

## عقد بيع و تخصيص نصف مساحة سطح مبنى تحت الإنشاء

رقم العقد: 1617616231

إنه فى يوم الخميس الموافق 01-04-2021

بين كلا من :

أولا :السيد / وليد أحمد عطا السايح بصفته وكيلًا عن/ فتحي عبدالسلام عبدالسلام حسن بعقد الوكالة 5863 حرف ع لسنة 2018 والآخر بصفته وكيلًا عن السيد/ ناصرالدين حامد ابوزيد بعقدالوكالة رقم 4590 حرف ع لسنة 2017 بطاقة رقم / 28512022702919 ومقر الشركة / 4 عمارات النرجس - التجمع الخامس

" طرف أول - بائع "

ثانيا السيد/ حفني احمد حفني علي رقم قومي / 28801272702371 الديانه /

مسلم الجنسية / مصري مقيم في / عقار 2ش المركز الطبي - الحي الثامن- مدينة نصر اول - القاهرة

" طرف ثانى - مشتري "

### بند تمهيدي

■ يمتلك الطرف الاول بصفته وكيلًا عن/ فتحي عبدالسلام عبدالسلام حسن بعقد الوكالة 5863 حرف ع لسنة 2018 والآخر بصفته وكيلًا عن السيد/ ناصرالدين حامد ابوزيد بعقدالوكالة رقم 4590 حرف ع لسنة 2017 قطعة K 76 الحي الخامس بيت الوطن بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها 670 م2 فقط ( ستمائة و سبعون - ) ( مسلسل حجز رقم 1618 ب م5 وترخيص مباني رقم 5878 لسنة 2019 ) والمحددة الحدود والمعالم كالتالي :

الحد البحري : الغربي قطعة 71 - الحد القبلي : الشرقي شارع  
الحد الشرقي : الشمالي قطعة 75 - الحد الغربي : الجنوبي قطعة 77

الطرف الثاني

الطرف الأول

وذلك حسبما ورد بمحضر التسليم ، و أصبح " الطرف الأول " مالكا لقطعه الأرض سالفه الذكر ، ولما كان قد رغب " الطرف الثاني " في شراء نصف مساحة سطح العقار المزمع إنشاؤه علي قطعه الأرض سالفه الذكر ، وقد تلاقت معه إرادة الطرف الأول القابل لبيع نصف مساحة السطح وبعد أن اقر كلا من الطرفين بكامل أهليتهما للتعاقد و أنهما غير خاضعين لأي من أحكام الحراسة أتفقا علي الآتي :-

## البند الأول

- يعتبر البند التمهيدي السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً ومتمماً لبنوده .

## البند الثاني

- بموجب هذا العقد قد باع و أسقط وتنازل بكافه الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول ( بائع ) الي الطرف الثاني ( مشتري ) نصف مساحة سطح المبنى يسار الواجهة بما عليه من مباني ونسبتها القانونية (25%) من نصف مساحة المبنى وتعادل 42 م<sup>2</sup> وذلك بدور السطح فوق الثالث علوي وذلك بالعقار المزمع انشاؤه على قطعة الارض رقم K 76 الحي الخامس بيت الوطن بالقاهرة الجديدة والموضح بياناتها كالتالي:

تفاصيل السطح 1 :

الدور : roof فوق سقف الثالث علوي

رقم السطح : u-roof-2

موقع السطح : يسار الواجهة

الطرف الثاني

الطرف الأول

مساحة نصف السطح: 175 م2 محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة

سعر المتر بالسطح : 2200 جم

إجمالي السعر لنصف السطح 1 : 385000 جم

بالمشروع رقم K 76 الحي الخامس بيت الوطن بالقاهرة الجديدة .

### البند الثالث

- أقر الطرف الأول ( البائع ) بأن الأرض المزمع إنشاء العقار عليها ونصف مساحة السطح محل التعاقد لم يسبق له التصرف فيها من قبل و خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية كالرهن والإمتهار و حقوق الإنتفاع والإرتفاق ظاهره كانت أو خفيه كما يقر البائع أنه مالك للأرض و حائز لها حيازته هادئة و مستقرة و انه لا يتنازع فيها أحد كما أنها خالية من أي إلتزامات للغير و أن أية أقساط أو مبالغ مستحقة عليها لصالح جهاز مدينة القاهرة الجديدة أو بنك الاسكان والتعمير من التزامات الطرف الاول حيث يقوم الطرف الاول بتسديدها دون مطالبة الطرف الثاني بأي مصاريف .

### البند الرابع

- تم هذا البيع بإيجاب وقبول صحيحين من كلا الطرفين بإجمالي مبلغ وقدره 385000 جم (ثلاثمائة وخمسة وثمانون ألف جنيه مصري فقط لاغير) وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس العقد دفعة تعاقد وقدرها 200000 جم (مائتا ألف جنيه مصري فقط لاغير) ويعد توقيع الطرف الأول علي هذا العقد بمثابة اقرار بإستلامه من الطرف الثاني دفعة التعاقد كاملة .

الطرف الثاني

الطرف الأول

## البند الخامس

- صار الاتفاق بين طرفي التعاقد علي سداد باقي الثمن و البالغ 185000 جم (مائة وخمسة وثمانون ألف جنيه مصري فقط لاغير) تسدد كالتالي:

م	تاريخ الاستحقاق	نوع الدفعة	قيمة الدفعة
1	2021-06-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
2	2021-09-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
3	2021-12-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
4	2022-03-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
5	2022-06-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
6	2022-09-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
7	2022-12-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
8	2023-03-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
9	2023-06-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
10	2023-09-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
11	2023-12-01	قسط ربع سنوي	15417 جم
12	2024-03-01	قسط ربع سنوي	15413 جم

وفي حالة التأخر عن سداد أي قسط في موعده تضاف غرامة تأخير قدرها نصف بالمائة من قيمة القسط عن كل يوم تأخير تحسب بعد اليوم العاشر من تاريخ استحقاق القسط وفي حالة رغبة الطرف الثاني بسداد معجل للاقساط المتبقية خلال سنة من التعاقد يتم خصم مبلغ ثلاثون ألف جنيه من المبلغ المتبقي .

## البند السادس

- يشمل هذا البيع حصه شائعه (5.2%) في كامل مساحة الأرض المقام عليها العقار ، وكذلك حصه شائعه في المدخل والمناور و السلم وكل ما كان معد للاستخدام و المنافع المشتركة ، كما اتفق الطرفان ان البيع لا يشمل حصه في الجراج والمخازن بالبدروم ولايشمل سطح غرف السطح محل التعاقد او سطح الشخشيخة او ما يعلوه حاليا او مستقبلا (ولكن له الحق في وضع الدش فوق الشخشيخة ) وقبول الطرف الثاني " المشتري " الصريح لأي تعديل يجرية الطرف الاول " البائع " على سطح الغرف طبقا للقانون

الطرف الثاني

الطرف الأول

وطبقا لسلامة المبني دون حق الطرف الثاني " المشتري " الاعتراض بشأن ذلك او في الرجوع علي الطرف الاول " البائع " بأي شيء بسبب ذلك حاليا او مستقبلا قبل التسليم أو بعده .

### البند السابع

- صار الإتفاق بين الطرفين علي أنه في حاله تأخر الطرف الثاني عن سداد قسطين متتالين من الاقساط الربع سنوية عن تاريخ استحقاقها يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون إنذار أو تنبيه أو الحصول علي حكم قضائي ، ويتم الاسترداد بعد خصم 10% مصروفات ادارية من اجمالي ثمن نصف السطح المذكور ، و في جميع الأحوال يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون إعدار أو إنذار أو الحصول علي حكم قضائي في حال عدم سداد الطرف الثاني لكامل الثمن خلال ستون يوما من تاريخ حلول أجل آخر قسط . ويتم رد المبالغ المدفوعة بعد خصم 10% مصروفات إدارية من كامل ثمن نصف السطح المذكور تخصم من مستحقاته

### البند الثامن

- يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني نصف السطح محل هذا العقد خلال احدى عشر شهرا من تاريخ التعاقد ولايسري ميعاد التسليم المشار اليه اذا كان التأخير في التسليم راجع لاسباب اضطرارية وظروف قهرية - لا قدر الله - لا دخل لارادة الطرف الأول ( البائع ) فيها ودون ذلك اذا تأخر الطرف الاول عن موعد التسليم المحدد بأكثر من ستة أشهر وبحد اقصى اثنا عشر شهرا يلتزم بدفع غرامة مالية للطرف الثاني قدرها واحد بالمائة من قيمة نصف السطح عن كل شهر تأخير بعد الشهر السادس، ويتم تحرير شيكات بنكية بالأقساط التي تستحق بعد تاريخ استلام نصف السطح محل التعاقد وهذه الشيكات بمثابة سداد لهذه الاقساط المتبقية ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني من هذه الاقساط الا بعد صرف قيمة هذه الشيكات أو سدادها نقدا واستردادها من الطرف الاول ( البائع ). واذا تخلف الطرف الثاني عن استلام نصف مساحة السطح موضوع العقد يقوم الطرف الاول باخطاره بخطاب مسجل أو بالبريد الالكتروني أو بأي وسيلة طبقا للبند الحادي والعشرون للحضور واستلام نصف السطح ويتعين علي الطرف الثاني أن

الطرف الثاني

الطرف الأول

يتقدم لاستلام نصف السطح موضوع العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره و بانقضاء هذه الفترة يعتبر التسليم قد تم من جانب الطرف الأول .

### البند التاسع

▪ يقر الطرف الاول (البائع ) بأنه سيقوم بتسليم غرف السطح علي النحو الاتي : الغرف من الداخل محارة وحلوق خشب للابواب وصرف صحي خارجي (صواعد تغذية وصرف ) وصواعد الكهرباء و باب شقة خارجي وبالنسبة للعمارة كاملة التشطيب والشبابيك الخارجية (للواجهة الامامية فقط) من الالومنيوم والسلالم رخام والمداخل رخام وجرانيت والواجهات دهانات وحديد مشغول طبقا للتصميم المرفق للواجهة ومصعد كهربائي سعة اربعة افراد وتشطيب الجراج وغرفة الحارس علي أن يتحمل الطرف الثاني ( المشتري ) تكلفة مقايضة عداد الكهرباء ان وجد ومستلزمات التركيب داخل المبنى وحوامل صرف التكييفات للغرف المباعة موضوع العقد كما يلتزم الطرف الأول بادخال المرافق من مياه و كهرباء وصرف صحي للمبنى فور تسليم المبنى لجهاز القاهرة الجديدة وانهاء كافة الاجراءات امام الجهات المختلفة.

### البند العاشر

▪ لا يحق للطرف الثاني التصرف بالبيع أو الرهن أو أي تصرف في نصف مساحة السطح محل التعاقد ، ولا يعتد بأي تعاقدات فيما يخص نصف مساحة السطح في مواجهه الطرف الأول الا بعد سداد كامل الثمن ، وتحرير مخالفه نهائية لنصف مساحة السطح المباعة .

### البند الحادى عشر

▪ لا يحق للطرف الثاني المطالبة بتحرير العقد النهائي إلا بعد سداد كامل الثمن المتفق عليه ، وسداد رسوم توصيل وتركيب العداد الكهربائي ان وجد المقدرة من الجهة المختصة وسداد ضرائب التصرفات العقارية أو

الطرف الثاني

الطرف الأول

أي نوع من الضرائب تخص نصف مساحة السطح ناشئة عن تحرير هذا العقد.

### **البند الثاني عشر**

- يقر الطرف الأول ( البائع ) بتنازله عن حق الامتياز علي نصف مساحة السطح المباعه ومقوماتها فور سداد اخر قسط وحصول الطرف الثاني ( المشتري ) علي مخالصة بذلك .

### **البند الثالث عشر**

- من المتفق عليه أن للطرف الثاني بمجرد التوقيع علي هذا العقد حصته الشائعة (5.2%) في الأرض المزمع إنشاء العقار عليها و لا يحق للطرف الأول التصرف في الأرض المملوكة بأي من التصرفات الناشئة للحقوق العينية الأصلية أو التبعية كالرهن والإمتهار و حقوق الإتهاف و الإتهاف ظاهره كانت أو خفيه ، ولا يسري في مواجهه الطرف الثاني أي تعاقدات تخص قطعه الأرض محل إنشاء العقار المزمع أنشاءه .

### **البند الرابع عشر**

- هذا البيع بات ومنجز لكل من الطرفين ، و يلتزم الطرف الاول ( البائع ) بالحضور أمام جهاز المدينة ومكتب الشهر العقاري المختص والمحكمة المختصة لمباشرة جميع إجراءات نقل الملكية للطرف الثاني أو عمل توكيل بذلك متى أخطر بذلك رسميا وذلك بعد سداد الطرف الثاني (المشتري) كافة الاقساط والرسوم والضرائب المستحقة عليه علي ان يقوم الطرف الثاني بسداد كافة الأتعاب و المصروفات و رسوم تسجيل هذا العقد ، كما يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بتحمل وسداد كافة ضرائب التصرفات العقارية و العوائد ، وكذلك ايه ضرائب او رسوم تفرضها الدولة ناشئة عن تحرير هذا العقد حاليا او مستقبلا.

الطرف الثاني

الطرف الأول

## البند الخامس عشر

- صار الإتفاق بين طرفي التعاقد علي أن يقتصر الإنتفاع بالحديقة علي مالك الدور الأرضي حصرا دون باقي ملاك وحدات العقار، وقد تعهد مالك الدور الأرضي بالمحافظة علي الحديقة وشكلها الجمالي وعدم إستغلالها بأي صورة تضر بباقي الملاك وعلي سبيل المثال لا الحصر إقامة أيه إنشاءات عليها ، وفي حالة مخالفته يتم إزالة المخالفة علي نفقته الخاصة.

## البند السادس عشر

- بمجرد تسليم نصف مساحة السطح المبيعه وقبل تحرير العقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة علي واجهه العقار وأساسيات العقار و كل ما كان معد للاستخدام المشترك وعدم المساس بهما بأي شكل من الأشكال ، كما يلتزم بسداد حصته في صيانة العقار والمحافظة علي المظهر الجمالي ، وفي حالة مخالفته لأي مما ذكر يلتزم بإزالة المخالفة علي نفقته الخاصة.

## البند السابع عشر

- صار الإتفاق بين طرفي التعاقد علي أنه بعد تسليم نصف مساحة السطح المبيعة وقبل تحرير العقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بسداد 5% من قيمه العقد للطرف الأول ( البائع ) علي أن يتم إيداعها بالبنك باسم الطرف الأول كوديعة صيانة للعقار علي أن يتم الصرف من عائدها علي العقار من صيانة و نظافة و أجر الحارس و إستهلاك الكهرباء الخاص بالخدمات (السلم والمصعد والجراج ) و استهلاك المياه للعقار ويقع ادارة وديعة الصيانة و عائدها المحدد بسعر الفائدة المحدد لدي البنك المركزي علي عاتق الطرف الاول ( البائع ) مع تقديم كشف حساب نصف سنوي يوضح أوجه الصرف وفائض أو عجز الفترة بين المصاريف الفعلية وعائد الوديعة علي أن يلتزم الطرف الثاني ( المشتري ) بسداد عجز الفترة ان وجد و ترحيل الفائض الي الفترة التالية وفي حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد وديعة الصيانة فور استلام نصف مساحة السطح موضوع العقد يلتزم بسداد مبلغ الف جنيه شهريا تبدأ من تاريخ استلام نصف مساحة السطح علي أن لا يتم تحرير العقد النهائي الا بعد سداد وديعة الصيانة.

الطرف الثاني

الطرف الأول



## **البند الثامن عشر**

- صار الإتفاق بين طرفي التعاقد علي أنه في حالة الفسخ بسبب عدم سداد الأقساط كما هومبين بالبند السابع أو بسبب رغبة الطرف الثاني ( المشتري ) في فسخ التعاقد يلتزم الطرف الأول ( البائع ) برد المبالغ المسددة بعد خصم 10% ( فقط عشرة بالمائة ) من اجمالي ثمن نصف مساحة السطح المباعة محل التعاقد تخصم من مستحقاته وذلك كمصاريف ادارية علي أن يتم رد باقي المبالغ بنفس معدل و طريقة الدفع مع أحقية الطرف الأول ( البائع ) في التصرف في نصف مساحة السطح المباعة محل هذا العقد دون الرجوع للطرف الثاني ( المشتري ) في ذلك .

## **البند التاسع عشر**

- في حالة الوفاة لأحد الطرفين \_ لا قدر الله \_ يحل الورثة محل مورثهم في كل البنود السابقة في هذا العقد .

## **البند العشرون**

- يقر الطرف الثاني ( المشتري ) بتنازله عن حق الشفعة لباقي وحدات العقار الكائن به الوحدة موضوع العقد .

## **البند الحادي والعشرون**

- صار الاتفاق بين طرفي التعاقد علي سريان الاخطار عن طريق المراسلات بالبريد المسجل علي العنوان بصدر هذا العقد وكذلك البريد الالكتروني أو تطبيق الواتس اب , وقد قرر الطرف الاول بان بريده الالكتروني الخاص بالمخاطبة هو  
a5tarshqtk@gmail.com

الطرف الثاني

الطرف الأول

والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو 01001269257  
كما قرر الطرف الثاني بأن بريده الالكتروني الخاص بالمخاطبة هو Hefnysalahaldin@gmail.com  
والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو : 01069846180

### **البند الثاني والعشرون**

- تختص المحكمة التي يقع في دائرتها العقار علي اختلاف درجاتها بأي نزاع ينشأ لا قدر الله حول تفسير او تنفيذ هذا العقد.

### **البند الثالث والعشرون**

- تحرر هذا العقد من نسختين متطابقتين تحتوي كل نسخة علي عشرة صفحات بالاضافة الي رسم كروكي لنصف مساحة السطح محل التعاقد و رسم هندسي لواجهة العقار وسلمت لكل طرف نسخة للعمل بها عند الإقتضاء .

الطرف الثاني

الطرف الأول