**مشروع الموندو**

**شركة رفكو للإنشاء و التعمير**

**شركة مساهمة مصرية**

**عقد بيع ابتدائي لوحدة سكنية**

**(مع الاحتفاظ بالملكية لحين الوفاء بكامل الثمن)**

**اسم المشترى/** -name-

**الوحدة رقم** **/** -bs\_segment\_name-

**نوع الوحدة** **/** سكنية

**1**  
-break-

إنه في يوم -c\_day- الموافق -c\_date- تم إبــرام هـذا الـعـقـد بـين كل مــن: -

**أولا:** 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 الادارة.

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

**ثانيا:** السيد /  -name-                                                                                                                                                                                                                     الجنسية: مصري

يحمل بطاقة رقم قومي / جواز سفر رقم:   -civil\_id\_num\_passport\_num-

 الصادر(ة) من:  -civil\_id\_city-**بتاريخ :**-civil\_id\_date-

**المقيم/**-civil\_id\_address-

المهنة / -customer\_job-

**(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  23,11فدان المشمولة بالقرار الوزاري رقم 433 لسنة 2019 والكائنة بالعاصمة الإدارية الجديدة – محافظة القاهرة، بموجب قرار تخصيص مؤرخ في  22/5/2018 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 تمليك 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 )-bs\_segment\_name-( بمساحة قدرها (-bs\_unit\_space-) متر مربع تحت العجز والزيادة شاملة نسبة من الخدمات والكائنة  بالعمارة السكنية رقم (-b\_Building-) ونموذج ( -bs\_segment\_name-) وعلم بمواصفاتها وموقعها وقبلها بحالتها، و قد ابدى رغبته في شراء الوحدة السكنية المشار إليها وتعهد بالتزامه بكافة شروط وأحكام هذا العقد، وقد لاقت هذه الرغبة قبولا لدي الطرف الاول .

**2**  
-break-

**وبناء على ما تقــــدم** فقد أقر الطرفين بأهلـيتهما للتعاقـد واتفـقـا علــى مايلى  :-

**أولا: (الشروط الخاصة)**

**البند الأول: التمهيد:**

يعتبر التمهيد السابق وملحقات هذا العقد جزءا لا يتجزأ منه ومكملا 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 (المشترى) القابل لذلك بيعاً موقوفاً على شرط  سداد كامل الثمن النهائي الوحدة السكنية رقم (-bs\_segment\_name-) بالطابق (\_units\_Floor\_) عمارة (-b\_Building-) نموذج (-bs\_segment\_name- ) -طوب أحمر- والموضحة الحدود والمعالم بملحق العقد رقم (**3**) .

وإجمالي مساحتها (-bs\_unit\_space-) 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 المشترى على الوحدة يد عارضة لحين السداد.

كما تم تخصيص حق الانتفاع على المساحات التالي بيانها الخاصة بالوحدة المبيعة: جراج (واحد) باكية ،وحديقة خاصة ( -bs\_Garden\_Space-) متر مربع، والروف ( -bs\_Roof\_Space- ) متر مربع ولا يجوز له إقامة أي مباني بكل ما سبق إلا بتصريح كتابي بذلك من الطرف الاول، 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 والطرقات والمنتزهات والبحيرات وغيرها بما يتفق مع طبيعتها وما خصص لأجله ووفقا للقواعد الموضحة تفصيلاً بالملحق رقم (5) من هذا العقد.

كما اتفقا الطرفان على ان تبقي يد المشترى على الوحدة يد عارضة لحين الوفاء بـسداد كامل الثمن النهائي و التسليم النهائي للوحدة المبيعة، 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.

**3**  
-break-

**البند الثالث: ثمن الوحدة:**

* تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالي وقدره )  -num\_deal\_price- **)** جنيه ( فقط -deal\_price- ).

شامل مبلغ وقدره (150,000) جنيه (فقط مائة وخمسون ألف جنيه) مقابل بيع حق انتفاع فقط دون الرقبة (بالجراج ).  -facilities-.

شامل مبلغ وقدره (-bs\_Garden\_Price- ) 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 -bs\_Garden\_Space-.

شامل مبلغ و قدره ( -bs\_Roof\_Price- ) 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 -bs\_Roof\_Space-

* فيكون إجمالي ثمن الوحدة وملحقاتها بالإضافة الى وديعة الصيانة مبلغ وقدره)  -num\_total\_amount- ) ( فقط -total\_amount-) علماً بأن قيمة وديعة الصيانه بمبلغ -num\_maintenance-.
* دفع منها المشتري مبلغ وقدره  )-num\_down\_payment-( جنيه كدفعة تعاقد**.**
* علي ان يقوم المشتري بسداد مبلغ وقدره (-num\_total\_remaining-) جنيه ( فقط  -total\_remaining-) على عدة اقساط كباقي لثمن الوحدة بالإضافة الى أقساط وديعة الصيانة طبقا للملحق رقم (1) من هذا العقد.
* ويقر ويلتزم الطرف الثاني بسداد نصيب الوحدة الخاصة به في مقايسة 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 طبقا بالملحق رقم (1) او بالسداد المعجل يتحول العقد تلقائيا الي عقد خالص الثمن له كافة الاثار القانونية المقررة في هذا الشأن دون حاجه إلي أي  اجراء أخر .
* من المتفق عليه بين الطرفين أن هذا العقد يحل محل جميع الاتفاقات و التفاهمات 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 لاغية ولا يعتد بها ولا تمثل أي اثر قانوني ولا يحق للطرف الثاني التمسك بها بأي حال من الأحوال.

**4**  
-break-

**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 طبقا للشروط الخاصة والعامة للعقد.
2. يقر الطرف الثاني (المشتري) بقبوله سلفا 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 طبقا للشروط الخاصة والعقد.

**الجزء الثاني (الشروط العامة)**

**البند الأول: المعاينة:**

1. يقر المشتري بأنه قبل التوقيع على هذا العقد قد قام بمعاينة الأرض المزمع إقامة مباني الوحدة المبيعة عليها المعاينة التامة النافية للجهالة، وعلم بموقعها في المشروع، كما اطلع بنفسه على مخطط الوحدة وفقا 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 بانه على علم بما للوحدة المباعة وما عليها من حقوق ظاهرة أو خفية سلبية كانت أو ايجابية وإنه 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 المشترى 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%) اسبوعيا عن المبلغ محل التأخير، وذلك حتى تاريخ السداد الفعلي على ألا تتعدى مده التأخير أكثر من شهر.
4. في حالة تكرار تأخر أو تخلف أو امتناع المشترى في سداد الاقساط المستحقة أكثر من شهر يحق للبائع دون الإخلال بالبند الثالث من الشروط العامة:

**أولًا:**  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) شهريا اعتبارا من تاريخ إخطار المشتري بسقوط الآجال وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى أي تكاليف نتيجة تأخر المشتري في السداد.

**5**  
-break-

**ثانيًأ:**  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 المبيعة على أي وجه تراه مع التزامها بان ترد للطرف الثاني ما تم دفعه من ثمن الوحدة مخصوما منه المصروفات الادارية فضلا 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 هذ البند للشركة (الطرف الأول) كامل الحق في الامتناع عن رد ما تم سداده من قيمة الوحدة المبيعة الا بعد بيع الوحدة مرة اخري على أن ترد للطرف الثاني ما تم دفعه من ثمن الوحدة وبذات طريقة السداد على ان يبدا اول قسط بعد ستة أشهر من بيع الوحدة المذكورة مخصوما 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 المشترى ببنود العقد أو إخلال بالسداد:**

1. في حاله فسخ العقد نتيجة إخلال المشترى ببنود العقد أو إخلاله بالسداد اعمالاً لأحكام الفقرة (2) من المادة 430 من القانون المدني يحق للبائع أن يستبقي جزءاً من الثمن تعويضاُ عن فسخ العقد وقدره:
   1. كامل المبلغ الذي قام المشتري بسداده 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 المبايعة عن الفترة اعتباراً من تاريخ استلام المشتري للوحدة المبيعة وحتى تاريخ إخلائها وتسليمها للبائع رضاء أو قضاء إضافة الى التعويض المنصوص عليه بالفقرة رقم 1.2 او1.1 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 المبيعة يد غاصب ودون سند أو مبرر قانوني ويكون للبائع الحق في اللجوء للقضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرد المشتري أو من يكون موجوداً بالوحدة موضوع هذا العقد باعتباره مغتصباً لها وتسليمها للبائع.

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

**6**  
-break-

**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 المبيعة.
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 (40,%) من قيمة المبالغ المسددة من ثمن الوحدة عن كل شهر تأخير وبحد أقصي 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 الأتية:
   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 المبيعة له أو بملحقاتها وبما لا يتعارض مع الشكل العام للمشروع، وفي هذه الحالة يتم تأجيل التسليم ويكون تاريخ التسليم هو التاريخ الجديد الذي يتراضى عليه الطرفان عند توقيع الطرف الثاني المشتري على الملحق الخاص بأعمال التعديلات أو الديكورات أو التشطيبات الجديدة.
   3. بسبب تأخر المشتري في سداد اي 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 باي من احكام هذا العقد و ملحقاته .

**7**  
-break-

**التشطيب:**

1. يلتزم الطرف الثاني بعمل التشطيبات أو أي تعديلات على الوحدة موضوع هذا العقد بمعرفته وعلى نفقته وعلى مسئوليته، 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 الأخرين 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 المقايسات سالفة البيان يحق للطرف الاول احتساب غرامة تأخير شهريا قدرها 3% من إجمالي قيمة المقايسات كما انه من المتفق عليه انه لا يجوز للطرف الثاني الامتناع عن سداد قيمة اي من المقايسات الواردة بالعقد وفي حالة امتناعه عن ذلك يحق للطرف الاول فسخ العقد دون انذار أو تنبيه او 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.

**8**  
-break-

**البند الخامس: إقرارات والتزامات الطرف الثاني (المشترى):**

يقر المشتري وخلفه (العام أو الخاص) بأنه يلتزم بـــــ:

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 الأخرين.
2. عدم إدخال أي تعديلات على الوحدة من الداخل أو الخارج بما يؤثر على سلامة المبني أو مبني جيرانه إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول (البائع).
3. عدم تغير الشكل ولون الطلاء الخارجين للوحدة وعلى سبيل المثال: -حوائط – الشرفات – النوافذ – الأبواب – الكرانيش حفاظاً على المظهر العام للمباني.
4. عدم استعمال الوحدة كمستودع أو مخزن لمواد قابلة الاشتعال أو الانفجار مما يعرض سلامة المشروع للخطر أو يعرض البيئة للتلوث.
5. عدم استغلال الوحدة بما يخل بالأمن العام والآداب والصحة العامة.
6. عدم تغير 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 وتضر 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) وفقا للرسم الموضح بالملحق رقم (4) عند التسليم النهائي  ولا يحق له التعدي على مواقع أخري 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 بإتباع اللوائح الخاصة بارتياد 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.

**9**  
-break-

1. لا يحق بأي حال من الأحوال للطرف الثاني الاعتراض على أي إنشاءات للمراحل التالية للمشروع وليس له أي حقوق أخري على باقي أجزاء المجمع السكني أو مرافقه أو ممراته أو الحدائق.
2. يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ قرارات مجلس إدارة المجمع السكني لشركة / **رفكو للإنشاء والتعمير**، والنظام العام الذي يحدده مجلس الادارة او اي كيان اداري توليه الشركة  
   (الطرف الاول) مسئولية إدارة المجمع السكني.
3. يلتزم الطرف الثاني (المشترى) 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 مسئوليته فيجب اخذ موافقة الطرف الأول في مثل هذه الحالة.
4. في حالة مخالفة المشتري أو خلفه العام أو الخاص لأي من هذه الالتزامات الواردة بهذا البند سيتم إزالة المخالفة بمعرفة الشركة (الطرف الاول) 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 استكماله من الطرف الثاني وفي حالة عدم السداد يحق للطرف الأول فسخ العقد دون الحاجة إلي تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي.

**البند السادس: الحقوق العينية :**

يقر الطرف الأول بأن الوحدة المباعة خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها اصلية او تبعية ظاهرة او خفية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الارتفاق والانتفاع واي ديون او ضرائب او رسوم من أي نوع كانت وانه لم يسبق له التصرف فيها بأي صورة من صور التصرف القانوني او 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 ان وجدت وتسمى بـ "ملحقات الوحدة المبيعة" مع اعتبار حق الانتفاع المذكور جزءاً لا يتجزأ من الوحدة المبيعة موضوع هذا العقد ومرتبط بها وجوداً وعدماً ولا يجوز فصله عن الوحدة المبيعة 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.

**10**  
-break-

**البند الثامن: وديعة الصيانة:**

1. يلتزم الطرف الثاني بسداد نسبة الوحدة في وديعة الصيانة لتغطية اعمال الصيانة المذكورة بالشروط الخاصة للتعاقد وإدارة المجمع السكنى ويسدد طبقا لجدول الاقساط ملحق (1) وطبقا لأحكام هذا العقد، ويسدد من هذا المبلغ حصة مصروفات الصيانة والمصروفات العامة للوحدة المباعة في صيانة وإدارة المجمع السكنى 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 الان بانه يفوض شركة الطرف الاول تفويض غير قابل للإلغاء في ادارة المشروع أو ابرام عقود الادارة مع من تراه مناسبا من الشركات المتخصصة ( أجنبية كانت ام محليه ) 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 أيضا توقيع الحجز التحفظي أو استصدار أمر بالأداء من قاضي الأمور الوقتية وفاءاً 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 والطراز المعماري والقيام بأعمال الصيانة وتوفير الخدمات بالجودة اللازمة بما يضيف للمشروع الأمر الذي يرفع من قيمة الوحدات بما يعود بالنفع العام على الجميع.
2. تعنى تكاليف الادارة والتشغيل المبلغ المستحق الدفع من الطرف الثان من إجمالي تكاليف التشغيل العامة والنفقات بخصوص المناطق المشتركة بالمبني، وتشمل أعمال التشغيل والصيانة على سبيل المثال لا الحصر الاتي: (تكاليف العاملين في الأمن والحراسة ونظافة المشروع واستهلاكات المرافق والتامين 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 المبني والاستهلاك للإصلاحات الإنشائية والإصلاحات الرئيسية الأخرى والاستبدالات وتكاليف الادارة والالتزام بمتطلبات أي تراخيص حكومية او صحية او أي سلطة أخرى بخصوص الموقع العام للمبني 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 ، وفى حالة ما كانت تكاليف الادارة والتشغيل الفعلية تقل عن تكاليف الادارة والتشغيل المسددة بالفعل يتم إضافة الفرق كرصيد مسدد مقدماً بحساب الطرف الثاني ويتم خصمه من تكاليف خدمات السنة التالية، وفى 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.

**11**  
-break-

1. 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.
2. يقر الطرف الثاني بموجب توقيعه على هذا العقد بموافقته وقبوله الغير قابل الرجوع فيه عن حقه وخلفه العام والخاص، بتفويض الطرف الأول في إدارة المشروع بنفسه او التعاقد مع شركة متخصصة -يعينها الطرف الأول منفرداً – لتقوم بمسئولية 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 بموافقته على الحوالة.
2. يقر الطرف الثاني من الأن بموافقته على قيام شركة الطرف الأول أو أي مؤسسة مالية متخصصة أو البنك الذي تتعامل معه باتخاذ كافة إجراءات الاستعلام الائتماني لدي 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 او 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 المشترى في هذا العقد وتسري عليهم كافة شروط هذا العقد وأحكامه وما يرتبه من حقوق والتزامات طبقا للقانون.

**البند الثاني عشر: التنازل عن الوحدة:**

لا يجوز للطرف الثاني التصرف في الوحدة موضوع هذا العقد بالتنازل او البيع او باي تصرف اخر للغير ناقل للملكية أو غير ناقل للملكية إلا بعدد سداد كامل الثمن النهائي للوحدة المبيعه 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 بمقتضي هذا العقد و ملحقاته، علي ان يكون ذلك بطلب يقدم من الطرف الثاني الي الطرف الاول وفقا للقواعد والاجراءات التي يقررها الاخير في هذا الشأن والتي يقر ويتعهد الطرف الثاني بالالتزام بها .

**12**  
-break-

**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 طبقا للحالات الأتية:

1. إذا كان إجمالي المبالغ المسددة حتى تاريخ طلب العدول عن العقد أقل من 10% من الثمن المبدئي للوحدة يكون التعويض مساويا لكامل المبالغ المدفوعة الى الطرف الاول (البائع)
2. إذا كان إجمالي المبالغ المسددة حتى تاريخ طلب العدول عن العقد أكثر من 10% من الثمن المبدئي للوحدة يكون التعويض مساويا 10% من الثمن المبدئي للوحدة المباعة.

* في حالة أن تم العدول بعد استلام المشتري للوحدة، فيكون للبائع الحق في إضافة إلي 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 اعتبار من تاريخ استلام المشتري للوحدة المبيعة وحتي تاريخ إخلائه للعين وتسليمها للبائع تسليم فعلى، كل ذلك بالإضافة إلي حق البائع في خصم قيمة آية تلفيات أو أضرار أو تكاليف تترتب نتيجة استخدام المشتري للوحدة.
* فى حال تواجد مبالغ ماليه للمشترى 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 الأن بتنازله عن حقه في الأخذ بالشفعة في بيع الوحدات المجاورة التي يتصرف فيها الطرف الأول (البائع) كما يتعهد بعدم إدخال الطرف الاول (البائع) في آية خصومات قضائية تنشأ بينه وبين أحد ملاك وحدات المشروع أياً كان سببها وتسري هذه التعهدات على خلفه العام والخاص.

**13**  
-break-

**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 اعتبارا 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 (الضريبة العقارية) التي تستحق على هذه الوحدة وأي رسوم تقررها الدولة طبقاً للضوابط المعمول بها لدي الجهات الرسمية وفقا 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 وفقا للملحق رقم (٥) و التي تصدرها الشركة لتنظيم العمل والانتفاع بمرافق المجمع السكني للمحافظة على مرافقها العامة حتى تؤدي الغرض الذي أنشي 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 الاول منعه من دخول خدمات المجمع السكني فضلا 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 المبيعة 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 سداده ما يسري على التأخير في سداد ثمن الوحدة ويتم تطبيق ما ورد بالبند الرابع من العقد الماثل.
3. يقر الطرف الثاني أنه لا يجوز له التصرف في الباكية المخصصة للسيارة على استقلال باعتبارها من ملحقات الوحدة المبيعة و جزء لا يتجزأ من الوحدة ويسري على قواعد التصرف فيها ما يسري على الوحدة المبيعة من ضوابط والأحكام الواردة بعقد البيع الماثل و بموافقة الطرف الاول.
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).

**14**  
-break-

**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 الانظمة والضوابط يحق للطرف الاول 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 مسئولية 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 والهلاك :**

في حالة هدم أو هلاك الوحدة المباعة لأي سبب من الأسباب يصبح من حق المشتري بناء نفس المبني على نفس الموقع وبنفس 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 تغيره يلتزم بإخطار الشركة بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وإلا أعتبر مخاطبته على هذا العنوان صحيحاً، وبعد الاستلام الفعلي للوحدة يكون إعلان لمشترى على العنوان الوراد بهذا العقد أو على عنوان الوحدة موضوع هذا العقد إعلاناً قانونياً صحيحاً.

**البند الثالث والعشرون: القانون المختص والمحاكم المختصة:**

يخضع هذا العقد ويفــــــسر طبـقاً لأحكام الــقوانـين المصريــــة وفي حالة نشوب أي نزاع لا قدر الله بشأن هذا العقد يكون الاختصاص لمحكمة القاهرة الجديدة بكافة درجاتها.

**15**  
-break-

**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 اعتبارا 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 (البائــــع)**

شركة رفكو للانشاء والتعمير " شركة مساهمة مصرية " مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام القانون المصري 159 لسنه1981، ومقيدة بالسجل التجاري برقم 111709-استثمار القاهرة، والكائن مقرها الرئيسى فى الشقه رقم 3 -90 شارع الثوره - مصر الجديده -القاهره.

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

**الاسم /**

**التوقيع /**

**الطرف الثاني (المشتــري)**

الاسم /

 بطاقة رقم قومي / جواز سفر رقم :

 التوقيع /

**16**  
-break-