك متضامن / موسى)

سابعا : السيد : ..... الجنسية : .....

المقيم في : .....

(طرف سابع وشريك متضامن / موسى)

### تمهيد

في إطار القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون وحوافز الاستثمار ولائحته التنفيذية اتفق الشركاء على تكوين شركة تضامن / توصية بسيطة تعمل في المجالات المحددة بهذا القانون وعلى هذا الأساس تقدموا إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة التي قامت بمراجعة العقد ويلتزم الشركاء ومن بعدهم الشركة بما يرد بأحكام هذا العقد وأحكام هذا القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ المشار عليه ولائحته التنفيذية وأنهم إذا خرجوا عن المجالات المحددة لا يلحقهم أية إعفاءات أو ضمانات مقررة بالقانون وطبقا للقواعد والشروط الواردة باللائحة التنفيذية بهذا القانون.

ويقر الشركاء الموقعون على هذا العقد أنه لا توجد شركة أو منشأة قائمة بهذا الاسم في ذات الموقع وأن الشركاء لا يمارسون نشاطا مماثلا في ذات الموقع، وبيانات الشركة كالآتي :

نشاط الشركة : .....

.....

وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها

موقع الشركة ومركزها الرئيسي : .....

الفرع الإداري : .....

رأس المال : .....

العمالة : .....

التكاليف الاستثمارية : .....

مصادر التمويل : .....

ويلتزم الشركاء والشركة بما يأتي :

١- أن يكون الإنتاج مطابقا للمواصفات القياسية المصرية كحد أدنى أو أي من المواصفات القياسية العالمية المعتمدة من هيئة التوحيد القياسي المصرية والالتزام بكافة القوانين واللوائح المنظمة للنشاط في مصر.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٢- مراعاة شروط المحافظة على البيئة ومنع التلوث مع توفير وحدة لمعالجة مخلفات الصرف الصناعي.

٣- الالتزام بشروط البناء والارتفاعات الصادرة من الجهات المختصة وعدم البناء على الأراضي الزراعية إلا طبقاً للقانون.

٤- مراعاة أن يتم الفصل التام بين نشاط هذه الشركة وأية أنشطة أخرى للشركاء. ويعتبر هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من عقد الشركة. وبعد أن أقر جميع المتعاقدين بأهليتهم الكاملة للتصرف ف قد اتفقوا على تكوين شركة تضامن / توصية بسيطة طبقاً للبنود الآتية :

### **المادة الأولى**

تكوين شركة تضامن / توصية بسيطة فيما بينهم بنظام الاستثمار الداخلي طبقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وبترخيص من حكومة ج. م. ع، وطبقاً لأحكام القوانين النافذة في مصر.

### **المادة الثانية**

اسم الشركة : .....(شركة تضامن / توصية بسيطة)

### **المادة الثالثة**

غرض الشركة : .....

..... وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها

### **المادة الرابعة**

#### **المركز الرئيسي للشركة :**

يكون للشركة مركز رئيسي في ( ) والموقع ( ) ويجوز لمدير الشركة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في جمهورية مصر العربية أو في الخارج فيما عدا محافظتي شمال وجنوب سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً.

### المادة الخامسة

رأس مال الشركة عند التأسيس ..... (فقط ..... ) موزع بال  
ألف جنيه بين الشركاء على النحو التالي :

م	الاسم	الجنسية	الصفة	محلّي	أجنبي	إجمالي
١			متضامن / موصى			
٢			متضامن / موصى			
٣			متضامن / موصى			
٤			متضامن / موصى			
٥			متضامن / موصى			
٦			متضامن / موصى			
٧			متضامن / موصى			
٨			متضامن / موصى			
٩			متضامن / موصى			
١٠			متضامن / موصى			
	الإجمالي					

### المادة السادسة

المدة المحددة للشركة هي ٢٥ سنة، تبدأ من تاريخ تسجيل هذا العقد في السجل التجاري وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وفي حالة رغبة أحد الشركاء في عدم التجديد يجب أن يقوم بإخطار باقي الشركاء بعدم رغبته في التجديد قبل حلول أجل الانتهاء بستة أشهر على الأقل على أن يتم الإخطار بموجب خطاب موصى عليه أو إنذار رسمي.

### المادة السابعة

يكون حق الإدارة والتوقيع والمسئولية أمام الجهات الرسمية للشريك .....  
منفردا أو مجتمعاً مع الشريك ..... أو ..... أو .....

### المادة الثامنة

تمسك دفاتر تجارية منتظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس المال، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأصول التجارية ويكون الشريك المدير المسئول قبل باقي الشركاء عن الأضرار التي قد يترتب عليها مخالفة هذا الالتزام ، ولكل من الشركاء الإطلاع عليها خلال الأسبوع الأول من كل شهر.

### المادة التاسعة

تبدأ السنة المالية للشركة من أول ..... وتنتهي في نهاية ..... من كل عام على أن تبدأ السنة المالية الحالية من بدء تكوين الشركة إلى آخر ..... القادم وتنفذ الميزانية في حق الشركاء باعتمادهم لها أو بمضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بصورة منها دون اعتراض منهم.

### المادة العاشرة

يتم توزيع الأرباح بعد اعتماد الميزانية على الشركاء كل بنسبة حصته في رأس المال، وفي حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات، يجب ترحيلها إلى السنة التالية ويستمر هذا الترحيل حتى تغطية جميع الخسائر ولا توزع الأرباح إلا بعد ذلك.

### المادة الحادية عشر

لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ولا يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة الشركاء الآخرين كتابة.

### المادة الثانية عشر

في حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو إشهار إعساره أو إفلاسه لا يحق لورثته أو لممثليه أو دائنيه أن يطالبوا بأي حال من الأحوال بوضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا في شؤون إدارتها، وتستمر الشركة قائمة بين باقي الشركاء وورثة المتوفى منهم أو ممثليه لنهاية مدتها وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبه في الأرباح التي لم يتسلمها والتي تجنيها الشركة مستقبلاً.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

على أنه يحق لباقي الشركاء في هذه الحالة اعتبار هذا الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم.

### **المادة الثالثة عشر**

تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها في حالة إجماع الشركاء على ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر ..... من رأس المال ما لم يتفق على استمرارها بالرغم من ذلك.

### **المادة الرابعة عشر**

وكيل الشركاء هو الأستاذ / ..... لإشهار هذا العقد واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك بمصاريف على عاتق الشركة.

### **المادة الخامسة عشر**

تختص المحكمة التجارية التي يقع في دائرتها مركز الشركة الرئيسي بنظر المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف الموضح به مختاراً في هذا الصدد ما لم يتم إخطار باقي إخطار باقي الشركاء كتابة بتغييره.

### **المادة السادسة عشر**

حرر هذا العقد من ..... نسخة لكل طرف نسخة وتحفظ نسخة بمركز الشركة وأخرى تسلم لمكتب السجل التجاري لإتمام العقد بالدفاتر المعدة لذلك. والله خير الشاهدين،،،

التوقيع	الشركاء
( )	الأول
( )	الثاني
( )	الثالث
( )	الرابع
( )	الخامس
( )	السادس







## **الباب الثالث**

### **النواحي الإدارية للمهندسين**

- ١-٣ لائحة تقدير أتعاب الأعمال الهندسية
- ٢-٣ عقد خدمات استشارية هندسية للدراسات والتصميمات
- ١-٢-٣ نموذج عقد خدمات استشارية هندسية للدراسات والتصميمات
- ٣-٣ الشروط الملزمة لعقد الخدمات الاستشارية
- ٤-٣ نماذج للمناقصات والعقود والشروط العامة
- ١-٤-٣ أولاً نموذج الإعلان عن المناقصة
- ٢-٤-٣ ثانياً نموذج التعليمات إلى المتقدمين للمناقصة
- ٣-٤-٣ ثالثاً نموذج الشروط العامة
- ٤-٤-٣ رابعاً نموذج للعقد
- ٥-٤-٣ خامساً المستندات المطلوبة للحصول على ترخيص مباني
- ٥-٣ مستندات الحصول على الترخيص لإشغالات طريق (مباني)
- ٦-٣ محضر لجنة تنظيم مباني كروكي عن المخالفة
- ٧-٣ نموذج سجل قيد طلبات المباني
- ٨-٣ نموذج الصحيفة التكرارية رقم ٢
- ٩-٣ نموذج لافتة إنشاء أو تعلية أو استكمال أعمال
- ١٠-٣ نموذج لافتة الأعمال المخالفة بالموقع
- ١١-٣ نماذج من المستندات التي تقدم للأحياء
- ١٢-٣ النموذج ١ / ب طلب الحصول على موافقة اللجنة إسكان إداري
- ١٣-٣ نموذج مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي
- ١٤-٣ مباحث الطلب
- ١٥-٣ مشروع قرار الترخيص
- ١٦-٣ طلب ترخيص بإنشاء مبنى



٣-١٦-١ مرفقات الطلب

٣-١٦-٢ مدة البت في الطلب

٣-١٧ مباحث الطلب

٣-١٨ مشروع قرار الترخيص

٣-١٩ طلب ترخيص بإنشاء مبنى

٣-٢٠ المعاينات

٣-٢١

٣-٢٢ التكاليف التقديرية للمشروع



## **الباب الثالث**

### **النواحي الإدارية للمهندسين**

#### **٣-١ لائحة تقدير أتعاب الأعمال الهندسية**

**أولا : قواعد عامة :**

#### **المادة الأولى – الغاية :**

لائحة تقدير الأتعاب تبين العلاقة بين صاحب العمل (وينوه عنه بالمالك) والمهندس المدني الذي يعمل لصفته مفوضا وتعتبر هذه اللائحة متممة للعقد وملزمة للطرفين.

#### **المادة الثانية : – العلاقة بين المهندس المدني والمالك**

١- يشرف المهندس المدني على العمل في فترات مناسبة تتيح له التأكد من ضمان تنفيذ المتفق عليها وليس ملزما بالمراقبة المستمرة. فإن كان من الضروري وضع الأعمال تحت مراقبة مستمرة عين ملاحظا يختاره ويتكفل المالك بأجره ويكون هذا الملاحظ تحت إشراف المهندس المدني يتلقى منه التعليمات وينفذها.

٢- على المهندس المدني ألا يحيد عن الرسومات المعتمدة أو يغير في التنفيذ تغيرا ملموسا أو يضيف أو ينقص من الأعمال التي اعتمدت رسوماتها بغير موافقة كتابية من المالك.

٣- يجب تصديق صاحب العمل على المشروع قبل تنفيذ التعديلات العرضية التي ستجري عليها وكذا على المقايسة والمناقصة وإن طلب يمكنه أن يطلع على جميع رسومات التفاصيل والتنفيذ.

٤- للمهندس المدني الحق في أن يصدر في حالة الاستعجال أو عند الاقتضاء تعليماته نيابة عن المالك لتلافي أي طارئ يتعلق بسلامة المبنى على أن يخطر المالك كتابة في الحال بهذه التعليمات وبحيث لا تتأثر تكاليف المبنى بذلك تأثيرا كبيرا.

٥- على المهندس المدني أن يقدم للمالك –إذا طلب ذلك- بعد الانتهاء من العملية وبدون أتعاب الرسومات اللازمة لبيان العمل كما نفذ وذلك في مدة أقصاها ستة

دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

شهور بعد انتهاء العملية وعلى صاحب العمل أن يتحمل نفقات إخراج هذه الرسومات.

٦- يعتبر المهندس المدني مالكا ملكية فنية للمشروعات وتصميماتها وله أن يطالب بأتعابه عن كل تصميم من عمله ينفذه غيره.

٧- لا يجوز للمالك أن يختار مهندسين استشاريين إلا بعد موافقة المهندس المدني الذي يتولى العمل.

### **المادة الثالثة - إجراءات التعاقد :**

١- يتم التعاقد من صورتين طبقا للنموذج " أ " الموجود بنقابة المهندسين بين المالك والمهندس المدني ويبد كل طرف صورة.

٢- يجب أن يطلع المالك على النسب المئوية للأتعاب الواردة بهذه اللائحة والمبلغ التقريبي لتكاليف المشروع حتى يمكن معرفة القيمة التقديرية للأتعاب وذلك قبول التفويض للمهندس المدني.

### **المادة الرابعة - موضوع العقد :**

يشمل موضوع العقد الأعمال التي ستشيد في مكان واحد وفي نفس الوقت من حيث فئة الأتعاب.

وتعتبر كل مرحلة أو منطقة عقدا جديدا بالنسبة لأعمال التنفيذ إذا كانت الأعمال تنفذ على مراحل أو مناطق مختلفة.

### **المادة الخامسة - إنهاء المهندس المدني للعقد :**

١- إذا خالف المالك شروط العقد في أضرار للمشروع رغم معارضة المهندس المدني للتغيرات التي طلبها المالك أثناء التنفيذ ووجد أنه لا يمكن يتحمل مسؤولية هذه المخالفات.

في هذه الحالة يلزم المالك بدفع الأتعاب طبقا لللائحة مضافا إليها ١٠% من أتعابه عن الأعمال التي لم تتم وذلك بإثبات رسمي بكافة الطرق القانونية.

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

٢- إذا أخل المالك بالتزاماته من دفع استحقاقات المهندس المدني بناء على ما ورد بالمواد - الخاصة بتحديد الأتعاب.

يحق لمهندس المدني التخلي عن العقد حيث أن المالك أخل بشروط العقد المبرم.

### **المادة السادسة - أداء الأتعاب :**

يجب تعويض المهندس المدني إذا ألغى المالك تعاقدته دون سبب معقول دون حدوث خطأ جسيم من جهة المهندس قبل نهاية العمل طبقاً للآتي :

١- يستحق المهندس القيمة الكاملة بالنسبة المئوية طبقاً للائحة الأتعاب عن الأعمال التي أتمها إذا فسخ المالك العقد قبل ابتداء تنفيذ الأعمال بموقع العمل مضافاً إليها علاوة قدرها ١٠% من الأتعاب تعويضاً له.

٢- يستحق المهندس جميع أتعابه عن الأعمال التي أتمها إذا فسخ المالك العقد بعد ابتداء الأعمال التنفيذية بموقع العمل مضافاً إليها علاوة قدرها ٢٠% من أتعابه عن الأعمال المتبقية التي لم تتم كتعويض عن الأضرار التي أصابته.

### **المادة السابعة - أداء الأتعاب :**

يستحق المهندس الأتعاب الواردة باللائحة أولاً بأول بمجرد إتمام الأعمال موضوع التعاقد طوال مرحلة إعداد الرسومات والمقاييسات حتى طرحها في المناقصة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

يتم صرف أتعاب المهندس عن التنفيذ بنسبة الأعمال التي تتم على أقساط في فترات تقدم العمل بحيث يستوفي كامل الأتعاب عند نهو العمل أو عند استعمال المنشأ أو استغلاله. إذا تقرر إيقاف العمل لا يجوز استقطاع ما حصل عليه من حقه.

### **المادة الثامنة : الخلافات**

قبل الالتجاء إلى القضاء يجب أخذ رأي نقابة المهندسين في تطبيق لائحة الأتعاب في جميع الخلافات التي تحدث بين والمهندس المدني تطبيقاً للقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٤م.

## **ثانياً - الأتعاب :**

### **المادة التاسعة - حساب الأتعاب بنسبة تكاليف الإنشاء :**

- أ- تقدير بالنسبة المئوية لتكاليف الأعمال بالمشروع ويكون تبويب الأعمال باختلاف نوعيتها وأهميتها وطبيعتها حسب الجهد الذي يبذل في الدراسة والتنفيذ.
- ب- الأنواع المختلفة للأعمال :

#### **النوع الأول :**

- أعمال مبسطة مثل - مخازن بسيطة- منازل سكنية - مدارس - مستعمرات سكنية - أعمال الري والصرف - شبكات المجاري والمياه.

#### **النوع الثاني :**

- أعمال تتطلب دراسات متعمقة مثل المباني العالية - الأبراج - مباني - المعارض - منشآت رياضية مثل الإستاد - حمامات سباحة - مسارح - دور سينما - ملاهي - مستشفيات - مصانع عادية - خزانات المياه العالية - خزانات الوقود.

#### **النوع الثالث :**

- منشآت ذات تجهيزات مركبة مثل الحوائط الساندة والأنفاق والمواني والكباري والأبراج العالية المعرضة لتأثر الرياح أو الزلازل - محطات القوى - محطات الطلمبات - منشآت المحطات النووية وتوليد الكهرباء والمناجم والمنشآت الصناعية المعقدة مثل مصانع البترول والسماد والأسمنت والحديد وتعديلات أو إضافات في إنشآت قائمة.

### **المادة العاشرة - تجزئة الأعمال وإسنادها لمقاولين فرعيين :**

- ١- إذا رأى صاحب العمل تجزئة الأعمال وذلك بإسناد بعضها إلى مقاولين فرعيين ففي هذه الحالة يضاف إلى أتعاب المهندس المدني علاوة قدرها ١٠% من قيمة أتعابه عن الأعمال المبينة بالفقرات ، د ، هـ فقط الواردة بجداول المادة عشر.



دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٢- تعدل قيمة الأتعاب بناء على القيمة النهائية للأعمال سواء أقل أو أكثر عن القيمة التقديرية للمقايسة الابتدائية.

٣- تحدد قيمة الأتعاب طبقاً للمقايسة الابتدائية وبسعر السوق للأعمال المماثلة إذا قام المالك بتنفيذ الأعمال بمعرفته أو توريد الخامات والمواد.

٤- يستحق المهندس المدني أتعابه كاملة حتى لو كانت قد استعملت في الأعمال مواد كلها أو بعضها مستعملة وحتى إذا قدم المالك المواد أو الخامات أو الأيدي العاملة أو الفنيين أو وسائل النقل.

### **المادة الحادية عشر - الأعمال التي يستحق المهندس عليها أتعابه :**

#### **أ- أعمال المشروع الابتدائي :**

- ١- الاتفاق مع المالك على البرنامج المطلوب.
- ٢- يتقدم بمشروع بتحضير التصميم الابتدائي.
- ٣- عمل تقديرات لتكاليف المشروع ويتم اعتماده من المالك قبل البدء في باقي الخطوات.

#### **ب- المشروع الابتدائي النهائي :**

يتم استكمال التفاصيل للأعمال حتى يمكن حصر الكميات ومنه يمكن تقدير التكاليف النهائية بالتقريب (في حدود ١٠% زيادة أو نقص) ويتم اعتماد الرسومات من المالك.

#### **ج- الرسومات التنفيذية :**

تحضير التصميمات التنفيذية للأعمال ذات الصفة العادية كاملة من جميعه وتامة للتنفيذ.

#### **د- المقايسات والعقود :**

##### **١- المقايسات :**

التفصيلية التثمينية والمواصفات اللازمة لجميع الأعمال.

##### **٢- العقود :**

تجهيز دفتر للشروط القانونية الخاصة بالتعاقد على التنفيذ بالاتفاق مع المالك.

#### هـ- العطاءات :

١- الإشراف على الإعلان عن المناقصة وتحديد موعد لفتح المظاريف بعد طرحها وبدعوة المقاولين للاشتراك وانتقاء أصلح العروض والتوصية لصاحب العمل باعتماده.

٢- الإشراف على تحرير العقود المختلفة الخاصة بالتنفيذ.

#### و- الإشراف على التنفيذ :

يقوم المهندس المدني بالإشراف في فترات مناسبة ليتأكد من ضمان تنفيذ الأعمال طبقاً للتصميمات ومراجعة الدفعات التي تقدم على الحساب وعمل المستخلصات والموافقة عليها.

#### ز- المراقبة المستمرة بمكان العمل :

يعين مهندسا أو ملاحظا مقيما يتلقى تعليمات المهندس المدني الأصل إذا كانت طبيعة الأعمال تتطلب مراقبة مستمرة. ويتكفل صاحب العمل بأعباءه طبقاً للوارد بالفقرة (ز) من جداول الأتعاب بالإضافة إلى ما ورد بالفقرة (و).

#### المادة الثانية عشرة – الأتعاب :

لا يجوز أن تقل قيمة الأتعاب عن الواردة في جداول الأتعاب لموضوع العقد وإلا عرض المهندس نفسه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها بقانون النقابة.

#### المادة الثالثة عشر – فئة الأتعاب للوحدات المتكررة :

١- تقدر أتعاب المهندس المدني في حالة تكرار المنشأ من نموذج واحد حسب جدول الوحدات المتكررة.

٢- ويطبق كل مجموعة من نموذج واحد أو مجموعات مختلفة من المنشآت حسب جدول الوحدات المتكررة.

### **المادة الرابعة عشر : أنظمة خاصة :**

- ١- يستحق المهندس " ٣/٢ " ثلثي الأتعاب على جميع الأعمال المتفق عليها في حالة عدم تنفيذها أو إلغائها بناء على رغبة المالك.
- ٢- إذا استغنى عن المهندس المدني والمصمم للمشروع أو ألغى المشروع أو جزء منه تقدر الأتعاب بنسبة الأعمال التي أداها مضافا إليها ٢٠% من الأتعاب المستحقة إذا بعدت العملية مسافة ٢٠ كم خارج حدود المدينة.

### **المادة الخامسة عشر – فئة الأعمال الغير واردة بالمادة الحادية عشر :**

- يستحق المهندس المدني علاوة بالإضافة إلى فئة الأتعاب الواردة بالمادة الثانية عشر إذا بعدت المسافة العملية بمسافة ٢٠ كم خارج حدود المدينة كالاتي :
- ١- المصاريف التي يتكفلها المهندس في السفر والانتقال بالدرجة الأولى بالسكة الحديد وبالطائرة وبالسيارة.
  - ٢- مبلغ ٥٠ جنيها على الأقل لليوم الواحد تعويضا للوقت الضائع في السفر.
  - ٣- مبلغ ٢٠ جنيها عن كل يوم إقامة خلاف أيام السفر ما لم يوفر له صاحب العمل الإقامة كاملة.
  - ٤- إذا احتاج الأمر لمعاونين ومساعدین للمهندس فتصرف لهم نفقات للانتقال إلى مكان العمل والإقامة.
  - ٥- يتحمل المالك نفقات طبع الرسومات والمستندات إذا زادت عن خمسة صور وكذا النشر والإعلان.

### **المادة السادسة عشر – أعمال المنازعات والتحكيم :**

إذا طلب من المهندس المدني إعطاء بيانات أو إذا حضر جلسات مع محامين ومستشارين قضائيين أو أمام هيئة قضائية أو تحكيمية أو إذا أدى أية خدمة متصلة بالهيئات القضائية والإدارية أو غيرها يستحق أتعابا عن ذلك تقدر طبقا للوقت الذي

استغرقه في القيام بها على ألا تقل عن ٥٠ جنيها لليوم الواحد خلاف مصاريف الانتقال والإقامة.

### **المادة السابعة عشر - أعمال خاصة :**

تقدر أتعاب إضافية مناسبة علاوة على الأتعاب الواردة بالمادة الثانية عشر :

- ١- اختيار الموقع وصلاحيته والمساحة اللازم إجراؤها فيما يختص بالموقع أو المبنى وتحديد مساحة كل منهما وتعين المناسيب ورفع وقياس ورسم مساقط المباني القائمة واختيار الأرض وعمل التحليل.
- ٢- تحضير رسومات إضافية جديدة عند أي تغير كبير يدخله المالك على البرنامج على أو طلبات جديدة لهم أو تصوير الرسومات التنفيذية والكميات قبل البدء في العملية أو بعد ذلك. وعمل رسومات أو تصميمات إضافية للاستعمال الخاص للمالك حسب طلب المالك أو المقاول أو القيام بإعداد الرسومات الخاصة أو مفاوضات مع صاحب العمل أو أصحاب الأماكن المجاورة له أو الهيئات الحكومية أو غير ذلك وتجهيز طلبات الرخص أو المتعلقة.
- ٣- تحضير ما يلزم من مستندات تخص الحوائط أو المرافق المشتركة أو الحقوق القانونية للغير وعلى العموم جميع المستندات اللازمة في حالة الالتجاء إلى الهيئات القضائية أو الإدارية أو في حالة التحكيم أو التقدير.
- ٤- القيام بالأعمال اللازمة مثل حصر جميع الأعمال ومطابقتها بالمواصفات في حالة وقف العملية لأسباب خارجة عن إرادة المهندس المنى كوفاة أو إفلاس أو توقف أي من المالك أو المقاول.
- ٥- القيام بالأعمال اللازمة في حالة سحب العمل من المقاول بسبب عجزه أو إهماله في تنفيذ شروط العقد.
- ٦- القيام بالأعمال اللازمة في حالة الحريق أو الفيضان أو الزوابع أو غير ذلك من الطوارئ الجوية العنيفة أثناء عملية التنفيذ.

## **المادة الثامنة عشر – أعمال المعاينة :**

- تقدر الأتعاب على أعمال المعاينة أو الأبحاث أو وضع التقارير على الأساس الآتي :
- ١- ٢,٥ % من قيمة العقار لتقدير قيمته.
  - ٢- ٢,٥ % من قيمة الأرض عن معاينتها وإجراء اختبار مدى صلاحيتها للإنشاء.
  - ٣- ٤,٥ % من قيمة العقار عن معاينة للحكم على مدى متانته الإنشائية.
  - ٤- ٤ % من قيمة العقار عن معاينته للحكم على مدى صلاحيته الإنشائية لإقامة إنشاءات إضافية عليها أو إجراء تعديلات أساسية به.
  - ٥- ٥ % من قيمة العقار عن المعاينة لعمل صلبات تقوية أو تعديلات تبعاً لذلك ويضاف إلى هذه الأتعاب التي لا يجوز أن تقل عن مائة جنيه كافة المصاريف التي تتطلبها الأبحاث اللازمة وكذا مصاريف السفر والانتقال المناسبة طبقاً لما هو وارد في المادة الخامسة عشر من هذه اللائحة.
- ٦- تقدير الأتعاب - وتكون قيمة الدمغة المستحقة منها كما يلي :
- ٥,٠ (نصف جنيه) طلبات تقدير الأتعاب التي تزيد عن عشرة جنيهات أو طلبات تقدير الأتعاب التي تزيد قيمتها على عشرة جنيهات ولا تتجاوز ٥٠ جنيه.
  - ٢ ج طلبات الأتعاب التي تزيد قيمتها عن ٥٠ جنيه ولا تتجاوز ١٠٠ جنيه.
  - ٥ ج طلبات تقدير الأتعاب التي تزيد قيمتها على ١٠٠ جنيه ولا تتجاوز ١٠٠٠ جنيه.
- ويزيد مبلغ خمسة جنيهات عن كل ألف جنيه تالية للألف الأولى.
- ينص قانون النقابة على أنه لعضو النقابة الذي يمنحه المجلس صفة رجال الضبطية القضائية في شأن التحقق من الدمغة.
  - توافي المصالح المختلفة النقابة بكشف شهري بالرسومات وأسماء السادة المهندسين مقدميها لتتمكن النقابة من مراجعة وضع الدمغة على الرسومات بمعرفة أعضائها الذين منحوا صفة الضبطية القضائية.

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

- يرجع إلى الكتيب الصادر من النقابة بخصوص لائحة مزاوله مهنة الهندسية ولائحة الأتعاب وقانون النقابة – والكتيب الخاص بالدمغة الهندسية (الصالح صندوق معاشات المهندسين)
- ما هي مسؤولية المهندس عضو النقابة عن تحصيل و سداد الدمغة الهندسية في عمله ؟

فضلا عن الغرامة والعقوبة التي فرضتها المادة " ٩٩ " من القانون على (كل من) وقع أو قبل أو استعمل ورقة مستحقة الدمغة الهندسية دون استيفائها فإن المادة " ١٢٩ " من النظام الداخلي قد حددت مسؤولية المهندس عن استيفاء الدمغة الهندسية على كل مستند رسمي يحمل توقيعه كما أن المادة " ١٤٩ " من النظام الداخلي قد حددت مسؤولية المهندس عن الأوراق التي يوقعها فحسب بل فرضت على جميع أعضاء النقابة دون استثناء لإبلاغ النقابة عن كل مخالفة تقع تحت نظرهم فيما يتعلق بالدمغة الهندسية وإلا كانوا مسؤولين عن عدم التبليغ.

## **المادة التاسعة عشر – أعمال تقسيم الأراضي وتخطيطها لمشروعات**

### **المباني :**

- تقدر أتعاب الأراضي وتخطيطها لأعمال المباني طبقا للآتي :
- ١- ٣,٥ % من قيمة الأرض مقابل عمل مشروع الابتدائي لتخطيط الموقع وتقسيمها إلى قطع لبناء وبيان مسطحاتها وتقدير القيمة الابتدائية لكل قطعة.
  - ٢- ٤ % من قيمة الأرض مضافا إليها نفقات التقسيم وأجور العمال وغير ذلك إذا طلب المهندس المدني علاوة على ذلك توقيع التقسيم على الطبيعة.
  - ٣- ٤ % من قيمة الأرض مضافا إليها ٧ % من قيمة الأعمال الإنشائية إذا طلب من الأعمال المتداخلة المطلوبة كصرف الطرق وخطوط المجاري والمياه والكهرباء وما يتبع ذلك من مواصفات ومقاييسات وطرحها في المناقصة والإشراف على التنفيذ.

### **المادة العشرون – أعمال الميزانية الشبكية :**

يستحق المهندس المدني ٨٠ جنيها كحد أدنى عن كل فدان يقوم بعمل ميزانية شبكية له على ألا يقل ما يستحق عن كل عملية منفصلة عن ٢٠٠ جنية.  
ويشمل ذلك تقديم خريطة كنتورية إلى المالك وعمل مشروع لتسوية الأرض أو تقديمها ومقايضة بمكعبات وتكاليف ذلك.

### **المادة الواحد والعشرون – أعمال إنشاءات الري والصرف :**

إذا أراد المالك عمل مشروع ري وصرف للأرض فإنه يطبق عليها المادة التاسعة من هذه اللائحة وذلك خلاف استحقاق المهندس في عمل الميزانية الشبكية.

### **المادة الثانية والعشرون – أعمال التطهير لمشاريع الري والصرف :**

بيانات العمل عبارة عن تعديلات أو إضافات في إنشاءات قديمة ترتفع النسبة المئوية المبينة في المادة التاسعة تدريجيا حسب الأحوال ولا يجوز أن تقل عن الضعف لمثيلاتها عن الأعمال الجديدة.

### **المادة الثالثة والعشرون – اشتراك المهندسين المدنيين في عمل**

#### **واحد :**

إذا اقتضى دراسة وتنفيذ اشتراك عدد المهندسين في عمل واحد كل في اختصاصه بناء على طلب المالك يكون للمهندسين الأصل أتعابا قدرها ٢٠% من أتعاب المهندس الأخصائي حسب ما هو مقرر في اللائحة الخاصة لهذه الأتعاب مقابل البيانات والرسومات والأبحاث التي يقدمها المهندس المدني للأخصائيين.

### **المادة الرابعة والعشرون – التعجيل ببدء الأعمال :**

يقدم المهندس المدني مقايضة عن تكاليف الأعمال في أقرب فرصة إذا لم يقوم بعملها لاحتساب أتعابه نتيجة للتعجيل ببدء الأعمال بناء على طلب المالك وكذلك لا يعتبر تبريرا لخفض الأتعاب.

## **المادة الخامسة والعشرون – أتعاب الأخصائيين :**

وفي حالة اشتراك مهندسين آخرين أو أخصائيين في الأعمال التي يقوم بها المهندس المدني يتحمل ذلك لجميع أتعابهم.  
وتعتبر هذه اللائحة مكملة وتابعة للأحكام العامة الواردة بقانون إنشاء نقابة المهندسين رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤ وتطبيقاته وتعديلاته.

## **٣-٢ عقد خدمات هندسية استشارية للدراسات والتصميمات**

### **\* تقديم :-**

يغطي النموذج المرفق التعاقد بين أرباب العمل (العلاء) والمهندسين الاستشاريين في شأن خدمات الدراسات والتصميمات وإعداد المواصفات وقوائم بنود الأعمال وغيرها من المستندات التي تسمح بطرح الأعمال فيما بعد بين شركات المقاولات.

وقد روعي فصل المهام المهنية الهندسية خلال مرحلة التصميم وإعداد المستندات عن المهام التي يقوم بها المهندسون المكلفون بالإشراف المستمر علي تنفيذ الأعمال. أو إدارة التشييد حسب التطورات الحديثة.

وأعد لكل من المهنتين عقد منفصل.

وهذه الصيغة المرنة فضلا عن أنها تتماشى مع تطورات المهنة الحديثة في العالم فإنها تسمح لرب العمل باختيار المهندس الأكثر ملائمة لكل مهمة علي حده، دون أن تمنعه من إسناد المهمتين (أي عقدين) إلى ذات المهندس إذا أراد.

وتسهيلات علي أطراف التعاقد من جهة، وتجنبنا للاختلاف في تفسير الصياغات المختلفة من جهة أخرى فقد أعد هذا العقد وشروطه وملاحقة بصياغة



نمطية عدا في المواضيع التي تركت علي بياض لتعلقها بأسماء الأطراف وعناوينهم أو بالمشروع المعين ... الخ.

كما أعد وصف دقيق شامل لمهمة الدراسة والتصميم الكاملة في ملحق خاص تجنباً للخلاف علي المسميات أو محتوى المراحل المختلفة. ومع هذا يجوز للأطراف الاتفاق علي نطاق أقل من الخدمات ولكن بطريقة الحذف من النطاق المتكامل لتقليل احتمالات السهو أو اختلاف المفهوم لذي الأطراف.

وقد قامت بإعداد هذا النموذج مجموعة عمل من ذوي الخبرة الطويلة في التعاقد علي الأعمال الهندسية وأعمال التشييد ضمت ممثلين للمكاتب الاستشارية والجمعية المصرية للمهندسين الاستشاريين إلى جانب خبراء اللجنة الدائمة لإعداد المواصفات والهيئة العامة لبحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني.

**٣-٢-١ نموذج عقد خدمات استشارية هندسية للدراسات والتصميمات**

بتاريخ : / / ٢٠٠

بين :

الطرف الأول : .....  
أو من يحل محله قانونا، ويمثله في هذا التعاقد.....

الطرف الثاني : .....  
أو من يحل محله قانونا، ويمثله في هذا التعاقد.....

**تمهيد**

يحوز الطرف الأول..... تقع في محافظة.....  
ويرغب في إقامة مشروع..... عليها.....  
والمشروع عبارة عن .....

ويشمل العناصر الأساسية المبينة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا العقد.

- وقد قبل الطرف الأول عرضا قدمه الطرف الثاني عن أداء الخدمات  
الاستشارية الهندسية والتصميمات للمشروع بالأساليب الفنية التي تكفل تحقيق  
عوامل الجودة والأمان وحسن الأداء للمشروع ومكوناته.

ويرغب في إسناد أعمال هذه الخدمات إلى الطرف الثاني القابل لذلك.

- وإذ أقر كل طرف بأهليته للتعاقد.

❖ **فقد اتفق الطرفان علي ما يلي :-**

أولا : يعتبر التمديد السابق والملاحق أرقام (١)، (٢)، (٣)، (٤) المرافقة لهذا العقد جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانيا : أسند الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك خدمات الدراسات والتصميمات اللازمة للمشروع .....  
والمبينة بالملحق رقم (٢) المرافق لهذا العقد. نظير أتعاب إجمالية تقدر بمبلغ محسوبة علي أساس أحكام الملحق رقم (٣) المرافق لهذا العقد وخلال مدة وقدرها شهرًا  
وحسب شروط التعاقد المرافقة.

ثالثا : لا تشمل الأتعاب المبينة في البند السابق تكلفة الأعمال المساحية أو الطبوغرافية أو اختبارات التربة أو التجارب المعملية وإعداد تقرير الأساسات أو الصور أو النموذج المصغر أو ما تزيد عن خمسة نسخ الرسومات والوثائق. حيث يتحمل الطرف الأول كامل تكلفتها.

رابعا : يجوز للطرف الأول تكليف الطرف الثاني بتقديم الخدمات الاستشارية الهندسية المتعلقة بالتصميم الداخلي والتجهيزات الخاصة والأثاث كخدمات إضافية وذلك علي حسب التفصيلات ونظير الأتعاب التي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين في ملحق خاص يعده الطرفان لهذا الغرض.

خامسا : يتحمل الطرف الثاني كافة الضرائب والجمارك والرسوم التي تخصه حسب التشريعات السارية وقت توقيع هذا العقد.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

سادسا : يتم الفصل في الخلافات التي تنشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد أو تنفيذه أو تفسير أحكامه وتسويتها نهائيا بطريق التحكم علي الوجه المبين في الشروط المرافقة.

سابعا : يسري هذا العقد في حق طرفيه بمجرد توقيعه منهما أو من ممثليهما المفوضين.

ثامنا : حرر هذا العقد وشروطه وملاحقه من نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

سنة	من شهر	يوم	تحرر في
			الطرف الأول
			الطرف الثاني

### **٣-٣ الشروط الملزمة لعقد الخدمات الاستشارية**

#### **مادة (١) التفسير والتجارب بين المستندات :-**

أ- إذا احتاج الطرف الأول إلى تفسير أي من أحكام هذا العقد وملاحقه وشروطه، فإنه يجب على الطرف الثاني المسارعة بتقديم التفسير كتابة وفي حالة وجود أسباب قوية لدي الطرف الأول للاعتداد بعدم دقة هذا التفسير جاز له توجيه طلب التفسير كتابة إلى نقيب المهندسين، ويعتبر التفسير المقدم منه في هذه الحالات نهائياً وملزماً للطرفين.

ب- إذا حدث تعارض أو تضارب بين أحكام مختلف مواد هذه الشروط أو بين أحكام مستندات التعاقد فإن الحكم الوارد في المستند الأحدث تاريخاً أو الذي يرد أخيراً طبقاً لتسلسل الكتابة هو الذي يسود.

#### **مادة (٢) واجب العناية وتعارض المصالح وممارسة الصلاحيات :-**

يقوم الطرف الثاني بأداء التزامه بكل عناية ومهارة واجتهاد طبقاً للعقد وشروطه وملاحقه، ويمارس صلاحياته التي يحولها له هذا العقد بإنصاف وتجرد كأخصائي مستقل.

وما لم يرخص له الطرف الأول كتابة بصورة صريحة، فلا يوجد للطرف الثاني أو أي من موظفيه أو معاونيه أو المتعاقدين معه من الباطن أن يكون له أية مصلحة خاصة من وراء المشروع أو أن يتقاضى أية أتعاب أو مبالغ أو غير ذلك من أي جهة فيما يتعلق بالمشروع عدا مستحقاته طبقاً لهذا العقد.

### مادة (٣) حقوق المؤلف وحقوق الطبع والتكرار :-

مع عدم الإخلال بحقوق الملكية الفكرية المقررة في القوانين السارية فيما يتعلق بالتصميمات والرسومات وغيرها من المستندات المتعلقة بهذا المشروع، يكون للطرف الأول بعد تمام سداد مستحقات الطرف الثاني - حق استخراج هذه التصميمات والرسومات والمستندات وطباعة أي من النسخ لأغراض المشروع.

ومع هذا لا يحق للطرف الأول تكرار تنفيذ هذه التصميمات أو استخدام هذه المستندات في ذات المشروع أو مشروع آخر كلياً أو جزئياً إلا بموافقة الطرف الثاني.

### مادة (٤) التزامات الطرف الأول :-

يلتزم الطرف الأول علي الأخص بما يلي :-

- أ- سداد مستحقات الطرف الثاني طبقاً لأحكام العقد وشروطه وملاحقه.
- ب- أن يقدم إلى الطرف الثاني قبل بدء الخدمات الاستشارية المسندة إليه ودون مقابل كافة المعلومات المتعلقة بهذه الخدمات والمتوفرة لدي الطرف الأول أو يمكنه الحصول عليها.
- ج- تسهيل حصول الطرف الثاني علي المعلومات اللازمة لأداء مهمته والموجودة لدي أطراف أخرى أو جهات حكومية أو محلية.
- د- اتخاذ قراراته كتابية في كل ما يعرضه عليه كتابة الطرف الثاني للموافقة أو الاعتماد أو إبداء الرأي وذلك خلال مدة معقولة يحددها الطرف الثاني بما لا يؤخر أداء الخدمات ولا يجاوز المدد في الملحق رقم (٢) المرفق.

**مادة (٥) الحذف والإلغاء وإنهاء العقد :-**

للطرف الأول لظروف طارئة أو لأسبابه الخاصة وبموجب إقرار كتابي منه إلى الطرف الثاني أن يقرر :-

أ- إلغاء كامل مراحل الخدمات الاستشارية المتبقية في ذمة الطرف الثاني وقت الإلغاء أو أي عدد من هذه المراحل الكاملة بدءاً بالمرحلة الأخيرة.

ب- حذف أجزاء متكاملة من الخدمات في شكل مبان كاملة أو أعمال تخصصية بأكملها.

ج- إنهاء العقد.

وفي الحالات المشار إليها في الفقرتين أ، ب لا يبدأ سريان الإلغاء أو الحذف إلا عند نهاية إحدى المراحل المبينة في الملحق رقم (٢) المرافق لهذا العقد.

وعلي الطرف الثاني بأن يسرع علي الفور في اتخاذ الإجراءات المناسبة لوقف الخدمات المحذوفة أو الملغاة وتقليل الإنفاق المتعلق بها إلى أدنى حد.

وفي جميع الحالات يلتزم الطرف الأول بتعويض الطرف الثاني تعويضاً كاملاً وعلي الأخص عن الخسائر أو الأضرار التي تنزل به والمصروفات التي تكبدها في سبيل أداء التزامه عن الخدمات المذكورة في الإخطار والتي تكبدها في سبيل تنفيذ قرار الطرف الأول بشأنها.

**مادة (٦) التسهيلات والمعدات والأفراد التابعين للطرف الأول (اختيارية)**

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

يجوز للطرف الأول أن يتيح للطرف الثاني، بلا مقابل، ولأغراض الخدمات موضوع هذا العقد دون غيرها، المعدات أو التجهيزات أو التسهيلات التي يري من مصلحة العمل توفيرها لاستخدام الطرف الثاني.

كما يجوز للطرف الأول أيضا أن يلحق بفريق المشروع لدي الطرف الثاني عددا من الأفراد المؤهلين للمشاركة في عمل هذا الفريق وللمدة التي يراها مناسبة بعد التشاور مع الطرف الثاني وموافقتة.

ومع استمرار علاقة هؤلاء الأفراد الوظيفية الإدارية مع الطرف الأول فإن تبعيتهم الفنية تنتقل بصورة كاملة إلى الطرف الثاني الذي يتلقون منه تعليماتهم أثناء فترة إلحاقهم بفريق المشروع.

وفي هذه الحالات يعد الطرف الأول ملحقا مستقلا بحالة وكمية وعدد هذه الخدمات موضوع هذا العقد.

### **مادة (٧) اتفاق الخدمات مع التشريعات السارية :-**

يكون الطرف الثاني مسؤولا عن سلامة كافة الخدمات موضوع هذا العقد واتفاقها مع أصول الفن الهندسي والمواصفات القياسية والكودات وقوانين التنظيم وغيرها من القوانين النافذة في هذا الشأن.

وإذا ظهر أي خطأ أو نقص أو قصور في أي تصميمات أو مواصفات أو مستندات أخرى فعلي الطرف الثاني المبادر إلى إصلاح ذلك بصورة كاملة وعاجلة ودون مقابل مع إخطار الطرف الأول وباقي أصحاب الشأن في حينه واتخاذ ما يستوجبه الأمر من احتياطات.

### **مادة (٨) مدة إنجاز الخدمات :-**



مدة إنجاز الخدمات الاستشارية موضوع هذا العقد هي .....  
يوما/ أسبوعا/ شهرا تبدأ من تاريخ إخطار الطرف الأول كتابة للطرف الثاني بالبدء  
في القيام بالخدمات الهندسية المسندة إليه وتنتهي بانتهاء المدة المشار إليها مزودة  
بالامتدادات التي تقرر طبقاً لأحكام هذا العقد وشروطه.

وعلي أية حال لا تبدأ المدة المشار إليها إلا بعد أن يقدم الطرف الأول البيانات  
والمعلومات الأساسية المتصلة بالمشروع والموقع من خرائط وبرامج ومتطلبات.

### **مادة (٩) التأمين علي المسؤولية المهنية :-**

للطرف الأول أن يطلب إلى الطرف الثاني التأمين علي مسؤوليته المهنية عن  
الأعمال موضوع العقد بمبلغ يحدده الطرف الأول، وفي هذه الحالة يتعين علي الطرف  
الثاني المبادرة بالتأمين لدي إحدى الشركات المرخص لها علي المسؤولية المشار إليها  
لصالح الطرف الأول والطرف الثاني مجتمعين.

### **مادة (١٠) تأخر الطرف الثاني أو تفصيله :-**

أ- مع عدم الإخلال بأحكام المادة (١٦) من هذه الشروط إذا تأخر الطرف الثاني  
في تقديم الدراسات والتصميمات المنصوص عليها في أي مرحلة من مراحل  
الخدمات الهندسية عن التوقيتات الواردة في هذا العقد، استحق الطرف الأول  
تعويضاً عن هذا التأخير قدره ..... عن كل أسبوع تأخير أو  
جزء منه وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات قانونية أو قضائية، ويجوز  
للطرف الأول خصم المبالغ المستحقة له بموجب هذه الفترة من مستحقات  
الطرف الثاني لديه.

وفي جميع الحالات لا يجوز أن يتعدى إجمالي مبالغ التعويض بهذا السبب ١٥% من إجمالي قيمة المبالغ المستحقة للطرف الثاني عن الخدمات المتأخرة أو ١٠% من إجمالي المبالغ المستحقة له عن هذا العقد أيهما أقل.

ب- إذا أخل الطرف الثاني بصورة جوهرية بشروط التعاقد كأن قدم عملا بمستوي غير مقبول مهنيا أو فنيا، أو أغفل القيام بأحد التزاماته الرئيسية، أو تأخر لمدة تجاوز ثمانية وعشرون يوما في توفير الخدمات الهندسية الواردة في هذا العقد، ولم يصلح أثر ذلك خلال أربعة عشر يوما من تاريخ إخطاره كتابة، أو إذا أفلس أو أعسر أو توقف عن ممارسة النشاط كان للطرف الأول وبعد مرور أربعة عشر يوما من تاريخ إخطاره للطرف الثاني كتابة أن يتخذ مباشرة أحد الإجراءات التالية دون الحاجة إلى إجراءات قانونية أخرى.

- فسخ العقد، والاكتفاء بهذا في مواجهة الطرف الثاني.

- سحب العمل واستكمالته عن طريق من يعهد إليهم، ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض المناسب أن كان له محل.

### مادة (١١) التعديلات والخدمات الإضافية والمستجدة :-

أ- إذا طلب الطرف الأول إجراء تعديلات جوهرية من شأنها إعادة تصميمات بعد اعتمادها من الطرف الأول، أو إعادة رسومات تنفيذية بعد اعتمادها، فعلي الطرف الثاني القيام بهذه التعديلات، ويتم الاتفاق بين الطرفين علي قيمة الأتعاب الإضافية المستحقة للطرف الثاني نظير القيام بها وكذا المدة الإضافية اللازمة لانتهاء منها استرشادا بالأتعاب والمدة الأصلية.

ب- يسري حكم الفقرة السابقة علي أية خدمات إضافية يطلبها الطرف الأول أثناء تنفيذ هذا العقد.

ج- يقصد بالخدمات الإضافية أية أعمال يطلبها الطرف الأول إضافة إلى نطاق الخدمات المبين بالملحق رقم (٢) المرافق لهذا العقد، أو إلى أحد مراحل هذه الخدمات بعد إنجازها أو انتهاء المدة المقررة لها، من ذات طبيعة الخدمات الأصلية ومكاملة أو متممة لها.

د- يقصد بالخدمات المستجدة أية أعمال يطلبها الطرف الأول بخلاف الخدمات الأصلية والإضافية وفي هذه الحالة يحرر لها اتفاق منفصل بين الطرفين.

#### **مادة (١٢) التأخر في دفع المستحقات :-**

إذا تأخر الطرف الأول عن سداد مستحقات الطرف الثاني في أي مرحلة من مراحل السداد المتفق عليها في الملحق رقم (٣) المرافق لهذا العقد، استحق الطرف الثاني مقابلا عن هذا التأخر في السداد نسبة تعادل سعر الخصم السائد لذي البنك المركزي من خلال ذات المدة بخلاف ما يستحق له من تعويض إن كان له محل.

#### **مادة (١٣) إنهاء العقد من قبل الاستشاري :-**

يجوز للطرف الثاني وبعد إخطار الطرف الأول كتابة ومرور أربعة عشر يوما علي تسليم ذلك الإخطار، أن ينهي العقد ويطلب بكافة مستحقاته وبالتعويض المناسب حسب أحكام المادة (٥) من هذه الشروط وذلك في الحالات التالية :-

١- إذا أفلس الطرف الأول أو أعسر.

٢- إذا تأخر الطرف الأول في اتخاذ قراراته كتابة فيما يعرضه عليه الطرف الثاني للموافقة أو الاعتماد أو إبداء الرأي حسب المادة (٤) من هذه الشروط لمدة تجاوز خمسة وأربعين يوما من تاريخ العرض.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٣- إذا تأخر الطرف الأول في سداد أية مبالغ مستحقة للطرف الثاني بموجب العقد لمدة تزيد عن خمسة وأربعين يوماً.

٤- إذا زادت مدة توقف الخدمات طبقاً للمادة (١٦) من هذه الشروط عن ٩٠ يوماً.

### مادة (١٤) تأثير تصاعد الأسعار :-

إذا زادت المدة الأصلية المحددة في المادة (٨) لإنجاز الخدمات عن اثني عشر شهراً، أو زادت المدة الفعلية لإنجاز الخدمات بالتطبيق لأحكام المادتين (٨)، (١٧) بغير خطأ من الطرف الثاني أو تقصيره عن اثني عشر شهراً، يتم استخدام المعادلة التالية لتعديل قيمة كل مبلغ يدفع للطرف الثاني من مستحقاته خلال مدة العقد في الحالة الأولى وخلال مدة الزيادة في الحالة الثانية وذلك أخذ لتأثير تصاعد الأسعار

س ن

في الاعتبار. ق = ق + ٠,٤٠ + ٠,٦٠

س ن

حيث ق = القيمة المعدلة واجبة السداد للطرف الثاني عن الدفعة المستحقة له عن (ن).

باعتبارها الشهر (صفر) هو الشهر الذي تم فيه توقيع العقد.

ق = القيمة واجبة السداد عن الشهر (ن) قبل التعديل.

س ن = الرقم القياسي لأسعار المستهلكين في حضر الجمهورية عن الشهر (ن) كما يعده الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

س صفر = الرقم القياسي لأسعار المستهلكين في حضر الجمهورية عن الشهر الذي تم فيه توقيع العقد كما يعده الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

وذلك ما لم يتفق الطرفان كتابة علي صيغة أخري لأخذ تأثير تصاعد الأسعار في الاعتبار.

### **مادة (١٥) التنازل والإحالة والتعاقد من الباطن :-**

لا يجوز الطرف الأول التنازل عن حقوقه الناجمة عن هذا العقد إلى الغير بغير موافقة كتابية من الطرف الثاني.

ولا يجوز للطرف الثاني إحالة التزاماته الناجمة عن هذا العقد كلياً أو جزئياً أو أن يعهد إلى الغير بأداء أي من الخدمات الهندسية أو التخصصية الواردة به بغير موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول وبعد تقديم كافة البيانات المطلوبة عن مؤهلاتهم وكفاءتهم وخبرتهم، ولا تعني موافقة الطرف الأول في هذا الصدد إعفاء للطرف الثاني من مسؤوليته الكاملة عن جميع الخدمات الهندسية الواردة بهذا العقد.

### **مادة (١٦) تأخر الخدمات بغير خطأ من الطرف الثاني :-**

إذا حدث ما يعوق تقديم كافة الخدمات وبعضها بسبب ظروف طارئة أو حوادث استثنائية أو قوة قاهرة أو لأسباب لا يكون الطرف الثاني مسئولاً عنها، وجب عليه إحاطة الطرف الأول كتابة وفي أسرع وقت بهذه الأسباب وآثارها المختلفة.

ويتم مد مدة إنجاز الخدمات لفترة مناسبة وباتفاق الطرفين (مع مراعاة إيقاف أثر المادة (١٠) من هذه الشروط).

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

وإذا نجم عن هذا التأخير زيادة في تكلفة الطرف الثاني وجب تعويضه عنها باعتبارها خدمات إضافية.

#### **مادة (١٧) تغيير التشريع :-**

إذا زادت تكلفة الطرف الثاني نتيجة تغير التشريعات السارية وقت توقيع العقد، استحق مقابلا يدفعه الطرف الأول يعادل الزيادة في تكلفته الناتجة عن التغيير المشار إليه.

#### **مادة (١٨) المطالبات وتسويتها :-**

إذا رأى أحد الطرفين أحقيته في تعديل المبالغ واجبة السداد بموجب هذا العقد، أو المدة المحددة لإنجاز الخدمات، أو غير ذلك، فعليه أن يوجه إلى الطرف الآخر كتابة مطالبة تفصيلية مدعومة بما يستند إليه من أوراق ومستندات، وعلي الطرفين بذل جهدها لتسويتها علي وجه مقبول منهما خلال ستين يوما من تاريخ تقديمها.

فإذا اختلف الطرفان في شأن المطالبة أو لم يتوصلا إلى تسوية لها بالتفاهم بينهما خلال المدة المذكورة في الفترة السابقة، جاز للطرف الطالب اتخاذ إجراءات عرض الأمر علي التحكيم.

وفي جميع الحالات يستمر الطرفان في القيام بالتزاماتها طبقا لهذا العقد أثناء نظر المطالبات أو التحكيم.

#### **مادة (١٩) التحكيم :-**

إذا قام خلاف بين الطرفين يتعلق بهذا العقد أو تنفيذه أو تفسير أحكامه وتكون له طبيعة فنية أو إدارية أو مالية، وعجز الطرفان عن حله بالتفاهم بينهما علي الوجه

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

المبين بالمادة السابقة رقم (١٨)، تعين عرض الخلاف علي هيئة تحكيم خاصة ببناء علي طلب الطرفين أو أيهما حسب ما يلي :-

أ- تشكل الهيئة من ثلاثة محكمين يختار كل واحدا منهم خلال خمسة عشر يوما من تسلمه إخطارا من الطرف الطالب للتحكيم.

ويختار المحكمان المعينات بهذه الطريقة المحكم الثالث الذي يرأس الهيئة وذلك خلال خمسة عشر يوما من تعيينها.

وإذا فشل أي من الطرفين في اختيار محكمة أو فشل المحكمان المعينان في الاتفاق علي المحكم الثالث خلال المدد المشار إليها كان للطرف الطالب للتحكيم اللجوء إلى نقيب المهندسين أو رئيس الجمعية المصرية للمهندسين الاستشاريين لتعيين المحكم الثالث أو لتعيين محكم عن الطرف الممتنع بحسب الأحوال.

ب- لهيئة التحكيم أن تستعين بأهل الخبرة إذا رأت ذلك لازما وأن تنتظر في أي مستندات يقدمها أي من الطرفين وتستمع إلى وجهات نظرهما. وهي التي تحدد مكان مواعيد انعقادها ونظام عملها وأنعاب ونفقات أهل الخبرة الذين تري الاستعانة بهم ومكافآت أعضائها.

وتعقد هيئة التحكيم أول اجتماع لها خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تعيين رئيسها.

ج- تصدر هيئة التحكيم قرارها خلال ثلاثة شهور من تاريخ أول اجتماع لها، ويجوز للهيئة مدها لمدة أو لمدد مماثلة عند الاقتضاء. ويتضمن القرار تحديد من يتحمل مصاريف التحكيم.

ويكون القرار الصادر من هيئة التحكيم نهائيا وملزما للطرفين وغير قابل للطعن.

د- لا تتقيد هيئة التحكيم بقواعد قانون المرافعات المدنية والتجارية إلا ما تعلق منها بالضمانات الأساسية لطرفي الخلاف.

ه- تعتبر أحكام هذه المادة بالإضافة إلى المستندات المشار إليها في المادة السابقة رقم (١٨) بمثابة مشاركة تحكيم ويعتبر توقيع الطرفين علي العقد وشروطه وملاحقه قبولاً منهما لهذه المشاركة يسمح لهيئة التحكيم بنظر التحكيم والسير فيه.

#### مادة (٣٠) المراسلات :-

تكون الإخطارات والمراسلات المتبادلة بين الطرفين بطريق البرق أو التلكس أو الفاكس ميلي أو الخطابات المسلمة باليد مقابل التوقيع بالاستلام أو الخطابات المرسلة بالبريد المسجل وعلي عنوان كل طرف كما يلي :-

الطرف الأول :

.....  
.....

الطرف الثاني :

.....  
.....

ويتعين علي كل طرف في حالة تغيير عنوانه المذكور المبادرة إلى إخطار الطرف الآخر كتابة بالعنوان الجديد خلال مدة أقصاها أسبوع واحد من تاريخ التغيير وإلا اعتبرت كافة الإخطارات والمراسلات الموجهة إلى العنوان القديم في حكم المسلمة له.



❖ **التوقعات شاملة البيانات الكاملة لكل طرف :-**

✽ **مرفقات : ملحق رقم :-**

(١) الرسومات.

(٢) الجدول الزمني.

(٣) جدول الأتعاب حسب لائحة النقابة ونظام السداد الدمغات.

**٣-٤ نماذج للمناقصات والعقود والشروط العامة**

**٣-٤-١ أولاً نموذج الإعلان عن المناقصة**

تعلن مؤسسة .....  
عن مناقصة إنشاء .....  
في مدينة ..... وتحتوي العملية البيانات العامة التالية :  
.....  
.....  
.....  
وتشمل المناقصة جميع الأعمال الترابية والحفريات والأساسات والمباني الكاملة ،  
كذلك تقديم وتركيب الآلات والأجهزة وجميع ما يلزم العملية من أدوات ومعدات.  
ويمكن الحصول على دفاتر الشروط ومواصفات من مكتب .....  
بالمؤسسة فيما بين الساعة التاسعة والثانية عشرة صباحاً إلى يوم / /  
وذلك لقاء مبلغ ..... وآخر ميعاد لقبول العطاءات هو الساعة الحادية عشرة  
من صباح يوم الثلاثاء / / وذلك في مكتب ..... بالمؤسسة.

### **٣-٤-٢ ثانيا نموذج التعليمات إلى المتقدمين للمناقصة**

تقدم العطاءات مطابقة للشروط التالية مستوفية ما بها من تعليمات :

١- وصف العملية :

.....  
.....  
..... يذكر هنا وصف العملية وحجمها .....  
..... باختصار .....  
.....  
.....

٢- تفاصيل العطاء :

تقدم جميع العطاءات في الجداول المرفقة مع هذه الشروط ولا يجوز فصلها عن مجلد الشروط والمواصفات. ويجب وضع الأسعار في هذه الجداول بالأرقام والحروف وفي حالة الاختلاف بينها تعتمد الأسعار المبينة بالأرقام.

٣- تقدم العطاءات في مظاريف مقفولة مسجل عليها اسم المؤسسة وعنوان المناقصة كما جاء ذكرها في الإعلان . وتقبل العطاءات إلى التاريخ والساعة المحدتين وفي المكتب المحدد بالإعلان.

٤- وتقدم العطاءات على أساس أسعار الوحدات ثم مجموع أثمان الوحدات المذكورة في جداول الأسعار الوحدات جميع أنواع النفقات التي تتفق على كل وحدة من تكاليف النقل أو القوالب أو التجهيز وغير ذلك من تكاليف تعود إلى الوحدة والتي لا يوجد لها بند خاص في جدول الأسعار بحيث يشكل مجموع أثمان الوحدات التكاليف الإجمالية لتنفيذ المشروع تنفيذا كاملا لجميع نواحيه وأجزائه ومطابقا للمواصفات الفنية المرفقة مع هذه الشروط.

وسوف تقارن العطاءات على أساس الكميات والوحدات المقدرة في الجدول ،  
علما بأن هذه الكميات تقريبية وأن المحاسبة تتم على أساس الكميات الفعلية التي  
يحتويها المشروع بعد التنفيذ.

وتحتفظ المؤسسة لنفسها بحق رفض أي عطاء أو جميع العطاءات أو التجاوز عن  
بعض إجراءات وأن تقبل من العطاءات ما تراه تحققاً لمصلحتها دون ذكر للأسباب.

٥- وكشرط أساسي للنظر في العطاء يجب أن يكون مرفقا بتأمين مؤقت لا تقل قيمته  
عن ٢ % من مجموع ثمن العطاء. ويجب أن يقدم هذا التأمين للمؤسسة قبل نهاية  
الميعاد المحدد لقبول العطاءات. ويمكن تقديم هذا التأمين إما بحوالة بريدية أو شيك  
معتمد على مصرف أو نقدا لخزينة المؤسسة. أو خطاب ضمان من مصرف معتمد،  
على أن يكون ساري المفعول لمدة شهر على الأقل بعد المدة المحددة لسريان العطاء.  
ويجب تقديم وثيقة هذا التأمين في م ظروف مستقل وآلا ترفق مع العطاء.

ويعاد هذا التأمين المؤقت إلى مقدمي العطاءات التي لم يقع عليها الاختيار بعد  
البت النهائي في المناقصة.

وهذا التأمين ضمان على قيام مقدم العطاء بالتعاقد مع المؤسسة على تنفيذ  
المشروع عند رسو المناقصة عليه، ويصبح من حق المؤسسة على تنفيذ المشروع عند  
رسو المناقصة عليه. ويصبح من حق المؤسسة دون أية إجراءات أو شكليات إذا لم يتم  
التعاقد.

٦- وتعتبر العطاءات المقدمة سارية المفعول لمدة ثلاثة شهور من آخر تاريخ محدد  
لتقديم العطاءات انقضاء هذه المدة يمكن سحب العطاءات واسترداد التأمين المؤقت.  
وكذلك يمكن الموافقة على تجديد مدة السريان بناء على طلب المؤسسة. أما إذا سحب  
مقدم العطاء عطاءه خلال مدة سريان العطاء فيصبح التأمين المؤقت المذكور سابقا من  
حق المؤسسة دون إجراءات أو شكليات.

٧- على مقدمي العطاءات أن يكون لديهم كامل العلم والاطلاع على الظروف التي  
سيقوم معها التنفيذ ، وعلى محل العملية وطبيعة الأرض وعلى العقوبات التي قد  
تعرض التنفيذ، وعلى كل ما من شأنه أن يؤثر على مختلف مراحل العمل. وسوف لا

يسمح لمقدم العطاء بتعديل أسعاره أو بالحصول على تعويضات بسبب تقصيره في الإلمام الكامل بظروف العملية قبل تقديم العطاء.

٨- تحتفظ المؤسسة لنفسها بحق حذف أي جزء أو مادة من أجزاء العملية ، وحق زيادة أثماننا أو علاوات أو تعويضات على الأجزاء أو الكميات المحذوفة. ولكنها تدفع أثمان الأعمال الإضافية على أساس أسعار الوحدات الواردة بالعطاء.

٩- إذا كان مقدم العطاء في شك من المقصود بعض الفقرات المواصفات أو الخرائط والرسومات أو أية من الوثائق ، فيمكنه أن يستوضح ذلك من المؤسسة بطلب مكتوب. ويعتبر التوضيح عندئذ ملحقا للمواصفات.

١٠- يجب أن تكون العطاءات موقعة من أصحاب الحق في التوقيع وترفق مع العطاء الوثائق القانونية المعتمدة التي يسجل فيها اسم صاحب التوقيع وصفته وأحقيته في التوقيع.

وفي حالة شركات التضامن يجب أن يكون العطاء موقعا من جميع الشركاء المتضامنين. أما إذا كان التوقيع لوكيل معتمد عنهم فيجب أن يرفق بالعطاء المستند الرسمي الذي يخول لهذا التوكيل التوقيع نيابة عن الشركاء المتضامنين. أما في حالة الشركات المساهمة أو ما يكون في حكمها فيجب أن يوقع رئيس مجلس الإدارة على العطاء. وإذا كان توقيع العطاء لموظف في الشركة فيجب أن يرفق بالعطاء صورة من قرار مجلس الإدارة بتخويله في التوقيع وأن تكون الصورة مختومة بختم الشركة.

١١- التعاقد :

قبل إرساء المناقصة على أحد المناقصين تقوم المؤسسة بالتحقق من أن مقدم العطاء (أ) ذو محل معلوم للعمل (ب) يملك الأدوات والمعدات الكافية لتنفيذ المشروع على الصورة المطلوبة وفي الوقت المحدد (ج) حائز على الكفاءة المالية التي تمكنه من الوفاء بالتزاماته في العملية (د) لديه الخبرة الفنية الكافية.

١٢- ويعتبر العقد معقودا بمجرد تبليغ مقدم العطاء كتابة بإرساء المناقصة عليه وإسناد العملية إليه. على أن يكون هذا التبليغ موقعا عليه من الشخص الذي تخوله المؤسسة حق التوقيع.

١٣- تحتفظ المؤسسة بثلاث نسخ كاملة لجميع وثائق العقد الموقعة بما في ذلك مستند الضمان.

#### ١٤- التأمين والضمان :

على مقدم العطاء الذي وقع عليه الاختيار أن يدفع في خلال عشرة أيام من تاريخ التبليغ الكتابي مبلغا لرفع قيمة التأمين المؤقت السابق الذكر إلى ١٠% من قيمة العقد ويصبح بعد ذلك تأمينا دائما. ويجب تقديم هذا التأمين بالصورة التي تجعل المؤسسة كاملة الحرية في التصرف فيه دون إجراءات أو شكليات.

وتحتفظ المؤسسة بالتأمين المذكور لضمان تنفيذ الأعمال على الصورة والوقت المحددين بالمواصفات والعقد. وللتعويض عن أية خسارة أو خلل أو تأخير في تنفيذ العقد.

وستقوم المؤسسة بإخطار المقاول أولا بأول عن كل خصم تجربة من هذا التأمين. وعلى المقاول أن يسدد المبالغ المخصوصة في الحال إلى التأمين بحيث يكون دائما بقيمته الأصلية خلال المدة المقررة لتنفيذ العقد ومدة الضمان المقررة بعد الاستلام.

وفي حالة تأخير المقاول في تنفيذ الشروط المذكورة يصبح للمؤسسة الحق في إلغاء العقد والمباشر في إتمام العمل بالوسيلة التي تراها مناسبة وذلك على حساب المقاول في الحدود والشروط المبينة في مادة الإلغاء في العقد. وليس للمقاول الحق في الحصول على فوائد على مبلغ التأمين.

١٥- على المقاول أن يقدم للمؤسسة في خلال عشرة أيام من التبليغ السابق الذكر مستند ضمان من مصرف معتمد بمبلغ يعادل كاملة قيمة العملية على الأقل ، بالصورة والصيغة الصحيحتين كضمان لتنفيذ العقد والوفاء بكامل التزاماته الواردة في وثائقه المختلفة.

١٦- لا يبدأ المقاول في التنفيذ إلى بعد إجراءات عمليات التأمين على المنشآت والعمال ... الخ المنصوص عنها في العقد ، وبعد موافقة المؤسسة عليها واعتمادها.

١٧- على المقاول أن يبدأ في تنفيذ العملية خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه كتابة بالبدء في التنفيذ. وعلى ذلك فعليه أن يحدد في عطاءه المدة بالأيام التي يتعهد بالتنفيذ خلالها من تاريخ التبليغ الكتابي المذكور في هذه المادة.

### ٣-٤-٣ ثالثاً نموذج الشروط العامة

#### المادة الأولى - وثائق العقد :

وثائق العقد متممة لبعضها البعض. وما جاء في إحداها ملزم لكل ما تشتمله باقي الوثائق. والأسعار المتفق عليها في العقد شاملة لجميع مراحل التنفيذ والأدوات والمواد اللازمة له على اختلاف أنواعها وكذلك وسائل التنفيذ بجميع مستلزماتها ووسائل النقل وتكاليف المياه والإنارة وجميع النفقات التي يتطلبها التنفيذ. وفي تفسير وثائق العقد تعتمد المعاني المتعارف عليها للمواد والأدوات وطرق التنفيذ إلا إذا نصت المواصفات على خلاف ذلك.

#### المادة الثانية - الاصطلاحات :

تعتمد الاصطلاحات التالية في وثائق العقد بالمعاني المبينة فيما يلي:  
**صاحب العمل :** هو الذي تعلن المناقصة باسمه ويكون طرفاً أولاً عند التعاقد.  
**مقاول :** الشخص أو الهيئة أو الشركة التي يتعاقد معها صاحب العمل لتنفيذ العملية والذي يلتزم بما جاء في وثائق العقد من شروط والتزامات، ويكون طرفاً ثانياً عند التعاقد.

**مقاول الباطن :** الشخص أو الهيئة أو الشركة عدا المقاول الذي يكلف من صاحب العمل أو المقاول بتنفيذ أجزاء العملية، أو توريد الأدوات والمواد أو العمال في محل العمل.

**المشروع - العملية :** العمل المنصوص عنه في المواصفات الذي يطلبه صاحب العمل - ويقوم بتنفيذه المقاول.

**العمل :** عند ذكر كلمة العمل يقصد بها مختلف نواحي العملية أثناء التنفيذ وتشمل الأدوات والمواد والعمال والوسائل اللازمة على الوجه الصحيح المتفق مع طبيعة العمل وما تنص عليه المواصفات.

**المهندس :** هو الذي يعينه صاحب العمل من قبله للإشراف على تنفيذ المشروع.

**الضامن :** هو الشخص أو الهيئة أو الشركة أو المصرف الذي قام بضمان المقاول وتقديم المستند لضمان تنفيذ المشروع ووفاء المقاول بجميع التزامات العقد.

### **المادة الثالثة – مستند الضمان :**

على المقاول أن يقدم لصاحب ضمان من مصرف معتمد بمبلغ لا يقل عن قيمة تكاليف العملية المحددة بالعقد كضمان لتنفيذ المقاول للعقد والوفاء بجميع التزاماته الواردة في وثائق العقد المختلفة.

### **المادة الرابعة – التأمين على العملية :**

لا يبدأ المقاول في التنفيذ إلا بعد إجراء عمليات التأمين المحددة في هذه المادة بالصورة التي يقرها صاحب العمل. كذلك لا يجوز للمقاول أن يسمح لأي مقاول من الباطن أن يبدأ عمله قبل إجرائه للتأمين وإقراره من صاحب.

أ- يتعين على المقاول إجراء عملية التأمين والمواظبة على دفع أقساطها للمحافظة على استمرار سريانها طوال مدة العقد. بحيث تشمل عملية التأمين مواجهة متطلبات قانون تعويضات العمال ، والمسئولية تجاه صاحب العمل والمسئولية العامة. وأن يغطي جميع احتمالات الطلبات التي قد يتعرض لها المقاول الباطن أثناء تنفيذ العقد كنتيجة للإصابات والوفاة الناتجة من حدوث العمل، وكذلك الأضرار التي تلحق بممتلكات الغير أو بمنشآت المشروع نتيجة لتنفيذ العقد. سواء كانت هذه الأضرار ناتجة من أعمال المقاول الباطن أو من أي شخص تابع العمل بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أو من الآلات أو الوسائط المختلفة المستعملة في التنفيذ.

ب- على المقاول تقديم مستندات التأمين المختلفة التي تشمل النواحي المذكورة آنفاً إلى صاحب العمل والمهندس.

ج- ولما كانت المنشآت والأدوات التي توجد في محل العمل ملكاً لصاحب العمل منذ وصولها إليه، فيجب أن يكون التأمين الذي يجريه المقاول على هذه المنشآت والأدوات باسم صاحب العمل ولصالحه.



### **المادة الخامسة الوقاية من الحوادث :**

على المقاول أن يتخذ في جميع الأوقات وفي مراحل العمل المختلفة الاحتياطات اللازمة لحماية الممتلكات والأشخاص بما فيهم المشتغلين بالعمل. وعليه اتخاذ الوسائل الكافية للوقاية من الآلات ووسائل التنفيذ، وأن يزيل من محل العمل أي مصدر من مصادر الحوادث لا علاقة له بالتنفيذ.

### **المادة السادسة - الدفع :**

(أ) يقوم صاحب العمل في الأسبوع الأول من كل شهر بدفع أقساط للمقاول تعادل ٨٠% من قيمة الأعمال التي تمت خلال الشهر السابق مستندا في ذلك إلى كشوف مفصلة لتلك الأعمال ومعتمدة من المهندس. وتؤدي باقي المبالغ للمقاول بعد انتهاء التنفيذ واستلام صاحب العمل للعملية كاملة كما تبنيها وطاق العقد. ويشترط للدفع أن يكون المقاول قد دفع لموردي الأدوات والمواد ومقاولي الباطن ووسائل النقل على الأقل ٩٠% من استحقاقهم عن الشهر السابق. وكذلك استحقاقات العمال والموظفين وجميع دفعه عن أي نوع من الخدمات أو النفقات متعلق بالعملية عن ذلك الشهر.

(ب) عند إتمام العمل المبين بالعقد وثبوت مطابقة العملية للمواصفات بعد تجارب الاستلام، يحرر المهندس شهادة بذلك. يتعهد صاحب العمل بأن يدفع للمقاول في خلال ثلاثين يوما من تاريخ هذه الشهادة جميع ما يستحقه من مبالغ بعد خصم ما سبق دفعه وبعد حجز ما تسمح نصوص العقد بحجزه.

### **المادة السابعة - حق صاحب العمل في حجز مدفوعات :**

إضافة إلى ما لصاحب العمل أن يحجزه من مدفوعات تسمح نصوص العقد بحجزها كما جاء في المادة السابقة، له الحق أن يحجز مبالغ أخرى مستحقة الدفع للمقاول لتغطية

(أ) أية مبالغ يكون المقاول مطالب بها أو سيطالب بها لقاء أجور العمال أو أثمان المواد والأدوات المستعملة في العملية.

(ب) عيوب أو نقائص في التنفيذ.

(ج) تقصير المقاول في دفع استحقاقات مقاولي الباطن. وعند قيام صاحب العمل بحجز المدفوعات يأخذ في اعتباره مبلغ التأمين الدائم الذي سبق للمقاول دفعه عند التعاقد أو ما يكون متبقيا منه. وضرورة استمراره كاملا لمدة ١٢ شهرا بعد الاستلام النهائي. ولصاحب العمل الحق في أن يؤدي هذه الاستحقاقات والمطالبات لأصحابها نيابة عن المقاول، ويقدم للمقاول كشفا مفصلا بما دفعه في هذا السبيل.

### **المادة الثامنة – الإصلاحات بعد الدفع النهائي :**

الدفع النهائي وأي مادة من مواد العقد لا تعفى المقاول من مسؤوليته في الإهمال أو عيوب المواد أو التنفيذ أو المدة التي يحددها القانون. ويتعين عليه عند استلامه إخطارا مكتوبا من صاحب العمل المبادرة بإزالة العيوب وتصحيح الأخطاء والتعويض عن الأضرار التي تنجم عنها لما قد يظهر منها خلال سنة بعد الاستلام النهائي.

### **المادة التاسعة – التبليغ ومعناه :**

معنى التبليغ أينما جاء ذكره في وثائق العقد هو إرسال الإشعار المكتوب لصاحب العلاقة. فيعتبر التبليغ واقعا إذا سلم لصاحب العمل أو المقاول أو الضامن أو أرسل إليه بالبريد المسجل أو بطريق الإجراءات القانونية على عنوانه المسجل في وثائق العقد. ويكون التبليغ صحيحا وقانونيا إذا سلم للمهندس بدلا من صاحب العمل، وإلى مندوب المقاول بموقع العمل وإلى الوكيل الذي عقد الضمان نيابة عن الضامن.

### **المادة العاشرة – المحاسبة عن الأعمال الإضافية والملغاة :**

لصاحب العمل الحق في إجراء تعديلات أو إضافات أو إنقاصات في العمل أو المواد الموردة طبقا للعقد أو إحدى وثائقه. ولا تجري هذه التغييرات إلا بناء على تبليغ مكتوب من صاحب العمل. فيتم تعديل استحقاقات المقاول بناء على هذه المعلومات والتغييرات بطريقة أو أكثر من الطرق الآتية :

( أ ) بتطبيق أسعار الوحدات الواردة في عطاء المقاول والمرفقة مع العقد.

(ب) بتطبيق جداول الأسعار الإضافية التي يرفقها المقاول من عطائه لأمثال هذه التغييرات والمرفقة مع العقد.

(ج) بمبلغ مقطوع ويوافق عليه صاحب العمل.

(د) على أساس تكاليف الفعلية للعمل شاملة للمواد وأجور العمال ووسائل النقل والتأمين مع إضافة ٥% على هذه التكاليف لتغطية المصاريف العامة والثابتة للمقاول وأرباحه.

### **المادة الحادية عشر - إلغاء العقد:**

أولا - لصاحب العمل الحق في إلغاء العقد استنادا إلى أي سبب من الأسباب التالية. ويعتبر الإلغاء نافذا من تاريخ التبليغ الخطي الذي يرسله إلى المقاول بذلك دون حاجة إلى إجراءات أو شكلية أخرى.

١- إذا تأخر المقاول في تنفيذ العقد أو أي جزء من أجزائه وتجاوز التأخير مائة يوم. أو كان من الواضح أن التأخير مهما كانت عدد أيامه سيؤدي إلى تأخير مواعيد الاستلام النهائي.

٢- إذا أصبح العقد أو أي جزء منه صعب التنفيذ نتيجة لعجز المقاول أو إفلاسه ، أو حل الشركة أو وقوع حالة الشركاء المتضامين أو بعضهم تؤثر على الاستمرار في العمل أو تحمل الالتزامات.

٣- إذا قصر المقاول في التنفيذ أو تطبيق العقد مهما كانت طبيعة التقصير ومداه. وبالرغم من لفت نظره بتبليغ كتابي، يستمر في تقصيره وعدم إصلاح الأخطاء خلال الوقت المعقول المحدد له في التبليغ الكتابي.

٤- إذا تعرض المقاول لحوادث طارئة أو قوة تجاوزت المدد التي يطلب تمديدها في مجموعها سنة واحدة.

ثانيا - ويمكن للمقاول أن يطلب إلغاء العقد إذا تعرض لظروف خاصة تجعل تنفيذه للعقد مستحيلا كتعرضه لقوة قاهرة لم يكن يتوقعها. يمكن لوكيله أو ورثته طلب الإلغاء

في حالة وفاة المقاول أو فقدانه القانون بالنسبة للحوادث الطارئة والقوة القاهرة ، مع اتباع ما جاء في المادة الثانية عشر من هذه الشروط.

ثالثا - يترتب على إلغاء العقد في الحالات المذكورة في الفقرات ٣، ٧، ١ في القسم الأول وكذلك في القسم الثاني من هذه المادة أن تصبح التأمينات المدفوعة من المقاول حقا لصاحب العمل دون الحاجة إلى أية إجراءات أو شكلية.

رابعا - وفي جميع حالات الإلغاء تستمر مسؤولية المقاول عن الأضرار التي تقع على صاحب العمل من أي نوع وبأي مقدار نتيجة لإلغاء العقد.

خامسا - تتبع الإجراءات التالية لتصفية العقد بعد الإلغاء.

١- إذا جاء الإلغاء بعد قيام المقاول بتنفيذ جزء من العقد ، يقوم صاحب العمل بعمل بيان كامل بجميع الأعمال التي تمت والمواد الموجودة بموقع العمل، ويبدأ تجهيز هذا خلال أسبوع واحد من تاريخ الإلغاء، على أن يتم إعداده في أقصر مدة ممكنة، ويخطر المقاول كتابة قبل ميعاد الاجتماع الأول بثلاثة أيام ولا حاجة لإخطاره بمواعيد الاجتماعات التالية. وعندئذ يمكن القيام بإعداده البيان في حضوره أو غيابه.

٢- لصاحب العمل الحق بعد ذلك - وفي خلال ثلاث سنوات من تاريخ الإلغاء - اتباع ما يراه ملائما لتكملة تنفيذ العقد سواء كان ذلك بمناقصة أخرى أو بالممارسة أو بأي طريقة أخرى من طرق التنفيذ ولصاحب العمل كامل الحرية في التصرف على أية صورة بالأعمال التي تمت أو بالمواد الموجودة. وكذلك له الحق في التصرف في قيمتها. كذلك يمكن لصاحب العمل إعادة المواد أو بعضها للمقاول بأن يطلب منه نقلها على حسابه.

٣- من حق صاحب العمل الاحتفاظ بالمبالغ التي لم يقبضها المقاول وكذلك استلام المبالغ التي على شركات التأمين دفعها، سواء كانت مستحقة الدفع لصاحب العمل بعد ذلك الحق في مطالبة المقاول بالمبالغ الإضافية التي تلزم لتغطية قيمة الأضرار ولتصفية العقد ، وفي جميع هذه الحالات يكون الضامن متكاملًا متضامنا مع المقاول.

٤- إذا تبقى للمقاول مبالغ بعد إجراء التصفية والتعويض عن الأضرار، يدفعها له صاحب العمل على دفعتين ، الأولى بعد شهرين من إجراء التصفية والتحقق من قيمة الأضرار والثانية في خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الإلغاء.

### **المادة الثانية عشرة - الحوادث الطارئة والقوة القاهرة :**

الحوادث الطارئة هي الحوادث التي لم يكن في الإمكان توقعها إبرام العقد ويترتب على وقوعها صعوبات في التنفيذ والقوة الظاهرة هي الحوادث التي لم يكن في الإمكان توقعها عند إبرام العقد ويترتب على وقوعها استحالة التنفيذ. ويشترط في الحالتين أن تكون الحوادث غير قابلة للدفع وآلا تكون نتيجة لتصرفات المقاول.

١- وعلى المقاول تبليغ صاحب العمل عند وقوع هذه الحوادث وفي خلال مدة لا تزيد عن عشرة أيام من وقوعها. وعليه تبليغ صاحب العمل ثانية عن ميعاد الحوادث وفي خلال مدة لا تزيد عن عشرة أيام من زوالها مبينا في تبليغه الثاني مدى تأثير هذه الحوادث عليه وعلى العمل وإذا قصر المقاول في إرسال هذين التبليغين يكون صاحب العمل في حل من عدم الاعتراف بهذه الحوادث ونتائجها.

٢- ولا تعتبر زيادة الأسعار أو أجور العمال أو التكاليف الأخرى من الحوادث الطارئة إذا كانت بالقدر المعتاد في الأعمال والتجارة ولا يقام لهذه الزيادات أي اعتبار إلا إذا كانت خارجة عن المألوف ويترتب عليها الإرهاق في التنفيذ. ويعود تقدير ذلك للقضاء أو لجنة التحكيم.

٣- فإذا تصرف المقاول بما تمليه هذه المادة من التبليغات المذكورة سابقا فيمكن أن يصل إلى اتفاق مع صاحب العمل على تقدير نتائج الحوادث الطارئة وتقرير المدة المعقولة للتأخير في التنفيذ. وإذا تعذر الوصول إلى الاتفاق - فللمقاول أن يطلب عرض الأمر على لجنة التحكيم.

٤- أما في حالات القوة القاهرة فيكون النظر في الأمر قاصرا على إلغاء العقد خصوصا إذا كان تمديد المدة يتجاوز السنة . وتطبق في ذلك الإجراءات والشروط المذكورة في مادة إلغاء العقد.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٥- يتحمل المقاول جميع النتائج المترتبة على القوة القاهرة والحوادث الطارئة (فيما عدا التأخير) وعليه أن يؤمن على العملية ومنشأتها ضد أمثال هذه الحوادث وأن يكون التأمين لاسم صاحب العمل.

### **المادة الثالثة عشرة – التنازل عن العقد :**

لا يجوز للمقاول أن يتنازل عن العقد أو أي جزء منه إلا بعد الموافقة الخطية من صاحب العمل على التنازل وعلى المتنازل إليه. ولا تكون عملية التنازل صحيحة إلا إذا كان بها نص صريح على أن المقاول قد سدد جميع ما عليه من مطالبات للعمال وموردي المواد والأدوات وغير ذلك مما يتعلق بالعملية أو يتعهد المتنازل إليه بالوفاء بجميع التزامات المقاول السابقة في أمثال هذه المطالبات.

### **المادة الرابعة عشرة – مقاول الباطن :**

لا يجوز للمقاول تشغيل مقاولي الباطن إلا بعد موافقة صاحب العمل عليهم خطياً. ويبقى مسئولاً مسئولية تامة عن أعمال مقاول الباطن وموظفيه وعماله الذين يستخدمهم بطريق مباشر أو غير مباشر. وكذلك عن مستوى تنفيذ العمل و عما يستعمله من مواد وأدوات ووسائل العمل.

وبناء على طلب صاحب العمل، يقدم له مقاول الباطن كلما أمكن ذلك بياناً بما أنجزه من أعمال أو بما يستحقه من مبالغ.

ويجب على المقاول أن يقيد مقاول الباطن فيما بينهما من عقد بجميع الشروط والالتزامات والمواصفات التي تحتويها وثائق العقد.

وفي جميع الحالات لا يكون صاحب العمل على أية صلة تعاقدية مع مقاول الباطن.

### **المادة الخامسة عشرة – حق صاحب العمل في تنفيذ أعماله :**

إذا أهمل المقاول في تنفيذ العمل على الوجه الصحيح أو قصر في الوفاء بأي شرط من شروط العقد، فلصاحب العمل الحق بعد ثلاثة أيام من تبليغ كتابي للمقاول

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

وضامنه في القيام بتصحيح الأخطاء أو إكمال النواقص ... الخ وخصم قيمة هذه الأعمال من استحقاق المقاول.

### **المادة السادسة عشرة – العقود الأخرى في العمل :**

لصاحب العمل أن يتعاقد مع مقاول أو مقاولين آخرين لتنفيذ أعمال أخرى في العملية أو في موقع العمل. وعلى المقاول أن يتعاون تعاوناً تاماً مع هؤلاء المقاولين وأن يوفق بين عمله وعمل الآخرين كما يشير به صاحب العمل وآلا يقوم بأية إجراءات أو تصرفات تؤثر على أعمال المقاولين الآخرين.

### **المادة السابعة عشرة – المواصفات والتصميمات والخرائط والرسومات :**

يقدم صاحب العمل للمقاول جميع المواصفات والتصميمات والخرائط والرسومات بتفاصيلها مع التعليمات اللازمة للتنفيذ بدون مقابل. وعلى المقاول أن يلتزم بها في التنفيذ ولا يقوم بأي عمل إلا بناء على رسومات وخرائط وتعليمات من صاحب العمل. وعلى المقاول أن يحتفظ في محل العمل بنسخة كاملة من هذه المواصفات والرسومات وأن تكون دائماً تحت طلب المهندس. وتعتبر البيانات الموجودة في أحدها كأنها موجودة في الجميع وفي حالة التعارض واقعا بين المواصفات والرسومات يعتمد ما جاء بالمواصفات وإذا كان التعارض واقعا بين الأرقام والرسومات فيجب على المقاول عرضها على المهندس الذي يقرر التصحيح ويكون المقاول مسؤولاً عما يقوم به من تلقاء نفسه في هذا الشأن. وعلى المهندس أن يوالي تسليم المقاول بما يستدعيه الأمر من رسومات وتفاصيل.

### **المادة الثامنة عشرة – التجارب على المواد :**

يتم عمل تجارب على المواد المستعملة في التنفيذ كالأسمنت والخرسانة والحديد والأخشاب... الخ كما جاء في المواصفات. وتقدم عنها التقارير من المعامل المعتمدة لذلك أو التي يوافق عليها صاحب العمل، ويتحمل المقاول تكاليف هذه التجارب ويقوم

المعمل بانتخاب العينات علاوة على ما يطلب المهندس تجربته من عينات ينتخبها أو يجهزها في محل العمل.

### **المادة التاسعة عشرة – التفتيش :**

لصاحب العمل ومندوبه الحق في التفتيش على العمل في جميع الأوقات وعلى المقاول اتخاذ الإجراءات التي تسهل لهم القيام بالتفتيش.

ولصاحب العمل الحق في رفض المواد أو الأدوات المصنوعة لعيوبها أو لعدم مطابقتها للمواصفات أو يطلب تعديلها أو إصلاحها وعلى المقاول القيام بالتعديل والإصلاح المناسبين. وفي حالة المواد أو الأدوات المرفوضة يتعين على المقاول نقلها على حسابه الخاص من محل العمل وعدم إعادتها إليه مرة أخرى، إذا قصر في ذلك فلصاحب العمل أن يقوم بنقلها على حساب المقاول.

وقيام المؤسسة والمهندس بالتفتيش أو اختيار المواد أو التعديل في وسائل التنفيذ أو موافقة المهندس على الأعمال، لا تعفي المقاول من المسؤولية في تسليم العملية كاملة صحيحة سليمة مطابقة للعقد والمواصفات. ولا تعفيه من أي التزام أو مادة من مواد العقد والمواصفات.

### **المادة العشرون – نص التعادل أو التماثل :**

أيما جاء في المواصفات عن وصف مادة أو أداة أو آلة باستعمال اسم تجاري مع ذكر عبارة (أو ما يماثلها، أو ما يعادلها) فالمقصود بذلك الحصول على المادة أو الأداة التي تحتوي على الصفات والخصائص والمميزات التي للمادة المذكورة. ولا يجوز تفسيرها بالمعنى الذي يسمح بتوريد مواد أقل من المستوى المطلوب. ويجب على المقاول أن يتقيد في ذلك بوثائق العقد التي تنص على موافقة صاحب العمل على نوع المواد قبل استعمالها في العمل.

### **المادة الحادية والعشرون – المواد والأدوات وصناعتها :**

فيما عدا ما تحدده المواصفات بصفة خاصة أن تكون المواد والأدوات المستعملة في التنفيذ جديدة ومن أجود الأنواع المستعملة للغرض المطلوب. مطابقة لما هو



دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

متعارف عليه في مستوى الأعمال المماثلة. وعلى المقاول تقديم الإثبات على ذلك كلما طلب منه. كذلك تقديم العينات مع الأوصاف والخصائص لصاحب العمل لإقرارها كلما طلب ذلك، أو كما تنص عليه المواصفات.

### **المادة الثانية والعشرون – حقوق الاختراع :**

على المقاول أن يسدد ما يجب عليه دفعه نظير حقوق الاختراع وأن يتحمل مسؤولية استعماله لهذه الحقوق كاملة وأن يحل محل صاحب العمل في تحمل الخسائر والأضرار التي تنشأ في هذا الشأن.

### **المادة الثالثة والعشرون – التراخيص والإجراءات القانونية :**

على المقاول الحصول على التراخيص اللازمة والتي يحددها القانون أو التي تفرضها السلطات المسؤولة لجميع مراحل التنفيذ. ويدفع صاحب العمل تكاليف الحصول على تراخيص البناء ورسوم التفتيش. وعلى المقاول اتباع القوانين والتعليمات واللوائح التي تتعلق بالعمل ومتطلباته وأن يلتزم بما يستلزمه ذلك من إجراءات في أوقاتها ومواعيدها المحددة.

### **المادة الرابعة والعشرون – مندوب المقاول :**

على المقاول أن يقوم بالإشراف على العمل بنفسه أو ينيب عنه مندوبا أو ملاحظا على قدر من الكفاءة يتناسب مع العملية يوافق عليه صاحب العمل. وأن يكون هذا المندوب موجودا في محل العمل على الدوام ، وأن تكون لديه السلطة الكافية للتصرف نيابة عن المقاول.

### **المادة الخامسة والعشرون – سلطة المهندس :**

للمهندس حق التوجيه والإشراف العام على العمل ، وله حق إيقاف العمل إذا وجد أن ذلك ضروريا لتنفيذ العقد على الوجه الصحيح. وله أيضا حق رفض جميع الأعمال

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

أو المواد التي لا تتفق مع المواصفات والعقد، وأن يوجه التعليمات بزيادة العناية أو التفرغ لأي جزء من العمل حسبما يجده ضروريا.

وعلى المهندس في جميع الحالات أن يقرر مقادير الأعمال أو المواد التي يتقاضى عنها المقاول المبالغ أو النسب في الأوقات المحددة في العقد.

والمهندس هو الذي يتخذ القرارات في الأمور التي تتعلق بالمواصفات والرسومات في تنفيذ العمل. وقراراته في هذه الأمور نهائية.

ويقوم المقاول بالتنفيذ على النظام والمراحل التي يوافق عليها المهندس.

### **المادة السادسة والعشرون – تحديد مدة التنفيذ :**

إذا تأخر المقاول في التنفيذ نتيجة لتقصير صاحب العمل أو مندوبه أو نتيجة لأعمال مقاول آخر في محل العمل، فللمقاول الحق في الحصول على التمديد المناسب لمدة التنفيذ، على أن يقوم المقاول في كل حالة بإبلاغ صاحب العمل كتابة في خلال خمسة أيام من وقوع أسباب التأخير.

كذلك للمقاول الحق في الحصول على تمديد لمدة التنفيذ نتيجة للأعمال الإضافية أو التعديلات التي يطلبها صاحب العمل أو المهندس، ولا يسري ذلك على الإضافات أو التعديلات الطفيفة أو المعتادة. ويجب على المهندس تبليغ المقاول بتعليماته في هذا الخصوص. وبناء على طلب المقاول وفي خلال خمسة أيام من التبليغ يقرر المهندس التمديد اللازم للمدة، وقراره في ذلك نهائي.

ولا يحق للمقاول المطالبة بأية تعويضات عن أضرار أو خسائر من صاحب العمل نتيجة لتمديد مدة التنفيذ.

### **المادة السابعة والعشرون – غرامة التأخير :**

إذا تأخر المقاول في التنفيذ والاستلام النهائي بعد المدة المحددة بالعقد – فيما عدا التمديد المعتمد بناء على تطبيق المواد الخاصة بذلك في هذه الشروط – لصاحب العمل الحق في خصم واحد في الألف (١/١٠٠٠) من قيمة العقد عن كل يوم من أيام

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

التأخير. وتطبق هذه الغرامة على مدى أقصاه مائة يوم. وإذا زاد التأخير عن ذلك يصبح من حق صاحب العمل إلغاء العقد وتطبيق ما جاء في المادة الخاصة بذلك من إجراءات.

وتطبق نسبة الغرامة على كامل العقد أو على الجزء المتأخر منه كما يقرره صاحب العمل ويكفي مجرد التأخير لكي يطبق صاحب العمل الغرامة دون حاجة لأية إجراءات أو شكليات.

### **المادة الثامنة والعشرون – التنظيف :**

على المقاول أن يحافظ على نظافة محل العمل في جميع الأوقات وأن يتخلص من بقايا المواد أو المهملات التي تنتج من العمل أو العمال. وعند انتهاء العمل عليه إزالة جميع البقايا والمهملات والأدوات والأجهزة وجميع وسائل العمل وأن يسلم العملية نظيفة صالحة للاستعمال.

وعلى المقاول تزويد محل العمل بالمرافق الصحية اللازمة للعمال أثناء التنفيذ. وإذا قصر المقاول في اتخاذ هذه الإجراءات فلصاحب العمل أن يقوم بتنفيذها على حساب المقاول.

### **المادة التاسعة والعشرون – ساعات العمل الإضافية :**

يمكن للمقاول القيام بالعمل في ساعات الليل بعد الحصول على موافقة المهندس الخطية قبل القيام بذلك بمدة كافية يستطيع فيها المهندس تنظيم عملية الإشراف. وتستثنى من شرط المدة الكافية الحالات الطارئة. وإذا أراد المهندس استعجال العمل في أي جزء للانتهاء منه في المواعيد المحددة بالجدول، أو لإعطاء الفرصة للمقاولين الآخرين للقيام بأعمالهم، فيمكنه أن يطلب من المقاول تشغيل ساعات إضافية أو نوبة أو نوبتين إضافيتين في يوم أو أكثر وذلك في جزء أو أكثر من أجزاء العمل. وعلى المقاول أن يهيئ الوسائل اللازمة للعمل الليلي من إنارة واحتياطات لسلامة العمل والعمال وأن يرتب الإشراف اللازم على العمل بالقدر الذي يحقق المستوى الذي تحدده

## دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

المواصفات وعلى المقاول أن يتخذ احتياطه وتقديراته عند تقديم عطائه عن النفقات الإضافية التي تترتب على هذه الإجراءات حيث لا يتحمل صاحب العمل شيئاً من النفقات الناجمة عن ساعات العمل الإضافية أو العمل الليلي.

### **المادة الثلاثون – التحكيم:**

إذا حدث أي خلاف بين صاحب العمل والمقاول ولم يتوصلا فيه إلى اتفاق (ما عدا تفسير الخرائط والرسومات والمواصفات والمسائل المتعلقة بالمواد والأدوات وكفايتها وصلاحتها وكذلك وقت التنفيذ ووسائله لمراحله المختلفة، وهي الأمور التي من حق المهندس اتخاذ القرار النهائي فيها).

يرفع الأمر إلى لجنة التحكيم، بأن يختار كل من المؤسسة والمقاول محكما ويختار المحكمان محكما ثالثا. ويكتب قرار اللجنة سواء كان بالإجماع أو بالأغلبية يبلغ للطرفين وعندئذ يصبح القرار نافذا وملزما للطرفين، إلا إذا ثبت وقوع حالة من الحالات التي يقرها القانون لنقض قرار التحكيم، ولا يكون النقض في هذه الحالة إلا بناء على حكم من المحكمة.

ويتحمل الطرف الذي صدر ضده الحكم جميع نفقات التحكيم. وإذا كان الحكم على هيئة تسوية أو حل وسط تقرر لجنة التحكيم النسبة التي يتحملها كل طرف.

### **٣-٤-٤ رابعا نموذج العقد**

#### **عقد رقم .....**

تحرر هذا العقد في يوم .....

عام ٢٠ في مدينة .....

(محل تحرير العقد) .....

بين مؤسسة .....

والتي يطلق عليها فيما يلي من نصوص العقد "المؤسسة" واسم من يمثلها.

وبين .....

والذي يطلق عليه فيما يلي من نصوص العقد "المقاول".

### التزامات المقاول :

- ١- يتعهد المقاول بتنفيذ العمل وتوريد العمال والأدوات والآلات والمواد اللازمة للعمل من وسائل النقل، على أن يتم العمل في المواعيد المحددة وطبقا للرسومات والتصميمات والمواصفات المرفقة بهذا العقد والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد. وللمقاول أن يتبع في التنفيذ طريقتة ووسائله الخاصة ويستعمل ما يلزمه من أدوات وآلات وعمال، ولا يكون في ذلك معرضا لتدخل المؤسسة أو لتعليماتها إلا فيما يتعلق بالنتائج التي تترتب أو قد تترتب على وسائل التنفيذ ومدى مطابقتها على العقد والمواصفات.
- ٢- ينفذ العمل في أجزائه ومراحله المختلفة بعناية تامة وعلى مستوى جيد وأن تكون المواد والأدوات جديدة ومن أحسن الأصناف في نوعها إلا ما تنص عليه المواصفات بصفة خاصة.
- ٣- يستخدم المقاول عمالا وموظفين ذوي كفاءة وخبرة، وعليه أن يستبعد من العمل كل من يطلب المهندس استبعاده لعدم كفاءته أو أمانته أو اتباعه للنظام والتعليمات. ولا يجوز إعادة المستبعد إلى العمل مرة أخرى.
- ٤- تنفذ جميع الأعمال على الصورة التي يرضى بها المهندس ويوفق عليها. وهو الذي يقرر مقادير المواد وكمياتها وجودتها وملاءمتها لمختلف مراحل التنفيذ، وله الحق في رفض أية مواد أو أعمال يعتقد أنها لا تطابق روح العملية أو مستواها أو شروط العقد أو المواصفات.
- ٥- يجب على المقاول نقل المواد المرفوضة من محل العمل فورا واستبدالها وكذلك إزالة الأعمال المرفوضة فورا وإعادة تنفيذها على الصورة التي يتوافق عليها المهندس. ويتحمل المقاول كل ما يستلزمه ذلك من نفقات. ويضمن المقاول العملية لمدة ..... من تاريخ استلام المؤسسة النهائي. ويقوم المقاول بإصلاح

جميع العيوب أو الأخطاء التي قد تظهر خلال مدة الضمان نتيجة لعيوب في المواد أو أخطاء في التنفيذ ويتحمل المقاول جميع النفقات التي يستلزمها ذلك.

٦- لا يجوز للمقاول أن يستعمل في العمل مواد أو أدوات أو أجهزة أو وسائل تنفيذ من أي نوع تكون مرهونة أو محجوزا عليها. وألا يقوم أثناء التنفيذ برهنها أو يأتي من الأعمال أو التصرفات ما يسبب الحجز عليها.

٧- **عناية المقاول بالعمل** : المقاول مسئول عن صيانة العمل وحمايته والعناية به في جميع مراحلها وإلى أن تقوم المؤسسة بالاستلام النهائي. ويتحمل المقاول نفقات الصيانة والحراسة وكذلك نفقات إصلاح أو تغيير أو استبدال الأجزاء المصابة أو المفقودة بالصورة التي يوافق عليها المهندس. وأي اشتراك للمؤسسة أو مندوبها مع المقاول في الموافقة على الإصلاح أو التغيير أو الاستبدال أو أي إجراء مهما كانت صورته لا يعفي المقاول من مسؤوليته في تسليم العمل على الصورة الصحيحة الكاملة السليمة المنصوص عنها في العقد والمواصفات، خالية تماما من الذين أو ارهن أو الحجز أو المطالبات أو الدعاوى بأية صورة من الصور.

٨- **مسئولية المقاول عن الإصابات والحوادث** : المقاول مسئول مسؤولية كاملة عن كل ما يصيب العمال والموظفين ومن يوجد في محل العملية من حوادث أو إصابات. كذلك ما يصيب الغير نتيجة للتنفيذ مهما كانت أنواع الحوادث والإصابات. والمقاول مسئول مسؤولية كاملة عن مقاول الباطن في الحوادث والإصابات المذكورة وعليه أن يوضح هذه المسؤولية لعماله وموظفيه ومقاول الباطن وعماله وموظفيه ويصدر التعليمات والإرشادات ويتخذ الاحتياطات التي تمنع وقوع الإصابات والحوادث. وعلى المقاول إجراء التأمين الذي يشمل جميع الاحتمالات بالطريقة المنصوص عنها في الشروط العامة المرفقة مع هذا العقد .... ويتعين على المقاول أن يتخذ من الوسائل والإجراءات الكاملة كلما اقتضى الأمر ذلك لإخلاء مسؤولية المؤسسة وحمايتها من أية مطالبة أو دعوى أو إجراء أو خسارة أو ضرر أو نفقات بما فيها تكاليف التقاضي التي تترتب على أي نوع من أنواع الإصابات أو الحوادث مهما كان نوعها أو مصدرها أو سببها.

## دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٩- مدة التنفيذ : يبدأ المقاول في العمل في تاريخ / / أو قبله، ويكون تنظيم مراحل العمل ومعدل التقدم فيه بالصورة التي يقتنع المهندس بضرورتها للانتهاء من التنفيذ في تاريخ / / أو قبله وعلى المقاول أن ينتهي من التنفيذ في الميعاد المذكور أو قبله. وإذا تأخر المقاول في تسليم العملية عن الميعاد المذكور تطبق عليه الغرامات والمواد الأخرى الواردة في الشروط العامة المرفقة مع هذا العقد.

١٠- تشكل الشروط العامة والمواصفات جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويعتبر ما جاء في إحداها كأنما هو وارد في الجميع وهي في مجموعها وتفصيلها ملزمة للطرفين.

١١- هذا العقد ملزم لورثة كل طرف وخلفائه ووكلائه والأوصياء عليه وكذلك من تعود عليهم الفائدة من تنفيذه. ولكن لا تعتبر هذه المادة سبباً في تعديل أو تغيير أية مادة من مواد العقد والشروط العامة أو الإجراءات المترتبة على تطبيق تلك المواد.

تحرر هذا العقد بين الطرفين في التاريخ المبين في أوله :

الطرف الأول : مؤسسة ..... توقيع ..... ختم .....

الطرف الثاني : المقاول ..... توقيع ..... ختم .....

شاهد ..... توقيع .....

شاهد ..... توقيع .....

### **٣-٤-٥ خامسا المستندات المطلوبة للحصول على ترخيص مباني**

#### **بالمناطق الصناعية والسكنية**

١- طلب الحصول على ترخيص موضح به جميع البيانات عن الأعمال المطلوب التراخيص بها والمالك.

٢- الإيصال الدال على تسديد الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات.

٣- صور من (قرار التخصيص - محضر التسليم - تحقيق الشخصية - آخر صحيفة من كراسة الشروط).

- ٤- تقرير استشاري بنتائج اختبارات تربة (تقرير جسات الموقع).
- ٥- شهادة إشراف من مهندس نقابي ومعتمدة من النقابة.
- ٦- حصر الكميات التقديرية للمشروع.
- ٧- برنامج زمني لمراحل تنفيذ المشروع.
- ٨- عدد ٣ صور من الرسومات التنفيذية للمساقط للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم عن ١ : ١٠٠.
- ٩- عدد ٣ صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الإنشائية الخاصة بالمبنى.
- ١٠- عدد ٣ صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجاري بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠.
- ١١- عدد ٣ صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجري إنشاؤها في بعض المباني بمقياس رسم مناسب.
- ١٢- رسم عام للموقع موضحا عليه جميع المنشآت المطلوب الترخيص وإياعادها ومسافات الردود والصور والبوابات بمقياس رسم مناسب.
- ١٣- إقرار من المالك يوضع لافتة في الموقع بمكان ظاهر عند الشروع في البناء بالمواصفات الموضحة بالملحق.
- ١٤- تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التي قيمتها ١٥٠ ألف جنيه فأكثر والتعليقات مهما بلغت قيمتها ويستثنى من ذلك التعليق التي لا يتجاوز قيمتها ٧٥ ألف جنيه لمرة واحدة ولدور واحد في حدود الارتفاع المقرر قانونيا.
- ١٥- تعهد بالاكنتاب في سندات الإسكان وذلك بالنسبة للإسكان الإداري والتجاري إذا كانت التكلفة تجاوز خمسين ألف جنيه وفي الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته.
- ١٦- في حالة التعليق يلزم تقديم تقرير من مهندس استشاري وصورة من الشهادة بأنه مهندس استشاري على أن يشمل التقرير شهادة الصلاحية للتعليق على حالة البناء القائم وإمكانية تحمل المنشأ الختامي كراسة الحسابات الإنشائية لجميع عناصر المبنى بشكل واضح.



١٧- بالنسبة للتراخيص في المناطق الصناعية يجب تقديم ما يثبت من الشئون العقارية بالجهاز ما يفيد بأن القطعة ما زالت مخصصة لطالب الترخيص وأنه سدد جميع الأقساط المستحقة حتى تاريخ الطلب.

١٨- تقديم خطاب ضمان قيمته ٥% من إجمالي التكلفة التقديرية للمبنى بعد تحديدها من قبل الإدارة للمباني المراد الترخيص بها وذلك بعد تقديم جميع المستندات والرسومات وتحصيل رسوم استقبال الترخيص.

١) يلزم توقيع وختم جميع الرسومات المقدمة من المهندس المصمم مع ذكر رقم القيد ورقم السجل الهندسي.

٢) يلزم تقديم أصل تقرير الجسات موقعا ومختوما بختم (استشاري التربة).

### **٣-٥ مستندات الحصول على ترخيص إشغالات طريق (مباني):**

- ١- طلب للحصول على الترخيص موضح به كافة البيانات.
- ٢- صورتان من الترخيص المنصرف من إدارة تراخيص مع الإطلاع على الأصل في حالة التراخيص التي سبق صرفها من الإدارة.
- ٣- صورة بطاقة إثبات الشخصية مع دوسيه لحفظ المستندات.
- ٤- دفع الرسوم المستحقة خزينة الجهاز.
- ٥- بعد المعاينة بصرف الترخيص مع الالتزام بتنفيذ كافة الشروط والمواصفات المحددة بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ٥٦.

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

محافظة .....

مدينة .....

الإدارة الهندسية

(١) **ترخيص رقم لسنة**

**بتعلية أو تعديل مبنى، أو بأعمال التدعيم والترميم**

**والتشطيبات الخارجية، أو بالهدم**

التمن .....

الدمغة .....

الجملة .....

ترخيص رقم ..... لسنة .....

صادر في .....

الموقع ..... شارع ..... رقم .....

طالب الترخيص .....

المالك .....

المهندس المصمم للمشروع .....

العنوان ورقم التليفون .....

رقم القيد بنقابة المهندسين .....

رقم القيد بالسجل .....

المهندس المشرف على التنفيذ .....

العنوان ورقم التليفون .....

رقم القيد بنقابة المهندسين .....

رقم القيد بالسجل .....

الأعمال المطلوب بالترخيص بها .....

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

بيان أوجه استغلال المبنى.

(١) يحتفظ بهذا الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع الأعمال المرخص بإجرائها

ويقدم لمندوبي السلطة المختصة عند الطلب.

تملاً للبيانات من واقع الطلب والرسومات المقدمة من صاحب الشأن.

(٢) تبين بالتفصيل طبقاً للقوانين السارية.

٤/٢ أعمال البياض الخارجي:

أخرى			تخشين	طرطشة أسمنتية	فطيسة	حجر صناعي	النوع
							المساحة

٥/٢ أعمال البياض الداخلي:

أخرى			شبكة معدي معد	أسمنتية	تخشين	جص	مصيص	النوع
								المساحة

٦/٢ أعمال التكسيات الداخلية والخارجية:

أخرى			جرانيت	حجر صناعي	زجاج مضغوط	سيراميك	رخام	بلاط قيشاني		النوع
								ملون	أبيض	
										المساحة

٧/٢ أعمال الدهانات:

أخرى			جير	غراء	بلاستيك	بوية تركيبية	بوية زيت	النوع
								المساحة

٨/٢ أعمال السلالم

(أ) السلالم الخارجية

(ب) السلالم الرئيسية

(ج) سلالم الخدمة

١/٣ أعمال الشبايك والبلكونات الخارجية:

النوع	خشبية	معدنية حديد	معدنية ألومنيوم	حصيرة خشب	حصيرة معدنية	حصيرة بلاستيك	أخرى
النوع							
المساحة الكلية							

٢/٣ الأبواب

النوع	خشبية	معدنية حديد	معدنية ألومنيوم	أخرى
النوع				
المساحة الكلية				

٣/٣ الأثاث الثابتة

النوع	دواليب ملابس	دواليب مخازن	دواليب/مطابخ	أخرى
النوع				
المساحة الكلية				

#### ٤- أعمال المشغولات المعدنية

- ١/٤ الأسوار الخارجية      الطول ..... الوزن ..... النوع .....
- ٢/٤ درابزينات السلالم
- ٣/٤ درابزينات الفرندات
- ٤/٤ أخرى

#### ٥- الأعمال الصحية :

#### ١/٥ التجهيزات الصحية

مبولة		حوض غسيل أواني						حوض غسيل أيدي		حوض حمام	حوض دش	النوع		
بيديه	حوض	أفرنكي بصندوق طرد عالي	بيديه	أفرنكي بصندوق طرد واطي	أفرنكي بصندوق طرد واطي	شرقي	صلب غير قابل للصدأ	زهر	فخار	زهر	صيني			
														العدد

#### ٢/٥ شبكة التغذية بالمياه

#### (أ) مواسير حديد مجلفن

	١٠٠	٧٥	٥٠	٣٥	٢٥	٢٠	١٥	القطر مم
								القطر مم

#### (ب) مواسير زهر عالي الضغط

	١٥٠	١٢٥	١٠٠	٧٥	٥٠	القطر مم
						القطر مم

#### ٣/٥ شبكة الصرف الصحي

#### (أ) مواسير زهر عادي

	١٥٠	١٢٥	١٠٠	٧٥	٥٠	القطر مم
						القطر مم

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

(ب) مواسير زهر عالي الضغط :

القطر مم	١٠٠	١٢٥	١٥٠	١٧٥	٢٠٠	
القطر مم						

(ج) مواسير فخار مطلي :

القطر مم	١٠٠	١٢٥	١٥٠	١٧٥		
القطر مم						

## ٦- الأعمال الكهربائية للإنارة والقوى

١/٦ أعمال الإنارة

النوع	مفتاح إنارة	مأخذ كهربائي	مفتاح جرس	مأخذ راديو	مأخذ تلفزيون	جرس كهربائي	مبين أجراس	محول كهربائي	لوحة توزيع فرعية
العدد									

٢/٦ أعمال القوى

لوحة توزيع رئيسية

محولات كهربائية

٧- أعمال المصاعد الكهربائية

النوع	مصاعد ركاب	مصاعد عفش	مصاعد خدمة
الحمولة			
السرعة			

٨- أعمال التجهيزات الميكانيكية

العدد - قطر المدخل - قطر المخرج - قطر المحرك

١/٨ ظلمبات المياه

٢/٨ ظلمبات صرف صحي

العدد - القدرة - نوع الوقود

٣/٨ غلايات المياه الساخنة.

٤/٨ أعمال أخرى تذكر

٩- أعمال تكييف الهواء والتدفئة

يذكر وصف للأجهزة المختلفة وقدرة كل جهاز.

١٠- أعمال أخرى.

التاريخ / / ٢٠

التوقيع

..... (أ) الطالب

..... (ب) المهندس الاستشاري

محافظة .....

مدينة .....

التنظيم .....

### قرار رقم

بشأن إيقاف أعمال البناء العقار الكائن بشارع ..... قسم ..... محافظة

.....

إنه في يوم / / الموافق ..... قد قام السيد / .....

الوظيفة .....

وقد تحقق له أن السيد / ..... مهنة ..... والمقيم .....

مالك العقار المذكور / .....

قد خالف أحكام القانون ١٠٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

بأن .....

الأمر الذي يستلزم وقف الأعمال المخالفة فوراً إعمالاً لنص المادة ١٥ من

القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته.

### قـرـر

١- إيقاف الأعمال المخالفة الجاري إقامتها بالعقار الكائن بشارع ..... قسم .....

٢- يبلغ هذا القرار إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري وطبقاً لما هو وارد بالمادة ١٥ من القانون.

٣- يبلغ القرار إلى قسم شرطة ..... لإيقاف الأعمال.

٤- تخطر اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ م ن القانون بهذا القرار لإصدار

قرارها نحو إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف أعمال البناء المرخص بها.



دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

٥- تتخذ التدابير اللازمة لمنع إقامة أي أعمال بناء جديدة وكذا منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة بما في ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان تنفيذ ذلك.

٦- يتم التحفظ على ..... من الأدوات والمهمات المستخدمة في الموقع<sup>(١)</sup>.

٧- على السيد ..... متابعة تنفيذ القرار.

مدير الإدارة الهندسية

مدير التنظيم

المهندس

.....

.....

الاسم .....

.....

.....

التوقيع .....

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

(١) يتم إخطار النيابة العامة بشأن الأدوات والمهمات التي تم التحفظ عليها خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ.

### ٣-٦ محضر جنحة تنظيم مباني كروكي عن المخالفة

محافظة .....	مدينة .....
الإدارة الهندسية	رقم مسلسل
رقم القيد بسجل قيد مخالفات المباني :	
اسم المخالف ومهنته وعنوانه : .....	
إنه في يوم .....	الموافق .....
بمعرفتي أنا .....	(الوظيفة) .....
مدينة .....	محافظة .....
عنوان وموقع المخالفة ونوعها قد تحققت أن السيد / .....	
مهنة .....	والمقيم .....
قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية بأن .....	
تاريخ تحرير المحضر بالموقع .....	رقم .....
بمنطقة .....	بمدينة .....
وهذا العمل مخالف للمواد .... من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته	
والمواد..... من اللائحة التنفيذية للقانون وقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بتاريخ //	
وبعرض الأعمال المخالفة على اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون	
المشار إليه صدر قرارها بتاريخ .....	متضمنا.
حزر هذا المحضر من أصل وصورتين يرسل الأصل للنياحة لإقامة الدعوى وطلب	
الحكم على المخالف بما تقضي به المادة .... من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قي	
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتسليم صورة للمخالف وتعاد الصورة الثانية للوحدة	
المحلية (الإدارة الهندسية) بعد التوقيع عليها بالاستلام.	
محرر المحضر	مدير التنظيم
الاسم .....	.....
التوقيع .....	.....

محافظة .....

مدينة .....

الإدارة الهندسية (تنظيم) .....

### ٣-٧ نموذج سجل قيد طلبات المباني

رقم الترخيص	مضمون الطلب	تاريخ تقديم الطلب	باحث الطلب	قرار الترخيص
	اسم الطالب وعنوانه وصناعته  اسم المالك وعنوانه وصناعته  موقع المبنى  الأعمال المطلوب الترخيص فيها ومراحلها  اسم المهندس المسئول  رقم القيد رقم السجل رقم قيد المشروع بالسجل اسم المهندس المنفذ رقم قيده			
			توقيع المهندس المختص	توقيع المهندس المختص

**(تابع) نموذج سجل قيد طلبات المباني**

ملاحظات	استلام الترخيص		متابعة تنفيذ الترخيص			الرسم			تاريخ منح الرخيص
	التاريخ	توقيع المستلم	توقيع المهندس	التاريخ	بيان الأعمال	حملة الرسم	رسم منح الترخيص	رسم الفحص	
					١- تحديد خط التنظيم أو حد الطريق.				
					٢- بدء التنفيذ.				
					٣- محضر معاينة خط التنظيم أو حد الطريق.				
					٤- متابعة التنفيذ.				

**٣-٨ نموذج الصحيفة التكرارية رقم ٢**

محافظة : .....

مجلس : .....

الإدارة الهندسية : .....

اسم القائم بالمرور : ..... وظيفته : ..... تاريخ المرور : / /

خط السير : .....

نتيجة المرور : .....

**بيان المخالفات**

المخالفة	الإجراء الذي اتخذ ه بشأنها	رأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وتوقيعه	توجيه الرئيس المختص مؤشرا عليه بتوقيعه وتاريخه	ما تم بناء على توجيه الرئيس المختص وتوقيع القائم بالمرور ورئيسه	التوصيات والتوجيهات والإجراءات التي اتخذها جهاز التفتيش الفني وتوقيع من قام بها

**٣-٩ نموذج لائحة****إنشاء أو تعلية أو استكمال أعمال<sup>(١)</sup>**

- الفاجر	- سكني	- إنشاء
- فوق المتوسط	- مبنى إداري	- عملية - تعلية
- المتوسط	- فندق	- استكمال
- الاقتصادي	- مستشفى	

رقم الترخيص : ..... تاريخ صدوره : .....

عنوان العقار : .....

عدد الأدوار المرخص بإقامتها : .....

عدد الوحدات المزمع إقامتها : .....

عدد الوحدات المخصصة للتملك : .....

اسم المالك : .....

عنوانه : .....

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : .....

عنوانه : .....

اسم المقاول القائم بالتنفيذ : .....

عنوانه : .....

شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين : .....

عنوانها : .....

(١) توضع اللافتة في مكان ظاهر في الواجهة الأمامية لبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ × ١٢٠ سم تطلّى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب البيانات باللون الأبيض.

وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة. ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وبقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.





**٣- ١١ نماذج من المستندات التي تقدم للأحياء**

محافظة :

الدمغة المقررة

لجنة توجيه استثمارات البناء

**النموذج رقم ١/أ**

**طلب الحصول على موافقة اللجنة وفقاً لأحكام المادة (١) من القانون رقم**

**١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مباني سكنية**

**من المستوى الفاخر**

بإنشاء مبنى، أو تعلية أو تعديل مبنى أو أعمال التدعيم والترميم والتشطيبات الخارجية، أو بالهدم.

**بيانات تملأ بمعرفة المالك أو طالب الموافقة**

- ١- اسم المالك : .....
- ٢- صناعة المالك وعنوانه : .....
- ٣- اسم طالب الموافقة وعلاقته بالمالك : .....
- ٤- صناعة طالب الموافقة وعنوانه : .....
- ٥- عنوان الموقع ..... مدينة ..... محافظة .....
- ٦- الغرض من تنفيذ الأعمال المطلوب الموافقة عليها : .....
- ٧- الاستعمال المخصص له المبنى (فاخر) : .....
- ٨- عرض الشارع : .....
- ٩- مساحة قطعة الأرض بالتحديد : .....
- ١٠- مسطحات المباني المطلوبة إقامتها : .....
- ١١- بيانات المستندات المرفقة بالطلب (توضيح كتابة) : .....
- ١٢- بيان أوجه استغلال المبنى.

تحريراً في / /

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

توقيع المالك ..... البطاقة ع / ش .....

توقيع المالك ..... البطاقة ع / ش .....

### **بيانات تملأ بمعرفة الجهة المختصة**

١- تاريخ ورود الطلب ..... ٢- رقم قيد الطلب بالسجل .....

### **إيصال استلام**

تم استلام الطلب المقدم من السيد / ..... عن طلب الموافقة على  
إنشاء مبنى، أو تعليية أو تعديل أو أعمال التدعيم والترميم والتشطيبات الخارجية أو  
بالهدم ومرفقاته وعددها ( ) .

ورقة وقيد برقم ..... بتاريخ / /

المستلم

..... الاسم

..... التوقيع

محافظة :

لجنة توجيه استثمارات البناء :

### ٣-١٣ النموذج ١ / ب

### طلب الحصول على موافقة اللجنة

### إسكان إداري

مستشفى - مدرسة - مصنع - ملهى.....الخ

بإنشاء مبنى ، أو تعلية أو تعديل مبنى ، أو بأعمال التدعيم

### والترميم

### والتشطيبات الخارجية ، أو بالهدم

بيانات تملأ بمعرفة المالك ومهندسه :

اسم المالك ..... عنوان المراسلات : .....

عنوان الموقع ..... المسطح الكلي للأرض .....

سعر المتر ..... ثمن الأرض ..... وصف تفصيلي لمكونات البناء .....

(يرفق بمذكرة مستقلة مع الطلب)

الغرض المخصص لمكونات البناء .....

كميات مواد البناء الرئيسية : حديد - أسمنت - طوب - خشب - زجاج.

طريقة الإنشاء : الأساسات - الهيكل الإنشائي - نوع الأسقف.

التكاليف الإجمالية للمشروع .....

التكاليف التقديرية	بيان الأعمال
.....	أعمال الأساسات.....
.....	الأعمال الإنشائية الاعتيادية.....
.....	أعمال الشبابيك والأبواب.....
.....	أعمال المشغولات المعدنية.....
.....	الأعمال الصحية (مياه - صرف).....
.....	الأعمال الكهربائية (إنارة - قوى).....
.....	أعمال المصاعد الكهربائية.....
.....	أعمال التجهيزات الميكانيكية (ظلمبات / غلايات).....
.....	أعمال تكييف الهواء والتدفئة المركزية.....
.....	أعمال المرافق العامة (مياه / صرف / صحي/ كهرباء).....
.....	أعمال الأسوار والحدائق.....
.....	أعمال التشطيبات خاصة.....

## مواصفات الأعمال :

الأرضيات ..... السلام ..... النجارة .....

البياض ..... الأجهزة الصحية .....

المصاعد (أشخاص/ بضائع) وعددها وحمولتها .....

المهندس

المالك

الاسم ..... الاسم .....

التوقيع ..... التوقيع .....

رقم القيد .....

دليل مهندس المباني ————— ج ١ الدليل الإداري

نموذج رقم ٢ (١)  
 - مباني سكنية من المستوى الفاخر  
 - إسكان إداري

محافظة : .....

لجنة توجيه استثمارات البناء

عنوان الموقع ..... مدينة ..... محافظة ..... اسم المالك .....

١- قيمة الأعمال المطلوب عليها ..... ق ..... ج (فقط .....

٢- مسطح الأرض الكلي ..... مترا مربعا سعر المتر المسطح ..... ق ..... ج

٣- نوع الأساسات : ميكانيكي - آبار - لبشة - قواعد منفصلة - أساسات مستمرة.

٤- مشتملات المبنى وتكاليفه بالكامل :-

الأجزاء السكنية				مسح الأجزاء غير السكنية						الدور				
صالة	معيشة+غرفة نوم	رئيسية +غرفة	ثانوية+مطبخ	حمام ودورة مياه	شرفة رئيسية	ثانوية	عدد الأدوار	خلافه	مكاتب		دكاكين	مخبأ	جراج	
مسطح	عدد الشقق	مسطح	عدد الشقق	مسطح	عدد الشقق	مسطح	عدد الشقق	عدد الأدوار	خلافه	مكاتب	دكاكين	مخبأ	جراج	
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	البدروم
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	الأرضي
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	المكاتب
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	المتكرر
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	ردود
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	السطح

٥- نوع البناء : هيكل خرساني - حوائط حاملة (طوب دبش) نوع الأسقف : خرسانة

مسوحة - كمرات حديد - خشب.

٦- نوع الأرضيات:.....

٧- البياض : أ- بياض داخلي : ب- بياض خارجي :

٨- السلالم : عددها ..... نوعها ..... المصاعد ركاب

٩- التجارة :

١٠- الأجهزة الصحية

يبيلط قيشاني	حوض غسيل أواني		حوض غسيل أيدي	مبولة		حوض تشطيف (بيديه)	مرحاض شرقي	مرحاض أفرنجي		بانيو	
	صلب غير قابل للصدأ	فخار		قائمة	حوض			طرد عالي	طرد وطي	قدم	حمام

١١- كمية مواد البناء المستعملة : أسمنت ..... حديد تسليح ..... كمرات حديد

..... طوب ..... زجاج ..... خشب .....

(١) يرفق هذا النموذج من ٥ صور مع النموذج ١/أ أو ١/ب ، وتدون به البيانات الخاصة بالمباني السكنية من المستوى الفاخر أو الإسكان الإداري حسب الأحوال.  
وتذكر المساحات والمواصفات طبقاً للمادتين (٢١)، (٢٢) من اللائحة التنفيذية ووفقاً لأسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال المعمول بها.



محافظة :

مدينة :

توجيه استثمارات البناء

ملاحظات	التراخيص الصادرة من التنظيم			الموافقات على التصاريح (إنشاء / تعليق / تعديل تدعيم / تدعيم وترميم / تشطيبات خارجية)			طلبات موافقات البناء المقدمة			المستوى
	جملة القيمة	عدد الوحدات	عدد التراخيص	جملة القيمة	عدد الوحدات	عدد الموافقات	جملة القيمة	عدد الوحدات	عدد الطلبات	
										أكثر من خمسة آلاف جنيه اقتصادي متوسط فوق المتوسط فاخر
										خمس آلاف جنيه فأقل اقتصادي متوسط فوق المتوسط
										إجمالي
										غير سكني تجاري صناعي سياحي



محافظة : .....

الإدارة الهندسية : .....

### **٣- ١٣ نموذج مشروعات استثمارات المال العربي والأجنبي**

(أ) بيانات عن المستثمر :

- ١- اسم المستثمر .....
- ٢- الجنسية .....
- ٣- عنوان المراسلات بمصر ..... رقم التليفون ..... رقم الفاكس .....
- ٤- عنوان المراسلات بالخارج ..... رقم التليفون ..... رقم الفاكس .....
- ٥- اسم مقدم الطلب ..... صفته .....
- ٦- عنوان المراسلات بمصر ..... رقم التليفون ..... رقم الفاكس .....

(ب) بيانات عن الأرض :

- ٧- عنوان موقع أرض المشروع .....
- ٨- المساحة الكلية ..... متر مربع .....
- ٩- سعر المتر المربع حاليا ..... جنيه مصري .....
- ١٠- القيمة الكلية للأرض ..... جنيه مصري .....
- ١١- طريقة أيلولة الأرض للمستثمر .....

(ج) بيانات عن المبنى :

- ١٢- نوع المبنى (سكني / غير سكني) (١) .....
- ١٣- عدد أدوار المبنى .....
- ١٤- مجموع مساحات المباني بالأدوار ..... متر مربع .....
- ١٥- الأجزاء أو المساحات المخصصة للتمليك أو التأجير طبقا للقانون :
- ١٦- القيمة التقديرية للمتر المربع من الأدوار ..... جنيه مصري .....

دليل مهندس المباني \_\_\_\_\_ ج ١ الدليل الإداري

١٧- القيمة التقديرية للمتر المربع من الأدوار ..... جنيه مصري .....

١٨- القيمة التقديرية الكلية للمشروع ..... جنيه مصري .....

(أرض + مباني).

نموذج مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي {٢}

١٩- المدة المقترحة لتنفيذ المشروع ..... شهرا .....

٢٠- التاريخ المقترح لبدء التنفيذ .....

(د) بيانات عن المهندس

المشرف على التنفيذ	الاستشاري	المصمم	٢١- الاسم:
			٢٢- العنوان:
			٢٣- رقم التليفون :
			٢٤- رقم القيد بالنقابة :
			٢٥- رقم القيد بالسجل :

توقيع المستثمر أو الطالب

التاريخ / /

(١) يحدد بالتفصيل نوع المبنى



### **ملحوظة :**

- (١) تذكر الأدوار ابتداء من البدروم، الأرضي، الأول، الثاني، الثالث..... الخ السطح العلوي.
- (٢) تذكر عدد الأدوار المتماثلة والمتكررة.
- (٣) تذكر المساحة لمباني الدور بما في ذلك الفرندات مع خصم مساحة المناور الداخلية بالمتر المربع.
- (٤) تذكر مساحة الدور الواحد أو مجموع مساحات الأدوار المتكررة بالمتر المربع.
- (٥) يذكر الوصف التفصيلي لمكونات كل دور مثلا (جراج يسع — سيارة) (دكاكين وعددها —) (مكاتب وعددها —) (وحدات سكنية وعددها —) ليعطي الوصف صورة شاملة عن مكونات الدور.

### **مرفقات الطالب :**

- ١- الإيصال ا لدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.
- ٢- رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠ مبينا عليه المبنى المراد إنشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها.
- ٣- بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانونا يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد.
- ٤- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن ١:٥٠.
- ٥- ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الإنشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠ .
- ٦- ثلاث صور من رسومات ا لأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجاري بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠ وفي حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجاري تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص.

- ٧- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجري إنشاؤها في بعض المباني.
- ٨- لإيواء السيارات مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن.
- ٩- البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها.
- ١٠- تقرير من مهندس استشاري متخصص بأن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح الترخيص فيها شاملة تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصري.
- ١١- إقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠٠ جنيه.
- ١٢- تعهد بتقديم وثيقة بالنسبة للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسون ألف جنيه فأكثر.
- ١٣- تعهد بالاكتتاب في سندات الإسكان بنسبة ١٠% من قيمة المباني وذلك بالنسبة لما يلي :
- مباني الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته.
  - مباني الإسكان الإداري المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه.
- ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الإسكان الإداري في المبنى السكني من غير المستوى الفاخر وذلك إذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة لوحدات السكنية فيه.

### **مدة البت في الطلب :**

- ١- تبت الجهة الإدارية الترخيص :
- ( أ ) خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارها بموافقة لجنة توجيه استثمارات البناء بالنسبة للمساكن من المستوى الفاخر والإداري.

(ب) خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ الإخطار بموافقة لجنة توجيه الاستثمارات البناء بالنسبة لمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب.

تقوم لجنة شئون التخطيط والتنظيم بدراسة وفحص طلب الترخيص وإخطار مقدمة باستيفاء أية بيانات أو إدخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، ويكون الإخطار بكافة ما تطلبه دفعة واحدة وذلك خلال :

١- ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ إخطارها بموافقة لجنة توجيه الاستثمارات البناء بالنسبة للإسكان الفاخر والإداري.

٢- خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الطلب بالنسبة للمشروعات الخاصة باستثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب.

ويتعين على الجهة الإدارية في هذه الحالة البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ موافقتها بالبيانات التي طلبتها في الحال الأولى وخمسة عشر يوما في الحالة الثانية.

٣- تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في طلب الحصول على الموافقة المبدئية على المشروع الابتدائي للبناء خلال ١٥ يوما من تاريخ طلبها.

٤- يتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة دون ذلك في دفتر الأحوال ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بال إخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ويسلم صاحب الشأن إيصالا بتاريخ تقديمه الإخطار المنوه عنه.

### ٣-١٤ مباحث الطالب

١- رسم كروكي للموقع :

القيمة التقديرية للمشروع

٢- وصف الموقع :

الواجهة البحرية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة القبلية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة الشرقية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة الغربية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

بيانات أخرى ومدى مطابقة الموقع للتخطيط .....

الأعمال المطلوب الترخيص فيها .....

رأي المهندس المختص .....

رأي رئيس القسم .....

الرسوم المستحقة :

رسم الفحص ..... ق — ج

رسم منح الترخيص ..... ق — ج

إجمالي الرسوم .....

المهندس

..... الاسم

..... التوقيع

### ٣-١٥ مشروع قرار الترخيص

يرخص للطالب بالأعمال الآتية: (١)

.....  
والمدة الكلية للتنفيذ : .....

١- المرحلة الأولى<sup>(٢)</sup> : (يصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية

الدور الأرضي) : .....

المرحلة الثانية<sup>(٣)</sup> :

(أ) الخطوة الأولى : (يصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها حتى منسوب

أرضية الدور الأول المتكرر) :

.....  
(ب) الخطوة الثانية : (يصرح فيها بتنفيذ باقي الأعمال) :

ويجب تنفيذ كل مرحلة من المراحل المبينة عاليه طبقا للرسومات والبيانات المقدمة منه والمصدق عليها منا والمرفقة للترخيص والتي تعتبر جزءا متما له وعلى الطالب اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة له ومراعاة التعليمات المدونة في نهاية الترخيص.

المهندس

..... الاسم : ..... التوقيع : .....

---

(١) يذكر بيان الأعمال والمدة الكلية للتنفيذ.

(٢)، (٣) تبين في هذا المشروع أما الترخيص فيدون فيه أعمال المرحلة الأولى فقط ثم يدون فيه

أعمال المرحلة الأولى فقط ثم يدون فيه أعمال كل من خطوتي المرحلة الثانية كل على حدة إذا تبين

من معاينة أعمال المرحلة السابقة مطابقتها للترخيص والقانون ولائحته التنفيذية.



الدمغة  
المقررة

محافظة : .....

مدينة : .....

### ٣-١٦ طلب ترخيص

#### بإنشاء مبنى

بيانات يحررها الطالب : .....

اسم الطالب ولقبه : .....

صناعته .....

جنسيته .....

عنوان المراسلات : .....

اسم المالك ولقبه : .....

عنوان المراسلات : .....

موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم ... شارع ... قسم ... محافظة .....

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها : نوع ومستوى البناء .....

عرض الشارع أمام المبنى .....

مساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص  
بالتحديد .....

قيمة تكاليف المبنى .....

بيان أوجه استغلال المبنى (يوضح بالتفصيل الأجزاء المخصصة للتمليك والأجزاء  
المخصصة لتأجير) طبقاً للقوانين السارية :

المشرف على التنفيذ	الاستشاري	المهندس المعماري	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون : رقم القيد النقابي : رقم القيد بالسجل :

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة

أرجو التصريح لي بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء.

وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة.

تحريراً في / / ٢٠ توقيع ..... البطاقة ع/ش .....

بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك .... البطاقة ع/ش .....  
الرسوم المستحقة :

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالسداد		بيانات	المبلغ	
	رقم القسمة	التوقيع			
			مقدم رسم الفحص		
			باقي رسم الفحص		
			رسم منح الترخيص		
			رسوم أخرى		
			الجملة		

### ٣-١٦-١ مرفقات الطلب :

#### أولاً : بالنسبة للتعليق أو التعديل :

- ١- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.
- ٢- رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠ مبيناً عليه المبنى المراد إنشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها.
- ٣- بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانوناً يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد.
- ٤- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠.
- ٥- ثلاث صور مبيناً عليها تفاصيل الرسومات الإنشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠.

٦- ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجاري بمقياس رسم لا يقل عن ٥٠:١ وفي حالة عدم اتصال المبنى بشبكة تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص.

٧- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجري إنشاؤها في بعض المباني.

٨- ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لإيواء السيارات مبينا عليها توزيع عدد السيارات وأماكنها وممرات الحركة داخل هذه الأماكن.

٩- البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها.

١٠- تقرير من مهندس استشاري متخصص بأن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح الترخيص فيها تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث تسمح الترخيص فيها شاملة تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصري.

١١- إقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه.

١٢- تعهد بتقديم وثيقة بالنسبة للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسون ألف جنيه فأكثر.

١٣- تعهد بالاكنتاب في سندات الإسكان بنسبة ١٠% من قيمة المباني وذلك بالنسبة لما يلي :

- مباني الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته.
- مباني الإسكان المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه.

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الإسكان الإداري في المبنى السكني من غير المستوى الفاخر وذلك إذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه.

## **ثانياً : بالنسبة للتعديل في المباني :**

- ١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١٣، ١٢، ١٠، ١١ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال.
- ٢- ثلاث صور من الرسومات المعمارية والإنشائية للأجزاء المطلوب تعديلها.

### **٣-١٦-٣ مدة البت في الطلب :**

- ١- تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في طلب الترخيص :
    - (أ) خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارها بموافقة لجنة توجيه استثمارات البناء بالنسبة للمساكن من المستوى الفاخر والإداري.
    - (ب) خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ الإخطار بموافقة لجنة توجيه الاستثمارات البناء بالنسبة لمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب.
  - ٢- تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بدراسة وفحص طلب الترخيص وإخطار مقدمة باستيفاء أية بيانات أو إدخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات، ويكون الإخطار بكافة ما تطلبه دفعة واحدة وذلك خلال :
    - (أ) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ إخطارها بموافقة لجنة توجيه استثمارات البناء بالنسبة للإسكان الفاخر والإداري.
    - (ب) خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب بالنسبة للمشروعات الخاصة باستثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب.
- ويتعين على الجهة الإدارية في هذه الحالة البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ موافقتها بالبيانات التي طلبتها في الحال الأولى وخمسة عشر يوماً في الحالة الثانية.
- ٣- تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في طلب الحصول على الموافقة المبدئية على المشروع الابتدائي للبناء خلال ١٥ يوماً من تاريخ طلبها.
  - ٤- يتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء لمتابعة الالتزام بالترخيص وأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

### ٣-١٧ مباحث الطالب

١- رسم كروكي للموقع :

القيمة التقديرية للمشروع

٢- وصف الموقع :

الواجهة البحرية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة القبلية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة الشرقية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة الغربية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

بيانات أخرى ومدى مطابقة الموقع للتخطيط .....

الأعمال المطلوب الترخيص فيها .....

رأي المهندس المختص .....

رأي رئيس القسم .....

الرسوم المستحقة :

رسم الفحص ..... ق — ج

رسم منح الترخيص ..... ق — ج

إجمالي الرسوم .....

المهندس

..... الاسم

..... التوقيع

### **٣-١٨ مشروع قرار الترخيص**

يرخص للطالب بالأعمال الآتية :

ويجب تنفيذ كل مرحلة من المراحل المبينة عاليه طبقا للرسومات والبيانات المقدمة منه والمصدق عليها من والمرفقة للترخيص والتي تعتبر جزءا متما له وعلى الطالب اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة له ومراعاة التعليمات المدونة في نهاية الترخيص.

المهندس

الاسم : .....

التوقيع : .....

الدمغة  
المقررة

محافظة : .....

مدينة : .....

### ٣-١٩ طلب ترخيص

#### بإنشاء مبنى

بيانات يحررها الطالب : .....

اسم الطالب ولقبه : .. صناعةه ..... جنسيته .....

عنوان المراسلات : .....

اسم المالك ولقبه : .....

عنوان المراسلات : .....

موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم ... شارع ..... قسم ..... محافظة .....

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها : نوع ومستوى البناء .....

عرض الشارع أمام المبنى .....

التكاليف.....

المشرف على التنفيذ	الاستشاري	المهندس المعماري	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون : رقم القيد النقابي : رقم القيد بالسجل :

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة

أرجو التصريح لي بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.  
وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة.

تحرير في / / ٢٠ توقيع ..... البطاقة ع/ش .....  
 بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك .... البطاقة ع/ش .....  
 الرسوم المستحقة :

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالسداد		بيانات	المبلغ	
	رقم القسمة	التوقيع			
			مقدم رسم الفحص باقي رسم الفحص رسم منح الترخيص رسوم أخرى الجملة		

رقم القيد ..... تاريخ الاستلام / / ٢٠

اسم وتوقيع المستلم .....  
 .....

إيصال استلام طلب ترخيص بإنشاء مبنى  
 الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد ..... عن الترخيص بإنشاء

المبنى ومرفقاته وعددها ( ) ورقة وقيد برقم ( ) بتاريخ / / ٢٠  
 المستلم

الاسم : .....

التوقيع : .....



## مرفقات الطلب

**أولاً: بالنسبة للتعبئة أو التعديل والترميمات** التي تبلغ قيمتها ٥٠٠٠

جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعماري للمبنى :

- ١- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.
- ٢- رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠ مينا عليه المبنى المراد إنشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها.
- ٣- ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الإنشائية التنفيذية موضحة عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠.
- ٤- إقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه.
- ٥- تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر.
- ٦- تعهد بالاكنتاب في سندات الإسكان بنسبة ١٠% من قيمة الأعمال وذلك بالنسبة لما يلي :

- مباني الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته.
  - مباني الإسكان المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه.
- ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الإسكان الإداري في المبنى السكني من غير المستوى الفاخر وذلك إذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه.

**ثانياً : بالنسبة لأعمال الترميم والترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :**

١- بيان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو إجراء التشطيبات الخارجية

٢- إقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ أعمال الترميم إذا كانت تشمل الهيكل الإنشائي للمبنى.

**مدة البت في الطلب :**

تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في الطلبات الخاصة بأعمال الترميم والترميم والتشطيبات الخارجية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات.

## مباحث الطالب

١- رسم كروكي للموقع

..... القيمة التقديرية للمشروع

٢- وصف الموقع

..... الواجهة البحرية

..... الواجهة القبليّة

..... الواجهة الشرقية

..... الواجهة الغربية

..... رأي المهندس المختص

..... رأي رئيس القسم

الرسوم المستحقة

رسم الفحص .....

رسم منح الترخيص .....

\_\_\_\_\_

إجمالي الرسوم .....

المهندس

..... الاسم

..... التوقيع

## **مشروع قرار الترخيص**

ويجب تنفيذ هذه الأعمال طبقاً للرسومات والبيانات المقدمة منه والمصدق عليها من المرفقة بالترخيص والتي تعتبر جزءاً متمماً له وعلى الطالب اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومراعاة التعليمات المدونة بنهاية الترخيص.

المهندس / الاسم .....

التوقيع .....

الدمغة

المقررة

محافظة : .....

مدينة : .....

### طالب ترخيص بالهدم

بيانات يحررها الطالب : .....

اسم الطالب ولقبه : .....

عنوان المراسلات : .....

اسم المالك ولقبه : .....

عنوان المراسلات : .....

موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم ... شارع ... قسم ... محافظة .....

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها : نوع ومستوى البناء .....

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة

أرجو التصريح لي بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقا لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وتعديلات ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة.

تحريرا في / / ٢٠ توقيع ..... البطاقة ع/ش

.....

بيان مرفقات الطالب توقيع المالك ..... البطاقة ع/ش .....

الرسوم المستحقة

المهندس المعماري	الاستشاري	المشرف على التنفيذ	
			الاسم :
			العنوان :
			رقم التليفون :
			رقم القيد النقابي :
			رقم القيد بالسجل :

رقم القيد ..... تاريخ الاستلام / / ٢٠

### **إيصال استلام طلب ترخيص بالهدم**

الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد / ..... عن هدم مبنى ومرفقاته وعددها ( )  
ورقة وقيد برقم ( ) بتاريخ / / ٢٠.

المستلم

الاسم .....

التوقيع .....

### **مرفقات الطلب :**

- ١- إيصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.
- ٢- بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه.
- ٣- أما بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذًا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفي بإخطار الجهة الإداري المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء في قرار الهدم.

### **مدة البت في الطلب :**

تبت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها.

## مباحث الطالب

١- رسم كروكي للموقع :

القيمة التقديرية للمشروع

٢- وصف الموقع :

الواجهة البحرية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة القبلية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة الشرقية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

الواجهة الغربية: بطول ..... مترا (على ميدان / شارع / حار / زقاق) المعتمد رقم ..... والواجهة (بارزة أو داخلية أو مصادفة) ..... لخط التنظيم.

بيانات أخرى ومدى مطابقة الموقع للتخطيط .....

الأعمال المطلوب الترخيص فيها .....

رأي المهندس المختص .....

رأي رئيس القسم .....

الرسوم المستحقة :

رسم الفحص .....

رسم منح الترخيص .....

إجمالي الرسوم .....

المهندس

الاسم .....

التوقيع .....

### **مشروع قرار الترخيص**

ويجب تنفيذ هذه الأعمال طبقاً للرسومات والبيانات المقدمة منه والمصدق عليها منا والمرفقة بالترخيص والتي تعتبر جزءاً متمماً له وعلى الطالب اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولأئحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومراعاة التعليمات المدونة بنهاية الترخيص.

المهندس

..... الاسم

..... التوقيع

الدمغة

المقررة

محافظة : .....

مدينة : .....

### طالب تجديد ترخيص

### بإنشاء مبنى تعلية أو تعديل مبنى، أو بأعمال التدعيم والترميم

### والتشطيبات الخارجية، أو بالهدم

بيانات يحررها الطالب : .....

اسم الطالب ولقبه : .....

محل إقامته وعنوانه .....

اسم المالك ولقبته : .....

محل إقامته وعنوانه .....

موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم .....

الأعمال السابق الترخيص بها : .....

المشرف على التنفيذ	الاستشاري	المهندس المعماري	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون : رقم القيد النقابي : رقم القيد بالسجل :

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة

أرجو التصريح لي بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦

لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وتعديلات ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة.

توقيع ..... البطاقة ع/ش... ٢٠ / /

بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك ..... ع/ش.....



الرسوم المستحقة :

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالسداد		بيانات	المبلغ	
	التوقيع	رقم القسمة			
			مقدم رسم الفحص باقي رسم الفحص رسم منح الترخيص رسوم أخرى الجملة		

رقم القيد ..... تاريخ الاستلام / / ٢٠

.....

إيصال استلام طلب ترخيص بإنشاء مبنى .....

الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد .....

عن الترخيص بإنشاء.....

المبنى ومرفقاته وعددها ( ) ورقة وقيد برقم بتاريخ / / ٢٠

المستلم

..... الاسم

..... التوقيع

مرفقات الطلب :

- إيصال سداد رسم التجديد.
- الترخيص السابق منحه.
- الرسومات الهندسية السابق اعتمادها.
- مرفقات أخرى.

### **مشروع قرار الترخيص**

ويجب تنفيذ هذه الأعمال طبقاً للرسومات والبيانات المقدمة منه والمصدق عليها من المرفقة بالترخيص والتي تعتبر جزءاً متمماً له وعلى الطالب اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولأئحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومراعاة التعليمات المدونة بنهاية الترخيص.

المهندس

..... الاسم

..... التوقيع

محافظة : .....

مدينة : .....

الإدارة الهندسية

### ترخيص رقم لسنة (١)

#### بإنشاء مبنى

التمن.....

الدمغة .....

الجملة

ترخيص رقم ..... لسنة .....

صادر في .....

الموقع ..... شارع ..... رقم .....

القسم .....

طالب الترخيص .....

المالك .....

المهندس المصمم لمشروع .....

العنوان ورقم التليفون .....

رقم القيد بنقابة المهندسين .....

رقم القيد بالسجل .....

الأعمال المطلوب بالترخيص بها .....

مستوى البناء :

#### بيان أوجه استغلال المبنى (٢)

(١) يحتفظ بهذا الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع الأعمال المرخص بإجرائها ويقدم لمندوبي

السلطة المختصة عند الطلب وتملأ البيانات من واقع الطلب والرسومات المقدمة من صاحب الشأن.

(٢) تبين بالتفصيل طبقاً للقوانين السارية.

### كشف بيان الرسوم

بيانات	المبلغ	
	قرش	جنيه

#### الترخيص

بناء على الطلب المقدم من السيد / .....  
وعلى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية.  
يرخص للطالب بالأعمال الآتية (١) :

.....

وذلك على مرحلتين على النحو التالي (٢) :

١- المرحلة الأولى :

(يصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي)

- بيان الأعمال : .....

.....

.....

(١) يذكر بيان الأعمال التي يشملها الترخيص.

(٢) يصرح في هذا الترخيص بأعمال المرحلة الأولى ثم يتم تدوين التصريح بأعمال كل م من خطوتي المرحلة الثانية كل على حدة إذا ما تبين م ن معاينة أعمال المرحلة السابقة عليها مطابقتها لهذا الترخيص والقانون ولائحته التنفيذية ويتم التصريح بذلك على هذا الترخيص عنه تقديمه من صاب الشأن.

المدة المحددة للتنفيذ : من / / ٢٠ إلى / / ٢٠ -

نتيجة معاينة الأعمال : .....

.....

تحريرا في / / ٢٠ المهندس / مدير التنظيم / خاتم شعار الجمهورية

الاسم .....

التوقيع .....

٢- المرحلة الثانية :

أ- الخطوة الأولى (٣) : (يصرح فيها باستكمال الأعمال المراد تنفيذها حتى منسوب

أرضية الدور الأول المكرر) :

- بيان الأعمال : .....

.....

.....

المدة المحددة لتنفيذ : من / / ٢٠ إلى / / ٢٠ -

نتيجة معاينة الأعمال : .....

.....

.....

تحريرا في / / ٢٠ المهندس / مدير التنظيم / خاتم شعار الجمهورية

الاسم .....

التوقيع .....

ب- الخطوة الثانية (٤) : (يصرح فيها باستكمال الأعمال المراد تنفيذها حتى منسوب

أرضية الدور الأول المكرر) :

- بيان الأعمال : .....

.....

.....  
- المدة المحددة لتنفيذ : من / / ٢٠ إلى / / ٢٠

- نتيجة معاينة الأعمال : .....

.....

.....

تحريرا في / / ٢٠ المهندس / مدير التنظيم / خاتم شعار الجمهورية

الاسم .....

التوقيع .....

ويجب تنفيذ كل مرحلة من المراحل المبينة إليه طبقا للرسومات والبيانات المقدمة منه والمصدق عليها منا والمرافقة للترخيص والتي تعتبر جزءا متما له وعلى الطالب اتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومراعاة التعليمات المدونة في نهاية الترخيص.

تحريرا في / / ٢٠ المهندس / مدير التنظيم / خاتم شعار الجمهورية

الاسم .....

التوقيع .....

---

(٣)،(٤) يقوم صاحب الشأن بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بأنه تم تنفيذ أعمال المرحلة أو الخطوة طبقا للترخيص والقانون ولائحته التنفيذية ويتعين على المهندس المرور

لمعينة الأعمال التي تمت. وتصدر الموافقة على أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ الإخطار أو مرور المهندس أيهما أقرب.

### **كروكيات**

#### **(وصف الموقع)**

المهندس	مدير التنظيم	خاتم شعار الجمهورية
الاسم .....	.....	.....
التوقيع .....	.....	.....

### **تحديد خطوط التنظيم**

#### **أوحد الطريق أو خط البناء**

بناء على المادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
وعلى رسم التنظيم رقم ..... المعتمد بالمرسوم / بالقرار الصادرة  
.....

يتبع في تحديد الواجهات ما يأتي :

الواجهة البحرية .....

الواجهة القبالية .....

الواجهة الشرقية .....

الواجهة الغربية .....

المهندس	مدير التنظيم	خاتم شعار الجمهورية
الاسم .....	.....	.....
التوقيع .....	.....	.....

### ٣-٢٠ المعاينات

ملاحظات (٣)	بيان ما تم من أعمال (٢)	الاسم والتوقيع والوظيفة (١)	تاريخ المعاينة
	(١) تحديد خط التنظيم أو حد الطريق. (٢) بدء التنفيذ. (٣) محضر بمعاينة خط التنظيم أو حد الطريق. (٤) متابعة التنفيذ.		

(١) توقيع من قام بالمعاينة مع بيان الاسم والوظيفة.

(٢) يوضح تاريخ تحديد خط التنظيم وحد الطريق وما تم من أعمال المباني في تاريخ المعاينة.

(٣) المخالفات إن وجدت وقت المعاينة وتوجيهات من يقوم بهذه المعاينة.



## نموذج رقم (1)

محافظة .....

اللجان الفنية لمخالفات التنظيم

### شهادة

أقر أنا المهندس الاستشاري .....  
رقم القيد بالنقابة ..... شعبة مدني - رقم السجل  
.....

رقم القيد في السجل المهندسين الاستشاريين بالنقابة ..... على ما يأتي :-  
قد قمت بمعاينة العقار ..... شارع ..... ملك المواطن له وذلك من  
حيث الأبعاد و القطاعات و مواد البناء المستخدمة ونوعيتها. كما قمت بمراجعة  
الرسومات المعمارية والإنشائية الخاصة بهذا العقار وحسابيا والتأكد من مطابقة  
الرسومات على ما تم تنفيذه في الطبيعة والدراسة وأوضحت الأتي :

**أولاً:** ١- العقار يتكون من بدروم + أرضي + ..... دور متكرر

٢- ..... دور ردود أي إجمالي عدد ..... سقفا.

٣- يتكون المبنى من هيكل خرساني وحوائط من ..... زنة .....

أرضيات ..... زنة .....

٤- المبنى استعماله على النحو التالي (سكني - مكتب - مخازن .... الخ)

### ثانياً: الأساسات :

تبين من المراجعة الحسابية لما تم تنفيذه وعلى الطبيعة لجميع العناصر ما يأتي :-

١- الإجهاد المسموح به على التربة طبقاً للجسة والتقارير الخاص به المرفقين

٢- أكبر إجهاد على التربة .....

### **ثالثا : الأعمدة الخرسانية :-**

تبين من المراجعة الحسابية الفنية من تحمل الخرسانة المنفذة على الطبيعة لجميع الأعمدة في جميع الأدوار ما يأتي :

- ١- الإجهاد الأدنى التصميمي المستحق به ..... طبقا للكود المصري.
- ٢- أكبر إجهاد تشغيل في الأعمدة لحالة التحميل المختلفة .....
- ٣- نسبة الحديد ..... توفى باشتراطات الكود المصري.

### **رابعا : البلاطات والكمرات الخرسانية :**

تبين من المراجعة الحسابية وقدرة تحمل الخرسانة المنفذة لجميع الكمرات والبلاطات الموجود بالمبنى ما يلي :-

- ١- الإجهاد الأدنى التصميمي للخرسانة للبلاطات ..... كجم / سم<sup>٢</sup> والكمرات ..... كجم / سم<sup>٢</sup>.
- ٢- الإجهاد الأدنى التصميمي لحديد التسليح للبلاطات ..... كجم / سم<sup>٢</sup> للكمرات ..... كجم / سم<sup>٢</sup>.
- ٣- أكبر إجهاد في الخرسانة للبلاطات ..... كجم / سم<sup>٢</sup> للكمرات ..... كجم / سم<sup>٢</sup>.
- ٤- أكبر إجهاد تشغيل في الحديد للبلاطات ..... كجم / سم<sup>٢</sup> والكمرات ..... كجم / سم<sup>٢</sup>.

ومما سبق يتضح أن المبنى المذكور يتحمل الأحمال الحية المتوقعة والأحمال الميتة بأمان تام تحت ظروف التحميل المختلفة وذلك بالنسبة للأساسات والهيكل الخرساني له جميع الأعضاء الإنشائية وتحت مسؤوليتي الكاملة.

المهندس الاستشاري

## نموذج رقم (٢)

### محضر استئناف أعمال البناء

بيانات الموقع : .....

اسم المنطقة : .....

رقم العقار : .....

اسم الشارع : .....

اسم المالك : .....

إنه في يوم ..... الموافق / / ٢٠ الساعة .....

بمعرفتي أنا ..... الوظيفة .....

قد تحققت أن السيد / ..... مهنته .....

المقيم .....

١- قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والمعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بأنه رغم إعلانه بقرار الإيقاف الإداري رقم ..... لسنة ... ٢٠ بتاريخ / / ٢٠ طبقاً للمادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والتي تنص عن توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة لشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري وإذا تعذر الإعلان لشخصه تعلق نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة ويجوز للجهة الإدارية المختصة لشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

٢- قام المالك باستئناف الأعمال رغم إعلانه بالقرار السابق ذكره ما ينطبق عليه المادة ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والتي تنص على معاقبة المالك

بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال والمادة ٣ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتنص على معاقبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد عن عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسون ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة وذلك النسبة وغرامة لا تقل عن خمسون ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة وذلك النسبة للجرائم ترتكب بطريق العمد أو الأعمال الجسيم بعدم مراعاة الأحوال الفنية أو التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات ويحظر التعامل نهائيا المقاول المسند إليه التنفيذ نهائيا ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ وتنص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يعاقب لمخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما نص به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من أداء أو تصحيح أو استكمال وبذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة لشئون التنظيم بالمجلس.

السيد / مدير شرطة المرافق

السيد / مأمور قسم شرطة الجيزة

رجاء التفضل بالتنبيه لاتخاذ اللازم قانونا،

رئيس الحي

مدير عام

مدير التنظيم

### **نموذج رقم (٣)**

### **بيان تقدير القيمة الايجارية**

### **هذا النموذج غير ساري الآن ولكن نذكره للاسترشاد به فقط**

عن العقار رقم ..... شارع ..... ملك السيد / .....

### **أولاً : عناصر تقدير الإيجار**

- ١- قيمة الأرض المستغلة للبناء.
- ٢- قيمة الأساسات.
- ٣- قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق العامة واستخراج التراخيص والأتعاب الهندسية.
- ٤- المجموع.
- ٥- نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع.
- ٦- نصيب المباني المنشأة من الأرض.
- ٧- نصيب المباني من المنشأة من الأساسات.
- ٨- نصيب المباني المنشأة من التوصيلات الخارجية وخلافه.
- ٩- قيمة المباني المنشأة.
- ١٠- المجموع.

### **ثانياً : قيمة الإيجار**

أ - ١٠% من مجموع البند ١٠

ب- ٥% من مجموع البند ٨، ٧، ٩.

الإيجار السنوي (أ+ب)

الإيجار الشهري = الإيجار السنوي / ١٢

### **ثالثاً : توزيع الإيجار على وحدات المباني**

البدروم

الدور الأرضي

الدور الأول

الدور الثاني

الدور الثالث

الدور الرابع

الدور الخامس

.....

.....

المالك

المهندس

### ملحوظة :

الدور الأرضي والأخير تقل قيمته الإيجارية عن باقي الأدوار بنسبة ١٠%.

## نموذج رقم (٤)

محافظة القاهرة

منطقة الإسكان والتشيد

قرار رقم ( ) لسنة ٢٠

ملف رقم .....

لحي \_\_\_\_\_

الإدارة الهندسية لقسم

**تقرير عن معاينة مبنى أو منشأ آيل للسقوط**

**أو يحتاج ترميم أو صيانة**

**تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧**

الإجراءات السابقة ..... توقيع رئيس المحفوظات .....

**أولاً: تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:**

بتاريخ / / ٢٠ انتقلت أنا المهندس .....

لمعاينة العقار رقم ..... الكائن ..... قسم .....

ملك ..... المقيم ..... والموضح موقعه

بالكروكي خلفه : اتضح من نتيجة المعاينة أن العقار مكون من .....

وأن مبانيه من .....

.....

.....

ونظراً لأن حالة العقار ..... وأن ذلك يحتاج إلى هدم ..... وتتكيس .....

ويجب تنفيذ ذلك خلال مدة ..... ويستوجب ذلك .....

مهندس المنطقة ..... مدير الإدارة ..... وكيل المنطقة .....

**ثانياً: قرار اللجنة المختصة:**

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ / /

تبين .....

.....  
.....

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه .....  
وذلك خلال مدة ..... يستوجب ذلك .....

### توقيعات أعضاء اللجنة

.....  
.....

رئيس اللجنة ..... مدير منطقة الإسكان

### ملحوظة :

كل من ذوي الشأن أن يطعن في هذا القرار في موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه به ويتم الطعن أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار .....  
وإلا أصبح القرار نهائيا (مادة ٣٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

### ثالثا : إعلان ذوي الشأن بقرار اللجنة :

السيد / مأمور شرطة قسم .....

مرسل لسيادتكم ..... نسخة من قرار اللجنة وجاء اتخاذ اللازم نحو تسليم نسخة لكل من شاغلي العقار وتوقيعهم بما يفيد الاستلام - وإذا لم يتيسر إعلانهم تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر في المنشأة وفي لوحة الإعلانات بمقر القسم أو نقطة الشرطة ونرجو إعادة الصور بتوقيعهم أو الإفادة بما ثم وفقا لما تقدم.  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

تحريرا في / /

مدير الإدارة الهندسية

كروكي لبيان موقع العقار

أسماء شاغلي العقار



**نموذج رقم (٥)**

محافظة القاهرة

حي

إدارة الإسكان والتعمير

**نتيجة معاينة وفحص المباني والمنشآت الآيلة للسقوط**

**أو التي تحتاج إلى ترميم أو صيانة**

**طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧**

أولاً : تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم

بتاريخ ..... قمت أنا .....

المهندس بمعاينة العقار رقم .....

ملك ..... المقيم .....

وقد تبين من المعاينة ما يأتي :

١- .....

٢- .....

٣- .....

٤- .....

٥- .....

ومن ذلك يتضح أن العقار المذكور .....

.....

وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضي .....

.....

ويجب تنفيذ الأعمال المطلوبة خلال مدة ..... ويستوجب ذلك .....

.....

المدير المختص .....

مهندس التنظيم .....

**ثانياً: قرار اللجنة المختصة :**

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ .....  
تبين الآتي :

.....  
.....  
..... وذلك خلال مدة ..... ويستوجب ذلك (٤) .....

رئيس اللجنة

أعضاء اللجنة

.....

.....

..... السيد مأمور شرطة قسم .....  
تحية طيبة وبعد

نتشرف بأن نرسل لسيادتكم نتيجة معاينة العقار عاليه من أصل وصورتين برجاء  
النييه بإعلان مالك العقار شخصيا بها وتحميله كافة المسئوليات المدنية والجنائية في  
حالة عدم قيامه بالتنفيذ وأخذ العهد الكتابي عليه بذلك وتسليمه إحدى الصور والتوقيع  
منه على الصورة الأصلية بما يفيد ذلك مع إعلان كافة السكان والتوقيع منهم على  
الصورة الأصلية بما يفيد العلم بنتيجة المعاينة وعلى المذكور اللجوء إلى القضاء في  
مدة ١٥ يوما من تاريخه وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولصق الثانية  
على واجهة العقار في حالة عدم الاستدلال أو رفض الاستلام والتكرم بإعادة الصورة  
الأصلية بعد إتمام هذه الإجراءات.

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام،

مدير المنطقة

مدير الأعمال

مهندس

.....

.....

.....

يفضل أن يكون لدى المهندس نص هذا القانون.

**نموذج رقم (٨)**

**حضر جنحة تنظيم مباني**

**كروكي عن المخالفة**

رقم مسلسل .....

رقم القيد بسجل قيد مخالفات المباني .....

اسم المخالف ومهنته وعنوانه .....

إنه في يوم ..... الموافق ..... الساعة .....

بمعرفتي أنا ..... الوظيفة .....

مدينة ..... محافظة .....

عنوان وموقع المخالفة ونوعها قد تحققت أن السيد / .....

مهنة ..... والمقيم .....

قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية بأن :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

وهذا العمل مخالف للمواد ..... من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
وتعديلاته والمواد ..... من اللائحة التنفيذية للقانون وقد تم إيقاف ا  
لأعمال المخالفة بتاريخ / /  
عرض الأعمال المخالفة على اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون  
المشار إليه صدر قرارها .....  
متضمنا .....  
تحرر هذا المحضر من أصل وصورتين يرسل الأصل للنيابة لإقامة الدعوى وطلب  
الحكم المخالف بما تقضي ..... من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في  
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتسليم صورة للمخالف وتعد للوحدة المحلية (الإدارة  
الهندسية) بعد التوقيع عليها بالاستلام.

مدير التنظيم

محرر المحضر

.....

الاسم .....

.....

التوقيع .....

محافظة :

مجلس :

الإدارة الهندسية :

**نموذج الإخطار<sup>(١)</sup> عن موعد تنفيذ**

**مباني أو إنشاءات أو مشروعات**

**طبقاً للمادة (٥٢) من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه**

**وتنظيم أعمال البناء**

- اسم الجهة المالكة<sup>(٢)</sup> :

- اسم الجهة المنفذة

- الأعمال التي سيتم تنفيذها :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

الموعد المحدد في التنفيذ<sup>(٣)</sup> :

توقيع ممثل الجهة المالكة

(١) يقدم الإخطار بالبريد المسجل أو عن طريق التسليم باليد.

(٢) إحدى الجهات المنصوص عليها في المادة (٥٢) من اللائحة التنفيذية على سبيل الحصر وهي الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية.

(٣) يجب تحديد ميعاد البدء في التنفيذ بما لا يقل عن شهر من تاريخ الإخطار.

المعاينات

ملاحظات	بيان ما تم من أعمال (٢)	الاسم والتوقيع والوظيفة (١)	تاريخ المعاينة
	<p>(١) بدء التنفيذ</p> <p>(٢) متابعة التنفيذ</p>		

(١) توقيع من قام بالمعاينة مع بيان الاسم والوظيفة.

(٢) المخالفات إن وجدت وقت المعاينة وتوجيهات من يقوم بهذه المعاينة.

### **بيانات فنية عن الأعمال المختلفة بالمبنى (١)**

١- الأساسات :

نوع الأساسات المستعملة ميكانيكية قواعد منفصلة  
أساسات مستمرة ليشة  
آبار أخرى يذكر النوع

٢- الأعمال الإنشائية : الاعتيادية :

١/٢ الهيكل الخرساني

أسمنت بالطن					رمل ٣م	زلط ٣م	حديد		النوع
مقاوم الكبريتات	سريع التصلد	حديدي	كرونك	عادي			التسليح طن		

٢/٢ مباني الحوائط والقواطع

الكمية	النوع (٢)
.....	طوب طفلي .....
.....	طوب رملي جيرى عادي خفيف .....
.....	طوب خرساني .....
.....	طوب أسمنتي .....
.....	أنواع أخرى .....

٣/٢ الأرضيات :

النوع	خشب قرو مسمار	خشب قرو ملصوق	خشب سويي	خشب سويي							
				عادي ملون	عادي مطعم	ملون مطعم	مقوى عادي	مقوى ملون	ترايبع فينيل		

- (١) ترفق بطلب الترخيص بإنشاء مبنى أو بتعليق أو بتعديل مبنى ، أو بأعمال التدعيم والترميم والتنشيطيات الخارجية وتدون البيانات المناسبة لكل حالة.
- (٢) يذكر النوع المستخدم وفقا لأسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال المباني بالطوب.



## بعض النماذج الهامة للمهندسين

### نموذج تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر

بيان خاص	بيان خاص
بأحد المتبادلين	بالمتبادل الآخر
اسم المستأجر .....	.....
جنسيته .....	.....
مهنته .....	.....
عنوان العقار .....	.....
اسم مالك العقار .....	.....
رقم الوحدة السكنية وموقعها .....	.....
مشمولات الوحدة .....	.....
تاريخ استئجارها .....	.....
الأجرة .....	.....
مبررات التبادل .....	.....
المستندات المرفقة.....	.....
أي بيانات أو ملاحظات يرى المستأجر إضافتها.....	.....

يقر المتبادلات الموضحة بياناتهما عاليه بأن كلا منهما قد أوفى بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد إيجار الوحدة السكنية به. وبأنهما قد اتفقا على إجراء التبادل فيما بينهما للأسباب الموضحة بهذا النموذج والمستندات المرفقة به كما يقران بأنهما ضامنان ومتضامنان بعد إتمام سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

وقد تحرر هذا منا إقرار بذلك

المتبادل الآخر

أحد المتبادلين

تحريرا في / / ٢٠٠

## نموذج البيانات الخاصة بالأجرة المبدئية هذا النموذج استرشادي وغير ملزم حالياً

دمغة نوعية

- ١- اسم المالك ..... عنوانه .....
- ٢- موقع العقار .....
- ٤- رسم عام موضح به حدود العقار أرضاً وبناء بمقياس رسم مناسب.
- ٥- مساحة الأرض التي سيشغلها البناء.
- ٦- مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء.
- ٧- تقدير قيمة الأرض.
- ٨- بيان الوحدات السكنية وغير السكنية التي يشتمل عليها المبنى.
- ٩- المواصفات العامة للبناء التي تمكن من التقدير.
- ١٠- بيان ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير.
- ١١- تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق (مياه-مجاري-كهرباء-الصرف-أو التغذية المحلية - الخ).
- ١٢- نسبة عدد أدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع والكثافة البنائية %.
- ١٣- نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض =
- ١٤- نصيب المباني المنشأة من قيمة الأساسات =
- ١٥- نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق =
- ١٦- التكاليف التقديرية للمباني =

### المنشآت والتركيبات الأخرى :

- مصاعد
- خزانات المياه والطمبات وأجهزة التبريد والتدفئة وما شابهها.
- أسوار وأرصفة.
- مداخل وتكسيات سلالم وخلافه.
- أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص وأية مبالغ أخرى تفرضها التشريعات السارية.

إجمالي التكاليف :

١٧-قيمة مجموع البنود ١٢ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦

الإيجار :

أ- ١٠ % من المجموع المبين بالبند ١٧

ب- ٥ % من مجموع البنود ١٤ ، ١٥ ، ١٦

مليم جنيه

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

الإيجار السنوي (أ) + (ب)

الإيجار الشهري (أ) + (ب)

\_\_\_\_\_

١٢

- اقتراحات الطالب عن توزيع الأجرة الإجمالية للمهن على وحداته بدون الضرائب والرسوم طبقا للنموذج المرفق.
- يلاحظ أن الدور الأرضي السكني والدور العلوي تقل قيمة الإيجار بنسبة من ١٠:١٥%.

**٣-٢١ التكاليف التقديرية للمشروع (١)**

رقم	بيان الأعمال	التكاليف التقديرية
١	أعمال الأساسات .....	جنيه مصري
٢	الأعمال الإنشائية الاعتيادية .....	
٣	أعمال المشغولات المعدنية .....	
٤	أعمال صحية (مياه ، صرف صحي) .....	
٥	الأعمال الكهربائية (إنارة ، قوى) .....	
٦	أعمال المصاعد الكهربائية .....	
٧	أعمال التجهيزات الميكانيكية (ظلمبات وغلايات) .....	
٨	أعمال تكييف الهواء والتدفئة المركزية .....	
٩	أعمال المرافق العامة (مياه ، صرف صحي ، كهرباء) .....	
١٠	أعمال الأسوار والحدائق .....	
١١	أعمال تشطيبات خاصة .....	
١٢	المجموع الكلي لتكاليف المباني .....	
١٣	أتعاب المهندس الاستشاري للمشروع .....	
١٤	القيمة التقديرية للأرض .....	
	المجموع الكلي لتكاليف المشروع .....	

التاريخ / / التوقيع

- ١- الطالب .....
- ٢- المالك .....
- ٣- المهندس الاستشاري .....

(١) يرفق بطلب الترخيص بإنشاء مبنى ، أو بتعليق أو تعديل مبنى أو بأعمال التدعيم والترميم وتدون البيانات المناسبة لكل حالة.

## جمعية الحفاظ علي الثروة العقارية والتنمية المعمارية

٤٨ شارع سليم الأول الزيتون . ت/ف: ٢٥٦٤٥٥١

رقم الإشهار ٤٨٢٤ القاهرة . بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٠٠

### ١- أهداف الجمعية :-

- الحفاظ على ثروة مصر العقارية بنشر وعى الصيانة والتدريب في مجالات حماية المنشآت والعزل وضبط جودة التنفيذ.
- تشجيع إنشاء شركات الصيانة المعمارية بمستوياتها المختلفة.
- ترقية مواد البناء من المواد الملوثة للبيئة مواكبة للتطور العالمي.
- حصول عمال البناء على ترخيص مزاولة متدرج وتطوير أدائهم.
- تقديم الاستشارات الهندسية والفنية للترميم ونزاعات الإسكان مجاناً لمحدودي الدخل.
- تهدف الجمعية إلى تحقيق الأمان الكامل للثروة العقارية سواء الحضارية أو الأثرية أو الدينية أو العقارية القديمة ... وخطة الجمعية في ذلك تبدأ من نشر الوعي بالصيانة بأصولها الفنية والعلمية الحديثة ... إلى التدريب والمحاضرات والندوات .. ونشر الوعي التكنولوجي الحديث .. بجانب تقديم الاستشارات الفنية والهندسية لجميع الجهات سواء الحكومية أو الأهلية وكذلك تقديم الاقتراحات لموضوعات الساعة بخصوص هذا الموضوع ...
- ومن أهداف الجمعية أيضاً إتاحة فرص العمل للشباب من خلال انتشار صناعات معمارية صغيرة ومشروعات هندسية تجارية صغيرة أيضاً.

- وبالجمعية مكتبة هندسية وعلمية حديثة تمكن الأعضاء من الإطلاع والبحث والاستعارة بجانب البحث العلمي من خلال الشبكات العنقودية و (الإنترنت)..
- وتساهم الجمعية في حل مشاكل صغار المستأجرين والملاك لتحقيق الأمان الكامل للعقارات ... وتكون هذه المساهمة أما فنية أو مادية ..

### (٢) ميدان عمل الجمعية :-

- الحفاظ علي الثروة العقارية سواء الحضارية أو الأثرية أو الدينية.
- نشر وعي الصيانة العلمية الحديثة سواء للأعمال الخرسانية أو الكهربائية أو الصحية.
- حماية البيئة عموماً والبيئة المعمارية على وجه الخصوص.
- الخدمات العلمية الهندسية والاستشارية.
- البحث العلمي والتدريب والبحث الميداني.
- تنمية الصناعات المعمارية الصغيرة.
- الخدمات الاجتماعية للأعضاء.



- لجنة الصيانة الالكتروميكانيكية والصحية.
- لجنة الاستشارات الفنية والهندسية.
- لجنة الخدمات الاجتماعيــــــــــــــــة.

جمعية الحفاظ علي الثروة العقارية والتنمية المعمارية

مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية

[www.eng-books.com](http://www.eng-books.com)

[email.adms@maktoob.com](mailto:email.adms@maktoob.com)



## مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية

٤٨ شارع سليم الأول - الزيتون

ت / ف : ٢٥٦٤٥٥١ - ٠١٢٢٤٢٢٧٠٨ - ٠١٠٦٤٢٠٩٦٠

### (أ) نشاط المكتب :-

- ١- تقييم عقاري للمنشآت والمصانع والقرى السياحية.
- ٢- تصميمات معمارية وإنشائية.
- ٣- تقارير فنية لتحديد حالة المنشآت.
- ٤- إشراف علي تنفيذ الأعمال المعمارية والإنشائية.
- ٥- إدارة مشروعات القرى السياحية والإسكان.
- ٦- الأشراف علي أعمال الترميمات والعزل والدهانات.
- ٧- الأشراف على أعمال الموقع العام وحمامات السباحة.
- ٨- تقارير نزاعات الإسكان.
- ٩- دراسات جدوى مشاريع الإسكان والقرى السياحية.
- ١٠- دورات هندسية متعددة في مجالات الهندسة المختلفة.
- ١١- استشارات لمصانع البويات والكيماويات.
- ١٢- إصدار الكتب الهندسية المختلفة (مرفق بيان تفصيلي).

**(ب) بيان الدورات الهندسية :-**

م	اسم الدورة	عدد المحاضرات	مدة المحاضرة
١	التقييم العقاري	١٦	١,٥ ساعة
٢	الدهانات المعمارية والصناعية.	١٤	١,٥ ساعة
٣	العزل الحديث للبدرومات والخزانات وحمامات السباحة.	١٢	١,٥ ساعة
٤	معدلات الأداء والمواد والاستهلاك.	١٦	١,٥ ساعة
٥	أعمال ومواد الترميم.	١٦	١,٥ ساعة

(ج) من أعمال المكتب :-

- ١- الإشراف علي ١٠,٠٠٠ وحدة سكنية في القاهرة الجديدة من خلال شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير.
- ٢- ترميم وتنكيس وتدعيم وتطوير فندق سفير الغردقة.
- ٣- تصميم قرية سمر لاند العريش.
- ٤- تصميم قرية مارينا العريش.
- ٥- الإشراف علي تنفيذ قرية جاردينيا شرم شرم الشيخ (١٠٠,٠٠٠ متر مربع).
- ٦- الأشراف علي أعمال تدعيم الاساسات والأعمدة وأعمال الموقع العام بقرية واحة الحجاز بالعين الساخنة.
- ٧- العديد من أعمال الترميمات والتدعيم وتصميم المباني للقطاع الخاص.
- ٨- الإشراف علي نادي العاملين بالشركة العامة للتجارة والكيماويات بالعين الساخنة.
- ٩- استشاري لعدة مصانع في مجال الكيماويات الخرسانية ومواد الترميم والدهانات ( خبرة ٢٠ سنة ).
- ١٠- أعمال تجديدات بقرية نيس السياحية بالباچور.
- ١١- تصميم والإشراف على تنفيذ مصنع الشركة (الحديثة للمواد العامة).

**(د) إصدارات هندسية م. ا. احسين محمد جمعة**

موسوعة التنفيذ المعماري والإنشائي الحديث  
معدلات الأداء المعماري  
المرجع الحديث للمهندس العصري  
البنود المعمارية الحديثة  
إضافات وكيمويات الخرسانة  
عزل وحماية المنشآت الخرسانية  
العزل الحديث  
موسوعة الدهانات والورنيشات المعمارية والصناعية  
الدهانات الحديثة للديكور (دهانات القرن ٢١)  
مقاييس ومواصفات وأسعار الترميمات والدهانات  
الشامخ والتميمات  
أنهار العمارة  
خاطر هندسية  
الموسوعة الإدارية والفنية للمهندس  
إداريات المهندسين  
دليل مهندس المباني الجزء الأول الدليل الإداري  
دليل مهندس المباني الجزء الثاني الدليل الفني  
خرسانة القرن الـ ٢١ الجزء الأول خرسانة الفبير  
خرسانة القرن الـ ٢١ الجزء الثاني خرسانة البوليمر  
الجدول الفنية للخرسانة والتشطيبات  
حوار العمارة والبيئة في الأسر  
التقييم العقاري  
الجمعيات والمؤسسات الأهلية

## **المراجع**

- ١- كتاب إداريات المهندسين مهندس استشاري / حسين محمد جمعة
- ٢- كتاب الموسوعة الإدارية والفنية لمهندس المباني م. ا. / حسين محمد جمعة
- ٣- كتاب الثقافة القانونية للمهندسين دكتور / عصام أنور سليم
- ٤- القانون الإداري لنقابة المهندسين



## الفهرس

### الباب الأول

#### الضرائب - التأمينات

#### المناقصات - الشركات

- ١-١ مقدمة الباب الأول ..... ١٥
- ٢-١ نموذج إقرار ضريبي ..... ١٦
- ٣-١ جداول التأمينات والمناقصات والعقود ..... ٢١
- ٤-١ العطاءات والمناقصات والعقود ..... ٣٣
- ٥-١ عقد مقاوله ..... ٨٠
- ٦-١ القيد في السجل التجاري ..... ٨٣
- ٧-١ سجل الوكلاء التجاريين ..... ٨٤
- ٨-١ الاشتراك في الاتحاد المصري للتشييد والبناء ..... ٨٤
- ٩-١ الضرائب ..... ٨٤
- ١٠-١ الشركات ..... ٨٥
- ١١-١ نموذج عقد شركة تضامن ..... ٩٨
- ١٢-١ شركة توصية بسيطة ..... ١٠٠
- ١٣-١ شركات المحاصة ..... ١٠٦
- ١٤-١ شركات المساهمة ..... ١١٠
- ١٥-١ شركات التوصية بالأسهم ..... ١١٥
- ١٦-١ شركات ذات المسئولية المحدودة ..... ١٢٠

## **الباب الثاني**

### **اللائحة التنفيذية لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار**

#### **ونماذج عقود تأسيس الشركات طبقا لهذا القانون**

- ١-٢ شروط وحدود مجالات الاستثمار ..... ١٢٥
- ٢-٢ تأسيس الشركات ..... ١٢٧
- ١-٢-٢ الشركات التي يقتصر نشاطها على مجالات المادة (١) ..... ١٢٧
- ٢-٢-٢ الشركات ذات الأغراض والأنشطة المتعددة ..... ١٣٠
- ٣-٢ المنشآت الفردية ..... ١٣٠
- ٤-٢ نموذج طلب إقامة شركة طبقا لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ... ١٣١
- ٥-٢ بيان توزيع المؤسسين / الشركاء ..... ١٣٢
- ٦-٢ نموذج عقد تأسيس شركة تضامن / توصية بسيطة ..... ١٣٤
- ٧-٢ استمارة تأسيس / توسيع مشروع استثماري ..... ١٣٥

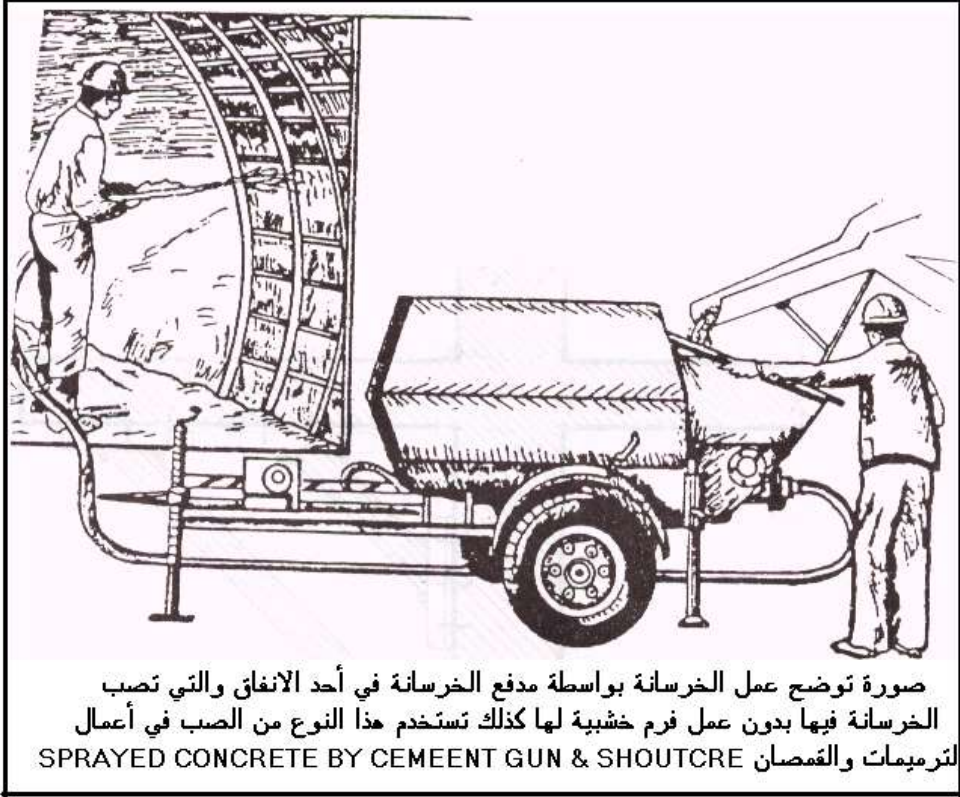


## **الباب الثالث**

### **النواحي الإدارية للمهندسين**

- ١-٣ لائحة تقدير أتعاب الأعمال الهندسية ..... ١٥٥
- ٢-٣ عقد خدمات استشارية هندسية للدراسات والتصميمات ..... ١٦٦
- ١-٢-٣ نموذج عقد خدمات استشارية هندسية للدراسات والتصميمات... ١٦٨
- ٣-٣ الشروط الملزمة لعقد الخدمات الاستشارية ..... ١٧١
- ٤-٣ نماذج للمناقصات والعقود والشروط العامة ..... ١٨٣
- ١-٤-٣ أولاً نموذج الإعلان عن المناقصة ..... ١٨٣
- ٢-٤-٣ ثانياً نموذج التعليمات إلى المتقدمين للمناقصة ..... ١٨٤
- ٣-٤-٣ ثالثاً نموذج الشروط العامة ..... ١٨٨
- ٤-٤-٣ رابعاً نموذج للعقد ..... ٢٠١
- ٥-٤-٣ خامساً المستندات المطلوبة للحصول على ترخيص مباني بالمناطق الصناعية والسكنية ..... ٢٠٤
- ٥-٣ مستندات الحصول على الترخيص لإشغالات طريق (مباني) ..... ٢٠٦
- ٦-٣ محضر لجنة تنظيم مباني كروكي عن المخالفة ..... ٢١٥
- ٧-٣ نموذج سجل قيد طلبات المباني ..... ٢١٦
- ٨-٣ نموذج الصحيفة التكرارية رقم ٢ ..... ٢١٨
- ٩-٣ نموذج لائحة إنشاء أو تعليية أو استكمال أعمال ..... ٢١٩
- ١٠-٣ نموذج لائحة الأعمال المخالفة بالموقع ..... ٢٢٠
- ١١-٣ نماذج من المستندات التي تقدم للأحياء ..... ٢٢١
- ١٢-٣ النموذج ١ / ب طلب الحصول على موافقة اللجنة إسكان إداري ..... ٢٢٣
- ١٣-٣ نموذج مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي ..... ٢٢٩
- ١٤-٣ مباحث الطلب ..... ٢٣٥
- ١٥-٣ مشروع قرار الترخيص ..... ٢٣٦

- ٢٣٧.....طلب ترخيص بإنشاء مبنى ١٦-٣
- ٢٣٨.....مرفقات الطلب ١-١٦-٣
- ٢٤٠.....مدة البت في الطلب ٢-١٦-٣
- ٢٤١.....مباحث الطلب ١٧-٣
- ٢٤٢.....مشروع قرار الترخيص ١٨-٣
- ٢٤٣.....طلب ترخيص بإنشاء مبنى ١٩-٣
- ٢٦٠.....المعاينات ٢٠-٣
- ٢٨٠.....التكاليف التقديرية للمشروع ٢١-٣



رقم الإيداع المحلي

٢٠٠٥/٨٣٤١

حقوق الطبع محفوظة للمؤلف

مع تحيات ،،

جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية

مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية

مهندس استشاري/حسين محمد جمعة

٤٨ ش سليم الأول الزيتون ت/ف : ٢٥٦٤٥٥١

موبايل : ٠١٢٢٤٢٢٧٠٨ - ٠١٠٦٤٢٠٩٦٠

[www.eng-books.com](http://www.eng-books.com)

[email:adms@maktoob.com](mailto:adms@maktoob.com)