

عقد بيع ابتدائي

إنه في يوم الموافق / / 2025

قد تحرر هذا العقد فيما بين كل من :-

الطرف الأول : شركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي سجل تجاري رقم 168454 ومقرها 72 شارع جمال الدين دويدار - مدينة نصر ويمثلها السيد الأستاذ / احمد فكري حسن صقر بصفته رئيس مجلس الإدارة (طرف اول بائع)

الطرف الثاني: 168454 ومقرها 72 شارع جمال الدين دويدار - مدينة نصر و يمثلها السيد الاستاذ احمد فكري حسن صقر بصفته رئيس مجلس الادارة

الطرف الاول شركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي سجل تجاري رقم (طرف ثاني مشتري)

تعريفات :

العقد :	هذا التعاقد ومرفقاته المشار إليها بمتنه ، وملاحقه التي تلحق به باتفاق الطرفين وتوقيعهما .
الطرف الأول :	شركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي - البائع .
الطرف الثاني :	المشتري في هذا العقد وخلفه العام وأي خلف خاص له لأيا من حقوقه الناشئة عن هذا العقد .
الشركة المالكة للمشروع :	
المشروع :	eastside
تفاصيل الوحدة :	(B1-1)
العقد الأصلي :	هو العقد المحرر بتاريخ 18 / 7 / 2024 فيما بين الشركة المالكة للمشروع والطرف الأول والمرفق بهذا العقد بالملحق رقم (1) .
المرفقات :	(1) ملخص العقد الأصلي (2) جدول سداد الأقساط (3) التفويض لشركة السمسرة (4) تفاصيل الحساب البنكي للطرف الثاني
النسبة :	نسبة ملكية الطرف الثاني في المبني محل العقد وقدرها ( 0.0528%)
حصة :	
مقابل الفسخ :	ما تم سداذه فعليا من قبل الطرف الثاني بالإضافة إلى حافز الفسخ .

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (بائع)

## تمهيد

فيمتلك الطرف الأول بموجب العقد المؤرخ في 18 / 7 / 2024 المبنى رقم (B1-1) بمشروع المركز التجاري الاداري والخدمي المتكامل المشار اليه (eastside)المقام علي جزء من مساحة المشروع المسمى (STEI8HT) شمال مدينة الرحب بالقاهرة الجديدة وتبلغ مساحة المبنى محل العقد 1893م متر تقريبا وقد تقدم الطرف الثاني المشتري برغبته في شراء جزء من الوحدة محل التعاقد على أقساط بالآلية التي سترد تباعاً بعد أن عاين المشروع المعاينة التامة النافية للجهالة وقد اتفقا الطرفين على ان يتم هذا البيع وفقا لشروط هذا العقد

## السند الأول

يعتبر التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد وشروطا من شروطه ومتمما له كما تعتبر كافة الملاحق المرفقة بهذا العقد جزء لا يتجزأ من العقد ومتممة له ومكمله له

## البند الثاني

باع الطرف الاول الي الطرف الثاني القابل لذلك بيعا موقوفاً على سداد كامل الثمن ما هو نسبة (0.0528 %) علي الشيوخ من الوحدة محل العقد المتمثلة في حصة واحدة في المبنى رقم (B1-1) بمشروع المركز التجاري الاداري والخدمي المتكامل المشار اليه (eastside)المقام علي جزء من مساحة المشروع المسمى (STEI8HT) شمال مدينة الرحب بالقاهرة الجديدة وتبلغ مساحة المبنى محل العقد 1893م متر تقريبا بذلت المواصفات والاشتراطات المبنية علي وجه التفصيل بعقد البيع الأصلي وملاحقه

## السند الثالث

كما اتفق الطرفان علي ان يتم هذا البيع نظير ثمن اجمالي قدره 144450 جنية م مصري فقط لا غير(مائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمائة وخمسون جنيهاً م صرياً فقط لاغير) غير شاملة رسوم إعادة البيع يتم سدادها على النحو التالي:  
دفع منها الطرف الثاني الي الطرف الاول عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً وقدره 15250 جنية م مصري فقط لا غير (خمسة عشر ألفاً ومئتان وخمسون جنيهاً م صرياً فقط لاغير ) والباقي قدرة 129200 جنية م مصري فقط لا غير(مائة وتسعة وعشرون ألفاً ومئتان جنيهاً م صرياً فقط لاغير)  
ويسدد الباقي على اقساط على النحو المبين في الجدول بالملحق رقم(2) من ملاحق هذا العقد ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني(المشتري) وتكون يد الطرف الثاني على الحصة/الحصص محل 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 وفقاً لأحكام هذا العقد وبعد سداد كامل الثمن. والوفاء الكامل لتلك الأقساط الموضحة في الملحق رقم (2) في مواعييدها المتفق عليها بما فيها دفعه ودعيه الصيانة ولا يحق للطرف الثاني بيع الحصة/الحصص 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/الحصص يقوم بدفع رسوم ادارية 5000 (فقط خمسة الاف جنية م مصري فقط لاغير) وفي حالة بيع أكثر من حصة لأكثر من مشتري جديد يدفع الطرف الثاني (المشتري) 5000 جنية عن كل عقد ورقي جديد يصدر لتنفيذ عملية بيع او يقوم بدفع رسوم إدارية تمثل 5% من اجمالي المبلغ المدفوع حتي تاريخ بيع الحصة/الحصص ايهما اقل وفي حال توفير مذمة فريدة للمشتري تتم العملية داخل المذمة ويتحصل رسوم ادارية 4% علي جميع عمليات الدفع التي تتم داخل المذمة بالإضافة الي التزام المشتري الجديد بكافة بنود هذا العقد وملاحقاته وسداد باقي الأقساط المستحقة في مواعييدها الموضحة في الملحق رقم (2)

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (بائع)

## البند الرابع

في حالة تأخر الطرف الثاني (المشتري) عن التزامه بسداد أي قسط من الأقساط المستحقة عليه والمبينة بالملحق رقم (2) في المواعيد المحددة لها لأي سبب كان بما في ذلك دفعة الصيانة أكثر من 15 يوما يلتزم الطرف الثاني بسداد القسط المتأخر مع القسط المستحق في الشهر التالي بالإضافة إلى القسط الذي يليه دفعة واحدة في تاريخ استحقاق القسط القادم

ويصبح الامتناع عن القسط مستقبلا أو تخلف الطرف الثاني عن سداد قسطين متتاليين وفقا للملحق رقم (2) يعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء قضائي وبالتالي يعتبر البيع موضوع هذا العقد كأن لم يكن . وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول خصم مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) من إجمالي قيمة الحصة/الحصص وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول بالتصرف في الحصة/الحصص محل العقد بكافة أنواع التصرف المقررة قانونا للمالك في ملكه مع التزام الطرف الأول بعد تصرفه بالبيع في الحصة/الحصص المذكورة بأن يرد للطرف الثاني المبالغ التي سبق وأن سدها الأخير له وبغض الكيفية التي قام الطرف الثاني بسدادها علي أن يبدأ هذا الاسترداد بعد مضي ثلاثة أشهر من تاريخ فسخ العقد ودون أي اعتراض من الطرف الثاني مستقطعا منها مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) من القيمة الإجمالية للحصة/الحصص وهي تمثل كافة المصاريف التي تكبدها الطرف الأول تعويضا عن التسبب في فسخ العقد ودون أي اعتراض من الطرف الثاني ويعتبر هذا تعويض اتفاقي ارتضاه الطرفين وليست لأي جهة قضائية رقابه عليه

## البند الخامس

في حالة وفاة الطرف الثاني قبل سداد كامل ثمن الحصة/الحصص يحق لورثة الطرف الثاني (المشتري) أن يتقدموا بطلب استرداد ما تم دفعة ويلتزم ورثة الطرف الثاني (المشتري) بأخطار الطرف الأول كتابيا بقرارهم ويتم البت في الطلب خلال 7 أيام ويتم رد المبالغ التي تم دفعها بنفس الكيفية على أن يبدأ الاسترداد بعد مضي ثلاثة أشهر أما إذا 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 فيتحمل ورثة الطرف الثاني كافة الالتزامات المالية المترتبة على (المشتري) وفقا لشروط هذا العقد وملحقاته فيتحمل ورثة الطرف الثاني جميع الأقساط المتبقية والموضحة بالملحق رقم (2) وكافة الالتزامات المالية الأخرى المترتبة على الوحدة بما في ذلك الغرامات التي قد تترتب على التأخير في سداد أي قسط من الأقساط المستحقة

## البند السادس

مع عدم الإخلال بما ورد بالبند الثالث بالعقد تحتفظ الشركة الطرف الأول بحق امتياز البائع على الوحدة المباعة وما يخصها وما يتبعها من ملاحقت ذلك لضمان سداد باقي الأقساط وفوائدها وملحقاتها القانونية والمصاريف وأي مبالغ أخرى تكون مستحقة على المشتري الطرف الثاني ويحظر على الطرف الثاني أن يتصرف أو يتنازل للغير عن الحصة/الحصص بموجب هذا العقد بأي صورة من صور التصرف أو التنازل أو تقديمه كحصة عينية في شركة أو أي صورة من صور الاستغلال أو غير ذلك من التصرفات، أو تقرير حق ارتفاق عليها أو رهنها رسميا إلا وفقا لأحكام هذا العقد ولا يحق للطرف الثاني أن يبيع الحصة/الحصص قبل مرور عام من تاريخ الشراء (إلا في حالة الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول)

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (بائع)

## البند السابع

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

## البند الثامن

يقر الطرف الثاني بأنه يفوض شركة ( صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي ) (ش.ذ.م.م) بالتوقيع بالنيابة عن الطرف الثاني فيما يخص الحصة/الحدص محل هذا العقد سواء، على سبيل المثال لا الحصر، فسخ هذا العقد واستلام اي مقابل مرتبط بفسخ هذا العقد وذلك بموجب التفويض المرفق بالملحق رقم (3) من هذا العقد ويحق للطرف الأول فسخ العقد قبل استلام الوحدة محل العقد وبشرط تحقيق 80% ربح ويلتزم الطرف الاول باخطار شركة ( صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي ) والطرف الثاني بسعر الوحدة محل العقد وفقا لتقييم مقيم عقاري معتمد وتلتزم شركة ( صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي ) في خلال 7 أيام بحد أقصى بالتوقيع على عقد الفسخ المزمع ابرامه مع الطرف الأول ويلتزم الطرف الأول برد ما تم سداه فعليا من قبل الطرف الثاني بالإضافة إلى حافز الفسخ يسدد الى الطرف الثاني من هذا العقد خلال 30 يوما من تاريخ الفسخ في حال التزام الطرف الثاني أو من يفوضه بالتوقيع على عقد الفسخ في المدة المذكورة، يستحق الطرف الثاني حافز الفسخ نظير مجهوداته من تاريخ التوقيع على هذا العقد وحتى تاريخ الفسخ والمقدر بفارق ما تم سداه من سعر الحصة / الحدص من تاريخ شراء الحصة/الحدص حتى تاريخ فسخ العقد في خلال 30 يوما من تاريخ الفسخ مخصصا منه اية ضريبة مستحقة او رسوم الفسخ (وتلتزم شركة ( صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي ) او الطرف الثاني بالتوقيع على عقد الفسخ واية عقود او مستندات مرتبطة بالاستلام ويحق لشركة صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي استلام حافز الفسخ نيابة عن الطرف الثاني علي ان تقوم بإيداع حافز الفسخ لحساب الطرف الثاني بموجب التفويض المرفق بالملحق رقم (3) من هذا العقد في حالة فسخ الطرف الثاني عقد التفويض لشركة ( صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي ) المرفق بالملحق رقم (3) ولم يلتزم الطرف الثاني بالتوقيع على عقد الفسخ خلال سبعة ايام من تاريخ الاخطار، يحق للطرف الاول فسخ هذا العقد دون الحاجة الي اذار او اذار او حكم قضائي مع التزام الطرف الاول برد ما تم سداه فعليا من قبل الطرف الثاني ولا يستحق الطرف الثاني في هذه الحالة حافز الفسخ

## البند التاسع

يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد في حالة الغاء الطرف الثاني تفويض شركة ( صقر للاستثمار والاستشارات اس دي سي ) مع التزام الطرف الاول بسداد القيمة المدفوعة من قبل الطرف الثاني للطرف الثاني بنفس طريقة السداد وخلال نفس المدة. يحق للطرف الأول خصم مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) من إجمالي قيمة الحصة/الحدص كتعويض اتفاقي بين الاطراف غير خاضع لرقابة القضاء ودون الحاجة لإنذار او تنبيه او حكم قضائي، خلافا للتعويض المذصوص عليه بالبند

## البند العاشر

حيث لا يحق للطرف الثاني او خلفه العام او خلفه الخاص ان يلوح بالحق في الشفعة في اي بيع يصدر من الطرف الاول للغير لاي وحده من وحدات المملوكة له بالمشروع الكائن به الوحدة المباعة مقرا بأن توقيعه على العقد بمثابة موافقة صريحه وقرار منه بتنازله عن هذا الامر

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (بائع)

## البند الحادي عشر

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

## البند الثاني عشر

إذا أصبح أي نص من نصوص العقد أو أي من ملحقاته باطلاً أو مخالفاً لأحكام القانون أو غير قابل للتطبيق بموجب أحكام القانون فلا يؤثر ذلك على قانونية وصحة العقد وسريان باقي نصوص العقد وملحقاته

## البند الثالث عشر

يتحمل كل طرف بنسبة حصته في الوحدة أي ضرائب أو رسوم أيًا كانت نوعها أو الدمغة المتعلقة بممارسة نشاطه، أو أرباحه أو إيراداته أو تنفيذه لالتزاماته الواردة بهذا العقد ويلتزم الطرف الأول باستقطاع نسبة من إجمالي قيمة (حافز الفسخ) لسداد الضريبة المرتبطة بحافز الفسخ وتوريدها إلى مصلحة الضرائب نيابة عن الطرف الثاني ولمصلحته

## البند الرابع عشر

يضمن ويتعهد ويلتزم ويقر كل طرف للآخر بالمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهذا العقد ووجوده والوحدة وكافة المعلومات والبيانات التي تحصل عليها وتم الإفصاح عنها من أي طرف أو أي من ممثليهما قبل وأثناء و/أو بعد إبرام هذا العقد، كما يلتزم الطرفان بعدم الإفصاح عن المعلومات التي تتعلق بالعقد والمفاوضة والسعر والأحكام الخاصة الواردة بهذا العقد والإجراءات التابعة له والمعلومات المتعلقة بنشاط الأطراف وعملياتهما وأصولهما وتعاملاتهما التجارية بالإضافة إلى أي معلومات أخرى يتم الإفصاح عنها والإبلاغ بها من خلال الأطراف سواء تم هذا الإفصاح كتابةً أو إلكترونياً إلا ما قد يستلزمه القانون من إفصاح من قبل أي من الأطراف أو حكم قضائي ولا يسري هذا الالتزام على المعلومات المتاحة للعامة أو ما تطلبه البورصة المصرية طبقاً لقواعد الإفصاح المخصوص عليها بالقانون وقواعد قيد واستمرار وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية

## البند الخامس عشر

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

## البند السادس عشر

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

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (بائع)

### البند السابع عشر

من المتفق عليه ان العنوان الموضح لكل طرف بـ صدر هذا العقد هو الموطن القانوني الصحيح له وان أي مكاتبت، مراسلات، او اعلانات او خلافه عليه صحيحة و نافذة قانونا ما لم يخطر اي من الطرفين الاخر بتغيير العنوان بـ مطلب مو صي عليه اق صاه اسبوع من هذا التاريخ

### البند الثامن عشر

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

### البند التاسع عشر

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

### البند العشرون

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

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (بائع)

الاسم :  
التوقيع :

الاسم :  
التوقيع :