



السادة الافاضل حاجزي مشروع الإسكان لنادى أعضاء هيئة تدريس جامعه الأزهر بالعاصمة الإدارية الجديدة

• لقد تم طرح عدد من الأسنلة في الآونة الأخيرة بعد طلب النادي سداد مبلغ أربعون ألف جنيه وإرساء لمبدأ الشفافية التامة الذي يتبعه النادي فإنه يتشرف مجلس اداره النادي بتوضيح الاتي: -

• بداية عند شراء قطعه الأرض من شركه العاصمة الإدارية تم اعلام النادي ان سعر متر الارض هو 3800 جنيه وعليه تم اعداد الدراسة من قبل الاستشاري الهندسي للمشروع بمعلومات ان النادي يقوم بمشروعاته السابقة (بالتجمع والشروق) والحالية (بالعاصمة الإدارية) بالتكلفة الفعلية وعليه تم تحديد سعر المتر للوحدات السكنية بمبلغ 4500 جنيه عليه تم سداد مقدم ثمن الأرض بمبلغ 216.844.484 (كما هو واضح بصفحة رقم (4) من عقد البيع الابتدائي بين شركه العاصمة والنادي)

• عند استلام عقد البيع الابتدائي من شركه العاصمة الإدارية فوجى النادي بالزيادة المذكورة بالعقد بالصفحات ارقام (4 - 5) والتي تصل الى زيادة قدرها 20% وليس 10% متناقصة كما هو مذكور في العقد ويمكنكم حساب الأرقام المذكورة بالعقد للتأكد من ان الزيادة تصل الى 20% • توجد زيادة أخرى بمقدار 3% في ثمن الأرض وهي وديعة لصيانه الطرق الخارجية الموضحة بالصفحة رقم (17) والمرفق صورته أيضا من ذات العقد ولذا يصبح إجمالي الزيادة في ثمن الأرض بنسبه 23% وذلك يصبح ثمن متر الأرض 4675 جنيه وليس 3800 جنيه

• عند بداية البناء بأرض المشروع كان ثمن طن حديد المسلح ثمانية الاف جنيهها للطن وخلال الفترة السابقة كانت هناك زيادة وصلت الى سبعة عشر ألف جنيهها للطن حاليا

• عند تقدير التكلفة الفعلية لثمن المتر للوحدة السكنية شامل نصيبها من ثمن الأرض بالإضافة الى تكلفه البناء نصف تشطيب علاوة على نصيب الوحدة في المرافق والشوارع يصل الى 6500 جنيها

• وكانت نسب السادة الحاجزين بمبلغ 4500 جنيها للمتر يصل الي 75% من إجمالي الحاجزين



- لذا قرر مجلس الإدارة ان حصيلة بيع منطقة الخدمات بالمشروع (عدد اثنين مول وحضانة) يتم ضخها في مصروفات المشروع وعليه فان مجلس الإدارة يتخذ حالياً اجراءات البيع طبقاً للخطوات القانونية والتي تفيد ضرورة البيع عن طريق المزاد العلني
- ونود إحاطة سيادتكم علماً بضرورة سداد مبلغ أربعون ألف جنيهاً تحت حساب استكمال التكلفة الفعلية لثمان الوحدة الخاصة بكم نظراً لزيادة ثمن شراء الأرض من شركة العاصمة بواقع 23% وذلك تحت حساب القيمة التقديرية لحين الحساب الختامي بالمواعيد الآتية: -
- مبلغ عشرة الاف جنيها بتاريخ 2022/5/1م
- مبلغ عشرة الاف جنيها بتاريخ 2022/7/1م
- مبلغ عشرة الاف جنيها بتاريخ 2022/9/1م
- مبلغ عشرة الاف جنيها بتاريخ 2022/11/1م
- علماً بان هذا المبلغ شامل المستحقات المطلوبة للنادي داخل الكمبوند
- علماً بأنه سوف يتم تطبيق غرامه تأخير قدرها 5% بعد انتهاء شهر السداد المذكور بعالية.
- ويأمل مجلس الادارة ان ثمن بيع منطقة الخدمات بالمزاد العلني يحقق قيمة العجز المذكور وفي حاله وجود عجز سوف يتم توزيعه على جميع مساحات الوحدات وصولاً الي تطبيق التكلفة الفعلية
- ويود مجلس الإدارة توضيح طبيعة التعاقد مع المطور على النحو التالي :-
- مر على بداية المشروع ما يقرب من 3 سنوات ويوجد لدى النادي عدد 600 وحده سكنيه مختلفة المساحات لم يتم حجزها وتم بالفعل سداد ما يخص هذا الوحدات من نصيبها في ثمن الأرض وفوائد التقسيط ووديعة الصيانة الخارجية والتسوية للأرض والقرار الوزاري والتراخيص والسور الخارجي مما يعرض المشروع لعدم الاكتمال في المواعيد المقرر.
- وحرصاً من مجلس الإدارة على حل هذه المشكلة بعد الرجوع للجهة الرقابية (وزاره التضامن) تمت الموافقة على عرض هذا الوحدات على شركات التطوير وتحت اشراف ومراجعته الجهة الرقابية
- تم نشر اعلان بجريده الاهرام والاذخار بتاريخ 21.22 / 2020/6 بفتح باب لتطوير بعض الوحدات السكنية المتبقية بمساحات مختلفة وتقدم عدد (4) شركات متخصصة بعروض للمشاركة وتم دراستها وتم المفاضلة فيما بينهم وتم اختيار أفضلهم مما عاد على النادي بالنفع في استكمال بناء الوحدات الخاصة بالمشروع



نادى  
هيئة تدريسي جامعة الأزهر

مكتب رئيس مجلس الإدارة

- وبحساب التكلفة الفعلية للوحدات اتضح ان نصيب المتر من تكلفه الأرض والمرافق والمصروفات المختلفة تقدر بـ 2700 جنيه للمتر
- وبحساب نصيب المتر من تكلفة البناء نصف تشطيب تقدر بـ 4000 جنيه للمتر
- وحرصا من مجلس الإدارة على الاستفادة من عائد بيع منطقه الخدمات بالكامل لصالح الأعضاء الحاجزين في المشروع وضخها في المشروع تم رفض المشاركة في منطقه الخدمات وتنفيذها عن طريق النادي
- ويهيب مجلس ادارة النادي بالساده الاعضاء بما يلى :-
  1. الالتزام بسداد المستحقات المالية في مواعيدها
  2. يرحب النادي باستقبال السادة الحاجزين للوحدات في أي وقت لتوضيح أي استفسار
  3. يتم مراجعه الشؤون المالية والإدارية واعتماد الميزانيات من قبل وزاره التضامن
  4. ويهيب بالساده الحاجزين الحرص على زيارة ارض المشروع للوقوف على حجم الاعمال التي تم انجازها على ارض الواقع
  5. التأكيد على ان النادي يقوم بإنشاء هذا المشروع بالتكلفة الفعلية الحقيقية دون اي ارباح بدليل ان الرسوم الإدارية المحصلة سوف تضخ في المشروع

رئيس النادي

أ.د / محمد حسين توفيق عويضى





أ- القسط الأول بمبلغ ٣٠٣,٥٨٢,٢٧٨,١٦ جنيه (ثلاثمائة وثلاثة مليون وخمسمائة وإثنان وثمانون ألف ومئتان وثمانية وسبعون جنيهاً وستة عشر قرشاً فقط لا غير) على أن يسدد بتاريخ ٢٠١٩/٤/٥.

ب- القسط الثاني بمبلغ ٢٨١,٨٩٧,٨٢٩,٧٢ جنيه (مئتان وواحد وثمانون مليون وثمانمائة وسبعة وتسعون ألف وثمانمائة وتسعة وعشرون جنيهاً وإثنان وسبعون قرشاً فقط لا غير) على أن يسدد بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٥.

ج- القسط الثالث بمبلغ ٢٦٠,٢١٣,٣٨١,٢٨ جنيه (مئتان وستون مليون ومئتان وثلاثة عشر ألف وثلاثمائة وواحد وثمانون جنيهاً وثمانية وعشرون قرشاً فقط لا غير) على أن يسدد بتاريخ ٢٠٢١/٤/٥.

د- القسط الرابع بمبلغ ٢٣٨,٥٢٨,٩٣٢,٨٤ جنيه (مئتان وثمانية وثلاثون مليون وخمسمائة وثمانية وعشرون ألف وتسعمائة وإثنان وثلاثون جنيهاً وأربعة وثمانون قرشاً فقط لا غير) على أن يسدد بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥.

وبذلك يصبح إجمالي ثمن الأرض بعد احتساب نسبة ١٠% الفائدة التناقصية هو ١,٣٠١,٠٦٦,٩٠٦,٤٠ جنيه (واحد مليار وثلاثمائة وواحد مليون وستة وستون ألف وتسعمائة وستة جنيهاً وأربعون قرشاً فقط لا غير).

٢- ومن المتفق عليه بين الطرفين أنه إذا تأخر (الطرف الثاني) عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة أو جزء منه في موعد غايته ٣٠ يوم ( ثلاثون يوماً) من تاريخ إستحقاقه في هذا العقد يحق للشركة الطرف الأول احتساب فوائد تأخير يومية عن القيمة المتأخرة طبقاً لأسعار الفائدة المعلنة من البنك المركزي والسارية وقت التأخير من تاريخ إستحقاقه وحتى تاريخ السداد .

وفي حالة التأخير في السداد عن ٦٠ يوم من تاريخ الإستحقاق فإنه يتم إضافة فوائد تأخير يومية طبقاً لأسعار الفائدة المعلنة من البنك المركزي والسارية وقت التأخير من تاريخ الإستحقاق وحتى تاريخ السداد وذلك على المبلغ المستحق مضافاً إليه مبلغ غرامة مقدارها ٣% من إجمالي قيمة القسط.

وفي حالة تكرار التأخير عن سداد أي قسط من الأقساط التالية للقسط الأول لمدة ٦٠ يوم يتم مضاعفة نسبة الغرامة المنصوص عليها في كل مرة بالإضافة الى فوائد تأخير يومية طبقاً لأسعار الفائدة المعلنة من البنك المركزي والسارية وقت التأخير من تاريخ الإستحقاق وحتى تاريخ السداد وذلك على المبلغ المستحق مضافاً إليه مبلغ الغرامة الأصلية.

وفي حالة التأخير عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة لمدة سنة من تاريخ الإستحقاق تحل مواعيد سداد باقى الأقساط تلقائياً ويتم سداد باقى اجمالى قيمة الارض دفعة واحدة فإذا إمتنع الطرف الثانى عن السداد يحق



المدير العام	القطاع القانوني	القطاع العقاري	القطاع الهندسى	القطاع المالى
--------------	-----------------	----------------	----------------	---------------

الطرف الثانى

الطرف الأول

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

## البند الرابع والعشرون (الصيانة)

يلتزم الطرف الثاني بتخصيص وسداد وديعة صيانة قدرها ٢,٨ % نقداً من قيمة ثمن الأرض الواردة بهذا العقد لصالح الطرف الأول على أن يتم سدادها عند التوقيع على هذا العقد ، ويجوز أن يكون سداد الوديعة على ثلاثة أقساط على أن تكون بمقدار ٣% من قيمة ثمن الأرض باجمالى مبلغ ٣٢,٥٢٦,٦٧٢,٦٦ جنيهاً (اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وستة وعشرون ألف وستمائة وإثنان وسبعون جنيهاً وستة وستون قرشاً فقط لا غير) و يتم سدادها طبقاً للآتى:

١-٣٠% عند التوقيع على هذا العقد بمبلغ ٩,٧٥٨,٠٠١,٨٠ جنيه (تسعة مليون وسبعمائة وثمانية وخمسون ألف وواحد جنيهاً وثمانون قرشاً فقط لا غير)

٢-٢٠% بعد ستة اشهر من تاريخ التوقيع على هذا العقد بمبلغ ٦,٥٠٥,٣٣٤,٥٣ جنيه (ستة مليون وخمسمائة وخمسة ألف وثلاثمائة وأربعة وثلاثون جنيهاً وثلاثة وخمسون قرشاً فقط لاغير) على أن يتم سدادها بتاريخ

٢٠١٨/١١/٢٤

٣-٥٠% بعد سنتين من تاريخ توقيع هذا العقد بمبلغ ١٦,٢٦٣,٣٣٦,٣٣ جنيه (ستة عشر مليون ومئتان وثلاثة وستون ألف وثلاثمائة وستة وثلاثون جنيهاً وثلاثة وثلاثون قرشاً فقط لاغير) على أن يتم سدادها بتاريخ

٢٠٢٠/٥/٢٤

ليصرف من ريعها على نفقات صيانة المرافق العامة ( مياه شرب- صرف صحي- كهرباء - تليفونات - اتصالات - خدمات نكية - حدائق - رصف طرق - الخ) للعاصمة الادارية الجديدة مما يعود بالنفع على قطعة الأرض المباعة للطرف الثاني محل هذا العقد.

على انه يجوز للطرف الاول زيادة وديعة الصيانة بعد انقضاء ١٠ سنوات من تاريخ توقيع هذا العقد بما يتفق واحتياجات صيانة المرافق داخل العاصمة الادارية الجديدة ويلتزم بها الطرف الثاني او من يكون قد آلت اليه ملكية وحدات المشروع.

## البند الخامس والعشرون (المشاركة مع الغير)

١. إتفق الطرفان على أنه لا يجوز للطرف الثاني التصرف في الأرض المباعة للغير كأرض فضاء بأي نوع من أنواع التصرفات أو تحميلها بأي حق أياً كان نوعه إلا بعد سداد كامل ثمن الأرض وسداد المصاريف الإدارية في حينه وبعد موافقة الطرف الأول كتابة.

٢. ولا يعتد بأي تصرف قانوني ناقل للملكية في هذه الحالة في مواجهه الطرف الأول إذا تم لصالح الغير

المدير العام	القطاع القانوني	القطاع العقاري	القطاع الهندسى	القطاع المالى
--------------	-----------------	----------------	----------------	---------------

الطرف الثانى

الطرف الأول

