

**شركة أبتاون السادس من أكتوبر للتنمية العمرانية**

**" ش.ذ.م.م "**

**عقد بيع ابتدائي**

**"وحدة سكنية"**

**بمشروع "اَبتاون ريزيدنس"**

| **اسم المشترى السيد/ة** | **<<اسم المشترى>>** |
| --- | --- |
| **نوع الوحدة** | **شقة سكنية (<<نوع الوحدة>>)** |
| **بيانات الوحدة** | **<<كود الوحدة>> /<<نوع الوحدة>>** |
| **بيانات المبنى** | **رقم/ <<مبنى رقم>> - بلوك/ <<قطاع>> - مجاورة/ <<مجاورة>>** |

**عقد بيع ابتدائي**

**"وحدة سكنية" بمبنى "اَبتاون ريزيدنس"**

انه في يوم <<يوم تاريخ العقد>> الموافق ‏<<تاريخ العقد>>

حرر هذا العقد بين كلاً من :-

أولاً :- شركة أبتاون السادس من أكتوبر للتنمية العمرانية – شركة ذات مسئولية محدودة - خاضعة لأحكام القانون 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية - سجل تجاري رقم 217968 استثمار القاهرة والكائن مقرها مكتب رقم 104 / 2 مبنى إداري رقم 2 الجزيرة بلازا – محور 26 يوليو الشيخ زايد – الجيزة

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / مجدى محمد صلاح اليمانى الششتاوى، بصفته مدير الشركة

(الطرف الاول - ويُشار إليه فيما بعد “بالطرف الأول و/أو البائع")

ثانياً :- السيد/ة / <<اسم المشترى>> - الجنسية / <<الجنسية>>

بطاقة رقم قومي/ رقم جواز السفر : <<رقم قومي/ رقم جواز>>

المقيم /ة / <<العنوان>>

رقم الهاتف / <<رقم الهاتف>> البريد الالكتروني /<<البريد الالكتروني>>

(الطرف الثانى - ويُشار إليه فيما بعد “بالطرف الثاني و/أو المشتري")



التمهيد

الطرف الأول هي شركة مصرية ذات مسئولية محدودة تأسست وفقا لأحكام قانون الشركات رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية، وتعمل في مجال الاستثمار العقاري الذي يشمل التطوير وإنشاء وإدارة المبنيات السكنية والتجارية والإدارية.

ولما كانت الشركة تمتلك عدد من قطع الأراضي السكنية محددة الحدود والارقام بالتخصيص الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك بحي أبتاون – مدينة أكتوبر الجديدة، فقد قامت الشركة بإعداد التصميمات الخاصة بمبناها الجديد المعروف باسم "أبتاون ريزيدنس" على القطع سالفة الذكر بغرض إنشاء مباني سكنية لتوفير سكن عائلي يتسم بالخصوصية ويلبى احتياجات كل أسرة، ويتميز التصميم بطابع حضاري ونسق معماري ذو طبيعة خاصة.

وبناء عليه فقد تقدم الطرف الثاني الى الطرف الأول وأبدى رغبته في شراء وحدة سكنية بمبنى الشركة "أبتاون ريزيدنس" وذلك وفقاً للشروط الواردة فى هذا العقد.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وخلو إرادتهما من وجود مانع قانوني يحول دون ذلك فقد اتفقا على ما يلي:



يعتبر التمهيد السابق وإخطار التخصيص الصادر من جهاز مدينة 6 أكتوبر وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومحضر استلام القطعة، وأحكام القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية، والتي إطلع الطرف الثاني عليها جميعاً وأحيط بما جاء فيها من بنود وأحكام وقبل الالتزام بها – وكذا الملاحق المرفقة بهذا العقد والموقعة من الطرفين - جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة له ومفسرة لأحكامه.

البند الثاني: محل العقد

باع واسقط وتنازل الطرف الأول إلي الطرف الثاني القابل لذلك بكافة الضمانات الفعلية والقانونية بيعاً موقوفاً على سداد كامل الثمن وملحقاته ما هو الوحدة السكنية كود (<<كود الوحدة>>) رقم (<<وحدة رقم>>) بالدور (<<الدور>>) بالمبنى المقام على القطعة رقم/ <<مبنى رقم>> - بلوك/ <<قطاع>>- مجاورة/ <<مجاورة>> والبالغ إجمالي مساحتها (170م2 - مائة وسبعون متر مربع) تحت العجز والزيادة، بمبني "أبتاون ريزيدنس" الكائن بحي ابتاون - مدينة أكتوبر الجديدة - محافظة الجيزة، طبقاً لترخيص المباني الصادر، على أن يكون بناء الوحدة موضوع هذا العقد - طبقاً للمسقط الأفقي المحدد بملحق رقم ( 3 )، ولنموذج البناء المحدد بالملحق رقم ( 4 ) ولمواصفات التسليم المحددة بالملحق رقم ( 5) والمرفقة جميعاً بهذا العقد - ويشار إليها فيما بعد بـ " الوحدة ".

كما أتفق الطرفان على أن البيع موضوع هذا العقد يشمل ما يلي: -

اولاً: حصة الوحدة في الأجزاء المشتركة (السلالم والأفنية والمطلات والمصعد الكهربائي) تعادل نسبة مسطح الوحدة إلى كامل مساحة باقي وحدات المبني شيوعاً مع باقي ملاك وحدات المبني، ولا تدخل ضمن الأجزاء المشتركة الحديقة وسطح المبنى والبدروم، فهي ملكاً خالصاً للطرف الأول وحده ويجوز له التصرف فيها كيفما يشاء، مع احتفاظ الطرف الأول بحقه في ملكية أي مساحات أو أجزاء تضاف للمبنى بالضم او العلاوة او أي طريقة اخري ملكية خالصه يتصرف فيها كما يشاء دون حق الطرف الثاني في الإعتراض.

ثانياً: حصة شائعة في الأرض المقام عليها المبني وهي تعادل نسبة مسطح الوحدة المبيعة إلى كامل مساحة باقي وحدات المبني شيوعاً مع باقي ملاك وحدات المبني.

ثالثاً : حق الانتفاع بمساحة (موقف سيارة بالبدروم ) والبالغ مساحتها (15م2 - خمسة عشر متر مربع) وكذلك (غرفة مخزن بالبدروم) والبالغ مساحتها (7 م2 سبعة متر مربع) تحت العجز والزيادة، مع إعتبار حق الانتفاع المذكور في هذه الفقرة جزءاً لا يتجزأ من الوحدة المبيعة ومرتبط بملكيتها ولا يجوز التصرف فيه على استقلال، ويسري على حق الانتفاع المذكور في هذه الفقرة كافة التزامات الطرف الثاني المنصوص عليها بهذا العقد وخاصة الالتزامات المتعلقة بسداد الأقساط وجزاء الإخلال في سدادها، كما تسري في حق الخلف العام والخاص للطرف الثاني.

رابعاً: تختص الوحدة الكائنة بالدور (الأرضي)، بحق الانتفاع بمساحة (الحديقة الملحقة بالوحدة ) والبالغ مساحتها (100م2 - مائة متر مربع) تحت العجز والزيادة، ويلتزم الطرف الثانى بالانتفاع بالمساحة الموضحة بهذه الفقرة طبقا للرسم الكروكي المرفق وطبقا للتراخيص الصادرة من الجهة الإدارية المختصة وطبقا للاشتراطات والضوابط المعمول بها، مع إعتبار حق الانتفاع المذكور في هذه الفقرة جزءاً لا يتجزأ من الوحدة المبيعة مرتبط بملكيتها ولا يجوز التصرف فيه على استقلال، ويسري على حق الانتفاع المذكور في هذه الفقرة كافة التزامات الطرف الثاني المنصوص عليها بهذا العقد، كما تسري في حق الخلف العام و الخاص للطرف الثاني.



البند الثالث: الثـمن

تم هذا البيع وقٌبل من الطرفين نظير ثمن إجمالي قدره <<ثمن بالأرقام>> جنيه مصري (فقط <<ثمن الوحدة والجراج وغرفة التخزين>>) قيمة الدفعة المقدمة مبلغ وقدره <<الدفعة التعاقد بالأرقام>> جنيه مصري ( <<الدفعة التعاقد كتابتا>>) <<بيان الباقي من دفعة التعاقد>> . ، أما باقي الثمن فقد التزم الطرف الثاني بسداده للطرف الأول على أقساط (تسدد بموجب شيكات بنكية مسطرة تسلم للطرف الأول عند التعاقد او تحويل بنكي لحساب الطرف الأول) وتستحق الدفع بمجرد حلول الأجل الواردة قرين كل منها على النحو الموضح تفصيلاً بالملحق رقم (2) المرفق بهذا العقد، ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني الا بتمام صرف الشيك أو وصول التحويل الى حساب الطرف الأول.

ويحظر على الطرف الثاني حبس أي قسط أو الاحتجاج بعدم السداد ضد الطرف الأول لأي سبب كان، وإلا عُد الطرف الثاني مخلاً إخلالاً جوهرياً بالتزاماته التعاقدية تجيز للطرف الأول إعمال أحكام الفسخ التلقائي لتحقق الشرط الفاسخ الصريح.

البند الرابع: مصاريف الصيانة 

ضمانا للحفاظ على المظهر العام والشكل الجمالي للمبنى الكائن به الوحدة وصيانته واستمرار أداء كافة الخدمات فيه على أكمل وجه، يلتزم الطرف الثاني بأن يُسدد للطرف الأول نظير مصاريف الصيانة مبلغ وقدره <<مصاريف الصيانة بالأرقام>> جنيه مصري (فقط <<مصاريف الصيانة كتابتا>> لا غير)، على أن يتم سداد إجمالي دفعة الصيانة مع دفعة الاستلام بموجب شيك يتم إيداعه عند التعاقد يستحق طبقاً للمبالغ والمواعيد المتفق عليها في الملحق رقم ( 2) من هذا العقد، ويتعهد الطرف الأول بتخصيص عائدها لصيانة المبني.

من المتفق عليه بين الطرفين إن إدارة أعمال صيانة المبنى الكائن به الوحدة موضوع التعاقد حال إتمام كافة مراحله وتنفيذه وتسليمه بالكامل سيعهد بها من الطرف الأول لإحدى الشركات المتخصصة في هذا المجال - والتى يعينها الطرف الأول - بما يحقق الانتفاع الأمثل لملاكه وشاغليه و يضمن المحافظة على مستواه الفاخر و نسقه العمراني المتميز لتتولى تنفيذ كافة الأعمال و الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين بالقانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.

إلى أن يتم ذلك فقد فوض الطرف الثاني الطرف الأول تفويضا لا رجعة فيه، في القيام بكافة الأعمال الواجبة للصيانة الكاملة للمبنى وذلك من ريع أرصدة دفعة الصيانة التي سيتم تحصيلها من المشترين للإنفاق على المبنى لحين تسليم المبنى لشركة إدارة يعينها الطرف الأول.



البند الخامس: الإخلال بسداد الأقساط

يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسداد جميع أقساط ثمن الوحدة، بما في ذلك قيمة مصاريف الصيانة المنصوص عليها بالبند الرابع من هذا العقد، في تواريخ الاستحقاق المحددة تفصيلاً بكشف سداد الأقساط المبين بالملحق رقم (2) المرفق بهذا العقد، وتبعاً لذلك يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على وجود رصيد قائم وقابل للسحب بالبنك المسحوب عليه الشيكات المحررة بالأقساط في تاريخ استحقاق كل قسط منها، وذلك التزاماً من المشتري بسداد كافة أقساط ثمن الوحدة وملحقاته في المواعيد المتفق عليها والمحددة بكشف سداد الأقساط، ويحظر على المشتري حبس أى قسط أو الاحتجاج بعدم السداد ضد الطرف الأول لأي سبب كان، ويُعتبر التزام المشتري بسداد جميع الأقساط في مواعيد استحقاقها التزاماً جوهرياً.

في حالة تأخر المشتري أو تخلفه أو امتناعه عن سداد قيمة أي قسط من أقساط الثمن أو مصاريف الصيانة في تواريخ الاستحقاق المحددة بكشف سداد الأقساط الموضح بالملحق رقم (2) المرفق بهذا العقد لأي سبب كان، كرفض أو ارتداد أو عدم صرف أي من الشيكات البنكية في تاريخ استحقاق أي منها لأي سبب كان ذلك التأخير، يصبح الطرف الثاني ملتزماً بسداد غرامة تأخير بواقع نسبة قدرها (5%) (خمسة بالمائة) شهرياً، وذلك عن القسط محل التأخير ابتداء من اليوم التالي لتاريخ استحقاق القسط وحتى تاريخ السداد، ويتعهد الطرف الثاني بسداد القسط المستحق وغرامة التأخير المحتسبة عليه معاً وفي ذات الوقت، ولا يعتبر قبول الطرف الأول لقيمة القسط دون غرامة التأخير تنازلا عنها، ويلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة غرامة التأخير للطرف الأول دون اعتراض، ويسري على التخلف عن سداد غرامة التأخير ذات الأحكام المقررة للإخلال بسداد أقساط ثمن الوحدة ومصاريف الصيانة والواردة بهذا البند.

وفي حالة استمرار تأخر أو تخلف المشتري أو امتناعه عن سداد قيمة أي قسط من الأقساط أو مصاريف الصيانة، في تاريخ الاستحقاق المحدد بكشف سداد الأقساط المرفق بالملحق رقم (2) مضافاً إليه غرامة التأخير، لأي سبب كان، لمدة تزيد عن (60) يوم ستون يوماً من تاريخ الإستحقاق، يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قانوني آخر أو صدور حكم قضائي بالفسخ ويعتبر البيع موضوع هذا العقد كأن لم يكن ويحق للبائع بمجرد انتهاء المدة المذكورة التصرف في الوحدة وملحقاتها للغير بكافة أنواع التصرفات المقررة قانوناً للمالك في ملكه، وعلى النحو الذي يراه . محققاً لمصلحته، ودون أحقية الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك التصرف في الحال أو المستقبل.

وبعد وقوع الفسخ على النحو المذكور أعلاه يتم رد ما قام المشتري بسداده ، بعد خصم غرامة التأخير المقررة أعلاه عن الأقساط محل التأخير حتى تاريخ الفسخ، و خصم مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) (عشرة بالمائة) من إجمالي ثمن الوحدة المذكور بالعقد كتعويض اتفاقي متفق عليه من الآن بين الطرفين بسبب إخلال الطرف الثاني بشروط العقد وهذا التعويض تم تقديره بمعرفة وتراضي الطرفين غير خاضع لرقابة القضاء ولا يحق لأي منهما المنازعة في قيمته أو سبب استحقاقه بأي حال من الأحوال، كما اتفق الطرفين على أن يتم رد المبالغ المتبقية المسددة من الطرف الثاني ، بعد استقطاع التعويض الاتفاقي وأي غرامات تأخير ، بعد انقضاء (60) يوم (ستون يوماً) من تاريخ اعتبار هذا العقد مفسوخا وذلك على دفعات تماثل في عددها وقيمتها ومدتها طريقة السداد تلك التي قام الطرف الثاني بسدادها، وذلك في حال إذا ما تحقق الفسخ على النحو الموضح أعلاه قبل استلام الطرف الثاني للوحدة.

وإذا وقع الفسخ بعد استلام الطرف الثاني للوحدة فيلتزم بتسليمها خالية من الأشخاص والشواغل للطرف الأول خلال (15) يوم (خمسة عشر يوماً) من تاريخ إخطاره بفسخ العقد، وفي حالة عدم إخلاء المشتري للوحدة وتسليمها خلال المدة المذكورة يعتبر غاصباً لها ،ويحوزها بلا سند من القانون، ويكون للطرف الأول الحق في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة واللجوء للقضاء لطلب إخلاء الوحدة، وبعد إخلاء المشتري للوحدة يتم رد ما تم سداده من الثمن للمشتري، مخصوماً منه النسبة المنصوص عليها بالفقرة السابقة وقدرها (10% عشرة بالمائة) من إجمالي ثمن الوحدة على النحو الموضح أعلاه وغرامة التأخير المقررة أعلاه، بالإضافة إلى خصم نسبة قدرها (2% اثنان في المائة) شهرياً من إجمالي الثمن كمقابل انتفاع المشتري بالوحدة عن الفترة اعتباراً من تاريخ استلام المشتري للوحدة وحتى تاريخ إخلائه لها وتسليمها للبائع، كمقابل انتفاع اتفاقي ونهائي وغير خاضع لرقابة القضاء، مع خصم قيمة آية تلفيات أو أضرار بالوحدة بسبب استخدام المشتري لها، كما أتفق الطرفين على أن يتم رد المبالغ المتبقية المسددة من الطرف الثاني ، بعد استقطاع النسب المذكورة ، بعد انقضاء (60) يوم (ستون يوماً) من تاريخ إخلاء المشتري للوحدة، وذلك على دفعات تماثل في عددها وقيمتها ومدتها طريقة السداد تلك التي قام الطرف الثاني بسدادها، من المتفق عليه أنه لا يعتبر عدم تمسك الطرف الأول بالفسخ في حال تأخر الطرف الثاني أو تخلفه عن سداد أحد الأقساط أو غرامات التأخير المحتسبة عليه، أو مصاريف الصيانة أو أي التزام مالي آخر مشار إليه في هذا العقد، تنازلاً منه عن التمسك بالفسخ التلقائي بالنسبة إلى غيره من الأقساط أو الإلتزامات المالية المنصوص عليها بهذا العقد.



البند السادس: العدول عن إتمام البيع

من المتفق عليه أنه في حالة رغبة الطرف الثاني في العدول عن البيع يتم إخطار البائع كتابة بتلك الرغبة والتوقيع على استمارة العدول عن البيع المعدة لذلك من جانب الطرف الأول، ويكون للطرف الأول مطلق التقدير في القبول أو الرفض، وفي حال موافقة الطرف الأول كتابة على رغبة المشتري في العدول عن البيع، يتم رد المبالغ المسددة من الطرف الثاني بذات الطريقة التي تم السداد بها مخصوماً منها نسبة قدرها (10%) من إجمالي ثمن الوحدة المحدد بهذا العقد، كتعويض اتفاقي ونهائي مقابل العدول عن البيع وغير خاضع لرقابة القضاء ، وبعد خصم غرامات التأخير إن وجدت على أن يقوم الطرف الأول برد للمشتري باقي ما تم سداده بعد الخصم على أقساط آجلة وخلال مدد مماثلة لذات طريقة سداد الطرف الثاني للثمن، ويتم رد أول قسط للمشتري بعد مضي (60) يوماً من تاريخ اتفاق الطرفين كتابة على العدول عن البيع.

البند السابع: المعاينة و الإنتفاع

يقر الطرف الثاني بأنه قبل شراء الوحدة محل هذا العقد بعد أن قام بمعاينة الأرض المزمع إقامة المبنى عليها والكائن بها الوحدة المبيعة، المعاينة التامة النافية لكل جهالة، كما يقر بأنه إطلع على تراخيص البناء، وعلى المسقط الأفقى للوحدة المحدد بملحق رقم ( 3) ونموذج البناء المحدد بالملحق رقم ( 4) وبعلمه بمواصفات التسليم الموضحة تفصيلاً بالملحق رقم (5) المرفقة جميعاً بهذا العقد.

كما يقر الطرف الثاني من الآن و بصفة نهائية أن يقتصر انتفاعه بالوحدة المبيعة على الغرض الذي خصصت من أجله و هو استغلالها للسكنى فقط طبقا للترخيص بحيث لا يجوز له أو خلفه العام أو الخاص إستعمال الوحدة المبيعة في أي غرض و أي استخدام آخر يكون مخالفاً للغرض الذي أقيمت من أجله.

كما يلتزم الطرف الثانى بعدم الإضرار أو المساس بحقوق وراحة الملاك الآخرين و ذلك حتى يحتفظ "المبني" بطابعه السكنى الخاص المتميز الذى أنشئ بغرض تحقيقه، و في حالة إستعمال الطرف الثاني للوحدة المبيعة في غير الغرض المخصصة له، فإنه يحق للطرف الأول أو أي من الملاك "بالمبني" مطالبة الطرف الثاني بالتعويضات الجابرة للأضرار المادية والأدبية المترتبة على تغيير الغرض باعتباره إخلالا جسيماً بالتزامات الطرف الثاني الناشئة عن هذا العقد.



البند الثامن: سلامة تنفيذ الأعمال والتسليم

يتعهد الطرف الأول أن يكون تنفيذ الوحدة محل هذا العقد وفقاً لترخيص البناء والأصول الفنية والهندسية ووفقاً لمواصفات التسليم المحددة بالملحق رقم ( 5) ويضمن الطرف الأول سلامة المباني المقامة طبقاً للقوانين المنظمة.

مع عدم الإخلال بما جاء بالبند الخامس من هذا العقد يلتزم الطرف الأول بتسليم الوحدة المباعة موضوع هذا العقد للطرف الثاني خلال موعد أقصاه <<مدة التسليم>> من تاريخ تحرير هذا العقد، ولا يجوز للطرف الثاني إلزام الطرف الأول بموعد التسليم المذكور إلا إذا كان الطرف الثاني ملتزماً بما يلي :

• انتظامه في سداد الأقساط المشار إليها بالبنود ( الثالث والرابع ) و الموضحة تفصيلاً بالملحق رقم (2 ) المرفق بهذا العقد في موعد استحقاقها دون تأخير.

• استكمال سداد نسبة 65 % (خمسة وستون بالمائة ) من إجمالي ثمن الوحدة وملحقاته المحدد بالبند (الثالث) بهذا العقد كحد أدنى وكذا استكمال سداد كامل مصاريف الصيانة المحددة بالبند (الرابع).

• تحرير شيكات بنكية مسحوبة على أحد البنوك بقيمة باقي الأقساط واي الغرامات ان وجدت بنفس المواعيد بالجدول الوارد بالملحق رقم (2) لهذا العقد كشرط للتسليم و استمرار التعاقد.

يتم تسليم الوحدة موضوع هذا العقد بموجب محضر إستلام يوقع علية الطرف الثانى او من يمثله قانوناً ذلك في الميعاد الذي سيتم إخطاره به من قبل الطرف الأول بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول أو بموجب خطاب مقابل توقيع الطرف الثاني بالاستلام، وقد اتفق الطرفان بأنه لا يحق للطرف الثاني الإحتجاج ضد الطرف الأول بعدم علمه بإخطار التسليم المشار إليه عاليه لأي سبب كان سواء كان عدم علمه راجعاً إلي تركه العنوان الموضح بصدر هذا العقد أو عدم الإستدلال عليه بالعنوان المذكور أو رفضه إستلام الأخطار...الخ ، وفي حالة عدم حضور الطرف الثاني في الميعاد المحدد لاستلام الوحدة للطرف الأول في هذه الحالة اعتبار الطرف الثاني مستلماً حكمياً لها كاملة و سليمة ومطابقة للمواصفات المتفق عليها واعتبرت الوحدة محل هذا العقد في حيازته بما يعتبر إفادة من الطرف الأول بالتزامه بالتسليم مع ما يترتب على ذلك من آثار.

وفي حالة تأخر الطرف الأول في التسليم في الميعاد المشار إليه يحق للطرف الثاني مطالبة الطرف الأول بغرامة تأخير قدرها 0.5% (نصف فى المائة) شهرياً من اجمالى المبالغ التي قام بسدادها للطرف الأول وذلك إعتباراً من أول يوم تالي لانقضاء فترة سماح قدرها (ستة أشهر) وحتى تمام التسليم الفعلي أو الحكمي بشرط ان يكون الطرف الثاني منتظماً في سداد كافة الإلتزامات المالية المستحقة عليه طبقاً لهذا العقد، علي أن يسقط حق الطرف الثاني في المطالبة بغرامة التأخير حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

أولا: حالة إذا كان السبب في التأخير في التسليم بسبب قوة قاهرة أو لأسباب سيادية لا دخل للطرف الأول فيها.

ثانياً : حالة تأخر الطرف الثاني في سداد أي قسط من أقساط باقي الثمن وملحقاته طبقاً لتواريخ استحقاقها على النحو الوارد بالملحق رقم (2) المرفق بهذا العقد، و يقر الطرف الثاني بقبوله وعلمه التام بأن غرامة التأخير المستحقة له سوف يتم خصمها من أخر قسط من أقساط باقي الثمن وملحقاته.

متى تم تسليم الوحدة للطرف الثاني فلا يحق له أن يمنع أو يعوق قيام الطرف الأول بكافة الإنشاءات والتشطيبات الباقية للمبنى ولا يجوز له أن يعتبر قيام الطرف الأول بذلك معوقاً أو مانعاً من انتفاعه بالوحدة كما يعتبر الطرف الثاني من تاريخ استلامه للوحدة بموجب هذا العقد (إستلاماً فعلياً أو حكمياً) مسئولأ عنها مسئولية كاملة دون أدنى مسئولية على الطرف الأول و يلتزم بسداد كافة الرسوم و الضرائب أو غيرها من الأعباء الأخرى التي تفرضها الجهات الحكومية أو الغير حكومية على الوحدة وملحقاتها بسبب حيازة أو ملكية الطرف الثاني لها، ولا يجوز للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بما يقوم بسداده في هذا الشأن.

ومن المتفق عليه أن حيازة الطرف الثاني للوحدة بعد استلامه لها هي حيازة عارضة لا ترتب له أية حقوق ملكية على الوحدة، حيث أن ملكية الطرف الثاني للوحدة لا تنتقل له إلا بسداد كامل الثمن وملحقاته على النحو الموضح بكشف سداد الأقساط المرفق بهذا العقد، وتعتبر يد الطرف الثاني على الوحدة حال تحقق أي من شروط فسخ عقد بيع الوحدة على النحو الموضح بهذا العقد، يد غاصب ويحوز لها بلا سند من القانون، ويكون للطرف الأول الحق في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لإخلاء الوحدة واللجوء للقضاء المستعجل وطلب إخراج المشتري أو شاغل الوحدة.



البند التاسع: الالتزام بتركيب العدادات "الكهرباء - المياه"

يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة رسوم ومصاريف تركيب عدادات "الكهرباء - والمياه" للوحدة المذكورة، على أن يقوم الطرف الأول باتخاذ الإجراءات اللازمة لتركيب العدادات (طبقاً للإجراءات المحددة من الجهة الإدارية المختصة) على أن يتعهد الطرف الثاني بعدم إستخدام أي مصدر من مصادر "الكهرباء – المياه" المخصصة للأجزاء المشتركة او اى استخدام مخالف للقانون وفي حال مخالفة ذلك يتحمل وحده المسئولية القانونية المترتبة على ذلك

البند العاشر: الملكية

آلت ملكية الأرض المقام عليها المبني للطرف الأول بطريق التخصيص من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب إخطار التخصيص الصادر بتاريخ 10/10/2018 من جهاز مدينة 6 أكتوبر الجديدة <<بيان التوكيل>> ، أما المباني وكافة مرافق المبنى يتم تشييدها وإقامتها بمعرفة الطرف الأول و من ماله الخاص.



البند الحادى عشر: إنتقال الملكية والتنازل عن الوحدة

من المتفق عليه أن ملكية الوحدة المبيعة محل هذا العقد لا تنتقل إلى الطرف الثاني إلا بعد قيامه بسداد كافة الأقساط المتفق عليها بالبند (الثالث و الرابع ) من هذا العقد للطرف الأول في المواعيد المتفق عليها والموضحة تفصيلاً بالملحق رقم (2 ) المرفق بهذا العقد و كذا أية مبالغ مستحقة على الطرف الثاني بموجب هذا العقد، و يحتفظ الطرف الأول بملكية الوحدة المبيعة و يكون له حق إمتياز عليها حتى تمام سداد كامل الثمن وملحقاته ويحظر على الطرف الثاني ترتيب أية امتيازات أو حقوق عينيه أصلية كانت أو تبعية على الوحدة المباعة موضوع هذا العقد أو التنازل عنها أو التصرف فيها بأي نوع من التصرفات القانونية لأي طرف من الغير إلا بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف الصيانة و كذا كافة التزاماته المالية الناشئة عن هذا العقد، و يقع باطلاً أي تصرف يخالف ذلك.

إلا أنه إستثناء مما هو منصوص عليه في الفقرة أعلاه يجوز للطرف الثاني التنازل عن الوحدة المبيعة له بموجب هذا العقد قبل سداد كامل الثمن شريطة:

اولاً: موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة على ذلك وإتمام التنازل بمعرفة الطرف الأول.

ثانياً: إلتزام المتنازل إليه بكافة شروط و أحكام هذا العقد.

ثالثاً: سداد نسبة 5% (خمسة بالمائة) من إجمالي ثمن الوحدة المحدد في هذا العقد للطرف الأول نقداً أو بموجب شيك مقبول الدفع مقابل المصاريف و الأعباء الإدارية لتحرير عقود التنازل و البيع إلى المتنازل إليه وكما تسرى نسبة التنازل المذكورة في حالة رغبة الطرف الثاني التنازل أو التصرف بعد سداده كامل ثمن الوحدة و ملحقاتها و يعفى من رسوم التنازل في حالة تنازل الأقارب من الدرجة الأولى حتى تاريخ تسجيل ملكيتها بالشهر العقاري.



البند الثانى عشر: الحقوق العينية والتسجيل

يقر الطرف الأول بخلو الوحدة المبيعة بموجب هذا العقد من كافة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية الظاهرة أو الخفية و يضمن ذلك للطرف الثاني.

يلتزم الطرف الأول بتحرير عقد بيع نهائى للوحدة بشرط أن يكون الطرف الثاني مسدداً لكامل ثمن الوحدة المبيعة وملحقاته وتسليم الطرف الثاني كافة الأوراق و المستندات و الرسومات اللازمة لإتمام تسجيل وشهر عقد البيع النهائي و ذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطار الطرف الثاني له بذلك، كما يلتزم الطرف الأول أو من يمثله قانوناً بالتوقيع على عقد البيع النهائي بالشهر العقاري فور دعوته لذلك من الطرف الثاني بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، بشرط أن يكون الطرف الثاني مسدداً لكامل ثمن الوحدة المبيعة وملحقاته، و كذا كافة المستحقات المالية الناشئة عن هذا العقد و تمام تسجيل الطرف الأول لأرض المبني طبقاً لشروط ولوائح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

يلتزم الطرف الثاني باتخاذ إجراءات التسجيل و شهر العقد بالشهر العقاري المختص بمعرفته وعلى نفقته وفقاً للقوانين و اللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية .

البند الثالث عشر: الإشتراطات الخاصة

نظراً لأن " المبنى " الواقع به الوحدة محل هذا العقد له طابعه الخاص و المتميز و تنظيمه الفريد باعتباره مجتمع سكني متكامل المرافق والخدمات ولتحقيق مصلحة الطرف الأول والطرف الثاني و مصلحة جميع مالكي و قاطني وحدات " المبني " فقد قبل الطرف الثاني بشراء الوحدة موضوع هذا العقد بالشروط والالتزامات الواردة بهذا العقد و التي تسري على الطرف الثاني وعلى خلفه العام أو الخاص.

يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء اي تعديلات أو تغييرات على مباني الوحدة سواءً بالإضافة أو التعديل أو تغيير شكلها العام أو ألوانها الخارجية أو مواد التشطيب أو تعديل طرازها الذي صممت وفقاً له و بعدم تغيير أماكن الحمامات و المطابخ كما يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء أية تعديلات ببلكونات الوحدة محل هذا العقد أو فتح أية نوافذ أو مطلات أو فتحات بالحوائط الخارجية للوحدة المذكورة ، مع التزامه بقبول تعليمات ولوائح الطرف الأول أو من يحال إليه بخصوص هذا الشأن.

يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على الخدمات و المرافق العامة المخصصة لخدمة "المبنى" و عدم إحداث أية أضرار بها مع التزامه باحترام حقوق الجوار و بعدم إجراء أية تعديلات بالوحدة يترتب عليها حجب الرؤية الخاصة بالوحدات المجاورة.

يلتزم الطرف الثاني بتركيب أجهزة التكييف في الأماكن المخصصة لذلك و المحددة من قبل الطرف الأول.

يلتزم الطرف الثاني - في حالة إذا كانت الوحدة المبيعة له مقرر لها حق انتفاع بموجب هذا العقد - بعدم إستخدام السطح الخاص بالوحدة في غير الغرض المخصص له كما يلتزم بعدم إضافة أي إنشاءات أو إدخال أية تعديلات عليه أياً كان نوعها و بعدم إستخدام السطح لتخزين المهمات أو تربية الطيور أو وضع تندات أو تركيب إعلانات أو محطات تقوية لإرسال التليفون المحمول أو تغيير شكل السطح أو تصميمه أو البناء عليه بالمخالفة لنموذج البناء المرفق.

يلتزم الطرف الثاني بالحفاظ على الأرصفة أمام المبنى الكائن به الوحدة و عدم إجراء أي تعديلات عليها أو زراعة أجزاء منها وبعدم إقامة أية تندات أو منشآت بالشوارع أو على الأرصفة لتغطية السيارات أو لأى أغراض أخرى.

يلتزم الطرف الثاني بعدم قطع أو إتلاف الأشجار بصرف النظر عن حجمها أو نوعها لأى سبب كان، كذلك عدم تغيير في نوعية تلك المزروعات حفاظاً على الطابع العام "للمبني".

يلتزم الطرف الثاني بعدم وضع لافتات أو إعلانات تجارية أو غيرها من أي نوع كانت على الواجهات الخارجية للوحدة.

يلتزم الطرف الثاني بعدم تخزين أية مهمات في تراسات الوجهات الرئيسية أو وضع التندات أو البرجولات أو تغيير شكل وتصميم التراسات أو البلكونات سواءً بالإضافة أو التعديل أو بوضع وجهات زجاجية أو خشبية عليها.

يلتزم الطرف الثاني بعدم تعليق الغسيل بالبلكونة أو سطح الوحدة أو التراسات الأمامية أو في أي أماكن ظاهرة للوحدة، الا في الاماكن المخصصة لذلك.

يلتزم الطرف الثاني بعدم تركيب هوائي التلفزيون أو أطباق إستقبال محطات الأقمار الصناعية على سطح المبنى الكائن به الوحدة أو البلكونة الخاصة بها أو التراسات أو بمد أي أسلاك للخطوط التليفونية أو التلفزيونية أو الإنترنت بأماكن ظاهرة و ذلك حفاظاً على الطابع العام و النسق المعماري للوحدة و "المبني"، الا فى الاماكن المحددة من قبل الطرف الأول.

يلتزم الطرف الثاني بعدم استخدام اى اجهزة او معدات تحدث ضوضاء أو تسبب ازعاج لقاطني الوحدات السكنية المجاورة أو تعرض السادة الشاغلين لأخطار جسدية أو أضرار مادية.

يلتزم الطرف الثاني بعدم استغلال الوحدة استغلال يخل بالامن العام او بشكل مناف للآداب أو السكينة العامة أو الإضرار بالبيئة او استغلالها بطريقة مقلقة للراحة أو تسبب ازعاج الملاك وشاغلى الوحدات او تعريض حياتهم للخطر.

وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لأي من الالتزامات المشار إليها أعلاه في هذا البند يحق للطرف الأول أو من يحال إليه مهمة القيام بإدارة "المبني" إزالة المخالفة و إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل حدوث المخالفة وذلك على نفقة الطرف الثاني وإلزامه بسداد قيمة إزالة المخالفة فور مطالبته بها، كما يحق الرجوع على الطرف الثاني بالتعويضات اللازمة لذلك جبراً عما أصابهم من أضرار مادية و معنوية التي قد تنتج عن مخالفة الطرف الثاني لأي من الاشتراطات المذكورة أعلاه ويتحمل الطرف الثاني وحده المسئولية القانونية المترتبة على مخالفة أي من الاشتراطات المنصوص عليها بهذا البند.



البند الرابع عشر: إحالة الحق في الأقساط

يحق للطرف الأول حوالة حقه في كل أو بعض أقساط الثمن وملحقاته الوارد ذكرها بهذا العقد و ذلك إلى أحد البنوك أو إحدى المؤسسات المالية المتخصصة و في هذه الحالة يقر الطرف الثانى بالموافقة على الحوالة كما يوافق على أحقية الطرف الأول أو البنك أو المؤسسة المالية المحال إليها بالاستعلام عنه لدى البنك المركزي المصري أو أي من البنوك والجهات الخاضعة لإشرافه، ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة إقرار بالموافقة على الاستعلام لدى البنك المركزي لصالح البنك أو المؤسسة المالية المحال إليها.

كما يوافق الطرف الثاني وفقاً لتعليمات البنك المركزي المصري على أن يقوم الطرف الأول بالإفصاح عن المعلومات والبيانات المتعلقة بالطرف الثاني أو بالتسهيل الائتماني الممنوح أو الالتزامات المتعلقة بها أو عن أي إخلال بالالتزامات إن وجد إلى الشركة المصرية للاستعلام الائتماني (أي سكور) كما يوافق الطرف الثاني أن تقوم (أي سكور) بإستخدام هذه المعلومات و البيانات بالطريقة التي تناسبها و أن تقوم بتزويدها للغير طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري.



البند الخامس عشر: الشفعة

يقر الطرف الثاني بتنازله عن مباشرة حقه في الأخذ بالشفعة تنازل لا رجعة فيه ، في أي بيع مصدر من الطرف الأول أو من المشترين منه أو من خلفهم العام أو الخاص، ويعتبر توقيع الطرف الثاني علي هذا العقد تنازلاً منه عن حقه في الأخذ بالشفعة تطبيقاً للمادة (948) فقرة ( أ) من القانون المدني ويسرى هذا التنازل في مواجهة الخلف العام و الخلف الخاص للطرف الثاني.



البند السادس عشر: العناوين

نظراً للأهمية القصوى لوجود وسيلة إتصال قانونية قائمة ومعترف بها قانونياً بين طرفي هذا العقد فإن كل من طرفي هذا العقد يقر بصحة العنوان الخاص به و المبين بصدر هذا العقد واتخاذ هذا العنوان محلاً مختاراً له ويلتزم بإخطار الطرف الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تتم عليه صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية.



البند السابع عشر: القانون الواجب التطبيق والاختصاص

يشكل هذا العقد الاتفاق الكامل النهائي بين الطرفين ويحل محل ويلغي أي عروض او مراسلات أو تفاهمات سابقة أو اتصالات أخرى سواء كانت شفوية أو تحريرية.

إذا أصبح أي نص من نصوص العقد أو أي من ملحقاته باطلا أو مخالفا لأحكام القانون أو غير قابل للتنفيذ بموجب أحكام القانون فلا يؤثر ذلك على قانونية وصلاحية وسريان باقي نصوص العقد وملحقاته.

لا يجوز لأحد الطرفين العدول هذا العقد أو تعديله إلا بموافقة كتابية من الطرف الآخر.

يخضع هذا العقد في تنفيذه و تفسيره و بطلانه و إنهائه لأحكام القانون المصري و في حالة حدوث أي نزاع (لا قدر الله) بين طرفي هذا العقد حول تنفيذه أو تفسيره أو بطلانه أو إنهائه يكون الإختصاص بالفصل فيه معقداً لمحاكم الجيزة على اختلاف درجاتها وأنواعها .



البند الثامن عشر: النسخ

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد الطرف الأول نسختين والطرف الثاني نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

البند التاسع عشر: مُلحقات

مُلحق بهذا العقد الملاحق التالية والتى تعتبر جزء منه:-

- الملحق رقم (1) : الموقع العام للمبنى.

- الملحق رقم (2) : بيان تفصيلي بالثمن والأقساط و مصاريف الصيانة.

- الملحق رقم ( 3): المسقط الأفقي للمبنى و الوحدة المبيعة.

- الملحق رقم ( 4) : نموذج بناء المباني والواجهات.

- الملحق رقم (5): مواصفات التشطيب والتسليم للوحدة.

التوقيعات

الطرف الأول: (الشركة) الطرف الثاني: (الطرف الثاني)

الاسم / الاسم /

التوقيع / التوقيع /