

## عقد بيع ابتدائي

انه في يوم 27-05-2025

قد تحرر هذا العقد فيما بين كل من :-

الطرف الاول :- شركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي سجل تجاري رقم 168454

جمال الدين دويدار - مدينة نصر ويمثلها السيد الاستاذ / احمد فكري حسن صقر بصفته رئيس مجلس الادارة ومقرها 72 شارع

(طرف أول بائع)

تعريفات :-

العقد:	التعاقد ومرفقاته المشار إليها بمتنه، وملاحقه التي تلحق به باتفاق الطرفين وتوقيعهما. هذا
الطرف الأول:	شركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي - البائع.
الطرف الثاني:	
للمشروع:	الشركة المالكة
المشروع:	
تفاصيل الوحدة:	
العقد الأصلي:	بين الشركة المالكة للمشروع والطرف الأول والمرفق بهذا العقد بالملحق رقم (1). هو العقد المحرر بتاريخ {original_contract_date} فيما
المرفقات:	الاقساط و (3) التفويض لشركة السمسرة و (4) تفاصيل الحساب البنكي للطرف الثاني (1 ملخص العقد الاصلي و 2) جدول سداد
النسبة:	نسبة ملكية الطرف الثاني في الوحدة محل العقد وقدرها
حصة:	الطرف الثاني بشرائها في الوحدة محل العقد والتي تمثل نسبة ملكيته في نفس الوحدة عدد الحصص التي قام
مقابل الفسخ:	ما تم سداؤه فعليا من قبل الطرف الثاني بالإضافة إلى حافز الفسخ

### تمهيد

فيملك الطرف الأول بموجب العقد المؤرخ في {original\_contract\_date}\$

وملاحقه المؤرخ في {date}\$ وحدة رقم {unit\_number}\$ على قطعة رقم {plot\_number}\$

المشتري برغبته في شراء جزء من الوحدة محل التعاقد على أقساط بالألية التي سترد تباعاً بعد أن عاين وقد تقدم (الطرف الثاني)

المشروع المعاينة التامة النافية للجهالة وقد اتفقا الطرفين على ان يتم هذا البيع وفقا لشروط هذا العقد

### البند الأول

يتجزأ من هذا العقد وشرطا من شروطه ومتمما له كما تعتبر كافة الملاحق المرفقة بهذا العقد جزء لا يتجزأ

يعتبر التمهيد جزء لا

من العقد ومتممة له ومكملة له

## البند الثاني

لذلك يباع موقوفاً على سداد كامل الثمن ما هو نسبة {seconed\_part\_ownershippercentage} علي باع الطرف الاول الي الطرف الثاني القابل

الوحدة محل العقد المتمثلة ف {number\_of\_shares}\$ بمشروع {project\_name}\$ بالقطعة رقم علي الشيوخ من

مساحتها {area}\$ م متر تقريبا بذات المواصفات والاشتراطات المبنية علي وجه التفصيل بعقد البيع الأصلي و البالغ

وملاحقه بالمحلق رقم

## البند الثالث

كما اتفق الطرفان على ان يتم هذا البيع نظير ثمننا اجمالي

قدره {tafket\_total\_shares\_price}\$ جنية مصري فقط لا غير

غير شاملة رسوم إعادة البيع يتم سدادها على النحو التالي:

دفع منها الطرف الثاني الي الطرف الاول عند التوقيع على هذا العقد مبلغا

وقدره {tafket\_paid\_amount}\$ جنيها فقط جنية مصري لا غير والباقي

قدرة {tafket\_remaining\_amount}\$ جنيها فقط جنية مصري لا غير

ويسدد الباقي على أقساط على النحو المبين في الجدول بالملحق

رقم من ملاحق هذا العقد ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني(المشتري) وتكون يد الطرف الثاني

على الحصة محل العقد موضوع العقد يد عارضة - لا يحق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات

سواء البيع أو التنازل أو ترتيب أي حق عيني أصلي أو تباعي عليها الا وفقا لأحكام هذا العقد

وبعد سداد كامل الثمن. والوفاء الكامل لتلك الأقساط الموضحة في

الملحق رقم (2) في مواعيدها المتفق عليها بما فيها دفعه وديعة الصيانة

ولا يحق للطرف الثاني بيع الحصة قبل سداد كامل الثمن الا بعد

الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية وسداد الرسوم المرتبطة

بها لصالح الطرف الاول واذا قام الطرف الثاني بأحضار مشتري جديد للحصة

يقوم بدفع رسوم ادارية 5000 (فقط خمسة الاف جنية مصري فقط لاغير )

او يقوم بدفع رسوم إدارية تمثل 5% من اجمالي قيمة المبالغ المدفوعة حتي تاريخ بيع الحصة ايهما اقل

توفير منصة فريدة للمشتري تتم العملية داخل المنصة ويتحصل رسوم ادارية 4% علي جميع عمليات الدفع

وفي حال

التي تتم داخل المنصه بالإضافة الي التزام المشتري الجديد بكافة بنود هذا العقد وملحقاته وسداد باقي الأقساط المستحقة

#### البند الرابع

في حالة تأخر الطرف الثاني (المشتري) عن التزامه بسداد اي قسط من الاقساط المستحقة عليه والمبينة بالملحق رقم (2) في المواعيد المحددة لها لاي سبب كان

بما في ذلك دفعة الصيانة اكثر من 15 يوما يلتزم الطرف الثاني بسداد القسط المتأخر

المستحق في الشهر التالي بالإضافة الي القسط الذي يليه دفعة واحدة في تاريخ استحقاق القسط القادم مع القسط

مستقبلا او تخلف الطرف الثاني عن سداد قسطين متتالين وفقا للملحق رقم (2) يعتبر هذا العقد مفسوخا ويصبح الامتناع عن القسط

من تلقاء نفسه دون الحاجة الي تنبيه او انذار او استصدار حكم قضائي او اتخاذ اي اجراء قضائي

يعتبر البيع موضوع هذا العقد كأن لم يكن . وفي هذه الحالة يحق للطرف الاول خصم مبلغ يعادل نسبة وبالتالي

قدرها (10%) من اجمالي قيمة الحصة وفي هذه الحالة

يحق للطرف الأول بالتصرف في الحصة محل العقد بكافة انواع التصرف المقررة قانونا للمالك في ملكه مع

التزام الطرف الاول بعد تصرفه بالبيع في الحصة المذكورة

بأن يرد للطرف الثاني المبالغ التي سبق وان سددها الاخير له وبنفس الكيفية التي قام

الطرف الثاني بسدادها علي ان يبدأ هذا الاسترداد بعد مضي ثلاثة اشهر

من تاريخ فسخ العقد ودون اي اعتراض من الطرف الثاني مستقطعا منها

مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) من القيمة الإجمالية للحصة

وهي تمثل كافة المصاريف التي تكبدها الطرف الاول تعويضا عن التسبب

وليست لاي جهة قضائية رقا به عليه

#### البند الخامس

في حالة وفاة الطرف الثاني قبل سداد كامل ثمن الحصة يحق لورثة الطرف الثاني (المشتري) ان

يتقدموا بطلب استرداد ما تم دفعة ويلتزم ورثة الطرف الثاني (المشتري) بأخطار الطرف الأول كتابيا

ويتم البت في الطلب خلال 7 أيام ويتم رد المبالغ التي تم دفعها بنفس الكيفية علي ان يبدأ الاسترداد

بقرارهم

بعد مضي ثلاثة أشهر اما اذ قرروا ورثة الطرف الثاني (المشتري) استكمال دفع المبلغ المتبقي بما في ذلك

وديعة الصيانة يتم منح ورثة الطرف الثاني فترة سماح مدتها شهر قبل استكمال سداد باقي الأقساط ورثة الطرف الثاني كافة الالتزامات المالية المترتبة على (المشتري) وفقا لشروط هذا العقد وملحقاته فيتحمل

فيتحمل ورثة الطرف الثاني جميع الأقساط المتبقية والموضحة بالملحق رقم (2) وكافة الالتزامات المالية على الوحدة بما في ذلك الغرامات التي قد تترتب على التأخير في سداد أي قسط من الأقساط المستحقة الأخرى المترتبة

#### البند السادس

بما ورد بالبند الثالث بالعقد تحتفظ الشركة الطرف الاول بحق امتياز البائع علي الوحدة المباعة وما يخصها مع عدم الاخلال من ملحقات وذلك لضمان سداد باقي الاقساط وفوائدها وملحقاتها القانونية والمصاريف واي مبالغ اخري وما يتبعها على المشتري الطرف الثاني ويحظر علي الطرف الثاني أن يتصرف أو يتنازل للغير عن الحصه بموجب هذا تكون مستحقه صورة من صور التصرف أو التنازل أو تقديمه كحصه عينية في شركة أو اي صورة من صور الاستغلال أو غير العقد بأي من التصرفات، أو تقرير حق ارتفاع عليها أو رهنها رسميا الا وفقا لأحكام هذا العقد ولا يحق للطرف الثاني ان يبيع النسبة قبل مرور عام من تاريخ الشراء (الا في حالة الحصول علي موافقة كتابية من الطرف الأول)

#### البند السابع

للطرف الثاني المطالبة بقسمة الوحدة محل العقد وذلك لمدة خمسة سنوات من تاريخ سداد كامل الثمن لا يحق وفقا للبند الثالث هذا العقد

#### البند الثامن

يقر الطرف الثاني بأنه يفوض شركة (صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي)(ش.ذ.م.م) بالنيابة عن الطرف الثاني فيما يخص الحصه/الحصص محل هذا العقد سواء، على سبيل المثال لا الحصر، بالتوقيع واستلام اي مقابل مرتبط بفسخ هذا العقد وذلك بموجب التفويض المرفق بالملحق رقم (3) من هذا العقد فسخ هذا العقد ويحق للطرف الأول فسخ العقد قبل استلام الوحدة محل العقد 80% ربح ويلتزم الطرف الاول باخطار شركة (صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي) والطرف الثاني وبشرط تحقيق وفقا لتقييم مقيم عقاري معتمد وتلتزم شركة (صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي) في خلال 7 أيام

بسعر الوحدة محل العقد

أقصى بالتوقيع على عقد الفسخ المزمع إبرامه مع الطرف الأول ويلتزم الطرف الأول برد ما تم سداداه فعليا بحد

الثاني بالإضافة إلى حافز الفسخ يسدد الى الطرف الثاني من هذا العقد خلال 30 يوما من تاريخ الفسخ من قبل الطرف

الثاني أو من يفوضه بالتوقيع على عقد الفسخ المدة المذكورة، يستحق الطرف الثاني حافز الفسخ نظير في حال التزام الطرف

من تاريخ التوقيع على هذا العقد وحتى تاريخ الفسخ والمقدر بفارق ما تم سداداه من سعر النسبة من تاريخ مجهوداته

حتى تاريخ فسخ العقد في خلال 30 يوما من تاريخ الفسخ مخصصا منه اية ضريبة مستحقة او رسوم الفسخ شراء الحصة

للاستثمار والاستشارات اس دي سي) او الطرف الثاني بالتوقيع على عقد الفسخ واية عقود او مستندات (وتلتزم شركة (صقر

ويحق لشركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي استلام حافز الفسخ نيابة عن الطرف الثاني مرتبطة بالاستلام

تقوم بإيداع حافز الفسخ لحساب الطرف الثاني بموجب التفويض المرفق بالملحق رقم (3) من هذا العقد علي ان

في حالة فسخ الطرف الثاني عقد التفويض لشركة

والاستشارات اس دي سي) المرفق بالملحق رقم (3) ولم يلتزم الطرف الثاني بالتوقيع على عقد الفسخ (صقر للاستثمار

ايام من تاريخ الاخطار، يحق للطرف الاول فسخ هذا العقد دون الحاجة الي انذار او اعذار او حكم قضائي مع خلال سبعة

الاول برد ما تم سداداه فعليا من قبل الطرف الثاني ولا يستحق الطرف الثاني في هذه الحالة حافز الفسخ التزام الطرف

#### البند التاسع

فسخ هذا العقد في حالة الغاء الطرف الثاني تفويض شركة (صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي) يحق للطرف الأول

مع التزام الطرف الاول بسداد القيمة المدفوعة من قبل الطرف الثاني للطرف الثاني بنفس طريقة السداد

بحق للطرف الأول خصم مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) من إجمالي قيمة الحصة كتعويض اتفاقي بين وخلال نفس المدة.

غير خاضع لرقابة القضاء ودون الحاجة لإنذار او تنبيه او حكم قضائي، خلافا للتعويض المنصوص عليه بالبند الاطراف

## البند العاشر

حيث لا يحق الطرف الثاني او خلفه العام او خلفه

بالحق في الشفعة في اي بيع يصدر من الطرف الاول للغير لاي وحده من وحدات المملوكة له بالمشروع الخاص ان يلوح

الكائن به الوحدة المباعة مقرا بأن توقيعه على العقد بمثابة موافقة صريحه واقرار منه بتنازله عن هذا الامر

## البند الحادي عشر

لا يتم تسجيل الوحدة محل العقد الا بعد سداد كامل ثمن الوحدة والمستحقات المالية والفوائد والاقساط

## البند الثاني عشر

إذا أصبح أي نص من نصوص العقد أو أي من ملحقاته باطلا أو مخالفا لأحكام القانون

قابل للتنفيذ بموجب أحكام القانون فلا يؤثر ذلك على قانونية وصلاحيه وسريان باقي نصوص العقد وملحقات أو غير

## البند الثالث عشر

طرف بنسبة حصته في الوحدة أي ضرائب أو رسوم أيا كانت نوعها أو الدمغات المتعلقة بممارسة نشاطه، يتحمل كل

أو إي إirاداته أو تنفيذه لالتزاماته الواردة بهذا العقد ويلتزم الطرف الاول باستقطاع نسبة من اجمالي قيمة أو أرباحه

لسداد الضريبة المرتبطة بحافز الفسخ وتوريدها الي مصلحة الضرائب نيابة عن الطرف الثاني ولمصلحته. (حافز الفسخ)

## البند الرابع عشر

يضمن ويتعهد ويلتزم ويقر كل طرف للآخر بالمحافظة على سرية

المتعلقة بهذا العقد ووجوده والوحدة وكافة المعلومات والبيانات التي تحصل عليها وتم الإفصاح عنها المعلومات

أي طرف أو أي من ممثليهما قبل و/أو أثناء و/أو بعد إبرام هذا العقد، كما يلتزم الاطراف بعدم الإفصاح عن من

التي تتعلق بالعقد والمفاوضة والسعر والأحكام الخاصة الواردة بهذا العقد والإجراءات التابعة له والمعلومات المعلومات

بنشاط الأطراف وعملياتهما وأصولهما وتعاملاتهما التجارية بالإضافة إلى أي معلومات أخرى يتم الإفصاح عنها المتعلقة

بها من خلال الأطراف سواء تم هذا الإفصاح كتابة أو إلكترونيا إلا ما قد يستلزمه القانون من إفصاح من قبل والإبلاغ

أو حكم قضائي ولا يسرى هذا الالتزام على المعلومات المتاحة للعامة أو ما تطلبه البورصة المصرية أي من الأطراف

لقواعد الإفصاح المنصوص عليها بالقانون وبقواعد قيد واستمرار وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية طبقاً

#### البند الخامس عشر

في حالة عدول الطرف الثاني عن اتمام عملية البيع بعد توقيع هذا العقد كان يلتزم الطرف الثاني بأخطار الطرف الأول كتابيا بقراره خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام من تاريخ العدول ولاي سبب يحق للطرف الأول بخصم نسبة (10%) من اجمالي قيمة الحصة المباعة وان يرد للطرف الثاني المبالغ وفي هذه الحالة وان سددها بنفس الكيفية التي قام الطرف الثاني بسدادها على ان يبدأ هذا الاسترداد بعد مضي ثلاثة أشهر التي سبق تاريخ العدول عن إتمام البيع ويعتبر هذا تعويض اتفاقي ارتضاه الطرفين وليست لاي جهة قضائية رقابة عليه من

#### البند السادس عشر

في حالة اخلال الشركة المالكة للمشروع بأي من التزاماتها المنصوص عليها في العقد الأصلي أو بموجب القوانين واجبة التطبيق يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه من تاريخ ابلاغ الطرف الأول للطرف الاخلال. يقوم الطرف الاول بسداد القيمة المستردة من قبل الشركة المالكة للمشروع والتي تعادل القيمة الثاني بذلك قبل الطرف الثاني للطرف الثاني بنفس طريقة الاسترداد من الشركة المالكة للمشروع وخلال نفس المدة المدفوعة من خلالها وفقا لأحكام العقد الأصلي. يقر الطرف الثاني بانه لا يحق له الرجوع على الطرف الأول بالتعويض المستردة

#### البند السابع عشر

من المتفق عليه ان العنوان الموضح لكل طرف بصدر هذا العقد هو الموطن القانوني الصحيح له وان أي مكاتبات، مراسلات، او اعلانات او خلافه عليه صحيحة قانونا ما لم يخطر اي من الطرفين الاخر بتغير العنوان بخطاب موصي عليه اقصاه اسبوع من هذا التاريخ ونافذة

#### البند الثامن عشر

الطرف الثاني اي بند من بنود العقد يفسخ هذا العقد دون الحاجة الي تنبيه او انذار او اللجوء الي القضاء في حالة مخالفة الاول في الرجوع على الطرف الثاني بكافة التعويضات اللازمة والتي يراها الطرف الاول في هذا الشأن مع حق الطرف

#### البند التاسع عشر

تختص محاكم القاهرة بكافة درجاتها في الفصل في اي نزاع قد ينشأ  
العقد بسبب الإخلال أو الامتناع عن تنفيذ أي شرط من شروط هذا العقد أو الخلاف حول تفسيره أو تطبيقه  
عن هذا

#### البند العشرون

حرر هذا العقد من نسختين تحتوي كل نسخة على عدد (6 صفحات) بيد  
كل طرف نسخه للعمل بها عند اللزوم وكذلك عدد 4 ملاحق وهي مبينة عل النحو التالي: -  
الملحق الاول :-ملخص العقد الاصلي  
الملحق الثاني :-جدول سداد الاقساط  
الملحق الثالث :-التفويض  
الملحق الرابع :-تفاصيل الحساب البنكي للطرف الثاني