[عقد بيع شقة تمليك ابتدائي](https://nmuzj.com/primary-apartment-sale-contract) بالتقسيط

إنه في يوم ــــــــــــ الموافق ــــــــــــ تحرر بين كل من:
الطرف الأول البائع/ ــــــــــــ المقيم/ ــــــــــــ ويحمل رقم قومي/ ــــــــــــ
الطرف الثاني المشترى/ ــــــــــــ المقيم/ ــــــــــــ ويحمل رقم قومي/ ــــــــــــ
وبعد أن أقر الطرفين بأهليتهم القانونية لإبرام التصرفات القانونية والتعاقد اتفقا على ما يلى:-

**⇚البند الأول: وصف الشقة المباعة ومعالمها وحدودها.**

↩باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول (البائع) للطرف الثاني (المشترى) الذى قبل شراء ما هو الشقة رقم (ــــــــــــ) – بالدور ــــــــــــ بالعقار الكائن بـ ــــــــــــ – قسم ــــــــــــ – محافظة ــــــــــــ.
↩والبالغ مساحتها حوالى ــــــــــــ متر2, والمكونة من ــــــــــــ غرف و ــــــــــــ , (ويذكر كاملة التشطيب أم لا) , (كما يتم ذكر المرافق وسندها من كهرباء ومياه وغاز طبيعي).
↩والعقار الكائن به الشقة المباعة تبلغ مساحته ــــــــــــ م2 صادر له قرار ترخيص بناء رقم (ــــــــــــ لسنة ــــــــــــ ) حي ــــــــــــ , ويحد العقار الكائن به الشقة المباعة الحدود الآتية:-

1. ↲الحد البحري: ــــــــــــ
2. ↲الحد القبلي: ــــــــــــ
3. ↲الحد الغربي: ــــــــــــ
4. ↲الحد الشرقي: ــــــــــــ

↩كما يشمل هذا البيع والإسقاط والتنازل حصة في الأرض المقام عليها العقار بنسبة تعادل نسبة الشقة إلى باقي وحدات العقار.

**⇚البند الثاني: أيلولة الملكية.**

– يقر الطرف الأول بأن ملكية الشقة المباعة قد آلت إليه عن طريق ـــــــــــــــــــــــــــ

**⇚البند الثالث: الثمن وطريقة السداد.**

↩تم هذا البيع والإسقاط والتنازل بين طرفي هذا العقد مقابل ثمن إجمالي ومقداره ــــــــــــ جنيه.. فقط ــــــــــــ جنيه مصري لا غير , دُفع منه مبلغ ومقداره ــــــــــــ جنيه. فقط ــــــــــــ جنيه مصري لا غير في مجلس تحرير هذا العقد , ليصبح المتبقي في ذمة الطرف الثاني (المشترى) مبلغ ومقداره ــــــــــــ جنيه. فقط ــــــــــــ جنيه مصري لا غير.. يتم سدادهم على النحو التالي:-
ــــــــــــ جنيه يلتزم الطرف الثاني (المشترى) بسدادها في ميعاد أقصاه ــــــ/ــــــــ/ــــــــ
ــــــــــــ جنيه يلتزم الطرف الثاني (المشترى) بسدادها في ميعاد أقصاه ــــــ/ــــــــ/ــــــــ
ــــــــــــ جنيه يلتزم الطرف الثاني (المشترى) بسدادها في ميعاد أقصاه ــــــ/ــــــــ/ــــــــ

**⇚البند الرابع: الإقرار بالمعاينة وتاريخ التسليم.**

**↩**يُقر الطرف الثاني (المشترى) بأنه قد عاين الشقة المباعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً.. وبأنه قد اطلع على الرسومات الهندسية والتصميمات المعمارية للمبنى بالكامل, وأن تاريخ استلام الشقة المباعة هو ــــــــــــ

**⇚البند الخامس: حق المشترى في حبس باقي الثمن, وحق البائع في فسخ العقد مع التعويض.**

1. ↩إذا تقاعس الطرف الأول (البائع) عن تسليم الشقة المباعة في موعد أقصاه ــــــــــــ يحق للطرف الثاني (المشترى) حبس باقي الثمن لحين قيام الطرف الأول بتسليم الشقة المباعة.
2. ↩وفى حالة عدم التزام الطرف الثاني (المشترى) بسداد أي قسط من الأقساط المستحقة.. والمذكورة بالبند الثالث في موعد غايته ــــــــــــ من موعد استحقاقه يُعاد الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد. ويعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون إنذار أو إعذار أو تنبيه أو حكم قضائي , وكل ما يستحقه الطرف الثاني (المشترى) في هذه الحالة المبلغ الذى قام بسداده منقوصاً منه 20% كشرط جزائي تعويضاً للطرف الأول (البائع).
3. ↩ولا يحق للطرف الثاني (المشترى) التصرف بالبيع أو غير ذلك من التصرفات القانونية في الشقة المباعة محل هذا العقد إلا بعد سداد الثمن كاملاً. وتصبح أي تصرفات قبل سداد الثمن كاملاً من قِبل الطرف الثاني (المشترى) باطلة وغير نافذة في مواجهة الطرف الأول (البائع).

**⇚البند السادس: التزامات المشترى للمحافظة على العقار الكائن به الشقة المباعة والمحافظة على سلامة مرافقه.**

**↩يُقر الطرف الثاني (المشترى) بالتزامه بإتباع كافة القواعد القانونية الخاصة بملكية الطبقات وأهمها:**

1. ↲عدم إحداث أي تعديلات في الشقة المباعة أو أي تعديلات في الأجزاء المشتركة. إلا بعد موافقة كتابية من الطرف الأول (البائع) ويتم اعتماده من مهندس استشاري مقيد بنقابة المهندسين.
2. ↲الالتزام بمتابعة نظافة مدخل العقار والسلالم وصيانة المصاعد الكهربائية ومواتير مياه الشرب. والالتزام بالحفاظ على المظهر الخارجي للعقار , وسلامة المرافق وإدارتها وتجديدها.
3. ↲لا يحق للطرف الثاني (المشترى) أن تتخلى أو تتنازل عن نصيبها في الأجزاء المشتركة. والخاصة بالمنفعة العامة لسكان العقار للغير.
4. ↲يحق لكل مالك وحدة في العقار اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد الطرف الذى يخل بشرط من الشروط السابق ذكرها , كما يسرى هذا البند في مواجهة أي مالك يأتي بعد الطرف الثاني في الملكية.
5. ↲الالتزام والتعاون مع باقي ملاك وحدات العقار بتأسيس اتحاد ملاك للعقار متى طُلب منه ذلك.

**⇚البند السابع: التزام البائع بعد التعرض.**

↩يُقر الطرف الأول (البائع) بالتزامه بعدم التعرض منه أو من الغير تِجاه الطرف الثاني (المشترى) في ملكيته وحيازته للشقة المباعة محل هذا العقد وذلك من تاريخ الاستلام الموضح بالبند الرابع من هذا العقد.

**⇚البند الثامن: استلام المشترى مستندات الملكية.**

↩يقر الطرف الثاني (المشترى) بأنه قد اطلع على كافة مستندات الملكية وقام بالتأكد من صحتها بمعرفته, وبأنه قد استلم صور ضوئية منها حال تحرير هذا العقد, ويتعهد الطرف الأول (البائع) بتسليم أصول هذه المستندات للطرف الثاني (المشترى) بعد سداده لكامل الثمن والأقساط المتفق عليها بصدر هذا العقد.

**⇚البند التاسع: خلو الشقة من الحقوق والديون والرهون.**

**↩**يُقر الطرف الأول (البائع) بخلو الشقة المباعة محل هذا العقد من كافة الحقوق العينية والأصلية والتبعية وبالأخص الديون والرهون سواء كانت لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وعدم وجود ثمة التزامات أو قروض تتعلق بالشقة المباعة.

**⇚البند العاشر: الاختصاص القضائي في حالة نشوب نزاع لا قدر الله.**

↩تختص محاكم ـــــــــــــــــ بنظر أي نزاع ينشأ حول تفسير أو تطبيق بنود هذا العقد.

**⇚البند الحادي عشر: عدد نسخ العقد.**

تحرر هذا العقد من أربعة نسخ بيد كل طرف نسختين للعمل بموجبها عند اللزوم والاقتضاء.

 [عقد بيع شقة تمليك ابتدائي](https://nmuzj.com/primary-apartment-sale-contract) بالتقسيط

إنه في يوم الموافق……. /…….. /2023
تم تحرير هذا العقد بين كل من:

أولاً: السيد / ……………. والمقيم ……………. ويحمل بطاقة شخصية رقم ……………..…. سجل مدني ……………..…. ( طرف أول – بائع )

ثانياً: السيد / ……………… والمقيم ……………. ويحمل بطاقة شخصية رقم ………….… سجل مدني ……………………. ( طرف ثاني \_ مشتري )

وقد اتفق كلا الطرفين بأهليتهما للتصرف والتعاقد على ما يلي:

البند الأول: ” موضوع العقد “
من خلال هذا العقد أسقط وباع وتنازل الطرف الأول وبجميع الضمانات القانونية والفعلية إلي الطرف الثاني القابل لذلك الشقة رقم ( ) بالدور ……….….. بالأرضي أو فوق الأرضي بالعقار الكائن بشارع ……..…. رقم ( ) بحي …………. محافظة ………ومساحتها ( ….) متر مربع تحت الزيادة والعجز وحدودها على النحو التالي :
الحد البحري : ………… … الحد الشرقي :…….……
الحد القبلي : …………… الحد الغربي : ………..….

البند الثاني:” الثمن “
تم البيع وقبل من طرفيه نظير مبلغ أجمالي قدره………. جنيه فقط لا غير دفع منها الطرف الثاني عند التوقيع مبلغ وقدره ……..….. جنيه ويعتبر توقيع الطرف الأول بمثابة مخالصة منه باستلام مقدم الثمن والباقي وقدره ………. يسدد على أقساط وتكون قيمة كل قسط وميعاد سداده كالتالي:

القسط الأول : قيمته……………. جنيه ويستحقه في/. /
القسط الثاني: قيمته ……..… جنيه ويستحق في /
القسط الثالث:- قيمته ……… جنيه ويستحق في / /

قد قام الطرف الثاني بتحرير ثلاث شيكات بقيمة كل قسط بنفس تواريخ الاستحقاق ويعتبر الشيك مقام ايصال استلام القسط وضرورة أن يكون موقعا عليه بما يفيد الاستلام من الطرف الاول .

البند الثالث:” شرط مانع من السفر “
لا يحق للطرف الثاني التصرف في الشقة المبيعة للغير بأي شكل من أشكال التصرفات سواء للإيجار أو البيع وخلافه أو تحميلها بأي حق أي كان نوعه أو التنازل عنها الا بعد أن يتم سداد الثمن كاملا.
البند الرابع:” الشرط الفاسخ الصريح “
يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ جميع بنود هذا العقد كما جاءت به وسداد الأقساط في مواعيدها وفي حالة تأخره في سداد أي قسط من الأقساط يعتبر عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه.

البند الخامس: ” الشرط الجزائي “
يقر الطرفان أنهما قبلا جميع بنود هذا العقد ويلتزم بتنفيذها وفقا لما ينص عليه العقد وفى حالة إخلال أي منهما يدفع للطرف الثاني مبلغ وقدره….….. جنيه كتعويض نهائي غير خاضع لرقابة القضاء .

البند السادس: ” الملكية “
يقر الطرف الأول أن ملكية الشقة المبيعة قد حصل عليها بطريق الشراء بموجب عقد البيع المؤرخ…. /….. / 2003 أو موجب البناء والتشييد إما الأرض المقام عليها العمارة بموجب الشراء بعقد البيع المؤرخ….. /….. /…

البند السابع: ” التسجيل “
1- يلتزم الطرف الأول بعد قيام الطرف الثاني بسداد كافة الأقساط المستحقة عن المبيع في مواعيدها المحددة ينقل ملكية الشقة المبيعة إلى الطرف الثاني.
2- ويلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني جميع المستندات والأوراق اللازمة لإتمام التسجيل.
3- وفي حالة تسديد الطرف الثاني كافة الأقساط في مواعيدها وامتناع الطرف الأول عن نقل الملكية ـ وإثبات هذا الامتناع بالطريق الرسمي ـ يحق للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع.

البند الثامن: ” المعاينة “
يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة المبيعة المعاينة النافية للجهالة والتامة وقبلها بالحالة التي هي عليها.

البند التاسع: ” الحقوق العينية “
يقر الطرف الأول أن الشقة موضوع العقد خالية تماماً من كافة الحقوق العينية العقارية أي كان نوعها كما أنه يقر بأن لم يسبق له التصرف في الشقة التي تم بيعها.

البند العاشر: ” ضمان التعرض “
يجب أن يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثاني أو منازعته في حقوقه المترتبة أو ملكية الشقة المبيعة أ على هذا العقد وإذا حدث شيء يلتزم بدفع هذا التعرض.

البند الحادي عشر: ” ملكية الأجزاء المشتركة “
يعلم الطرفين أن هذا البيع يشمل فضلا عن الشقة المبيعة كل ما يتبعها أو يلحقها من مرفقات وحقوق سواء كانت خفية أو ظاهرة.

البند الثاني عشر: ” الرسوم والضرائب “
اعتبارا من تاريخ الاستلام يجب أن يلتزم الطرف الثاني بأداء كافة الرسوم والتكاليف والضرائب العقارية الخاصة بالوحدة المبيعة.

البند الثالث عشر: ” التسليم “
تم الاتفاق بين الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الشقة المبيعة بعد قيامه بسداد كامل الثمن

البند الرابع عشر: ” العنوان “
أن العنوان المذكور بين كل طرف هو العنوان الذي يتم من خلاله جميع الخطابات القانونية كتابة.

البند الخامس عشر: ” عدد النسخ “
تم تحرير هذا العقد من نسختين لكل طرف نسخة للعمل بموجبها وقت اللزوم.

(الطرف الأول)
الاسم:……………….
التوقيع:……………….

(الطرف الثاني)
الاسم :……………….
التوقيع:………………