

## عقد بيع و تخصيص وحدة سكنيه تحت الإنشاء

رقم العقد: 1588160397

إنه فى يوم الخميس الموافق 12-07-2018

بين كلا من :

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

" طرف أول - بائع "

ثانيا : 1- السيد/ أحمد عبدالصبور محمد محمود رقم قومي / 28305208800311 الديانة / مسلم الجنسية / مصري مقيم في / عمارة 91 شارع محمد فريدا بوحديد- الحي السايح-مدينة نصر- القاهرة

2- السيدة / نورهان بهاء عبدالعظيم عبدالعزيز رقم قومي / 29107170101985 الديانة / مسلمة الجنسية / مصري مقيمة في / شارع ابراهيم الدسوقي - ش المشروع - المطرية - القاهرة

" طرف ثانى - مشتري "

### بند تمهيدى

- يمتلك الطرف الاول بصفته وكيلًا عن السيد/ طارق يوسف محي الدين محرم بعقد الوكالة رقم 4401 حرف ( ع ) والاخير بصفته وكيلًا عن السيدة / سهام سليم عبدالهادي حسن بموجب عقد وكالة رقم 3666 حرف ( هـ ) قطعة 73D الحي الرابع بيت الوطن بالقاهرة الجديدة والبالغ مساحتها 629 م<sup>2</sup> فقط ( ستمائة تسعة و عشرون - ) ( كود حجز رقم 3627614680 ) والمحددة الحدود والمعالم كالتالي :

الطرف الثانى

الطرف الأول

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 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 : ground

رقم الوحدة : u-ground-2

موقع الوحدة : يمين الواجهة

الطرف الثاني

الطرف الأول

مساحة الوحدة: 185 م<sup>2</sup> محملة بالمنافع والخدمات تحت العجز والزيادة ملحق بها حديقة خاصة حق انتفاع بدون مقابل مساحتها 120 م<sup>2</sup> .

سعر المتر بالوحدة : 4223 جم

إجمالي السعر للوحدة 1 : 781255 جم

تكلفة باكيه الجراج 45000 جم

بالإضافة 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 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 826250 جم فقط ثمانمائة ستة و عشرون ألف و مائتان و خمسون جنيها لا غير شاملة قيمة مساحة في الجراج تخص سيارة واحدة وسدد منهم الطرف الثاني الي الطرف الأول بمجلس

الطرف الثاني

الطرف الأول

العقد دفعة تعاقد وقدرها 247875 جم (مائتان سبعة و أربعون ألف و ثمانمائة خمسة و سبعون 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 باقي الثمن و البالغ 578375 جم فقط (خمسمائة ثمانية و سبعون ألف و ثلاثمائة خمسة و سبعون جنيها مصريا لا غير) تسدد كالتالي:

م	تاريخ الاستحقاق	نوع الدفعة	قيمة الدفعة
1	2018-10-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
2	2019-01-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
3	2019-04-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
4	2019-01-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
5	2019-08-01	دفعة سنوية	82625 جم
6	2019-10-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
7	2020-01-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
8	2020-04-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
9	2020-07-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
10	2020-10-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
11	2021-01-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
12	2021-04-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
13	2021-07-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
14	2021-10-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
15	2022-01-01	قسط ربع سنوي	29509 جم
16	2022-04-01	قسط ربع سنوي	27542 جم
17	2022-07-01	قسط ربع سنوي	27542 جم
18	2022-10-01	قسط ربع سنوي	27542 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 .

الطرف الثاني

الطرف الأول

## البند السادس

- يشمل هذا البيع حصه شائعة في كامل مساحة الأرض المقام عليها العقار ، وكذلك حصه شائعة 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 الشخصيه ) 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 الدفعة المستحقة في 01 / 08 / 2019 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 ، 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 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 ودون ذلك اذا تأخر الطرف الاول عن موعد التسليم المحدد بأكثر من ستة أشهر يلتزم بدفع غرامة مالية للطرف الثاني قدرها عشرة بالمائة من قيمة الوحدة كتعويض للطرف الثاني ويتم تحرير شيكات بنكية بالأقساط التي تستحق بعد تاريخ استلام الوحدة

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 ). وإذا 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 والشبايك 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 .

الطرف الثاني

الطرف الأول

## **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 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 والإمتهار 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 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 ،

الطرف الثاني

الطرف الأول

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 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 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

الطرف الثاني

الطرف الأول



الي الفترة التالية وفي حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد ودیعة 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 ودیعة 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 التقسيط 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 .

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 Ahmedeltahawy1@gmail.com والرقم الخاص بالواتس اب للمخاطبة هو : 01006377787

## **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 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