

عقد بيع ابتدائي لشقة بالتقسيط

انه فى يوم الموافق / / ٢٠١ م تحرر هذا العقد بين كلا من :

اولا : السيد / والمقيم فى
بطاقة رقم قومى [] ، سجل مدنى (طرف اول - بائع)

ثانيا: السيد / والمقيم فى
بطاقة رقم قومى [] ، سجل مدنى (طرف ثانى - مشتري)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتى :-

"تمهيد"

الأرض المقام عليها العقار موضوع هذا العقد هى القطعة رقم () مجاورة رقم () بمدينة العاشر من رمضان ، وحدودها على النحو التالي :-

الحد البحرى : ، الحد القبلي : ،
الحد الشرقي : ، الحد الغربي : .

وقد قام الطرف الأول بشراء قطعة الأرض هذه من السيد / بموجب التوكيل ، لإنشاء عمارة سكنية ، وبناءا عليه تقدم الطرف الثانى للطرف الاول لشراء شقة بالعقار المذكور .

البند الأول " موضوع العقد "

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان على ان يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزء من هذا العقد ، وعلى ان يبيع الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك الشقة رقم () بالدور [] ، بالمجاورة رقم () ، بالحي عشر ، بمدينة العاشر من رمضان ، ومساحتها () متر مربع تقريبا .

طرف أول (بائع) صفحة (١) من (٥) طرف ثان (مشتري)

البند الثانى " الثمن "

يتم هذا البيع وقبل من طرفيه نظير مبلغ اجمالى قدره () الف جنيها
مصريا فقط لا غير) ، دفع منها الطرف الثانى عند التوقيع مبلغ وقدره () الف
جنيها مصريا فقط لا غير) ، ويعتبر توقيع الطرف الاول على هذا العقد بمثابة مخالصة تامه منه باستلام مقدم
الثمن ، والباقى وقدره () الف جنيها مصريا فقط لا غير) يسدد على ()
قسط شهري ، قيمة كل قسط () جنيه مصري فقط لا غير) ، ويستحق سداد
القسط فى الاول من كل شهر ، على ان يستحق القسط الاول فى (١ / / ٢٠١١م) ، ويعتبر الايصال الموقع و
المورخ و المحرر من الطرف الاول للطرف الثانى بقيمة القسط هو المستند الدال على سداد قيمة القسط على
ان تقع مسؤولية الحفاظ على هذه الايصالات على الطرف الثانى لتقديمها مجمعة مع هذا العقد كشرط أساسى
وملزم ليتسنى تحرير العقد النهائى للشقة موضوع هذا العقد.

البند الثالث " شرط مانع التصرف الناقل للملكية "

لا يجوز للطرف الثانى التصرف فى الشقة المبيعة للغير بأى نوع من أنواع التصرفات سواء البيع أو الايجار
وخلافه أو تحميلها بأى حق أى كان نوعه أو التنازل عنها الا بعد سداد الثمن كاملا ، وفى حالة مخالفة هذا
البند يعتبر هذا التصرف باطلا بطلان مطلق ويحق للطرف الاول استرداد ملكية الشقة و فسخ العقد المائل
تلقائيا بقوة القانون دون حاجة لأعذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائى بذلك وبدون استحقاق الشرط
الجزائى على الطرف الأول .

البند الرابع " الشرط الفاسخ الصريح "

يلتزم الطرف الثانى بتنفيذ كافة بنود هذا العقد وسداد الاقساط المتبقية فى مواعيدها وفى حالة تأخره عن سداد
قسطين متتالين حتى تاريخ استحقاق القسط التالى يعتبر عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى
اعذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائى بذلك وبدون استحقاق الشرط الجزائى على الطرف الأول .

البند الخامس " الشرط الجزائى "

يقر الطرفان بأنهما قبلا كافة بنود هذا العقد ويلتزم بتنفيذها وفقا لما يقتضيه العقد وحسن النية وفى حالة طلب
اى طرف فسخ التعاقد كتابة يدفع للطرف الاخر مبلغ وقدره ٢٠٠٠٠ (عشرون الف جنيه مصريا فقط لا غير)
كتعويض نهائى غير خاضع لرقابة القضاء .

البند السادس " استرداد المبالغ المدفوعة فى حالة فسخ العقد "

يقر الطرف الاول على ان يرد للطرف الثانى فى حالة فسخ العقد لاي سبب المبالغ المدفوعة من قبل الطرف الثانى حتى تاريخ فسخ العقد مخصوم منها قيمة الشرط الجزائى الوارد بالبند الخامس إن إستحق قيمته على الطرف الثانى ، بالاضافة الى خصم مبلغ وقدره (٣٠٠٠) (ثلاثة الاف جنيه مصرى فقط لا غير) كمصاريف ادارية غير خاضعة لرقابة القضاء دون إذن او إخطار او الحصول على حكم قضائى ، وذلك فى فترة اقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ فسخ هذا العقد.

البند السابع " التسجيل "

١- يلتزم الطرف الاول بعد قيام الطرف الثانى بسداد جميع الاقساط المستحقة عن المبيع فى مواعيدها بنقل ملكية الشقة المباعة الى الطرف الثانى على أن يكون إعداد العقد النهائى بمعرفته وعلى نفقة الطرف الثانى بالكامل وكل ما يستحق عليه من رسوم .

٢- ويلتزم الطرف الاول بتسليم الطرف الثانى كافة الاوراق والمستندات اللازمة لإتمام التسجيل متى طلب الطرف الثانى رسميا منه بخطاب مسجل بعلم الوصول ، كما يلتزم الطرف الاول بالحضور الى مكتب الشهر العقارى للتوقيع على عقد البيع النهائى فور دعوته لذلك رسميا بخطاب مسجل بعلم الوصول من الطرف الثانى.

٣- وفى حالة وفاء الطرف الثانى بكافة الاقساط فى مواعيدها وامتناع الطرف الاول عن نقل الملكية - وثبوت هذا الامتناع بالطريق الرسمى - يحق للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاد عقد .

البند الثامن " ملكية الاجزاء المشتركة "

من المعلوم للطرفين أن هذا البيع يشمل فضلا عن الشقة المباعة كل ما يلحقها أو يتبعها من حقوق ومرفقات سواء كانت ظاهرة أو خفية كما يشمل أيضا حصة شائعة فى الارض المقام عليها العقار بنسبة حصة الشقة الى مجموع مساحة مبنى العقار وكذلك ما يخص الشقة من ملكية الاجزاء المشتركة كالمدخل والمصعد والسلم وخلافه ، و يتعهد الطرف الثانى باحترام كافة القواعد التي حددها القانون بملكية الشقق وبالأخص ما ياتي :

١- عدم احداث اي تعديل فى الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المشترين كتابة .

٢- عدم اجراء اية تعديلات جوهرية بالشقة موضوع هذا العقد تهدد سلامة المبنى .

٣- يتحمل الطرف الثانى (المشتري) نصيبه فى حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها بالاتفاق والتنسيق مع باقى الملاك الاخرين .

٤- يتحمل الطرف الثاني نصيبه من المبالغ المستحقة لإنارة السلم ومصروفات الصيانة للمصعد واجهزة الحراسة واية مصروفات اخري ضرورية لازمة للصيانة .

٥ - الحديقة التابعة للعقار والبدروم والسطح لا يعتبروا من الاجزاء المشتركة اذ انها خاصة باستعمال واستغلال الطرف الاول ويجوز له التصرف فيهم بكافة اوجه التصرف .

٦- يقر المشتري عن تنازله عن حقه في الشفعة في حالة بيع اي شقة من شقق العقار موضوع هذا العقد .

البند التاسع " الحقوق العينية "

يقر الطرف الأول أن العقار بما فيه الشقة موضوع هذا العقد خاليه من كافة الحقوق العينية العقارية ، كما يقر أنه لم يسبق له التصرف في الشقة المباعة بأى شكل من أشكال التصرف .

البند العاشر " ضمان التعرض "

يضمن الطرف الاول عدم تعرض الغير للطرف الثانى أو منازعته فى ملكية الشقة المباعة أو فى حقوقه المترتبة على هذا العقد واذا حدث شئ من ذلك يلتزم بدفع هذا التعرض والتصدى له بجدية وبما لديه من اوراق ومستندات تثبت ملكيته للشقة وصحة انتقالها الى الطرف الثانى .

البند الحادى عشر " الرسوم والضرائب "

اعتبارا من تاريخ الاستلام يلتزم الطرف الثانى بأداء الضرائب العقارية وكافة الرسوم والتكاليف الخاصة بالوحده المباعة كرسوم النظافة وقيمة استهلاك المياه والكهرباء والبواب والمصعد واتحاد الملاك أن وجد .

البند الثانى عشر " التشطيب "

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الاول بتسليم الطرف الثانى الشقة موضوع هذا العقد بدون تشطيب وعلى الطوب ، على ان يستكمل الطرف الثانى تشطيب الشقة على نفقته الخاصة وبما لا يخالف القواعد المعمول بها من قبل جهاز مدينة العاشر من رمضان وبما لا يخالف الرسومات والتخطيط والمواعيد الموافق عليها من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان وفى حالة مخالفة ذلك يتم ازالة المخالفات على نفقة الطرف الثانى دون ادنى مسؤولية مالية او قانونية على الطرف الاول .

البند الثالث عشر " المعاينة "

يقر الطرف الثاني بانه قد عاين الشقة محل هذا التعاقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وقانونا وقد قبل شرائها بالحالة التي تم الاتفاق عليها بالشروط الواردة في هذا العقد .

البند الرابع عشر " التسليم "

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الاول بتسليم الطرف الثاني الوحدة المباعة بعد قيامه بسداد باقى الثمن المتفق عليه فى المواعيد المتفق عليها والمحددة فى هذا العقد و بالحالة التي تم الاتفاق عليها بالشروط الواردة فى هذا العقد ، و بمحضر استلام موقع من الطرفين .

البند الخامس عشر " العنوان "

يعتبر العنوان المذكور قرين كل طرف هو العنوان الذى تصح عليه جميع المخاطبات القانونيه وفى حالة تغييره يجب أن يتم اخطار كل طرف كتابية .

البند السادس عشر " عدد النسخ "

حرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وقت اللزوم ، والله خير الشاهدين .

الطرف الثانى

الطرف الاول

..... / الاسم

..... / الاسم

..... / التوقيع

..... / التوقيع

رقم قومى /

رقم قومى /

طرف ثان (مشتري)

صفحة (٥) من (٥)

طرف أول (بائع)