

مع إحتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن

(مشروع ١١١١)

انه في يوم الاربعاء الموافق ٢٠٢٤/٧/٣

تم الاتفاق والتراضي بين كل:

أولاً: السادة / شركة مناج للتطوير العقاري ش م م – والكائن مركز إدارتها بالوحدات أرقام ٤٠٥/٤٠١/٤٠٦ / ٤١٤ – كايرو والمنطقة السيديوم – القاهرة الجديدة – والمقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٥٨٢٠ مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة ويمثلها قانونا المهندس / عبد المنعم احمد عبد المنعم – بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة

البريد الإلكتروني: 00.000-0000000000

ثانياً: السيد / مهند حسام امين  
مصري

– والمقيم / شارع الامام محمد عبده بالنعام

ويحمل بطاقة رقم قومي / رقم جواز سفر / ٢٩٤,٩٣,٠٢١,٢٦٩٩

الهاتف: ٩٦٦,٥٤٥,٤,٥٦

البريد الإلكتروني:

### عنوان المراسلات:

بعد أن أقر كل طرف بأهليته للتصرف والتعاقد وخلو إرادته من العيوب المبطلة قانوناً من التعاقد، فقد اتفقا على الآتي:

- شركة مناخ للتطوير العقاري وهى شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقا لأحكام القانون

١٩٨١ سنة ١٩٨١ وتعديلاته ، [وتعد](#) مناخ إحدى الشركات الكبرى والعاملة في مجال التطوير والاستثمار العقاري ، وقد أُل إليها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية رقم ١٨٥ بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١ – قطعة الأرض الكائنة بمنطقة مركز خدمات المستثمرين الجنوبية، بمساحة (٧٨٨ فدان) تحت العجز والزيادة – بنشاط عمراني مختلط – بمدينة القاهرة الجديدة وتعمل مناخ على تطوير وتنمية قطعة الأرض بإنشاء مجتمع سكني مميز ومناطق تجارية وإدارية يليق بالعملاء المميزين وتحت اسم مشروع ["كمبوند"](#) ، وتم إسناد التصميمات الهندسية والمعمارية والإنشائية للمشروع لكبرى الشركات الاستشارية في مصر والشرق الأوسط ، كما تم إعداد المخطط العام للمشروع حتى يكون له طابعة المميز والفريد من نوعه ، وقد حرص الطرف الأول على تنمية وتطوير المشروع بأن يكون له طابعه المميز ولجذب العملاء بالإقامة في كمبوند يتميز بالخصوصية والهدوء ، وحرصاً على تلبية احتياجات السادة المستثمرين المميزين، وذلك باختيار العلامات التجارية المميزة

واختيار كبرى الشركات المحلية والأجنبية للأنشطة التجارية والإدارية ، وبعد أن اطلع الطرف الثاني على كافة التصميمات الهندسية وكافة الأوراق والمستندات اللازمة للتعاقد ، وبعد معاينة المشتري لموقع الأرض على الطبيعة والرسومات الهندسية – وقع اختيار الطرف الثاني على إحدى الوحدات السكنية بالمشروع شامل حق الإنتفاع بمساحة خارجية بالرووف (سطح العقار أعلى الدور الثالث) – ولرغبة المشتري بالشراء وقبول البائع ، وحيث أن الثمن المتفق عليه بين الطرفين سيتم سداؤه على أقساط أجله ومتفق عليها بين الطرفين، لهذا اتفقا على احتفاظ البائع بالملكية الكاملة للعين المبيعة والمساحة الخارجية الملحقة بالعين المبيعة وحق إمتياز البائع لحين وفاء المشتري بسداد كامل الثمن، وبعد أن تلاقى إرادة الطرفان لإبرام هذا التصرف ، لهذا فقد اتفقا على ما يأتي

## التعريفات

يقصد بالكلمات والمسميات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتضي السياق غير ذلك:

العقد: هذا العقد ومرفقاته وملاحقه المبينة به والمرفقة معه والوارد بيانها بهذا العقد، وكافة ملاحقه التي تُضاف إليه لاحقاً باتفاق الطرفين وتوقيعهما؛

المشروع / أرض المشروع: قطعة الأرض المخصصة من هيئة المجتمعات العمرانية للطرف الأول، لإنشاء نشاط عمراني مختلط، عمارات سكنية ( مجمع سكني ) نشاط تجاري وإداري – على قطعة الأرض الكائنة بمنطقة مركز خدمات المستثمرين الجنوبية – بمساحة (٧٨ فدان) تحت العجز والزيادة – بنشاط عمراني مختلط – بمدينة القاهرة الجديدة – تحت اسم مشروع كمبوند " " " " "

الطرف الأول / البائع: شركة مناج للتطوير العقاري – شركة مساهمة مصرية وهى المالكة للمشروع والقائمة على تطوير وتنمية و تنفيذ المشروع.

الطرف الثاني: المشتري: يعنى المشتري بهذا العقد وخلفه العام والخاص

المبنى / العمارة / العقار: العمارة المقامة على أرض المشروع والمتضمنة جميع الوحدات السكنية والأدوار وعدد الوحدات بكل دور والمرقمة برقم بالعقد والمبينة بالرسم الهندسي والمخطط العام للمشروع

الأجزاء المشتركة للوحدة المباعة: يقصد بها كافة ما يخص الوحدة داخل العمارة فقط من أجزاء مشتركة تخص الوحدة على المشاع مع باقي ملاك العمارة، مثل مدخل العمارة والسلالم الداخلية وبئر السلم والمناور وبئر المصاعد والطرق بينهم في أدوار المباني ولا يعد من الأجزاء المشتركة سطح العقار وما يعلوه وجراج العمارة والمساحات الحرة كالحدائق والردود بالدور الأرضي وتعد ملكيتها للطرف الأول ملكية خالصة

الأجزاء المشتركة للمشروع / أو باقى أرض ومساحات المشروع: ويقصد بها كافة وسائل ما يخرج عن نطاق الأجزاء المشتركة للعين المباعة من أجزاء مشتركة تخص باقى أرض أو أي مساحات بالمشروع، أى كل ما يخرج عن ملكية المشتري من أجزاء مشتركة لا تخص العين المباعة المتعاقد عليها ومملوكة ملكية خاصة للطرف الأول منفرداً كالعمرات السكنية الأخرى بالمشروع والمباني التجارية أو الإدارية أو الممرات والمداخل والمخارج واليهو

الرئيسي وصلات الإستقبال والحمامات العامة والمنافع المشتركة والمساحات الخضراء والطرق والطرق والجراجات والمساحات الخالية والخارجية والوجهات الصماء للمبنى والسطح العلوى للمبنى وما يعلوه وجميع ما سبق هو ملكية خالصة للبائع فقط، وله فقط حق إدارتها واستغلالها والتصرف فيها، والإنتفاع بها سواء بنفسه او بواسطة إحدى شركات الإدارة والصيانة (والمبينة تفصيلاً بالبند الثاني بهذا العقد)

الرسم الهندسي للوحدة: يشمل المساحة الإجمالية الداخلية للعين المبيعة والملحق بها المساحة الخارجية كحق إنتفاع ومحمل عليها نصيبها فى الخدمات والمرافق

الوحدة / العين المبيعة / الوحدة السكنية / المبيع: العين المبيعة الداخلية المبينة بالبند الثانى (موضوع البيع ) كمساحة داخلية للعين المبيعة وملحق بها مساحة خارجية كحق إنتفاع بسطح العقار (اعلى الدور الثالث) والمبينة بالرسم الهندسي المرفق بالعقد، والذي حازت قبول وإختيار المشتري لها وأحاط علماً بشروط التعاقد بشأنها

المساحة الخارجية للعين المبيعة: هى المساحة الخارجية الملحقة بالعين المبيعة كحق إنتفاع لمشتريين الوحدات الكائنة بسطح العقار كحق إنتفاع وللإنتفاع بها " كحديقة صناعية أو تراس – شريطة الإلتزام بنود هذا العقد من شروط تتعلق بحق الإنتفاع والمبينة بالرسم الهندسى للوحدة

حق الامتياز: حق مقرر قانوناً للبائع لضمان وفاء المشتري بالإلتزام بسداد كافة الأقساط المستحقة فى ذمته وأي مستحقات أخرى تتعلق بالوحدة، لذا يحتفظ البائع بملكية الوحدة (شاملة حق الإنتفاع بالمساحة الخارجية الملحقة بالعين المبيعة ) ومنع المشتري من التصرف فيها بالبيع إلا بعد سداد كامل الثمن

وديعة الصيانة: هو المبلغ الملزم به المشتري بسداده قبل إستلام الوحدة، ويعد نسبة من إجمالى الثمن المتفق عليه بين الطرفين، ويعتبر من ملحقات الثمن، ويتم الإحتفاظ بهذا المبلغ كوديعة صيانة على أن يصرف من عائدها على صيانة وإدارة المشروع والحفاظ على مظهره الحضاري ولحسن إنتفاع جميع الملاك بخدماتهم على أكمل وجه ممكن

إجراءات التنازل: ما يقرره البائع من إجراءات او ما يطلبه من أوراق او مستندات او إقرارات تستلزم التوقيع عليها او تقديمها حال الموافقة على التنازل، وشريطة موافقة البائع على التنازل وبعد سداد المصاريف الإدارية التي يحددها البائع

التسليم الفعلي: إستلام المشتري للوحدة المبيعة من البائع وتوقيعة على محضر الإستلام والوفاء بكافة شروط التسليم وذلك فور إخطارة بالحضور لإستلام الوحدة، وبمجرد التوقيع على محضر الإستلام يكون المشتري قد تسلم الوحدة تسليمًا فعلياً

التسليم الحكمي: تخلف المشتري عن الحضور خلال الموعد المحدد من البائع لإستلام الوحدة بعد إخطارة بذلك، وفى حالة تخلف المشتري عن الحضور يعتبر قد تم تسليم الوحدة له تسليمًا حكمياً

حق الإنتفاع: ويعنى حق الإنتفاع الذى يخصصه الطرف الأول للمشتري كحق إنتفاع للمساحات الخارجية الملحقة بالعين المبيعة كحديقة لمشتريين الوحدات بالدور الأرضي، أو كمساحة خارجية ملحقة بالعين المبيعة كحق انتفاع بسطح العقار لمشتريين الوحدات بالدور سطح العقار أعلى الدور الثالث، او حق الإنتفاع بوحدة الجراج بالعمارة الكائن بها العين المبيعة، دون سائر ملاك العقار (الغير مخصص لهم

حقوق إنتفاع ) وبعد سداد الثمن المستحق لحق الإنتفاع للطرف الأول

القوة القاهرة: وتعنى أي حدث غير متوقع حدوثه أو أي ظروف طارئة أو أي اسباب اجنبية لا دخل لإرادة البائع بها وتعد قوة القاهرة تحول أو تأجل تنفيذ الإلتزامات كالحراب والفيضانات والكوارث الطبيعية والزلازل والبراكين والحرائق والأوبئة وماشابه ذلك

إتحاد الشاغلين / شركة الإدارة: الشخص المعنوي أو الاعتباري الذي سيتولى إدارة وصيانة المشروع للحفاظ على طابعة الحضاري والمميز وذلك فور تأسيسه وفقاً للأحكام الواردة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية أو أي تعديلات تطرأ بعدها تحقق الحفاظ على الشكل الحضاري والمميز للمشروع

القواعد ولوائح المشروع: ما سيتم وضعه من قواعد وتعليمات ولوائح للإستخدام الأمثل للاماكن المشتركة لجميع شاغلين المشروع

١. ملحق رقم (١) رسم هندسي للوحدة المباعة شاملاً المساحة الخارجية الملحقه بالعين المباعة

كحق إنتفاع

٢. ملحق رقم (٢) جدول سداد الأقساط المستحقة على المشتري

أولاً: يعتبر التمهيد السابق وجميع الملاحق المرفقة بهذا العقد والتعريفات الموضحة بعالية جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً ومفسراً ومتمماً لأحكامه وتفسر إرادة طرفيه وفقاً لمقتضاها جميعاً ما لم تتعارض أحكامها مع أحكام هذا العقد

ثانياً: موضوع البيع: ١/٢ – باع الطرف الأول للطرف الثاني (مناصفة فيما بينهما) ومع احتفاظ البائع بالملكية وحق إمتياز البائع الى المشتري والقابل لذلك ولحين سداد المشتري كامل الثمن للبائع، ما هو الوحدة السكنية رقم ( ١٠٠ ) بالدور ( الرووف – أعلى الدور الثالث ) والبالغ مساحتها الداخلية الإجمالية ( ٣٠ ) متر مربع بالخدمات والمنافع، تحت العجز والزيادة، وملحق بها مساحة خارجية كحق إنتفاع بمساحة ( ٠ ) متر مربع تحت العجز والزيادة طبقاً للرسم الهندسي للعين المباعة ولايحق للمشتري البناء او التعلية لهذه المساحة أو التصرف فيها إستقلالاً عن الوحدة المباعة والإلتزام بشروط الإنتفاع بها والمقررة بهذا العقد، والمقامة بمشروع كمبوند (٥٥٥٥) بمدينة القاهرة الجديدة

٢/٢ – ويشمل هذا البيع حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة على المشاع من العمارة الكائن بها

العين المبيعة – تعادل نسبة مساحة العين المبيعة الداخلية فقط دون المساحة الخارجية كحق إنتفاع – إلى سائر وحدات العمارة ودون باقي أرض المشروع – والأجزاء المشتركة التي تخص العين المبيعة تشمل (مدخل العمارة والسلالم الداخلية وبئر السلم وبئر المصاعد والطرق بينهم فى أدوار المباني )

٢/٣ – ولاتدخل ضمن الأجزاء المشتركة للوحدة المباعة وحدات الجراجات المخصصة للمشتريين والمتضمنة عقودهم حق الإنتفاع بوحدة بجراج العمارة [ ] أو المساحات الخارجية و المخصصة للإنتفاع والملحقة بوحدات الدور الأرضي (كحديقة ) أو المساحات الخارجية الملحقة بالوحدات الكائنة بسطح العقار (اعلى الدور الثالث ) كحديقة صناعية او تراس ، ولايدخل ايضاً ضمن الأجزاء المشتركة سطح العقار بالمبنى (العمارة ) الكائن به الوحدة المباعة وما يعلوه ( ماعدا مساحة العين المبيعة الداخلية المباعة للمشتري ) – وجراج (بدروم ) العمارة – ويقر المشتري بملكية الطرف الأول لسطح العقار وما يعلوه وجراج العمارة – ملكية خالصة وله وحدة حق إستعمالة وإستغلاله والتصرف فيه

٢/٤ – ويقر الطرف الثاني بأن الأجزاء المشتركة الخاصة بالعين المبيعة لا تقبل القسمة او الغرز او التنازل أو التصرف فيها استقلالاً عن العين المبيعة موضوع هذا العقد

٢/٥ – ومن المتفق عليه بين الطرفين ويخرج من مجال المنافع والأجزاء المشتركة ولا يكون محلاً لهذا العقد – باقى أرض ومساحات المشروع من : (المباني التجارية والإدارية والحدائق والطرق والممرات والمداخل والردود والبهو الرئيس وصلات الاستقبال والحمامات العامة والمنافع المشتركة والسلالم والمخارج والمصاعد وأماكن الخدمات والمرافق والجراجات والمساحات الخالية والخارجية والمناطق الخضراء والوجهات الصماء لأى مبنى بالمشروع وايضاً السطح العلوى للمبنى وحق التعليق وما يعلوه ، وايضاً كافة اللوحات الإعلان بالعمارة والمشروع وكافة الأماكن ذات الملكية الشائعة للدعاية والإعلان أو عوائدها الناتجة عن إستغلالها أو الإنتفاع بها أو التصرف فيها ، وتعد هذه الأجزاء السالف بيانها وبإقرار المشتري – هي ملكية خاصة وخالصة للطرف الأول ومملوكة له منفرداً ، وله حق إستغلالها واستعمالها والتصرف فيها كيفما يشاء، علماً بأن السعر مقدر على هذا الأساس ، وفى حالة تعرض المشتري للبائع فى ملكية المبيعة أعلاه، اتفقا فى هذه الحالة على إعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او إنذار او إعدار او صدور حكم قضائي بذلك

٢/٦ – يقر الطرف الثاني بأن ملكية سطح المبنى (المشروع ) وما يعلوه ( ماعدا مساحة العين المبيعة الداخلية المباعة للمشتري ) ، مملوك ملكية تامة وخالصة للطرف الأول ، وله حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه ، وللمشتريين لسطح المبنى او ما يعلوه ، نصيب وحصّة فى ملكية الأرض والأجزاء المشتركة – شأنهم شأن باقى ملاك ومشتريين الوحدات بالمبنى وللمشتري بهذا العقد حصّة

شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة على المشاع من العمارة الكائن بها العين المبيعة – تعادل نسبة مساحة العين المبيعة فقط دون المساحة الخارجية كحق إنتفاع – إلى سائر وحدات العمارة ودون باقي أرض المشروع – والأجزاء المشتركة التي تخص العين المبيعة تشمل (مدخل العمارة والسلالم الداخلية وبئر السلم وبئر المصاعد والطرق بينهم في أدوار المباني) وعلى النحو المبين تفصيلاً بالبند ٢/٢ من هذا العقد

٢/٧ – من المتفق عليه بين الطرفين بأن ملكية بدروم العمارة – مملوك ملكية تامة وخالصة للطرف الأول، وله منفرداً حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه.

٢/٨ – اتفق الطرفان في حالة تعرض المشتري للبائع بأي نوع من أنواع التعرض قانوني أو مادي أو مجرد المنازعة لحقوق الملكية المقررة للطرف الأول كحق ملكية سطح المبنى وما يعلوه، أو ملكية بدروم العمارة (الجراج) اتفقا في هذه الحالة وبرضاء وإتفاق وقبول الطرفين ودون أدنى إعتراض من جانب المشتري، بإعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إعدار أو صدور حكم قضائي بذلك

٢/٩ – والمخطط العام للمشروع في إطار المراجعة وقابل لإجراء بعض التعديلات والتغييرات عليه، وبما لا يؤثر على النسب البنائية للوحدة موضوع هذا العقد، وتم إرفاقه بالعقد على سبيل الإسترشاد لحين اعتماد المخطط بصورة نهائية من الجهة الإدارية المختصة

ثالثاً: الثمن: ١/٣ – تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي وقدره ( ٩٠٠٠٠٠٠ ) فقط ( ) غير شامل وديعة الصيانة والتي تمثل (١٠٠) من إجمالي ثمن العين المبيعة ، وقد سدد المشتري حال التوقيع على هذا العقد مبلغ وقدره ( ٥٠٠٠٠ ) فقط ( ) من إجمالي الثمن ، أما باقي الثمن فقد اتفق الطرفان على سدادهم على أقساط بعدد ( قسط ) وعلى النحو المبين بجدول الاقساط المبين بالملحق رقم (٢)

٣/٢ – ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني من سداد أي قسط من الاقساط المستحقة في ذمته إلا بموجب ما يفيد سداده قيمة القسط المستحق الأداء بمقر وخزينة الشركة (الطرف الأول) بالعنوان الوارد بصدر هذا العقد وبموجب إيصال مهوور بخاتم الشركة يفيد السداد – أو ما يفيد تحويل قيمة القسط على حساب الطرف الأول بأحد البنوك المبينة تفصيلاً بالفقرة رقم (٣/٣) ، أو أي إشعارات بنكية لحساب الطرف الأول تفيد سداد قيمة القسط المستحق أو الوفاء بقيمة وصرف الشيكات الصادرة من المشتري للبائع وفقاً لجدول أقساط الوحدة ( ملحق رقم ٢ )

٣/٣ – بيان بحسابات بنوك الطرف الأول:

رقم الحساب	العملة	الاسم البنك	الرقم الحساب
٢٠٣١٥١٨٢٥٠٢	ر.ق.م	بنك قطر الوطني	٤٢٠٠٣٧٠٠٥١٠٨١٨٢٠٣١٥١٨٢٥٠٢٦٩

[illegible]

٣/٤- وللمشتري (المصري) إن كان من العاملين بالخارج، يتم تحويل قيمة الأقساط المستحقة وفقاً لجدول الأقساط على حساب الطرف الأول والمبين بالفقرة رقم (٣/٣) كما يلتزم وفي موعد اقضاء عام من تاريخ التوقيع على هذا العقد، بتسليم البائع شيكات بنكية مصدرة على أحد البنوك المصرية بالأقساط المستحقة في ذمته وفقاً لجدول الأقساط (ملحق ٢)

– وإن كان المشتري من الأجانب يلتزم بتحويل قيمة الأقساط المستحقة وفقاً لجدول الأقساط على حساب الطرف الأول والمبين بالفقرة رقم (٣/٣)، كما يلتزم المشتري وقبل إستلام العين المبيعة بتسليم البائع شيكات بنكية بباقي الثمن (الأقساط) المستحقة بعد الإستلام، وأن تكون الشيكات مصدرة على أحد البنوك المصرية

– ويعتبر الإخلال أو تخلف المشتري سواء كان من العاملين بالخارج أو من الأجانب بالإلتزام الواقع عليه، يعد ذلك إخلالاً بالالتزامات بسداد الأقساط، ويحق للبائع تنفيذ وتطبيق الأحكام الواردة بالبند الرابع بهذا العقد

٣/٥- يقر المشتري بان حق الإنتفاع بالمساحة الخارجية الملحقة بالعين المبيعة، لايجوز التصرف فيه او التنازل عنها استقلالاً عن الوحدة المباعة ويقر المشتري حال إنتفاعه بالمساحة الخارجية بقصر إنتفاعه بها على الغرض المخصص لها (كتراس أو حديقة بالنجيل الصناعي فقط ) ولايحق له تغيير او تعديل إستعمالها او الغرض منها او البناء داخلها ايا كان نوع البناء او الطريقة او المواد المستخدمة فى ذلك وبشكل عام يحظر البناء او التعلية للمساحة الخارجية نهائياً ، كما لا يحق له القيام بأى عمل من شأنه حجب الرؤية عن باقى الملاك المجاورين او المنتفعين بباقى الوحدات للأدوار العلوية (الزرووف ) بالمشروع والمبنى الكائن به الوحدة المباعة ، كما يلتزم المشتري بالمحافظة عليها وعنايتها وعلى نفقة الشخصية وعدم التسبب لاي أضرار قد تلحق بباقى المشترين بالمبنى ، كما يلتزم بكافة التعليمات الصادرة له من الطرف الأول او شركة الإدارة بكيفية إدارة وتشغيل المساحات الخارجية الملحقة بالوحدات بالمشروع للحفاظ على الشكل الجمالى والحضارى للمشروع



٣/٦- واتفق الطرفان بأنه فى حالة إخلال المشتري بحق الإنتفاع للمساحة الخارجية الملحقة بالعين المبيعة، يحق للطرف الأول أو شركة الإدارة إنذاره بإزالة المخالفة حال حدوثها فى موعد اقصاه اسبوع وفى حالة عدم إزالته يحق للطرف الاول او شركة الإدارة بإزالة المخالفة على نفقته الشخصية ودون توقف على قبول او رفض المشتري، وفى حالة التعرض او الإستمرار او التكرار او منع البائع او شركة الإدارة من إزالة المخالفة، إتفقا فى هذه الحالة على إعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إعدار أو صدور حكم قضائي بذلك

رابعاً: الغسخ جزاء الإخلال بسداد الأقساط المستحقة فى ذمة المشتري:

٤/١ بموجب هذا العقد اتفق الطرفان انه فى حالة تأخر الطرف الثانى أو إمتناعه عن الوفاء بأى قسط من الأقساط المستحقة عليه والمبينة بملحق جدول الأقساط رقم ( ٢ ) أو الوديعة ، أو أى مستحقات أخرى واجبة السداد للبائع ، بأحقية البائع قبل أو بعد التسليم بإحتساب غرامة تأخير قدرها (٥٠) شهرياً من قيمة القسط الغير مسدد فى تاريخ إستحقاقه أو من أى مبالغ أخرى تكون مستحقة الأداء فى ذمة المشتري وحتى تمام السداد ومع إحتساب كسر الشهر بشهر ، ولمدة اقصاها شهر وبإنقضاء هذه المدة تسقط أجال باقى الأقساط ، ويلتزم المشتري بسدادها دفعة واحدة للبائع مع أى إلتزامات أخرى أو مستحقات أخرى تكون فى ذمة المشتري

٤/٢- اتفق الطرفان انه فى حالة تأخر الطرف الثانى أو إمتناعه عن الوفاء بأى قسط من الأقساط المستحقة عليه والمبينة بملحق جدول الأقساط رقم (٢) او قيمة الوديعة أو أى مستحقات مستحقة فى ذمة المشتري – سواء قبل أو بعد التسليم، أو عدم صرف قيمة الشيك او وقفه أو إرتداده، او عدم تسليم البائع شيكات بنكية وفقاً لجدول الأقساط – ولمدة أكثر من شهر ودون السداد من جانب المشتري، اتفق الطرفان وبرضاتهما وقبولهما بإعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إعدار أو صدور حكم قضائي بذلك

٤/٣ – إتفق الطرفان فى حالة تحقق الغسخ على النحو الوارد بالفقرة (٢/٤) من هذا البند وقبل أو بعد تسليم العين المبيعة للمشتري ، يقر المشتري بأحقية البائع بالتصرف فى الوحدة موضوع هذا العقد للغير بكافة أنواع التصرفات الناقلة للملكية للغير – ودون توقف على قبول أو رفض الطرف الثانى أو إنذاره بالتصرف فى الوحدة بالبيع للغير ، ويعتبر التصرف الصادر من الطرف

الأول بالبيع للغير نافذاً في مواجهة الطرف الثاني ومنتجاً لكافة اثاره القانونية وبعدهم أحقية المشتري بالرجوع على الطرف الأول بأي حقوق قانونية أو مادية تتعلق بذلك ، وباعتبار أن المشتري هو المتسبب في وقوع الفسخ ، ويحق للطرف الأول في هذه الحالة خصم نسبة ١٠٪ من إجمالي ثمن الوحدة تستحق للبائع كتعويض إتفاقي إرضاه الطرفان وغير خاضع لرقابة القضاء، ويتعهد الطرف الأول برد ما سبق وأن سددته الطرف الثاني من (أقساط ) مستقطعة منها نسبة التعويض الإتفاقي المتفق عليه أعلاه ، وعلى أقساط آجلة وبنفس الكيفية والمدة التي قام الطرف الثاني بسدادها وعلى أن يبدأ هذا الاسترداد بعد مضي ثلاثة شهور من تاريخ تحقق الفسخ

٤/٤- في حالة تحقق الفسخ بعد تسليم العين المبيعة للمشتري وإمتناع ورفض المشتري بتسليم العين المبيعة للبائع - رغم إنذاره قانوناً بالفسخ وطلب تسليم العين المبيعة للبائع - تصبح يده على العين المبيعة يد غاصب ودون سند او مبرر قانوني، ويحق للبائع اللجوء للقضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرد المشتري أو من الشاغلين لها سواء كان مستاجراً أو غيره وتسليم الوحدة للبائع

٤/٥- يلتزم الطرف الثاني من تاريخ تحقق الفسخ وإمتناعه عن تسليم العين المبيعة للبائع رغم إنذاره بالفسخ وطلب التسليم، بأن يسدد للطرف الأول مبلغ وقدره ( ٢٠ ٪ ) شهرياً من إجمالي ثمن الوحدة - مقابل إنتفاعه بالوحدة من تاريخ تحقق الفسخ وحتى تاريخ تسليم العين المبيعة للبائع سواء كان التسليم رضائياً او قانونياً ، كما تعتبر كافة التحسينات او التشطيبات بالوحدة التي أجراها المشتري بمثابة تعويض إتفاقي للبائع غير خاضع لرقابة القضاء ، كما يحق للبائع في هذه الحالة ايضاً إستقطاع نسبة التعويض الإتفاقي المنصوص عليه بالفقرة ( ٣/٤ ) ، ورد ما تبقى للمشتري من إجمالي ما سددته حتى تاريخ التسليم العين المبيعة للبائع، خالية من الأشخاص والمنقولات وذلك بعد إستقطاع مقابل إنتفاعه بالوحدة والتعويض عن الفسخ وعلى النحو المبين بهذا العقد، ويقر المشتري بقبوله لذلك وعدم المنازعة او معارضة بشأنه حال المطالبة به، وأن هذا التعويض إرضاه المشتري لجسامة الضرر الواقع على البائع من جراء عدم إلتزام المشتري بالتزامه بالتسليم فور تحقق الفسخ، ولكون المشتري هو المتسبب في الفسخ وعدم إحترام وتنفيذ بنود هذا العقد

٤/٦- يحق للطرف الأول أو شركة الادارة في حالة تحقق الفسخ بعد تسليم العين المبيعة ، بأحقية الطرف الأول أو شركة الإدارة بوقف ومنع المشتري من الإنتفاع بمرافق وخدمات المشروع وفصل كافة مرافق الوحدة من كهرباء او مياه او غاز او تليفونات ، ولحين الوفاء بالتزامه بسداد القسط أو الأقساط المستحقة في ذمته أو أي مستحقات أخرى في ذمة المشتري ، وبشكل عام يحق للبائع إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمنع إنتفاع المشتري بالعين المبيعة طوال فترة الإخلال بالتزاماته الواردة بهذا العقد ، كما يقر المشتري بعدم الرجوع على البائع بأي حقوق قانونية أو مادية سواء حالياً او مستقبلاً في حالة إستعمال البائع لهذا الحق ، ويعتبر توقيع المشتري على ذلك بمثابة إقرار منه وإلتزام بذلك

٤/٧- من المتفق عليه بين الطرفين أن قبول الطرف الأول للوفاء المتأخر من الطرف الثاني لبعض الأقساط أو أجزاء منها لا يمنعه من التمسك بكافة الجزاءات المشار إليها في هذا البند ومنها فسخ العقد، ولا يعتبر عدم تمسك البائع بالفسخ أو بغرامة التأخير بالنسبة لأي قسط من الأقساط المستحقة تنازلاً منه عن التمسك بهما بالنسبة لأي من الأقساط اللاحقة

٤/٨- من المتفق عليه بين الطرفين ان أى إخلال بالتزامات وشروط هذا العقد سواء كان قبل أو بعد إستلام العين المبيعة وإشهار عقد الملكية يترتب الفسخ - إذ أن قواعد هذا العقد هي التي تحكم العلاقة بين الطرفين وخلف كل منهما العام والخاص.

٤/٩- من المتفق عليه بين الطرفين على انه في حال فسخ عقد بيع الوحدة (العين المبيعة ) لأي سبب من الاسباب ،فان المساحة الخارجية الملحقه بالعين المبيعة كحق إنتفاع - يعتبر مفسوخاً بالتبعية ولا يجوز للطرف الثاني فور تحقق الفسخ الإنتفاع بهم أو استعمالهم ، ويلتزم الطرف الثاني بتسليم العين المبيعة والمساحة الخارجية الملحقه بالوحدة فوراً للطرف الاول فور تحقق السبب ، ويسرى فى هذه الحالة كافة الاحكام الواردة بهذا العقد والمتعلقة بفسخ العقد

خامساً: المعاينة: يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين المبيعة والمساحة الخارجية الملحقه بها والمخصصة له كحق إنتفاع - موضوع هذا العقد وأرض المشروع وفقاً للرسومات والتصميمات الخاصة بالمشروع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً

سادساً: الحقوق العينية الأصلية والتبعية: يقر الطرف الأول بأن العين المبيعة والمساحة الخارجية الملحقه بها كحق إنتفاع - خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية أياً كان نوعها، باستثناء حق الإمتياز المقرر لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفاءً لسداد المستحق لها والملتزم بسدادها البائع وفقاً للتعليمات والقواعد المتفق عليها بشأنها مع البائع، وايضاً حق الإمتياز المقرر للبائع ضماناً لسداد الاقساط المستحقة على المشتري

كما يقر البائع بأن العين المبيعة لم يسبق له التصرف فيها بالبيع للغير قبل تاريخ التوقيع على هذا العقد، وبعدم وجود أي منازعات قانونية على قطعة الأرض سواء مع الغير أو جهاز مدينة القاهرة الجديدة

سابعاً : الشفعة : يقر الطرف الثاني بتنازله عن حق الشفعة في كامل بناء المبنى (العمارة ) ووحداته تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه ، ويقر بأحقية الطرف الأول في بيع أي من الوحدات المملوكة له بالمبنى (العمارة ) أو أي جزء منه دون الرجوع للطرف الثاني في ذلك، وبناء عليه لا يحق للطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص المطالبة بالشفعة في البيوع التي تتم عن أي وحدة بالعمارة الكائن بها العين المبيعة ، أو بالمشروع اياً كانت سكنية أو تجارية أو إدارية وسواء تم البيع من الطرف الأول أو من

المشتريين منه أو من خلفهم العام أو الخاص ، ويعتبر توقيع الطرفان على هذا البند بمثابة إقرار منهما والتزام بذلك.

ثامناً: حوالة الحق: من المتفق عليه بين الطرفين بانه يحق للطرف الأول أن يتنازل أو يحيل لأية جهة عن كامل حقوقه الناشئة عن هذا العقد وعن المبالغ والضمانات والأوراق التجارية الناشئة عن هذا العقد كلها أو بعضها بما فيها حق الإمتياز المقرر للبائع ضماناً للوفاء بكامل الثمن، وبمجرد إخطار وإعلان البائع للمشتري بحوالة الحق للغير، تسرى كافة الحقوق والالتزامات الواردة بهذا العقد وتصبح نافذة في مواجهة المشتري وخلفه العام والخاص مهما تعاقبوا ودون الحاجة إلى موافقتهم على ذلك

تاسعاً: حق الإمتياز : من المتفق عليه صراحاً بين طرفي هذا العقد بإحتفاظ الطرف الأول ( الشركة البائعة) بحق الإمتياز على العين المباعة – وما يخصها ايضاً من حصة شائعة في الأرض وذلك حتى تمام سداد كامل الثمن للبائع ، وما يخصها ايضاً من مساحة خارجية ملحقة بها كحق إنتفاع – وبالتالي لا يحق للطرف الثاني التصرف في العين المباعة بالبيع أو التنازل أو الرهن أو تقديمها كحصة عينية أو ضمان أو لأي تسهيل إئتماني – إلا بعد سداد المشتري كامل الثمن للبائع ، وللبائع حق الإمتياز والتتبع للعين المباعة والمساحة الخارجية الملحقة بها و المخصصة كحق إنتفاع – لدى الغير ضماناً لسداد الأقساط المستحقة في ذمة المشتري.

عاشراً : الوديعة : ١/١٠ – من المتفق عليه بين الطرفين أن قيمة الوديعة الخاص بصيانة المشروع تمثل نسبة ١٠ ( ١٠ ) من إجمالي ثمن العين المباعة ويعتبر هذا المبلغ من ملحقات الثمن – ويتم الإحتفاظ بها كوديعة في حساب الطرف الأول المخصص لذلك ودون ان يحق للمشتري المطالبة بأي عائد منها، وتستحق قبل ستة أشهر من التاريخ المحدد للتسليم ، ويقر الطرف الثاني بأنه فوض وأوكل للطرف الأول منفرداً ، تفويضاً نهائياً غير قابل للإلغاء بإدارة وصيانة المشروع سواء بنفسه أو بواسطة إحدى الشركات الشقيقة للطرف الأول أو إسناد ذلك لأي شركة أو شخص طبيعي أو معنوي – أو إسناد ذلك إلى إتحاد الشاغليين بعد تأسيسه وفور تحقق الشروط الواردة بأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية – وللطرف الأول الحق بالتعاقد مع شركة الإدارة ومدد التعاقد وسريتها ونفاذها في حق المشتري وخلفه العام والخاص ، وإيداع الوديعة بأحد البنوك للصرف من عائدها على صيانة وإدارة المشروع ، ويقر المشتري بقبوله التام بتحويل عائد الوديعة لأي ممن فوضهم للإنفاق منها على إدارة وصيانة المشروع ودون توقف على قبول أو رفض المشتري لذلك ، كما يقر المشتري بإنضمامه لإتحاد الشاغليين فور تأسيسه أو الشركة القائمة للإدارة بصفته عضو ومساهم بقيمة نصيبه في وديعة أعمال الصيانة ، وبتفويض الطرف الأول أو من يفوضه لذلك –

بإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتأسيس إتحاد الشاغلين وإعداد نظامه الأساسي وفقاً لأحكام القانون وذلك بعد الإنتهاء من تنفيذ كامل المشروع وتسجيله ، ويقر بأن يكون للطرف الأول منفرداً أو من يفوضه رئاسة إتحاد الشاغلين وتولى كافة الصلاحيات الخاصة بذلك ، ويعد ذلك تفويضاً وإقراراً غير قابل للإلغاء وذلك حفاظاً على المظهر العام والشكل الجمالي للمشروع

١٠/٢- يتولى الطرف الأول أو شركة الإدارة أو إتحاد الشاغلين بعد تأسيسه الإنفاق من عائد الوديعة وعلى سبيل المثال وليس الحصر إدارة وصيانة كافة المرافق والشبكات والإنارة والاحلال والتجديد والحدائق والشوارع والمخصصة للمنفعة العامة، وخدمات النظافة والأمن والحراسة وجمع القمامة - وذلك للحفاظ على الطابع المميز والحضاري للمشروع

١٠/٣- من المتفق عليه بين الطرفين بأن تقرير مراقب الحسابات المعين من الطرف الأول أو شركة الإدارة أو إتحاد الشاغلين فور تأسيسه ، هو تقرير محايد وبناء عليه - إذا أسفر التقرير بوجود فروق ناتجة عن الفرق بين عوائد الوديعة وما هو مستحق على المشتري فعلياً نتيجة الحساب الختامي السنوي - لكافة مصاريف الإدارة و الصيانة أو وجوب وإستلزام زيادة قيمة الوديعة لمواجهة الزيادة التي طرأت على مصاريف الصيانة والإدارة ، ولسد العجز نتيجة زيادة هذه المصروفات والنفقات أو زيادة معدلات التضخم أو إرتفاع الأسعار أو تكاليف مجمل الاعمال وتكاليف الإحلال والتجديد للمرافق العامة والاجهزة والألات ، وللإستمرار والحفاظ على الطابع المعماري والحضاري للمشروع، يلتزم المشتري في هذه الحالة بسداد قيمة هذه الفروق أو الزيادة فور إخطار المشتري بها بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وفى موعد أقصاه أسبوع من تاريخ إخطاره ، وفى حالة الإمتناع أو التأخير عن سداد قيمة الفروق أو الزيادة رغم إخطاره ، يحق للطرف الأول أو شركة الإدارة وقف ومنع كافة الخدمات الخاصة بصيانة الوحدة موضوع هذا العقد، وفصل كافة المرافق الخاصة بالوحدة ، بالإضافة لتحمل المشتري غرامة تأخير قدرها ( ) ( )

شهرياً من المبلغ المستحق وحتى تمام السداد ، وفى حالة عدم سداد المشتري لفروق الزيادة المقررة رغم إخطاره بذلك ، للطرف الأول وقتها إما خصم المستحق فى ذمة المشتري من قيمة الصيانة السابق سدادها، أو الإلتجاء لإستصدار أمر أداء أو بتوقيع الحجز التحفظي عليه وفاءً للمستحقات المستحقة فى ذمة وللطرف الأول أو شركة الإدارة إتخاذ كافة الاجراءات القانونية الأخرى ، بإعتبار أن وديعة الصيانة من ملحقات الثمن، والأمر موكول للطرف الأول أو شركة الإدارة حسبما يترأى لها دون التوقف على قبول أو رفض المشتري.

١٠/٤- لا يحق للمشتري سواء حالياً أو مستقبلاً مطالبة البائع أو شركة الإدارة أو إتحاد الشاغلين بإسترداد مقابل وعائد إدارة المشروع وصيانتته لكونه تم تخصيصه فى الحفاظ على الخدمات والمرافق وصيانة المشروع، ويعتبر توقيعاً بمثابة إقرار منه وإلتزام بذلك

فى حالة قيام البائع بخصم أى مستحقات على المشتري من قيمة الوديعة - ١٠/٥- يلتزم المشتري

بتعويض وإستكمال هذا النقص فى موعد اقصاه ١٥ يوماً من تاريخ إخطارة بذلك، وفى حالة عدم السداد لمدة ١٥ يوماً أخرى من تاريخ إخطارة وإنذارة للمرة الثانية، يحق للبائع الخيار بين إتخاذ الإجراءات القانونية وإستصدار أمر أداء، أو توقيع الحجز التحفظى على المشتري وفاء لما فى ذمته من مستحقات للطرف الأول أو الإلتجاء مباشراً للقضاء بطلب فسخ العقد وإعادة الحال إلى ما كان عليه المتعاقدان قبل التعاقد

إحدى عشر: التسليم

١١/١ – يتعهد الطرف الأول بتسليم العين المباعة بالمساحة الخارجية الملحق بها: كحق إنتفاع للطرف الثاني (نصف تشطيب) بمواصفات التشطيبات الداخلية والخارجية المتفق عليها (بالفقرة رقم ٢/١١) وذلك بعد (٣٦ شهر) من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعتماد المخطط العام للمشروع – مع فترة سماح ١٢ شهراً كحد أقصى لتسليم العين المباعة للمشتري وشريطة وفاء المشتري بالإلتزامات الآتية :

سداد آخر قسط مستحق حتى تاريخ التسليم وغرامات التأخير (إن وجدت) ٢ – سداد قيمة ودیعة ا. الصيانة قبل الإستلام

٣ – سداد قيمة تأمين التشطيبات بشيك بنكي يسلم للبائع قبل الإستلام ٤ – تسليم المشتري شيكات بنكية للبائع بباقي الأقساط المستحقة بعد التسليم

١١/٢ – مواصفات التشطيب الداخلية والخارجية للوحدة:

الطرق والمداخل	نوع التشطيبات الداخلية	نوع التشطيبات الخارجية
<ul style="list-style-type: none"> <li>تشطيب كامل دهانات الحوائط</li> <li>أرضيات من الرخام أو الجرانيت طبقاً للمُعتمد من قبل الاستشاري.</li> <li>أسقف جبسية + أعمال مكافحة الحريق</li> <li>عدد ٢ أسانسير.</li> <li>انتركم – أبواب سيكيورتي للمدخل.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الشفق: مباني + بياض داخلي + تأسيس لأعمال الكهرباء ومخارج لأعمال الصرف داخل المناور.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الوجهات من الدهانات، مطعمه بمؤثرات خشبية (أخشب من النوع المعتمد أو بديله من الألومنيوم بتأثير خشبي أو ما يماثلهم)</li> <li>شبابيك من قطاعات الألومنيوم (زجاج دبل) المعتمدة من قبل الاستشاري.</li> </ul>

١١/٣- يلتزم الطرف الثاني بالحضور لإستلام الوحدة فور إخطاره كتابةً من الطرف الأول، وفى حالة تقاعس أو تأخير الطرف الثاني عن إستلام الوحدة لمدة تزيد عن ( ٣٠ يوماً ) من تاريخ الموعد المحدد للتسليم، يعتبر التسليم قد تم حكماً ويسقط أي ادعاء قبل الطرف الأول يمس المواصفات والاشتراطات المتعاقد عليها ، ويحق للطرف الأول تأجيل موعد تسليم الوحدة لمدة مماثلة لمدة التأخير في سداد الأقساط أو أى من المستحقات الواجبة السداد للبائع ، ويتم تسليم الوحدة بموجب محضر إستلام موقع من الطرفين ، ويعد ذلك بمثابة إستلاماً فعلياً وقبول نهائي من جانب الطرف الثاني يسقط أي إدعاء قبل الشركة الطرف الأول يمس المواصفات والاشتراطات المتعاقد عليها، وفى حالة تأخير الطرف الأول بتسليم العين المبيعة خلال الميعاد المتفق عليه ، مضافاً إليه فترة السماح ( من قيمة القسط عن كل شهر تأخير وبعد أقصى ( ١٢ ) من يلتزم بسداد غرامة تأخير قدرها ( ١٢٠٠ ) إجمالى ثمن الوحدة المبيعة وذلك في حالة تأخيره في التسليم عن الميعاد المحدد وحتى تمام تسليم الوحدة للمشتري ، وشريطة أن لا يكون سبب التأخير ناتجاً بسبب القوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو بسبب تأخير السلطات العامة في إدخال المرافق للمبنى او العمارة الكائن بها العين المبيعة أو في حالة وجود مستحقات وأقساط متأخرة ومستحقة في ذمة الطرف الثاني أو في حالة عدم سداد قيمة آخر قسط أو قيمة وديعة الصيانة أو تأمين التشطيبات، وفى حالة تحقق أي ظرف من الظروف السابقة لا تسرى غرامة التأخير في حق الطرف الاول (إن وجدت)

١١/٤- فى حالة عدم إلتزام المشتري بالوفاء بشروط التسليم وعدم سداد قيمة الوديعة لأى سبب كان ، او عدم تسليم البائع شيك تأمين التشطيبات او عدم تسليم البائع شيكات بنكية بالمتبقى من الثمن حال الإستلام وذلك خلال المدة المحددة للحضور للتسليم أو فى إمتناع او رفض المشتري للإستلام ، فى هذه الحالة سيتم إنذار المشتري بموجب إنذار رسمى أو بأى وسيلة للعلم بأن عدم حضوره للوفاء الطرف الأول بتطبيق الآثار بشروط التسليم خلال موعد اقصاه ١٥ يوماً من تاريخ إخطاره وإنذاره ، بأحقية المترتبة على عدم سداد الأقساط أو الوديعة أو أى مستحقات أخرى فى ذمة المشتري وأخصها فسخ العقد وما يترتب عليه من آثار ، وعلى النحو المبين بالبند الرابع من هذا العقد

١١/٥ - فى حالة إمتناع المشتري أو تأخيره لإستلام العين المبيعة ولمدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ إخطاره بالحضور لإستلام العين المبيعة، يلتزم المشتري بسداد غرامة تأخير قدره ( ١٥٠٠٠ جنية ) شهرياً للبائع ، ولحين إستلام الوحدة فعلياً ، ويحق للبائع خصم الغرامة من قيمة الصيانة الخاصة بالمشتري، مع إلتزام المشتري بإستكمال النقص فى وديعة الصيانة وذلك فور إخطاره بذلك وعلى النحو المبين بالفقرة ٥/ من البند العاشر بهذا العقد

١١/٦- قواعد ولوائح المشروع: يتعهد الطرف الأول أو شركة الإدارة وحال تسليم الوحدة المبيعة للمشتري بتسليمه لائحة بالقواعد والتعليمات للإستخدام الأمثل للمناطق العامة لجميع شاغلين المشروع وذلك للحفاظ على الشكل الحضاري والجمالى للمشروع

ثاني عشر: إقرارات وإلتزامات المشتري بعد الإستلام :

١٢/١ – عدم إجراء أى تعديلات للعين المبيعة والمساحة الخارجية الملحقة بها كحق إنتفاع – من الداخل إلا بعد موافقة الطرف الأول او الخارج أو فى الأجزاء المشتركة أو بمنافع العمارة كالمداخل أو المناور – كتابتاً على ذلك وبعد الحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة من الجهة الإدارية إذا لزم الأمر

١٢/٢ – عدم إجراء أى تعديلات بمباني بالعين المبيعة من الخارج يغير من شكلها أو لونها (الحوائط والواجهات الخارجية مثل الشرفات والنوافذ والأبواب) وذلك حفاظاً على المظهر الخارجى للعمارة وفقاً للرسومات ولعدم الإضرار بباقى الملاك بالعقار

١٢/٣ – عدم المساس بأى عنصر إنشائى أعمدة – كمرات – بلاطات خرسانية أسقف (الهيكل الخرسانى)

١٢/٤ – عدم إزالة أو زيادة أى قواطيع داخلية وعدم تركيب مناشر خارجية على الواجهات (يتم إستعمال مناشر متحركة داخل البلوكانات) والإلتزام بالأماكن المحددة لوضع وحدات التكييف واطباق استقبال القمر الصناعى

١٢/٥ – عدم إجراء أى تعديل أو تغيير فى التقسيمات الداخلية للوحدة أو تغيير أماكن الحمامات او المطابخ والمحددة بالرسومات الهندسية إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول

١٢/٦ – يلتزم المشتري وفور إستلامه العين بسداد أى إستهلاكات تخص العين المبيعة من كهرباء او مياه او غاز او تليفون وسداد قيمة العدادات الخاصة للوحدة المبيعة ، ويلتزم المشتري فى حالة مخالفة ذلك وإستخدامه لأى مصدر من الكهرباء او المياه بالمبنى والأجزاء المشتركة وخاصاً الإنارة لمدخل العمارة والأدوار وجراج المبنى – دون سداد قيمتها للجهة الإدارية المختصة، يلتزم فى هذه الحالة بسدادها من ماله الخاص ودون أدنى مسئولية على عاتق الطرف الأول فى ذلك ، وفى حالة مطالبة الجهة الإدارية الطرف الأول بسدادها، يلتزم المشتري بسداد قيمة هذه الإستهلاكات فور المطالبة بها وتحمله منفرداً المسئولية القانونية الكاملة فى حالة مخالفة التعليمات والقوانين الصادرة من الجهة الإدارية والطرف الأول لذلك بالإضافة للتعويضات القانونية التى يحق للطرف الأول الرجوع بها على المشتري لمخالفته هذا الإلتزام

١٢/٧ – يحظر على الطرف الثانى وضع أى إعلانات أيا كان نوعها على واجهة العقار أو داخل المشروع إلا بموافقة صريحة وكتابية من الطرف الأول او شركة الإدارة على ذلك وأيا كان حجمها او طبيعتها او



## الغرض منها

١٢/٨- يحظر على المشتري عمل أى تعديل أو تغيير فى التراسات (البلكانات) أو تقفليها أو وضع أى تانادات سواء بالألوميتال أو الخشب أو البناء أو بأى طريقة تخالف المظهر الجمالي للمشروع أو أى تعديل فى الرسومات والتصميمات التى وافق عليها المشتري قبل التعاقد.

١٢/٩- فى حالة تأجير الوحدة للغير وتبين ان المستأجر ينتفع بالعين بطريقة تتنافى مع الأداب العام والأخلاق والقيم ومخالفة للقانون، أو تبين للطرف الأول أو لشركة الإدارة أو لملاك العمارة، يعتبر ذلك من الأسباب الجوهرية والجسيمة والتى تستدعى التدخل وإخطار المالك بإزالة اسباب المخالفة أو الفسخ

١٠/١٢- يلتزم المشتري بعدم إستعمال سطح العقار أو جراج العمارة بوضع الحيوانات الأليفة به أو وضع أى منقولات أو تشوينات أو ما شابه ذلك و لأى سبب أيا كان، إذ ان ملكية باقى سطح العقار (ماعد العيّن المبيعة للمشتري كمساحة داخلية فقط ) بالكامل والجراج مملوك للطرف الأول ويعد ذلك إعتداءً على ملكيّة تستوجب التدخل السريع وإعتباره سبب جوهري يترتب عليه إزالة المخالفة خلال الميعاد المحدد أو فسخ العقد

١١/١٢- يلتزم الطرف الثاني (المشتري) فور إستلامه الوحدة السكنية بسداد الضريبة العقارية للوحدة من مالة الخاص وأي ضرائب أيا كان نوعها تخص الوحدة تفرضها التشريعات القانونية الحالية أو المستقبلية ودون أدنى مسئولية على البائع فى حالة مخالفة ذلك

يقر المشتري وقبل التعاقد بعلمه التام واليقيني والصريح وقبوله التام، بأن ملاك الوحدات - ١٢/١٢ الكائنة بالدور الأرضى بالعمارة الكائن بها الوحدة المبيعة لهم منفردين حق الانتفاع كل منهم فيما يخصه بالانتفاع بالمساحة الخارجية الملحقه بالعين المبيعة "كحديقة" وطبقا للعقود الصادرة لهم والمبين بها الحقوق والإلتزامات بين المشتريين والبائع

١٢ / ١٣- يقر المشتري وقبل التعاقد بعلمه التام واليقيني والصريح وقبوله التام، بأن ملاك الوحدات الكائنة بسطح العقار (اعلى الدور الثالث) بالعمارة الكائن بها الوحدة المبيعة لهم منفردين حق الانتفاع كل منهم فيما يخصه بالانتفاع بالمساحة الخارجية الملحقه بوحداتهم كحديقة صناعية او تراس بالحدائق وطبقا للعقود الصادرة لهم والمبين بها الحقوق والإلتزامات بين المشتريين والبائع

١٤/١٢- يحظر على المشتري استعمال او الانتفاع بجراج العمارة او باى وحدة بها لعدم اشتغال هذا العقد لأى حقوق للمشتري باى حق انتفاع على جراج العمارة ولعدم التعاقد بشأنه مع البائع، ومن ثم فان اى تجاوز او تعدى على ملكية البائع تعدى على مالك وملكية الغير تستوجب المسألة القانونية، ويحق للمشتري ان يرغب بالانتفاع بأحدى وحدات الجراج التعاقد بشأنها مع البائع وسداد ثمنه وقت التعاقد إن كان هناك اماكن شاغرة وقتها للتعاقد بشأنه

١٥/١٢- لا يحق للمشتري عمل أى تزيينات على واجهة العقار لأى من المناسبات او عمل أى حفلات من شأنها التسبب فى إزعاج باقى ملاك العمارة إلا بموافقة رئيس اتحاد العمارة او الطرف الأول أو شركة الإدارة وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهة الإدارية المختصة

١٦/١٢ - يحظر على المشتري وخاصاً لمشتريين الوحدات بالأدوار المتكررة - التعرض بأى فعل او عمل من شأنه الإضرار بحقوق الملاك للوحدات بالدور الأرضى أو بحقوق الإنتفاع المقررة لهم سواء بالحدائق الأمامية او الخلفية او الردود الجانبية لأى منهم

١٧/ ١٢ يقر المشتري بقصر إنتفاعه للمساحة الخارجية الملحقة بالعين المباعة على الغرض المخصص لها (كتراس أو حديقة بالنجيل الصناعى فقط ) ، ولا يحق له تغيير او تعديل إستعمالها او الغرض منها او البناء داخلها ايا كان نوع البناء او الطريقة او المواد المستخدمة فى ذلك وبشكل عام يحظر البناء او التعلية للمساحة الخارجية نهائياً ، كما لا يحق له القيام بأى عمل من شأنه حجب الرؤية عن باقى الملاك المجاورين او المنتفعين بباقى الوحدات للأدوار العلوية (الزرووف ) بالمشروع والمبنى الكائن به الوحدة المباعة ، كما يلتزم المشتري بالمحافظة عليها وعنايتها وعلى نفقة الشخصية وعدم التسبب لإى أضرار قد تلحق بباقى المشتريين بالمبنى ، كما يلتزم بكافة التعليمات الصادرة له من الطرف الأول او شركة الإدارة بكيفية إدارة وتشغيل المساحات الخارجية الملحقة بالوحدات بالمشروع للحفاظ على الشكل الجمالى والحضارى للمشروع

١٨/١٢- يلتزم المشتري بالمحافظة على المشروع (المجمع السكنى) من طرق وشوارع ومساحات خضراء ولاند سكيب والمزروعات وبعدهم قطع اى زراعات او غرس او زرع اى اشجار او إقتلاعها او التسبب فى اى عمل ضار من شأنه المساس بحقوق جميع ملاك المشروع والإنتقاص من حقوقهم

١٩/١٢- يقر المشتري بأن أى مخالفة أخرى لم ترد بهذا البند ومن شأنها الإضرار بحقوق باقى ملاك العمارة او الإساءة لهما أو الإنتقاص من حقوقهم على الوحدات المملوكة لهم تطبق بشأنها كافة الأحكام والجزاءات الواردة بهذا البند ودون

أدنى إعتراض من المشتري او التوقف على قبول أو رفض المشتري

لما سيتم إتخاذ من إجراءات ضد حفاظاً على راحة وإستقرار وطمأنينه باقى ملاك العمارة

٢٠/١٢- واتفق الطرفان فى حالة إخلال المشتري او خلفه العام او الخاص لأى من الإقرارات السابقة والملتزم بها المشتري ، سيتم إخطار المشتري بإزالة المخالفة وذلك فى موعد اقصاه ثلاث أيام من تاريخ إخطاره بذلك ، وفى موعد اقصاه ٤٨ ساعة ان كانت المخالفة جوهريه وتستدعى التدخل العاجل ، وفى حالة عدم إزالة المخالفة خلال الموعد المحدد من الطرف الأول ، سيتولى الطرف الأول أو شركة الإدارة إزالتها على نفقة المشتري وخصمها من قيمة ما سددته من وديعة الصيانة المسددة من جانبه ، وفى حالة تكرار أو الإستمرار فى المخالفة رغم إخطاره بالإزالة او تصحيح المخالفة

أو الإخلال بأى إقرار أو إلتزام مما سبق، اتفقا على أحقية البائع فى هذه الحالة بإعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إعدار أو صدور حكم قضائي بذلك

ثالث عشر: حقوق المشتري على الوحدة:

١٣ /١ - بموجب هذا العقد اتفق الطرفان بأن ملكية العين المباعة والمساحة الخارجية الملحقه بالعين المباعة كحق إنتفاع - تظل مملوكة للطرف الأول ولحين سداد كامل الثمن ووديعة الصيانة وأى التزامات أخرى مستحقة عن الوحدة موضوع هذا العقد، ويعتبر هذا العقد بيعاً موقوفاً ومعلقاً على شرط الوفاء بكامل الثمن للبائع، وبالتالي لا يحق للطرف الثاني بيع الوحدة للغير أو إتخاذ أى إجراء من إجراءات نقل الملكية المقررة قانوناً، أو أى تصرف من التصرفات الناقلة للملكية للغير إلا بعد الوفاء بكامل الثمن وأى مستحقات فى ذمة المشتري وغرامات التأخير إن وجدت

١٣/٢ - بموجب هذا العقد يحق للطرف الأول الموافقة أو الرفض على قيام الطرف الثاني وخلال فترة التقسيط وقبل سداد كامل الثمن ، وشريطة موافقة الطرف الاول الكتابية بإعادة بيع الوحدة أو التنازل عن الوحدة ونقل ملكية الوحدة للغير ، وشريطة ايضاً إتمام إجراءات البيع والتنازل من خلال الطرف الأول فقط، ووفقاً للإجراءات

المتبعة لدى الطرف الأول، وشريطة تقديم الطرف الثاني للأول ما يفيد سداداً لضريبة التصرفات العقارية لإتمام والسير في باقي إجراءات التنازل لصالح المشتري المحتمل، وعلى أن يلتزم خلف المشتري بكافة الشروط والالتزامات المفروضة على الطرف الثاني بصدد هذا العقد وحضوره شخصياً لإتمام الإجراءات بعد سداد أى التزامات مالية مستحقة على الوحدة، وفى حالة مخالفة المشتري ودون إتباع الإجراءات المتفق عليها سلفاً، يعتبر أى تصرف صادر من المشتري بالبيع أو التنازل للغير باطلاً بطلاناً مطلقاً ولايعتد به في مواجهة الطرف الأول نهائياً ولا يرتب ثمة أى آثار قانونية في مواجهة الطرف الأول ، وفى حالة مخالفة المشتري لما جاء بهذا البند، اتفقا بإعتبار هذا العقد

مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إعدار أو صدور حكم قضائي بذلك.

١٣/٣- يحق للمشتري بعد الوفاء بكافة الشروط الخاصة بالتسليم بتأجير الوحدة المبيعة للغير، شريطة إخطار الطرف الأول أو شركة الإدارة أو اتحاد الشاعلين ببيانات المستأجر وفقاً للشروط الواردة بهذا العقد، وإلا حق للطرف الأول عدم قبول المستأجر إذا كان قبوله يمس أو يضر بحقوق باقي ملاك المشروع أو يسيء أو يقلل من إنتفاع باقي ملاك الوحدات بوحداتهم، ويؤثر على حسن إستغلال المشتريين لوحداتهم على النحو الأفضل لهم

١٣/٤- اتفق الطرفان في حالة وفاء المشتري بكامل الثمن ووديعة الصيانة وأي التزامات مالية في ذمته واجبة السداد، يحق للمشتري التصرف في الوحدة منفرداً للغير - بإعتباره مالكاً للوحدة وله كامل سلطات المالك عليها - وشريطة أن يتضمن تصرفه التعاقدى بسريان كافة الشروط والإلتزامات

المبينة بهذا العقد على خلفه الخاص والعام، وشريطة أيضاً الوفاء والإلتزام التام بالغرض من النشاط وحظر تغييره أو تعديله نهائياً إلا بموافقة صريحة وكتابية من البائع وعلى النحو المبين تفصيلاً بصدد هذا العقد

١٣/٥ من المتفق عليه بين الطرفين بإعفاء اقارب المشتري من الدرجة الأولى من أى مصاريف إدارية فى حالة موافقة البائع على إعادة البيع او التنازل لصالح اقارب المشتري للدرجة الأولى فقط، فيما عدا ذلك يقر المشتري بتحملة المصاريف الإدارية اللازمة لتغيير العقد لصالح المشتري الجديد والحلول

محلة وفقاً للإجراءات المتبعة بالشركة، وشريطة موافقة البائع على المشتري الجديد أو المحتمل للحلول محل الطرف الثاني (المشتري) وتقديم المشتري لكافة الأوراق وأصل العقد لإتمام إجراءات التنازل للمشتري الجديد

رابع عشر: حظر تغيير النشاط : يقر المشتري بانه لا يحق له نهائياً تغيير أو تعديل النشاط الخاص بالعين المبيعة والتي يقتصر نشاطها وإستغلالها والإنتفاع بها في غرض "السكنى" فقط وفى إستعمال المساحة الخارجية كحديقة صناعية أو تراس شريطة عدم التسبب فى أى أضرار لباقي الملاك أو الإنتقاص من ملكيتهم أو التسبب ولو فى أدنى وأبسط الأضرار بملكيتهم ، و لا يحق للطرف الثاني إستغلال الوحدة أو تأجيرها للغير في أي غرض آخر غير السكنى وايا كان نوع الغرض من الإستغلال - تجارى أو

إدارى أو تعليمى أو دينى أو صناعى وما شابه ذلك ، وذلك على سبيل المثال وليس الحصر ، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول على ذلك ، وذلك حفاظاً على المستوى الرفيع واللائق للمشروع – ويعد هذا التزاماً جوهرياً يقع على عاتق الطرف الثاني وخلفة العام والخاص ، وفى حالة مخالفة الطرف الثاني او خلفه العام او الخاص لهذا الإلتزام، إتفقا على إعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسة دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إغذار أو صدور حكم قضائى بذلك

خامس عشر: العدول: في حالة رغبة الطرف الثاني العدول أو التراجع عن هذا البيع، يتم إخطار الطرف الأول بذلك كتابة، وللطرف الأول الحرية المطلقة في قبول أو رفض الطلب وفقاً لتقديره، ودون أدنى مسئولية على البائع في ذلك، ويعتبر مرور ١٥ يوماً من تاريخ الإخطار وعدم الرد من البائع بمثابة رفض لطلب العدول ، وفي حالة الموافقة ترد المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني بذات طريقة سدادها مخصوماً منها نسبة (١٠%) فقط عشرة بالمائة من قيمة الوحدة كتعويض إتفاقي بين الطرفين لا يخضع لرقابة القضاء ، ويستثنى من هذا التعويض أو الخصم حالة لا قدر الله وفاة المشتري وعدم قدرة ورثة على إستكمال أو تنفيذ بنود هذا العقد – وفي جميع الحالات يكون رد المبالغ المستحقة للطرف الثاني في حالة قبول البائع بذات طريقة السداد التي قام المشتري بالسداد بها للبائع ، وعلى أن يتم رد أول قسط من هذه المبالغ للمشتري بعد ثلاثة أشهر من تاريخ موافقة البائع الكتابية على عدول المشتري عن البيع ، وفي جميع الأحوال يجوز للبائع رفض او عدم قبول العدول مع إلزام المشتري بسداد الاقساط المستحقة في مواعيدها وتحمل كافة الأثار القانونية في حالة المخالفة

سادس عشر: تأمين التشطيبات: ١/١٦- من المتفق عليه بين الطرفين ب ن

الطرف الثاني (المشتري) حال

(٢٢) من ثمن الوحدة المباعة للبايع  $\frac{1}{4}$  من ثمن الوحدة المباعة للمشتري  $\frac{1}{4}$  من ثمن الوحدة المباعة للمشتري

للطرف الأول قيل

البدا في أعمال التشغيليات وقبل إستلامه العين المبيعة، وذلك لحين الإنتهاء من أعمال التشغيليات الخاصة بوحده وتحسباً لما قد ينشأ من تلفيات أو مخالفات حال إجراء اعمال التشغيليات ، ويتعهد الطرف الأول أو الشركة القائمة بالإدارة برد قيمة التأمين للطرف الثاني بعد خصم ما قد يكون مستحق من تلفيات أو مخالفات ( إن وجدت) وعلى المشتري إخطار البائع او شركة الإدارة بموعد البدء فى أعمال التشغيل للمعاينة الدورية وإصدار التصاريح اللازمة للعماله ، والتأكد من إلزام المشتري بعدم أى تلفيات

اضرار بالمبنى حال التشطيب، ومن المتفق عليه بين الطرفين ان الطرف الثاني مسئولاً عن القيام بكافة أعمال التشطيبات والتجهيزات الخاصة بالوحدة المبيعة وعلى نفقته الخاصة وتحت مسئولية كاملة ودون أدنى مسئولية على الطرف الأول في ذلك

١٦/٢- يتعهد ويلتزم الطرف الثاني بإنهاء اعمال التشطيبات الخاصة بوحدته فى موعد اقصاه عام من تاريخ إستلامه للعين المباعة، ويجوز مد هذه المدة ستة أشهر بموافقة البائع للأسباب المقدمة من المشتري، وذلك حفاظاً على حقوق مشترىين الوحدات بالعمارة الكائن بها العين المباعة

١٦/٣ إتفق الطرفان وبعد مرور المهلة المحددة للمشتري بإنهاء أعمال التشطيبات وحرصاً على كافة حقوق باقى ملاك الوحدات بالمبنى، بأحقية الطرف الأول بخصم قيمة التأمين المقدم من المشتري وإضافة قيمة التأمين لحصة الصيانة الخاصة بالوحدة المباعة

سابع عشر: أحكام عامة:

١٧/١- يخضع هذا العقد فى تنفيذه وتفسيره وبطلانه وإنهائه لأحكام القانون المصري.

١٧/٢- يعد هذا العقد وملاحقه الإتفاق الكامل بين طرفيه بشأن تنفيذ بنود هذا العقد، ويقر كل طرف بأن نصوص العقد وأحكامه تستند إلى قوة إرادة أطرافه بإعتبارها ملزمة لهما، دون حاجة إلى إتخاذ إخطار أو تنبيه أو إعدار أو إنذار أو أي إجراء قضائي أو إجراء آخر

١٧/٣ - إذ ما كان المشتري بموجب هذا العقد أكثر من شخص واحداً، فإن جميع الحقوق والالتزامات المشار إليها في هذا العقد وملاحقه تكون ملزمة لهم علي وجه التضامن فيما بينهم ويحق للبائع بحسب الأحوال مطالبة أي منهم منفرداً بكامل الالتزامات والمطالبات المشار إليها في هذا العقد أو ملاحقه.

فى حالة كون هذا العقد اكثر من شخص - فى هذه الحالة لا يحق لاي منهما (المشتريان) طلب - ١٧/٤ فسخ او العدول او التنازل او اتخاذ اي اجراء بصورة منفردة[] ويحق للطرف الاول رفض اي طلب يقدم اليه بشأن هذا العقد ان تم تقديمه بصورة منفردة[] ويشترط لقبول اي طلب يقدم للطرف الاول ان يكون بتوقيع المشتريان مجتمعان عليه

ثامن عشر : الإخطارات والإشعارات : تعتبر كافة الإخطارات والإشعارات الكتابية والصادرة بخصوص تنفيذ بنود هذا العقد - قد تم تسليمها بالفعل وعلم بها الطرف المخاطب بها علماً يقينياً وترتب وتنتج كافة الآثار القانونية من تاريخ إجراءاتها... سواء تمت عن طريق الإخطار على العنوان المبين بصدور هذا العقد ، أو بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول ، أو بالبريد السريع ، أو عن طريق البريد الإلكتروني المبين بصدور هذا العقد أو تم تسليمها باليد ، مالم يخطر أي من الطرفين الآخر بتغييرها أو تعديلها بموجب أى وسيلة من وسائل العلم المبينة سلفاً

تاسع عشر: إجراءات التسجيل:

كافة رسوم ومصاريف تسجيل هذا العقد تقع على عاتق المشتري وشريطة سداد كامل الثمن والوديعة وأي مستحقات أخرى مستحقة على المشتري، وبعد تمام تسجيل وإشهار عقد شراء الأرض لصالح الطرف الأول من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وفي حالة قيام المشتري برفع دعوى صحة

ونفاذ للعقد دون إنتظار تسجيل وإشهار عقد شراء الأرض، يقر بتحملة كافة الرسوم والمصاريف والمطالبات القضائية الناتجة عن هذا الإجراء، وذلك

دون أدنى مسئولية على عاتق البائع فى ذلك، ويحق للمشتري رفع دعوى صحة توقيع على هذا العقد

العشرون: نفاذ العقد في مواجهة الخلف العام والخاص

هذا العقد واجب الاحترام من الطرفين:

ولخلفائهم العام والخاص من بعدهم مهما تعاقبوا، ويعتبر توقيع الطرفين على هذا بمثابة إقرار منهم والتزام بما ذكر.

الحادي والعشرون: المحل المختار: يقر الطرفان بأن محل إقامتهما المذكور بصدر هذا العقد هو الموطن المختار لكل منهما وأن أي إعلان يتم عليه يكون منتجاً لأثارة القانونية وفي حالة قيام أحد الطرفين بتغيير محل إقامته أو موطنه المختار يلتزم بإخطار الطرف الآخر بالعنوان الجديد بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول في مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ تغيير العنوان، وإلا اعتبرت كافة المرسلات للعنوان المذكور بصدر هذا العنوان منتجاً لكافة أثارة القانونية.

الثاني والعشرون: الاختصاص القضائي

اتفق الطرفان على إختصاص محكمة القاهرة الجديدة:

الابتدائية وجزئياتها بالفصل في أي نزاع ينشأ ( لا قدر الله ) بخصوص تفسير أو تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد .

الثالث والعشرين: (نسخ العقد): حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند

---

اللزوم

الطرف الأول (البائع

(

الطرف الثاني (المشتري)

شركة مناج للتطوير العقاري

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / عبد المنعم أحمد عبد المنعم

التوقيع /