

عقد بيع و تخصيص وحدة سكنيه تحت الإنشاء

رقم العقد: 1609854036

إنه فى يوم السبت الموافق 02-01-2021

بين كلا من :

أولا :السيد / وليد أحمد عطا السايح بصفته وكيلًا عن السيد/ عمرو سليم السيد الشرقاوي بعقد الوكالة رقم 928 حرف (ب) لسنة 2020 مكتب توثيق القاهرة الجديدة والآخر بصفته وكيلًا عن السيدة/ مروي محمد صفوت عباس يوسف بموجب عقد وكالة رقم 2082 حرف (ت) لسنة 2016 مكتب توثيق القبة ومقره/ 4 عمارات النرجس - التجمع الخامس

" طرف أول - بائع "

ثانيا السيد/ صباح محمد عمر مرسي السواح رقم قومي / 29204050100867 الديانة / مسلمة الجنسية / مصرية مقيم في / ع 472 ش بورسعيد - ميدان باب الشعريه - القاهرة

" طرف ثانى - مشتري "

بند تمهيدي

- يمتلك الطرف الاول بصفته وكيلًا عن السيد/ عمرو سليم السيد الشرقاوي بعقد الوكالة رقم 928 حرف (ب) لسنة 2020 مكتب توثيق القاهرة الجديدة والآخر بصفته وكيلًا عن السيدة/ مروي محمد صفوت عباس يوسف بموجب عقد وكالة رقم 2082 حرف (ت) لسنة 2016 مكتب توثيق القبة قطعة 117B الحي الرابع بيت الوطن بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها 600 م2 فقط (ستمائة -) (مسلسل حـز رقم (312ب 4) ترخيص مباني رقم (1056) لسنة 2020 م) والمحددة الحدود والمعالم كالتالي :
الحد البحري : شارع - الحد القبلي : قطعة رقم 122
الحد الشرقي : قطعة رقم 118 - الحد الغربي : قطعة رقم 116

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 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 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 الواجهه بما عليه من مباني ونسبتها القانونية (25%) من مساحة المبنى وتعادل 30 م² وذلك بدور السطح فوق الثالث علوي وذلك بالعقار المزمع انشاؤه على قطعة الارض رقم 117B الحي الرابع بيت الوطن بالقاهرة الجديدة والموضح بياناته كالتالي:

تفاصيل السطح 1 :

الدور : roof

رقم السطح : u-roof-2

موقع السطح : يسار الواجهة

الطرف الثاني

الطرف الأول

مساحة السطح : 157 م² محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة

سعر المتر بالوحدة : 1800 جم

إجمالي السعر للوحدة 1 : 296700 جم شامل (14100 جم) وديعة الصيانة

بالمشروع رقم 117B الحي الرابع 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 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 الإلتزامات 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 296700 جم فقط (مائتان وستة وتسعون ألفاً وسبعمائة جنيه مصري لاغير) شامل وديعة صيانة وقدرها 14100 جم فقط (أربعة عشر ألفاً ومائة جنيه مصري لاغير)
وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس العقد دفعة تعاقد وقدرها 7700 جم فقط (سبعة آلاف وسبعمائة 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 289000 جم فقط (مائتان وتسعة وثمانون ألف جنيه مصري لا غير) تسدد كالتالي:

م	تاريخ الاستحقاق	نوع الدفعة	قيمة الدفعة
1	2021-02-01	استكمال دفعة التعاقد	7000 جم
2	2021-03-01	قسط شهري	6000 جم
3	2021-04-01	قسط شهري	6000 جم
4	2021-05-01	قسط شهري	6000 جم
5	2021-06-01	قسط شهري	6000 جم
6	2021-07-01	قسط شهري	6000 جم
7	2021-08-01	قسط شهري	6000 جم
8	2021-09-01	قسط شهري	6000 جم
9	2021-10-01	قسط شهري	6000 جم
10	2021-11-01	قسط شهري	6000 جم
11	2021-12-01	قسط شهري	6000 جم
12	2022-01-01	قسط شهري	5500 جم
13	2022-02-01	قسط شهري	5500 جم
14	2022-03-01	قسط شهري	5500 جم
15	2022-04-01	قسط شهري	5500 جم
16	2022-05-01	قسط شهري	5500 جم
17	2022-06-01	قسط شهري	5500 جم
18	2022-07-01	قسط شهري	5500 جم
19	2022-08-01	قسط شهري	5500 جم
20	2022-09-01	قسط شهري	5500 جم
21	2022-10-01	قسط شهري	5500 جم
22	2022-11-01	قسط شهري	5500 جم
23	2022-12-01	قسط شهري	5500 جم
24	2023-01-01	دفعة سنوية	12000 جم
25	2023-01-01	قسط شهري	5500 جم
26	2023-02-01	قسط شهري	5500 جم
27	2023-03-01	قسط شهري	5500 جم
28	2023-04-01	قسط شهري	5500 جم
29	2023-05-01	قسط شهري	5500 جم
30	2023-06-01	قسط شهري	5500 جم

الطرف الثاني

الطرف الأول

31	2023-06-01	قسط شهري	5500 جم
32	2023-07-01	قسط شهري	5500 جم
33	2023-08-01	قسط شهري	5500 جم
34	2023-09-01	قسط شهري	5500 جم
35	2023-10-01	قسط شهري	5500 جم
36	2023-11-01	قسط شهري	5500 جم
37	2023-12-01	قسط شهري	5500 جم
38	2024-01-01	دفعة سنوية	12000 جم
39	2024-01-01	قسط شهري	5500 جم
40	2024-02-01	قسط شهري	5500 جم
41	2024-03-01	قسط شهري	5500 جم
42	2024-04-01	قسط شهري	5500 جم
43	2024-05-01	قسط شهري	5500 جم
44	2024-06-01	قسط شهري	5500 جم
45	2024-07-01	قسط شهري	5500 جم
46	2024-08-01	قسط شهري	5500 جم
47	2024-09-01	قسط شهري	5500 جم
48	2024-10-01	قسط شهري	5500 جم
49	2024-11-01	قسط شهري	5500 جم
50	2024-12-01	قسط شهري	5500 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 .

البند السادس

- يشمل هذا البيع حصه شائه (5 %) في كامل مساحة الأرض المقام عليها العقار ، وكذلك حصه شائه 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 ولا يشمل 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 أي دفعة من الدفعات المستحقة في 01 / 01 / 2023 م و 01 / 01 / 2024 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 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 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 اثنى 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 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

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 غرف السطح علي النحو الاتي : الغرف من الداخل محارة وحلوق خشب للابواب وصرف صحي خارجي (صواعد تغذية وصرف) وصواعد الكهرباء (مواشير فارغة) و باب شقة خارجي وبالنسبة للعمارة كاملة التشطيب والشبايك الخارجية (للواجهة الامامية فقط) من الالومنيوم والسلالم رخام والمداخل رخام وجرايت والواجهات دهانات وحديد مشغول طبقا للتصميم المرفق للواجهة ومصعد كهربائي سعة اربعة افراد وتشطيب الجراج وغرفة الحارس علي أن يتحمل الطرف الثاني (المشتري) تكلفة مقايسة عداد الكهرباء ان وجد ومستلزمات التركيب داخل المبنى وحوامل صرف التكييفات للغرف المباعة موضوع العقد كما يلتزم الطرف الأول بادخال المرافق من مياه وكهرباء 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 السطح محل التعاقد ، ولا يعتد بأي تعاقدات فيما يخص نصف السطح في مواجهه الطرف الأول الا بعد سداد كامل الثمن ، وتحرير مخلصه نهائية لنصف السطح المباع .

البند الحادي عشر

▪ لا يحق للطرف الثاني المطالبة بتحرير العقد النهائي إلا بعد سداد كامل الثمن المتفق عليه ، وسداد

الطرف الثاني

الطرف الأول

ضرائب التصرفات العقارية أو أي نوع من الضرائب تخص الوحدة ناشئة عن تحرير هذا العقد على ان يتم توصل الكهرباء لغرف السطح محل التعاقد من عداد الخدمات الخاص بالعقار وفي حالة رغبة الطرف الثاني في تركيب عداد كهرباء كودي خاص به يتحمل الطرف الثاني ثمن العداد واي رسوم تخص تركيب العداد.

البند الثاني عشر

- يقر الطرف الأول (البائع) بتنازله عن حق الامتياز علي نصف السطح المباع ومقوماته 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 %) 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 السطح المباع 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 ، ولا يحق للطرف الثاني اقامة اي مباني على الجزء المكشوف من السطح او زيادة مساحة غرف السطح الا بعد الرجوع للطرف الاول واخذ الموافقات اللازمة وفي حالة مخالفة ذلك الطرف الثاني كافة المسؤولية القانونية والمدنية والجنائية المترتبة على مخالفة رخصة البناء والرسومات المعتمدة لغرف السطح الصادرة من جهاز مدينة القاهرة الجديدة ، 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 أن سعر الوحدة شامل وديعة صيانة قدرها 5% من قيمه نصف السطح المباع ويقوم الطرف الأول (البائع) بإيداعها بالبنك 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

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 نصف السطح المباع محل التعاقد تخصم من مستحقاته وذلك كمصاريف ادارية علي أن يتم رد باقي المبالغ بنفس معدل وطريقة الدفع مع أحقية الطرف الأول (البائع) في التصرف في نصف السطح المباع 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 نصف السطح موضوع العقد .

الطرف الثاني

الطرف الأول

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
Sabah_mohamed52015@YAHOO.COM
والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو : 01009857753

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

الطرف الثاني

الطرف الأول