

## عقد بيع ابتدائي لمساحة (إدارية )

مع الاحتفاظ بحق الملكية لحين الوفاء بكامل الثمن

انه في يوم الاثنين الموافق / / م تحرر هذا العقد في تاريخه بين كلا من:

أولاً: شركة **Green investment** سجل تجاري رقم ( 103694 ) ، ب. ض (721-569-870)

المقرها/ ارايلا – التجمع الثالث - القاهرة الجديدة - ج. م. ع. ويمثلها في هذا العقد:-

السيدة / عفاف حلمي محمود الصردى (بصفته مدير الشركة )

(ويشار إليه في هذا العقد "الطرف الاول" أو "البائع")

ثانياً: السيد / ..... رقم قومي / .....

المقيم / .....

الايمل / .....

رقم هاتف والواتساب / ..... (ويشار إليه في هذا العقد "الطرف الثاني" أو "المشتري")

### تمهيد

لما كانت الشركة (الطرف الاول ) هي من الشركات المصرية المتميزة في قطاع الاستثمار والتسويق العقاري والإدارة والتشغيل والتي تأسست طبقاً لأحكام قانون 159 لسنة 1981 م ، وحيث أن الشركة ( الطرف الاول) مخصص لها ما هو مساحة .....متر بالدور

التاسع (الثامن الإداري) والكائنة بمشروع {HERITAGE} لترخيص رقم 667 لسنة 2023 و ذلك

بتشييد مبني مكون من ( اداري ) وفقاً لكراسة الشروط وكارت الوصف وعقد الشراء والترخيص سالف الذكر. وذلك بموجب عقد الشراء المبرم بين الطرف الأول ومالك المشروع المشار اليه في هذا العقد ببند آيلولة الملكية ، وحيث أن الشركة (الطرف الأول) قد أعلنت عن بدء طرح مساحات ادارية داخل هذه الوحدة سالفه الذكر للبيع، وقد أبدي الطرف الثاني الي الطرف الأول رغبته في الشراء والتعاقد على مساحة ادارية من هذه الوحدة سالفه الذكر داخل المشروع المشار اليه ، وذلك بعد أن عاين موقع المشروع والإنشاءات التي تمت به ، واطلع على عقد الشراء سالف الذكر والتصميمات الهندسية الخاصة بوحدة المشروع ورخصة البناء تلك المعاينة التامة النافية للجهالة وأحيط علمه بمواصفات وأبعاد وحدود الوحدة التي يرغب في تملك مساحة من ضمنها ، وبعد ان اقر كل طرف بأهليته القانونية للتصرف، والتعاقد وعدم وجود مانع بشأن هذا التعاقد وعدم وجود مانع قانوني يحول دون ذلك وبعد إقرار الطرف الثاني بعدم خضوعه لأحكام الكسب غير المشروع فقد اتفقا على أن هذا العقد يشمل الاتفاق الكامل بين الطرفين بشأن مضمونه ويبلغ ويحل محل أية عقود أو مفاوضات شفوية أو تحريرية سابقة بين الطرفين و اتفقا علي ابرام هذا العقد وفقاً للشروط والبنود الآتية:-

### البند الأول:- (التمهيد والملحقات المرفقة بالعقد)

يعتبر التمهيد السابق و المرفقان مرفق رقم (1) الموضح به باقي أقساط ثمن المساحة موضوع العقد وأقساط ودعية الصيانة والخدمات والتسويق الخاصة بها ، و مرفق رقم (2) والموضح به المسقط الأفقي و بيان حدود ومعالم الوحدة المتضمنة للمساحة موضوع هذا التعاقد والهوتفان من طرفي هذا العقد متممان ومكملان لهذا العقد.

الطرف الثاني

الطرف الأول

## البند الثاني :- ( موضوع العقد )

(1) بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية ووفقاً لشروط وينود هذا العقد، باع وأسقط وتنازل الطرف الاول الى الطرف الثاني (المشتري) ( بيعاً مَوْقُوفاً على سداد كامل الثمن وملحقاته وكافة الالتزامات المادية والقانونية المنصوص عليها في بنود هذا

العقد ) ما هو مساحة ( ... ) متر فقط ( ... متر مربع ) من إجمالي مساحة الوحدة كود ( 5-.... ) ( بالدور الخامس )  
الثامن الإداري ) بمساحة ..... متر والمشار اليها بالمرفق الهندسي لهذا العقد ، شاملة المنافع والخدمات بالمشروع المشار إليه ببند التمهيدي والمحدد لها النشاط ( الإداري ) ، مع احتفاظ الطرف الاول بالمساحة المتبقية من الوحدة بملكية خاصة دون منازع ، و يقر و يلتزم الطرف الثاني بالإبقاء على المساحة بالحالة التي عليها وأنها لا تقبل الفرز أو التجنب من كامل مساحة الوحدة في الحال أو الإستقبال ، ويشمل هذا البيع ملكية حصّة شائعة غير مفرزة في الارض المقام عليها المشروع (سالف الذكر) و هذا النصيب يعادل نسبة مساحة (حصّة) الطرف الثاني موضوع العقد إلي مجموع مسطحات كامل مساحات المشروع و ذلك حسب ما يسفر عنه كشف التحديد المساحي .

## الثالث :- ( الثمن و اشتراطات تنظيم سداده وفقاً للشريعة الإسلامية )

- تم هذا البيع وقبله الطرف الثاني نظير ثمن إجمالي ونهائي للمساحة موضوع التعاقد مبلغ وقدره (.....) جنيه مصري فقط ( ..... جنيه مصري لا غير). وهذا المبلغ غير شامل المبالغ المستحقة عن الخدمات والصيانة والتسويق (ودفعة الصيانة والخدمات) والموضحة بالمرفق (1) لهذا العقد. وقد قام الطرف الثاني (المشتري) حال توقيع هذا العقد بسداد مبلغ وقدره ( ..... ) جنيه مصري فقط ( ..... جنيه مصرياً لا غير) .
- كمقدم للتعاقد وتعهده والتزم بسداد باقي المبالغ المستحقة على المساحة موضوع التعاقد (باقي ثمن المساحة وأقساط ودفعة الصيانة والخدمات ) على أقساط ودفعات محددة المبالغ وفق تاريخ الاستحقاق بالمرفق رقم (1) لهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه ومكماً ومتمماً لبنوده.
- اتفق الطرفان علي أن يقوم الطرف الثاني بسداد قيمة الأقساط الموضحة بالمرفق رقم (1) لهذا العقد للطرف الأول (البائع ) سواء بالدفع عن طريق البطاقة البنكية أو الخصم المباشر من البطاقة البنكية أو نقداً أو بشيكات أو بالإيداع بالحساب البنكي للطرف الأول أو عن طريق ابلبيكيشن فوري ، ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني من قيمة أي قسط من الأقساط إلا بعد توريد المبلغ في خزانة الطرف الأول (البائع) بأي صورة من تلك الصور والحصول علي إيصال بتمام السداد ( في حالة الدفع نقداً ) أو تحصيل قيمة الشيك في حال تقديم الشيك للبنك وقبوله أو تمام عملية التحويل ودخول المبلغ في حساب الطرف الأول (في حالة إجراء عملية التحويل البنكي )، أو بالسداد الالكتروني في الموعد المحدد للقسط دون تأخير أو تقاعس ، ولا يحق للطرف الثاني التأخير في سداد أي قسط عن موعد إستحقاقه أو التوقف عن السداد أو اصدار أمر للبنك المسحوب عليه الشيكات بالامتناع عن صرفها مهما كانت الأسباب.
- يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة البيع على أقساط وفقاً للجدول المالي المرفق (مرفق رقم 2)، وذلك دون فرض أي غرامات تأخير، التزاماً بأحكام الشريعة الإسلامية التي تحظر الربا ، وفي حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد أي قسط، يتم ترحيل موعد

القسط التالي بمدة مساوية لمدة التأخير، بشرط ألا تتجاوز مدة التأخير الإجمالية تسعين (90) يوماً. وإذا تجاوز التأخير هذا الحد، يحق للطرف الأول اتخاذ إجراءات الفسخ المتفق عليها في البند التاسع دون الرجوع إلى أي هيئة قضائية وتعود ملكية الوحدة إلى الطرف الأول

#### البند الرابع: - (التزامات الطرف الأول – الإيجار وسداد القيمة الإيجارية وجزاء تأخيرها )

- يوافق الطرف الثاني على تأجير المساحة المباعة للطرف الأول لمدة أربع (4) سنوات تبدأ من تاريخ الاستلام بتاريخ 2030/7/1، بقيمة إيجارية شهرية 10% تبلغ ألف جنيه ( 1000 جنيه) عن كل متر مربع بحد أدنى، مع زيادة سنوية بنسبة 10% .
- يلتزم الطرف الأول بسداد القيمة الإيجارية في مواعييدها المحددة شهرياً للطرف الأول عن طريق ايداع القيمة الإيجارية على حساب الطرف الثاني على المنصة
- في حالة تأخر الطرف الأول عن سداد أي قسط إيجاري لمدة أكثر من خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استحقاقه ، يترتب عليه سقوط الأجل فوراً، ويصبح كامل الإيجار المتبقي عن مدة أربع سنوات مستحقاً للسداد فوراً، ويُحول المبلغ إلى حساب الطرف الثاني على منصة "بالمتر" الإلكترونية، المعتمدة كوسيلة رسمية لتحصيل المستحقات .

#### البند الخامس: - (التزامات الطرف الثاني)

يعتبر الطرف الثاني مسؤولاً قانونية عن المساحة محل التعاقد من تاريخ التعاقد ويلتزم بالآتي:

- يلتزم الطرف الثاني بموجب هذا العقد بسداد ما يخص المساحة موضوع التعاقد من مستحقات على الوحدة التي تتضمنها من رسوم وضرائب بمختلف أنواعها وعوائد ومصروفات وغيرها مما هو مستحق لأي جهة حكومية أو غير حكومية بما في ذلك الجهة ( الشركة ) القائمة على ادارة المشروع والمتعاقد معها الطرف الأول .
- كما يفوض الطرف الثاني، بموجب هذا البند، الطرف الأول تفويضاً باتاً لا رجعة فيه في اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والفنية والتنظيمية اللازمة لإدارة وتشغيل المساحة محل هذا العقد، بما في ذلك أعمال التشغيل والتصميمات الداخلية والخارجية والتقسيمات واشترطات الدفاع المدني والتراخيص، ويعد هذا التفويض جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له في جميع آثاره، ولا يحق للطرف الثاني الرجوع فيه أو الاعتراض عليه مستقبلاً.

#### البند السادس: - (مصاريف الصيانة)

- يقر ويلتزم المشتري التزاماً قطعياً بسداد مبلغ وقيمته 10% (عشرة بالمائة) من إجمالي ثمن المساحة المباعة موضوع التعاقد (كوديعة للخدمات والصيانة) تخصص عوائدها لسداد تكاليف صيانة مرافق المشروع العامة والتسويق له وتكاليف الإدارة والتشغيل والخدمات الفندقية بالمشروع ، ويتم سدادها وفقاً للمرفق رقم 1 لهذا العقد ، حفاظاً على النسق العام للمشروع، وتمثل مساهمة المشتري في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة بالمبنى وتحقيقاً لأغراض الإدارة السليمة للمبنى والتسويق الجيد، وضماناً للحفاظ على مستواه المتميز وحرصاً على حفظه وصيانتة ونظافته وحراسته واستمرار اداء كافة الخدمات فيه على أكمل وجه وبانتظام وزيادة معدلات اقبال العملاء على المبنى مما يساعد على زيادة العائد الاستثماري لجميع وحدات المبنى ، وامثالاً لقواعد القانون في ادارة مثل هذه المباني، فانه من المتفق عليه ان البائع سوف يعهد الي شركة ادارة متخصصة بكل ما يتعلق بإدارة المبنى من مهام ومسؤوليات وكذا تسويقه لزيادة معدلات الاقبال عليه.

#### البند السابع: - (أيلولة الملكية )

- ألت ملكية الوحدة المتضمنة للمساحة موضوع التعاقد عن طريق الشراء مباشرة من الشركة مالكة المشروع المقام عليه الوحدة المتضمنة للمساحة موضوع التعاقد بموجب عقد البيع المحرر بتاريخ / / والشركة المالكة للمشروع ألت اليها الملكية بموجب عقد بيع من شركة العاصمة الإدارية .

#### البند الثامن: - (الخروج الآمن – والتنازل )

- في حالة رغبة الطرف الثاني (المشتري) في التنازل عن هذا العقد قبل أو بعد سداد كامل ثمن المساحة ، يلتزم بإخطار الطرف الأول (البائع) بذلك بموجب إخطار رسمي ثابت التاريخ، ويخضع التنازل للشروط التالية:
- أن يخطر الطرف الأول برغبته في البيع بخطاب مسجل بالمكتب.
- يحق للطرف الثاني بعد مرور ستة أشهر (6) أشهر من التعاقد فسخ العقد واسترداد كافة المبالغ المدفوعة دون خصم، على أن يتم رد المبلغ على أقساط خلال 3 شهور، أما إذا رغب الطرف الثاني في الفسخ قبل انقضاء 6 أشهر من تاريخ التعاقد، يتم خصم 10% من إجمالي ثمن المساحة موضوع التعاقد، ويرد الباقي على أقساط خلال 3 شهور، ويشترط إخطار الطرف الأول كتابياً قبل 30 يوماً من تاريخ الفسخ و في هذه الحالة، يتم فسخ العقد المبرم بين الطرف الأول والطرف الثاني .
- ويحق للطرف الثاني التنازل عن الملكية سواء كلها أو جزء منها ، بشرط أن يكون الطرف الثاني قد قام بسداد كافة الأقساط والالتزامات المادية المنصوص عليها في هذا العقد وملحقاته حتى تاريخه دون تقاعس أو تأخير، ويتم تسليم العقد للمشتري الجديد ، علي نفس جدول الأقساط وفقاً لهذا العقد و يتحمل الطرف الثاني جميع المصروفات الإدارية والقانونية التي يحددها الطرف الأول بشكل معقول نظير الإجراءات اللازمة لنقل العقد إلى المشتري البديل بقيمة 1.000 (ألف جنية مصري) عن كل متر متنازل عنه أو مباع للغير نظير التنازل عن الملكية .

#### البند التاسع: - ( فسخ العقد )

- اتفق الطرفان علي أن يتم فسخ هذا العقد (لا قدر الله) في حالة تأخر الطرف الثاني (المشتري) عن سداد الأقساط لمدة تزيد عن تسعين (90) يوماً متصلة من تاريخ استحقاق القسط، يحق للطرف الأول (البائع) فسخ العقد فوراً، ويتم في هذه الحالة رد المبالغ التي دفعها الطرف الثاني بعد خصم نسبة عشرة بالمائة (10%) من إجمالي الثمن المتفق عليه بهذا العقد كتعويض اتفاقي رضائي صريح (تعويض إتفاقي) تم الاتفاق عليه بين طرفي العقد و لا رقابة للمحكمة عليه ، على أن يتم رد المبلغ المتبقي على أقساط متساوية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثه (3) أشهر من تاريخ الفسخ ، ويعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إنذار أو إعدار أو اتخاذ أي إجراء قضائي أو استصدار حكم قضائي، وذلك تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ، ويقر الطرف الثاني بمطالعته التامة لهذه الفقرة ومواد وأحكام هذا العقد المزيل بتوقيعه ويقر أيضاً بان للطرف الأول الحق في هذه الإجراءات وهذا التعويض في حالة عدم التزامه بسداد الأقساط وفقاً لشروط العقد حيث أن هذا الإخلال محدثاً ضرراً لا محالة للطرف الأول.
- وفي جميع الأحوال يلتزم الطرف الثاني في تنفيذ بنود هذا العقد المادتين "158" و "430" من القانون المدني فيما نصت عليه من حق الطرف الأول في الفسخ دون الحاجة إلى حكم والتعويض عن الفسخ.

#### البند العاشر: - (الموطن المختار والمراسلات والخلف العام والخاص)

- اتفق الطرفين على أن العنوان الثابت بصدر هذا العقد قرين كل منهم هو العنوان الصحيح والقانوني لجميع المراسلات الخاصة وكذلك الإيميل ورقم الموبايل والواتساب المذكورين بهذا العقد هو العنوان الصحيح والقانوني لأي مراسلات متعلقه بهذا العقد وتعتبر

صحيحة ونافذة قانونيا ومنتجة لكافة اثارها القانونية مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه بموجب خطاب موصي عليه بعلم الوصول، كما اتفق الطرفان على أن تسري على الخلف العام والخاص لكل منهم كافة شروط وبنود هذا العقد بما يقرره من التزامات ويترتب عليه من حقوق.

#### البند الثالث عشر - - الاختصاص القضائي والقانوني)

- يلتزم ويتعهد ويقر الطرف الثاني ( المشتري) بأنه في حال صدور قواعد من هيئة الرقابة المالية بتنظيم شراء المساحات و الحصص العقارية على الشبوع وإخطاره بذلك من قبل الطرف الأول البائع بأن يقوم بالتوقيع على كافة المستندات وتقديم كافة الأوراق والقيام بكافة الإجراءات اللازمة للامتثال بالقواعد الصادرة من هيئة الرقابة المالية وذلك خلال المدة التي يتم ابلاغه بها في الاخطار، ويقر بأنه في حال مخالفة لهذا الالتزام الوارد في هذا الإقرار بأحقية الطرف الأول في فسخ العقد دون الحاجة إلى إنذار أو إعدار أو اتخاذ أي إجراء قانوني أو الحصول على حكم بالفسخ.
- أحكام القانون المدني المصري هي المكملة لهذا العقد فيما لم ينص عليه في بنوده وتختص محكمة كفر الشيخ بجميع درجاتها وحدها في النظر في أي نزاع ينشأ (لا قدر الله) حول تنفيذ أو تفسير بنود هذا العقد.

#### البند الرابع عشر: - (نسخ العقد)

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد الطرف الأول نسخة والطرف الثاني نسخة والشركة المالكة للمشروع نسخة ، مكونة من أربعة عشر بنداً بعدد خمس ورفات بدونكشط أو تعديل للعمل بموجبها عند اللزوم، وتم التوقيع عليهما من الطرفين بعد تلاوتهم عليهما ومطالعتهما وقرائتهما لجميع بنود العقد ومرفقاته المطالعة التامة النافية للجهالة، ومرفق بهذا العقد ملحقان (الملحق رقم 1) لبيان الأقسام ومصروفات الصيانة) و الملحق رقم (2) للمسقط الأفقي للوحدة المتضمنة المساحة (الحصة) موضوع التعاقد.

(الطرف الاول )

( الطرف الثاني )

ملحق رقم (1) لبيان الأقساط ومصروفات الصيانة

مرفق رقم (1) لعقد البيع الابتدائي المؤرخ في يوم ... الموافق / / 2025 م والمحري بين كلا من :-

هذا المرفق جزء لا يتجزأ من العقد سالف الذكر ومكملا ومتمما لبنوده ويوضح المرفق بيان الاقساط الخاصة بالمبلغ المستحق ومواعيدها الموضحة بالجدول التالي -  
:

DRAFT

ويلتزم ( الطرف الثاني ) بسداد جميع الاقساط الخاصة بعقد البيع علما بان عقد البيع سالف الذكر معلقا على شرط واقف وهو سداد جميع الاقساط السابق ذكرها واذا تأخر ( الطرف الثاني ) عن سداد اي قسط من الاقساط سالفه الذكر يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ودون انذار او تنبيه ودون اللجوء للقضاء او أي اجراء اخر مع تطبيق كافة الشروط الجزائية بالعقد.

الطرف الثاني

الاسم /

التوقيع /

الطرف الأول

الاسم / جرين انفستمنت التوقيع Green investment

/

الطرف الثاني

الطرف الأول

مرفق رقم ( 2 )  
( نموذج حدود الدور وموقع المساحة بالدور )

مرفق رقم (2) لعقد البيع الابتدائي المؤرخ في يوم ... الموافق .. / .. / 2025 م والمحضر بين كلا من :-

ويوضح المرفق :- معالم وحدود الوحدة المتضمنة للمساحة موضوع التعاقد و المحددة المعالم و الحدود داخل حدود الوحدة الإدارية رقم ..... كود AU شامله الحوائط المبنية والأعمدة .

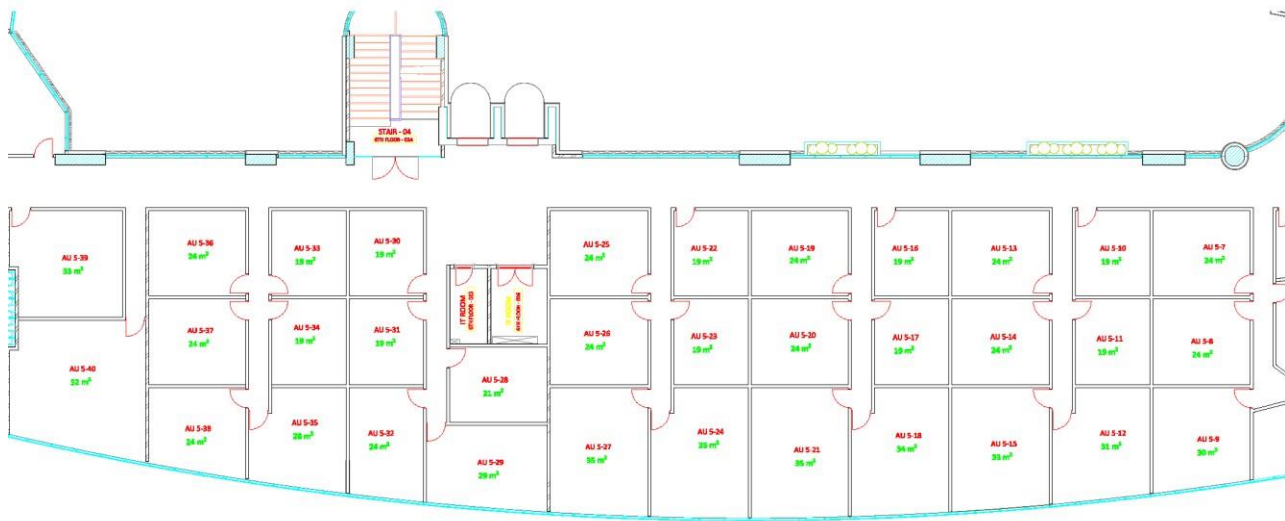
وحدود الوحدة الإدارية رقم .... كود AU كالتالي :-

الحد البحري : طرقة الدور الإداري والبلازا العامة للمشروع .

الحد الشرقي : الوحدة الادارية كود الحد القبلي AU ....

: شارع 45 متر

الحد الغربي : الوحدة الادارية كود AU ...



الطرف الثاني

الطرف الأول

التوقيع : .....

التوقيع : .....

الطرف الثاني

الطرف الأول



- موقع الوحدة بالدور
- موقع الوحدة المظلة والمشار إليه بالسهم

مسقط افقى للوحدة المتضمنة المساحة موضوع التعاقد

- يتكون المرفق الثاني من ورقتين تم الاطلاع عليهم.

الطرف الثاني

الطرف الأول

التوقيع : .....

التوقيع : .....

DRAFT