

عقد بيع ابتدائي

انه في يوم 27-05-2025

قد تحرر هذا العقد فيها بين كل من :-

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

ومقرها 72 شارع جهال الدين دويدار – مدينة نصر ويوثقها السيد الاستاذ / احمد فكري حسن صقر بصفته رئيس مجلس الادارة

(طرف أول بائع)

تعريفات :-

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

تهميد

فيمتلك الطرف الأول بموجب العقد المؤرخ في {original_contract_date}\$

وملاحقه المؤرخ في {date}\$ وحدة رقم {unit_number}\$ على قطعة رقم {plot_number}\$

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

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

البند الأول

يعتبر التهميد جزء لا يتجزأ من هذا العقد وشروطه ومهمتها له كما تعتبر كافة الملاحق المرفقة بهذا العقد جزء لا يتجزأ

من العقد ومتهمة له ومكمله له

البند الثاني

الثاني القابل لذلك بيعاً موقوفاً على سداد كامل الثمن ما هو نسبة {seconded_part_ownershippercentage}\$ علي باع الطرف الاول الي الطرف

علي الشيووع من الوحدة محل العقد المتهمة ف {number_of_shares}\$ بمشروع {project_name}\$ بالقطعة رقم و البالغ مساحتها {area}\$ م متر تقريبا بذات المواصفات والاشتراطات المبنية علي وجه التفصيل بعقد البيع النصلي وملاحقه بالمحلق رقم

البند الثالث

كما اتفق الطرفان على ان يتم هذا البيع نظير ثمن 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

وقدرة {tafket_paid_amount}\$ جنيها فقط جنية مصري لا غير والباقي

قدرة {tafket_remaining_amount}\$ جنيها فقط جنية مصري لا غير

ويسدد الباقي على اقساط 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 تبعية عليها الا وفقا لأحكام هذا العقد

كامل الثمن. والوفاء الكامل لتلك الأقساط الموضحة في الملحق رقم (2) في مواعيدها المتفق عليها بها فيها دفعه وديعة الصيانة وبعد سداد

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)

اويقوم بدفع رسوم إدارية تمثل 5% من اجمالي قيمة المبالغ المدفوعة حتي تاريخ بيع الحصة ايها اقل

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

التي تتم داخل الهنصر بالإضافة الي التزام المشتري الجديد بكافة بنود هذا العقد

وملحقاته وسداد باقي الانقساط المستحقة

البند الرابع

في حالة تأخر الطرف الثاني (المشتري) عن التزامه بسداد اي قسط من الانقساط المستحقة عليه

والمبينة بالملحق رقم (2) في المواعيد المحددة لها لاي سبب كان

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

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

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

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

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

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

يحق للطرف الاول 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 سددتها 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 رقباه 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 الاول كتابيا

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

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

ودفعة الصيانة يتم منح ورثة الطرف الثاني فترة سماح مدتها شهر قبل استكمال سداد باقي الانقساط

فينتقل ورثة الطرف الثاني كافة الالتزامات المالية المترتبة على (المشتري) وفقا لشروط هذا العقد وملحقاته

فيتحمل ورثة الطرف الثاني جميع النقصات المتبقية والموضحة بالملحق رقم (2) وكافة الالتزامات المالية

الذرى المترتبة على الوحدة بها في ذلك الغرامات التي قد تترتب على التأخير في سداد أي قسط من النقصات المستحقة

البند السادس

مع عدم الاخلال بها ورد بالبند الثالث بالعقد تحتفظ الشركة الطرف الاول بحق امتياز البائع على الوحدة المبيعة وما يخصها

وما يتبعها من ملحقات وذلك لضمان سداد باقي الاقساط وفوائدها وملحقاتها القانونية والمصاريف واي مبالغ اخرى

تكون مستحقة على المشتري الطرف الثاني ويحظر على الطرف الثاني أن يتصرف أو يتنازل للغير عن الحصه بهوجب هذا

العقد بأي صورة من صور التصرف أو التنازل أو تقديمه كحصه عينية في شركة أو اي صورة من صور الاستغلال أو غير

ذلك من التصرفات، أو تقرير حق ارتفاع عليها أو رهنها رسميا الا وفقا لأحكام هذا العقد ولا يحق للطرف الثاني

أن يبيع النسبة قبل مرور عام من تاريخ الشراء (الا في حالة الحصول علي موافقة كتابية من الطرف النول)

البند السابع

لا يحق للطرف الثاني المطالبة بقسمة الوحدة محل العقد وذلك لمدة خمسة سنوات 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 فيها يخص الحصه/الحصص محل هذا العقد سواء، على سبيل المثال لا الحصر،

فسخ هذا العقد واستلام اي مقابل مرتبط بفسخ هذا العقد وذلك بهوجب التفويض المرفق بالملحق رقم (3) من هذا العقد

ويحق للطرف النول فسخ العقد قبل استلام الوحدة محل العقد

وبشروط 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 الاول ويلتزم الطرف الاول برد ما تم سداحه 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 الهدهد المذكورة، يستحق الطرف الثاني حافز الفسخ نظير

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

شراء الحصه حتى تاريخ فسخ العقد في خلال 30 يوما من تاريخ الفسخ مخصوما 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 انذار او اعدار او حكم قضائي مع

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

البند التاسع

يحق للطرف الاول 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. بحق للطرف الاول خصم مبلغ يعادل نسبة قدرها (10%) من إجمالي قيمة الحصة كتعويض اتفاقي بين

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

البند العاشر

حيث لا يحق الطرف الثاني أو خلفه العام أو خلفه

الخاص ان يلجأ بالحق في الشفعة في أي بيع يصدر من الطرف الاول للغير لأي وحدة من وحدات المملوكة له بالمشروع

الكائن به الوحدة المبيعة مقرا بأن توقيعه على العقد بمثابة موافقة صريحة وقرار 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 باطلاً أو مخالفاً لأحكام القانون

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

البند الثالث عشر

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

أو أرباحه أو أي إيراداته أو تنفيذ التزاماته الواردة بهذا العقد ويلتزم الطرف الاول باستقطاع نسبة من إجمالي قيمة

(حافز الفسخ) لسداد الضريبة المرتبطة بحافز الفسخ وتوريدها الي 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 و/أو أثناء و/أو بعد إبرام هذا العقد، كما يلتزم الاطراف بعدم الإفصاح عن المعلومات التي تتعلق بالعقد والمفاوضة والسعر والذكام 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 كتابة أو إلكترونياً إلا ما قد يستلزمه القانون من إفصاح من قبل أي من الأطراف أو حكم قضائي ولا يسرى هذا الالتزام على المعلومات المتاحة للعامة أو ما تطلبه البورصة المصرية طبقاً لقواعد الإفصاح المنصوص عليها بالقانون وبقواعد قيد واستمرار وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية

البند الخامس عشر

في حالة عدول الطرف الثاني عن اتهام عمليته 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 المبيعة وان يرد للطرف الثاني المبالغ التي سبق وان سددها بنفس الكيفية التي قام الطرف الثاني بسدادها على ان يبدأ هذا الاسترداد بعد مضي ثلاثة أشهر من تاريخ العدول عن اتهام البيع ويعتبر هذا تعويض اتفاقي ارتضاه الطرفين وليست لأي جهة قضائية رقابة عليه

البند السادس عشر

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

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 وناذقة قانوناً ما لم يخطر اي من الطرفين الاخر بتغير العنوان بخطاب موضي عليه اقصاص 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 اذار 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 أي 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

درر هذا العقد من نسختين تحتوي كل نسخة على عدد (6 صفحات) بيد

درر هذا العقد من نسختين تحتوي كل نسخة على عدد (6 صفحات) بيد

كل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم وكذلك عدد 4 ملاحق وهي مبينة عل النحو التالي: -

الملاحق الاول :-ملخص العقد الاصلي

الملاحق الثاني :-جدول سداد الاقساط

الملاحق الثالث :-التفويض

الملاحق الرابع :-تفاصيل الحساب البنكي للطرف الثاني