# عقد بيع و تخصيص وحدة سكنيه تحت الإنشاء

#### رقم العقد: 1594298297

إنه في يوم الاثنين الموافق 2020-06-15

بین کلا من :

أولا :السيد / وليد أحمد عطا السايح بصفته وكيلا عن السيد/ طارق يوسف محي الدين محرم بعقد الوكالة رقم 4401 حرف ( ع ) والاخير بصفته وكيلا عن السيدة / سهام سليم عبدالهادي حسن بموجب عقد وكالة رقم 3666 حرف ( هـ ) ومقره/ 4 عمارات النرجس - التجمع الخامس

" طرف أول - بائع "

ثانيا السيد/ عمرو محمد صلاح الدين عبدالفتاح محمد على رقم قومي / 28408011707216 الديانه / مسلم الجنسية / مصري مقيم في / عمارة 66 ش معز الدولة - مدينة نصر اول -القاهرة

" طرف ثانی – مشتری "

#### بند تمهيدي

■ يمتلك الطرف الاول بصفته وكيلا عن السيد/ طارق يوسف محي الدين محرم بعقد الوكالة رقم 4401 حرف (ع) والاخير بصفته وكيلا عن السيدة / سهام سليم عبدالهادي حسن بموجب عقد وكالة رقم 3666 حرف (هـ) قطعة 73D الحي الرابع بيت الوطن بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها 629 م2 فقط (ستمائة تسعة و عشرون - ) ( كود حجز رقم 3627614680 ) والمحددة الحدود والمعالم كالتالي : الحد البحري : قطعة 74 - الحد القبلي : قطعة 72

الحد الشرقي : شارع - الحد الغربي : قطعة 70

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 إنشاءه علي قطعه الأرض سالفه الذكر ، وقد تلاقت معه إرادة الطرف الأول القابل لبيع الوحده 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 جزأ لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا ومتمما لبنوده .

### البند الثاني

■ بموجب هذا العقد قد باع و أسقط وتنازل بكافه الضمانات الفعليه والقانونية الطرف الأول ( بائع ) الي الطرف الثاني ( مشتري ) الوحده السكنيه الموضح بياناتها كالتالي:

تفاصيل الوحدة 1:

الدور: 1

رقم الوحدة : u-1-2

موقع الوحدة : يسار الواجهة

مساحة الوحدة: 158 م2 محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة

سعر المتر بالوحدة : 5150 جم

إجمالي السعر للوحدة 1 : 813700 جم

تكلفة باكيه الجراج 45000جم

بالإضافه الي مكان مخصص لايواء عدد واحد سيارة ملاكي من مساحة الجراج للوحدة السكنية وذلك بالعقار المزمع انشاءه علي قطعة الارض بالمشروع رقم 73D الحي الرابع بيت الوطن بالقاهرة الجديدة .

#### 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 حيازه هادئه و مستقره و انه لا يتنازع فيها أحد كما أنها خاليه 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 835000 جم فقط ثمانمائة خمسة و ثلاثون الف جنيه فقط لا غير .

شاملة قيمة مساحة في الجراج تخص سيارة واحـدة وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس العقد دفعة تعاقـد وقدرها 83663 جم ( ثلاثة و ثمانون الف و ستمائة ثلاثة و ستون جـنيـها مصريـا لا غير ) ويعد توقيع الطرف الأول علي هذا العقد بمثابة اقرار بإستلامه من الطرف الثاني دفعـة التعاقـد كاملـة ...

# البند الخامس

■ صار الأتفاق بين طرفي التعاقد علي سداد باقي الثمن و البالغ 751337 جم فقط (سبعمائة واحد و خمسون الف و ثلاثمائة سبعة و ثلاثون جنيها مصريا لا غير) تسدد كالتالي:

	تاريخ الاستحقاق	نوع الدفعة	قيمة الدفعة
	2020-08-15	قسط شهري	7000 جم
	2020-09-15	قسط شهري	7000 جم
	2020-09-15	دفعة سنوية	41587 جم
		قسط شهري	7000 جم
	2020-11-15	قسط شهري	7000 جم
	2020-12-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-01-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-02-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-03-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-04-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-05-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-06-15	قسط شهري	7000 جم
13	2021-07-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-07-15	دفعة سنوية	83500 جم
15	2021-08-15	قسط شهري	7000 جم
_	2021-09-15	قسط شهري	7000 جم
17	2021-10-15	قسط شهري	7000 جم
	2021-11-15	قسط شهري	7000 جم
		قسط شهري	7000 جم
	2022-01-15	قسط شهري	7000 جم
	2022-02-15	قسط شهري	7000 جم
	2022-03-15	قسط شهري	7000 جم
	2022-04-15	قسط شهري	7000 جم
	2022-05-15	قسط شهري	7000 جم
		قسط شهري	7000 جم
	2022-07-15	قسط شهري	7000 جم
	2022-07-15	دفعة سنوية	83500 جم
	2022-08-15	قسط شهري	7000 جم
	2022-09-15	قسط شهري	7000 جم
30	2022-10-05	قسط شهري	7000 جم

32   السط شهري   السط شهري   1000 جم   السط شهري   1000 جم   السط شهري   1000 جم       1000 جم       1000 جم       1000 جم               1000 جم	7000	. 1 "	2022 11 15	21
33   2023-01-15   33     45   2022-02-15   etucl misq.tx   0007 جم     34   2023-02-15   etucl misq.tx   0007 جم     36   21-02-02-15   etucl misq.tx   0007 جم     36   21-02-05-15   etucl misq.tx   0007 جم     37   2023-05-15   etucl misq.tx   0007 جم     40   2023-06-15   etucl misq.tx   0007 جم     40   2023-07-15   etucl misq.tx   0007 جم     40   2024-07-15   etucl misq.tx   0007 جم </td <td>7000 جم</td> <td>قسط شهري</td> <td>2022-11-15</td> <td></td>	7000 جم	قسط شهري	2022-11-15	
34   2022-02-15   3ud شهري   3000 جم     2023-03-15   2023-03-15   35     2023-05-15   6und شهري   0007 جم     80   2023-05-15   6und شهري     81   2023-05-15   6und شهري     82   2023-07-15   6und شهري     83   2023-07-15   6und شهري     84   2023-07-15   4und شهري     84   2023-08-15   6und شهري     85   201-15-15   6und شهري     80   201-15-15<				
35   2023-03-15   35     36   2023-04-15   36     2023-05-15   2023-06-15   6md may cp     2023-05-15   emd may cp   0007 rap     2023-07-15   emd may cp   0007 rap     40   7-022-07-15   emd may cp   0007 rap     40   2023-07-15   emd may cp   0007 rap     41   2023-08-15   41     42   2023-09-15   42     43   7000   emd may cp   0007 rap     44   21-01-20-15   emd may cp   0007 rap     44   21-01-15   emd may cp   0007 rap     45   21-12-20   emd may cp   0007 rap     46   21-21-20   emd may cp   0007 rap     47   21-21-20   emd may cp   emd may cp     48   21-21-20   emd may		قسط شهري		
36   2023-04-15   36     2023-05-15   37   2023-05-15   37     2023-05-15   39   2023-05-15   37     2023-06-15   38   2023-06-15   38     2023-07-15   20   2023-07-15   39     2023-07-15   40   2023-07-15   40     40   41-15-15   42   2023-09-15   41     40   40   40   40   40   40     40   41   40				
37.000   السط شهري   2023-05-15   37     38. 2023-06-15   السط شهري   2023-06-15   38     2023-06-15   الله شهري   2023-06-15   39     2023-07-15   39   2023-07-15   39     2023-09-15   40   2023-09-16   41     40 21-10-202   1007 جم   42   40   40     40 21-10-15   1007 جم   40 <t< td=""><td></td><td>قسط شهري</td><td></td><td></td></t<>		قسط شهري		
38   2023-06-15   38     2023-07-15   2023-07-15   39     2023-07-15   6und mag(2)   0707 sq     40   2023-08-15   4und mag(2)   0007 sq     40   2023-08-15   4und mag(2)   0007 sq     42   2023-09-15   4und mag(2)   0007 sq     44   2023-10-15   4und mag(2)   0007 sq     44   2023-12-15   4und mag(2)   0007 sq     44   2024-13-15   4und mag(2)   0007 sq     44   2024-15-15   4und mag(2)   0007 sq     40   2024-15-15   4und mag(2)   0007 sq     40   2024-03-15   4und mag(2)   0007 sq     40   2024-03-15   4und mag(2)   007 sq     40   2024-03-15   4und mag(2)   007 sq     40   2024-03-15   4und mag(2)   007 sq     50   2024-05-15   5und mag(2)   007 sq     50   2024-07-15   5und mag(2)   007 sq     50   2024-07-15   5u	7000 جم	قسط شهري		
39   قسط شهري   قسط شهري   2075-7.5   39     40   2023-07-15   40   2023-07-15   40     2023-08-15   40   2023-08-15   40   2023-08-15   41     2023-08-15   60   60   60   75 <td< td=""><td>7000 جم</td><td>قسط شهري</td><td>2023-05-15</td><td></td></td<>	7000 جم	قسط شهري	2023-05-15	
40 2023-07-15 40   2023-08-15 41   2023-08-15 41   2023-08-15 41   2023-09-15 42   2023-09-15 42   2023-10-15 64   2023-11-15 44   40 2023-11-15   44 2023-12-15   45 4007 جم   40 2024-02-10   40 60   40 2024-03-10   40 2024-01-15   40 2024-01-15   40 2024-01-15   40 2024-01-15   40 2024-01-15   40 2024-02-15   40 2024-02-15   40 2024-03-15   50 2024-05-15   50 2024-05-15   50 2024-05-15   50 2024-07-15   52 2024-07-15   53 2024-07-15   54 2024-08-15   54 2024-09-15   55 2024-09-15   56 2024-09-15	7000 جم	قسط شهري	2023-06-15	
41 2023-08-15 فسط شهري 000 7 cp   42 2023-09-15 فسط شهري 000 7 cp   43 2023-10-15 فسط شهري 000 7 cp   44 2021-15-12 فسط شهري 000 7 cp   45 2021-15-12 فسط شهري 000 7 cp   46 2024-01-15 فسط شهري 000 7 cp   47 2024-02-15 فسط شهري 000 7 cp   48 210-10-100 فسط شهري 000 7 cp   49 21-10-100 فسط شهري 000 7 cp   40 21-10-100 فسط شهري 000 7 cp   50 21-20-10 فسط شهري 000 7 cp   51 2024-05-15 فسط شهري 000 7 cp   52 2024-07-15 فسط شهري 000 7 cp   53 2024-07-15 فسط شهري 000 7 cp   54 21-20-20 فسط شهري 000 7 cp   55 60 61-20-20 فسط شهري 000 7 cp   60 21-21-25 فسط شهري 000 7 cp   60 2024-07-15 فسط شهري 000 7 cp   60		قسط شهري	2023-07-15	39
42 2023-09-15 42   2023-10-15 6md شهري 6007 جم   40 2023-10-15 6md شهري   40 2021-10-10 6md شهري   40 2021-10-10 6md شهري   40 2024-01-15 6md شهري   40 2024-01-15 6md شهري   40 2024-02-15 6md شهري   40 2024-03-15 6md شهري   40 2024-03-15 6md شهري   40 2024-03-15 6md شهري   40 2024-04-10 6md شهري   50 2024-05-15 6md شهري   50 2024-06-15 6md شهري   50 2024-07-15 6md شهري   50 2024-07-15 6md شهري   50 2024-07-15 6md شهري   50 2024-08-16 6md شهري   50 2024-09-15 5md شهري   50 2024-09-15 5md شهري   50 2024-10-15 6md شهري   50 2024-10-15 6md شهري   50 2024-10-15 6md شهري   50	61375 جم	دفعة سنوية	2023-07-15	
84 (201-10-15) قسط شهري 0007 جم   44 (201-11-15) قسط شهري 0007 جم   44 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   45 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   46 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   47 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   48 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   49 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   50 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   61 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   62 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   63 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   64 (201-10-10) قسط شهري 0007 جم   60 (201-10-10) قسط شهري 000 جم   60 (20	7000 جم	قسط شهري	2023-08-15	41
44 2021-15 44   2023-12-15 فسط شهري 7000 جم   45 2021-12-12 فسط شهري 7000 جم   46 2024-01-15 فسط شهري 7000 جم   47 2024-02-15 فسط شهري 7000 جم   48 2024-03-15 فسط شهري 7000 جم   49 2024-04-15 فسط شهري 7000 جم   50 2024-05-15 فسط شهري 7000 جم   51 2024-06-15 فسط شهري 7000 جم   52 201-00-15 فسط شهري 7000 جم   53 201-00-15 فسط شهري 7000 جم   54 201-00-15 فسط شهري 50 جم   55 2024-09-15 فسط شهري 50 جم   56 201-01-15 فسط شهري 50 جم   56 201-01-15 فسط شهري 50 جم   56 30-15-01-15 فسط شهري 60 جم   50 30-15-01-05 فسط شهري 60 جم <td>7000 جم</td> <td>قسط شهري</td> <td>2023-09-15</td> <td>42</td>	7000 جم	قسط شهري	2023-09-15	42
45 2023-12-15 45   2024-01-15 60 60 7007 جم   40 2024-02-15 60 60 7007 جم   47 2024-02-15 60 60 7007 جم 60 7007 جم 60 7007 جم 60 7007 جم 700 <td< td=""><td>7000 جم</td><td>قسط شهري</td><td>2023-10-15</td><td>43</td></td<>	7000 جم	قسط شهري	2023-10-15	43
45 2023-12-15 قسط شهري 0700 جم   46 2024-01-15 قسط شهري 0700 جم   47 2024-02-15 قسط شهري 0700 جم   48 2024-03-15 قسط شهري 0700 جم   49 2024-03-15 قسط شهري 0700 جم   49 2024-04-15 قسط شهري 000 جم   50 2024-05-15 قسط شهري 000 جم   51 2024-06-15 51   52 201-07-05 قسط شهري 007 جم   52 201-07-05 53   53 201-07-05 54   54 201-09-05 55   55 201-09-05 55   56 201-09-05 60   57 201-09-05 60   58 201-09-05 60   50 201-09-05 60   50 201-09-05 60   50 201-09-05 60   50 201-09-05 60   50 201-09-05 60   50 201-09-05 60   50 <td< td=""><td>7000 جم</td><td>قسط شهري</td><td>2023-11-15</td><td>44</td></td<>	7000 جم	قسط شهري	2023-11-15	44
47 2024-02-15 فسط شهري 600 جم   48 2024-03-15 فسط شهري 607 جم   49 2024-04-15 فسط شهري 607 جم   50 2024-05-15 فسط شهري 607 جم   50 2024-07-15 500 جم   50 2024-07-15 500 جم   52 2024-07-15 500 جم   53 2024-07-15 500 جم   54 2024-08-15 54   55 50-07-09-09 500 جم   55 50-07-09-09 500 جم   50 51-01-09-09 500 جم   50 51-01-09 500 جم   50 51-01-09 500 جم   50 51-01-09 500 جم   50 51-01-09 500 جم	7000 جم	قسط شهري	2023-12-15	45
48 2024-03-15 فسط شهري 6007 جم   49 2024-04-15 فسط شهري 7000 جم   50 2024-05-15 فسط شهري 7000 جم   51 2024-06-15 51 فسط شهري 7000 جم   52 2024-07-15 52 فسط شهري 7000 جم   53 2024-07-15 53 54 54 54   54 21-09-15 600 54	7000 جم	قسط شهري	2024-01-15	46
49 2024-04-15 فسط شهري 6700 700   50 2024-05-15 6und شهري 607 جم 51   51 2024-06-15 51 6und شهري 7000 جم   52 2024-07-15 52 6und شهري 7007 جم   53 2024-07-15 53 54   54 21-08-15 6und شهري 000 جم   55 6und شهري 000 جم 55   56 2024-10-15 6und شهري 007 جم   57 6und شهري 007 جم 6und شهري 007 جم   59 6und شهري 6und شهري 6und شهري 6und شهري   60 2025-02-15 6und شهري 6und شهري 6und شهري   61 2025-03-15 6und شهري 6und شهري 6und شهري   62 2025-04-15 6und شهري 6und شهري 6und شهري   63 2025-05-15 6und شهري 6und شهري 6und شهري 6und شهري   64 2025-05-15 6und شهري	7000 جم	قسط شهري	2024-02-15	47
49 2024-04-15 فسط شهري 6700 جم   50 2024-05-15 eund شهري 007 جم   51 2024-06-15 eund شهري 007 جم   52 2024-07-15 eund شهري 007 جم   53 2024-07-15 eund شهري 000 جم   54 2024-08-15 eund شهري 007 جم   55 eund شهري 000 جم eund شهري   50 eund شهري 007 جم   57 eund شهري 007 جم   58 eund شهري eund شهري   59 eund شهري eund mak   60 eund mak eund mak   61 eund mak eund mak   62 eund mak eund mak   63 eund mak eund mak   64 eund mak eund mak   65 eund mak eund mak   60 eund mak eund mak   61 eund mak eund mak   62 eund mak eund mak   63 eund mak eund mak   64 eund mak <	7000 جم	قسط شهري	2024-03-15	48
51 2024-06-15 5und شهري 7000 جم   52 2024-07-15 5und شهري 61375 5und شهري 61375 5aud شهري 61375 5aud شهري 607 جم 5und شهري 607 جم 5d	7000 جم	قسط شهري	2024-04-15	49
512024-06-15قسط شهري870522024-07-15قسط شهري607 جم532024-07-15دفعة سنوية61375542024-08-15قسط شهري907 جم553007 جمقسط شهري9007 جم553007 جمقسط شهري9007 جم563007 جم3007 جم573007 جم3007 جم583007 جم3007 جم593007 جم3007 جم593007 جم3007 جم603007 جم3007 جم613007 جم3007 جم623007 جم3007 جم633007 جم3007 جم643007 جم3007 جم643007 جم3007 جم653007 جم3007 جم663007 جم3007 جم673007 جم3007 جم683007 جم3007 جم693007 جم3007 جم603007 جم3007 جم<	7000 جم	قسط شهري	2024-05-15	50
52 2024-07-15 52   2024-07-15 coss wiegs 2024-07-15 53   52 2024-08-15 54 2024-08-15 54   54 2024-09-15 54 2024-09-15 54   55 3007-09-15 55 50	7000 جم	قسط شهري	2024-06-15	51
53 2024-07-15 54   54 2024-08-15 54   54 2024-08-15 54   55 2024-09-15 55   55 50-07-07-15 56   56 300 50   57 300 50   58 300 60   59 50 60   50 60 60   50 60 60   50 60 60   50 60 60   50 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60   60 60 60 <td< td=""><td>7000 جم</td><td>قسط شهري</td><td>2024-07-15</td><td>52</td></td<>	7000 جم	قسط شهري	2024-07-15	52
542024-08-156سd شهري607 جم552024-09-156سd شهري007 جم562024-10-156سd شهري007 جم572024-11-156سd شهري007 جم582024-12-156سd شهري007 جم596und شهري007 جم606und شهري007 جم616und شهري007 جم626und شهري007 جم626und شهري007 جم636und شهري007 جم646und شهري007 جم656und شهري007 جم646und شهري007 جم	61375 جم		2024-07-15	53
55قسط شهريقسط شهري7007 جم56قسط شهريقسط شهري7007 جم572024-11-1557582024-12-155859قسط شهري7000 جم59قسط شهري2025-01-1560307 جم61307 جم62307 جم63307 جم64307 جم65307 جم66307 جم67307 جم68307 جم69307 جم60307 جم61307 جم62307 جم63307 جم64307 جم		قسط شهري	2024-08-15	54
5650-4-10-1556572024-10-15قسط شهري7000 جم582024-12-1558592025-01-15قسط شهري7000 جم502025-02-15قسط شهري7000 جم602025-03-1560612025-03-15قسط شهري7000 جم6230-4-1530-7-2026330-7-05-1530-7-2026430-7-05-1530-7-2026430-7-06-1530-7-202	7000 جم	قسط شهري	2024-09-15	55
582024-12-1558592025-01-155959قسط شهري7000 جم602025-02-15قسط شهري7000 جم612025-03-15616250-04-15قسط شهري7000 جم6330-05-05-15قسط شهري7000 جم642025-06-15قسط شهري60			2024-10-15	56
585024-12-15قسط شهري7000 جم592025-01-15قسط شهري0007 جم602025-02-15قسط شهري0007 جم612025-03-15قسط شهري0007 جم622025-04-15قسط شهري0007 جم632025-05-15قسط شهري0007 جم642025-06-15قسط شهري0007 جم	7000 جم	قسط شهري	2024-11-15	57
59قسط شهريقسط شهري7000 جم602025-02-15قسط شهري7000 جم612025-03-15قسط شهري7000 جم622025-04-15قسط شهري7000 جم632025-05-15قسط شهري7000 جم642025-06-15قسط شهري7000 جم	7000 جم		2024-12-15	58
602025-02-15قسط شهري7000 جم612025-03-15قسط شهري7000 جم622025-04-15قسط شهري7000 جم632025-05-15قسط شهري7000 جم642025-06-15قسط شهري7000 جم			2025-01-15	59
612025-03-15قسط شهري7000 جم622025-04-15قسط شهري7000 جم632025-05-15قسط شهري7000 جم642025-06-15قسط شهري7000 جم		**	2025-02-15	60
62 - 2025-04-15 قسط شهري 7000 جم 63 2025-05-15 قسط شهري 7000 جم 64 2025-06-15 قسط شهري 7000 جم			2025-03-15	61
63   2025-05-15   قسط شهري   7000 جم 64   2025-06-15   قسط شهري   7000 جم				
64 2025-06-15 قسط شهري 7000 جم				
دن ادا-۱۰-۲۰۵۵ افسط شهری او ۲۰۷۵ خم	7000 جم	قسط شهري	2025-07-15	

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 .

### البند السادس

■ يشمل هذا البيع حصه شائعه ( 8 % ) في كامل مساحة الأرض المقام عليها العقار ، وكذلك حصه شائعه في المدخل والمناور و السلم وكل ما كان معد للاستخدام و المنافع المشتركه ، 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 الشخشيخه ) 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 15 / 09 / 2020 م و 15 / 07 / 2021 م و 15 / 07 / 07 / 07 كوك م في 15 / 09 م و 15 / 07 / 2021 م و 201 / 07 / 2024 م و 2024 م لمدة شهرين عن تاريخ الاستحقاق أو التأخر عن سداد ثلاثة أقساط متتالية من الاقساط الشهرية 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 الوحدة المذكورة ، و في جميع الأحوال يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون إعذار 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 الوحدة المذكورة تخصم من مستحقاته

#### البند الثامن

■ يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الوحدة محل هذا العقد خلال اثنين و اربعون شهـرا من تاريخ التعاقد ولايسـري 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 يلتزم بدفع غرامة مالية للطرف الثاني قدرها واحد بالمائة من قيمة الوحدة عن كل شهر تأخير بعد الشهر السادس، ويتم تحرير شيكات بنكية بالأقساط التي تستحق بعد تاريخ استلام الوحدة محل التعاقد وهذه الشيكات بمثابة سـداد لهذه الاقساط المتبقية ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني من هذه الاقساط الا بعد صـرف قيمـة هذه الشيكات أو سـدادها نقـدا واستردادها من الطرف الاول الطرف الاول الطرف الاول الطرف الاول المتبين عن استلام الوحـدة موضوع العقـد يقوم الطرف الاول باخطاره بخطاب مسجل أو بالبريد الالكتروني أو بأي وسيلة طبقا للبند الحادي و العشرون للحضور واستلام الوحـدة ويتعين علي الطرف الثاني أن يتقدم لاستلام الوحـدة موضوع العقـد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره وبانقضاء هذه الفترة يعتبر التسليم قـد تـم 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 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 وتركيب مصعد كهربائي 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 مخالصه نهائية للوحدة المبيعة .

## البند الحادى عشر

 لا يحق للطرف الثاني المطالبة بتحرير العقد النهائي إلا بعد سداد كامل الثمن المتفق عليه ، 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 حـق الامتياز علي الوحـدة المباعـة ومقوماتها فور سـداد اخر قسـط وحصول الطرف الثاني ( المشترى ) على مخالصـة بذلك .

# البند الثالث عشر

■ من المتفق عليه أن للطرف الثاني بمجرد التوقيع علي هذا العقد حصته الشائعة ( 8% ) في الأرض المزمع إنشاء العقار عليها و لا يحق للطرف الأول التصرف في الأرض المملوكه بأي من التصرفات الناشئه للحقوق العينية الأصلية أو التبعية كالرهن والإمتياز و حقوق الإنتفاع و الإرتفاق ظاهره كانت أو خفيه ، ولا يسرى 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 علية 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 بالحديقه علي مالك الدور الأرضي حصرا دون باقي ملاك وحدات العقار، وقد تعهد مالك الدور الأرضي بالمحافظه علي الحديقة وشكلها الجمالي وعدم إستغلاها بأي صورة تضر بباقي الملاك وعلي سبيل المثال لا الحصر إقامه أيه إنشاءات عليها ، وفي حالة مخالفته يتم إزالة المخالفة على نفقته الخاصه.

#### البند السادس عشر

بمجرد تسليم الوحدة المبيعه وقبل تحريرالعقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بالمحافظه 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 والمحافظه علي المظهر الجمالي ، وفي حالة مخالفته لأي مما ذكر
 يلتزم بإزالة المخالفة على نفقته الخاصة.

#### البند السابع عشر

■ صار الإتفاق بين طرفي التعاقد علي أنه بعد تسليم الوحدة المبيعة وقبل تحرير العقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بسداد 5% من قيمه الوحدة المبيعه 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 سـداد الأقساط كما هومبين بالبند السابع أو بسبب رغبـة الطرف الثاني ( المشتري ) في فسخ التعاقـد يلتزم الطرف الأول ( البائع ) بـرد المبالغ المسـددة بعد خصم 10% ( فقط عشرة بالمائـة ) من اجمالـي ثمن الوحـدة المباعـة محل التعاقـد تخصم من مستحقاته وذلك كمصاريف اداريـة علي أن يتم رد باقي المبالغ بنفس معدل و طريقة الدفع مع أحقيـة الطرف الأول ( البائع ) في التصرف في الوحدة المباعة محل هذا العقـد دون الرجوع للطرف الثاني ( المشترى ) في ذلك .

#### البند التاسيع عشر

■ في حالـة الوفاة لأحــد الطرفين \_ لا قــدر الله \_ يحل الورثــة محل مورثهم في كل البنـود السابقـة في هذا العقـد .

#### البند العشرون

■ يقـر الطـرف الثاني ( المشتري ) بتنازلـه عن حـق الشفعـة لباقـي وحـدات العقـار الكائن بـه الوحـدة موضوع العقـد .

### 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 amrsalah\_56@hotmail.com والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو : 010041494

# 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 احدي عشر صفحة بالاضافة الي رسم كروكي للوحدة محل التعاقد و رسم هندسي لواجهة العقار وسلمت لكل طرف نسخة للعمل بها عند الإقتضاء .