

مشروع الموندو

شركة رفكو للإنشاء و التعمير

شركة مساهمة مصرية

عقد بيع ابتدائي لوحدة سكنية
مع الاحتفاظ بالملكية لحين الوفاء بكامل الثمن

اسم المشتري/ sara

الوحدة رقم / SD Unit

نوع الوحدة / سكنية

إنه في يوم الخميس الموافق 2023/02/02 تم إبرام هذا العقد بين كل من:

أولاً: شركة رفكو للإنشاء والتعمير " شركة مساهمة مصرية " مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام قانون رقم 159 لسنة 1981 المصري، ومقيدة بالسجل التجاري برقم 111709 استثمار القاهرة، والكائن مقرها الرئيسي في الشقة رقم 3 – 90 شارع الثورة – مصر الجديدة – القاهرة.

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / رامي محمد فارس عبد الباقي بصفته رئيس مجلس الإدارة.

ويشار إليها فيما بعد في هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "البائع".

ثانياً: السيد / sara

الجنسية: مصري

يحمل بطاقة رقم قومي / جواز سفر رقم: 326456786786

بتاريخ : 05Aug2020

الصادرة من: مصر الجديدة

المقيم/ زيد بن ثابت متفرع من شارع الحجاز مصر الجديدة 7

المهنة / Ceo

ويشار إليه فيما بعد في هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو "المشتري".

تمهيد:

حيث أن الطرف الأول البائع يعمل في مجال التطوير العقاري ويمتلك قطعة الأرض رقم G7 منطقة R7 البالغ مساحتها 23,11 فدان المشمولة بالقرار الوزاري رقم 433 لسنة 2019 والكائنة بالعاصمة الإدارية الجديدة – محافظة القاهرة، بموجب قرار تخصيص مؤرخ في 2018/5/22 من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ش.م.م بغرض إنشاء مجمع سكني، وإداري، وتجاري متكامل المرافق والخدمات في صورة عمارات سكنية بمساحات مختلفة وبقصد تملك الوحدات السكنية الشقق التي تنشأ بهذه العمارات السكنية.

و حيث أن الطرف الثاني المشتري بعد أن اطلع على المخطط العام للمشروع والرسومات الهندسية الخاصة بالوحدة السكنية رقم SD Unit بمساحة قدرها 120 متر مربع تحت العجز والزيادة شاملة نسبة من الخدمات والكائنة بالعمارة السكنية رقم one ونموذج SD Unit وعلم بمواصفاتها وموقعها وقبلها بحالتها، و قد أبدى رغبته في شراء الوحدة السكنية المشار إليها وتعهده بالتزامه بكافة شروط وأحكام هذا العقد، وقد لاقت هذه الرغبة قبولا لدى الطرف الأول .

وبناء على ما تقدم فقد أقر الطرفين بأهليتهما للتعاقد واتفقا على مايلي :

أولاً: الشروط الخاصة

البند الأول: التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق وملحقات هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملاً له.

وتشمل ملاحقاته على التالي:

ملحق رقم 1 جدول السداد لثمن الوحدة وتأمين الصيانة والمبالغ الخاصة بحق الانتفاع .

ملحق رقم 2 صورة من المخطط العام للمشروع.

ملحق رقم 3 وصف الوحدة تفصيلاً والرسم الهندسي والمواصفات التفصيلية للتشطيب.

ملحق رقم 4 تحديد المكان المخصص للجراج والذي يسلم للمشتري عند التسليم النهائي.

ملحق رقم 5 اللوائح والانظمة والتي تسلم للمشتري عند التسليم النهائي.

ملحق رقم 6 اقرار تسليم الشيكات ان وجد.

البند الثاني: موضوع العقد وتفاصيل الوحدة:

باع الطرف الأول البائع بموجب هذا العقد الى الطرف الثاني المشتري القابل لذلك بيعاً موقوفاً على شرط سداد كامل الثمن النهائي الوحدة السكنية رقم SD Unit بالطابق 0_ عمارة one نموذج SD Unit طوب أحمر والموضحة الحدود والمعاليم بملحق العقد رقم 3 .

وإجمالي مساحتها 120 متر مربع تحت العجز والزيادة، شاملة نسبة من الخدمات، ويشمل بيع الوحدة المشار إليها حصة شائعة في قطعة الأرض والمنافع والمرافق المشتركة للعمارة الكائنة بها الوحدة السكنية موضوع العقد فقط دون أرض باقي المشروع، وتعادل هذه الحصة نسبة مسطح الوحدة السكنية المباعة الى كامل مساحة باقي وحدات العقار الكائنة به الوحدة وتبقى يد المشتري على الوحدة يد عارضة لحين السداد.

كما تم تخصيص حق الانتفاع على المساحات التالي بيانها الخاصة بالوحدة المباعة: جراج واحد باكية، وحديقة خاصة 30 متر مربع، والروف 120 متر مربع ولا يجوز له إقامة أي مباني بكل ما سبق إلا بتصريح كتابي بذلك من الطرف الأول، وحيث ان هذه الاجزاء معدة للانتفاع غير قابله للقسمة او الفرز او التصرف فيها استقلالا عن الوحدة موضوع العقد ، ولا تدخل في الحصة المباعة.

و للطرف الثاني الحق في الاستعمال المشترك مع شاغلي وملاك وحدات الكمبوند لكافة المرافق المشتركة، كالشوارع والممرات والطرق والمنزهات والبحيرات وغيرها بما يتفق مع طبيعتها وما خصص لأجله ووفقاً للقواعد الموضحة تفصيلاً بالملحق رقم 5 من هذا العقد.

كما اتفقا الطرفان على ان تبقى يد المشتري على الوحدة يد عارضة لحين الوفاء بسداد كامل الثمن النهائي و التسليم النهائي للوحدة المباعة، ولا يشمل هذا البيع أي حق عيني من أي نوع على الطرق والأماكن العامة بالمشروع وكذلك الأماكن الترفيهية والخدمية والحدائق والنادي الاجتماعي فهي ملكية خاصة للطرف الاول.

البند الثالث: ثمن الوحدة:

- تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالي وقدره 3550000 جنيه فقط خمسمائة و خمسة و خمسون الف .
- شامل مبلغ وقدره 150,000 جنيه فقط مائة و خمسون ألف جنيه مقابل بيع حق انتفاع فقط دون الرقبة بالجراج .
مائة و خمسون الف 150000 garage.
- شامل مبلغ وقدره 200000 جنيه مقابل بيع حق انتفاع فقط دون الرقبة بالحديقة الخاصة إن وجدت و فى حالة عدم وجودها يرد المبلغ للطرف الثاني عند الإستلام النهائي للوحدة ومساحتها 30.
- شامل مبلغ وقدره 800000 جنيه مقابل بيع حق انتفاع فقط دون الرقبة بالروف إن وجد و فى حالة عدم وجوده يرد المبلغ للطرف الثاني عند الإستلام النهائي للوحدة ومساحتها 120
- فيكون إجمالي ثمن الوحدة وملحقاتها بالإضافة الى وديعة الصيانة مبلغ وقدره 3905000 فقط ستمائة و عشرة الف و خمسمائة علماً بأن قيمة وديعة الصيانة بمبلغ 355000.
- دفع منها المشتري مبلغ وقدره 0 جنيه كدفعة تعاقد.
- علي ان يقوم المشتري بسداد مبلغ وقدره 0 جنيه فقط احدى عشر على عدة اقساط كباقي لثمن الوحدة بالإضافة الى أقساط وديعة الصيانة طبقاً للملحق رقم 1 من هذا العقد.
- ويقر ويلتزم الطرف الثاني بسداد نصيب الوحدة الخاصة به في مقايصة الكهرباء والواح الطاقة الشمسية والمياه والغاز وخطوط الخدمات التكنولوجية الخاصة بالكمبوند ككل وليس الوحدة المباعة والتي يقررها الطرف الاول وقت التسليم.
- وبانتهاء سداد باقي الثمن سواء في المواعيد المقررة طبقاً بالملحق رقم 1 او بالسداد المعجل يتحول العقد تلقائياً الي عقد خالص الثمن له كافة الاثار القانونية المقررة في هذا الشأن دون حاجة إلي أي اجراء آخر .
- من المتفق عليه بين الطرفين أن هذا العقد يحل محل جميع الاتفاقات و التفاهات السابقة بين الطرفين و يقر الطرف الثاني أنه بمجرد توقيعه على هذا العقد يعتبر أي مستند موقع من الطرف الاول و الذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر: استمارة الحجز، اي ايصالات و غيرها من أوراق ، و الخاصة بالوحدة السكنية لاجية ولا يعتد بها ولا تمثل أي اثر قانوني ولا يحق للطرف الثاني التمسك بها بأي حال من الأحوال.

البند الرابع: موعد التسليم:

1. يلتزم الطرف الأول بتسليم الوحدة المباعة الى الطرف الثاني بعد مرور ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد ودفع الدفعة المقدمة وانتهاء التراخيص ايهما يأتي لاحقاً وذلك طبقاً للشروط الخاصة والعامة للعقد.
2. يقر الطرف الثاني المشتري بقبوله سلفاً بحق الطرف الأول في مد موعد التسليم لمدة اثني عشر شهراً بعد انتهاء المدة المذكورة في الفقرة السابقة من هذا البند لاستكمال أعمال البناء والتشطيبات الخارجية طبقاً للشروط الخاصة والعامة للعقد.

الجزء الثاني الشروط العامة

البند الأول: المعاينة:

1. يقر المشتري بأنه قبل التوقيع على هذا العقد قد قام بمعاينة الأرض المزمع إقامة مباني الوحدة المباعة عليها المعاينة التامة النافية للجهالة، وعلم بموقعها في المشروع، كما اطلع بنفسه على مخطط الوحدة وفقاً للملحق رقم 2 وعلم بمواصفاتها.
2. لا يجوز للمشتري إجراء أي تعديل بالوحدة مخالفاً لمخطط الوحدة المتعاقد عليها إلا بموافقة البائع موافقة كتابية ووفقاً للملحق رقم 2 وذلك كله وفقاً لتقدير البائع المطلق.
3. يقر المشتري بأنه علم بما للوحدة المباعة وما عليها من حقوق ظاهرة أو خفية سلبية كانت أو ايجابية وأنه قبل شرائها بحالتها دون أن يحق له الرجوع على البائع بشيء حالياً أو مستقبلاً بسبب ذلك.

البند الثاني: كيفية السداد و جزاء الإخلال به:

1. من المتفق عليه بين الطرفين انه لا يجوز للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول في حالة تأخر دخول الكهرباء والمياه والغاز من قبل الجهات المختصة الخاصة بالعاصمة الإدارية.
2. يلتزم المشتري ويتعهد بسداد الأقساط في تواريخ الاستحقاق المبينة بجدول الأقساط المبين بالملحق رقم 1 على أن تسدد قيمة الأقساط بصرف قيمة الشيك من البنك المسحوب عليه في تاريخ استحقاقه.
3. يلتزم المشتري في حالة تأخره أو تخلفه أو امتناعه عن سداد قيمة أي قسط من أقساط الثمن المبدئي للوحدة المباعة بسداد غرامه تأخير بواقع ثلاثة بالمائة 3% اسبوعياً عن المبلغ محل التأخير، وذلك حتى تاريخ السداد الفعلي على ألا تتعدى مدة التأخير أكثر من شهر.
4. في حالة تكرار تأخر أو تخلف أو امتناع المشتري في سداد الاقساط المستحقة أكثر من شهر يحق للبائع دون الإخلال بالبند الثالث من الشروط العامة:

أولاً: إسقاط آجال باقي أقساط الثمن النهائي المؤجلة بحيث تصبح واجبة السداد بكامل قيمتها فوراً على أن تطبق غرامه التأخير على باقي الاقساط المؤجلة بقيمه 3.5% ثلاثة ونصف شهرياً اعتباراً من تاريخ إخطار المشتري بسقوط الآجال وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى أي تكاليف نتيجة تأخر المشتري في السداد.

ثانياً: إذا امتنع الطرف الثاني عن سداد كامل الأقساط و الغرامات التأخيرية لمدة مماثلة شهرا ميلاديا في المواعيد المحددة في الإخطارات يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قانوني آخر أو صدور حكم قضائي بذلك. مع احقية الشركة الطرف الأول في التصرف في الوحدة المباعة على أي وجه تراه مع التزامها بان ترد للطرف الثاني ما تم دفعه من ثمن الوحدة مخصوماً منه المصروفات الادارية فضلاً عن التعويض عن الفسخ المنصوص عليه بالفقرة الأولى من البند الرابع من هذا العقد كتعويض متفق عليه بين الطرفين عن اخلال الطرف الثاني بالتزامه بدفع كامل أقساط الثمن في مواعيد استحقاقها وهذا التعويض رضائي اتفاقي قد تراضى الطرفين على قيمته وغير خاضع لتقدير القضاء ولا يجوز لأيهما المنازعة في قيمته او سبب استحقاقه امام القضاء. ومع عدم الاخلال بما هو منصوص عليه في هذا البند للشركة الطرف الأول كامل الحق في الامتناع عن رد ما تم سداذه من قيمة الوحدة المباعة الا بعد بيع الوحدة مرة اخري على أن ترد للطرف الثاني ما تم دفعه من ثمن الوحدة وبذات طريقة السداد على ان يبدأ اول قسط بعد ستة أشهر من بيع الوحدة المذكورة مخصوماً منه المصروفات الادارية.

5. من المتفق عليه بين الطرفين، ان أي متأخرات أو غرامات توقع على الطرف الثاني يتم سدادها في خزينة الشركة التابعة للطرف الأول بإيصال استلام مختوم بخاتم الشركة.

البند الثالث: في حالة فسخ العقد نتيجة إخلال المشتري ببند العقد أو إخلال بالسداد:

1. في حاله فسخ العقد نتيجة إخلال المشتري ببند العقد أو إخلاله بالسداد اعملاً لأحكام الفقرة 2 من المادة 430 من القانون المدني يحق للبائع أن يستبقى جزءاً من الثمن تعويضاً عن فسخ العقد وقدره:

1. كامل المبلغ الذي قام المشتري بسداذه بالفعل حتى تاريخ اعتبار العقد مفسوخاً أن كان المبلغ المسدد أقل من عشرة بالمائة 10 % من ثمن الوحدة النهائي.

2. عشرة بالمائة 10 % من ثمن الوحدة النهائي المبين في الشروط الخاصة إذا كان المشتري قد سدد ما يزيد عن عشرة بالمائة 10 % من ثمن الوحدة.

3. في حال تسلم المشتري الوحدة المباعة يتم خصم نسبة ثلاثة بالمائة 3% من إجمالي الثمن النهائي شهرياً كمقابل انتفاع بالعين المباعة عن الفترة اعتباراً من تاريخ استلام المشتري للوحدة المباعة وحتى تاريخ إخلالها وتسليمها للبائع رضاء أو قضاء إضافة الى التعويض المنصوص عليه بالفقرة رقم 1.2 او 1.1 من هذا البند.

4. يلتزم المشتري بإخلاء وتسليم الوحدة موضوع هذا العقد للبائع خالية من كافة الشواغل والأشخاص في حالة تم تسلمه الوحدة قبل فسخ العقد.

5. إذا تخلف المشتري عن تسليم الوحدة طبقاً للفقرة السابقة أصبحت يده على الوحدة المباعة يد غاصب ودون سند أو مبرر قانوني ويكون للبائع الحق في اللجوء للقضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرده المشتري أو من يكون موجوداً بالوحدة موضوع هذا العقد باعتباره مغتصباً لها وتسليمها للبائع.

وقد قبل المشتري خصم هذا التعويض مباشرة من مستحقاته لدى الطرف الأول وللشركة الحق في عدم رد ما تم سداذه من قيمة الوحدة الا بعد بيع الوحدة مرة أخرى.

البند الرابع: التسليم و الاستلام:

1. بموجب هذا العقد يتم تسليم الوحدة محل هذا العقد بموجب محضر استلام موقع من الطرفين، وفي حالة إخطار الطرف الأول للطرف الثاني بالحضور للاستلام وامتنع الطرف الثاني المشتري أو تأخر عن الاستلام دون عذر قهري لمدة تزيد عن شهر من موعد التسليم الذي يحدده البائع فإن التسليم يعتبر قد تم فعليا طبقاً للمادة 435/1 من القانون المدني ويتحمل المشتري كافة الالتزامات المالية الناشئة عن التسليم الفعلي على سبيل المثال لا الحصر مصاريف الصيانة والضرائب والرسوم الحكومية على الوحدة المباعة.

2. من المتفق عليه بين الطرفين انه في حالة تأخير الطرف الأول البائع عن التسليم بعد مهلة الاثني عشر 12 شهراً يستحق المشتري غرامة تأخير بواقع نسبة أربعة من عشرة بالمائة 0,4% من قيمة المبالغ المسددة من ثمن الوحدة عن كل شهر تأخير وبحد أقصى ما يعادل نسبة اثنان ونصف بالمائة 2.5% من قيمة إجمالي المبالغ المسددة بالفعل من ثمن النهائي الوارد بهذا العقد وذلك كتعويض اتفاقي عن الأضرار التي تلحق بالمشتري من جراء التأخير في التسليم على أن يقوم البائع بخصم التعويض الاتفاقي من باقي ثمن الوحدة.

3. لا يسري التعويض الاتفاقي المذكور في فقره رقم 2 من نفس البند في الحالات الآتية:

1. إذا كان التأخير في التسليم راجعاً لأسباب لا دخل لإرادة البائع فيها أو بسبب قوة قاهرة أو ظروف طارئة أو استثنائية أو بسبب تأخر السلطات المختصة في إصدار الموافقات اللازمة.

2. إذا كان التأخير في التسليم يرجع إلى رغبة المشتري في إجراء أعمال تعديلات أو ديكورات أو تشطيبات مغايرة أو إضافية بالوحدة المباعة له أو بملحقاتها وبما لا يتعارض مع الشكل العام للمشروع، وفي هذه الحالة يتم تأجيل التسليم ويكون تاريخ التسليم هو التاريخ الجديد الذي يترضى عليه الطرفان عند توقيع الطرف الثاني المشتري على الملحق الخاص بأعمال التعديلات أو الديكورات أو التشطيبات الجديدة.

3. بسبب تأخر المشتري في سداد أي قسط من الاقساط المستحقة للبائع، يحق للطرف الاول تأخير تسليم الوحدة إلي الطرف الثاني بذات المدة وكذلك يحق للبائع تأخير التسليم في حالة إخلال المشتري بأي من احكام هذا العقد و ملحقاته .

التشطيب:

1. يلتزم الطرف الثاني بعمل التشطيبات أو أي تعديلات على الوحدة موضوع هذا العقد بمعرفته وعلى نفقته وعلى مسؤوليته، ويكون ذلك بعد موافقة كتابية من الطرف الأول، كما يجب أن لا تتجاوز مدة بدء وانتهاء التشطيب عن 6 أشهر من ميعاد التسليم فعلى أو حُكمي وبعد قيام الطرف الثاني بدفع تأمين مالي للتشطيب قدره ثلاثة بالمائة 5% من إجمالي ثمن الوحدة يرد إليه بعد نهاية أعمال تشطيب الوحدة بالكامل وبعد خصم قيمة أي أضرار يسببها للطرف الأول نظير دخول ممثليه للوحدة لمناظرة أعمال تشطيب ومدي اتفاقها مع سلامة المبني ويحق للطرف الأول توقيع غرامة مالية قدرها 500 جنيهاً عن كل يوم في حالة تأخر الطرف الثاني في إنهاء التشطيبات عن الموعد المتفق عليه .
2. كما يحق للطرف الأول مصادرة مبلغ تأمين التشطيب إذا زاد التأخير عن ثلاثة شهور ويحق للطرف الأول فسخ هذا العقد دون تنبيه أو إنذار أو أي إجراء قضائي وتطبيق شروط الفسخ الواردة بالبندين الرابع والخامس من هذا العقد.
3. ويلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بانتهاء التشطيب بخطاب مسجل بعلم الوصول وللطرف الأول الاعتراض على أي مخالفات في التشطيب وطلب تصحيحها وتعديلها ولا يحق للطرف الثاني المطالبة برد قيمة التأمين الخاص بالتشطيب إلا بعد إصدار الطرف الأول شهادة للطرف الثاني بانتهاء أعمال التشطيب طبقاً للمواصفات الفنية ويحق للطرف الأول الخصم من مبلغ التأمين أي غرامات أو مخالفات أو مصاريف إدارية قد تستحق على الطرف الثاني بسبب إنهاء أعمال التشطيب أو إجراءه أي تعديلات على المبني أو تعويضات أو خسائر أو أضرار قد تلحق بالطرف الأول أو الغير أو الملاك الآخرين أو المرافق العامة.
4. كما يلتزم الطرف الثاني بأن لا تتعارض التشطيبات أو التعديلات مع المصلحة العامة للمجمع السكني وكذلك الشكل المعماري العام.
5. في حالة تأخر الطرف الثاني في سداد قيمة المقاييسات سلفة البيان يحق للطرف الأول احتساب غرامة تأخير شهرياً قدرها 3% من إجمالي قيمة المقاييسات كما أنه من المتفق عليه أنه لا يجوز للطرف الثاني الامتناع عن سداد قيمة أي من المقاييسات الواردة بالعقد وفي حالة امتناعه عن ذلك يحق للطرف الأول فسخ العقد دون إنذار أو تنبيه أو حكم قضائي ويتم تطبيق الشروط الجزائية الواردة بالبند الرابع من هذا العقد.
6. في حالة رغبة الطرف الثاني في الاتفاق مع الطرف الأول على عمل تشطيبات خاصة للوحدة محل التعاقد فيكون ذلك باتفاق مستقل ملحق لهذا العقد.

البند الخامس: إقرارات والتزامات الطرف الثاني المشتري:

يقر المشتري وخلفه العام أو الخاص بأنه يلتزم بـ:

1. أنه سوف يقصر انتفاعه بالوحدة على الغرض السكني فقط ولا يجوز له استعمال الوحدة في أي غرض تجاري أو إداري أو صناعي أو تعليمي أو ديني أو أي استخدام يكون من شأنه مخالفة الغرض الذي أقيمت الوحدة من أجله، كما يلتزم بعدم القيام بأية أعمال أو تصرفات يترتب عليها ضرر للغير من الملاك الآخرين.
2. عدم إدخال أي تعديلات على الوحدة من الداخل أو الخارج بما يؤثر على سلامة المبنى أو مبني جيرانه إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول البائع.
3. عدم تغيير الشكل ولون الطلاء الخارجين للوحدة وعلى سبيل المثال: حوائط – الشرفات – النوافذ – الأبواب – الكرائيش حفاظاً على المظهر العام للمباني.
4. عدم استعمال الوحدة كمستودع أو مخزن لمواد قابلة للاشتعال أو الانفجار مما يعرض سلامة المشروع للخطر أو يعرض البيئة للتلوث.
5. عدم استغلال الوحدة بما يخل بالأمن العام والآداب والصحة العامة.
6. عدم تغيير أماكن الحمامات والمطابخ.
7. عدم إقامة أي مباني في المساحات الخالية الجانبية أو الأمامية أو الخلفية أو فوق السطح وعدم استخدام السطح في التخزين.
8. عدم إضافة أي منشآت أو تجهيزات أو تركيب أجهزة تكييف بالجسم الخارجي للوحدة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول.
9. عدم تركيب أطباق استقبال الإرسال التليفزيوني دش بالجسم الخارجي للوحدة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول.
10. يتعهد بالمحافظة على المعدات وأدوات الخدمات المشتركة.
11. يتحمل الطرف الثاني قيمة أي تلفيات تنتج عن أدائه المباشر أو غير المباشر وتضرر بالمجمع السكني بالكامل أو بأي من الوحدات.
12. عدم إقامة برجولات في الحدائق أو الأسطح إلا بموافقة الطرف الأول الكتابية.
13. يقر المشتري بأنه لا يحق له استخدام مواقع انتظار في الجراج غير المخصصة له إن وجدت وفقاً للرسم الموضح بالملحق رقم 4 عند التسليم النهائي ولا يحق له التعدي على مواقع أخرى بالجراج وإلا يحق للبائع مطالبة المشتري بمقابل مادي عن كل موقع انتظار إضافي فضلاً عن إزالة التعدي عليه، مع عدم الإخلال بما منصوص عليه بالبند التاسع عشر.
14. يلتزم الطرف الثاني باتباع اللوائح الخاصة بارتياح واستخدام للمناطق العامة طبقاً لما يضعه الطرف الأول للتنظيمات والالتزامات الخاصة بالإدارة والمحافظة على نظافة وجمال المجمع السكني على أن يلتزم الطرف الثاني بتحمل نسبته مع باقي ملاك الوحدات في جميع المصروفات الخاصة للأجزاء المشتركة للمجمع السكني وطبقاً لما يحدده الطرف الأول.

15. لا يحق بأي حال من الأحوال للطرف الثاني الاعتراض على أي إنشاءات للمراحل التالية للمشروع وليس له أي حقوق أخرى على باقي أجزاء المجمع السكني أو مرافقه أو ممراته أو الحدائق.

16. يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ قرارات مجلس إدارة المجمع السكني لشركة / رفكو للإنشاء والتعمير، والنظام العام الذي يحدده مجلس الإدارة أو أي كيان إداري توليه الشركة الطرف الأول مسؤولية إدارة المجمع السكني.

17. يلتزم الطرف الثاني المشتري بالتعاقد على صيانة الحديقة الخاصة به إن وجدت مع شركة إدارة الأجزاء المشتركة بالمجمع السكني وذلك باتفاق مستقل، وفي حالة رغبة الطرف الثاني في القيام بصيانة الحديقة بمعرفته وعلى مسؤوليته فيجب اخذ موافقة الطرف الأول في مثل هذه الحالة.

18. في حالة مخالفة المشتري أو خلفه العام أو الخاص لأي من هذه الالتزامات الواردة بهذا البند سيتم إزالة المخالفة بمعرفة الشركة الطرف الأول بنفقات على عاتق الطرف الثاني المشتري حيث يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد موافقة منه على إزالة المخالفة من قبل الشركة الطرف الأول، وفي حالة عدم سداد الطرف الثاني لتلك النفقات يتم خصمها من مبلغ الصيانة، على أن يتم استكمالها من الطرف الثاني وفي حالة عدم السداد يحق للطرف الأول فسخ العقد دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي.

البند السادس: الحقوق العينية :

يقر الطرف الأول بأن الوحدة المباعة خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها أصلية أو تبعية ظاهرة أو خفية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الارتفاق والانتفاع وأي ديون أو ضرائب أو رسوم من أي نوع كانت وأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي صورة من صور التصرف القانوني أو ترتيب أي حق للغير عليها.

البند السابع: حظر التنازل عن الأجزاء المشتركة:

لا يجوز للطرف الثاني أن يتصرف في الحقوق التبعية للوحدة محل هذا العقد، كحق الانتفاع بأماكن انتظار السيارة والحديقة والروف إن وجدت وتسمى بـ "ملحقات الوحدة المباعة" مع اعتبار حق الانتفاع المذكور جزءاً لا يتجزأ من الوحدة المباعة موضوع هذا العقد ومرتبطة بها وجوداً وعدماً ولا يجوز فصله عن الوحدة المباعة بالتصرف في الوحدة والاحتفاظ بحق الانتفاع أو العكس، ويسرى على حق الانتفاع هذا كافة التزامات الطرف الثاني المنصوص عليها بهذا العقد وخاصة الالتزامات المتعلقة بسداد أقساط الثمن وجزاء الإخلال في سدادها.

البند الثامن: وديعة الصيانة:

1. يلتزم الطرف الثاني بسداد نسبة الوحدة في وديعة الصيانة لتغطية اعمال الصيانة المذكورة بالشروط الخاصة للتعاقد وإدارة المجمع السكني ويسدد طبقاً لجدول الاقساط ملحق 1 وطبقاً لأحكام هذا العقد، ويسدد من هذا المبلغ حصة مصروفات الصيانة والمصروفات العامة للوحدة المباعة في صيانة وإدارة المجمع السكني على أن يتم خصم المصروفات العامة من قيمة ريع هذا التأمين طبقاً للتقارير الصادرة من مراقب الحسابات والذي تكون مهمته مراجعة الموقف المالي للمشروع وإصدار تقرير عن كل فترة مالية متضمنة تفاصيل المركز المالي الفعلي وتقارير عن الإيرادات والمصروفات والتي تعتبر حجة على الطرفين.

2. يقر الطرف الثاني من الآن بانه يفوض شركة الطرف الاول تفويض غير قابل للإلغاء في ادارة المشروع أو ابرام عقود الادارة مع من تراه مناسبة من الشركات المتخصصة أجنبية كانت ام محلية بإدارة مشروعات المرافق العامة كهرباء – مياه – صرف صحي امن الخ .

3. يلتزم الطرف الثاني باستكمال الفارق بين مصروفات الصيانة والادارة وريع موارد الصيانة ان وجد نقداً للطرف الأول.

4. وفي حالة تأخر الطرف الثاني في سداد فرق الصيانة يتم احتساب فائدة شهرية قدرها اثنان بالمائة 2 % من تاريخ المطالبة وحتى تاريخ السداد وله أيضاً توقيع الحجز التحفظي أو استصدار أمر بالأداء من قاضي الأمور الوقفية وفاءً لفارق مصروفات الصيانة.

مصاريف الإدارة والصيانة والتشغيل وتوفير الخدمات بالمشروع:

1. من المتفق عليه بين الطرفين أن المشروع عامة يتميز بطابع حضاري ونسق معماري ذو طبيعة خاصة مما يستوجب بذل عناية خاصة لضرورة الحفاظ على الشكل والطرز المعماري والقيام بأعمال الصيانة وتوفير الخدمات بالجودة اللازمة بما يضيف للمشروع الأمر الذي يرفع من قيمة الوحدات بما يعود بالنفع العام على الجميع.

2. تعني تكاليف الادارة والتشغيل المبلغ المستحق الدفع من الطرف الثان من إجمالي تكاليف التشغيل العامة والنفقات بخصوص المناطق المشتركة بالمبنى، وتشمل أعمال التشغيل والصيانة على سبيل المثال لا الحصر الاتي: تكاليف العاملين في الأمن والحراسة ونظافة المشروع واستهلاكات المرافق والتأمين وقيمة عقود الصيانة والاستبدال والإصلاح والضمان والتنظيم والمياه للمساحات المشتركة والخدمات الكهربائية ونقل النفايات والمساحات المزروعة ومكافحة الآفات والحشرات في جميع المساحات المشتركة ويشمل ذلك التجهيزات والمعدات والمكونات الأخرى في المبنى والاستهلاك للإصلاحات الإنشائية والإصلاحات الرئيسية الأخرى والاستبدالات وتكاليف الادارة والالتزام بمتطلبات أي تراخيص حكومية او صحية او أي سلطة أخرى بخصوص الموقع العام للمبنى او المساحات المشتركة.

3. علي الطرف الاول ان يقدم الي الطرف الثاني تقرير مراقب الحسابات المحاسب القانوني والذي يوضح إجمالي قيمة تكاليف الإدارة والتشغيل الفعلية خلال العام ، وفي حالة ما كانت تكاليف الادارة والتشغيل الفعلية تقل عن تكاليف الادارة والتشغيل المسددة بالفعل يتم إضافة الفرق كرسيد مسدد مقدماً بحساب الطرف الثاني ويتم خصمه من تكاليف خدمات السنة التالية، وفي حالة ما اذا زادت تكاليف الادارة والتشغيل الفعلية للمشروع عن مقابل تكاليف الادارة والتشغيل المسددة عن السنة السابقة يقوم الطرف الثاني بسداد فارق المبالغ المستحقة عليه إلى الطرف الاول خلال 30 يوم من مطالبته بذلك، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض على حسابات تكاليف الادارة والتشغيل الفعلية الواردة بتقرير المحاسب القانوني للمشروع، وللطرف الاول دون الرجوع الي الطرف الثاني او موافقته ايداع قيمة حصة الصيانة بأحد البنوك او بصندوق مالي لديه يخصص لذلك دون مطالبة الطرف الثاني باي عائد عنها.

4. في حالة عدم سداد الطرف الثاني لما هو مستحق عليه من تكاليف الإدارة والتشغيل "في تاريخ استحقاقه رغم إخطاره بذلك يحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لتحصيل المبالغ المستحقة مضافاً إليها غرامة تأخير بواقع نسبة 2% اثنان بالمائة شهرياً عن المبلغ محل التأخير وحتى تمام السداد.

5. يقر الطرف الثاني بموجب توقيعه على هذا العقد بموافقة وقبوله الغير قابل الرجوع فيه عن حقه وخلفه العام والخاص، بتفويض الطرف الأول في إدارة المشروع بنفسه أو التعاقد مع شركة متخصصة يعينها الطرف الأول منفرداً – لتقوم بمسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وأمن ونظافة "المشروع، وتكون لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين وفقاً لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء ولائحته التنفيذية.

البند التاسع: حوالة الحق من الطرف الأول:

1. يحق للطرف الأول أن يحول أو يتنازل عن أي حق من حقوقه الثابتة في هذا العقد في ذمة الطرف الثاني لأي بنك أو الغير أو أي مؤسسة مالية متخصصة وذلك طبقاً للمادة 303 من القانون المدني رقم 121 لسنة 1948 دون اعتراض من الطرف الثاني الذي يقر بموافقة على الحوالة.

2. يقر الطرف الثاني من الآن بموافقة على قيام شركة الطرف الأول أو أي مؤسسة مالية متخصصة أو البنك الذي تتعامل معه باتخاذ كافة إجراءات الاستعلام الائتماني لدى البنك المركزي أو أي جهة رسمية عن الطرف الثاني.

البند العاشر: مخصصات الطرف الأول:

ويقر الطرف الثاني المشتري أن ملكية كافة أراضي ومباني الخدمات وهي على سبيل المثال الحدائق العامة – الطرق والممرات.... إلخ المقامة داخل المشروع فهي ملكية خاصة وخالصة للطرف الأول البائع دون غيره وله حق استغلالها والانتفاع بها وتنظيمها أو التصرف فيها بأي طريقة من طرق التصرف ولا يحق للطرف الثاني حالياً أو مستقبلاً الاعتراض أو الادعاء بوجود أي حقوق على تلك الأراضي أو المباني أو المناطق.

البند الحادي عشر: الورثة الشرعيين:

في حالة وفاة الطرف الثاني المشتري لا قدر الله يحل الورثة الشرعيين محل المشتري في هذا العقد وتسري عليهم كافة شروط هذا العقد وأحكامه وما يترتب من حقوق والتزامات طبقاً للقانون.

البند الثاني عشر: التنازل عن الوحدة:

لا يجوز للطرف الثاني التصرف في الوحدة موضوع هذا العقد بالتنازل أو البيع أو باي تصرف اخر للغير ناقل للملكية أو غير ناقل للملكية إلا بعدد سداد كامل الثمن النهائي للوحدة المبيعة وملحقاتها، ولا ينفذ هذا التصرف في حق الطرف الأول الا بموافقه كتابية منه و بقبول المتنازل اليه الحلول محل الطرف الثاني في أداء كافة الالتزامات الواجبة عليه بمقتضى هذا العقد و ملحقاته، علي ان يكون ذلك بطلب يقدم من الطرف الثاني الي الطرف الاول وفقاً للقواعد والاجراءات التي يقررها الاخير في هذا الشأن والتي يقر ويتعهد الطرف الثاني بالالتزام بها .

البند الثالث عشر: العدول عن عقد البيع:

· في حالة رغبة المشتري في العدول عن إتمام البيع يقوم بإخطار البائع برغبته في ذلك كتابة ويكون للبائع قبول ذلك أو رفضه وفقاً لمطلق تقديره.

· في حالة موافقة البائع على رغبة المشتري في عدم إتمام البيع العدول عن العقد، يقوم البائع برد المبالغ التي سبق أن دفعها المشتري للبائع مخصوماً منها تعويض اتفاقي ارتضاه الطرفان لا رقابة للقضاء عليه عن الأضرار التي لحقت البائع من جراء إلغاء المشتري لعقد البيع ويكون التعويض طبقاً للحالات الآتية:

1. إذا كان إجمالي المبالغ المسددة حتى تاريخ طلب العدول عن العقد أقل من 10% من الثمن المبدئي للوحدة يكون التعويض مساوياً لكامل المبالغ المدفوعة إلى الطرف الأول البائع

2. إذا كان إجمالي المبالغ المسددة حتى تاريخ طلب العدول عن العقد أكثر من 10% من الثمن المبدئي للوحدة يكون التعويض مساوياً 10% من الثمن المبدئي للوحدة المباعة.

· في حالة أن تم العدول بعد استلام المشتري للوحدة، فيكون للبائع الحق في إضافة إلى النسبة المذكورة في الفقرة عالية خصم نسبة تساوي 1.5 % من إجمالي الثمن النهائي شهرياً من المبالغ المسددة من المشتري كمقابل انتفاع بالعين المبيعة عن الفترة اعتباراً من تاريخ استلام المشتري للوحدة المبيعة وحتى تاريخ إخلائه للعين وتسليمها للبائع تسليم فعلي، كل ذلك بالإضافة إلى حق البائع في خصم قيمة أية تلفيات أو أضرار أو تكاليف تترتب نتيجة استخدام المشتري للوحدة.

· في حال تواجد مبالغ ماليه للمشتري لدى البائع بعد اتمام الموافقة على العدول عن العقد يلتزم الطرف الاول البائع برد هذه المبالغ بذات طريقة ومدة السداد التي قام المشتري بالسداد بها للبائع، على أن يستحق أول قسط من هذه المبالغ للمشتري بعد مضي شهر من تاريخ موافقة البائع الكتابية على عدول المشتري عن البيع.

· وفي جميع الأحوال يجوز للبائع عدم الموافقة على رغبة المشتري في العدول عن إتمام عقد البيع هذا إلا بعد تحقق الآتي:

1. أن يتم بيع الوحدة المبيعة للغير عن طريق أحد طرفي التعاقد مع اقرار الطرف الثاني بالتزامه بما جاء بنص البند الثالث عشر من الشروط العامة بهذا العقد.

2. قيام المشتري بتحمل النسب والمبالغ المذكورة في الفقرتين أعلاه.

3. تحمل المشتري للمصروفات الإدارية الخاصة بعملية البيع.

4. استمرار المشتري في سداد أقساطه المستحقة لحين إتمام البيع للغير.

البند الرابع عشر: حق الشفعة:

يقر الطرف الثاني المشتري من الآن بتنازله عن حقه في الأخذ بالشفعة في بيع الوحدات المجاورة التي يتصرف فيها الطرف الأول البائع كما يتعهد بعدم إدخال الطرف الأول البائع في أية خصومات قضائية تنشأ بينه وبين أحد ملاك وحدات المشروع أياً كان سببها وتسري هذه التعهدات على خلفه العام والخاص.

البند الخامس عشر: ملكية الأرض والمباني:

يقر الطرف الأول بأن الأرض المقام عليها المشروع قد آلت إليه بالتخصيص من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وذلك لإقامة مشروع سكني خدمي تجاري اداري بنمط التنمية المتكاملة، أما المباني فقد آلت للطرف الأول بالإقامة والتشييد بمعرفته ومن ماله الخاص ومُعلم لدي الطرف الثاني انه جاري استصدار التراخيص للمشروع من الجهة الإدارية المختصة وإن ذلك لا يؤثر على صحة التعاقد.

البند السادس عشر: الضرائب والرسوم:

يقر الطرف الثاني المشتري أنه اعتباراً من تاريخ استلامه الوحدة موضوع هذا العقد يلتزم بسداد كافة الرسوم والضرائب وأي تكاليف مفروضة بالقوانين والقرارات السارية حالياً أو مستقبلاً يعمل بها داخل جمهورية مصر العربية كما يتحمل العوائد الضريبية العقارية التي تستحق على هذه الوحدة وأي رسوم تقررها الدولة طبقاً للضوابط المعمول بها لدى الجهات الرسمية وفقاً لأحكام القانون.

البند السابع عشر: الأنظمة واللوائح المتبعة:

يحق للطرف الثاني استعمال الحدائق وجميع التسهيلات التي يقدمها المجمع السكني لملاك الوحدات المباعة على أن يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأنظمة واللوائح والتعليمات وفقاً للملحق رقم ٥ و التي تصدرها الشركة لتنظيم العمل والانتفاع بمرافق المجمع السكني للمحافظة على مرافقها العامة حتى تؤدي الغرض الذي أنشئ من أجله المجمع السكني.

لا يحق للطرف الثاني الامتناع عن سداد نصيب الوحدة في المصروفات الخاصة بخدمات المجمع السكني من صيانة وخلافه، وفي حالة تأخره في سداد نسبة الوحدة المملوكة له في المصروفات الخاصة بخدمات المجمع السكني يحق للطرف الأول منعه من دخول خدمات المجمع السكني فضلاً عن الامتناع عن أداء الخدمات إليه كما يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد.

البند الثامن عشر: الجراج إن خصص:-

1. خصص الطرف الأول إلي الطرف الثاني القابل لذلك ما هو موقع انتظار بالجراج لسيارة واحدة فقط كحق انتفاع على أن يتم تحديد مكان الموقع ورقمه عند تسليم الوحدة المباعة موضوع العقد، وذلك لاستعمالها جراج لإيواء ومبيت سيارة الطرف الثاني بسداد مقابل حق الانتفاع المذكور بالشروط الخاصة للتعاقد على أقساط وفقاً للملحق 1.

2. ويعتبر مقابل حق الانتفاع المذكور في الشروط الخاصة للتعاقد من ملحقات ثمن الوحدة ويسري في حالة التأخير في سداد ما يسري على التأخير في سداد ثمن الوحدة ويتم تطبيق ما ورد بالبند الرابع من العقد المائل.

3. يقر الطرف الثاني أنه لا يجوز له التصرف في الباكية المخصصة للسيارة على استقلال باعتبارها من ملحقات الوحدة المباعة و جزء لا يتجزأ من الوحدة ويسري على قواعد التصرف فيها ما يسري على الوحدة المباعة من ضوابط والأحكام الواردة بعقد البيع المائل و بموافقة الطرف الأول.

4. لا يعتبر هذا التخصيص عقد بيع لملكية أرض الباكية المخصصة للسيارة أو المباني المحيطة بها إن وجدت وإنما هو عقد تخصيص للطرف الثاني للانتفاع بالباكية في الغرض المخصصة له جراج للسيارة.

البند التاسع عشر: الإدارة والتأجير:

يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة للغير بعد موافقة كتابية من الطرف الأول شريطه أن يكون الطرف الثاني ملتزماً بالشروط والأنظمة التي وضعها الطرف الأول وأن يكون سدد جميع المستحقات أو المتأخرات المالية التي تخص الطرف الأول أو شركة الإدارة ويقع باطلاً أي تصرف يخالف ذلك، على أن يلتزم المستأجر بالشروط والأنظمة التي وضعها الطرف الأول للانتفاع بمرافق المجمع السكني وفي حالة مخالفة المستأجر لتلك الأنظمة والضوابط يحق للطرف الأول منع المستأجر من دخول المجمع السكني، ويجوز للطرف الثاني تفويض الطرف الأول في تأجير الوحدة للغير نيابة عنه وذلك باتفاق مستقل مقابل أتعاب يتم الاتفاق عليها في حينه.

البند العشرون: تسجيل العقد :

جميع مصروفات وإجراءات تسجيل هذا العقد تقع على عاتق الطرف الثاني وحده دون أدني مسؤولية على الطرف الأول في هذا الشأن بعد سداد كامل الثمن و الصيانة و قيام الطرف الأول بتسجيل الأرض بعد اتمام المشروع.

البند الحادي العشرون: الهدم والهالك :

في حالة هدم أو هلاك الوحدة المباعة لأي سبب من الأسباب يصبح من حق المشتري بناء نفس المبني على نفس الموقع ونفس الطراز وذلك عن طريق الطرف الأول وفقاً للشروط التي يتفق عليها الطرفين وكذلك وفقاً للأسعار السائدة وقت إعادة البناء و هذا البند يخضع في تطبيق احكامه لقواعد القانون المدني.

البند الثاني والعشرون: العناوين والإخطارات:

يقر الطرف الثاني بأن العنوان الوارد بصدر هذا العقد هو العنوان الذي يتم مخاطبته عليه قانوناً وفي حالة تغييره يلتزم بإخطار الشركة بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وإلا اعتبر مخاطبته على هذا العنوان صحيحاً، وبعد الاستلام الفعلي للوحدة يكون إعلان لمشتري على العنوان الوارد بهذا العقد أو على عنوان الوحدة موضوع هذا العقد إعلاناً قانونياً صحيحاً.

البند الثالث والعشرون: القانون المختص والمحاكم المختصة:

يخضع هذا العقد ويفسر طبقاً لأحكام القوانين المصرية وفي حالة نشوب أي نزاع لا قدر الله بشأن هذا العقد يكون الاختصاص لمحكمة القاهرة الجديدة بكافة درجاتها.

البند الرابع والعشرون: الخلف العام والخاص:

تسري جميع بنود هذا العقد بكافة الشروط والأحكام والالتزامات الواردة به في مواجهة طرفي هذا العقد وخلفهما الخاص والعام اعتباراً من تاريخ تحرير هذا العقد.

البند الخامس والعشرون: لغة ونسخ العقد:

تحرر هذا العقد باللغة العربية ومن ثلاث نسخ متطابقين، بيد الطرف الثاني نسخة وبيد الطرف الأول نسختين للعمل بموجبها عند اللزوم.

التوقيعات:

الطرف الأول البائع

شركة رفكو للإنشاء والتعمير " شركة مساهمة مصرية " مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام القانون المصري 159 لسنة 1981، ومقيدة بالسجل التجاري برقم 111709 استثمار القاهرة، والكائن مقرها الرئيسي في الشقة رقم 3 90 شارع الثورة مصر الجديدة القاهرة.

وبمثالها في التوقيع على هذا العقد السيد / رامي محمد فارس عبد الباقي بصفته رئيس مجلس الإدارة.

الاسم /

التوقيع /

الطرف الثاني المشتري

الاسم /

بطاقة رقم قومي / جواز سفر رقم :

التوقيع /

