

حافطة استلام شيكات
مشروع وصال

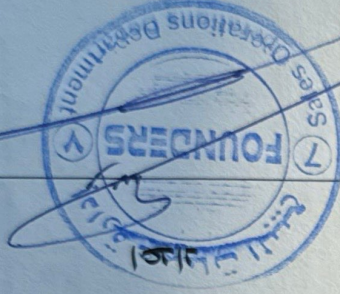
18/09/2023	تاريخ الحافطة	BCHREC-131529	رقم الحافطة
جنه مصري	عبد الرحمن رفاعي عبد الله جمعه	WR/142/51	اسم العميل
16	عدد الشيكات	1400001000015136	الوحدة
			ملاحظات

رقم الشيك	مقابل الشيك	رقم حسب الإضافة	البنك المسحوب عليه	المبلغ	تاريخ الاستحقاق	م
67285804	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/12/2023	1.
67285805	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/06/2024	2.
67285806	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/12/2024	3.
67285807	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/06/2025	4.
67285808	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/12/2025	5.
67285809	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/06/2026	6.
67285810	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/12/2026	7.
67285811	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/06/2027	8.
67285812	الاقساط	1373071450117121211	Mistr Bank	205,875.00	18/12/2027	9.



الاجمالي		3,294,000.00	
67285813	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
67285814	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
67285815	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
67285816	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
67285817	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
67285818	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
67285819	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank
10.	18/06/2028	205,875.00	
11.	18/12/2028	205,875.00	
12.	18/06/2029	205,875.00	
13.	18/12/2029	205,875.00	
14.	18/06/2030	205,875.00	
15.	18/12/2030	205,875.00	
16.	18/06/2031	205,875.00	

من اذينة



حافطة إستلام شيكات
مشروع وصال

18/09/2023	تاريخ الحافطة	BCHREC-131527	رقم الحافطة
عبد الرحمن رفاعى عبد الله جمعه			اسم العميل
جنيه مصري	العملة	WR/142/51	الوحدة
4	عدد الشيكات	1400001000015136	ملاحظات

رقم الشيك	مقابل الشيك	رقم حسب الإضافة	البنك المسحوب عليه	المبلغ	تاريخ الاستحقاق	م
67285820	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misr Bank	64,050.00	18/09/2023	1.
67285821	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misr Bank	64,050.00	18/12/2023	2.
67285822	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misr Bank	64,050.00	18/06/2024	3.
67285823	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misr Bank	64,050.00	18/09/2024	4.
الاجمالي			256,200.00			

مراجعة





عقد بيع ابتدائي مع الاحتفاظ بحق الملكية
لوحة سكنية بمشروع وصال
طريق القاهرة - السويس

أته في يوم الإثنين الموافق ١٨ سبتمبر لسنة ٢٠٢٣ م أبرم هذا العقد فيما بين كل من:

(أولاً): صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة:

وينوب عنه في التوقيع على هذا العقد مجتمعين كل من:

أ- بنك مصر - شركة مساهمة مصرية:

الكائن مركزه الرئيسي 151 شارع محمد فريد القاهرة ويمثله قانوناً السيد الأستاذ / محمد محمود أحمد الأتري بصفته رئيس مجلس الإدارة وموطنه المختار القطاع القانوني بالبنك الكائن مقره 153 شارع محمد فريد القاهرة.

وينوب عن سيادته في التوقيع على هذا العقد:

السيد الأستاذ / محمد سحر جبر

ب- البنك الأهلي المصري - شركة مساهمة مصرية:

الكائن مركزه الرئيسي ب 1187 كورنيش النيل- برج البنك- بولاق ويمثله قانوناً السيد الأستاذ/ هشام أحمد محمود عكاشة بصفته رئيس مجلس الإدارة ومحله المختار قطاع التقاضي والعمليات الإجرائية الكائن في 57 شارع بهي الدين بركات برج الجامعة الجيزة.

وينوب عن سيادته في التوقيع على هذا العقد:

السيد الأستاذ / ديا على محمد جبر

وذلك بموجب التفويض المؤرخ في 2022/6/5 وحوالة الحق المؤرخة في 2022/5/18.

[ويشار إليه فيما بعد بالطرف الأول "الباع"]

الجنسية: مصر

الاسم : عبد الرحمن رفاعي عبد الله جمعه

رقم قومي: 29404220101714
رقم المحمول: +201027282740
رقم التليفون:

محل الإقامة: 16 ش نجم الدين بركة الفيل السيدة زينب القاهرة - Egypt -Cairo
المهنة:
جواز السفر:
البريد الإلكتروني:

[ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني "المشتري"]

تمهيد

يملك صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة كامل أصول مشروع إسكان "وصال" غرب الشروق الكائن بطريق القاهرة- السويس والبالغ إجمالي مساحته (826 فدان) أي ما يعادل (3469200م²) تقريباً والمحدودة بحدود أربع هي كالتالي:
الحد الشرقي: طريق الشهداء (الرابط الأول لمدينة الشروق).
الحد البحري: محطة معالجة مياه الصرف الصحي بالشروق (اتجاه طريق القاهرة- الاسماعيلية).
الحد القبلي: طريق القاهرة - السويس.
الحد الغربي: طريق الدائري الاوسطى.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (الباع)

عبد الرحمن رفاعي عبد الله

والمقام عليه بناء سكنى تجارى ادارى كامل المرافق والخدمات يحمل اسم (وصال) طبقاً لمشروع التخطيط والتقسيم الصادر لارض المشروع، وما قد بطراً عليه من تعديلات معتمدة من الجهة المختصة.
وفي ضوء رغبة مجلس إدارة صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة في تسويق وبيع وحدات المشروع فقد أبرم بتاريخ 2021/12/12 بروتوكول تعاون مع الطرف الاول (أ، ب) تحالف بنكي الأهلي المصري - مصر أسند بموجبه إليهما مهمة تسويق الوحدات

(الشقق- الفيلات- التجارية- الادارية) الكائنة بالمشروع شاملة حصة الأرض المقام عليها هذه الوحدات وذلك نظراً لما يملكه من أدوات تتمتع بالخبرة الواسعة في مجالى الاستثمار والتسويق والبيع العقاري كما منحهما الحق بموجب البروتوكول المذكور وعقد حوالة الحق المؤرخ في 2022/5/18 بتلقي ثمن البيع وتحصيله لحسابهما ولصالحهما والتوقيع على العقد الابتدائي للوحدات السكنية.

وحيث أعلن الطرف الأول عن البدء في بيع وحدات المشروع (الشقق- الفيلات- التجارية- الادارية) شاملة حصة الأرض المقامة عليها هذه الوحدات، وقد تقدم له الطرف الثاني - بعد أن اطلع على كافة الخرائط الخاصة بالمشروع والرسومات التفصيلية والتنفيذية وكذلك الإحاطة بكافة مواصفات الوحدة التي يرغب في شرائها والتي وافق عليها موافقة باتة ونهائية - وأثراً لذلك قام بحجز الوحدة الآتي بيانها بالبند الثالث من هذا العقد بموجب استمارة الحجز المؤرخة في 05/09/2023.
وحيث رغب المشتري في استكمال إجراءات التعاقد وتحرير عقد بيع ابتدائي للوحدة المحجوزة، ومن ثم فقد توافقت إرادة أطراف هذا العقد على تجسيد ذلك كله وفقاً للبنود والأحكام الواردة بهذا العقد وبعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهم القانونية وصحة صفة كل منهم للتعاقد والتصرف والتوقيع على هذا العقد وفقاً للتمهيد والبنود التالية، فقد اتفقا على ما يلي:

البند الأول- تمام التمهيد

يعتبر التمهيد السابق والبروتوكول الموقع بين المالك صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة والطرف الأول (أ، ب) تحالف بنكي مصر والأهلي المصري المؤرخ في 2021/12/12 والتفويض المؤرخ في 2022/6/5 واستمارة الحجز المؤرخة في 05/09/2023 وملحق السداد المرفق بها والملاحق المرفقة بهذا العقد والتي اطلع عليها ووافق عليها الطرف الثاني وما قد بطراً عليها من تعديلات معتمدة من الجهات المختصة واللائحة الداخلية لأسلوب ادارة المشروع جزء لا يتجزأ من هذا العقد مكملاً ومفسراً ومتمماً له.

الملحق رقم (1): مخطط المشروع.
الملحق رقم (2): مخطط المنطقة.
الملحق رقم (3): مخطط الوحدة.
الملحق رقم (4): موعد استلام الوحدة.
الملحق رقم (5): جدول سداد الأقساط.

البند الثاني- التعريفات

(1-2) ما لم ينص صراحة على معنى آخر، تحمل المصطلحات الواردة بهذا العقد المعنى المذكور قريين كل منها كما يلي:
وصال: المشروع السكنى التجارى المتكامل الكائن بطريق القاهرة -السويس البالغ إجمالي مساحتها (826 فدان) أي تعادل (2م3469200) تقريباً.
العقد: هذا العقد وكامل ما يشتمل عليه من بنود وأحكام وملاحق.
المالك: صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة مالك المشروع.
البنك: بنك مصر والبنك الأهلي المصري (مجتمعين).
يوم عمل: أحد أيام الأسبوع وتبدأ من يوم الأحد وتنتهي يوم الخميس من التاسعة ص إلى الخامسة م من كل أسبوع بخلاف أيام العطلات الرسمية في جمهورية مصر العربية.
المخطط العام للمشروع: التصميمات والرسومات الهندسية لمشروع وصال المعتمدة من المكتب الاستشاري للهيئة الهندسية وما قد بطراً عليها من تعديلات معتمدة من الصندوق.
إجراءات نقل الملكية: كافة الإجراءات الواجب اتخاذها لدي الصندوق لإتمام نقل ملكية الوحدة المباعة من الطرف الأول إلى الطرف الثاني.
الوحدة المباعة: الشقة المبينة بهذا العقد والكائنة بأحد العقارات داخل مشروع وصال وفقاً للمخطط العام المعتمد من الصندوق.
غرامة التأخير: المبلغ الذي يلتزم المشتري بسداده للطرف الأول في حالة تأخره عن سداد أي دفعة مالية أو قسط عن ميعاد استحقاقه طوال مدة سريان هذا العقد وحتى سداد كامل الثمن طبقاً لأحكام هذا العقد وملحق نظام السداد.
تاريخ التسليم: الموعد المحدد لاستلام المشتري للوحدة المباعة طبقاً لأحكام هذا العقد.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رزاقى عبد الله

أعمال الصيانة: كافة الأعمال الدورية اللازمة لصيانة وحراسة ونظافة المرافق المشتركة الخارجية والمناطق الشائعة بمشروع وصال، وصيانة المضاعد الدورية (الشهرية) والنظافة الداخلية للفيلا او للعمارة (نظافة السلم الداخلي).

شركة الادارة: الشركة المتخصصة التي يعهد اليها الطرف الاول للقيام بصيانة المنافع والخدمات العامة داخل مشروع وصال ولها على سبيل المثال لا الحصر القيام بإدارة وصيانة ونظافة وحراسة "مشروع وصال" وصيانة المضاعد الدورية (الشهرية) والنظافة الداخلية للعمارة (نظافة السلم الداخلي) ولا يشمل ذلك الصيانة الداخلية للوحدة المبيعة.

شهادة المخالصة: الشهادة الصادرة من الطرف الأول (أ، ب) لصالح الطرف الثاني والتي تفيد قيام الطرف الثاني بسداد كامل ثمن الوحدة وملحقاتها.

اتحاد الشاغلين: الاتحاد المكون من شاغلي كل عقار على حدا والذي يتولى - دون الإخلال باختصاصات شركة الإدارة - الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة والقيام بأعمال الصيانة والترميم وتوفير الخدمات والصيانة الداخلية للعقار التي لا تدخل في اختصاص شركة الإدارة.

تابعي المشتري: الأشخاص التابعين للطرف الثاني أو الذين يعملون لديه ويخضعون لرقابته وإشرافه وبناء على توجيهاته سواء أكان هذا العمل دائم أو مؤقت.

مواعيد العمل بالمشروع: أوقات العمل المصرح خلالها لشاغلي وحدات المشروع في القيام بأي أعمال إنشائية أو تشطيب داخل أو خارج وحداتهم وهي الفترة من الساعة التاسعة صباحاً حتى الرابعة من بعد الظهر طوال أيام الأسبوع ماعدا يومي الجمعة والسبت والاجازات الرسمية بجمهورية مصر العربية.

وديعة الصيانة: المبلغ المودع لدى شركة الإدارة من أجل استغلال عوائده للإتفاق على صيانة وحراسة ونظافة المرافق المشتركة الخارجية والمناطق الشائعة بمشروع وصال وصيانة المضاعد الدورية (الشهرية) والنظافة الداخلية للفيلا او للعمارة (نظافة السلم الداخلي).

السطح: المساحة الكلية للعقار المتواجدة بأخر دور أعلى العقار.

المشتري أو (المشتريين) ويشمل ذلك المتنازل له/لهم وخلفهم العام والخاص.

المرافق: الصرف الصحي والمياه والكهرباء والغاز والتليفون.

(2-2) استخدام صيغة المفرد في الكلمات يشمل الكلمة بالجمع أيضاً والعكس صحيح، كما يشمل استخدام صيغة المذكر معناها بالمونث، وأي إشارة للأشخاص سيشمل الأشخاص الطبيعية والأشخاص الاعتبارية والشركات والمؤسسات أيأ كان.

البند الثالث- المبيع

(1-3) باع الطرف الأول (البائع) إلى الطرف الثاني (المشتري) القابل لذلك ما هو الشقة رقم (WR/142/51) عمارة (142) وهي إحدى شقق المنطقة رقم () المسماة (Wesal Residence) بمشروع وصال طريق القاهرة السويس البالغ مساحتها ١٦٥ م² فقط وحديقة خاصة بالشقة بمساحة تقريبا 2م (شقق الدور الأرضي فقط) وفقاً لمحضر التسليم المرفق.

والباع يشمل الأجزاء المشتركة في العقار وكذا ما يخص الوحدة المبيعة من حصة شائعة في الأرض المقام عليها العقار الكائن به تلك الوحدة فقط تعادل نسبة المساحة المبيعة الى باقي مساحة وحدات العقار.

ويعد هذا البيع بيعاً معلقاً على شرط واقف هو سداد كامل ثمن الوحدة المبيعة وملحقاته في موعد استحقاقهم مع الاحتفاظ بحق الملكية لمالك المشروع لحين تنفيذ الشرط الواقف.

(2-3) من المتفق عليه بين جميع الأطراف أن مساحة الوحدة محملة بمنافع وخدمات من المساحة الاجمالية للوحدة - وأن المساحة المبينة لمباني الوحدة المباعة محتسبه من الحدود الخارجية شامله البلكنونات والحوائط والبروزات والتراسات والمساحات المغطاة، ولا عبء ولا تأثير لذلك على سعر الوحدة المحدد سلفاً.

(3-3) الوحدة المباعة موضوع هذا العقد مخصصة لغرض السكنى ولا يجوز للطرف الثاني تغيير الغرض من استخدامها باستعمالها في أغراض تجارية أو إدارية أو مهنية أو حرفية إلا بعد موافقة (المالك) الكتابية ووفقاً لوائحه، وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إعدار أو إنذار أو صدور حكم قضائي بالفسخ أو أي إجراء قضائي آخر، حيث أنه روعي عند تقدير الثمن طبيعة الغرض المخصص له الوحدة المباعة.

(4-3) من المتفق عليه أن الصندوق يمتلك بمفرده جميع أراضي ومباني المشروع الموضحة بالمخطط العام للمشروع، ولا يشمل هذا البيع حق عيني من أي نوع كان فيما يخص المرافق العامة والطرق والأرصفة والشوارع الداخلية والمساحات والمباني المخصصة لكافة المنتفعين بالمشروع والمناطق الخدمية للمشروع، ويحق للمشتري استعمال هذه المناطق العامة حسب النظام وبالشروط والاحكام التي تحددها شركة الإدارة / المالك بحسب الأحوال.

الطرف الثاني (المشتري)

عبد الرحمن زكاي عبد الله

صفحة 3 من 11

الطرف الأول (البائع)

- (5-3) تعتبر الأراضي المخصصة للاستغلال التجاري بجميع استخداماته ملكاً خالصاً للمالك وحده منفرداً.
(6-3) من المتفق عليه بين الأطراف أن حديقة العقار قاصرة على مالك الدور الأرضي فقط بصفته المنتفع الوحيد بها دون باقي ملاك الوحدات السكنية بالعقار حيث أنها لا تعد من قبيل الأجزاء المشتركة بالعقار وتنتقل بالتبعية للخلف العام أو الخاص للمشتري.

البند الرابع: الثمن وأسلوب السداد

- (1-4) تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره 3,660,000.00 جم (فقط ثلاثة ملايين و ستمائة و ستون ألف جنيه مصري لا غير) قلم الطرف الثاني بسداد مقدم من إجمالي الثمن مبلغ وقدره 366,000.00 جم (فقط ثلاثمائة و ستة و ستون ألف جنيه مصري لا غير) ويسدد باقي الثمن وقدره 3,294,000.00 جم (فقط ثلاثة ملايين و مائتان و أربعة و تسعون ألف جنيه مصري لا غير) على أقساط نصف سنوي تبدأ من 18/12/2023 وتنتهي في 18/06/2031 وذلك بموجب شيكات بنكية مسطرة مسجوبة على بنك Misr Bank فرع المعاملات الدولي و وفقاً لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا العقد، ملحق رقم (5).
(2-4) لا يجوز للطرف الثاني بأي حال من الأحوال أن يحبس تحت يده أي قسط من الأقساط المستحقة عليه أو أي جزء منها لأي سبب من الأسباب ولا أن يودع الأقساط كأماته في أي خزينة أو أن يقتطع جزءاً منها نظير أي حقوق يدعيها وإلا يعتبر متأخراً في السداد وتسري في شأنه الأحكام الخاصة بالتأخير في سداد الأقساط المنصوص عليها في هذا العقد.
(3-4) من المتفق عليه بين أطراف هذا العقد أن نقل ملكية الوحدة للطرف الثاني معلق على شرط واقف هو سداد كامل ثمن المبيع وملحقاته وكذا وديعة الصيانة في المواعيد المقررة بالملحق رقم (5) بعقد بيع الوحدة وتقديم ما يفيد سداد كامل الثمن من جهة التحصيل (تحالف بنكي الأهلي المصري - مصر).
(4-4) يلتزم المالك بتسليم المشتري (الطرف الثاني) عقد بيع (خالص الثمن) حال سداد كامل الثمن وملحقاته عن الوحدة المباعة بعد تقديم ما يفيد سداد كامل الثمن من الطرف الأول جهة التحصيل وأن الحقوق الناشئة عن هذا العقد تنتقل من خلال إثباتها بسجلات صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة.

البند الخامس: إقرار بقبول حوالة الحق

- (1-5) يقر الطرف الثاني بقبوله حوالة الحق المحررة من قبل المالك للطرف الأول (أ، ب) تحالفي بنكي الأهلي المصري - مصر بتحصيل القيمة المالية للوحدة السكنية المباعة له إعمالاً للبروتوكول المؤرخ 2021/12/12 وعقد حوالة الحق المؤرخ في 2022/5/18.
(2-5) كما يقر الطرف الثاني في حالة حوالة فردى الطرف الأول تحالفي البنك الأهلي المصري وبنك مصر حقهما في تحصيل الأقساط موضوع هذا العقد للغير والمبينة بالملحق رقم (5) والذي يعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويعد هذا إقراراً نهائياً لا رجعة فيه.

البند السادس: التأخير في سداد الثمن

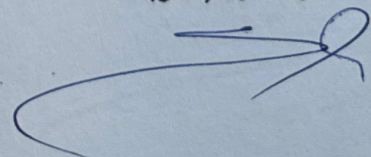
- (1-6) دون الإخلال بحق الطرف الأول في اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته لتوافر أحد شروط الإخلال الموجبة للفسخ ، يقر الطرف الثاني ويتعهد بأنه في حالة تأخره أو امتناعه عن الوفاء بأي قسط من الأقساط المستحقة عليه والمبينة بملحق السداد رقم (5) بعقد بيع الوحدة أو الوديعة المنصوص عليها بالبند الحادي والعشرون من هذا العقد وبحد أقصى أسبوع من تاريخ الاستحقاق، يلتزم بأن يسدد إلى الطرف الأول غرامة تأخير عن القسط الممتنع أو المتأخر في سداده بنسبة 1.5% شهرياً تحتسب من قيمة أي مبلغ مستحق الأداء اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ سداد المبلغ المستحق. فإذا لم يتم تحصيل قيمة الدفعة المستحقة وحل أي قسط آخر دون سداد بحق للطرف الأول إسقاط آجال باقي دفعات الثمن بحيث تصبح واجبة السداد بكامل قيمتها فوراً مع استحقاق الطرف الأول غرامة التأخير المشار إليها بالفقرة السابقة عما لم يتم سداده مع أحقية الطرف الأول في الخيار بين إسقاط الآجال أو الاستمرار في تطبيق الغرامة الواردة في البند الفرعي (1-6) من هذا العقد.
(3-6) تخصص كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري لسداد أي غرامة مستحقة على التأخير ثم لسداد المبالغ الأخرى المستحقة وفقاً لأحكام هذا العقد وبعد ذلك يخصم ما تبقى منها من ثمن الشراء الأساسي.
(4-6) يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة علم يقيني بميعاد استحقاق القسط وقيمه وأعدار له في حالة عدم السداد في ذلك التاريخ وتفويض للطرف الأول بالخصم التلقائي لقيمة التعويض الاتفاقي المنصوص عليه بالبند الثالث والعشرون ودون الرجوع إلى الطرف الثاني وإقرار منه بالموافقة على تنفيذ مضمون هذه البنود في حالة تحقق موجبات تطبيقها.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رفا عي عبد الله

صفحة 4 من 11



البند السابع: الأجزاء المشتركة والالتزامات العامة بشأنها

- (1-7) يقصد بالأجزاء المشتركة في حكم هذا العقد المداخل والأساسات والحوائط والجدران الرئيسية أو الحاملة أو التي تتأثر بها سلامة العقار والسلام الرئيسية والمصاعد والتوصيلات والكابلات والأنابيب الرئيسية الموصلة للطاقة أو المياه أو الصرف الصحي عدا السطح، ولا يدخل ضمن الأجزاء المشتركة كل ما هو خارج حدود العقار الكائن به الوحدة المبيعة.
- (2-7) من المتفق عليه بين جميع الأطراف أن الأجزاء المشتركة من العقار لا تقبل القسمة ولا يحق للطرف الثاني أن يتخلى عن نصيبه من هذه الأجزاء بهدف التخلص من تكاليف حفظها وصيانتها وتجديدها وترميمها وعليه الالتزام بكافة الأحكام التي يحددها هذا العقد والقانون لملكية الطبقات المشتركة.
- (3-7) من المتفق عليه بين جميع الأطراف أنه ليس للطرف الثاني (المشتري) أي حقوق على الفراغات أو الطرق أو المسارات أو المساحات الخضراء الموجودة داخل المشروع الكائن به العقار الكائنة به الوحدة موضوع هذا البيع.

البند الثامن: حقوق الملكية الواردة على الأسطح

من المتفق عليه بين الأطراف أن للمالك وحده فقط ودون الإخلال بسلامة وأمن العقار- الحق في الانتفاع بالأسطح أو استغلالها أو التصرف فيها بأي وجه من أوجه التصرفات.

البند التاسع: التنازل عن حق الشفعة

يقر المشتري بتنازله عن مباشرة الحق في الأخذ بالشفعة في أي بيع أو إحالة للحقوق يصدر من الطرف الأول أو المشتري منه أو من خلفهم العام أو الخاص، ويعتبر هذا التنازل تنازلاً منه تطبيقاً لنص الفقرة (أ) من البند 948 من القانون المدني، ويسري هذا التنازل في مواجهة الخلف العام أو الخاص للمشتري.

البند العاشر- (التسليم)

- (1-10) يلتزم الطرف الأول (أ، ب) أو من يفوضه بتسليم الطرف الثاني أو من يمثله قانوناً- شرعاً الوحدة محل التعاقد خلال ثلاث أشهر من بدء التعاقد وفقاً للملحق رقم (4)، وذلك كله شريطة ألا تكون هناك قوة قاهرة- المشار إليها في البند الرابع والعشرين- من هذا العقد حالت دون ذلك وأن يكون الطرف الثاني قد التزم في تاريخ التعاقد بسداد مقدم الحجز بالإضافة إلى 25% من إجمالي قيمة وديعة الصيانة محل هذا العقد واي أقساط أخرى منصوص عليها بهذا العقد وما يترتب عليها من غرامات التأخير أو أية مبالغ تكون مستحقة عليه لصالح الطرف الأول طبقاً لأحكام وبنود هذا العقد، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة باستلام الوحدة المبيعة أو استلام خطاب عدم الممانعة الخاص بالمرافق إلا بعد تمام سداد مقدم الحجز بالإضافة إلى 25% من إجمالي قيمة وديعة الصيانة.
- (2-10) لا يحق للمشتري عند استلام الوحدة المبيعة أن يمنع أو يعوق قيام المالك بكافة أعمال التمديدات الأرضية والخدمات والطرق والانشاءات والتشطيبات الباقية للمشروع بما لا يؤثر على ما تعاقد عليه ويحق للطرف الأول إضافة فترة سماح تصل الي شهر لاستكمال المرافق العامة بالمرحلة الكائن بها الوحدة محل هذا العقد بداية من تاريخ التسليم الفعلي للوحدة ولا يجوز للطرف الثاني المشتري أن يعتبر قيام المالك بذلك معوقاً أو مانعاً من انتفاعه بالوحدة.

البند الحادي عشر: إجراءات التسليم

- (1-11) يتم تسليم الوحدة المبيعة بمشروع (وصال) بموجب إخطار محدد به موعد التسليم يرسله الطرف الأول إلى الطرف الثاني علي عنوانه الموضح باستمارة الحجز أو صدر هذا العقد علي أن يكون الطرف الثاني منتظماً في سداد الأقساط المستحقة عليه طبقاً لتواريخ الأقساط المذكورة بملحق السداد المرفق بهذا العقد ويعتبر تخلف الطرف الثاني عن الحضور في الموعد المحدد للتسليم بمثابة تسليم فعلي للوحدة إعمالاً للمادة (1/ 435) من القانون المدني نظراً لتقاعسه عن الاستلام في الموعد المحدد وتسري في شأنه كافة آثار وأحكام هذا العقد أخصها عدم جواز الاعتراض على التشطيبات الخاصة بالوحدة وتسليمها منه بمطابقتها لشروط التعاقد.
- (2-11) وفي حالة حضور الطرف الثاني لموقع (مشروع وصال) لاستلام الوحدة فانه يتم التسليم بموجب محضر موقع عليه من الطرفين الأول أو من يفوضه والثاني ويقع على عاتق الطرف الثاني مسئولية التعاقد مع شركات المرافق بعد استلامه خطابات توصيل الخدمات والمرافق من المالك.

الطرف الثاني (المشتري)

عبد الرحمن رفاي عبد الله

صفحة 5 من 11

الطرف الأول (البائع)

(3-11) في حالة وجود أية ملاحظات للمشتري على الوحدة المباعة، يلتزم الطرف الأول والمالك باستيفائها طبقاً لجدول التشطيبات المعتمد من المالك.

البند الثاني عشر: الملكية

ألت ملكية مشروع وصال المقام عليه العقار الكائن به الوحدة المباعة للمالك على النحو التالي:
(أولاً): بالنسبة للأرض:

ألت ملكية الأرض المقام عليها مشروع وصال الكائن به الوحدة المباعة إلى المالك/ صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة ضمن مسطح أكبر طبقاً للقرارات الجمهورية الصادرة في هذا الشأن.

(ثانياً): بالنسبة للمباني:

ألت ملكية المباني المقامة على أرض مشروع وصال إلى المالك بالإقامة والتشييد بمعرفته ومن ماله الخاص.

البند الثالث عشر: الحقوق العينية

يقر المالك بأن الوحدة المباعة خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية وأنه لم يسبق وأن تصرف فيها بأي وجه من أوجه التصرفات وأنه هو المسنول وحده دون أننى مسنولية على الطرف الثاني عن أية حقوق من هذا القبيل قد تظهر للغير.

البند الرابع عشر: المعاينة

يقر الطرف الثاني (المشتري) بأنه عاين على الطبيعة الوحدة موضوع هذا البيع وعلم بطبيعتها الخاصة واطلع بنفسه على كافة المباني والرسومات التفصيلية الخاصة بها وأنه علم بموقع العقار الكائن به الوحدة المباعة بموجب هذا العقد وعاينه المعاينة التامة الناظمة لكل جهالة قانوناً وأنه علم بما لها وعليها من حقوق ظاهرة أو خفية وكذا علم بمواصفات الوحدة المباعة وفقاً لملاحق التشطيبات المرفق بهذا العقد، وأنه على أساس ما سبق تقدم راعياً في شراء الوحدة محل التعاقد بحالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع على باقي أطراف هذا العقد بأي شيء في الحال أو المستقبل بشأن ذلك.

البند الخامس عشر: شروط وقواعد لائحة مشروع وصال

يقر الطرف الثاني بأنه أطلع على لائحة إدارة مشروع إسكان وصال وأنه يقبل ويوافق على الالتزام بكافة بنودها وشروطها ويتعهد بالالتزام الكامل بأحكامها، ويقر بأن الشروط المبينة بها إنما وضعت ليلتزم بها كافة المشترون وذلك لصالحهم جميعاً ولصالح المشروع وحفاظاً على التنسيق الحضاري للمشروع وأمنه وسلامته وإتاحة القدر اللازم لراحة واستقرار جميع الملاك ويتعهد بمراعاة تلك الشروط وأنه قبل شراء الوحدة المباعة وفقاً لهذه الشروط وفي حال إخلاله بها يلتزم - وعلى نفقته الخاصة - بإعادة الحال إلى ما كان عليه وأن الطرف الأول (البائع) ما كان ليقبل البيع إلا بإقرار الطرف الثاني (المشتري) والتزامه بهذه الشروط.

البند السادس عشر: المحافظة على التنسيق الحضاري

للمحافظة على التنسيق الحضاري والمظهر العام لكامل المشروع والمحافظة على تناغم مكوناته فبانه يحظر على الطرف الثاني (المشتري) عمل أو إغلاق أي فتحات في الواجهات للوحدة المسلمة له من شأنها أن تمس أو تؤثر على المظهر الجمالي وكذلك عدم تغيير دهانات الواجهات أو الأماكن المخصصة لوضع مكيفات الهواء أو أطباق استقبال القمر الصناعي وعموماً الامتناع عن كل ما يؤدي لتشويه الناحية الجمالية للمباني أو قد يؤثر على حقوق باقي مالكي وحدات المشروع وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لذلك يحق للمالك أو شركة الإدارة على حسب الأحوال عدم إمداد الوحدة بخدمات المرافق إلى أن يتم إزالة المخالفة فضلاً عن إعادة الحال إلى ما كان عليه وذلك على نفقة المشتري الخاصة، وفي حالة تكرار المخالفة فإنه يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الي تنبيهه أو انذار أو اعدار أو صدور حكم قضائي بالفسخ.

الطرف الثاني (المشتري)

عبد الرحمن راجح عبد الله

الطرف الأول (البائع)

البند السابع عشر: عدم جواز التصرف في الوحدة المباعة

أو ترتيب أي حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها قبل تمام سداد كامل الثمن وملحقاته

- (1-17) دون الإخلال بحق امتياز البائع المقرر قانوناً فإنه من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد بأنه لا يجوز للطرف الثاني (المشتري) أن يبيع أو يتنازل أو يوجر أو يتصرف في الوحدة بأي وجه من أوجه التصرف أو في أي جزء منها قبل سداد كامل الثمن وملحقاته وأيه مبالغ أخرى تكون مستحقة على الطرف الثاني واستثناء من ذلك يجوز للطرف الثاني التصرف في الوحدة المباعة إلى الغير بعد مرور عامين ميلاديين من تاريخ استلام الوحدة محل هذا العقد وبعد سداد المصاريف المقررة وطبقاً للضوابط التي يحددها صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة في حينه.
- (2-17) لا يجوز للطرف الثاني ولا يحق له رغم سداد كامل الثمن وملحقاته تغيير النشاط أو غرض الاستغلال دون الحصول على موافقة كتابية من المالك، وأي تصرف يتم بالمخالفة لما تقدم يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إعدار أو صدور حكم قضائي بالفسخ وتظل مسئولية الطرف الثاني قائمة في مواجهة المالك في كل ما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا العقد رغم التصرف، ولا يحتج المتصرف إليه بهذا التصرف المخالف في مواجهة المالك.
- (3-17) يجوز للطرف الثاني تأجير الوحدة محل هذا العقد أثناء سداد الأقساط أو بعد سداد كامل الثمن وملحقاته طبقاً للشروط المقررة من قبل المالك أو شركة الإدارة وبشروط سداد الالتزامات المالية المقررة طبقاً للائحة المعتمدة من المالك في ذات الشأن، بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المالك وأن يظل الطرف الثاني ملتزماً وضامناً مع المستأجر أمام المالك أو شركة الإدارة على حسب الأحوال في الوفاء بأية التزامات ورد ذكرها بهذا العقد. ويعتبر التوكيل أو التنازل الصادر من الطرف الثاني بشأن أي وجه من أوجه التصرف في الوحدة للنفس أو الغير بمثابة تصرف يترتب بشأنه كافة الآثار المنصوص عليها بالبند الفرعي (2-17) من هذا العقد.

البند الثامن عشر: تعهدات وإقرارات المشتري

- (1-18) يتعهد الطرف الثاني بالتعاقد مع الجهات المختصة لتوصيل الكهرباء والمياه والغاز والاتصالات السلكية واللاسلكية واستخدامات تقنية المعلومات وأي رسوم توصيلات واستهلاكات أخرى ذات صلة بالوحدة مع تحمل الطرف الثاني مصاريف تركيب عدادات الكهرباء والمياه والغاز وكافة الخدمات الخاصة بوحده وسداد الاستهلاك الدوري الخاص بها، ويتعين أن يسدّد الطرف الثاني (المشتري) المبالغ المشار إليها بمجرد إخطار الطرف الأول له بذلك، على أن يقوم المالك بتسليم الطرف الثاني خطاب للجهات المعنية يتضمن أحقيته في تركيب عداد الكهرباء وعداد المياه الخاصة بالوحدة.
- (2-18) يتعهد الطرف الثاني بسداد الضريبة العقارية وأية ضرائب أو أي رسوم تُفرض على الوحدة وفقاً للتشريعات الحالية والمستقبلية، ويعتبر الطرف الثاني مسؤولاً ومسئولاً كاملة عن إخطار الجهات المختصة بما تقدم من تاريخ إخطاره باستلام أو استلامه الوحدة وذلك دون أدنى مسئولية على باقي أطراف هذا العقد في هذا الشأن.
- (3-18) عدم إجراء أية تعديلات أو القيام بأية أعمال من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك أو استعمالها في غير ما هي مخصصة له أو استخدامها على نحو يخل أو يحرم باقي الملاك من الانتفاع بها أو يقلل انتفاعهم بها أو يهدد بذلك.
- (4-18) عدم إجراء أي تعديل أو تغيير في التقسيم الداخلي للوحدة أو تغيير أماكن الحمامات أو المطابخ والتي يتم توصيل المرافق إليها من الخارج والمحددة بالرسومات الهندسية للوحدة إلا بعد أخذ الموافقة الكتابية من المالك.
- (5-18) يلتزم المشتري بأحكام كافة القوانين والقرارات واللوائح والموافقات والمصادقات والتراخيص السارية حالياً أو التي يعمل بها من حين لآخر فيما يتعلق بالوحدة أو أي شيء يتعلق بها سواء داخل أو خارج الوحدة.
- (6-18) يقر ويوافق المشتري على أنه يحق للمالك أو أي من شركائه أو تابعيه أو شركاته التابعة أو الشقيقة أن يعرض إعلانات تجارية داخل المشروع، وذلك دون أن يلتزم المالك أو أي من المذكورين بسداد أي مبلغ نظير ذلك.
- (7-18) في حالة مخالفة الطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص لأي من التزاماته الواردة بهذا البند فإنه يحق للمالك اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.
- كما يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء أي تعديلات على الوحدة المباعة مثل الهدم أو التقسيم أو التعلية أو أي إنشاءات إضافية أو تعديل على المظهر إلا بعد موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول ويتعهد الطرف الثاني بذلك والا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رفاي عبد الله

البند التاسع عشر: الإجراءات القانونية

دون الإخلال بأي حالة من الحالات التي تستوجب الفسخ والمنصوص عليها في هذا العقد، يقوم الطرف الأول (أ، ب) فور تقاعس أو تأخير الطرف الثاني في سداد أكثر من قسط باتخاذ الإجراءات القانونية ضد الطرف الثاني.

البند العشرون: إدارة المشروع الكائن به الوحدة

- (1-20) ضماناً للحفاظ على المظهر العام والشكل الحضاري للمشروع وحفظه وصيانتته ونظافته وحراسته واستمرار أداء كافة الخدمات فيه على أكمل وجه وبانتظام فاتمه من المتفق عليه أن يقوم المالك بنفسه أو أن يعهد إلى شركة إدارة من الشركات المتخصصة للقيام بكل ما يتعلق بإدارة المشروع من مهام وفقاً لما انتهى إليه القانون 119 لسنة 2008 في شأن إدارة التجمعات السكنية.
- (2-20) يقوض الطرف الثاني - بموجب هذا العقد - المالك تفويضاً غير قابل للإلغاء في القيام بكافة اختصاصات أعمال الإدارة المنصوص عليها بهذا العقد والقانون وللمالك في سبيل ذلك إما أن يقوم بأعمال الإدارة بنفسه أو بإسنادها لإحدى الشركات المتخصصة للإدارة والصيانة حفاظاً على قيمة العقار والمشروع بأكمله.
- (3-20) يقر الطرف الثاني بأن كافة العقود التي يبرمها المالك مع شركات الإدارة والصيانة سارية في مواجهته وخلفه العام أو الخاص لنهاية مدتها أو المدد المحددة لها، كما يقر الطرف الثاني بأحقية المالك في تجديد التعاقد مع شركة الصيانة أو أي شركة أخرى يراها أجدر على القيام بأعمال الصيانة والإدارة اللازمة للمحافظة على المشروع بالصورة اللائقة والمطلوبة.

البند الحادي والعشرون: ودیعة الصيانة

- (1-21) يلتزم المشتري بأن يسدد إلى الطرف الأول (تحالف بنكي الأهلي المصري - مصر) نسبة 7% (سبعة في المئة) من إجمالي قيمة الوحدة على السعر الأساسي (8 سنوات) ويستحق و يسدد في مواعيد استحقاقه طبقاً لنظام السداد الموضح بالمحلق رقم (5) بعقد بيع الوحدة ويمثل هذا المبلغ قيمة مساهمة الوحدة في صندوق الخدمات والصيانة الخاص بالأجزاء الشائعة والمنافع الخارجية المشتركة للمشروع وتشمل على سبيل المثال لا الحصر (الأمن، النظافة، الأماكن المشتركة، تسقيح الحدائق المشتركة، الإطارة... إلخ) وصيانة المصاعد الدورية (الشهرية) والنظافة الداخلية للعمارة (نظافة السلم الداخلي)، ويودع المبلغ المنكور كوديعة لدى أحد البنوك و يقوم المالك أو شركة الإدارة بحسب الأحوال بالاتفاق من عوائد تلك الوديعة على الخدمات المطلوبة.
- (2-21) يتم احتساب التكاليف الفعلية التي تقع على عاتق الطرف الثاني عن أعمال الإدارة سنة بسنة، ويتم المحاسبة خلال شهر 12 من كل سنة، بحيث يؤدي الطرف الثاني خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بنتيجة المحاسبة مدعمة بالمستندات ما قد يستحق عليه من فروق تزيد عما سبق وأن أداه، أما في حالة ما إذا كان نصيبه في أعباء الإدارة يقل عما أداه وفقاً لما سلف يحتسب له كرسيد للسنة التالية لسنة المحاسبة.
- (3-21) دون الإخلال بحق المالك باعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته، فاتمه في حالة تقاعس الطرف الثاني عن أداء ما يستحق عليه من أعباء مصروفات الصيانة والإدارة وفقاً لهذا البند فإن للمالك الحق في مطالبته بالفوائد القانونية من تاريخ استحقاقها.
- (4-21) لا يجوز للطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص من بعده المطالبة باسترداد عائد الوديعة لإدارة المشروع وصيانتته المنصوص عليها بهذا البند نظراً لتخصيصه وعائده في أعمال الصيانة العامة للمشروع والنظافة والحراسة وبوجه عام كل ما من شأنه المحافظة على استمرار أداء المنافع المشتركة على الوجه المطلوب.
- (5-21) تلتزم شركة الإدارة بالسماح لتابعي وزائري الطرف الثاني بدخول "مشروع وصال" وفقاً للقواعد المقررة من قبل الشركة في هذا الشأن.
- (6-21) في حالة ما إذا كان الطرف الثاني (المشتري) يتكون من أكثر من فرد أو شخصية اعتبارية فإن جميع الحقوق والالتزامات المشار إليها في هذا العقد وجميع ملاحقه - يلتزمون بها على وجه التضامن فيما بينهم وأنه يحق للطرف الأول (البائع) أو شركة الإدارة بحسب الأحوال مطالبة أي منهم بتنفيذ كافة الالتزامات والمطالبات المشار إليها في هذا العقد وجميع ملاحقه.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رفاعي عبد الله

صفحة 8 من 11

البند الثاني والعشرون: مقابل الاشتراك بعضوية النادي - اختياريًا

في حال رغبة الطرف الثاني (المشتري) الاشتراك بعضوية النادي يلتزم بسداد المبلغ المقرر لذلك الاشتراك طبقاً للتعليمات المعتمدة من إدارة صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة في هذا الشأن.

البند الثالث والعشرون: فسخ العقد

(1-23) مع مراعاة الأحكام الواردة بالبند السادس ودون الإخلال بحالات الفسخ الخاصة المنصوص عليها بهذا العقد اتفق جميع الأطراف انه في حالة مخالفة الطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص لأي حكم من احكام وشروط هذا العقد أو تقاعسه عن سداد أكثر من قسط طبقاً لأجال السداد الواردة بالملحق رقم (5) يعقد بيع الوحدة ، يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي اجراء.

(2-23) كما يترتب على فسخ هذا العقد لأي سبب كان الاحكام التالية:

• في حالة عدم استلام الطرف الثاني الوحدة المببعة: يرد إلى الطرف الثاني جميع المبالغ المسددة منه مخصوماً منها ما يعادل نسبة 10% (عشرة بالمائة) من إجمالي ثمن الوحدة كتعويض اتفاقي يسد إلى الطرف الأول (أ و ب) غير خاضع لرقابة القضاء نظير تفويت الفرص البديلة علي البائع جراء حجز الوحدة وحبسها لصالح وعلى ذمة المشتري على أن يرد باقي المبلغ إلى الطرف الثاني بذات الطريقة التي قام بسدادها و في ذات الفترة الزمنية و بعد إعادة بيع الوحدة مرة أخرى ويحق للطرف الأول و دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي إعادة بيع الوحدة مرة أخرى.

• في حالة تسليم الوحدة إلى الطرف الثاني: يوافق ويقبل الطرف الثاني على قيام الطرف الأول (أ و ب) بخصم نسبة 10% (عشرة بالمائة) من إجمالي ثمن الوحدة و يعتبر هذا المبلغ مقابل تعويض اتفاقي مقابل انتفاع الطرف الثاني بالوحدة ولا يرد، ويعتبر وجود الطرف الثاني في الوحدة بلا سند من القانون وتعد يده على العين يد غاصب يستوجب الطرد وتسليم الوحدة إلى الطرف الاول (أ و ب) لإعادة بيعها مرة أخرى.

• بالإضافة الي أحقية الطرف الاول في خصم مقابل بدل حق انتفاع بنسبة 4% من اجمالي قيمة الوحدة عن كل سنة وأي جزء من السنة تعتبر سنة كاملة وذلك بداية من تاريخ محضر استلام الطرف الثاني للوحدة السكنية.

• ومن المتفق عليه بين الطرفين في حالتي الفسخ سواء تم تسليم الوحدة أو لم يتم التسليم يشترط موافقة الطرف الأول علي هذا الاجراء دون اعتراض من الطرف الثاني.

(3-23) من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أنه بعد تسليم الوحدة المببعة إلى الطرف الثاني وفي حالة تحقق الشرط الصريح الفاسخ لمخالفة الطرف الثاني لأي حكم من أحكام أو شروط هذا العقد، فإن يد الطرف الثاني علي العين تصبح والحال كذلك يد غاصب بلا سند من القانون.

(4-23) يعتبر توقيع الطرف الثاني علي هذا العقد بمثابة تفويض للطرف الأول (أ، ب) بخصم قيمة التعويض الاتفاقي الموضح بهذا البند تلقائياً ودون الرجوع إلى الطرف الثاني.

(5-23) دون الإخلال بأحكام البند رقم (6) من هذا العقد ، في حالة إخفاق المشتري في الوفاء بأي من الأحكام والشروط الواردة في هذا العقد عند حلول أجلها ، أو إذا تم إشهار إفلاس أو إعسار المشتري أو إجراء تصفية له أو تنازلاً عاماً لصالح دائنيه ، أو في حالة استفادة المشتري من إجراءات الإفلاس أو الإعسار أو اتخاذ أي إجراءات قانونية مماثلة من قبل المشتري أو ضده أو في حالة تعيين حارس قضائي دائم أو أمين تقليسية على عقار المشتري قبل سداد ثمن الشراء بالكامل وملحقاته، وهي الحالات التي يعتبر حدوثها إخلالاً من جانب المشتري في تادية التزاماته التعاقدية ، يتعين على المشتري تسوية هذه المخالفة أو الإجراءات خلال مدة 60 (ستون) يوماً من تاريخ حدوثها ، وإذا أخفق المشتري في تسوية المخالفة أو رفع الإجراءات خلال 60 (ستون) يوماً سالفه الذكر ، فحينئذ وفي أي من هذه الحالات ، يحق للطرف الأول (أ و ب) دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اعدار أو إشعار آخر أو استصدار حكم قضائي و دون الإخلال بأي حقوق أخرى منصوص عليها في القانون باعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه و تعتبر يد المشتري على الوحدة يد غاصب بلا سند من القانون.

(6-23) من المتفق عليه بين الأطراف أن توجيه المطالبات من الطرف الأول (أ، ب) أو من يفوضه في ذلك للمشتري لسداد ما قد يتأخر عليه من أقساط أو قبولها لسداد هذه المتأخرات لا تعتبر تنازلاً عن الشرط الصريح الفاسخ ويحق للطرف الأول (أ، ب) تطبيقه على باقي الأقساط الأخرى وبحيث يصبح هذا الشرط نافذ الاثر دانما بكل قسط من الأقساط حتى سداد كامل الثمن.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رفاعي عبد الله

البند الرابع والعشرون: القوة القاهرة

لا يتحمل الطرف الأول مسؤولية أي إخفاق أو تأخير في تلبية واجباته بموجب هذا العقد إذا كان ذلك نتيجة لأسباب خارجة عن سيطرته المعقولة ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الحروب، الإرهاب، الفيضانات، الزلازل، أحداث الشغب، الحرائق أو أمراض وبائية علمية أو أي كارثة طبيعية أخرى أو أي عمل من أعمال السيادة، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الحرب الأهلية، العصيان، الثورات، التمرد، سواء كان عسكرياً أو بالقوة الغاصبية، المصادرة، التلميم، الهدم للعقار بأمر من الحكومة أو أي هيئة عملة أو محلية أو فرض عقوبات حكومية أو الحظر أو إجراء ممثل، النزاعات العمالية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، الإضرابات والمقطعات، انقطاع أي من الخدمات، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، الغاز، المياه، خدمات التليفونات، عدم إمكانية نقل أية معدات، عمل، أو أي أمر خارج عن سيطرة الطرف الأول (أ، ب).

البند الخامس والعشرون: اتحاد الشاغلين

دون الإخلال بصلاحية إدارة واختصاصات شركة الإدارة المنوط بها إدارة مشروع وصال، يكون لكل عقار اتحاد شاغلين يتم تأسيسه وفقاً لأحكام قانون البناء الموحد ويلتزم الطرف الثاني (المشتري) بالانضمام إلى عضويته عند تأسيسه، واعتباراً من تاريخ تأسيس الاتحاد قانوناً يصبح النظام الأساسي للاتحاد - الذي يمكن تعديله من حين لآخر - ملزماً لكافة الشاغلين بالعقار وخلفهم العلم والخاص فقط ولا يجوز إنشاء اتحادات أو تحالفات تخل بالاختصاصات المقررة لشركة الإدارة بمقتضى لائحة مشروع وصال وهذا العقد، ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة التزام عليه بالانضمام لاتحاد الشاغلين فور تأسيسه.

البند السادس والعشرون: الحقوق الحصرية للمالك

(1-26) الأماكن المشتركة:

يقوم المالك أو شركة الإدارة بحسب الأحوال بإصدار قواعد عامة لاستخدام الأماكن المشتركة لجميع ملاك الوحدات بالمشروع ويحتفظ بحقه بتغيير تلك القواعد من حين إلى آخر وفقاً لما يراه مناسباً حيث أنها مملوكة ملكية خاصة له.

(2-26) الإعلانات:

يحق للمالك أو شركة الإدارة وضع ونشر الإعلانات واللافتات في المناطق العامة وداخل الأجزاء المشتركة أو المناطق الترفيهية أو المناطق المخصصة.

(3-26) المناسبات العامة:

يحق للمالك أو شركة الإدارة إدارة المناسبات العامة والخاصة والتسويق لها داخل الأجزاء المشتركة والمناطق الترفيهية والمناطق المخصصة.

البند السابع والعشرون: سرية العقد

(1-27) لا يحق للطرف الثاني العدول عن أحكام هذا العقد أو تعديلها بالإرادة المنفردة وتعد أحكامه وملاحقه واستمارة الحجز وملاحقها والاتفاقات الواردة في البند التمهيدي من هذا العقد هي الإطار الحاكم للعلاقة بين أطرافه بما تضمنته من شروط وضوابط وأحكام فقط لا غير وذلك دون النظر لأي اشتراطات أو تعهدات أو ضمانات أو اتفاقات أخرى أيا كان نوعها وأيا كان مصدرها أو أية مواد دعائية مثل كتالوجات المبيعات أو نماذج أو صور أو أفلام أو اعلانات تكون قد أعطيت للمشتري أو أتاحت له قبل أو بعد تاريخ التوقيع على هذا العقد ما لم تكن منصوص عليها صراحة في هذا العقد أو ملاحقه وبمجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر هذا العقد ملزماً له وطبقاً للأحكام والشروط الواردة فيه.

(2-27) من المتفق عليه صراحة أن عدم استخدام الطرف الأول لحقوقه الناشئة عن هذا العقد في أي وقت من الأوقات لا يجوز تفسيره أو تأويله بأنه تنازل ضمني عنها.

(3-27) في حالة وفاة المشتري يحل خلفه العام محل مورثهم في هذا العقد وتسري عليهم كافة شروط هذا العقد وأحكامه بما تشتمل من الحقوق وترتبه من الالتزامات.

(4-27) تسري جميع التعديلات والالتزامات الخاصة باستخدام المشروع بعد استلام الوحدة والتي أقرها المالك أو شركة الإدارة بحسب الأحوال.

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رفاعي عبد الله

صفحة 10 من 11

البند الثامن والعشرون: الإخطارات والإشعارات

يتعين أن تكون كافة الإخطارات والمراسلات والإعلانات التي تتم بين أطراف هذا العقد كتابية، وينبغي أن يتم إرسالها بالبريد المسجل بعلم الوصول أو بالبريد السريع أو باليد الثابت استلامه ويقر الطرف الثاني بأن عنوانه المختار لاستقبال كافة الإخطارات والمراسلات والإعلانات هو عنوان الوحدة محل هذا العقد، ويعتبر أي إشعار قد تم تسليمه بالفعل في الحالات التالية:

- (أ) إذا تم تسليمه شخصياً، وذلك في وقت التسليم.
(ب) إذا تم إرساله بالبريد المسجل بعلم الوصول إلى عنوان الوحدة محل هذا العقد، فسوف يعتبر أنه قد تم تسليمه بعد مرور 10 (عشرة) أيام من تاريخ إرساله.
(ت) في حالة إرساله بالبريد السريع، سوف يعد بتاريخ التسليم المسجل في سجلات مقدم الخدمة كدليل على التسليم.

البند التاسع والعشرون: القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

تكون أحكام القوانين واللوائح والتشريعات السارية في جمهورية مصر العربية هي واجبة التطبيق على هذا العقد، وفي حالة نشوء أي نزاع أو خلاف يتصل بموضوع هذا العقد أو أي مستندات أو ملاحق أو تعديلات له بما في ذلك الإخلال، الإنهاء، سريان أو عدم سريان هذا العقد يكون الاختصاص للفصل فيها عن طريق محاكم القاهرة بكافة درجاتها وحسب اختصاصها ويقر المشتري بأنه قد قام بقراءة واستيعاب الملاحق المرفقة بهذا العقد كما وافق وتعد بأن يلتزم بأحكامها.

البند الثلاثون: شروط عامة

- (1-30) يقر الطرف الثاني بأن توقيعه على هذا العقد وأية مستندات متعلقة به والتنفيذ بموجبها لن يؤدي إلى مخالفته لأي حكم أو أمر قضائي (أمر منع من التصرف - أمر بالتحفظ.. الخ).
(2-30) يقر الطرف الثاني بأنه لا توجد أية دعاوى قضائية قائمة والتي إذا تم الحكم فيها ضد الطرف الثاني سيكون لها تأثيراً سلبياً مباشراً على مقدرته على تادية التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد.
(3-30) يجب على الطرف الثاني أن يراعي في كل الأوقات القواعد والنظم واللوائح الخاصة بالمشروع وأن يتقيد بها، والتي يمكن تعديلها من وقت إلى آخر بمعرفة المالك أو شركة الإدارة ويعتبر إخلال الطرف الثاني بتلك القواعد والنظم إخلالاً بأحكام هذا العقد وتسري عليه الجزاءات الواردة بالعقد.
(3-30) يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بعدم إقامة أي مباني في حديقة الوحدة المباعة بخلاف الموضح بالرسومات الهندسية الخاصة بها والمرفقة بالعقد إلا بعد موافقة إدارة المشروع والحصول على التراخيص اللازمة من الجهات الرسمية.
(4-30) يقر المشتري ويوافق على أنه يجوز للبائع وفقاً لتقديره أو وفقاً لمتطلبات أية جهة ذات صلاحية أو رسمية بتغيير أو تعديل أو تعديل الألوان والتشطيبات والمعدات والمواصفات ذات العلاقة بتطوير المشروع والعقار شريطة أن تكون البنود البديلة من نوعية مماثلة وبموجب هذا العقد يوافق المشتري على كل تلك التغييرات أو التعديلات.
(5-30) يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بعدم قطع الأشجار أياً كان حجمها أو نوعها المزروعة في الأماكن المشتركة أو الشوارع كما يلتزم باحترام حقوق الملكية الشائعة وحقوق الارتفاق.

البند الحادي والثلاثون: نسخ العقد

تحرر هذا العقد من عدد (4) نسخ تتكون كل نسخة منها من عدد (11) صفحة جميعها موقعة على كل صفحاتها وملاحقه من أسفل من أطراف العقد ولا يعدد بأي نسخة تكون مخالفة لما سبق وقد تم تسليم كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم وتسلم نسختين للطرف الأول (أ، ب) ونسخة للمشتري ونسخة للمالك أو شركة الإدارة.

الطرف الثاني

الطرف الأول



(أ) بنك مصر

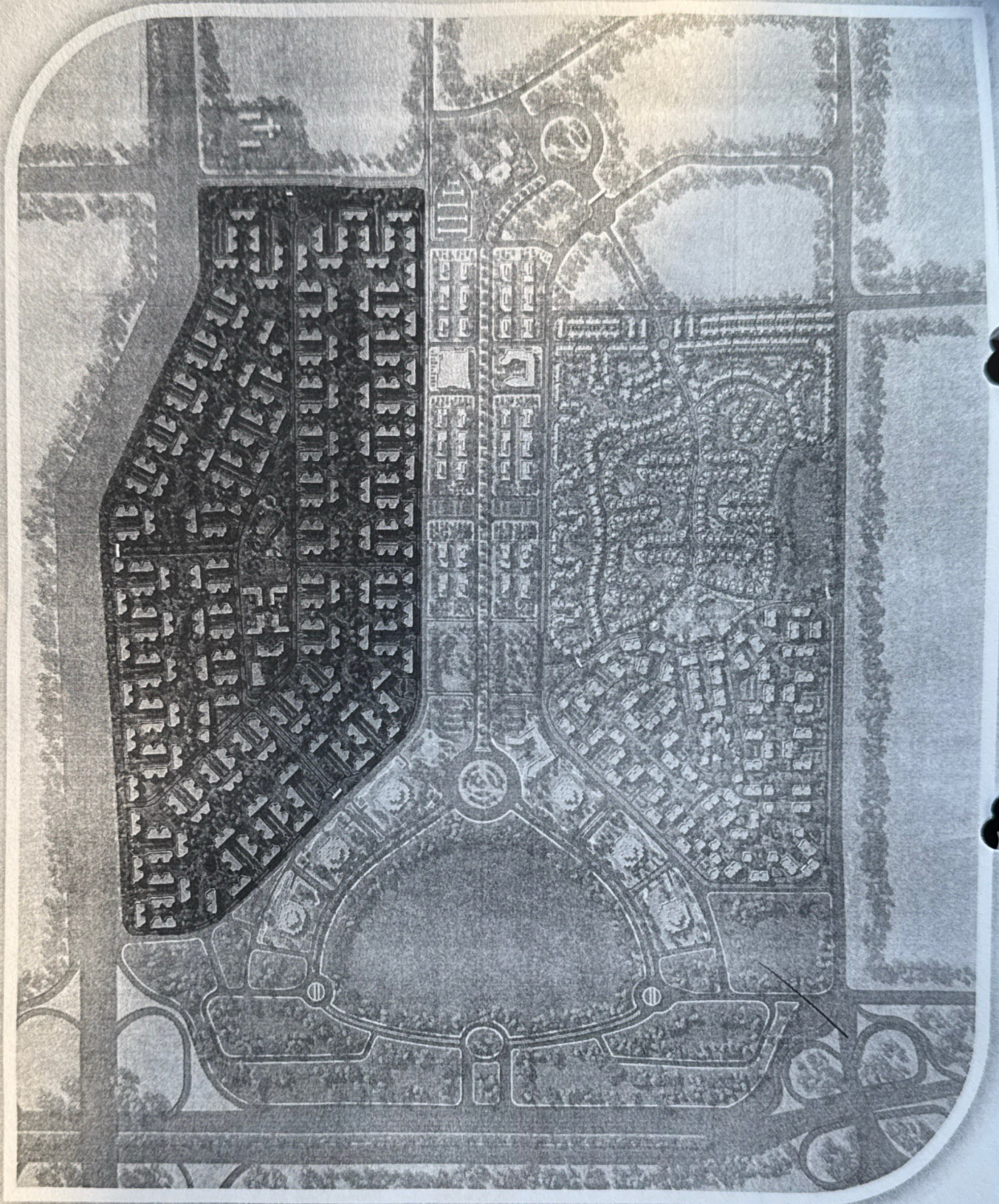
(ب) البنك الأهلي المصري:

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

عبد الرحمن رفاي عبد الله

ملحق رقم (1) : مخطط المشروع



عبدالرحمن رفاعي عبداللـه

ملحق رقم (2): مخطط المنطقة



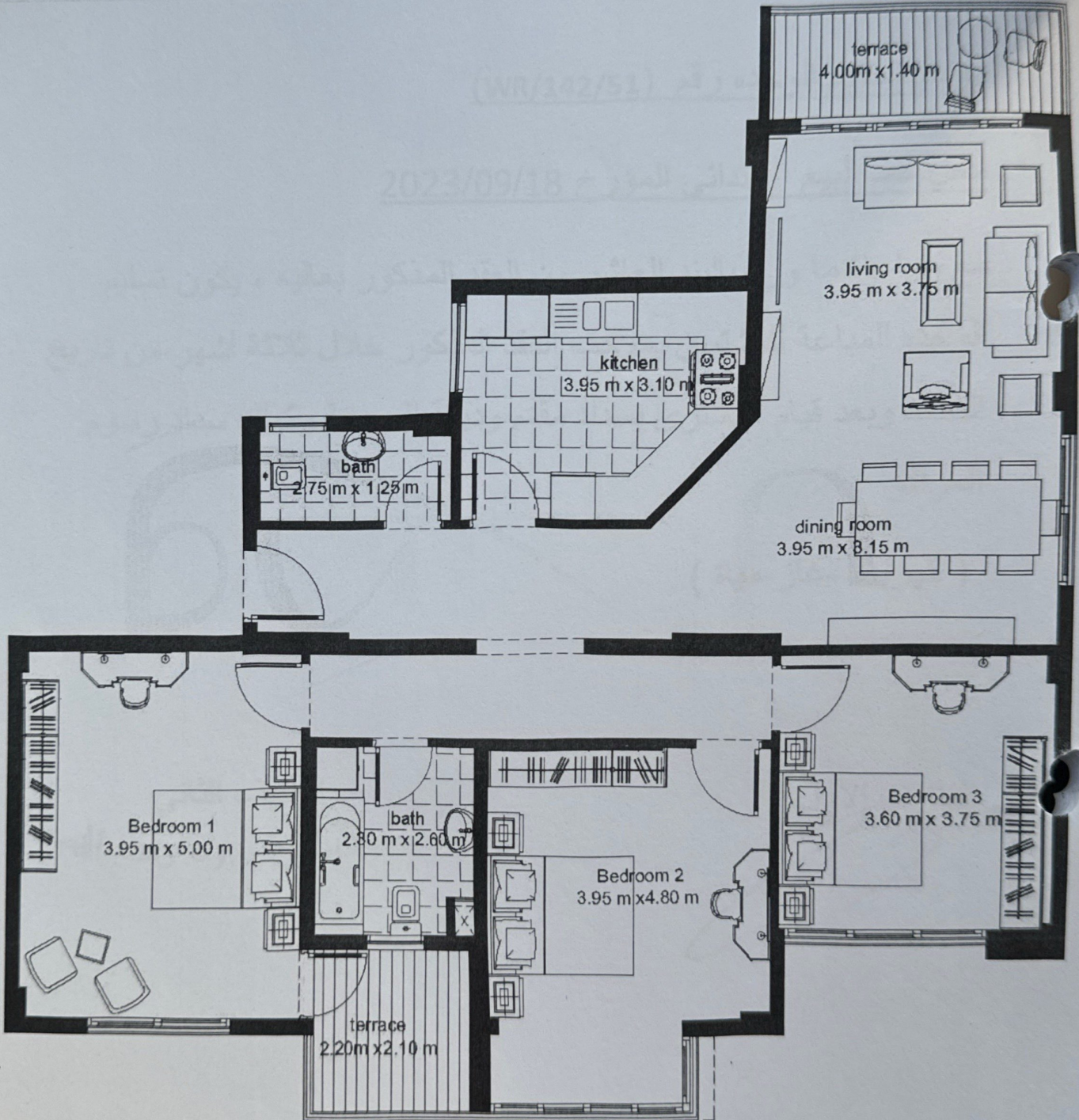
عبد الرحمن رفيع عبد الله

WR/142/51

ملحق رقم (3): مخطط الوحدة

رقم الوحدة: WR/142/51

مساحة الوحدة الاجمالية: 165.10 مترمربع



الدور الخامس

عبد البرحمن رفاعى عبد الله

ملحق رقم (4)

موعد استلام الوحدة رقم (WR/142/51)

محل عقد البيع الابتدائي المؤرخ 2023/09/18

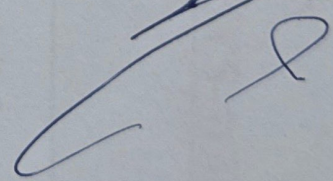
مع مراعاة ما ورد بالبند العاشر من العقد المذكور بعاليه ، يكون تسليم
الوحده المباعة للمشتري بموجب العقد المذكور خلال ثلاثة أشهر من تاريخ
التعاقد وبعد قيام المشتري بسداد مقدم وديعة الصيانة وكذلك سداد رسوم
المرافق

(كهرباء - غاز - مياة) .

الطرف الثاني

عبد الرحمن رفاهي عبد الله

الطرف الأول



بيان عناصر التشطيب للعمارة رقم (142)

نموذج (160-175)م2 مشروع إسكان غرب الشروق (وصال) (الطرح الرابع)

م	التراس	الحمامات والمطابخ	الغرف	الرئيسيشن وطريقة التوزيع	
1	الأرضيات	سيراميك	سيراميك	سيراميك قطع ليزر مقاس 60*60	
2	الحوائط	سيراميك	دهانات بلاستيك	دهانات بلاستيك	
3	الأسقف	دهانات بلاستيك وكرانيش ديكورية	دهانات بلاستيك وكرانيش ديكورية	دهانات بلاستيك وكرانيش ديكورية	
4	الشبابيك	ألومنيوم قطاع (PS)			
5	الأبواب	باب الوحدة السكنية : باب خشب زان حشوات زان دهان أستر الأبواب الداخلية :باب خشب موسكي تجليد MDF قشرة أرو دهان أستر			
6	الأجهزة الصحية	إيديال إستاندر - روكا - ديورافيت			
7	الخلاطات	إيديال إستاندر - جروهي - سارديزاينجواد - كلودي راك - روكا			
8	لقم ومفاتيح الكهرباء	بتشينو ماتيكس			

عبد الرحمن رفاعي عبد الله

Phase 4
ملحق رقم (5) جدول سداد الأقساط

Operations Payment Sheet

Client : عبدالرحمن رفاي عبدالله جمعه 366000 Ready
DP Date: 18/09/2023 05/09/2023 Public

Unit Information

Unit No.: WR/142/51
No Of Years: 8Y
Project: Wesal Zone: WR Unit Type: 160
Unit Area: 165.10 Floor: 5th Floor Apartment No: 51
Garden Or Land Area: 0.00 Building: 142
Unit Price : EGP 3,660,000 Unit Dis Or Int: EGP 0 Net (Unit Price): EGP 3,660,000
Maintenance: EGP 256,200 Maintenance Dic Or Int: EGP 0 Net (Maintenance): EGP 256,200
Total Amount: EGP 3,916,200 Total Discount: EGP 0 Net (Total Amount): EGP 3,916,200

Terms of Payment

		Unit Amount	Maintenance	Total Instalments	Date	%
	Down Payment	366,000.00	64,050.0	430,050	18/09/2023	10.00%
Year 1	Payment 1	205,875.00	64,050.0	269,925	18/12/2023	5.63%
	Payment 2	205,875.00	64,050.0	269,925	18/06/2024	5.63%
	Payment 3	0.00	64,050.0	64,050	18/09/2024	0.00%
Year 2	Payment 4	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2024	5.63%
	Payment 5	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2025	5.63%
Year 3	Payment 6	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2025	5.63%
	Payment 7	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2026	5.63%
Year 4	Payment 8	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2026	5.63%
	Payment 9	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2027	5.63%
Year 5	Payment 10	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2027	5.63%
	Payment 11	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2028	5.63%
Year 6	Payment 12	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2028	5.63%
	Payment 13	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2029	5.63%
Year 7	Payment 14	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2029	5.63%
	Payment 15	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2030	5.63%
Year 8	Payment 16	205,875.00	0.0	205,875	18/12/2030	5.63%
	Payment 17	205,875.00	0.0	205,875	18/06/2031	5.63%
Year 9	Payment 18	0.00	0.0	0	18/12/2031	0.00%
	Payment 19	0.00	0.0	0	18/06/2032	0.00%
Year 10	Payment 20	0.00	0.0	0	18/12/2032	0.00%
	Payment 21	0.00	0.0	0	18/06/2033	0.00%
	Total	3,660,000	256,200	3,916,200		100.00%

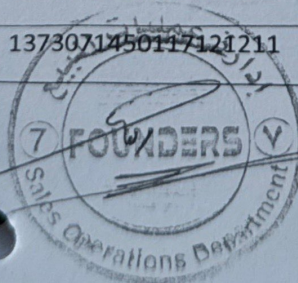
عبدالرحمن رفاي عبدالله جمعه

حافطة إستلام شيكات
مشروع وصال

18/09/2023	تاريخ الحافطة	BCHREC-131529	رقم الحافطة
عبد الرحمن رفاعى عبد الله جمعه			اسم العميل
جنيه مصري	العملة	WR/142/51	الوحدة
16	عدد الشيكات	1400001000015136	ملاحظات

رقم الشيك	مقابل الشيك	رقم حسب الإضافة	البنك المسحوب عليه	المبلغ	تاريخ الاستحقاق	م
67285804	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2023	1.
67285805	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2024	2.
67285806	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2024	3.
67285807	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2025	4.
67285808	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2025	5.
67285809	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2026	6.
67285810	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2026	7.
67285811	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2027	8.
67285812	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2027	9.

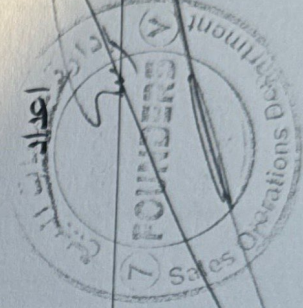
عبد الرحمن رفاعى عبد الله



67285813	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2028	10.
67285814	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2028	11.
67285815	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2029	12.
67285816	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2029	13.
67285817	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2030	14.
67285818	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/12/2030	15.
67285819	الاقساط	1373071450117121211	Misr Bank	205,875.00	18/06/2031	16.
الاجمالي				3,294,000.00		

مراجعة

عبد الرحمن زكي عبد الله



حافضة إستلام شيكات
مشروع وصال

18/09/2023	تاريخ الحافضة	BCHREC-131527	رقم الحافضة
عبد الرحمن رفاعى عبد الله جمعه			اسم العميل
جنيه مصري	العملة	WR/142/51	الوحدة
4	عدد الشيكات	1400001000015136	ملاحظات

رقم الشيك	مقابل الشيك	رقم حسب الإضافة	البنك المسحوب عليه	المبلغ	تاريخ الاستحقاق	م
67285820	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misir Bank	64,050.00	18/09/2023	1.
67285821	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misir Bank	64,050.00	18/12/2023	2.
67285822	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misir Bank	64,050.00	18/06/2024	3.
67285823	اقساط الصيانة	1373071450117107072	Misir Bank	64,050.00	18/09/2024	4.
الاجمالي			256,200.00			

مراجعة



عبد الرحمن رفاعى عبد الله

إقرار صحة بيانات

يقر المشتري حاجز للوحدة رقم (.....) عمارة رقم (.....) بمشروع وصال بمنطقة (.....) بان العناوين الواردة بهذا الاقرار هي المعتبرة قانوناً في توجيه اية مراسلات او اخطارات او اعلانات عليها وتكون كافة المراسلات التي توجهها الشركة الطرف الاول صحيحة ونافذه قانوناً في مواجهة الطرف الثاني سواء كانت تلك المراسلات موجهة على اياً من العناوين الواردة بهذا الاقرار أو على البريد الالكتروني او بتوجيه رسالة على ارقام التليفونات المذكورة ولا يعتد باى تغيير فيها ما لم يتم الاخطار به على وجه رسمى ويكون العنوان الجديد داخل جمهورية مصر العربية.

المقر بما فيه :

الاسم بالكامل: عبد الرحمن رفاعى عبد الله الجنسية: مصري
الوظيفة: الرقم القومي: ٢٩٤٠٤٢٢٠١٠١٧

رقم الموظف (خاص بموظفي البنكيين):

البريد الالكتروني:

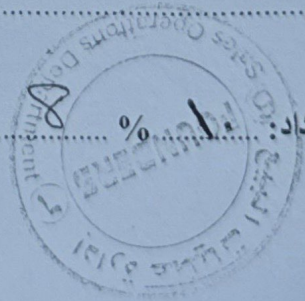
خارج مصر:

رقم الموبيل داخل مصر: ٥١٥ 2728274٥عنوان المراسلة:نظام السداد: % سنوات ٨ سنوي

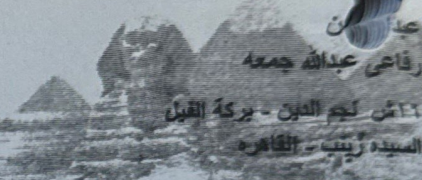
نوع العقد:

توقيع المشتري: عبد الرحمن رفاعى عبد اللهتوقيع مسنول المبيعات: محمد صيام

التاريخ: / /



جمهورية مصر العربية
بطاقة تحقيق الشخصية



عبد
رفاعي عبدالله جمعه

١٦ ش نجم الدين - بركة القبيل
السيدة زينب - القاهرة

١٩٩٤/٠١

٢٩٤٠٤٢٢٠١٤٧١٤

IH0170306



٢٠١٩/٢٢ ٢٩٤٠٤٢٢٠١٠١٧١٤

مهندس معماري

أعزب

مسلم

نكر



البطاقة سارية حتى ٢٠٢٦/١٢/٢٠



استمارة حجز وحدة سكنية بمشروع وصال
طريق القاهرة - السويس

ومتك صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة كامل أصول مشروع إسكان "وصال" غرب الشروق الكائن بطريق القاهرة - السويس والبالغ إجمالي مساحته (826 فدان) أي ما يعادل (3469200م²) تقريباً والمحدودة بحدود أربع هي كالتالي:

- الحد الشرقي: طريق الشهداء (الرابط الأول لمدينة الشروق)
- الحد البحري: محطة معالجة مياه الصرف الصحي بالشروق (اتجاه طريق القاهرة - الاسماعيلية)
- الحد القبلي: طريق القاهرة - السويس
- الحد الغربي: طريق الدائري الأوسطي

والمقام عليه بناء سكني تجاري اداري كامل المرافق والخدمات يحمل اسم (وصال) طبقاً لمشروع التخطيط والتقسيم الصادر لأرض المشروع، وما قد يطرأ عليه من تعديلات معتمدة من الجهة المختصة. وفي ضوء رغبة مجلس إدارة صندوق التأمين الخاص لضباط القوات المسلحة في تسويق وبيع وحدات المشروع فقد فوض بتاريخ 2021/12/12 تحالف بنكي الأهلي المصري - مصر مهمة تسويق وبيع وتحصيل قيمة الوحدات السكنية (الشقق - الفيلات - التجارية - الادارية) لحسابهما ولصالحهما والكنانة بالمشروع شاملة حصة الأرض المقام عليها هذه الوحدات وذلك نظراً لما يملكته من أدوات تتمتع بالخبرة الواسعة في مجالي الاستثمار والتسويق والبيع العقاري. وحيث أعلنت شركة فاوندرز للتسويق العقاري (إحدى شركات هايد بارك العقارية للتطوير) بالاتفاق مع شركة الأهلي للتنمية العقارية - صبور بصفتها مسوقين للمشروع نيابة عن تحالف البنكين عن البدء في بيع وحدات المشروع (الشقق-الفيلات - التجارية - الادارية) شاملة حصة الأرض المقامة عليها هذه الوحدات.

وقد تقدم السيدة/ عبد الرحمن رفاعي عبد الله جمعه بطلب لإجراء حجز مبني لإحدى وحدات المشروع وذلك بعد أن اطلع على كافة الخرائط الخاصة بالمشروع والرسومات التفصيلية والتنفيذية وكذلك الإحاطة بكافة مواصفات الوحدة التي يرغب في شرائها ، وأثراً لذلك قام بحجز الوحدة الآتي بيتهها .

أولاً: بيانات الحاجز:

- اسم الحاجز: عبد الرحمن رفاعي عبد الله جمعه
- الجنسية: مصر
- عنوان المراسلة داخل مصر: 16 ش نجم الدين بركة الفيول السيدة زينب القاهرة - Cairo - Egypt
- الوظيفة:
- البريد الإلكتروني: E.MAIL
- التليفون: +201027282740
- جهة العمل:
- بطاقة / جواز سفر: 29404220101714
- سجل مدني: محافظة:

صادر بتاريخ:

محافظة:

ثانياً: بيانات الوحدة محل الحجز:

الشقة رقم: WR/142/51 رقم العمارة: 142 اسم المنطقة: Wesal Residence

بمساحة إجمالية تقريبية: 165.10000 م² ، كاملة التشطيب.

حديقة خاصة ملحقة بالوحدة: يوجد () ، لا يوجد () بمساحة إجمالية تقريبية: 2م .

ثالثاً: نظام السداد:

- إجمالي ثمن الوحدة (غير شامل وديعة الصيانة والإدارة) قيمته 3,660,000.00 جنيه (فقط ثلاثة ملايين و ستمائة و ستون ألف جنيه مصري لا غير) يسدد طبقاً لجدول السداد [ملحق رقم (1)] المرفق باستمارة الحجز .
- إجمالي قيمة وديعة الصيانة والإدارة نسبة 7 % (سبعة في المائة) من إجمالي قيمة الوحدة على السعر الأساسي (8 سنوات) يسدد طبقاً لجدول السداد [ملحق رقم (1)] المرفق باستمارة الحجز .
- يلتزم الحاجز عند التوقيع على هذه الاستمارة بسداد مبلغ مقدم الحجز بقيمة إجمالية قدرها 366,000.00 جنيه (فقط ثلاثمائة و ستة و ستون ألف جنيه مصري لا غير) وفي حالة قيام الحاجز بالامتناع عن التوقيع على عقد البيع في المدة المتفق عليها بهذه الاستمارة يحق للبنكين خصم نسبة 3% من إجمالي الثمن كتعويض اتفائي متفق عليه بين الطرفين دون الحاجة الي انذار او اصدار حكم قضائي ويتم سداد مقدم الحجز عن طريق إحدى وسائل الدفع الآتية:

عبد الرحمن رفاعي عبد الله

بنك شريك بنكي مسطر لصالح البنك الاهلي المصري (مشروع وصال)
الوديعة في الحساب رقم 1373111450117101018 المفتوح بالبنك الاهلي المصري فرع الميرغني .
بالتحويل الى الحساب رقم 1373111450117101018 المفتوح بالبنك الاهلي المصري فرع الميرغني .
• ولا تعتبر الوحدة محجوزة من حيث المبدأ إلا بعد تمام تحصيل قيمة المبلغ المذكور.

رابعاً: شروط وأحكام الحجز:

يقر الحاجز بموافقتة على شروط وطريقة السداد الموضحة بملحق الأقساط رقم (1) المرفق بهذه الاستمارة كما يوافق على الشروط الآتية:

1. أن مبلغ مقدم الحجز البالغ قدره 366,000.00 جم (فقط ثلاثمائة وستة وستون ألف جنيه جم) يعتبر جنية لحجز الوحدة محل هذه الاستمارة وفي حالة إلغاء الحجز من جانب الحاجز لأي سبب من الأسباب أو في حالة ارتداد شيك مقدم الحجز لأي سبب من الأسباب دون تحصيله في نفس يوم الاستحقاق الثابت على الشيك أو عدم الأيداع أو التحويل خلال يومان عمل من تاريخ التوقيع على هذه الاستمارة شريطة أن يتم إخطار الشركة المسوقة من قبل الحاجز بالأيداع أو التحويل يعتبر الحجز لاغياً ويعتبر كأن لم يكن دون الحاجة الي ائذار أو اعدار أو إستصدار حكم قضائي.
 2. في حالة امتناع الحاجز عن توقيع عقد بيع الوحدة في الموعد المحدد خلال (21 يوم) واحد وعشرون يوماً من تاريخ التوقيع على استمارة الحجز يعتبر الحجز لاغياً ويعتبر كأن لم يكن ويتم خصم نسبة 3% من إجمالي الثمن كتعويض اتفاقي متفق عليه بين الطرفين لصالح بنكي مصر والأهلي دون الحاجة الي ائذار أو اعدار أو إستصدار حكم قضائي ولا يحق للحاجز الرجوع على الشركة المسوقة أو المالك أو بنكي مصر والأهلي المصري برد هذا المبلغ أو المطالبة بأية تعويضات في الحال و الاستقبال ، ويفوض الحاجز بنكي مصر والأهلي المصري بخصم قيمة هذا المبلغ لصالح البنكين وذلك نظير تفويت الفرص البديلة لبيع الوحدة محل هذه الاستمارة جراء حجز الوحدة وحسبها لصالحه وعلى نمة الحاجز.
 3. يقر الحاجز عند توقيعه على هذه الاستمارة باطلاعه على نسخة من عقد بيع الوحدة المزمع إبرامه وموافقتة على بنوده ولا يجوز له الرجوع على الشركة المسوقة أو المالك أو بنكي مصر والأهلي المصري بعدم علمه / اطلاقه على أي بند من بنود العقد المزمع إبرامه، كما يعد التوقيع على هذه الاستمارة إقراراً وموافقة بما ورد في العقد من بنود.
 4. لا يجوز للحاجز أن يتنازل عن هذه الاستمارة إلى الغير أو أن يتصرف في الوحدة محل هذه الاستمارة بأي شكل من الأشكال.
 5. لا يعتبر التعاقد قائم قانوناً بين الحاجز والمالك إلا بعد التوقيع على عقد بيع الوحدة المحجوزة.
 6. ويجوز للبنكين وفقاً لروئيتهما مطالبة الحاجز بتقديم ضامن يحل محله في الوفاء بالالتزامات المادية الواردة في هذه الاستمارة، أو سداد كامل هذه الالتزامات نقداً.
 7. يقر الحاجز أن عنوان المراسلة هو الموطن الثابت بهذه الاستمارة والذي يصح قانوناً إخطاره عليه بكافة المراسلات ويتعهد بإخطار شركتي التسويق رسمياً في حالة تغير هذا الموطن وبشرط أن يكون الموطن الجديد داخل جمهورية مصر العربية وإلا صحت جميع المراسلات التي تتم على العنوان الثابت بموجب هذه الاستمارة.
 8. يشترط لإتمام التعاقد قيام الحاجز بسداد مبلغ وقدره 1500 جنيه (ألف وخمسمائة جنيه مصري) مصاريف إدارية مقابل تحرير عقد بيع الوحدة المحجوزة ويقر الحاجز بعلمه وموافقتة على تلك المصاريف عند توقيع هذه الاستمارة وأنه سيقوم بسدادها نقداً عند توقيع عقد بيع الوحدة بمقر المبيعات بالشركة كما يقر أنه في حالة فسخ التعاقد لأي سبب من الأسباب لا يجوز له استرداد المصاريف الإدارية ولا يحق له الرجوع على الشركة المسوقة أو المالك أو بنكي مصر والأهلي المصري بأية ادعاءات قانونية في هذا الشأن.
- يعتبر هذا الطلب غير منتج لأثاره القانونية ما لم يكن مختوماً بخاتم الشركة وموقعاً عليه من الموظف المسنول ومرفقاً به الإيصال الدال على سداد مبلغ الحجز.

التوقيع (الحاجز)

محمد البرجس (رئيس) عبد الله

الاعتمادات الداخلية (خاص بالشركة) :

يقر ممثل إدارة المبيعات ومديره المباشر أن الحاجز هو من قام بالتوقيع على هذه الاستمارة.

الاسم: مروان امير صاهم الصفة: ممثل إدارة عمليات البيع التاريخ: 05/09/2023

الاسم: محمد البرجس الصفة: مدير إدارة المبيعات التاريخ: 05/09/2023

مصدر العميل: مباشر () غير مباشر ()

اسم شركة الوسيط:

البنك:

تحريراً في 05/09/2023

Phase 4
ملحق رقم (1) جدول سداد الأقساط

Operations Payment Sheet

Client : عبدالرحمن رفاعي عبدالله جمعة

Public Not Yet

DP Date: 05/09/2023

Reserved 05/09/2023

Unit Information

Unit No.: WR/142/51

No Of Years: 8Y

Project: Wesal Zone: WR Unit Type: 160

Unit Area: 165.10 Floor: 5th Floor Apartment No: 51

Garden Or Land Area: 0.00 Building: 142

Unit Price : EGP 3,660,000 Unit Dis Or Int: EGP 0 Net (Unit Price): EGP 3,660,000

Maintenance: EGP 256,200 Maintenance Dic Or Int: EGP 0 Net (Maintenance): EGP 256,200

Total Amount: EGP 3,916,200 Total Discount: EGP 0 Net (Total Amount): EGP 3,916,200

Terms of Payment

		Unit Amount	Maintenance	Total Instalments	Date	%
	Down Payment	366,000.00	64,050.0	430,050	05/09/2023	10.00%
Year 1	Payment 1	102,937.50	64,050.0	166,988	05/12/2023	2.81%
	Payment 2	102,937.50	0.0	102,938	05/03/2024	2.81%
	Payment 3	102,937.00	64,050.0	166,987	05/06/2024	2.81%
	Payment 4	102,937.00	64,050.0	166,987	05/09/2024	2.81%
Year 2	Payment 5	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2024	2.81%
	Payment 6	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2025	2.81%
	Payment 7	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2025	2.81%
	Payment 8	102,937.00	0.0	102,937	05/09/2025	2.81%
Year 3	Payment 9	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2025	2.81%
	Payment 10	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2026	2.81%
	Payment 11	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2026	2.81%
	Payment 12	102,937.00	0.0	102,937	05/09/2026	2.81%
Year 4	Payment 13	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2026	2.81%
	Payment 14	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2027	2.81%
	Payment 15	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2027	2.81%
	Payment 16	102,937.00	0.0	102,937	05/09/2027	2.81%
Year 5	Payment 17	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2027	2.81%
	Payment 18	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2028	2.81%
	Payment 19	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2028	2.81%
	Payment 20	102,937.00	0.0	102,937	05/09/2028	2.81%
Year 6	Payment 21	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2028	2.81%
	Payment 22	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2029	2.81%
	Payment 23	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2029	2.81%
	Payment 24	102,937.00	0.0	102,937	05/09/2029	2.81%
Year 7	Payment 25	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2029	2.81%
	Payment 26	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2030	2.81%
	Payment 27	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2030	2.81%
	Payment 28	102,937.00	0.0	102,937	05/09/2030	2.81%
Year 8	Payment 29	102,937.00	0.0	102,937	05/12/2030	2.81%
	Payment 30	102,937.00	0.0	102,937	05/03/2031	2.81%
	Payment 31	102,937.00	0.0	102,937	05/06/2031	2.81%
	Payment 32	102,952.00	0.0	102,952	05/09/2031	2.81%
Year 9	Payment 33	0.00	0.0	0	05/12/2031	0.00%
	Payment 34	0.00	0.0	0	05/03/2032	0.00%
	Payment 35	0.00	0.0	0	05/06/2032	0.00%
	Payment 36	0.00	0.0	0	05/09/2032	0.00%
Year 10	Payment 37	0.00	0.0	0	05/12/2032	0.00%
	Payment 38	0.00	0.0	0	05/03/2033	0.00%
	Payment 39	0.00	0.0	0	05/06/2033	0.00%
	Payment 40	0.00	0.0	0	05/09/2033	0.00%
Total		3,660,000	256,200	3,916,200		100.00%

عبدالرحمن رفاعي عبدالله

05/09/2023	تاريخ الحافظة	COL-1513131	رقم الحافظة
جنيه مصري	عدد الرخص رفاي عبد الله جمعه	WR/142/51	اسم العميل:
1	العملة	مقدم الحجز	الوحدة
	عدد الشيكات		ملاحظات

رقم الشيك	مقابل الشيك	رقم حساب الإضافة	البنك المسحوب عليه	المبلغ	تاريخ الاستحقاق	م
67285797	شيك مقدم الحجز	1373111450117101018	Misr Bank	366,000.00	05/09/2023	1
الإجمالي				366,000.00		



مراجعة استلمت الأضلاع
عبد الرحمن رفاي عبد الله

اعداد

مطلة إستلام شيكات
مشروع وصال

05/09/2023	تاريخ الحافظة	COL-1513131	رقم الحافظة
عبد الرحمن رفاعي عبد الله جمعه			اسم العميل:
جنيه مصري	العملة	WR/142/51	الوحدة
1	عدد الشيكات	مقدم الحجز	ملاحظات

رقم الشيك	مقابل الشيك	رقم حساب الإضافة	البنك المسحوب عليه	المبلغ	تاريخ الاستحقاق	م
67285797	شيك مقدم الحجز	1373111450117101018	Misr Bank	366,000.00	05/09/2023	1
الاجمالي		366,000.00				

استلمت الاصل
عبد الرحمن رفاعي عبد الله

مراجعة

اعداد

cust 113882

وصال

FOUNDERS

إقرار صحة بيانات

يقر المشتري حاجز للوحدة رقم (.....٥١.....) عمارة رقم (.....١٤٢.....) بمشروع وصال بمنطقة (.....W.R.....) بأن العناوين الواردة بهذا الإقرار هي المعتبرة قانوناً في توجيه أية مراسلات أو إخطارات أو إعلانات عليها وتكون كافة المراسلات التي توجهها الشركة الطرف الأول صحيحة ونافذة قانوناً في مواجهة الطرف الثاني سواء كانت تلك المراسلات موجهة على أي من العناوين الواردة بهذا الإقرار أو على البريد الإلكتروني أو بتوجيه رسالة على أرقام التليفونات المذكورة ولا يعتد بأي تغيير فيها ما لم يتم الإخطار به على وجه رسمي ويكون العنوان الجديد داخل جمهورية مصر العربية.

المقر بما فيه:

الاسم بالكامل: عبد الرحمن عبد الوهاب الجنسية: مصري

الوظيفة: مدير عام الرقم القومي: ٢٩٤-٤٤٤-١٠٧١٤

رقم الموظف (خاص بموظفي البنكين):

البريد الإلكتروني: abdelrahman.Rafiq@igama.com

رقم الموبيل داخل مصر: ٠١-٢٧٤٨٤٧٤-١ خارج مصر: *

عنوان المراسلة:

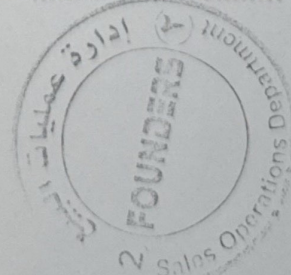
نظام السداد:% و سنوات نصف سنوي

نوع العقد:

توقيع المشتري: عبد الرحمن عبد الوهاب

توقيع مسئول المبيعات: عمرو خليل / محمد ص

التاريخ:





Serial: COL-1524187

ايصال استلام نقدية
Cash Receipt

التاريخ : 18/09/2023

Curr. Amount

جنيه مصري 1,500.00

أستلمت من : عبد الرحمن رفاعى عبد الله جمعه

و ذلك عن مصاريف ادارية عن وحدة رقم : WR/142/51

مبلغ : ألف و خمسمائة جنيها فقط لا غير

The Amount of this Receipt is Nonrefundable

توقيع المستلم

مبلغ هذا الايصال غير قابل للاسترداد

ختم الشركة

