

## عقد بيع و تخصيص وحدة سكنيه تحت الإنشاء

رقم العقد: 1592294610

إنه فى يوم الاثنين الموافق 15-06-2020

بين كلا من :

أولا :السيد / وليد أحمد عطا السايح بصفته وكىلا عن السيد/ طارق يوسف محي الدين محرم بعقد الوكالة رقم 4401 حرف ( ع ) والاخير بصفته وكىلا 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 ثانى - مشتري "

### بند تمهيدي

■ يمتلك الطرف الاول بصفته وكىلا عن السيد/ طارق يوسف محي الدين محرم بعقد الوكالة رقم 4401 حرف ( ع ) والاخير بصفته وكىلا 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

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 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 ) الوحدة السكنية الموضح بياناتها كالتالي:

تفاصيل الوحدة 1 :

الدور : 1

رقم الوحدة : U-1-3

موقع الوحدة : خلفي

مساحة الوحدة: 115 م<sup>2</sup> محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة

سعر المتر بالوحدة : 4850 جم

الطرف الثاني

الطرف الأول

إجمالي السعر للوحدة 1 : 557750 جم

تكلفة باكيه الجراج 45000 جم

بالإضافة الي مخزن بالبدروم ومكان 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 والإمتهار 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 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 602750 جم (فقط ستمائة واثنين ألف وسبعمائة وخمسون جنيها مصريا لا غير) شاملة قيمة مخزن ومساحة في الجراج تخص سيارة واحدة وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس العقد دفعة تعاقد وقدرها 83663 جم (فقط ثلاثة وثمانون ألفاً وستمائة وثلاث وستون جنيها مصريا لا غير) 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 519087 جم (فقط خمسمائة وتسعة عشر ألفاً وسبع وثمانون جنيها مصريا لا غير) تسدد كالتالي:

م	تاريخ الاستحقاق	نوع الدفعة	قيمة الدفعة
1	2020-08-01	قسط شهري	6042 جم
2	2020-09-01	قسط شهري	6042 جم
3	2020-10-01	قسط شهري	6042 جم
4	2020-11-01	قسط شهري	6042 جم
5	2020-12-01	قسط شهري	6042 جم
6	2021-01-01	قسط شهري	6042 جم
7	2021-02-01	قسط شهري	6042 جم
8	2021-03-01	قسط شهري	6042 جم
9	2021-04-01	قسط شهري	6042 جم
10	2021-05-01	قسط شهري	6042 جم
11	2021-06-01	قسط شهري	6042 جم
12	2021-07-01	قسط شهري	6042 جم
13	2021-08-01	قسط شهري	6042 جم
14	2021-08-01	دفعة سنوية	55775 جم
15	2021-09-01	قسط شهري	6042 جم
16	2021-10-01	قسط شهري	6042 جم
17	2021-11-01	قسط شهري	6042 جم
18	2021-12-01	قسط شهري	6042 جم
19	2022-01-01	قسط شهري	6042 جم
20	2022-02-01	قسط شهري	6042 جم
21	2022-03-01	قسط شهري	6042 جم
22	2022-04-01	قسط شهري	6042 جم
23	2022-05-01	قسط شهري	6042 جم
24	2022-06-01	قسط شهري	6042 جم
25	2022-07-01	قسط شهري	6042 جم
26	2022-08-01	قسط شهري	6042 جم
27	2022-08-01	دفعة سنوية	55775 جم
28	2022-09-01	قسط شهري	6042 جم
29	2022-10-01	قسط شهري	6042 جم
30	2022-11-01	قسط شهري	6042 جم

الطرف الثاني

الطرف الأول

31	2022-12-01	قسط شهري	6042 جم
32	2023-01-01	قسط شهري	6042 جم
33	2023-02-01	قسط شهري	6042 جم
34	2023-03-01	قسط شهري	6042 جم
35	2023-04-01	قسط شهري	6042 جم
36	2023-05-01	قسط شهري	6042 جم
37	2023-06-01	قسط شهري	6042 جم
38	2023-07-01	قسط شهري	6042 جم
39	2023-08-01	قسط شهري	6042 جم
40	2023-09-01	قسط شهري	6042 جم
41	2023-10-01	قسط شهري	6042 جم
42	2023-11-01	قسط شهري	6042 جم
43	2023-12-01	قسط شهري	6042 جم
44	2023-12-15	دفعة استلام	45000 جم
45	2024-01-01	قسط شهري	6042 جم
46	2024-02-01	قسط شهري	6042 جم
47	2024-03-01	قسط شهري	6042 جم
48	2024-04-01	قسط شهري	6042 جم
49	2024-05-01	قسط شهري	6042 جم
50	2024-06-01	قسط شهري	6042 جم
51	2024-07-01	قسط شهري	6042 جم
52	2024-08-01	قسط شهري	6042 جم
53	2024-09-01	قسط شهري	6042 جم
54	2024-10-01	قسط شهري	6042 جم
55	2024-11-01	قسط شهري	6042 جم
56	2024-12-01	قسط شهري	6042 جم
57	2025-01-01	قسط شهري	6042 جم
58	2025-02-01	قسط شهري	6042 جم
59	2025-03-01	قسط شهري	6042 جم
60	2025-04-01	قسط شهري	6042 جم
61	2025-05-01	قسط شهري	6042 جم
62	2025-06-01	قسط شهري	6042 جم
63	2025-07-01	قسط شهري	6059 جم

وفي حالة التأخر عن سداد أي قسط في موعده تضاف غرامة تأخير قدرها نصف بالمائة من قيمة القسط

الطرف الثاني

الطرف الأول

عن كل يوم تأخير تحسب بعد اليوم العاشر من تاريخ استحقاق القسط .

### البند السادس

- يشمل هذا البيع حصه شائعه ( 5.8 % ) 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 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 01 / 08 / 2021 م و 01 / 08 / 2022 م و 15 / 12 / 2023 م لمدة شهرين عن تاريخ الاستحقاق أو التأخر عن سداد قسطين متتالين 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 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 الوحدة المذكورة تخصم من مستحقاته

### البند الثامن

- يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الوحدة محل هذا العقد خلال اثنان واربعون شهرا من تاريخ

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 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 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 و العشرون 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 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 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

تعاقداً فيما يخص الوحدة في مواجهه الطرف الأول الا بعد سداد كامل الثمن ، وتحرير مخلصه نهائية للوحدة المبيعة .

### **البند الحادى عشر**

- لا يحق للطرف الثانى المطالبة بتحرير العقد النهائى إلا بعد سداد كامل الثمن المتفق عليه ، وسداد رسوم توصيل وتركيب العداد الكهربائى المقدرة من الجهة المختصة وسداد ضرائب التصرفات العقارية أو أى نوع من الضرائب تخص الوحدة ناشئة عن تحرير هذا العقد.

### **البند الثانى عشر**

- يقر الطرف الأول ( البائع ) بتنازله عن حق الامتياز على الوحدة المباعة ومقوماتها فور سداد اخر قسط وحصول الطرف الثانى ( المشتري ) على مخلصه بذلك .

### **البند الثالث عشر**

- من المتفق عليه أن للطرف الثانى بمجرد التوقيع على هذا العقد حصته الشائعة ( 5.8 % ) فى الأرض المزمع إنشاء العقار عليها و لا يحق للطرف الأول التصرف فى الأرض المملوكة بأى من التصرفات الناشئة للحقوق العينية الأصلية أو التبعية كالرهن والإمتياز و حقوق الإنتفاع و الإرتفاق ظاهره كانت أو خفيه ، ولا يسرى فى مواجهه الطرف الثانى أى تعاقداً 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

الطرف الثانى

الطرف الأول



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 المبيعة 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 الوحدة المبيعة 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

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 هو مبين 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 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 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

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 amrsalah\_56@hotmail.com والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو : 01004149494

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

الطرف الثاني

الطرف الأول