**عقد بيع ابتدائي مع حق امتياز لحين سداد كامل الثمن**

**محرر بتاريخ / / بين كل من:**

1. **السيد / (.....)** المقيم **(.....)** (طرف أول بائع
2. **السيد / (.....)** المقيم **(.....)** (طرف ثاني مشتري

وقد أقر الطرفان بأهليتهما الكاملة للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتي:

**تمهيد**

يمتلك الطرف الأول كامل أرض ومباني العقار المقام على القطعة رقم **(.....)** بشارع **(.....)** منزل رقم **(.....)**، والبالغ مساحتها **(.....)** متراً مربعاً، ولرغبة الطرف الثاني في تملك شقة بالعقار المذكور فقد قبل الطرف الأول ذلك بالشروط الواردة فيما يأتي:

**البند الأول**

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

**البند الثاني**

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني، الشقة رقم **(.....)** بالدور **(.....)** من العقار رقم **(.....)** بشارع **(.....)** قسم **(.....)** محافظة **(.....)**.

**البند الثالث**

للشقة موضوع التعامل حق الارتفاق على الأجزاء الآتية:

* مدخل وبهو العمارة.
* السلم الرئيسي للعمارة.
* المطلات على الجار والشارع.
* الصدفة الكائنة أمام الشقة موضوع التعامل.

**البند الرابع**

تم هذا البيع بين الطرفين نظير مبلغ إجمالي وقدره **(.....)** جنيه مصري لا غير.

**البند الخامس**

قام الطرف الثاني بدفع مبلغ **(.....)** من الجنيهات عند التوقيع على العقد، وتسلم الشقة محل هذا العقد منذ تاريخ التوقيع على العقد.

**البند السادس**

الباقي وقدره **(.....)** من الجنيهات تدفع على سنتين ونصف بالطريقة الآتية:

* مبلغ **(.....)** في **(.....)**، وحُرر بها شيك مستحق الدفع في / /
* مبلغ **(.....)** في **(.....)**، وحُرر بها شيك مستحق الدفع في / /

**البند السابع**

يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين الشقة محل هذا التعاقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً، وقد قبل شراءها بالحالة التي تم الاتفاق عليها بالشروط الواردة في هذا العقد.

**البند الثامن**

يقر الطرفان بأن الحق في ملكية مباني الشقة المذكورة لا تنتقل إلى الطرف الثاني إلا بعد سداد كامل الثمن، كما يتعهد الطرف الثاني ترتباً على ذلك بعدم التصرف بالبيع أو بأي نوع من أنواع التصرف بالشقة موضوع هذا التعاقد، وأن أية تصرفات ترد خلافاً لهذا لا يعتد بها ولا تعتبر حجة في مواجهة الطرف الأول، فللطرف الأول حق الامتياز على الشقة حتى تمام السداد.

**البند التاسع**

يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسداد باقي الثمن بالكيفية الواردة بالبند سادساً من هذا العقد، وأن أي إخلال منه في سداد باقي الثمن لما جاء بالبند سادساً يترتب عليه فسخ هذا العقد ورد ما دفع مع أحقية الطرف الأول في أن يحجز بطريق المقاصة مبلغاً وقدره **(.....)** جنيه كتعويض اتفاقي لا يخضع لرقابة القضاء، كل ذلك دون تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أية إجراءات أخرى.

**البند العاشر**

يتعهد الطرف الثاني (المشتري) باحترام كافة القواعد التي حددها القانون بملكية الشقق، وعلى الأخص ما يأتي:

* عدم إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المشترين كتابة.
* حتى عند عمل أي تجديدات في البناء، كما يتعهد بعدم إجراء أية تعديلات جوهرية بالشقة أن تهدد سلامة المبنى.
* يتحمل الطرف الثاني (المشتري) نصيبه في حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها بالاتفاق والتنسيق مع باقي الملاك الآخرين.
* يتحمل الطرف الثاني نصيبه من المبالغ المستحقة لإنارة السلم ومصروفات الصيانة للمصعد وأجهزة الحراسة وأية مصروفات أخرى ضرورية لازمة للصيانة.
* الحديقة التابعة للعقار تعتبر خاصة بجميع مالكي شقق العقار، أما السطح لا يعتبر من الأجزاء المشتركة إذ أنه خاص باستعمال واستغلال الطرف الأول ويجوز له التصرف فيه بكافة أوجه التصرف.
* يقر المشتري عن تنازله عن حقه في الشفعة في حالة بيع أي شقة من شقق العمارة.

**البند الحادي عشر**

اتفق الطرفان على أن أي نزاع ينشأ حول هذا العقد يختص به محاكم **(.....)** على اختلاف درجاتها.

**البند الثاني عشر**

إثباتاً لما تقدم، حُرر هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبه متى لزم الأمر.

**والله تعالى على ما تحرر خير الشاهدين**

**الطرف الأول (البائع)**

**الطرف الثاني (المشتري)**