# عقد بيع و تخصيص وحدة سكنيه تحت الإنشاء

رقم العقد: 1594635485

إنه في يوم الاثنين الموافق 2020-07-13

بین کلا من :

أولا :السيد / وليد أحمد عطا السايح بصفته وكيلا عن/ فتحي عبدالسلام عبدالسلام حسن بعقد الوكالة5863 حرف ع والاخير بصفته وكيلا عن السيد/ ناصرالدين حامد ابوزيد بعقدالوكالة رقم 4590 حرف ع ومقره/ 4 عمارات النرجس – التجمع الخامس

" طرف أول - بائع "

ثانيا السيد/ ابوبكر احمد سيد محمد رقم قومي / 27811182704717 الديانه / مسلم الجنسية / مصري مقيم في / ع155 - الحي الثاني محلية 2 - العبور - القاهرة

" طرف ثانی - مشتری "

#### بند تمهيدي

■ يمتلك الطرف الاول بصفته وكيلا عن/ فتحي عبدالسلام عبدالسلام حسن بعقد الوكالة5863 حرف ع والاخير بصفته وكيلا عن السيد/ ناصرالدين حامد ابوزيد بعقدالوكالة رقم 4590 حرف ع قطعة 70 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

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: 2 الثاني علوي

رقم الوحدة : u-2-1

موقع الوحدة : يسار الواجهة

مساحة الوحدة: 225 م2 محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة

سعر المتر بالوحدة : 4550 جم

إجمالي السعر للوحدة 1 : 1023750 جم .

بالمشروع رقم K 76 الحي الخامس 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 1023750 جم فقط واحـد مليون و ثلاثـة و عشـرون الف و سبعمائـة و خمسـون جنيه لاغير . وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس العقد دفعة تعاقـد وقدرها 207000 جم (مائتـان و سبعــة الف جـنيـها مصريـا لا غير ) وبعد 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 816750 جم فقط ( ثمانمائـة و ستة عشر الف و سبعمائـة و خمسـون جنيها مصريا لا غير) تسدد كالتالي:

| قيمة الدفعة | نوع الدفعة | تاريخ الاستحقاق | م |
|-------------|------------|-----------------|---|
| 13000 جم    | قسط شهري   | 2020-08-01      | 1 |
| 13000 جم    | قسط شهري   | 2020-09-01      | 2 |

| 13000   فسط شهري   2021-07-01   12     2021-08-01   3000   فسط شهري   2021-08-01   13     2021-09-01   14   2021-09-01   14     2021-10-01   5   6   13000   5     2021-11-01   6   6   13000   6     2021-12-01   6   6   6   7     17   1000   6   6   6   7     18   1000   6   6   7   6   7     19   1000   6   6   1   7   7   7   1   7   7   1   7   1   7   1   7   1   7   1   1   7   1  |          |          |            |    |
|---|----------|----------|------------|----|
| Both colors     jewed mages     jewed mages | 13000 جم | قسط شهري | 2020-10-01 | 3  |
| 1000     فسط شهري     6md faq       021-02-01     6md may(z)     021-02-01       1000     emd may(z)     021-03-01       1000     emd may(z)     0001 rap       1000     emd may(z)     0001 rap       1000     emd may(z)     0001 rap       101     0001 rap     emd may(z)     0001 rap       101     emd may(z)     0001 rap     rap       101     emd may(z)     0001 rap     rap       102     emd may(z)     0001 rap     rap       101     emd may(z)     0001 rap     rap       102     emd may(z)     emd may  | 13000 جم | قسط شهري | 2020-11-01 |    |
| المرود     المسلم المهري     المرود     المرود <th< td=""><td></td><td></td><td>2020-12-01</td><td></td></th<>  |          |          | 2020-12-01 |    |
| 8     2021-03-01     العسط شهري     العسط شهري     العسط شهري     التحقيق   |          |          | 2021-01-01 |    |
| 2021-05-01   10     2021-06-01   11     2021-06-01   11     2021-07-01   20     2021-07-01   20     2021-07-01   20     2021-08-01   13     2021-08-01   13     2021-09-01   14     40-00   13     2021-10-01   15     2021-10-01   15     2020-11-01   16     2021-12-01   17     2021-12-01   17     2021-12-01   17     2022-02-01   18     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2021-12-01   19     2021-12-01   19     2021-12-01   19     2021-12-01   19     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2022-02-02   19     2022-02-02   19     2022-02-02   19     2022-02-03   19     2022-02-03   19     202  |          |          | 2021-02-01 |    |
| 2021-05-01   10     2021-06-01   11     2021-06-01   11     2021-07-01   20     2021-07-01   20     2021-07-01   20     2021-08-01   13     2021-08-01   13     2021-09-01   14     40-00   13     2021-10-01   15     2021-10-01   15     2020-11-01   16     2021-12-01   17     2021-12-01   17     2021-12-01   17     2022-02-01   18     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2021-12-01   19     2021-12-01   19     2021-12-01   19     2021-12-01   19     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2022-02-01   19     2022-02-02   19     2022-02-02   19     2022-02-02   19     2022-02-03   19     2022-02-03   19     202  | 13000 جم | قسط شهري | 2021-03-01 | 8  |
| 1000   وسط شهري   1000   جم     2021-06-01   11   2021-06-01   11     2021-07-01   20   2021-07-01   12     2021-07-01   20   2021-08-01   13     2021-07-01   20   200   14     2021-09-01   14   14   1000   14     2021-10-01   15   200   15   20   15     1000   20   20   20   20   20   16   17   17   17   17   17   17   17   19   10   18   20   20   17   17   17   19   10   18   20   20   10   17   17   19   10   10   20   20   10   10   10   10   10   10   20   20   10   | 13000 جم | قسط شهري | 2021-04-01 |    |
| 13000   فسط شهري   2021-07-01   12     2021-08-01   3000   فسط شهري   2021-08-01   13     2021-09-01   14   2021-09-01   14     2021-10-01   5   6   13000   5     2021-11-01   6   6   13000   6     2021-12-01   6   6   6   7     17   1000   6   6   6   7     18   1000   6   6   7   6   7     19   1000   6   6   1   7   7   7   1   7   7   1   7   1   7   1   7   1   7   1   1   7   1  |          |          | 2021-05-01 |    |
| 13000   قسط شهري   2021-08-01   13     2021-09-01   14   2021-09-01   14     2021-10-01   5   6   2021-10-01   15     2021-11-01   6   6   6   13000   6   6   7   17   17   10   17   17   17   18   19581   18   18   19581   |          |          | 2021-06-01 | 11 |
| 1000   قسط شهري   2021-09-01   14     2021-10-01   5   2021-10-01   15     2021-11-01   6   6   2021-12-01   16     2021-12-01   6   6   2021-12-01   17     2021-12-01   18   2022-01-01   18   18     2021-12-02   6   6   6   19<   | 13000 جم | قسط شهري | 2021-07-01 | 12 |
| 15   2021-10-01   15     10   2021-11-01   6     2021-11-01   6   6     2021-12-01   6   6     2021-12-01   6   6     2021-12-01   6   6     2022-01-01   7   6     2021-01-01   8   6     2021-01-01   8   6     2022-02-01   9   6     2021-01-02   9   6     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   19     2021-01-01   9   10     2021-01-01  | 13000 جم | قسط شهري | 2021-08-01 |    |
| 13 000   فسط شهري   2021-11-01   16     13 000   فسط شهري   2021-12-01   17     2021-12-01   18   2022-01-01   18     2021-01-01   18   2022-02-01   19     19 581   6 md شهري   19581   5     2021-03-01   6 md شهري   19581   5     2021-04-01   21   5   6     2021-05-01   6 md شهري   19581   5     2021-05-01   6 md شهري   19581   5     2021-06-01   23   6   6     2021-06-01   24   6   6     2021-06-01   24   6   6     2021-07-01   6   6   6     2021-08-01   6   6   6     2021-09-01   6   6   6     2021-01-01   6   6   6     2021-01-01   6   6   6     2021-01-01   6   6   6     2021-01-01   6   6   6     2021-01-01   6   6   6 <t< td=""><td>13000 جم</td><td>قسط شهري</td><td>2021-09-01</td><td>14</td></t<>   | 13000 جم | قسط شهري | 2021-09-01 | 14 |
| 2021-12-01   17     2022-01-01   18     2022-01-01   18     2022-02-01   9     2021-02-01   19     2022-02-01   19     2022-03-01   20     2022-03-01   20     2022-04-01   21     2022-04-01   21     2022-05-01   22     2022-05-01   24     2022-06-01   23     2022-06-01   23     2022-06-01   24     2022-07-01   24     2022-07-01   24     2022-07-01   24     2022-07-01   24     2022-07-01   24     2022-07-01   24     2022-08-01   25     2021-09-01   26     2021-09-01   26     2021-09-01   27     2021-09-01   20     30   2021-01-01     202   2021-01-01     202   30     30   30     30   30     30   30     30   30  | 13000 جم | قسط شهري |            | 15 |
| 19581   2022-01-01   18     19581   2022-02-01   emd macy   19581 can     2022-03-01   20   emd macy   19581 can     202-03-01   20   emd macy   19581 can     202-04-01   21   19581 can   19581 can     202-05-01   22   emd macy   19581 can     202-06-01   23   emd macy   19581 can     202-07-01   emd macy   19581 can     202-08-01   emd macy   19581 can     202-09-01   emd macy   19581 can     202-10-01   emd macy   19581 can     202-10-01   emd macy   19581 can     202-10-01   emd macy   19581 can     202-02-01   emd macy   19581 can     202-03-03-01   emd macy   19581 can     202-03-05-01   emd macy   19581 can     202-05-01   emd macy   19581 can     202-05-01   emd macy   19581 can     202-05-01   emd macy   emd macy     202-06-01   emd macy   emd macy     202-06-01   emd macy   | 13000 جم | قسط شهري | 2021-11-01 | 16 |
| 19581   فسط شهري   19581 جم     2022-03-01   فسط شهري   19581 جم     19581   فسط شهري   19581 جم     2022-05-01   فسط شهري   19581 جم     202-06-01   فسط شهري   19581 جم     202-07-01   فسط شهري   19581 جم     202-08-01   فسط شهري   19581 جم     202-09-01   فسط شهري   19581 جم     202-10-01   فسط شهري   19581 جم     202-11-01   فسط شهري   19581 جم     202-12-01   فسط شهري   19581 جم     202-12-01   فسط شهري   19581 جم     30   فسط شهري   19581 جم     31   19581   فسط شهري     32   10-30-03-01   فسط شهري     33   فسط شهري   19581 جم     34   19581   فسط شهري     34   19581   فسط شهري     34   19581   فسط شهري     34   19581   فسط شهري     40   19581   فسط شهري     40   19581   فسط شهري     40   10-20-00-00   فسط شهري   | 13000 جم | قسط شهري | 2021-12-01 | 17 |
| 2022-03-01   وسط شهري   19581 جم     2022-04-01   وسط شهري   19581 جم     2022-05-01   وسط شهري   19581 جم     2022-06-01   وسط شهري   19581 جم     2022-07-01   وسط شهري   19581 جم     2022-08-01   وسط شهري   19581 جم     2022-08-01   وسط شهري   19581 جم     2022-09-01   وسط شهري   19581 جم     2022-10-01   وسط شهري   19581 جم     2022-11-01   وسط شهري   19581 جم     2022-12-01   وسط شهري   19581 جم     30   وسط شهري   19581 جم     30   وسط شهري   19581 جم     31   وسط شهري   19581 جم     32   10-20-30-30-1   10     33   وسط شهري   19581 جم     34   وسط شهري   19581 جم     34   وسط شهري   19581 جم     35   10-20-30-60-01   36     36   10-20-30-80   6سط شهري   19581 جم     37   10-20-30-80   6سط شهري   19581     36   10-20-30-80   6سط شهري   19581  | 19581 جم | قسط شهري | 2022-01-01 | 18 |
| 2022-03-01   20     2021-04-01   20     2022-04-01   20     2022-04-01   20     2022-05-01   20     2022-05-01   20     2022-06-01   23     2022-07-01   24     2022-07-01   24     2022-08-01   25     2021-08-01   25     2022-09-01   26     2022-09-01   26     2022-09-01   27     2021-09-01   27     2022-09-01   29     30   30     2021-10-01   30     30   30     30   30     31   30     32   30     33   30     34   30     35   30     36   30     37   30     38   30     39   30     30   30     30   30     30   30     30   30     30   30     30  |          |          | 2022-02-01 | 19 |
| 202-05-01   20     202-06-01   3     2022-06-01   6md شهري   19581 جم     202-07-01   24     202-07-01   6md شهري   19581 جم     202-08-01   5md شهري   19581 جم     202-09-01   26     202-09-01   26     202-09-01   27     202-09-01   27     202-01-01   27     202-01-01   20     202-02-02   6md شهري   19581 جم     202-12-01   20     30   19581   6md شهري     31   19581   6md شهري     32   19580   19581   19581     33   19581   19581   19581     34   19581   19581   19581     34   19581   19581   19581     34   19581   19581   19581     35   19581   19581   19581     36   19581   19581   19581     36   19581   19581   19581     36   19581   19581   19   | 19581 جم |          | 2022-03-01 | 20 |
| 2022-06-01   20     2022-07-01   24     2022-08-01   24     2022-08-01   20     2022-08-01   25     2022-09-01   26     2022-09-01   26     2022-09-01   27     2022-10-01   27     2022-10-01   27     2022-12-01   28     2022-12-01   30     2022-12-01   30     2023-01-01   30     30   30 </td <td>19581 جم</td> <td>قسط شهري</td> <td>2022-04-01</td> <td></td>  | 19581 جم | قسط شهري | 2022-04-01 |    |
| 202-07-01   24     202-08-01   6 سط شهري     202-08-01   6 سط شهري     202-09-01   6 سط شهري     202-09-01   6 سط شهري     202-10-01   27     202-10-01   6 سط شهري     202-11-01   28     202-11-01   28     202-12-01   29     6 سط شهري   19581     202-10-10   30     30   19581     30   19581     30   19581     30   19581     31   19581     32   19581     34   19581     35   10-3-05-01     36   19581     37   19581     40   19581     50   19581     6   19581     7   19581     8   19581     9   10-20-05-01     10   10-20-05-01     10   10-20-05-01     10   10-20-05-01     10   10-20-05-01     10   10-20-05-01 </td <td></td> <td></td> <td>2022-05-01</td> <td></td>  |          |          | 2022-05-01 |    |
| 252022-08-01قسط شهري19581 جم2022-09-01قسط شهري19581 جم2021-0-01قسط شهري19581 جم2021-10-01قسط شهري19581 جم2021-10-01قسط شهري19581 جم2021-10-01قسط شهري19581 جم30قسط شهري19581 جم3119581 جم322023-02-0134قسط شهري19581 جم35قسط شهري19581 جم3619581 جم3619581 جم362023-07-0137قسط شهري19581 جم383023-07-0139قسط شهري19581 جم30قسط شهري19581 جم313023-07-01323023-07-01333023-07-01343023-07-01353023-07-01363023-07-01373023-07-01383023-07-01393023-07-01303023-07-01313023-07-01323023-07-01333023-07-01343023-07-01353023-07-01363023-07-01373023-07-01383023-07-01393023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-01303023-07-0130<  | 19581 جم | قسط شهري | 2022-06-01 |    |
| 2022-09-01قسط شهري19581 جم272022-10-01قسط شهري19581 جم282022-11-01قسط شهري19581 جم29قسط شهري19581 جم303019581قسط شهري313019581 جم322023-02-01قسط شهري19581 جم32303033303034303035303036303036303036303036303036303036303036303036303036303036303037303830303930303030303030313032303330343035303630373038303930<  |          |          |            |    |
| 272022-10-0127282022-11-01قسط شهري19581 جم292022-12-01قسط شهري19581 جم302023-01-01قسط شهري19581 جم303030312023-02-01313230-02-01303230-03-013133303034303035303036303036303036303036303036303036303036303036303036303036303036303036303036303037303830303930  |          |          | 2022-08-01 |    |
| 282022-11-01وسط شهري19581 جم292022-12-01وسط شهري19581 جم2023-01-013030وسط شهري19581 جم31وسط شهري19581 جم322023-03-013233وسط شهري19581 جم342023-04-01333534343619581قسط شهري19581 جم362023-07-01363738-2039-203839-2039-203939-2039-203039-2039-203139-2039-203239-2039-203339-2039-203439-2039-203539-2039-203639-2039-203639-2039-203739-2039-203839-2039-203939-2039-203039-2039-203039-2039-203039-2039-203139-2039-203239-2039-203339-2039-203439-2039-203539-2039-203639-2039-203739-2039-203939-2039-203039-2039-203039-2039-203039-2039-203039-2039-203039-2039-20   |          |          |            |    |
| 292022-12-0129202003-01-0130302023-02-0130312023-02-0131322023-03-0132322023-03-01323330303430303430303530303630303730303830303930  | 19581 جم | قسط شهري | 2022-10-01 |    |
| 302023-01-0130302023-01-0130312023-02-0131322023-03-0132333232343232353432363434363636363636363636363636363636363736363736  |          |          |            |    |
| 312023-02-0131322023-03-0132322023-03-01323330303430303430303530303630303630303630303630303630303630303630303630303730303830303930 </td <td>19581 جم</td> <td>قسط شهري</td> <td>2022-12-01</td> <td>29</td>   | 19581 جم | قسط شهري | 2022-12-01 | 29 |
| 312023-02-01قسط شهري19581 جم322023-03-01قسط شهري19581 جم3330-04-01قسط شهري19581 جم342023-05-01قسط شهري19581 جم352023-06-01قسط شهري19581 جم3630-07-01قسط شهري19581 جم3738-2023-07-01قسط شهري19581 جم   | 19581 جم | قسط شهري | 2023-01-01 | 30 |
| 335812023-04-01333419581قسط شهري19581 جم352023-06-01قسط شهري19581 جم362023-07-01قسط شهري19581 جم37قسط شهري19581 جم  | 19581 جم | قسط شهري |            |    |
| 342023-05-01قسط شهري19581 جم352023-06-01قسط شهري19581 جم362023-07-01قسط شهري19581 جم3730-80-01قسط شهري19581 جم  | 19581 جم | قسط شهري | 2023-03-01 | 32 |
| 35 2023-06-01 قسط شهري 19581 جم<br>36 2023-07-01 قسط شهري 19581 جم<br>37 2023-08-01 قسط شهري 19581 جم   |          | قسط شهري | 2023-04-01 |    |
| 352023-06-01قسط شهري19581 جم362023-07-01قسط شهري19581 جم372023-08-01قسط شهري19581 جم  |          | قسط شهري |            |    |
| 37 2023-08-01 قسط شهري 37 19581 جم  |          | قسط شهري |            | 35 |
| 37 -01-08-2023 قسط شهري 19581 جم  | 19581 جم | قسط شهري | 2023-07-01 |    |
| 38 [0-09-2023 قسط شهری [19581 جم  | 19581 جم |          |            | 37 |
|   | 19581 جم | قسط شهري | 2023-09-01 | 38 |

| 19581 جم | قسط شهري     | 2023-10-01 | 39 |
|----------|--------------|------------|----|
| 19581 جم | قسط شهري     | 2023-11-01 | 40 |
| 19581 جم | قسط شهري     | 2023-12-01 | 41 |
| 19581 جم | قسط شهري     | 2024-01-01 | 42 |
| 19581 جم | قسط ربع سنوي | 2024-02-01 | 43 |
| 19581 جم |              |            | 44 |
| 19581 جم | قسط شهري     | 2024-04-01 | 45 |
| 19581 جم | قسط شهري     | 2024-05-01 | 46 |
| 19581 جم | قسط شهري     | 2024-06-01 | 47 |
| 8320 جم  | قسط شهري     | 2024-07-01 | 48 |

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 ( 10.50%) 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 ثلاث أقساط متتالية من الاقساط الشهريـة 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 ثمانية 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 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 الأول الطرف الأول الطرف الإول الطرف الإول الطرف الإول الطرف الإول الطرف الإول العشرون للحضور واستلام الوحدة موضوع العقد يقوم الطرف الاول الوحدة ويتعين علي الطرف الثاني أن يتقدم لاستلام الوحدة موضوع العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره وبانقضاء هذه الفترة يعتبر التسليم قد تـم من جانب الطرف الأول .

#### البند التاسع

■ يقر الطرف الاول (البائع) بأنه سيقوم بتسليم الوحدة علي النحو الاتي: الوحدة من الداخل حلوق خشب للابواب و تأسيس كهرباء علب و مواسير فارغة بدون اسلاك وصحي خارجي (صواعد تغذيـة وصـرف) وصـواعد الكهرباء و باب شقة خارجي وبالنسبـة للعمارة كاملة التشطيب والشبابيك الخارجية (للواجهة الامامية فقط) من الالومنيوم والسلالم رخام والمداخل رخام وجرانيت والواجهات طبقا للتصميم المرفق وتشطيب الجراج وغرفة الحارس علي أن يتحمل الطرف الثاني ( المشتري ) تكلفة مقايسـة 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 الحادي 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 ( المشتري ) علي مخالصـة بذلك .

# البند الثالث عشر

■ من المتفق عليه أن للطرف الثاني بمجرد التوقيع علي هذا العقد حصته الشائعة (10.50%) 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 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 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 علي نفقته الخاصه.

#### البند السادس عشر

■ بمجرد تسليم الوحدة المبيعه وقبل تحريرالعقد النهائي يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ ثلاثون الف جنيها قيمة حصته من تركيب المصعد الكهربائي ويلتزم ايضا بالمحافظه علي واجهه العقار وأساسيات العقار وكل 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 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 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 التاسيع عشر

■ في حالـة الوفاة لأحـــد 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 Bakr.light@gmail.com
والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو 00966558751475

# 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 (ثلاثـة و عشرون بند ) بالاضافة الي رسم كروكي للوحدة محل التعاقد و رسم هندسي لواجهة العقار وسلمت لكل طرف نسخة للعمل بها عند الإقتضاء .