

دليل المستأجرين و الملاك



مدينة دمياط للأثاث
Damietta Furniture City



إصدار



مقدمة

مستأجروا وملاك الوحدات الصناعية بمدينة دمياط
للأثاث الأعزاء،

نتقدّم لكم بأسمى كلمات التحيّة والتقدير لشخصكم
الكريم. في البداية نحن نتشرف بأن نصحبكم معنا في
عالم التقدّم والرقّي في صناعة الأثاث وتطويره على
مستوى العالم هنا في مدينتكم مدينة دمياط لصناعة
الأثاث، فنحن نريد أن نخطو خطى جديدة في هذه
الصناعة، وهذه الخطوة لن تتحقّق إلّا بتعاونكم
واقتراحاتكم والتزامكم تجاه هذا المكان للنهوض
بصناعة الأثاث من جديد، ونحن نعدكم ببذل أقصى جهدنا
لتقديم أفضل الخدمات والمميّزات بالمدينة، ونريد أن
تكونوا معنا يدًا بيد لنصبح صرًا عظيمًا في هذا المجال.

نُبذة عن مَدِينَة دَمِيَاطِ لِالأَثَاثِ

تأسَّست مَدِينَة دَمِيَاطِ لِالأَثَاثِ – شَرِكَة مَسَاهِمَة مِصْرِيَة – وَتَعْتَبِر الشَّرِكَة خَاضِعَة لِأَحْكَامِ القَانُونِ رَقْم (8) لِسَنَة 1977 وَلائِحَتَه التَّنْفِيذِيَّة وَالمَعْدَل بِالقَانُونِ رَقْم (72) لِسَنَة 2017. مَدَة الشَّرِكَة (25) عَامًا تَبْدَأُ اعْتِبَارًا مِنْ 28 يُونِيُو 2016 م وَتَنْتَهِي فِي 27 يُونِيُو عَام 2041 م. تَعْد مَدِينَة دَمِيَاطِ لِالأَثَاثِ مِنَ المَشْرُوعَاتِ القَوْمِيَّة الَّتِي نَفَذَتِهَا الدَوْلَة فِي مَنطِقَة شَطَا بِمَحَافِظَة دَمِيَاطِ لِالنَهْوُوسِ بِصِنَاعَة الأَثَاثِ حَيْثُ تَعْتَبِر مَدِينَة مِتْكَامِلَة لِصِنَاعَة الأَثَاثِ وَكُل مَا يَتَعَلَقُ بِهَا مِنْ حِرَف وَصِنَاعَاتِ مَغْذِيَّة وَمَكْمَلَة لَهَا.

يَهْدَف مَشْرُوع مَدِينَة دَمِيَاطِ لِالأَثَاثِ إِلَى تَحْقِيقِ أَهْدَافِ إِسْتِرَاتِيجِيَّة تَعْمَلُ عَلَى تَحْسِينِ الإِقْتِصَادِ المِصْرِيِّ وَتَحْقِيقِ طَفْرَة تَنْمُويَّة عَنْ طَرِيقِ:

- تَخْفِيفُ تَكْدُّسِ وَرَشِ صِنَاعَة الأَثَاثِ فِي المَنَاطِقِ السَّكْنِيَّة بِدَمِيَاطِ وَالحَفَاطِ عَلَى البِيئَة.
- تَعْمِيقُ صِنَاعَة الأَثَاثِ وَالنَهْوُوسِ بِهَا وَفَقًّا لِأَحْدَثِ التَّطَوُّرَاتِ العَالَمِيَّة.
- تَحْوِيلُ مَدِينَة دَمِيَاطِ لِالأَثَاثِ إِلَى مَدِينَة مِتْكَامِلَة وَمِتَخَصِّصَة فِي صِنَاعَة الأَثَاثِ وَالارتِقَاءِ بِجُودَة مَنْتَجَاتِ الأَثَاثِ المِصْرِيَّة.
- زِيَادَة صَادِرَاتِ الأَثَاثِ إِلَى الأَسْوَاقِ الخَارِجِيَّة وَبِصِفَة خَاصَة الأَسْوَاقِ الأُورِيبِيَّة وَخَلْقِ فِرْصِ تَصْدِيرِيَّة لَهَا بِمَا يُوَهِّلُهَا لِلمُنَافَسَة إِقْلِيمِيًّا وَدَوْلِيًّا.
- تَوْفِيرُ المَزِيدِ مِنْ فِرْصِ العَمَلِ المَبَاشِرَة وَالغَيْرِ مَبَاشِرَة.
- تَقْلِيلُ الإِتْجَاهِ لِشِرَاءِ الأَثَاثِ المَسْتَوْرَدِ رَخِيصِ الثَّمَنِ سِيَّئِ الصَّنْعِ وَالخَامَاتِ.
- الجَمْعُ بَيْنِ الشَّغْلِ اليَدَوِيِّ المِتْوَارِثِ عِبْرَ الأَجْيَالِ وَالتَّكْنُولُوجِيَا الحَدِيثَة.
- تَدْرِيبُ حِرْفِيَّوْنَ وَمَدْرِبوْنَ عَلَى دَرَجَة عَالِيَة مِنْ المَهَارَة وَالكِفَاءَة فِي مِمَارَسَةِ الحِرْفَة لِضَمَانِ عَدَمِ انْدِثَارِهَا.

أولاً: إدارة التسويق والمبيعات:

- تم تقسيم الهناجر بالمدينة لمناطق صناعية متخصصة: حي التجارة العامة، حي المسطحات، حي الكلاسيكي، حي الدهانات، حي الأبواب والمغلفات.
- يتم تسكين السادة المستأجرين حسب الصناعة، ويلتزم الصانع بالمنطقة الصناعية حسب النشاط الذي يقوم به.
- يوجد أماكن مخصصة للأنشطة التجارية المتعلقة بصناعة الأثاث في المباني الخدمية.
- توفر المدينة مساحات إدارية للإيجار، تصلح مقار إدارية، ومكاتب للشركات العاملة في مجال الأثاث والصناعات المكملة له داخل المدينة، وذلك في المباني الإدارية.
- يتم تقديم كافة الطلبات، إلى إدارة التسويق بمبني خدمي رقم (2).

للتواصل مع إدارة التسويق:

- موبايل، وواتس أب: 01030557030
- أرضي: 0572355521
- الإيميل الإلكتروني: cmo@dfc.eg

ثانياً: الإدارة القانونية:

- قيام الإدارة المالية والإدارة الهندسية بالشركة بمراجعة كافة البنود ذات الصلة بالإدارة كلاً فيما يخصه والتوقيع فيما يفيد ذلك على كل ورقة من أوراق العقد.
- الالتزام بنموذج عقد الايجار ومرفقاته المعد مسبقاً بواسطة إدارة الشئون القانونية مع التأكيد على وجوب تعديل أي بند من بنود العقد بواسطة إدارة الشئون القانونية فقط.
- لا يجوز تغيير النشاط أو التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار لكل أو جزء من العين المؤجرة، إلا بعد الرجوع للطرف الاول وأخذ موافقته كتابياً فيما لا يتعارض مع المصلحة العامة لا يجوز للطرف الثاني تأجير الوحدة للغير إلا بعد الرجوع للإدارة الهندسية والموافقة علي التأجير، كما يلتزم الطرف الثاني بحدود العين المؤجرة وليس له الحق في عمل أية إشغالات خارج نطاق العين المؤجرة إلا بالرجوع للمالك وأخذ موافقته. (للتواصل: legalmanager@dfc.eg)

ثالثاً: الإدارة المالية:

شروط التعاقد:

- إبرام عقود ايجار سنوية لمدة ثلاث سنوات.
- تحديد القيمة الايجارية العقد وطرق السداد.
- تحديد فترة السماح على ألا تتعدى شهراً واحداً.
- إضافة 5% من قيمة التعاقد مقابل أعمال الصيانة والحراسة والنظافة.

طرق السداد والدفعات:

- السداد بتحويل بنكي على أن يكون مقدماً عند التعاقد.
- سداد شهر تأمين عند التعاقد على إيجار الوحدات.
- سداد شهرين مقدماً عند التعاقد على إيجار الوحدات.
- سداد الإيجار الشهري في الأسبوع الأول من كل شهر ميلادي.
- سداد ضريبة القيمة المضافة 1% عن كل شهر.
- Account Number: **86-20314854319-62 EGP** -----
- IBAN: **EG 870037008608182031485431962** -----
- للتواصل: **cfo@dfc.eg**

رابعاً: تكنولوجيا المعلومات:

- توفير خدمة الانترنت للورش الصناعية والوحدات الإدارية داخل المدينة.
- توجد باقات انترنت للورش الصناعية بمدينة دمياط للأثاث ويمكن التواصل مع إدارة تكنولوجيا المعلومات للتعاقد.
- للتواصل: **cio@dfc.eg**

خامساً: الإدارة الهندسية:

الاشتراطات الهندسية لإقامة وتشغيل ورشة شركة مدينة دمياط للأثاث:

- (1) تقديم نوع النشاط المطلوب مع تحديد التوصيف بالتفصيل.
- (2) تقديم القدرة الكهربائية المطلوبة الكلية مع الاخذ في الاعتبار اضافة 20% قدرة زائدة عن القدرة الفعلية لكافة الانشطة بحيث يتم الالتزام بالاتي:
 - الورشة بمساحة (100) م² تكون القدرة المستخدمة لا تزيد عن (40) ك. ف. ا.
 - الورشة بمساحة (200) م² تكون القدرة المستخدمة لا تزيد عن (60) ك. ف. ا على أن يتم توزيع الاحمال علي البسبارات داخل الورشة (يمين وشمال).
 - في حالة زيادة عدد الورش يتم احتساب القدرة الاجمالية لا تزيد عن 80% من قدرة المحوّل.
 - في حالة استخدام الهنجر بالكامل تكون القدرة الاجمالية المتاحة لا تزيد عن 80% من قدرة المحوّل.
- **ملحوظة عامة:** الأحمال المتاحة للورشة (الماكينات وكافة المعدات المستخدمة) ذات قدرات لا تزيد عن (80%) من القدرة المتاحة للورش، وما زاد عن ذلك فهو على نفقة المستثمر.
- (3) تقديم الوصف لنوع وعدد الماكينات تفصيلاً شاملة القدرة الكهربائية لكل ماكينة.
- (4) تقديم رسومات تفصيلية لأماكن الماكينات والمخازن (مسقط افقي لكافة مكونات الورشة).
- (5) عرض أماكن توزيع البرايز العادية وبرايز القوى وأماكن التكييفات علي أن يتم اعتماد الرسومات من الإدارة الهندسية قبل البدء في التنفيذ.

- 6) تقديم رسم تفصيلي للوحة الكهربائية (S.L.D) للاعتماد قبل التوريد والتركييب.
- 7) يتم تقديم الاسم واللوجو المراد تنفيذه علي اللوحة الإعلانية للوحدة شاملة علي تصميم اللافتة الإعلانية وتحديد مقاسها وخامتها وتنفيذها وتركيبها، ولا يجوز له وضع لوحات خارجية بدون موافقه الإدارة الهندسية وفي حالة مخالفته توجب المطالبة بإزالة المخالفة ودفع شرط جزائي.
- 8) يتم الالتزام بإسناد أعمال التشطيبات الداخلية الخاصة (معمارية - كهربية - صحية ... إلخ) طبقا لنوعية الإشغال بالعين محل التعاقد الي مقاول لديه الخبرة الكافية وتحت اشراف ومتابعة الإدارة الهندسية.
- 9) يتم الالتزام بالعمل على نظافة العين بما في ذلك الاسطح الخارجية للنوافذ والأبواب لتكون نظيفة بطريقة صحيحة تناسب مكان العمل وأن يحافظ على نظافتها ويتعين عليه أن يخرن ويحتفظ بكل النفايات ومخلفات النشاط التجاري في الاماكن الصحية المخصصة لذلك وأن يرتب لإزالتها بانتظام من العين المؤجرة.
- 10) يجب أن يتم اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة للحفاظ على العين المؤجرة خالية من القوارض والطفيليات والحشرات والآفات والحيوانات، وذلك بأن يستخدم من وقت الي آخر او بشكل دوري شركات إبادة الآفات التي يوافق عليها المالك.
- 11) الالتزام بالقيام بتركيب عداد كهرباء ومياه وغاز ... إلخ بمعرفته وعلى نفقته على أن يقوم بسداد قيمة الاستهلاك بمعرفته.
- 12) غير مسموح له بأي تغيير بالعين مثل هدم، او بناء، او تقسيم العين، او فتح شبابيك وأبواب بدون إذن كتابي سابق من المالك وإن تم أي شيء من ذلك يكون ملزما بإرجاع العين لحالتها الأصلي.
- 13) عمل كافة التراخيص اللازمة لمزاولة النشاط الخاص به علي نفقته وحده مع تسليم الإدارة الهندسية صورة من هذه الموافقات والتراخيص.
- 14) للتواصل: engineering@dfc.eg

سادساً: الاشتراطات العامة:

- 1) عمل جميع الاشتراطات المطلوبة طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها بالدولة.
- 2) الحصول علي موافقة من هيئة الأمن الصناعي لكون النشاط نجارة، وهي من الانشطة التي قد تشكل خطر جراء استعمال الادوات الحادة.
- 3) يحظر السكن او الإقامة فيها لأي شخص.
- 4) يحظر ممارسة أي عمل غير قانوني او أخلاقي قد يلحق الضرر بالآداب العامة.
- 5) يحظر عقد أي اجتماعات جماهيرية.
- 6) يحظر القيام بأي عمل يؤدي الي إزعاج المستأجرين بالوحدات المجاورة.
- 7) يحظر استعمال الورشة من أجل التغطية على نشاط مخالف للقانون وممارسته من خلالها.
- 8) يحظر مخالفة أي من قوانين السلامة أو شروط الصحة العامة التي من شأنها أن تحافظ علي صحة صاحب الورشة والعاملين بها والمحيطين بالورشة.

9) يُحظر مزاولة أي من الانشطة غير المرخص بها دون الحصول على موافقة الإدارة الهندسية.

تعليمات متعلّقة بالأمن والسلامة:

- يجب أن تكون جميع الآلات والمعدّات المستخدمة في أعمال الورشة كالمناشير وأدوات القطع الأخرى من الأنواع المطابقة للمواصفات المعتمدة.
- يجب وضع ألواح الأخشاب في مكان يمكن الوصول إليه بسهولة في جميع الظروف وعلى شكل مجموعات (رصّات) بحجم مناسب وأن تكون بينها فواصل بعرض لا يقل عن (متر واحد) لسهولة التداول والمرور بين الرصات.
- يجب أن يتم تركيب وتوزيع جميع المحرّكات والأجهزة الميكانيكيّة وأجهزة التهوية والتكييف والآلات...إلخ، بحيث لا يُشكّل تشغيلها أي خطر على السلامة أو الصحة العامة للورش المجاورة أو إدارة المدينة.

الإدارة والتركيبات الكهربائية:

- يمنع استخدام المصابيح المعلّقة أو المتنقلة أو المصابيح التي تعمل بالغاز أو الوقود السائل.
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من النوع الجيد المطابق للمواصفات المعتمدة.
- يجب أن توضع التمديدات الكهربائية داخل مواسير عازلة.
- يجب أن تتم التركيبات الكهربائية بمعرفة جهة فنيّة متخصصة وأن تجرى لها الصيانة الدورية بصفة دائمة.
- يجب وضع لوحة مفاتيح الكهرباء قريباً من الباب الخارجي داخل وخارج الورشة.
- يجب أن يُجهز الموقع بقاطع عام للكهرباء بالإضافة إلى قاطع فرعيّ لكل آلة كهربائية.
- يجب أن يتم تأريض الغلاف المعدني لجميع المعدّات الكهربائية والميكانيكية وفقاً للشروط والمواصفات الفنيّة المعتمدة.

التعليمات المتعلّقة بحماية العاملين:

- يجب على العامل ارتداء الأقنعة الملائمة ضد الغبار الناتج من النشارة وأن يتم استخدام النظارات الواقية لهذا الغرض .
- يُحذر على العامل ارتداء الملابس الفضفاضة (الواسعة).
- يجب على العامل وضع الحواجز الواقية.
- يجب أن تكون الأغشية فوق الآلات ثابتة.
- يجب استخدام الفرش لإزالة الغبار والنفائيات العالقة بأجهزة القطع.

الوقاية:

- يجب توفير التهوية الكافية (طبيعية- ميكانيكية) .
- يجب تركيب مراوح لشفط الغبار من الورشة ومنع تجمعه بالداخل.
- توضع مواد الطلاء والسوائل القابلة للاشتعال اللازمة لتحضير هذه المواد داخل حاوية معدنية (صندوق) مزود بمنافذ تهوية جانبية.

- ورشة النجارة التي تستخدم الغراء الحار يجب أن يُخصَّصَ فيها مكان آمن لتسخين وتحضير الغراء بعيداً عن أي مواد قابلة للاشتعال على أن يتم إطفاء النيران فوراً بعد الانتهاء من العمل، كما يراعى تفتيش المكان قبل إغلاق المحل للتأكد من إطفاء النيران وعدم وجود أي احتمال لعودة الاشتعال.
- يمنع منعاً باتاً التدخين داخل الورشة ويُنشَر إلى ذلك بواسطة لوحات تُعلَّق في أماكن بارزة وعند المدخل باللغتين العربية والإنجليزية.
- يجب تأمين مواد الإسعافات الأولية بالورشة.

وسائل الإطفاء:

- **طفايات الحريق اليدوية:** تُزوَّد الورشة ومخزن الأخشاب (إن وجد) بالعدد اللازم من طفايات الحريق مجموعة منها بدرجة كيميائية جافة وتوزَّع بالموقع بمعدل طفاية من كل نوع لكل (100) متر مربع بوزن (٦ كجم) للطفاية على أن يوضَّع لحماية التركيبات والتجهيزات الكهربائية طفايات بدرجة جافة أو طفايات ثاني أكسيد الكربون بمعدل طفاية لكل جهاز.
- **صناديق الحريق المتحركة:** من المطاط "هوزريل" وبقطر (من 1 إلى 1.5) بوصة بطول (30) سم، يتصل طرفه بمصدر المياه والطرف الآخر في نهايته بشبوري، ويمكن للعاملين بالورشة استخدامه بسهولة. وتُخصَّص بكرة بخراطوم لكل (200 متر مربع) من الموقع.
- **شبكة مياه الإطفاء:** يتم توصيل بكرات الخراطيم بشبكة مواسير متصلة بشبكة مياه الحريق الرئيسية بالمدينة أو بخزان مياه مزوَّد بمضخة حريق لتوفير مياه الإطفاء بالكميات اللازمة بحيث تعطي كمية من المياه لا تقل عن (١٥٠ جالون في الدقيقة) ويركب على هذه الشبكة أيضاً "حنفية حريق ذات مخرجين" ومن الطراز المستخدم بإدارة الحماية المدنية ويحدّد مكان خارج الورشة بالقرب من الباب الرئيسي وفي مكان يسهل وصول سيارات الإطفاء إليه وتزوَّد الشبكة بعدد الضغوط اللازمة.
- **ويراعى تنفيذ التعليمات الآتية:**
 - يتم دهان تمديدات الحريق بلون مميز عن باقي التمديدات الأخرى وغالباً ما تكون بلون أحمر.
 - يتم اختبار الشبكة مرّة في (الشهر) للتأكد من حسن أدائها، كما تجرى الصيانة لطفايات الحريق كل (شهر) أيضاً، والفحص والاختبار كل عام على أن يتم استبدال الطفايات الفارغة أو المعطلة فوراً بأخرى صالحة.

سابعاً: الاشتراطات الأمنية لمدينة دمياط للأثاث:


- 1) التزام عمال المنشأة بإيراز هويّاتهم على بوابات المدينة.
- 2) التأكد من صحة بيانات ضيوف صاحب المنشأة بإيراز الهوية على البوابات.
- 3) الحفاظ على منشآت المدينة والحرص على عدم المساس بممتلكات المدينة وعدم استغلال أصحاب الورش لأي ورشة مملوكة للمدينة إلا بإذن من الإدارة.
- 4) الحرص على التزام أصحاب الورش ببنود التعاقد مع إدارة المدينة.
- 5) التأكد من وجود تصريح مكتوب بأيّ تعديلات أو إضافات داخل المنشأة في الإدارة الهندسيّة.
- 6) التزام صاحب المنشأة بعدم إلقاء مخلفات خارج الورشة وتجميع ناتج التصنيع من (نشارة، ... الخ) بمكان مخصص وعدم إلقاءها خارج الورشة.
- 7) التزام صاحب المنشأة بعمل تصاريح لخروج الأثاث من بوابات المدينة.
- 8) ممنوع منعاً باتاً التصوير داخل المدينة أو عقد لقاءات صحفية أو تليفزيونية إلا بإبلاغ مسبق، ووجود تصديق من إدارة المدينة.


ثامناً: الخطوات اللازمة للتعاقد على وحدة بمدينة دمياط للأثاث:

قيام العميل بتقديم طلب لإدارة المدينة طبقاً للآتي:

- إدارة التسويق والمبيعات: الوحدات المطلوبة بالمساحات.
- الإدارة القانونيّة: نظام ومدّة التعاقد.
- الإدارة الهندسيّة: الأحمال المطلوبة وعدّاد الكهرباء.
- الإدارة الماليّة: أسلُوب الدفع والسداد.
- إدارة نُظُم المعلومات: طلب توفير خدمة الانترنت داخل الورش والوحدات الإداريّة.

بمدينة دمياط للأثاث — وملاك الورش — دليل مستأجرين

 www.dfc.eg

 /Damietta Furniture City

 /Damietta FC

For inquiries call:
01030557030 / 057235552

