

## نموذج عقد بيع و تخصيص وحدة سكنيه تحت الإنشاء

إنه فى يوم الموافق 12 / 12 / 2019

بين كلا من :

أولا :السيد / وليد أحمد عطا السايح بصفته بصفته وكيلًا عن/ فتحي عبدالسلام عبدالسلام حسن بعقد  
الوكالة 5863 حرف ع والاخير بصفته وكيلًا عن السيد/ ناصرالدين حامد ابوزيد بعقدالوكالة رقم 4590  
حرف ع ومقره/ 4 عمارات النرجس - التجمع الخامس

" طرف أول - بائع "

ثانيا السيد/ marwa mohamed radwan رقم قومي / 12323454 الديانة /  
مسلمة الجنسية / فلسطينية مقيم في / 56 د هضبة الأهرام

" طرف ثانى - مشتري "

### بند تمهيدي

■ يمتلك الطرف الاول بصفته بصفته وكيلًا عن/ فتحي عبدالسلام عبدالسلام حسن بعقد الوكالة 5863 حرف  
ع والاخير بصفته وكيلًا عن السيد/ ناصرالدين حامد ابوزيد بعقدالوكالة رقم 4590 حرف ع والبالغ مساحتها  
670 م2 فقط ( ستمائة و سبعون متر مربع ) كود حجز رقم ( مسلسل حجز رقم 1618 ب م5 وترخيص  
مباني رقم 5878 لسنة 2019 ) والمحددة الحدود والمعالم كالتالي :

الحد البحري : الغربي قطعة 71

الحد الشرقي : الشمالي قطعة 75

الحد القبلي : الشرقي شارع

الحد الغربي : الجنوبي قطعة 77

وذلك حسبما ورد بمحضر التسليم ، و أصبح " الطرف الأول " مالكا لقطعه الأرض سالفه الذكر ، ولما كان  
قد رغب " الطرف الثاني " في شراء وحدة سكنية ضمن وحدات العقار المزمع إنشائه علي قطعه الأرض  
سالفه الذكر ، وقد تلاقت معه إرادة الطرف الأول القابل لبيع الوحدة السكنية 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 ) الوحده السكنيه الموضح بياناتها كالتالي:  
الدور: 1  
وبالبلغ مساحتها 670 م2 محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة

تفاصيل الوحدة 1 :

الدور : 1

رقم الوحدة : u-1-1

موقع الوحدة : يسار الواجهة

مساحة الوحدة: 225

سعر المتر بالوحدة : 4850

إجمالي السعر للوحدة 1 : 1091250

76k بالحي الخامس - بيت الوطن.

## البند الثالث

- أقر الطرف الأول ( البائع ) بأن الأرض المزمع إنشاء العقار عليها والوحدة السكنية محل التعاقد لم يسبق

له التصرف فيها من قبل و خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية كالرهن والإمتياز و حقوق الإنتفاع والإرتفاق ظاهره كانت أو خفيه كما يقر البائع أنه مالك للأرض و حائز لها حيازته هادئة و مستقره 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 مبدئي وقدره 1091250 جم فقط وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس العقد دفعة تعاقد وقدرها ..... جم (.....الف جنيها مصريا لا غير ) ويعد توقيع الطرف الأول علي هذا العقد بمثابة اقرار بإستلامه من الطرف الثاني دفعة التعاقد كاملة .

### **البند الخامس**

- صار الاتفاق بين طرفي التعاقد علي سداد الثمن و البالغ 1091250 جم فقط (.....جنيها مصريا لا غير) تسدد كالتالي:  
م تاريخ الاستحقاق نوع الدفعة قيمة الدفعة

### **البند السادس**

- يشمل هذا البيع حصه شائعه 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 سطح المبني الكائن به الوحدة المباعة او مايعلوه حاليا او مستقبلا (ولكن له الحق في وضع الدش فوق الشخصيشخه ) وقبول الطرف الثاني " المشتري " الصريح لأي تعديل يجرية الطرف الاول " البائع " طبقا للقانون 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 أي دفعة من الدفعات المستحقة في 12 / 12 / 2019 م و 12 / 12 / 2020 م لمدة شهرين عن تاريخ الاستحقاق أو التأخر 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 ، ولا يحق للطرف الثاني استرداد ما تم دفعه الا في حالة وجود بديل عنه ، ويتم الاسترداد بنفس طريقة السداد بعد خصم 10% مصروفات إدارية من اجمالي ثمن الوحدة المذكورة ، 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 وما قد يطرأ عليه من زيادة خلال ثلاثون يوما من تاريخ حلول أجل آخر قسط . ويتم رد المبالغ المدفوعة بنفس طريقه السداد بعد خصم 10% مصروفات إدارية من كامل ثمن الوحدة المذكورة تخصم من الدفعة الأولى .

## البند الثامن

- يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الوحدة محل هذا العقد خلال ثلاثون 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 ، ويتم تحرير شيكات بنكية بالأقساط التي لم تستحق حتي تاريخ استلام الوحدة 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 الوحدة موضوع العقد يقوم الطرف الاول باخطاره بخطاب مسجل أو بالبريد الالكتروني أو بأي وسيلة طبقا للبند الحادي والعشرون للحضور واستلام الوحدة ويتعين علي الطرف الثاني أن يتقدم لاستلام الوحدة موضوع العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره وبانقضاء هذه الفترة يعتبر التسليم قد تم من جانب الطرف الأول .

## البند التاسع

- يقر الطرف الاول (البائع ) بأنه سيقوم بتسليم الوحدة علي النحو الاتي : الوحدة من الداخل علي الطوب الأحمر وصحي خارجي (صواعد تغذية وصرف ) وصواعد الكهرباء ( مواسير فارغة ) و باب شقة خارجي وبالنسبة للعمارة كاملة التشطيب والشبابيك الخارجية (لواجهة الامامية فقط) من الالومنيوم

والسلالم رخام والمداخل رخام وجرانيت والواجهات دهانات وحديد مشغول طبقا للتصميم المرفق وتشطيب الجراج وغرفة الحارس علي أن يتحمل الطرف الثاني ( المشتري ) تكلفة مقايسة عداد الكهرباء ومستلزمات التركيب داخل المبني وحوامل صرف التكييفات للوحدة المباعة موضوع العقد كما يلتزم الطرف الأول بادخال المرافق من مياه و كهرباء وصرف صحي للمبني فور تسليم المبني لجهاز القاهرة الجديدة وانهاء كافة الاجراءات امام الجهات المختلفة.

### **البند العاشر**

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

### **البند الحادى عشر**

- لا يحق للطرف الثاني المطالبة بتحرير العقد النهائي إلا بعد سداد كامل الثمن المتفق عليه ، وسداد الزيادة في حالة اقرارها وسداد رسوم توصيل وتركيب العداد الكهربائي المقدرة من الجهة المختصة وسداد ضرائب التصرفات العقارية أو أي نوع من الضرائب تخص الوحدة ناشئة عن تحرير هذا العقد.

### **البند الثاني عشر**

- يقر الطرف الأول ( البائع ) بتنازله عن حق الامتياز علي الوحدة المباعة 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 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 والإمتياز و حقوق الإنتفاع و الإرتفاق 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.

#### **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 الوحدة المبيعه وقبل تحرير العقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بسداد حصته من تركيب المصعد الكهربائي طبقا لقيمة المقايسة المقدمة من الشركة المختصة بالمصاعد مقسمة على عدد الوحدات بالعقار عدا الدور الارضي ويلتزم ايضا 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 الوحدة المباعة وقبل تحرير العقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بسداد 5% من قيمه الوحدة المبيعة 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 الوحدة موضوع العقد يلتزم بسداد مبلغ الف جنيه شهريا تبدأ من تاريخ استلام الوحدة علي أن لا يتم تحرير العقد النهائي الا بعد سداد وديعة الصيانة.

## 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 الوحدة المباعة محل التعاقد تخضم من الدفعة الاولى وذلك كمصاريف ادارية علي أن يتم رد باقي المبالغ المدفوعة بنفس معدل التقسيط بعد اعادة بيع الوحدة من قبل الطرف الأول مع أحقية الطرف الأول ( البائع ) في التصرف في الوحدة 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 و العشرون**

- 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 والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو 01001269257 كما قرر الطرف الثاني بأن بريده الالكتروني الخاص بالمخاطبة هو marwaradwan6@gmail.com والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو : 01060507925

## **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 6 صفحات وسلمت لكل طرف نسخة للعمل بها عند الإقتضاء .  
الطرف الأول (بائع)  
الطرف الثاني (مشتري)