

عقد بيع ابتدائي " تخصيص " لوحدة اداريه " بمشروع

(.....)

أنه في يوم الموافق / / 202 م قد تحرر هذا العقد بين كل من:

أولاً : السادة / شركة..... محافظة القاهرة ،

ويمثلها قانوناً كلا من : (1)- السيد الأستاذ/.....

ويشار إليهما فيما بعد بـ (( طرف أول/ بائع )) .

الجنسية /مصرى .

ثانياً / السيد: .

ويحمل بطاقة رقم

قومي

رقم تليفون الجوال

والمقيم فى

ويشار إليه فيما بعد بـ (( طرف ثاني/ مشتري )) .

- وبعد أن أقرأ الطرفين بأهليتهما للتعاقد والتصرف قانوناً وخلوهما من أية موانع قانونية تحول دون إبرام هذا العقد وغير خاضعين لأحكام الحراسة أو التحفظ ، إتفقا على ما يلي : -

### تمهيد

حيث أن الشركة الطرف الأول (البائع) المقيدة بالسجل التجاري المصري تحت رقم (.....) من كبري الشركات الدولية العاملة في مجالات الإستثمار العقاري والتشييد والمقاولات العامة وفق أحدث النظم العالمية ، والتي من ضمن أغراضها تخطيط وتشبيد الكمبونات المتكاملة والوحدات السكنية والإدارية والعامة بكافة أنواعها ومستوياتها المختلفة ، وغيرها من الأنشطة العقارية الأخر المبينة لأغراض الشركة بعقدها الأساسي .

وقد شرعت الشركة بإقامة مول نشاط أداري منطقة ..... على ما مساحته (.....)

..... متر مربع تقريباً بأهم وأميز الأماكن فيها وهي القطعة رقم ..... وقد تم اصدار خطاب

التخصيص رقم ..... لسنة .....م بالجلسة رقم ..... بتاريخ .....م الصادر بتاريخ .....، على أن يكون المبنى وحدات ادارية وطبيه وفندقية مكونه من ..... ، وفق كراسة الشروط المعتمدة ودون الإخلال

بحق الشركة في التعلية، وحيث أن الطرف الثاني (المشتري) قد رغب في شراء وحدة بمول (.....) من

شركة ..... (البائعة)، والتي لاقى قبولها رغبة الطرف الثاني، لذا فقد تلاقى وانعقدت إرادة الطرفين إيجاباً وقبولاً

لإبرام هذا العقد وفقاً للمواد والأحكام والشروط الآتي:-

### البند (1)

يعتبر التمهيد السابق وكافة الملحقات المرفقة من الرسومات والتصميمات ومحضر إستلام الوحدة وجدول الاقساط ، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكماً له ، بحيث وقد اتفق الطرفان علي ان المخطط العام للمشروع انما ارفق بهذا العقد علي سبيل الاسترشاد انما يحق للطرف الاول او جهة التعديلات طبقا للاصول الفنيه والضوابط المعمول بها بما لا يؤثر علي مظهر الاصلي للمشروع والطابع المميز له بصفه عامه وعلي المظهر الاصلي والطرز المباني للوحده محل هذا العقد بصفه خاصه .

### البند (2)

#### (موضوع البيع / التخصيص)-

1/2 - باع الطرف الاول الي الطرف الثاني القابل لذلك وبكافه الضمانات الفعليه والقانونيه بيعاً موقوفاً علي سداد كامل الثمن وملحقاته ما هو وحدة ادارية رقم ( ) بالدور ، والبالغ مساحتها .....م تقريباً ( فقط .....مترا مربعاً تحت العجز والزيادة دون أدنى تأثير علي ثمن المتر المربع المحدد بهذا العقد)وهي جزء من الوحده الرئيسييه رقم ( ) بالدور ( ) ويتم تركيب عداد كودي خاص بها مربوط بالعداد الرئيسي للوحده الرئيسييه .

2/2- وقد اشتمل البيع كذلك على حصة فى الأرض والأجزاء المشتركة مشاعاً فى الجزء المخصص من كامل أرض وبناء المبنى سالف الذكر بالنسبة والتناسب مع باقي الوحدات ، وكذا إنتفاع المشتري بكافة الأجزاء والخدمات والمنافع المشتركة مع باقي ملاك ومنتنفعي مبنى مول من مداخل وممرات ومصاعد ومناطق عامة وحمامات مفتوحة وطرق على أن لا يمتد ذلك إلى الأماكن الترفيهيه والأجزاء الخارجة عن نطاق الإستعمال المشترك وغيرها المملوكة للشركة البائعة بمشروع(.....)، والتي منها على سبيل المثال الفراغات والأحوزة غير المستغلة بأرض وممرات المشروع ، بحيث يكون للشركة (الطرف الأول)

منفردة دون أن ينازعها أحد بما في ذلك المشتري الحق في التصرف أو الإستغلال أو الإنتفاع بها كيفما شاءت تصرف المالك في ملكه بما في ذلك تلبية وزيادة أدوار أسطح كافة العقارات والمباني بسائر أنواعها ومناطقها ، ووضع أية إعلانات أو أوجه دعاية ، وغيرها من أوجه الإنتفاع والإستغلال الذي قد تراه الشركة يحقق مصلحة لها، وبحيث لا يكون للمشتري أي حق أياً كان نوعه ولو إعتراضاً فيما سلف.

### البند (3)

#### - ( ثمن المبيع ) -

1/3- لقد تم هذا البيع على النحو المبين بالتمهيد أعلاه ووفق أحكام هذا العقد بقبول طرفيه نظير ثمن اجمالى قدره.....جنيه مصر ( فقط .....جنيه مصري لاغير) شامل وديعه الصيانه ، وقد قام الطرف الثاني(المشتري) بسداد مبلغ وقدره(.....جنيه مصر ) (فقط .....جنيه مصري لاغير) عند التوقيع على هذا العقد وبمجلسه الى يد الطرف الاول (البائع) ، أما باقي الثمن البالغ قدره (جنيه مصر ) (فقط جنيه مصري لاغير) سيسدد على عدد سنوات بأقساط وفق التواريخ المبينة بالملحق الخاص بجدول الأقساط المرفق بهذا العقد المكمل له كإلتزام جوهرى وأساسى على المشتري الإلتزام به وإلا سرفى حقه حكم الإخلال به على النحو المبين بمواد وأحكام هذا العقد .

2/3- من المتفق عليه والمعلوم لـ الطرفين علماً يقينياً ضماناً لحقوق الشركة(الطرف الأول)التي على المشتري (الطرف الثاني)أن هذا البيع متوقف على شرط فاسخ له وهو عدم قيام المشتري بسائر إلتزاماته وعلى رأسها إلتزامه المالى الجوهري والأصيل بسداد كامل ثمن الوحدة موضوع هذا العقد حتى آخر قسط وفق المواعيد المستحقة بجدولها ودون أدنى تأخير أو تعنت، وكذا قيمة وديعة الصيانة، وجميع المستحقات والنفقات وغيرها التي على المشتري للدوله إن وجدت، فهو بمثابة عقد تخصيص غيرناقل للملكية أو التصرف فى الوحدة المباعة أو حصتها أو ما يخصها بأي وجه من أوجه التصرفات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، كلياً أو جزئياً، وسواء كان ظاهراً أو خفياً، بحسب أن هذا البيع وعقده سيتم إغائه وفسخه تلقائياً وما يترتب على ذلك من آثار مبينة بهذا العقد(فقرة ج) من المادة 1/9 في حالة إخلال المشتري بذلك .

### البند (4)

#### - ( إلتزامات المشتري ) -

1/4- سداد كامل الثمن : يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسداد جميع الأقساط المستحقة على الوحدة المباعة له بما يخصها وفق جدولها الملحق بهذا العقد payment plan ، و يعتبر جدول الاقساط جزء لا يتجزء من العقد و مكمل له فى كافة ما جاء به من بيانات و دون أدنى تأخير فى المواعيد المحدده بجدول الاقساط ، وإلا نتج عن ذلك حق الشركة (الطرف الأول) فى نهج وإتخاذ الأتى

(أ)- فى حالة تأخر المشتري عن سداد أى قسط من الأقساط الموضحه بالجدول الملحق سالف الذكر لأى سبب كان لمدة عشرة ايام من تاريخ إستحقاق القسط ، فيلتزم بسداد غرامة تأخير تعادل 10 % من قيمة القسط عن كل شهر اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد الفعلى دون الإخلال بحق الطرف الاول فى تحصيل قيمه هذا المقابل بكافه الطرق القانونيه والرجوع على الطرف الثاني بالتنويضات القانونيه المناسبه .

(ب)- إذا إستمر المشتري على موقفه من عدم سداده للقسط المستحق عليه وغرامة تأخيره المقررة بالفقرة السابقة وحل عليه القسط التالي ، تحل جميع الأقساط المستحقة على الوحدة المبينة بجدولها المرفق بالعقد ، ليكون المشتري في تلك الحالة ملزماً بسداد كافة هذه الأقساط مجتمعة مع غرامة التأخير المشار إليها بالفقرة السابقة عن كل شهر تأخير حتى تمام السداد ، بحيث يكون للشركة (البائعة) الحق في مطالبته بباقي الثمن جميعه المُجدول وغرامة التأخير المستحقة ، ويتم اتخاذ إجراء قانوني أو قضائي كإخطار أو إنذار أو تنبيه أو غيره من الإجراءات القانونية مع دفع المصاريف الادارية لهذا الإجراء وعليه في حاله التوافق يكون للطرف الاول احقيه في تحديد موعد لاحق لتسليم الوحدة بما يتناسب لفرته تأخير الطرف الثاني وعدم تمسك الطرف الثاني في موعد التسليم المحدد بالماده 1/5 من هذا العقد .

(ج)- إذا ظل المشتري على موقفه المُخل لما سبق منذ حلول إلتزامه بسداد جميع الأقساط وغرامة التأخير على النحو المبين بالفقرة السابقة ، يحق للطرف الأول (البائع) فسخ هذا العقد فسخاً تلقائياً دون الحاجة إلى أي إجراء قانوني أو قضائي أياً كان نوعه كالإعذار أو التنبيه أو إستصدار حكماً قضائياً بالفسخ ، بإعتبار أن هذا العقد في تلك الحالة يُعد مفسوخاً من تلقاء نفسه وذلك طبقاً لنص المادة 152 من القانون المدني المصري ، مع حق الطرف الأول (البائع) كذلك في التعويض دون إعذار المشتري أو تنبيهه ، ويخصم ما قيمته (17%) من قيمة إجمالي الوحدة المباعة و تخصم دفعة واحدة مما له إسترداده، وكتعويض إتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء مقابل المصاريف الادارية وفوات الفرصه البديله والاضرار الماديه

والادبيه التي لحقت بالطرف الاول عن فسخ العقد لسبب يرجع الي الطرف الثاني (الامتناع عن سداد الاقساط في موعدها) ، مُقرأً المشتري مبدئياً بموجب درايته التامة بهذه الفقرة ومواد وأحكام هذا العقد المُزيل بتوقيعه من أن حق الطرف الأول في هذه الإجراءات وهذا التعويض نابع من إخلاله بما عليه من إلتزام ، بحكم أن هذا الإخلال مرتباً ضرراً لا محالة للشركة المباعة كما تم ذكره ، وفق مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" بحيث يكون للشركة (البائعة) عند تحقق هذا الفسخ الحق في إسترجاع وإستلام وإخلاء الوحدة المخصصة للمشتري بموجب هذا العقد ، ويحق لها ايضاً في عرض هذه الوحدة للبيع للجمهور أو التصرف فيها كيفما شاءت وبالطريق الذي تراه مناسباً ولا يكون للطرف الثاني (المشتري) حينها سو إنتظار بيع الوحدة المخصصة بموجب هذا العقد بمعرفة الشركة الطرف الأول، لإسترداد ما سدده بذات الكيفية التي سددها لها وبتوقيعاتها مخصوماً منه قيمة التعويض الإتفاقي المشار إليها بالفقرة (ج) من هذه المادة وسائر ما يكون مستحقاً عليهم من قبل الشركة أو الغير بسبب الوحدة المخصصة له ، وفي حالة رفض الطرف الثاني (المشتري) قبول ما هو مستحق له على الوجه السابق يحق للطرف الأول (البائع) بعرضه عليه بموجب إنذار عرض رسمي على يد محضر وفي حالة رفض إستلامه يودع على ذمته خزانة المحكمة، ويعد ذلك براءةً لذمة الطرف الأول منه تماماً. اما في حاله ان يكون الطرف الثاني قد تسلّم الوحدة المباعه له ، ثم اذا اراد الطرف الثاني الرجوع في التعاقد، أو تخلف عن سداد قسط من باقي الاقساط الخاصه به في الموعد المحدد له طبقاً لجدول الاقساط فإنه يعتبر العقد مفسوخاً تلقائياً، كما يحق للطرف الاول مطالبه الطرف الثاني بالتعويضات التي يراها مناسبة مقابل انتفاع الطرف الثاني بالوحده وذلك اعتباراً من تاريخ امتناع الطرف الثاني عن السداد وحتى تاريخ اخلاءه للوحده وتسليمها للطرف الاول حاله من اي اشخاص او معوقات .

ويلتزم الطرف الثاني فوراً بإعادة الوحدة محل التعاقد للطرف الاول ويحق للطرف الاول اللجوء للقضاء بما في ذلك القضاء المستعجل وإستصدار حكم بطرد الطرف الثاني حيث تعتبر يده علي الوحده في هذه الحاله يداً غاصبه بغير سند من القانون ، مع ألتزام الطرف الاول برد ما دفع من مقدم واقساط سبق سدادها مخصوماً منها 17% من اجمالي قيمه الوحده المذكوره بهذا العقد بعد استلام

الطرف الاول للوحده من الطرف الثاني فعلياً وبعد بيع الوحده لمشتري جديد محله ،وعلي ان يكون رد المبالغ بذات الطريقه التي سدد بها للطرف الثاني ويُعد توقيع الطرف الثاني (المشتري) على هذا العقد بمثابة موافقة مسبقه بحق الطرف الأول (البائع) في نهج ما سبق جميعه دون منازعته مستقبلاً في هذا الحق .

(د)- أقر الطرف الثاني بأن حق الفسخ التلقائي وأحكامه وسائر الإجراءات المترتبة عليه والتعويض على النحو المبين تفصيلاً يقع ويسري في حقه ومن بعده خلفه العام أو الخاص ، إذا ما تم الإخلال بأي إلتزام أو تعهد أو إقرار ورد بمواد وأحكام وشروط هذا العقد .

2/4- سداد قيمة وديعة الصيانة : يلتزم الطرف الثاني بتنفيذه التام بسداد قيمة وديعة الصيانة المقررة على الوحده موضوع هذا العقد بواقع (17%) عشره في المائة من قيمة إجمالي هذه الوحده ، يتم سدادها وفق جدول سداد الاقساط المرفق كملحق بهذا العقد ، على ان يسري بشأن عدم الوفاء بهذه الوديعة أو أي قسط لها ذات الأحكام المقررة عند الإخلال بالوفاء بأي قسط من أقساط هذه الوحده على النحو المبين بالفتره السابقه (1/9) وأحكام هذا العقد ، ودون الإخلال بحق الطرف الأول في مطالبه الطرف الثاني بقيمة مصاريف الصيانة الزائده عن عائد الوديعة ، التي تكبدها جراء أعمال صيانة المرافق والأجزاء المشتركة والخدمات العامه بالمبنى الكائن به عقار ووحده المشتري وفقاً لما تسفر عنه حسابات الشركة (الطرف الأول) على المد الطويل ، وفي حالة تقاعس الطرف الثاني عن أداء ما هو مستحق عليه من

مصرفوات وتكاليف الصيانة على النحو المائل ، يحق للطرف الأول إتخاذ كافة الإجراءات القانونيه لتحصيل المبالغ المستحقه مضافا لها الغرامه المتفق عليها قدرها 15 % شهريا عن المبالغ محل التأخير حتي تمام السداد وفي حاله تجاوز المده المحدده من تاريخ استحقاق ميعاد الصيانه لمده ستون يوماً يحق للطرف الاول طبقاً لمطلق اختياره ودوت الحاجه الي تبييه او انذا او اعزار او اتخاذ اي اجراء قانوني اخر ويتم خصم المبالغ المستحقه بالاضافه الي غرامات التأخير من أصل المبلغ المدفوع علي الوحده . كما انه من المتفق عليه بين الطرفين ان مبالغ الصيانه مرتبطه بالوحده لا يقبل التجزئه وانه

لايجوز للطرف الثاني مطالبه الطرف الاول استرداد هذه المبالغ في حاله تصرف الطرف الثاني في الوحده طبقاً لما هو موضح بهذا العقد ويعتبر هذا المبلغ من ملحقات الثمن ويمثل نصيب الوحده موضوعه هذا العقد في ادارته وصيانه المشروع وقد وافق الطرف الثاني علي ان يتولي الطرف الاول او من يحيل اليه مهام ادارته وصيانه المشروع .

3/4- التصرف أو التنازل : يلتزم الطرف الثاني المشتري بعدم التصرف بأي نوع من التصرفات المباشرة أو غير مباشرة أو ترتيب أي حق من الحقوق أصلية كانت أو تبعية في كل أو جزء من الوحده المخصصة له بموجب هذا العقد أو ما يخصها من حصه شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة أو أي حق مرتبط بها نتجت عن هذا العقد ، إلا بعد وفاء المشتري بسداد آخر قسط ثمناً للوحده وقيمة وديعة الصيانة وأية مستحقات للشركة المبيعه ، بحيث لا يكون للطرف الثاني (المشتري) بموجب هذا الإلتزام المائل إجراء أي نوع من أنواع التصرفات المتعلقة بالوحده المخصصة له بموجب هذا العقد أو حصتها في أرض المبنى أو الأجزاء المشتركة ، سواء كان التصرف ناقل للملكية له أو للغير ، أو من شأنه إقرار حقاً للغير عليها ، أو التنازل عنها، أو إيقاع أي حق عيني أصلي أو تباعي ، أو رهن الوحده، أو الإقتراض بضماتها، أو أي تصرف آخر أياً كان نوعه ظاهراً كان أو خفياً ، سواء كان ذلك التصرف أو الإجراء متعلق بالوحده وحصتها في الأرض والأجزاء المشتركة كلياً أو جزئياً لأي جزء مما سبق ذكره ، إلا بعد قيامه بالوفاء بكامل المستحقات الماليه التي عليه المقررة بهذا العقد وخاصة ثمن الوحده موضوع هذا العقد ووديعتها، على أنه في حالة التنازل ، فعلى المشتري (الطرف الثاني) المُلتزم بسداد الأقساط والمستحقات الماليه التي عليه على الوجه المتفق عليه بهذا العقد أن يتقدم عند رغبته بالتنازل

عن الوحدة المخصصة له للغير بطلب كتابي مستوفي الإجراءات المقبولة لدى الشركة البائعة ، وللشركة في هذه الحالة الحق إما بقبول الطلب أو رفضه على النحو الذي تراه محققاً لمصالحها ، وفي حالة موافقتها فلا بد أن تكون هذه الموافقة كتابية وفق الآلية المعتمدة بها والضامنة لسائر حقوقها سواء التي عليه أو على ذلك الغير وتقدر مصاريف التنازل من قبل الشركة .

4/4- المعاينة والإطلاع : أقر الطرف الثاني (المشتري) بأنه قد عاين موقع ومكان المشروع المشار إليه بالتمهيد الكائنة به الوحدة موضوع هذا العقد، المعاينة التامة النافية لأي جهالة ، وبأنه قد إطلع كذلك على المخطط العام لإنشاء المشروع والغرض المستهدف من إقامته ، متعهداً بالإلتزام بهذا المخطط ونظمه ولوائحه وشروط التعاقد المتفق عليها بالعقد وليس له الحق في الاعتراض على ما يستجد على المخطط العام وذلك بناء على التعليمات للجهات الحكومية والمعنيه لهذا الامر ، وقبل أن يقصر إنتقاعه بالوحدة المبينة له وفق الغرض الذي خصصت من أجله ، بحيث لا يجوز له أو خلفه العام أو الخاص تغيير ذلك الغرض وذلك حفاظاً على الطابع المخصص لتلك المنطقة كما يُقر الطرف الثاني (المشتري) بعلمه التام بمواصفات بناء وتشطيب الوحدة المخصصة والمبينة له وبمسطحها وفق الرسومات الهندسية وبمخرج كهرباء فقط ومياه ومن أن الطرف الأول قد أخبره قبل التوقيع على هذا العقد بما له وما عليه من حقوق وإلتزامات ومن أنه قد وافق على التوقيع وفق ما تضمنه هذا العقد من مواد وأحكام وشروط ، بحيث لايجوز له أو خلفه بأي حال التوصل من ذلك مستقبلاً .

5/4- حق الإمتياز والحجز التحفظي : يقر الطرف الثاني (المشتري) بحق الطرف الأول (البائع) بحق الإمتياز على الوحدة المخصصة له موضوع هذا العقد وما يدخل بها من تحسينات وتشطيبات، وكذا حقه في إجراء الحجز التحفظي على ما يكون بها من منقولات بسائر أنواعها وغيرها، ضمناً لحق الطرف الأول في إستيفاء كافة الأقساط (باقي الثمن) وقيمة الوديعة وسائر مستحقاته وحقوقه المقررة بهذا العقد أو ما قد ينتج له بعد تحريره ، ويسري هذا الإلتزام في حق خلفه من بعده .

6/4- حظر إجراء تعديلات جوهرية بالوحدة المبينة : حيث تعهد الطرف الثاني بأنه لا يجوز له إجراء أية تعديلات جوهرية بالوحدة المبينة له قد تؤثر على سلامة المبنى وأساساته وتضعف من قوة أعمدته الخرسانية الحاملة أو غير الحاملة أو كمراته أو هيكله بصفة عامة ، أو ما يمس الشكل أو الرسم أو التخطيط المعتمد من قبل الطرف الأول ، كما لا يجوز له تغيير أو تعديل الوجهة الخارجية لهذه الوحدة أو المبنى ، كما يلتزم بمولاة الإهتمام بصيانة الوحدة المبينة له من الداخل فور عطبها أو تلفها دون الإنتظار لمطالبته بذلك ، حفاظاً على سلامة الوحدة والمبنى والجار، ومن ثم سيكون مسئولاً حال حدوث أي رشح أو إهمال في الصيانة بإصلاحه فور وقوعه على نفقته الخاصة والتعويض إن كان له مقتضى لمن وقع عليه ضرر ويكون للطرف الأول في حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الإلتزام بكافة صورته السابقة سائر السلطات والحقوق المقررة له بهذا العقد ، إما بإلغاء وفسخ العقد تلقائياً على النحو المبين بالفقرة (ج) من المادة (1/9) ، أو القيام فوراً ودون الحاجة لأي تنبيه أو إنذار أو إستصدار حكم قضائي بإزالة أي مخالفة مما ذكر على نفقة الطرف الثاني الخاصة مع إلزامه بدفع سائر التكاليف التي تعين على إعادة الحال لما كان عليه قبل وقوع المخالفة ، مع الحق في التعويض عندها، وكذا حق الطرف الأول بعدم توصيل الخدمات والمرافق لهذه الوحدة ، ولا يكون للطرف الثاني حينها حق الاعتراض أو التملص عند ممارسة الطرف الأول ما يعين له من إجراءات لإزالة هذه المخالفة ، بإعتبار أن توقيعه على هذا العقد بمثابة موافقة مسبقة وتقويض للطرف الأول لما يتخذه حيال ذلك على أن للطرف الثاني حقه في إجراء أعمال التجديد والصيانة الداخلية للوحدة المبينة ، بشرط أن يلتزم قبل الشروع في هذه الأعمال بالتقدم للطرف الأول بطلب متضمناً ببيان نوعها وفي حالة الموافقة فعليه أي على الطرف الثاني القيام بتلك الأعمال الصادرة بشأنها الموافقة ، تحت إشراف الطرف الأول ، دون الإخلال بحق الطرف الأول بوقف

إجراء تلك الأعمال ولو بعد الموافقة عليها عند إخلال الطرف الثاني بأي إلتزام تعهد به بموجب هذا العقد وملاحقه.  
7/4- الضرائب والرسوم والمصروفات وغيرها : يلتزم الطرف الثاني بموجب هذا العقد منذ إستلامه للوحدة المباعة له بما هو مستحق عليها من رسوم وضرائب بسائر أنواعها وعوائد ومصروفات وغيرها مما هو مستحق لأي جهة حكومية أو أي جهة أخر بما في ذلك الجهة القائمة على إدارة وإشراف المبنى ، كما يلتزم بما يستهلكه من خدمات مباشرة أو غير مباشرة نتجت عن إستلامه الوحدة وإنتفاعه بها وبخدمات ومنافع المبنى بما في ذلك سداده لما هو مستحق عليه من قيمة إستهلاك المياه والكهرباء والغاز والإتصالات وخلافه فيما يخص الوحدة محل هذا العقد .

8/4- إتباع اللوائح والتعليمات : على الطرف الثاني الإلتزام بإتباع جميع اللوائح والنظم والتعليمات الخاصة بالمول الإداري وضع أي مواد ضارة أو قابلة للإشتعال أو الإضرار بالغير أو المساس بالخدمات والمنافع العامة بالمبنى ، كما يحظر عليه كذلك وضع لافتات أو إعلانات أو أي وجه من أوجه الدعاية إلا بعد الرجوع الى إدارة مبنى المول والحصول على موافقه كتابية بذلك بما لا يخالف الطابع العام لمبنى المول ، كما يلتزم بإحترام حقوق الملكية الخاصة بالطرف الأول أو الغير أو الشائعة وسائر حقوق الجار .

9/4- حظر الأخذ بالشفعة : حيث لا يحق للطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص أن يلوح بالحق في الشفعة في أي بيع يصدر من الطرف الأول للغير لأي وحدة من الوحدات المملوكة له بالمبنى الكائن به الوحدة المباعة ، مقرأً بأن توقيعه على هذا العقد بمثابة موافقة صريحة بتنازله عن هذا الأمر .

10/4- إدارة المول الإداري : تقوم شركة بيراميدز لإدارة وخدمات المشاريع بإدارة المبنى من كافة الاعمال الخاصة به مثل الصيانة والامن ويتعهد الطرف الثاني بالرجوع الى إدارة مبنى البرج في حالة البيع أو الشراء أو الإيجار للمحافظة على الطابع العام للمبنى وافر بأنه وافق علي توكيل إدارة مبنى البرج الي شركة بيراميدز لإدارة وخدمات المشاريع ، متعهداً حياله بتنفيذ ما نصت عليه من كافة القرارات والتعليمات الصادرة منه ، ومتحملاً لكافة نفقات ومصاريف هذه الشركة كسائر أعضاءه وفقاً لما تقرره تحقيقاً لصالح الجميع ، وكذا يلتزم خلفه من بعده سواء كان عام أم خاص وبتحمل ما يتحمله تجاهه من عوائد الوديعة  
**11/4 – (عقد التفويض الحصري)**

أ- يحق للطرف الثاني (المشتري) إبرام عقد التفويض الحصر الى (شركة بيراميدز جروب للتنمية العمرانية ) (الطرف الأول) بالإيجار للوحدة محل هذا العقد لمدة (خمس سنوات ) بعد الاستلام ، ولا يحق للطرف الثاني (المشتري) الغاء العقد المبرم للتفويض الا بعد نفاذ مده (خمس سنوات) من بعد الاستلام والتشغيل الفعلي .

## **البند (5)**

### **- (إلتزامات البائع) -**

1/5- تسليم الوحدة المباعة: يتعهد الطرف الأول البائع بأنه سيقوم بتسليم الوحدة المباعة بالحالة المتفق عليها بهذا العقد للطرف الثاني المشتري (استلام فور ) من تاريخ التعاقد، إلا أن ذلك التسليم مشروط بأن يكون الطرف الثاني ملتزماً بالوفاء بما عليه من إلتزامات وحقوق وتعهدات وردت بهذا العقد بما في ذلك سداده الأقساط بصفة منتظمة وفق تواريخ إستحقاقها بجدول الاقساط المرفق ، فضلاً عن سداده الوديعة وكافة المستحقات المالية المبينة بهذا العقد، الا في حاله التأخير الناتج عن قوة القاهرة (كالحروب أو الإضطرابات أو الإنتفاضات أو الثورات أو الأعمال العدائية بين الشعوب أو الفيضانات أو الزلازل أو الكوارث أو الحوادث أو ما يماثلها) مما يحول دون تنفيذ هذا المشروع

بشكل مباشر أو غير مباشر) وعلى الطرف الثاني إستلام الوحدة المباعة له فور إخطاره بذلك بموجب خطاب كتابي موسى عليه بعلم الوصول مرسل إليه من الطرف الأول، ما لم يتسلم هذا الخطاب من الشركة بناءً على إتصاله تليفونياً وحضوره أو من ينوب عنه من أحد أقاربه لمقر الشركة والتوقيع على ما يفيد إستلام هذا الخطاب بحيث إذا لم يقم الطرف الثاني بإستلام الوحدة المباعة وفق الموعد المحدد له بالخطاب المرسل إليه يكون التسليم من جانب الشركة الطرف الأول قد تم على أرض الواقع بما يسمى بالتسليم الحتمي ومبرئ وموفي لإلتزام الطرف الأول منه بحيث يسري عليه كافة الأثار والإلتزامات المترتبة على التسليم الفعلي ويتم التسليم بموجب محضر تسليم موقع عليه من الطرفين إذا ما حضر الطرف الثاني للإستلام ، أما في حالة عدم حضوره وتمام التسليم الحتمي من جانب الطرف الأول يتم تحرير محضر من جانب الطرف الأول بتحقيق ذلك التسليم الذي تخلف عنه الطرف الثاني ويرفق بخطاب التسليم المُخطر به

2/- التشطيب والمرافق : يتعهد الطرف الأول بأن يقوم بالتشطيبات الخارجية للوحدة المباعة من واجهات ومداخل وأوجه الخدمات والمنافع المشتركة كالطرق وأعمدة الإنارة، كما أنه مُلزم بتوصيل مخرج الكهرباء للوحدات وتوصيل مخرج المياه للوحدات بناء على نشاطها ومكانها في مبنى المول الذي تم تحديده اثناء الشراء، على أن يلتزم الطرف الثاني كإلتزام أصيل عليه بالوفاء وسداد قيمة إدخال تركيب عداد الكهرباء الخاصه بالوحده الرئيسييه مشاعاً في الجزء المخصص له من كامل الوحده الرئيسييه السابق ذكرها (بالماده 8 فقره 1) بالنسبه والتناسب مع باقى الوحدات الجزئيه وسداد كامل ثمن العداد

الكود الخاص بالوحده الجزئيه المخصصه له موضوع هذا العقد وباقى العادات الخاصة بها ، وكذلك يلتزم الطرف الاول بالتشطيب الداخلي تشطيبا كاملا وفق الملحق الخاص بالتشطيب المرفق مع العقد.

**وذلك كله طبقاً للرسومات والتصميمات والمواصفات الخاصه بالمول .**

3/5 - التوقيع على عقد البيع النهائي : دون الإخلال بكافة المواد والأحكام والشروط الضامنة لسداد الطرف الثاني لقيمة الأقساط (كامل الثمن) وقيمة وديعة الصيانة وسائر المستحقات المالية وغيرها من الحقوق المقررة للطرف الأول (البائع) بهذا العقد وملاحقه، فإن الطرف الأول يتعهد بالتوقيع على عقد البيع النهائي للوحدة المباعة موضوع هذا العقد، وذلك بعد قيام الطرف الثاني (المشتري) بسداد كامل الثمن ووديعة الصيانة وسائر المستحقات والحقوق المقررة للطرف الأول أو للجهات الأخر ، وفي كافة الأحوال فليس للطرف الثاني المطالبة بتحرير هذا العقد (عقد بيع نهائي) إلا بعد وفائه بما عليه من إلتزامات ومستحقات وحقوق مبينة بهذا العقد. كما يتعهد الطرف الأول بأن يسلم صور المستندات التي تحت يده التي تعين الطرف الثاني في التسجيل، وبالحضور أمام مكتب الشهر العقاري المختص لإنهاء إجراءات التسجيل ونقل الملكية

للتطرف الثاني متى طلب منه ذلك، على أن تكون رسوم ومصروفات ونفقات وأتعاب التسجيل كاملة على عاتق الطرف الثاني، على أن يشمل ذلك مقابل كل ما يتكبده الطرف الأول بما في ذلك أتعاب المحامين ونفقات الأوراق والمستندات والمستخرجات الرسمية كرسوم المساحة وغيرها مما هو مطلوب ومتبع عند نقل الملكية والتسجيل .

4/5-إدارة وصيانة المرافق العامة والخدمات : من المتفق عليه بين الطرفين أن مسئولية إدارة وصيانة وتطوير المرافق والخدمات العامة بمبنى البرج على عاتق الطرف الأول، فهو من له كافة الصلاحيات والسلطات وإتخاذ جميع القرارات والإجراءات التي تحقق إستدامة وإنماء وتطوير المشروع وخدماته تنظيمياً وجمالياً، كما يحق للطرف الأول وحده إسناد أعمال الصيانة والأمن والحراسة والنظافة وغيرها إلى الشركات المتخصصة نظير أتعاب سنوية تستحق له مقابل قيامه بذلك، على أن تكون كافة المصروفات والأتعاب والنفقات التي يتكبدها الطرف الأول حيال ما سبق من الوديعة وعوائدها الملزم بسدادها الطرف

الثاني ودون الإخلال بما قد يُطلب منه مالياً إذا فاقت تلك المصروفات والأتعاب والنفقات وغيرها قيمة هذه الوديعة وعوائدها مع العرض على اتحاد الشاغلين.

5/5- **أيلولة الملكية** : تُقر الشركة الطرف الأول (البائع) بأن ملكية أرض المشروع المتكامل المسمى بـ (.....) المبينة بالبند التمهيدي من هذا العقد قد آلت إليها عن طريق التخصيص والشراء من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بموجب خطاب التخصيص رقم ..... لسنة .....م بالجلسة رقم ..... بتاريخ.....م الصادر بتاريخ .....، أما عن المباني والإنشاءات والخدمات والمنافع الكائنة بأرض المشروع فهي قد شيدت وأقيمت بمعرفة خبرة الشركة (الطرف الأول) وعلى نفقتها ومن مالها الخاص وفقاً للرسوم التخطيطية والهندسية والتراخيص والموافقات الصادرة بشأنها .

6/5- العدول عن إتمام الشراء(الفسخ) : دون الإخلال بسائر وأوجه حقوق الشركة الطرف الأول المبينة بهذا العقد والتي تسري في حق الطرف الثاني على كل حال، يكون للطرف الثاني عند رغبته في العدول عن إتمام هذا البيع وإنهاء العقد وإسترداد ما سبق سداده مخصوماً منه ما هو مستحق عليه للشركة أوالغير بمناسبة الوحدة المباعة، إتباع الآتي :

أولاً/- يتقدم الطرف الثاني بطلب إلى الطرف الأول يعلن فيه رغبته في العدول وإنهاء العقد، وعلى الطرف الأول البت في هذا الطلب خلال خمسة وأربعون يوماً من تاريخ تقديمه .

ثانياً/- إذا ما وافق الطرف الأول على طلب العدول (الفسخ) المقدم لها من الطرف الثاني فعلى الأخير أن يلتزم بسداد ما قيمته (17%) من قيمة إجمالي الوحدة المباعة تخصم دفعة واحدة مما له إسترداده، كمقابل مصروفات إدارية وكتعويض إتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء يسري عليه أحكام التعويض الإتفاقي المشار إليه بالفقرة(ج)من المادة (1/9)أعلاه، بحيث لا يجوز له المنازعة في ذلك مستقبلاً علي ان يسترد باقي ثمن الوحدة بنفس طريقة الدفع.

ثالثاً/- ويتم إسترداد الطرف الثاني لما هو مستحق له بعد خصم النسبة المشار إليها بالفقرة السابقة ودون الإخلال بخصم أية مستحقات آخر تكون عليه، على أقساط بذات النهج السابق سداده منه أي بذات الكيفية والمُدد التي تم بموجبها سدادها إلى الطرف الأول .

7/5- اعاده البيع(resale) والنتازل : يحق للطرف الثاني من الناحية الاستثمارية إعاده الاستثمار في بيع الوحدة محل التعاقد للأقارب او الغير ، وتكون مشروطه بالنتازل داخل الشركه وتحت رعايتها وتغيير العقود محل البيع للمشتري الجديد (طرف ثاني) شريطه عدم وجود اي مستحقات او مصاريف على الوحده و مع التزام المشتري بدفع الاقساط في مواعدها حين اعاده البيع وذلك بنفس الكيفيه ومدد التحصيل والإستلام التي عليه في العقد الاصيل وذلك إتباعاً لشروط الشركة. حيث اتفق الطرفان علي انه لا يحق للطرف الثاني التصرف في الوحده المباعه بالبيع او الهبه او الرهن ولا ان يقرر عليها أي حق عيني من اي نوع كان الا بعد سداد كامل الثمن والحصول علي موافقه كتابيه من الطرف الاول وذلك طبقاً للآتي:

1- ان يكون الوضع القانوني للوحده هادئ ومستقر ولا يتعارض مع التصرف .

2- لا يعتد بأي تصرف يتم من الطرف الثاني بدون الحصول علي موافقه كتابيه وبحل المتصرف اليه محل الطرف الثاني في جميع حقوقه والتزاماته المقرره بمقتضي هذا العقد .

3- سداد المصروفات كالآتي :

يتم سداد بنسبه 1% من قيمه الوحده المحدده بصدر( ماده 3 - ثمن المبيع) فقره 3/1 كمصاريف إداريه للنتازل .

- في حالة التنازل لعميل آخر من خلال الشركة (الطرف الاول ) عن الوحده محل العقد ففي هذه الحالة لا يتم فرض أي مصاريف أو رسوم من قبل الشركة المالكه للمبنى (طرف اول) علي العميل المتنازل .

### البند (6)

#### - (الموطن المختار / المخاطبة) -

1/6 - قد أقر الطرفان بصحة المخاطبة قانوناً علي العناوين المبينة قرين إسم كل منهما بصدر هذا العقد ، بحيث تصح عليها كافة المكاتبات والمراسلات والأوراق أيأ كانت نوعها ومنتجة لأثارها القانونية في حقهما ، ما لم يخطر الطرف الذي يغير عنوانه المذكور به الآخر وذلك بموجب خطاب مسجل موسى عليه بعلم الوصول.

2/6 - من المتفق عليه كذلك بين الطرفين أن المخاطبة قانوناً تصح وتنتج كافة أثارها القانونية بالنسبة للطرف الثاني على عنوان وحدته المبيعة في حالة إستلامه لها وفق أحكام وضوابط هذا العقد.

### البند (7)

#### - (القانون الحاكم ، الإختصاص القضائي) -

1/7 - اخلاف قد ينشأ بين طرفي هذا العقد فيما يتعلق بتفسير نصوص مواده أو تطبيقه يخضع لأحكام القوانين المصرية .  
2/7 - كما أتفق الطرفان كذلك بأن الإختصاص القضائي المحلي ينعقد لمحكمة القاهرة الجديدة الابتدائية وجزئياتها بحسب طبيعة النزاع ونصابه .

### البند (8)

#### - (أحكام عامة) -

1/8 - اللغة العربية هي اللغة الرسمية لهذا العقد ونسخه وكافة المخاطبات والمراسلات والأوراق بكافة انواعها أيأ كانت .  
2/8 - علي الطرف الثاني عند اتمام تحويل بنكي ارسال صورته التحويل علي الرقم الخاص بقسم التحويلات  
(.....)

3/8 - أن هذا العقد يلغي ويحل محل أي أتفاقيات أو تفاهمات سابقة لهذا العقد، بحيث لا يحق للطرف الثاني الرجوع أو التنصل بأي وجه عما إلتزم وتعهد وأقر به في هذا العقد الموقع عليه من جانبه .

4/8 - تسر أحكام هذا العقد على طرفيه وعلى خلف الطرف الثاني (المشتري) العام والخاص في شأن كافة الحقوق والإلتزامات المبينة بهذا العقد ، بحيث تسر في مواجهة هذا الخلف تلك الأحكام ليلتزم بها ويتمتع كذلك بذات الحقوق والمزايا المقررة له به ، بحسب أن كافة مواد وفقرات وشروط وأحكام هذا العقد جوهرية في حقه لا يجوز مخالفتها أو تغييرها  
5/8 - اتفق الطرفان على أعمال مبدأ حسن النية فيما بينهما فيما ورد وما لم يرد نكره بمواد هذا العقد .

6/8 - التقويم الميلاد هو التقويم المعتمد بين الطرفين في تنفيذ هذا العقد ، بحيث تحتسب التواريخ ومواعيد الإستحقاق والمدد المنصوص عليها في هذا العقد وفقاً لهذا التقويم .

7/8 - تعتبر جميع الايصالات او اشعارات الاضافة المتعلقة بمقدم الوحده تعتبر لاغية ولا يحق المطالبة بها او رد تلك المبالغ بمجرد إستلام العميل ( طرف ثاني ) نسخته العقد الخاصة به حيث انها مضافة ضمناً في المادة رقم (3) بذات العقد.

## المادة (9) - نسخ العقد -

تحرر هذا العقد المزيل كل ورقة منه بتوقيع طرفية من تمهيد وتسعة مواد ، 3 نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم ونسخة بآدارة الشؤون القانونية وإشهاداً على ما ورد بهذا العقد قد تم التوقيع عليه من قبل طرفيه في اليوم والتاريخ المبين بمسئله.

ومرفق بهذا العقد الملاحق الآتيه :

الملحق رقم (1) : المخطط العام للمشروع .

الملحق رقم (2) : بيان بالثمن وملحقاته .