



عقد بيع تملك جزئي بقرية (ريجينا العين السخنة)

إنه في يوم الموافق / / ٢٠٠٣ م 0000279

تم الاتفاق والتراضي بين كل من

أولاً : شركة البحر الأحمر للاستثمار والتنمية السياحية شركة مساهمة مصرية تأسست طبقاً
للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ - سجل تجاري رقم (٢٩٩٠٧٣) القاهرة.

ومقرها الرئيسي (عمارة أميرة سنتر) ٦٨ شارع الخليفة المأمون - مصر الجديدة - القاهرة
ويمثلها في هذا العقد السيد / جميل نادر جميل حسن فائق . (الطرف الأول - البائع)

ثانياً : الاسم :

تليفون / (منزل) (عمل)

(محمول)

(فاكس / البريد الإلكتروني)

إثبات شخصية رقم / صادرة من / بتاريخ /

المهنة / الجنسية /

العنوان /

شقة رقم / بالدور /

(الطرف الثاني - المشتري)

تمهيد

- حيث أن الطرف الأول يقوم بإنشاء فندق وقرية سياحية على قطعة الأرض رقم (٧) ومساحتها (١٤٣٧٤١,٥١) م بقطاع جنوب السخنة السياحي وتخصصت بموجب عقد تخصيص نهائي صادر من الهيئة العامة للتنمية السياحية ويحمل رقم (١٣٧) ، والتي أطلق عليها اسم «ريجينا العين السخنة» ، ويتكون المشروع من فندق وفيلات وشاليهات ووحدات تملك وحدائق ومتنزهات وملاعب وحمامات سباحة وأماكن ترفيه وطبقاً لما هو وارد في كتيب وصف المشروع .
- وحيث يرغب الطرف الأول في بيع جزء من هذه الوحدات على الشيوع بنظام التملك الجزئي ، بحيث يصبح لكل مشتري الحق في حصة قدرها نصف قيراط من ٢٤ قيراط على الشيوع . ولما كان الطرف الثاني يرغب في شراء حصة في وحدة من هذه الوحدات بهذا النظام . وبعد إطلاعه وموافقته على كافة الخرائط والمخطط العام للمنتجع والرسومات الهندسية والمواصفات الفنية الموضحة للوحدة التي بها الحصة موضوع هذا العقد وجميع مستندات الوحدة المباعة . وكذلك معاينتها على الطبيعة المعاينة النافذة للجهالة شرعاً على ان تنتقل كافة المنافع والمخاطر للوحدة بعد إتمام سداد قيمة العقد .

- وحيث لاقت هذه المستندات موافقة الطرف الثاني .

- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما الكاملة للتعاقد والتصرف . فقد إتفق الطرفان على الآتي :

(توقيع الطرف الثاني)



البند الأول

يعتبر التمهيد السابق والمرفقات جزء لا يتجزأ من هذا العقد

البند الثاني

- باع الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك حصة على الشيوع

قدرها نصف قيراط من ٢٤ قيراطا في الوحدة رقم () نموذج () وبإجمالي مساحة مباني وملحقات

() متر مربع تقريبا على أن تتحدد ملكية الطرف الثاني في ملكية مباني الوحدة المذكورة أعلاه .

- اتفق الطرفان على ان يكون أنتقال الملكية من الطرف الأول إلى الطرف الثاني بعد سداد كامل الثمن .

البند الثالث

تم هذا البيع برضاء وقبول الطرفان مقابل ثمن إجمالي وقدره جنيه مصرياً فقط

(فقط جنيتها مصريا لاغير .)

وقد دفع الطرف الثاني هذا المبلغ طبقا للنظام التالي : مبلغ جنيه مصرياً فقط

(فقط جنيتها مصريا لاغير .)

دفعة مقدمة والباقي بالأقساط التالية :

قسط رقم	المبلغ	شيك / كمبيالة	التاريخ	قسط رقم	المبلغ	شيك / كمبيالة	التاريخ
١				١١			
٢				١٢			
٣				١٣			
٤				١٤			
٥				١٥			
٦				١٦			
٧				١٧			
٨				١٨			
٩				١٩			
١٠				٢٠			

إذا تخلف الطرف الثاني عن سداد أى قسط من الأقساط فى ميعاد إستحقاقه حسب الجدول المبين أعلاه يلغى التقسيم وتحل جميع الأقساط نقداً ويستحق سداد باقى الثمن للطرف الأول فى مده أقصاها (١٥) يوم من تاريخ آخر قسط لم يتم سدادده وفى حالة تأخر الطرف الثاني فى سداد باقى الثمن مستحق الأداء خلال المدة سائلة الذكر يتحمل غرامة تأخير قدرها ٥ % من إجمالى قيمة الأقساط غير المسددة عن كل شهر تأخير وذلك حتى يتم السداد للطرف الأول ولا يعتد بأى سداد للأقساط المذكورة أعلاه إلا بالسداد لشركة البحر الأحمر للاستثمار والتنمية السياحية فقط صاحبة المشروع واستلام أصل الكمبيالة .

البند الرابع (الشرط الفاسخ الصريح)

إذا تخلف الطرف الثاني عن سداد قسطين متتاليين يصبح العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى التنبيه أو الأعدار أو اللجوء إلى القضاء ولا يكون للفسخ أثر رجعى ، كما تعتبر كافة المبالغ المسددة من الطرف الثاني حقاً خالصاً للطرف الأول (الشركة) مقابل مافاتها من مكسب والخسائر والأضرار التى تكبدتها بسبب هذا العقد وكذلك قيمة إستهلاك العميل للوحدة المبيعة ، ولا يخضع هذا لتقدير القضاء ، ويكون ذلك حق أصيل للطرف الأول وحده .

(توقيع الطرف الثاني)



البند الخامس

يقر الطرف الأول بخلو الحصة المباعة من جميع الرهون والحقوق العينية بكافة أنواعها من الوقف والحكر والرهن العقاري وخلافة .
كما يتعهد الطرف الأول بالتوقيع على عقد التخصيص النهائي المجمع وذلك بعد سداد كامل ثمن الوحدة كلا حسب حصته لكافة ملاك الحصص .

البند السادس

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الحصة المباعة طبقاً للرسومات الهندسية المقدمة من الطرف الأول وطبقاً للرسم التوضيحي الموقع من الطرف الثاني (مرفق رقم ١) وكذلك معاينتها على الطبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقبلها بحالتها الراهنة بعد أن علم بموقعها ومعالمها وحدودها وأن هذه الحصة المبيعة مخصصة لأغراض الإقامة فقط على أن يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأنظمة واللوائح والتعليمات التي تصدرها الشركة (الطرف الأول) أو شركة الإدارة لتنظيم الإقامة بين ملاك الحصص ولا تخضع لقرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ ويحظر على الطرف الثاني استعمالها في أي غرض تجاري أو صناعي أو تعليمي أو ديني أو أي استخدام يخالف الغرض الذي أقيمت من أجله . كما يلتزم الطرف الثاني بعدم القيام بأية أعمال أو تصرفات يترتب عليها ضرر للغير من الملاك الآخرين . وهذا شرط جوهري فاسخ للعقد .

البند السابع

لا يحق لأي من ملاك الحصص استخدام حق الشفعة في شراء باقي الحصص ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد تنازلاً نهائياً للطرف الأول عن هذا الحق .

البند الثامن

يتعهد الطرف الأول بتجهيز الوحدة كاملة المرافق من ميساه وكهرباء وصرف صحي .

البند التاسع

يلتزم الطرف الثاني وخلفه الخاص أو العام أو غيرهما ممن يشغلون الوحدة بالمحافظة عليها والعناية بها وعدم القيام بأي أعمال أو تصرفات يترتب عليها أي ضرر لغيره من الملاك أو بالمنشآت الخاصة بالمنتجع ومرافقه . كما يلتزم بعدم إجراء أي تعديلات أو إضافة أو تعلية أو إقامة أي إنشاءات بأي مواد كانت في الفراغات أو الفرندات أو التراسات أو الأسطح أو المداخل أو الحديقة . كما يلتزم بالمحافظة على الشكل الخارجي للمبنى فلا يجوز إجراء أي تغيير في اللون أو الشكل أو عمل فتحات سواء للتهوية أو للتكييف أو ذلك كله . كما يلتزم بعدم تركيب مناشرو عدم نشر الملابس على أي واجهات للمبنى أو الفرندات أو التراسات أو البلكونات وفي حالة مخالفة ذلك يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه . وذلك دون حاجة لإنذار أو تنبيه أو إتخاذ أي إجراءات . ولا يكون للطرف الثاني سوى إسترداد ما سددته فقط من ثمن الحصة (دون المصاريف الإدارية ومصاريف التلقيات)



مخصوصا منه ٤٥ ٪ من إجمالي قيمة الحصة كتعويض متفق عليه بين الطرفين وكذلك قيمة أي تلفيات ومقابل الإصلاحات بالإضافة إلى قطع التيار الكهربائي والمياه عن الوحدة والطرف الثاني يوافق من الآن على هذه الإجراءات العقابية . وذلك من أجل المحافظة على المستوى الراقى للمنتجع .

البند العاشر

يتعهد الطرف الثاني وخلفه الخاص أو العام بإتباع تعليمات الطرف الأول أو الشركة التي يعهد إليها بإدارة المنتجع لحفظ النظام داخل المنتجع والعناية بنظافته ومظهره الجمالي والحفاظ على الهدوء والسكينة في ربوعة واستعمال الوحدة في الأغراض المخصصة لأجلها وهي الإقامة ويحظر استعمالها في أي غرض آخر .

البند الحادي عشر

بموجب هذا العقد فإن الطرف الثاني يفوض الطرف الأول أو شركة الإدارة تفويضا غير قابل للإلغاء في التعاقد نيابة عنه مع السلطات المحلية وجهات الإدارة بكافة مصالحها وشركة توزيع الكهرباء ومرفق المياه لإنشاء وإقامة المرافق وحقوق الارتفاق وأداء الخدمات كما يفوضها في وضع اللوائح والنظم الخاصة باستخدام الوحدة والحدائق والمتنزهات والطرق والملاعب وحمامات السباحة والشاطئ وأماكن الترفيه وغيرها من المرافق الخاصة بالمنتجع والمخصصة لانتفاع الشاغلين حتى يؤدي المنتجع دوره على أحسن وجه ويقر الطرف الثاني وخلفه الخاص أو العام أو غيرهما باحترام هذه اللوائح والنظم وعدم مخالفتها .

البند الثاني عشر

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن الحصة موضوع هذا العقد بأي نوع من أنواع التنازلات إلا بعد سداد ثمنها بالكامل وجميع الالتزامات الأخرى المنصوص عليها وبعدها يتم إخطار الطرف الأول كتابيا بذلك التنازل واسم وبيانات المتنازل إليه . ولا يتم التنازل إلا بموافقة الطرف الأول على ذلك التنازل كتابيا .

وبعد موافقة الطرف الأول عن التنازل يسدد الطرف الثاني للطرف الأول رسوم قدرها ١٠ ٪ (عشرة بالمائة) من إجمالي قيمة ثمن بيع الحصة في حينه مقابل المصروفات الإدارية . كما يحق للطرف الثاني بعد سداد كامل الثمن تأجير الحصة موضوع هذا العقد للغير بعد إخطار الطرف الأول وموافقته .

ولا تلتزم الشركة (الطرف الأول) بتقديم المساعدة في حالة التأجير أو إعادة البيع .

وفي أي من الحالات السابقة يكون الطرف الثاني مسئول بالتضامن مع المتنازل إليه أو المستأجر عن أي مخالفة لشروط هذا العقد . وأيضا عن مخالفة اللوائح والنظم الخاصة بالمنتجع التي يضعها الطرف الأول أو شركة الإدارة .

(توقيع الطرف الثاني)



البند الثالث عشر

يحق للطرف الثاني استخدام الحصة موضوع هذا العقد بشرط عدم وجود أي متأخرات مالية عليه . كما يحق له التصرف في حصته فقط بكافة الطرق القانونية بعد سداد كامل الثمن وطبقاً للبند السابق وبعد سداد نصيبه من الضرائب العقارية أو غيرها والتي تقرر على حصته من الوحدة . وكذا أياً من الضرائب الأخرى التي قد تفرض مستقبلاً بموجب قوانين أو قرارات يعمل بها في جمهورية مصر العربية يكون متعين على المشتري سدادها من تاريخ تحرير هذا العقد.

البند الرابع عشر

حفاظاً على الأمن والمستوى الراقى للمنتجع يقوم الطرف الأول بإصدار بطاقة عضوية إلى الطرف الثاني على أن تجدد هذه البطاقة في شهري يناير وفبراير من كل عام وذلك بعد سداد الطرف الثاني لكافة الالتزامات المالية المستحقة عليه وعدم وجود أي متأخرات مالية عليه على أن يقوم الطرف الثاني بإظهار بطاقة عضويته عند دخوله إلى المنتجع وذلك حتى يتسنى له الانتفاع بحصته.

البند الخامس عشر

يحق للطرف الثاني استعمال منطقة الشاطئ وحمامات السباحة والملاعب والحدائق والكافيتريات والمطاعم وجميع التسهيلات التي يقدمها المنتجع لملاك الوحدات المباعة على أن يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأنظمة واللوائح والتعليمات التي تصدرها الشركة (الطرف الأول) أو شركة الإدارة لتنظيم العمل والانتفاع بمرافق المنتجع وللمحافظة على مرافقها العامة حتى تؤدي الغرض الذي أنشأت من أجله ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض بأي صورة من الصور على قرارات إدارة المنتجع ويعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة إقرار منه بذلك . كما يلتزم الطرف الثاني بأن لا يقوم بأي عمل إيجابي أو سلبي من شأنه المساس بأي حق من حقوق الطرف الأول أو باقي المشتريين أو المتفرجين أو زوار المنتجع .

ويحق للطرف الأول إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتدارك أو إصلاح الضرر المترتب على ذلك العمل على نفقة الطرف الثاني بما في ذلك إصلاح أي تلف في شبكات المياه أو الصرف الصحي أو الكهرباء . وكذلك في الأجزاء المشتركة للوحدات الملاصقة مع التزام الطرف الثاني بالمحافظة على تكامل وتناسق المنتجع .



البند السادس عشر

إتفق الطرفان على أن شركة البحر الأحمر للاستثمار والتنمية السياحية هي المنوط بها تقديم كافة الخدمات لملاك حصص وحدات التمليك الجزئي وهي المختصة وحدها بتحصيل الأقساط من الملاك .

ولا يعتد بأى سداد للأقساط إلا باستلام أصل الكمبيالة الموقعة من الطرف الثاني ومقرها (٦٨ شارع الخليفة المأمون - روكسى - مصر الجديدة - القاهرة)

تليفون : ٢٤٥٠٥٠٢٣ - ٢٤٥٢٧٤٣٩ - ٠١٠٠١٧٧٥٠٠٥ بريد إلكتروني : clients@reginaresorts.com

البند السابع عشر

مصاريف ورسوم تسجيل هذا العقد على عاتق الطرف الثاني .

البند الثامن عشر

يقر كلاً من الطرفين بأنه قد إتخذ طوال مدة سريان هذا العقد العنوان الموضح بصدر العقد محلاً مختاراً له يصلح مخاطبته عليه قانوناً وأن جميع المراسلات والإخطارات التي توجه له على هذا العنوان تعتبر صالحة ومنتجة لأثارها القانونية ما لم يخطر أى من الطرفين الطرف الآخر بموجب خطاب مسجل بتغيير أو تعديل هذا العنوان .

البند التاسع عشر

تختص محاكم شمال القاهرة الابتدائية وجزئيتها محكمة مصر الجديدة الجزئية بأي نزاع ينشأ عن هذا العقد .

البند العشرون

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ كل نسخة تتكون من ستة صفحات تسلم للطرف الثاني نسخة ويحتفظ الطرف الأول بباقي النسخ للعمل بموجبها .

الطرف الثاني

الطرف الأول

شركة البحر الأحمر للاستثمار والتنمية السياحية

الأستاذ / جميل نادر جميل حسن فائق

الإسم :

التوقيع :

التاريخ :

التوقيع :

التاريخ :