



HYDE PARK
NEW CAIRO

عقد بيع ابتدائي لوحدة سكنية

بمشروع هايد بارك سنترال - Hyde Park Central

رقم الوحدة: HPC/CR-6/306

مع الاحتفاظ بحق الملكية لحين سداد كامل الثمن

إنه في يوم الأربعاء الموافق 2025/10/08، أبرم هذا العقد (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") فيما بين كل من:-

أولاً: شركة هايد بارك العقارية للتطوير ش.م.م، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز الإستثمار رقم 8 لسنة 1997، ومقيدة بالسجل التجاري برقم 25612 لسنة 2007 مكتب استثمار القاهرة والكاين مركزها الرئيسي في القطعة 67 شارع التسعين الجنوبي قطاع 1 القاهرة الجديدة الدور الخامس مبنى بنك HSBC القاهرة ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد المهندس / أمين سامي أمين سراج بصفته العضو المنتدب.

(ويشار إليها فيما بعد بـ "المطور" / "البائع" / "طرف اول")

و

الرقم القومي/ جواز سفر: 28903092103035

ثانياً: الإسم: أحمد ممدوح مفيد سيد علي

محل الإقامة: 10 ش عبدالمنعم الحسيني، مدينة نصرأول، القاهرة

الجنسية: مصري

رقم المحمول: 01221300257

رقم التليفون: 01221300257

البريد الإلكتروني:

(ويشار إليه فيما بعد "المشتري" / "طرف ثاني")

التمهيد

بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة رقم 999 لسنة 2007 تأسست شركة هايد بارك العقارية للتطوير ش.م.م (داماك العقارية للتطوير ش.م.م سابقاً) وفقاً لأحكام القانون رقم 8 لسنة 1997 قانون ضمانات وحوافز الإستثمار ولائحته التنفيذية، ليكون أحد أنشطتها الرئيسية الإستثمار والتنمية العقارية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة. وفي إطار سعى المطور في تحقيق المزيد من النجاحات بتطوير مشروعات عمرانية متكاملة فقد صدرت بتاريخ 2024/12/12 موافقة مجلس ادارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم 199 على تخصيص قطعة أرض رقم (A-25) الكائنة بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة والبالغ إجمالي مساحتها 220 فدان (مائتان وعشرون فدان) تقريباً والمحدودة بحدود أربع هي كالتالي:-

الحد الشرقي: طريق رئيسي ومنطقة تطوير مستقبلي.

الحد الشمالي: طريق رئيسي ثم جار بطول 1.5 كم.

الحد الجنوبي: طريق رئيسي ومشروعات استثمارية مستقبلية.

أ. م. م. م. م.

Page 1 of 20

تليفون: ٢٠٢ ٢٩٢٩ ٨٠٢١ - مصر - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2829 25612

hydeparkdevelopments.com



الحد الغربي: الطريق الأوسطي ومشروع هايد بارك.

وذلك بغرض إقامة مشروع عمراني استثماري كامل المرافق والخدمات يحمل اسم (هايد بارك سنترال).
وحيث انه لما كان المطور قد أعلن عن البدء في بيع وحدات المشروع وقد تقدم لها الطرف الثاني - بعد أن إطلع على كافة الخرائط الخاصة بالمشروع والرسومات التفصيلية والتنفيذية وكذلك الإحاطة بكافة مواصفات الوحدة التي يرغب في تملكها والتي وافق عليها موافقة باتة ونهائية - قام بحجز الوحدة الأتني بيانها بالمادة الثالثة من هذا العقد بموجب إستمارة الحجز المؤرخة في 2025/09/22.

وحيث أن المشتري يرغب في إستكمال إجراءات التعاقد وتحرير عقد بيع إبتدائي للوحدة المحجوزة، ومن ثم فقد توافقت إرادة طرفي هذا العقد على تجسيد ذلك وفقاً للمواد والأحكام الواردة بصدر هذا العقد و بعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهم القانونية وصحة صفة كل منهما للتعاقد والتصرف والتوقيع على هذا العقد وفقاً للتمهيد والبنود التالية إتفا على ما يلي:-

المادة الأولى

(تمام التمهيد)

يعتبر التمهيد السابق لهذا العقد، والملاحق المرفقة بهذا العقد الخاصة بمواصفات التشطيب وخريطة موقع الأرض التي سيقام عليها العقار الكائن به الوحدة محل هذا التعاقد وكذا كافة التصميمات والرسومات التفصيلية والتنفيذية الخاصة بالمشروع والتي اطلع عليها ووافق عليها الطرف الثاني وما قد يطرأ عليها من تعديلات معتمدة من الجهات المختصة واللائحة الداخلية لاسلوب ادارة المشروع جزء لا يتجزأ من هذا العقد مكملاً ومفسراً ومتمماً له.

والملاحق المرفقة بهذا العقد بيانها كالتالي:-

الملحق رقم 1: جدول السداد.

الملحق رقم 2: مخطط المشروع.

الملحق رقم 3: مخطط المنطقة.

الملحق رقم 4: مخطط الوحدة.

الملحق رقم 5: مواصفات التشطيب.

الملحق رقم 6: تصريح عمل لوحدة بدون تشطيب.

الملحق رقم 7: إشتراطات العمل داخل وحدة بدون تشطيب.

المادة الثانية

(التعريفات)

2.1 ما لم ينص صراحة على معنى آخر، تحمل المصطلحات الواردة بهذا العقد المعنى المذكور قرين كل منها كما يلي:

يوم عمل: يقصد به أحد أيام الأسبوع وتبدأ يوم الأحد وتنتهي يوم الخميس من التاسعة ص إلى الخامسة م من كل أسبوع بخلاف أيام العطلات الرسمية في جمهورية مصر العربية.

مشروع هايد بارك سنترال: يقصد به المشروع العمراني الاستثماري المتكامل المقام علي قطعة الارض الفضاء رقم (A-25) الكائنة بالتجمع السادس الكائنة بمدينة القاهرة الجديدة و البالغ إجمالي مساحتها (220 فدان) تقريباً.

المخطط العام للمشروع: يقصد به التصميمات والرسومات الهندسية لمشروع هايد بارك سنترال وما قد يطرأ عليها من تعديلات معتمدة من الجهة الادارية المختصة.

الجهة الادارية المختصة: يقصد بها الدولة وسائر الوزارات والاجهزة التابعة لها والمصالح الحكومية والسيادية الخاضعة لسلطانها والمختصة بتنفيذ جزءه أو بعض بلود هذا العقد.

أحمد حسن



إجراءات نقل الملكية: يقصد بها كافة الإجراءات الواجب اتخاذها لدى أجهزة الدولة المختلفة لانتماء نقل ملكية الوحدة المباعة من الطرف الأول الي الطرف الثاني.

الوحدة المباعة: يقصد بها الوحدة الكائنة بأحد العفارات داخل مشروع هايد بارك سنترال وفقاً للمخطط العام المعتمد من وزارة الإسكان.

غرامة التأخير: يقصد بها المبلغ الذي يلتزم المشتري بسداده للبايع في حالة تأخره عن سداد أي دفعة مالية أو تسط عن ميعاد استحقاقه طبقاً لأحكام هذا العقد.

تاريخ التسليم: يقصد به الموعد المحدد لاستلام المشتري للوحدة المباعة طبقاً لأحكام هذا العقد.

تاريخ التسليم المعدد: يقصد بها الفترة الزمنية التي يحق للطرف الأول اضافتها الي ميعاد التسليم وقدرها اثني عشر شهراً يتم احتسابها من تاريخ التسليم الأصلي.

أعمال الصيانة: يقصد بها كافة الأعمال الدورية اللازمة لصيانة وحراسة ونظافة المرافق المشتركة والمناطق الشائعة بمشروع هايد بارك سنترال.

شركة الإدارة: يقصد بها الشركة المتخصصة التي يعهد إليها الطرف الأول على سبيل المثال لا الحصر بإدارة وصيانة ونظافة وحراسة "مشروع هايد بارك سنترال".

شهادة المخالصة: يقصد بها الشهادة الصادرة من الطرف الأول لصالح الطرف الثاني والتي تفيد قيام الطرف الثاني بسداد كامل ثمن الوحدة وملحقاتها.

تابعي المشتري: يقصد بهم الأشخاص الذين يعملون لدي الطرف الثاني ويخضعون لرقابته وإشرافه وبناء علي توجيهاته سواء اكان هذا العمل دائم أو مؤقت.

مواعيد العمل بالمشروع: يقصد به أوقات العمل المصرح خلالها لشاغلي وحدات المشروع 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 يوم الجمعة والسبت والاجازات الرسمية بجمهورية مصر العربية.

وديعة الصيانة: يقصد به ذلك المبلغ الذي تستغل عوائده للإنفاق على صيانة وحراسة ونظافة المرافق المشتركة والمناطق الشائعة بمشروع هايد بارك سنترال.

السطح: عبارة عن المساحة الكلية للعقار المتواجدة بأخر دور أعلى العقار.

الروف: عبارة عن المساحة المباعة بدون مباني بالدور الأخير.

المشتري: تعني المشتري أو (المشتريين) ويشمل ذلك المتنازل له/لهم.

الإستشاري: هو الإستشاري المسئول عن تصميم وإدارة تشييد المشروع والذي يتم تعيينه من قبل المطور من وقت إلى آخر.

الإتحاد: إتحاد شاغلي هايد بارك سنترال وهو إتحاد لجميع الشاغليين في المشروع يتم تأسيسه وإشهاره وفقاً للأحكام الواردة بهذا العقد وملاحقه وبعد تمام تنفيذ كامل عناصر المشروع السكنى والتجارى والترفيهي وتسجيل العقد والوحدات.

رئيس إتحاد الشاغليين: هو رئيس الإتحاد الذي يقوم الشاغليين بتعيينه طبقاً لقانون البناء الموحد وبموجب قرار من الجمعية العمومية.

المرافق: يقصد بها للصرف الصحي والمياه والكهرباء والغاز.

إستخدام صيغة المفرد في الكلمات يشمل الكلمة بالجمع أيضاً والعكس صحيح، كما يشمل إستخدام صيغة المذكور معناها إشارة للأشخاص ستمثل الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية والشركات والمؤسسات أيأ كان.

٢٥



المادة الثالثة

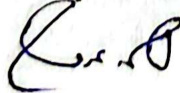
(المبيع)

- 3.1 باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية المطور إلى المشتري القابل لذلك مع الاحتفاظ بحق الملكية للمطور
لحين سداد كامل الثمن ما هو:
- 3.2 الوحدة رقم HPC/CR-6/306 مساحة الوحدة 70 م² (تحت العجز والزيادة) ملحق رقم (4).
- 3.3 مواصفات التشطيب وفقاً للملحق رقم (5).
- 3.4 من المتفق عليه بين الطرفين أن مساحة الوحدة محملة بمنافع وخدمات من المساحة الاجمالية للوحدة - وان المساحة
المبينة لمباني الوحدة المباعة محتسبه من الحدود الخارجية شامله البلكونات والحوائط والبروزات والتراسات والمساحات
المغطاة، ولا عبء ولا تأثير لذلك علي سعر الوحدة المحدد سلفاً.
- 3.5 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 الطرف الأول (الشركة) الكتابية واستيفاء
الطرف الثاني لكافة موافقات الجهات الإدارية المختصة، وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه
أو إنذار أو إنداز أو صدور حكم قضائي بالفسخ أو أي إجراء قضائي آخر، حيث أنه روعي عند تقدير الثمن طبيعة
الغرض المخصص له الوحدة المباعة.
- 3.6 من المتفق عليه صراحة بين طرفي هذا العقد أن ملكية الطرف الثاني للوحدة المباعة تكسبه ملكية في الاجزاء المشتركة
المنصوص عليها بالمادة السادسة من هذا العقد وما يتبعها من حصة شائعة في الارض المقام عليها العقار الكائن به
تلك الوحدة فقط لاغير تعادل نسبة المساحة المباعة الى باقي مساحة وحدات العقار الحالية والمستقبلية.
- 3.7 من المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الأول (البائع) يمتلك بمفرده جميع اراضي ومباني المشروع الموضحة بالمخطط
العام للمشروع، ولا يشمل هذا البيع حق عيني من أي نوع كان فيما يخص المرافق العامة والطرق والأرصعة والشوارع
الداخلية والمساحات والمباني المخصصة والمنفعة العامة والمناطق الخدمية للمشروع، ويحق للمشتري إستعمال هذه
المناطق العامة حسب النظام وبالشروط والاحكام التي تحددها شركة الادارة او الطرف الأول (البائع)
- 3.8 تعتبر الاراضي المخصصة للاستغلال التجاري بجميع استخداماته ملكا خالصا للطرف الاول (البائع) وحده منفرداً.
- 3.9 من المتفق عليه بين الطرفين أن حق انتفاع حديقة العقار قاصر على مالك الدور الارضي فقط بصفته المنتفع الوحيد
بها دون باقي ملاك الوحدات السكنية بالعقار حيث انها لا تعد من قبيل الاجزاء المشتركة بالعقار وتنتقل بالتبعية للخلف
العام أو الخاص للمشتري.

المادة الرابعة

(الثمن وأسلوب السداد)

- 4.1 تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره 6,530,000 جم (فقط ستة ملايين وخمسمائة وثلاثون ألف جنيهاً مصرياً لاغير).
- 4.2 ويلتزم الطرف الثاني المشتري بسداد السعر الاجمالي (الثمن) وفقاً للجدول المرفق بهذا العقد رقم (1)
- 4.3 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 كامانه في أي خزانة أو أن يقطع جزء منها نظير أي حقوق يدعيها وإلا
يعتبر متأخراً في السداد وتسري في شأنه الأحكام الخاصة بالتأخير في سداد الأقساط المنصوص عليها في هذا العقد.



Page 4 of 20



ت.س.ت 25612 شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - تليفون: +٢٠٢ ٢٩٢٩٨٠٢١

Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 25612

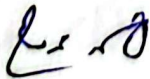
hydeparkdevelopments.com

- 4.4 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أن نقل ملكية الوحدة للطرف الثاني معلق على شروط وافق هو سداد كامل لثمن المبيع في المواعيد المقررة بالملحق رقم (1) وكذا وديعة الصيانة وموافقة الجهات الحكومية على التسجيل.
- 4.5 ومن المتفق عليه بين الطرفين أن السداد يكون بموجب اشعارات بنكية بحسابات الشركة الطرف الأول المختلفة بالبنوك أو في خزينة الشركة (الطرف الأول) بالعنوان الوارد بصدر هذا العقد أو في أحد فروع الشركة وبموجب الايصال الموقع عليه والميصوم عليه بخاتم الشركة.
- 4.6 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد ان الطرف الثاني يلتزم وقبل الاستلام النهائي لوحده محل هذا العقد بسداد وديعة الصيانة المنصوص عليها في المادة الثانية والعشرون من هذا العقد ويكون ذلك مقابل السماح بتوصيل مصادر كافة الخدمات لوحده.
- 4.7 يلتزم الطرف الأول (البائع) بتسليم المشتري شهادة مخالصة عند سداد قيمة الوحدة المباعة في حالة سداد المشتري كامل الثمن وملحقاته فقط.
- 4.8 من المتفق عليه صراحة بين الطرفين انه يحق للطرف الاول حوالة هذا العقد أو أي حق ناشئ عنه اي كان نوعه للغير بدون حاجة إلي الحصول على موافقة من الطرف الثاني علي ذلك و تصبح نافذة في مواجهة المشتري بمجرد اخطاره به بأي وسيلة كانت.

المادة الخامسة

(التأخير في سداد الثمن)

- 5.1 من المتفق عليه بين الطرفين انه في حالة تأخر الطرف الثاني أو امتناعه عن الوفاء بأي قسط من الأقساط المستحقة عليه والمبينة بملحق السداد رقم (1) أو الوديعة المنصوص عليها بالمادة الثانية والعشرون من هذا العقد فإنه يكون للطرف الأول إحتساب غرامة تأخير عن القسط الذي لم يتم سداه بنسبة 2% (اثنان في المائة) شهرياً من قيمة اي مبلغ مستحق الاداء.
- 5.2 في حالة انقضاء شهر من التاريخ الواجب فيه سداد قيمة القسط المستحق او اي مبلغ اخر علي الطرف الثاني دون سداه أو تكرار التأخير في سداد قيمة أي قسط من الأقساط المستحقة عليه فإنه يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلي تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول التصرف في الوحدة المباعة بجميع أوجه التصرفات وذلك مع رد جميع المبالغ المسددة إليها من الطرف الثاني مخصوماً منها ما يعادل نسبة 10 % من إجمالي الثمن كتعويض اتقائي غير خاضع لرقابة القضاء علي أن يرد باقي المبلغ إلي الطرف الثاني بذات الطريقة التي قام بسدادها إلي الطرف الأول و في ذات الفترة الزمنية وبعد إعادة بيع الوحدة مرة أخرى من قبل الشركة الطرف الأول.
- 5.3 تخصص كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري لسداد اي غرامة مستحقة على التأخير ثم لسداد المبالغ الاخرى المستحقة وفقاً لاحكام هذا العقد وبعد ذلك يخصم ما تبقى منها من ثمن الشراء الاساسي.
- 5.4 يعتبر توقيع الطرف الثاني علي هذا العقد بمثابة علم يقيني بميعاد استحقاق القسط وقيمه واعذار له في حالة عدم السداد في ذلك التاريخ وتعويض للطرف الأول يخصم قيمة التعويض الاتقائي المنصوص عليه بهذه المادة تلقائياً ودون الرجوع الي الطرف الثاني والقرار منه بالموافقة علي تنفيذ مضمون هذه المادة في حالة تحقق موجبات تطبيقها.





المادة السادسة

(الأجزاء المشتركة والالتزامات العامة بشأنها)

6.1 يقصد بالأجزاء المشتركة في حكم هذا العقد فقط المداخل والأساسات والحوائط والجدران الرئيسية أو الحاملة أو التي تتأثر بها سلامة العمار والسلام الرئيسية والمصاعد والتوصيلات والكابلات والأنابيب الرئيسية الموصلة للطاقة أو المياه أو الصرف الصحي عدا البدروم (الجراج) والسطح، ولا يدخل ضمن الأجزاء المشتركة كل ما هو خارج حدود العمار الكائن به الوحدة المبيعة.

6.2 من المتوقع عليه بين الطرفين أن الأجزاء المشتركة من العمار 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.

6.3 من المتوقع عليه بين الطرفين أنه ليس للطرف الثاني (المشتري) أي حقوق على الفراغات أو الطرق أو المسارات أو المساحات الخضراء الموجودة داخل المشروع الكائن به العمار الكائنة به الوحدة موضوع هذا البيع.

المادة السابعة

(حقوق الملكية الواردة على البدروم (الجراج) / الأسطح)

7.1 من المتوقع عليه بين الطرفين أن للطرف الأول وحده فقط الانتفاع بالأسطح أو استغلالها أو التصرف فيها بأي وجه من أوجه التصرفات وللطرف الثاني المشتري في حالة وجود جراج مبيع مع الوحدة كما هو مبين بالبند الخاص بالمبيع (المادة الثالثة) له حق الانتفاع به واستغلاله كمبيت للسيارة فقط وليس للطرف الثاني أي حقوق أخرى على ما يكون للمبني من بدروم [جراج] في حالة عدم وجود جراج مبيع مع الوحدة.

7.2 من المتوقع عليه بين الطرفين أن وجود حق انتفاع الجراج مرتبط بوجود ملكية الوحدة وفي حالة التنازل أو البيع يتم الغاء هذا الحق نهائياً دون اعتراض من الطرف الثاني وحق المنفعة هذا ينتقل بالتبعية للخلف العام أو الخاص للمشتري.

المادة الثامنة

(حالات التعديل والتغيير)

8.1 يحق للمطور وبمحض إرادته تغيير أو تعديل المخططات (التي تتضمن كافة المخططات المعمارية أو الإنشائية أو الجمالية أو التمهيدية أو الميكانيكية أو أي مخططات أخرى أياً كان نوعها) وكذلك الألوان والمواد والتشطيبات والمعدات والإنشاءات والموصفات ذات الصلة بالمشروع والعمارات، وذلك مقارنة بالمخططات والألوان والتشطيبات والمعدات والإنشاءات والموصفات وكراسات ونشرات المبيعات والنماذج أو غيرها التي تم إخطار المشتري بها عند التوقيع على هذا العقد، وذلك بدون الحاجة إلى إخطار المشتري أو الحصول على موافقة منه، ولكن بشرط أن تكون تلك البنود والمواد البديلة ذات جودة مماثلة أو ذات مواصفات أفضل وبهذا قد وافق المشتري على أي تغييرات أو تعديلات أو إحلالات يتم



إجرائها، كما وافق على الالتزام بواجباته الواردة في هذا العقد على الرغم من إجراء أي من التغييرات أو التعديلات المحددة أعلاه.

8.2 كما يحق للمطور إجراء تعديلات على المخطط الرئيسي حسبما تتطلب الظروف ذلك، وعندما يتم إعداد المخططات الرئيسية على وجه الدقة، فإن المشتري يقر بأنها ليست نهائية وأنه قد يكون هناك حاجة لإجراء تعديلات على المقاييس النهائية للعقار وكذلك حصص المشاركة، وفي حالة إختلاف المقاييس النهائية للعقار عن المقاييس التي تم عرضها على المشتري بنسبة تزيد عن 3% (ثلاثة بالمائة) أو أكثر، فإنه يتعين حينئذ زيادة أو تخفيض سعر شراء الوحدة وفقاً لهذه النسبة، ولكن لا يجوز إجراء أي تعديل على سعر الشراء إذا كانت المقاييس النهائية للعقار تختلف بنسبة تصل إلى 3% (ثلاثة بالمائة) عن المقاييس التي تم عرضها على المشتري. وفي هذه الحالة لا يكون للمشتري أو المطور الحق في الاعتراض أو المطالبة بأي تعويض عن أي نقص أو زيادة في مقاييس الوحدة.

المادة التاسعة

(التنازل عن حق الشفعة)

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

المادة العاشرة

(التنفيذ والتسليم)

10.1 يلتزم الطرف الأول (البائع) بالقيام بأعمال تشييد وبناء الوحدة المببعة وفقاً لما هو متفق عليه بهذا العقد وملاحقه.
10.2 يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الوحدة محل التعاقد في 2029/06/30 وفقاً للملحق رقم (5)، وذلك كله شريطة ألا تكون هناك قوة قاهرة حالت دون ذلك و أن يكون الطرف الثاني قد إنترم بسداد كامل الاقساط المستحقة عليه والوديعة المنصوص عليها حتى تاريخ التسليم بصفة منتظمة وفي تواريخ إستحقاقها، وأية مستحقات أخرى للشركة الطرف الاول علي سبيل المثال (فروق الصيانة - والجراج إن وجد) وإلا فيحق للشركة الطرف الاول تأخير التسليم بمقدار المدة التي تأخر فيها الطرف الثاني عن السداد، وعدم تسليم الوحدة محل هذا العقد وفي حالة تقديم طلب من قبل الطرف الثاني بإجراء تعديلات فعندئذ تزداد المدة بمقدار ما يتطلبه تنفيذ هذه التعديلات، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بتسليم الوحدة له قبل سداد أية مبالغ تكون مستحقة عليه لصالح الطرف الأول طبقاً لأحكام وينود هذا العقد.
10.3 يحق للشركة الطرف الاول مد مدة التسليم لفترة تصل الي 12 شهراً ويقر الطرف الثاني بأحقية الشركة في القيام بذلك الاجراء دون انبي اعتراض منه مع التزام المشتري بسداد باقي أقساط الثمن في مواعيدها المتفق عليها دون توقف ولا يحق له حبس الثمن في تلك الحالة.

10.4 لا يحق للمشتري عند استلام الوحدة المباعة أن يمنع أو يعوق قيام الطرف الأول (البائع) بكافة أعمال التمديدات الأرضية والخدمات والطرق والانشاءات والتشطيبات الباقية للمشروع ويحق للشركة الطرف الاول إضافة فترة سماح تصل





الي 12 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 الطرف الأول (البائع) بذلك معوقاً أو مانعاً من انتفاعه بالوحدة.
10.5 بقر الطرف الثاني بعلمه بان مشروع الشركة الطرف الاول يتم تنفيذه علي مراحل تباعاً و ان كافة مراحل المشروع لن تكون مهينة للانتفاع بها عند تسليم الوحدة المباعة بما فيها الاجزاء المشتركة نتيجة لاستكمال اعمال المشروع ولا يجوز له الرجوع علي الطرف الاول بشئ نتيجة لذلك.

المادة الحادية عشر

(إجراءات التسليم)

- 11.1 يتم تسليم الوحدة المباعة بمشروع (هايد بارك سنترال) بموجب إخطار محدد به موعد التسليم يرسله الطرف الأول إلي الطرف الثاني علي عنوانه الموضح بصدر هذا العقد ويعتبر تخلف الطرف الثاني عن الحضور في الموعد المحدد للتسليم بمثابة تسليم حكمي وقانوني للوحدة تسري في شأنه كافة أثار وأحكام هذا العقد أخصها عدم جواز الاعتراض علي التشطيبات الخاصة بالوحدة وتسليماً منه بمطابقتها لشروط التعاقد نظراً لتقاعسه عن الاستلام.
- 11.2 وفي حالة حضور الطرف الثاني لموقع [مشروع هايد بارك سنترال] لاستلام الوحدة فانه يتم التسليم بموجب محضر موقع عليه من الطرفين وتقع علي الطرف الثاني مسئولية إخطار كافة الجهات الإدارية المعنية بتاريخ استلامه للوحدة وبمسئوليته عنها.
- 11.3 يلتزم المشتري بتحرير شيك بنكي بمبلغ وقدره 200,000 جنيه (مائتان الف جنيها مصريا) عند استلام الوحدة وذلك لضمان تنفيذ أعمال التشطيب في المواعيد المحددة بعد الاستلام مباشرة وذلك دون إعتراض من قبل المشتري مع علمه بأن تسليم هذا الشيك شريطة أساسية لاستلام الوحدة المباعة علي أنه في حالة عدم تشطيب الوحدة يحق للشركة (البائعة) الطرف الاول مصادرة هذا الشيك بأكمله وصرفه لصالحها كتعويض اتفاقي بين الطرفين نتيجة الضرر الواقع علي الشركة البائعة.

المادة الثانية عشر

(الملكية)

آلت ملكية الارض (مشروع هايد بارك سنترال) المقام عليه العقار الكائن به الوحدة المباعة للشركة الطرف الأول (البائع) علي النحو التالي:

أولاً: بالنسبة للأرض: - آلت ملكية الأرض المقام عليها العقار الكائن به الوحدة المباعة إلي الطرف الأول ضمن مسطح أكبر (مشروع هايد بارك سنترال) بطريق الشراء من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

ثانياً: بالنسبة للمباني: - آلت ملكية المباني المقامة علي ارض (مشروع هايد بارك سنترال) إلي الطرف الأول (البائع) بالإقامة والتشييد بمعرفتها ومن مالها الخاص.



المادة الثالثة عشر

(الحقوق العينية)

يقر الطرف الأول بأن الوحدة المبينة خالية من كافة الحقوق العينية وأنه لم يسبق وأن تصرف فيها بأي وجه من أوجه التصرفات وأنها هي المسؤولة وحدها دون أدنى مسؤولية على الطرف الثاني عن أية حقوق من هذا القبيل قد تظهر للغير.

المادة الرابعة عشر

(المعاينة)

يقر الطرف الثاني (المشتري) بأنه عاين على الطبيعة موقع العقار الكائن به الوحدة موضوع هذا البيع واطلع بنفسه على كافة الرسومات التفصيلية الخاصة بها وأنه علم بموقع العقار الكائن به الوحدة المبينة بموجب هذا العقد وعاينه المعاينة التامة التافية لكل جهالة شرعاً وقانوناً وأنه علم بما لها و عليها من حقوق ارتفاق ظاهرة أو خفية - سلبية كانت أو ايجابية وكذا علم بمواصفات الوحدة المبينة وفقاً لملاحق التشطيبات المرفق بهذا العقد، وأنه على أساس ما سبق تقدم للطرف الأول رغباً في شراء الوحدة محل التعاقد بحالتها دون أن يحق له الرجوع على الطرف الأول بشيء في الحال أو المستقبل بشأن ذلك.

المادة الخامسة عشر

(أعمال التجهيز والديكورات)

15.1 مراعاة للمظهر الجمالي للمشروع ومراعاة لصالح كافة المشتريين، يلتزم المشتري باستكمال التشطيبات الخاصة بالوحدة خلال مدة أقصاها 12 شهراً من تاريخ استلامه النهائي للوحدة، وفي حالة مخالفة ذلك فإن الطرف الثاني يلتزم بسداد مبلغ وقدره 500 جنيه (خمسمائة جنيه مصري فقط لاغير) عن كل يوم اضافي للموعد المحدد لانتهاء اعمال التشطيب يتم خصمه مباشرة من مبلغ التأمين المسدد من الطرف الثاني، على انه في حالة تعرض المشتري لظروف خاصة عليه ان يتقدم بطلب للطرف الاول والرأي الاخير للطرف الاول دون اعتراض من الطرف الثاني (المشتري).

15.2 يلتزم الطرف الثاني عند قيامه بالتشطيبات والديكورات للوحدة موضوع هذا العقد بمراعاة الضوابط والشروط المتكورة في اللائحة الداخلية للمشروع وتعليمات المطور وتابعة.

15.3 سداد مبلغ التأمين بموجب شيك بنكي بقيمة تعادل 2% من إجمالي الثمن لصالح الشركة الطرف الأول ولا يرد إلا بعد إنتهاء أعمال التشطيب ويكون هذا المبلغ مخصص لمعالجة اي تلفيات او اضرار بالعقار الكائن به الوحدة محل التعاقد او الاجزاء المشتركة نتيجة لفعل الطرف الثاني او تابعيه وينعقد الاختصاص للطرف الاول او لشركة الادارة بتقرير ما اذا كانت هناك ثمة تلفيات قد احدثت من عدمه وقيمتها وخصمها مباشرة من قيمة التأمين المسدد من الطرف الثاني ويقر الطرف الثاني باحقيتها في خصم قيمة تلك التلفيات دون ادني منازعة منه في طبيعتها او قيمتها مع الالتزام التام بما سيرد في لائحة المطور للمشروع.

15.4 يقر الطرف الثاني (المشتري) ان الشروط المبينة بهذا العقد انما وضعت ليلتزم كافة المشتريون بها وذلك لصالحهم جميعا ولصالح المشروع وذلك حفاظا على المظهر الجمالي للمشروع وامنة وسلامته واتاحة القدر اللازم لراحة واستقرار جميع



المالك وعليه يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بمراجعة تلك الشروط وانه قبل شراء الوحدة المببعة وفقا لهذه الشروط وان الشركة الطرف الاول (البائع) ما كانت لتقبل البيع الا بإقرار الطرف الثاني (المشتري) والالتزام بهذه الشروط.

المادة السادسة عشر

(المحافظة على الشكل العام)

للمحافظة على الشكل العام والمظهر العام لكامل المشروع والمحافظة على تناغم وتناسق مكوناته فانه يحظر على الطرف الثاني (المشتري) عمل اي فتحات أو إغلاق اي فتحات في الواجهات للوحدة المسلمة له تؤثر على المظهر الجمالي وكذلك عدم تغيير دهانات الواجهات وعموماً الامتناع عن كل ما يؤدي لتشويه الناحية الجمالية للمباني أو قد يؤثر على حقوق باقى مالكي وحدات المشروع وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لذلك فان هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الي تنبيه او اذار او اعدار او صدور حكم قضائي بالفسخ.

المادة السابعة عشر

(عدم جواز التصرف في الوحدة المببعة أو ترتيب

اي حقوق عينية أو شخصية عليها قبل تمام سداد كامل الثمن)

17.1 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد بأنه لا يجوز للطرف الثاني (المشتري) التنازل عن هذا العقد أو حوالة كلياً أو جزئياً أو ترتيب أية حقوق عينية أو شخصية أو تقديمها كحصة عينية في شركة أياً كانت وضعها ولو كانت شركة واقع قبل سداد كامل الثمن أو الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، وكذا لا يحق له تغيير النشاط أو غرض الاستغلال دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول، وأي تصرف يتم بالمخالفة لما تقدم يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إذار أو صدور حكم قضائي بالفسخ وتظل مسؤولية الطرف الثاني قائمة في مواجهة الطرف الأول في كل ما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا العقد رغم التصرف، ولا يحتج المتصرف إليه بهذا التصرف المخالف في مواجهة الطرف الأول.

17.2 ويعتبر التوكيل الصادر من الطرف الثاني بالتصرف في الوحدة لنفس الوكيل أو الغير بمثابة عقد بيع يترتب بشأنه كافة الآثار المنصوص عليها بهذه المادة.

المادة الثامنة عشر

(التوقيع على عقد البيع النهائي)

18.1 بعد قيام الطرف الثاني بسداد كامل ثمن الوحدة المببعة له وإبداء رغبته في تسجيل وشهر عقد البيع فان الطرف الأول يتعهد بالقيام بذلك بعد إتمام المشروع وتسجيل الارض المقامة عليه بالكامل وبعد الحصول على موافقة كافة الجهات المعنية وموافقة جهاز مدينة القاهرة الجديدة - مقابل تحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والمصروفات والأتعاب اللازمة لتسجيل هذا العقد.



18.2 من المتفق عليه صراحة بين أطراف هذا العقد انه في حالة رغبة الطرف الثاني في تسجيل العقد الخاص به فانه يجب أن يخطر الطرف الأول رسمياً بذلك بموجب كتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول أو بإبذار رسمي يتم فيه تحديد الموعد الذي يرغب فيه في تسجيل الوحدة علي أن يكون ذلك الإخطار أو الإذار سابقاً للميعاد المحدد بأسبوع كامل علي الأقل وذلك مع مراعاة أحكام البند (1) من هذه المادة وذلك بعد قيام الشركة الطرف الاول بنمام تسجيل أرض المشروع.

18.3 من المتفق عليه صراحة بين أطراف هذا العقد بأنه في حالة عدم إتباع الطرف الثاني للطريق المنصوص عليها بهذه المادة لتسجيل الوحدة وإقامته لدعوي أمام القضاء بطلب صحة ونفاذ هذا العقد فانه يتحمل وحده كافة مصروفاتها باعتبارها قد اتفق مصروفات غير مبررة ولعدم إتباعه الأسلوب المتفق عليه بالعقد لشهر وتسجيل الوحدة المبعة... ويفر الطرف الثاني صراحة بموافقتة مقدما علي التزامه بسداد كافة رسوم و مصروفات تسجيل هذه الوحدة أيا كان الطريق الذي سيسلكه لتسجيلها سواء أكان اتفاقي أو قضائي.

18.4 يتحمل الطرف الثاني بجميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتوثيق وشهر هذا العقد، كما يتحمل بقيمة أي رسوم أو ضرائب مستحقة أو قد تستحق على هذا العقد مستقبلاً وأتعاب تحريره وأية مصروفات ينفقها الطرف الأول دون أي اعتراض أو منازعة على أن يقوم بسدادها فور مطالبته بها.

المادة التاسعة عشر

(ضمان الأعمال)

19.1 يضمن الطرف الأول المطور كافة العيوب والعمل على بناء الوحدة بطريقة تتفق وأصول ممارسة أعمال البناء الصحيحة ووفقاً لمتطلبات كافة السلطات المختصة ووفقاً للملاحق أرقام (5,4).

19.2 وعلى المطور عند صدور تعليمات من إستشاري المشروع أن يقوم بإصلاح أي أعمال معيبة أو إنشاءات أو تجهيزات في الوحدة في غضون مدة زمنية معقولة، على أن يسرى هذا الإلتزام فقط لمدة 12 (اثنا عشر) شهراً من تاريخ التسليم.

المادة العشرون

(تعهدات وإقرارات المشتري)

20.1 يتعهد الطرف الثاني بسداد نصيبه في الكهرباء والمياه والغاز والعدادات الخاصة بالوحدة مع تحمل الطرف الثاني بمصاريف تركيب عدادات الكهرباء والمياه والغاز الخاصة بوحده وسداد الاستهلاك الدوري الخاص بها، ويتعين أن يسد الطرف الثاني (المشتري) المبالغ المشار إليها بمجرد إخطار الطرف الأول له بذلك، كما لا يحق له استلام الوحدة المشتراة قبل سداد تلك المبالغ، على ان يقوم الطرف الاول بتسليم الطرف الثاني خطاب للجهات المعنية يتعلق باحقيته في تركيب عداد الكهرباء وعداد المياه الخاصة بالوحدة.

20.2 يتعهد الطرف الثاني بسداد الضريبة العقارية وأية ضرائب أو أي رسوم تُفرض على الوحدة وفقاً للتشريعات الحالية والمستقبلية، ويعتبر الطرف الثاني مسؤول مسئولية كاملة عن إخطار الجهات المختصة بما تقدم من تاريخ التسليم وذلك دون أدنى مسئولية على الطرف الأول في هذا الشأن.



- 20.3 عدم إجراء أي تغييرات أو تعديلات من أي نوع كان 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 يجرم باقي المالك من الانتفاع بها أو يقلل انتفاعهم بها أو يهدد بذلك.
- 20.4 عدم إجراء أي تعديل أو تغيير في التقسيم الداخلي للوحدة أو تغيير أماكن الحمامات أو المطابخ والذي يتم توصيل المرافق إليها من الخارج والمحددة بالرسومات الهندسية للوحدة إلا بعد اخذ الموافقة الكتابية من الطرف الأول.
- 20.5 في حالة مخالفة الطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص لأي من التزاماته الواردة بهذه المادة فإنه يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.
- 20.6 يلتزم المشتري بمجرد إستلامه الوحدة بأن يتعاقد مع السلطات المختصة لتركيبة عداد كهرباء وعداد غاز طبيعي (إن وجد) وخطوط التليفون وعداد المياه الخاص بالوحدة.
- 20.7 يتحمل المشتري إعتباراً من تاريخ التسليم مسئولية سداد تكاليف المياه والكهرباء والغاز والصرف الصحي والإتصالات السلكية واللاسلكية واستخدامات تقنية المعلومات وأي رسوم توصيلات وإستهلاك أخرى ذات صلة بالوحدة.
- 20.8 يوافق المشتري على أن يلتزم 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.
- 20.9 يقر ويوافق المشتري على أنه يحق للمطور أو أي من شركائه أو تابعيه أو شركائه التابعة أو الشقيقة أن يعرض إعلانات تجارية داخل المشروع، وذلك دون أن يلتزم المطور بسداد أي مبلغ نظير ذلك.
- 20.10 يتعهد المشتري في حالة قيامه بتأجير الوحدة للغير، بأن يظل ملتزماً ومتضامناً مع هذا الغير (المستأجر) أمام المطور أو المنير أو إتحاد الشاغلين على حسب الأحوال، عن أي إلتزامات ورد تكرها بهذا العقد.
- 20.11 يقوم المشتري وحده بسداد أي نوع من الرسوم أو الضرائب العقارية أو الرسوم أو الضرائب على التصرفات العقارية المفروضة عليه من قبل السلطات المختصة بعد التوقيع على هذا العقد والإستلام، دون الرجوع على المطور.
- 20.12 في جميع الأوقات يلتزم المشتري ولو بعد نقل الملكية إليه بعدم القيام بأي تعديلات في العقار من الداخل أو الخارج يكون من شأنها المساس بسلامة المباني أو تغيير التصميم أو مكونات الوحدة ، كما لا يجوز له تعديل لون الطلاء أو إجراء أي تعديل للواجهات الخارجية أو الشرفات أو الأماكن المخصصة لوضع مكيفات الهواء أو أطباق إستقبال القمر الصناعي، وفي حالة مخالفة ذلك يحق للمطور أو شركة الإدارة أو رئيس إتحاد الشاغلين على حسب الأحوال عدم إمداد العقار بخدمات المرافق إلى أن يتم إزالة المخالفة فضلاً عن إعادة الحال إلى ما كان عليه وذلك على نفقة المشتري الخاصة.
- 20.13 يقر المشتري بأن الوحدة موضوع هذا العقد مملوكة ملكية خالصة للمطور حتى يتم سداد كامل ثمن الشراء، وأن استمرار قيام المشتري بسداد الأقساط المستحقة لا يخوله حق الملكية إلا بعد سداد الثمن كاملاً.
- 20.14 يتعين على المشتري الإلتزام بكافة تعليمات السلامة الخاصة بالدخول إلى المشروع بما في ذلك الوحدة وينبغي عليه ألا يتسبب في أي إزعاج دون داعي عند المعاينة.
- 20.15 يقر المشتري أن الشروط الواردة بهذا البند إنما وضعت ليلتزم بها كافة المشترين وذلك لصالحهم جميعاً وحفاظاً على المظهر الجمالي للمشروع وأمنه وسلامته وإتاحة القدر اللازم والواجب لراحة وإستقرار جميع المشترين، وترتيباً على ما تقدم فإنه يقر بما يلي: -





- أ- الالتزام بالأماكن المحددة لوضع أجهزة التكييف وأطباق إستقبال القمر الصناعي بالوحدة، والتي يحددها المطور أو المدير أو إتحاد الشاغلين على حسب الأحوال.
- ب- يتحمل المشتري وحده المسؤولية المدنية والجنايئة الناتجة عن سوء إستخدامه أي مرافق من مرافق الإدارة أو المياه الخاصة بالمشروع أو الأجزاء المشتركة الملحقه به.
- ت- لايجوز إقامة أى مناسبة فى اى جزء داخل المشروع دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور.

المادة الحادية والعشرون

(إدارة المشروع الكائن به الوحدة)

- 21.1 ضماناً للحفاظ على المظهر العام والشكل الجمالى للمشروع وحفظه وصيانتته ونظافته وحراسته وإستمرار أداء كافة الخدمات فيه على أكمل وجه وبإنتظام فإنه من المتفق عليه أن تقوم الشركة الطرف الاول بنفسها او ان تعهد الى شركة إدارة من الشركات المتخصصة للقيام بكل ما يتعلق بإدارة المشروع من مهام وفقا لما انتهى اليه القانون 119 لسنة 2008 في شان ادارة التجمعات السكنية.
- 21.2 بموجب هذا العقد - يفوض الطرف الثاني الشركة الطرف الاول تفويضاً غير قابل للإلغاء فى القيام بكافة إختصاصات أعمال الإدارة المنصوص عليها بهذا العقد والقانون وللشركة الطرف الاول فى سبيل ذلك إما أن تقوم بأعمال الإدارة بنفسها أو بإسنادها لإحدى الشركات المتخصصة للإدارة والصيانة حفاظاً على قيمة العقار والمشروع بأكمله.
- 21.3 يقر الطرف الثاني بان كافة العقود التي يبرمها الطرف الأول مع شركات الإدارة والصيانة سارية في مواجهة -الطرف الثاني- وخلفه العام أو الخاص لنهاية مدتها أو المدد المجددة لها، كما يقر الطرف الثاني باحقية الطرف الأول تجديد التعاقد مع شركة الصيانة أو أي شركة أخرى يراها أقدر على عمل الصيانة والإدارة اللازمة للمحافظة على المشروع بالصورة اللائقة والمطلوبة.

المادة الثانية والعشرون

(وديعة الصيانة)

- 22.1 يلتزم المشتري بسداد مبلغ وقيمته 522,400 جم (فقط خمسمائة واثنان وعشرون ألف وأربعمائة جنيهاً مصرياً لاغير) للمطور تستحق مع أقساط سعر الشراء وفقاً للملحق رقم (1)، ويمثل هذا المبلغ قيمة مساهمة الوحدة فى صندوق الخدمات والصيانة وهى على سبيل المثال لا الحصر (الأمن، النظافة، الأمان المشتركة، تنسيق الحدائق المشتركة، الإنارة.... الخ)، ويتعهد المطور بتحويل جميع المبالغ التي يتم تحصيلها إلى إتحاد الشاغلين فور تأسيسه والذي يقوم بدوره بإيداع تلك المبالغ كوديعة لدي أحد البنوك المعتمدة والإنفاق على الخدمات المطلوبة من عوائد تلك الوديعة وفي حالة عدم كفاية تلك العوائد للقيام بالخدمات المطلوبة يلتزم المشتري بسداد الفارق المحدد من قبل المطور أو شركة الإدارة بنسبة حصة مشاركته في المشروع ، أما إذا تجاوزت قيمة تلك العوائد المبالغ المستحقة للقيام بالخدمات المطلوبة يحتسب له كرسيد للسنة التالية لسنة المحاسبة.
- 22.2 يتم إحستاب التكاليف الفعلية التي تقع على عاتق الطرف الثاني عن أعمال الإدارة سنة بسنة، مضافاً إليها نسبة 15 % مصروفات إدارية لشركة الإدارة نظير أعمال الإدارة (تحتسب من قيمة التكلفة الفعلية للأعمال) وتتم المحاسبة خلال



شهر مارس من كل سنة ، بحيث يؤدي الطرف الثاني خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بنتيجة المحاسبة ما قد يستحق عليه من فروق تزيد عما سبق وأن أداءه، أما في حالة ما إذا كان نصيبه في أعباء الإدارة يقل عما أداءه وفقاً لما سلف بحسب له كرسيد للسنة التالية لسنة المحاسبة.

22.3 في حالة تقاص الطرف الثاني عن أداء ما يستحق عليه من أعباء مصروفات الصيانة والإدارة وفقاً لهذه المادة فإن للطرف الأول الحق في مطالبته بغرامة تأخيرية من تاريخ استحقاق فروق الصيانة بنسبة 2% (اثنان في المائة) شهرياً. 22.4 لا يجوز للطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص من بعده المطالبة باسترداد مقابل وعائد إدارة المشروع وصيانته المنصوص عليها بهذا البند نظراً لتخصيصه وعائده في أعمال الصيانة العامة للمشروع والنظافة والحراسة ويوجه عام كل ما من شأنه المحافظة على استمرار أداء المنافع المشتركة على الوجه المطلوب.

22.5 يلتزم الطرف الثاني بسداد نصيبه في مصروفات وتكاليف الإحلال والتجديد لأي مرفق من مرافق المشروع فور إخطاره بذلك خلال (30) يوماً من تاريخ الاخطار ويترتب على عدم السداد توقيع احكام القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.

22.6 يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بانضمامه الي عضوية اتحاد شاغلين المشروع هايد بارك سنترال عند تأسيسه ويقر بتفويضه للطرف الأول (البائع) في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لتأسيس اتحاد شاغلين المشروع المشار إليه وإعداد نظامه الأساسي وفقاً لما يراه ملائماً وفقاً لأحكام القانون بعد تمام الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع وتسجيله على ان يمثل الطرف الثاني بنسبة المساحة المباعة له.

22.7 تنتهي عضوية الطرف الثاني في اتحاد الشاغلين بمجرد تصرفه في الوحدة المملوكة له ونقل ملكيتها لدى الشركة الطرف الأول وذلك مع مراعاة الشروط والأوضاع المقررة بهذا العقد.

22.8 تلتزم شركة الإدارة بالسماح لتابعي الطرف الثاني بدخول "مشروع هايد بارك سنترال" وفقاً للقواعد المقررة من قبل الشركة في هذا الشأن.

22.9 في حالة ما إذا كان الطرف الثاني (المشتري) يتكون من أكثر من فرد أو شخصية اعتبارية فان جميع الحقوق والالتزامات المشار إليها في هذا العقد وجميع ملاحقه - يلتزمون بها ايجابياً وسلباً وعلى وجه التضامن والتكافل فيها بينهم وأنه يحق للشركة الطرف الأول (البائع) أو شركة الإدارة أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال مطالبة أي منهم بكامل الالتزامات والمطالبات المشار إليها في هذا العقد وجميع ملاحقه.

المادة الثالثة والعشرون

(اتحاد الشاغلين)

23.1 يقر المشتري أنه سوف يتم تأسيس اتحاد للشاغلين وفقاً للقوانين السارية وذلك اعتباراً من التاريخ الذي يصبح فيه أكثر من 60% (ستون في المائة) من المشترين غير المطور مالكين مسجلين لعقارات في المشروع. والانتهاء من استكمال كافة مراحل المشروع السكنى والتجارى والإدارى والترفيهي ومطابقة الجهة الادارية للتنفيذ وإعتباراً من تاريخ تأسيس الاتحاد قانوناً يصبح النظام الأساسي للإتحاد الذي يمكن تعديله من حين لآخر ملزماً لكافة الشاغلين وخلفهم العام والخاص.

23.2 ومن ثم، وافق المشتري على أن يتم توقيع عقد إدارة المشروع بين المطور أو أي شركة يختارها المطور تكون تابعة أو شقيقة له أو مملوكة له ملكية تامة أو إتحاد الشاغلين في تاريخ تأسيس الإتحاد، كما وافق المشتري وأقر مسبقاً بموافقتة





وأن تتم إحالة صلاحيات ووظائف الإتحاد إلى المطور أو أي شركة يختارها المطور تكون تابعة أو تابعة له أو مملوكة له ملكية تامة بصفتها المدير وفقاً لعقد الإدارة المذكور وأمدة 15 (خمسة عشر) عاماً من تاريخ تسليم المرحلة الأخيرة من مراحل المشروع، ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة التزام عليه بالانضمام لاتحاد الناقلين فور تأسيسه.

المادة الرابعة والعشرون

(فسخ العقد)

24.1 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد انه في حالة مخالفة الطرف الثاني او خلفه العام لاي حكم من احكام وشروط هذا العقد أو عدم سداده أياً من المبالغ المالية المستحقة عليه يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي أو اتخاذ اي اجراء ويحق للطرف الاول التصرف في الوحدة المباعة دون الرجوع للطرف الثاني بأى شكل كان.

24.2 من المتفق عليه صراحة بين طرفي العقد انه في جميع الحالات المترتبة على فسخ هذا العقد نتيجة لخطأ الطرف الثاني أو بناء على طلبه - وذلك في حالة عدم استلام الطرف الثاني الوحدة المباعة - فانه ترد إليه المبالغ المسددة منه مخصوصاً منها 10% من إجمالي الثمن كتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء عما لحق الشركة الطرف الأول من أضرار مادية وأدبية، فضلاً عن المصاريف القضائية التي تكبدها الشركة الطرف الأول ويكون كيفية تحديد قيمتها من قبل الشركة الطرف الأول وحده على أن ترد هذه المبالغ إلى الطرف الثاني بذات الطريقة التي قام بسدادها إلى الطرف الأول و في ذات الفترة الزمنية وذلك بعد تمام بيع الوحدة.

24.3 وفي حالة استلام الطرف الثاني الوحدة المباعة يحق للطرف الاول 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 بالإضافة الي تطبيق جزاء الفسخ الوارد بالعقد عند وقوعه في كافة الحالات المؤدية للفسخ.

24.4 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد انه في حالة تحقق الشرط الفاسخ الصريح لمخالفة الطرف الثاني لاي حكم من احكام أو شروط هذا العقد، بعد تسليم الوحدة المباعة للطرف الثاني فان يد الطرف الثاني علي العين تصبح والحال كذلك يد غاصب بلا سند من القانون.

24.5 يختص القضاء المستعجل بالنظر في أمر طرد الطرف الثاني من الوحدة المباعة إليه من الطرف الأول حال تحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه بهذه المادة.

24.6 يعتبر توقيع الطرف الثاني علي هذا العقد بمثابة تعويض للطرف الأول بخصم قيمة التعويض الاتفاقي الموضح بهذا البند تلقائياً ودون الرجوع إلى الطرف الثاني.

وفي حالة إخلال الطرف الاول بالتزامه بتسليم الوحدة في المواعيد المحدده بهذا العقد فإنه يحق للطرف الثاني الخيار بين: -

24.7 يلتزم الطرف الأول بسداد غرامة تأخير قدرها 0.25% شهرياً وبحد أقصى 3% من إجمالي المدفوع من المشتري في حالة تأخيره في التسليم عن الميعاد المحدد بهذا العقد، مع عدم سريان تلك الغرامة إذا كان عدم التسليم يرجع لأسباب لا دخل لإرادة الطرف الأول فيها بسبب قوة قاهرة أو ظروف طارئة أو أعمال السلطات العامة أو تأخر الطرف الثاني في أداء أي التزام مالي أو قانوني أو غيره ورد بهذا العقد أو متطلبات تنفيذه، كذلك لا تسري الغرامة المذكورة إذا كان التأخر



Page 15 of 20

مارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - تليفون: ٢٠٢ ٢٩٢٢٩ ٨٠٢١

Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8011

hydeparkdevelopments.com



في التسليم راجعاً لرغبة الثاني لطلبه التعديل أو الإضافة لأعمال التشطيبات أو الديكورات أو غيرها ويكون ميعاد التسليم في هذه الحالة في الميعاد الذي يقر الطرف الأول فضلاً عن أحقية الطرف الأول بالتمسك بتنفيذ ما ورد بالفقرة الثالثة من المادة العاشرة دون اعتراض من قبل الطرف الثاني.

24.8 إعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي مع رد كافة المبالغ المسددة للطرف الاول.

24.9 دون الإخلال بأحكام المادة رقم (5) 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 إستفادة المشتري من إجراءات الإفلاس أو الإعسار أو إتخاذ أي إجراءات قانونية مماثلة من قبل المشتري أو ضده أو في حالة تعيين حارس قضائي دائم أو أمين تقيمية على عقار المشتري قبل سداد ثمن الشراء بالكامل، وهي الحالات التي يعتبر حدوثها إخلالاً من جانب المشتري في تأدية التزاماته التعاقدية، يتعين على المطور أن يوجه إخطاراً كتابياً للمشتري يفيد ضرورة تسوية هذه المخالفة أو الإجراءات خلال مدة 30 (ثلاثون) يوماً، وإذا أخفق المشتري في الوفاء بهذا الإخطار ولم يتمكن من تسوية المخالفة أو رفع الإجراء خلال الـ 30(ثلاثون) يوماً سائلة التكر، فحينئذ وفي أي من هذه الحالات، يحق للمطور دون الحاجة لإشعار آخر أو تنبيه أو إنذار أو اعدار أو استصدار حكم قضائي ودون الإخلال بأي حقوق أخرى منصوص عليها في القانون بإعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه واسترداد العقار والتصرف فيه فوراً وفقاً لما يراه مناسباً.

24.10 من المتفق عليه بين الطرفين أن توجيه المطالبات من الشركة للمشتري لسداد ما قد يتأخر من أقساط أو قبولها لسداد هذه المتأخرات لا تعتبر تنازلاً عن الشرط الصريح الفاسخ ويحق للشركة تطبيقه على باقي الأقساط الأخرى وبحيث يصبح هذا الشرط نافذ الأثر دائماً بكل قسط من الأقساط حتى سداد كامل الثمن.

المادة الخامسة والعشرون

(القوة القاهرة)

لا يتحمل المطور مسؤولية أي إخفاق أو تأخير في تأدية 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 عالمية 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 الغاصبة، المصادرة، التأميم، الهدم للعقار من قبل أو بأمر من الحكومة أو أي هيئة عامة أو محلية أو فرض عقوبات حكومية أو الحظر أو إجراء مماثل، النزاعات العمالية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، الإضرابات والمقاطعات، إنقطاع أي من الخدمات، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، الغاز، المياه، خدمات التلفزيونات، عدم إمكانية نقل أية معدات، عمال، أو أي مواد مطلوبة للمطور لإتمام البناء، ، أو أي أمر خارج عن سيطرة المطور.



المادة السادسة والعشرون

(التنازل)

- 26.1 لا يجوز للمشتري أن يبيع أو يتنازل أو يتصرف في الوحدة أو في أي جزء منها قبل الانتهاء من سداد الثمن الإجمالي بالكامل وأي مبالغ أخرى على الطرف الثاني (المشتري) إلا بموجب موافقة المطور الكتابية المسبقة، والتي يجوز عدم منحها للمشتري بدون إبداء أية أسباب أو منحها بموجب الأحكام والشروط التالية التي تتضمن على سبيل المثال لا الحصر سداد 2.5% من سعر الوحدة كتعويض اتفاقي لانتهاء العقد قبل مدته وبعد سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ التنازل بالإضافة إلى القسط التالي لهذا التاريخ. وفي مثل هذه الحالة فإنه يتعين على المشتري الإلتزام بتعويض المطور وتجنبيه الضرر الناتج عن جميع المطالبات والإجراءات والدعاوى والتكاليف والمصاريف والخسائر الناشئة عن أي مطالبات مقمنة من أي طرف ثالث فيما يتعلق بتنازل المشتري أو التنازل المزعوم عن هذا العقد.
- 26.2 في حالة ما إذا كان المشتري شخصية اعتبارية فإن أي تنازل أو تداول أو بيع من قبل غالبية المساهمين عن أسهمهم في الشركة سيعتبر تنازلاً وفقاً لأحكام المادة (26.1).

المادة السابعة والعشرون

(حقوق المطور الحصرية)

- 27.1 الأماكن المشتركة: يقوم المطور بإصدار قواعد عامة لإستخدام الأماكن المشتركة لجميع ملاك الوحدات بالمشروع ويحتفظ بحقه بتغيير تلك القواعد من حين إلى آخر وفقاً لما يراه مناسباً حيث انها مملوكة ملكية خاصة له.
- 27.2 الإعلانات: يحق للمطور وضع ونشر الإعلانات والللافتات فى المناطق العامة وداخل الأجزاء المشتركة أو المناطق الترفيهية أو المناطق المخصصة.
- 27.3 المناسبات العامة: يحق للمطور إدارة المناسبات العامة والخاصة والتسويق لها داخل الأجزاء المشتركة والمناطق الترفيهية والمناطق المخصصة.
- 27.4 الملكية الفكرية: بعد المطور المالك الوحيد والحصرى لكافة الحقوق المتعلقة بالملكية الفكرية المملوكة أو المبتكرة من قبل شركة هايد بارك العقارية للتطوير و/أو أى شركة تابعة سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة أو قابلة للتسجيل بطريق مباشر أو غير مباشر، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر (العلامات التجارية، شعار المشروع، العلامات الخدمية، الأسماء التجارية) وفي حالة إستخدام أى مالك تلك الملكية الفكرية توول كافة المنافع الناتجة عن هذا الإستخدام إلى المطور فقط وبصبح المطور المالك الوحيد لها.

المادة الثامنة والعشرون

(سريان العقد)

- 28.1 هذا العقد نهائي ولا يحق لاي طرف من طرفيه العدول عنه او تعديله بالارادة المنفردة ... وتعد احكامه هي الاطار الحاكم للعلاقة بين طرفيه بما تضمنته من شروط وضوابط و احكام فقط لا غير وذلك دون النظر لاي اشتراطات او تعهدات او ضمانات او إتفاقات اخرى ايا كان نوعها و ايا كان مصدرها او اية مواد دعائية مثل كتالوجات المبيعات او



Page 17 of 20



نماذج أو صور أو أفلام أو إعلانات تكون قد أعطيت للمشتري أو اتبحت له قبل أو بعد تاريخ التوقيع على هذا العقد ما لم تكن منصوص عليها صراحة في هذا العقد أو ملاحفة وبمجرد توقيع الطرفين على هذا العقد يعتبر هذا العقد ملزماً لطرفية طبقاً فقط للأحكام والشروط الواردة فيه.

28.2 من المتفق عليه صراحة بين الطرفين ان عدم استخدام أحد الأطراف لحقوقه الناشئة عن هذا العقد في وقت من الأوقات لا يجوز تفسيره أو تأويله بأنه تنازل ضمني عنه.

28.3 في حالة وفاة المشتري يحل خلفه العام محل مورثهم في هذا العقد وتسري عليهم كافة شروط هذا العقد وأحكامه بما تتشأه من الحقوق وترتبة من الالتزامات.

28.4 تسري جميع التعديلات والالتزامات الخاصة باستخدام المشروع بعد استلام الوحدة والتي أقرها اتحاد الشاغلين أو من يمثلهم من الطرف الثاني.

المادة التاسعة والعشرون

(الإخطارات والإشعارات)

يتعين أن تكون كافة الإخطارات والمراسلات والإعلانات التي تتم بين طرفي هذا العقد كتابية، وينبغي أن يتم إرسالها بالبريد المسجل بعلم الوصول أو بالبريد السريع أو باليد الثابت إستلامه، ويعتبر أي إشعار قد تم تسليمه بالفعل في الحالات التالية:

1. إذا تم تسليمه شخصياً، أو على البريد الإلكتروني الموضح بصدر العقد، وذلك في وقت التسليم.
 2. إذا تم إرساله بالبريد المسجل بعلم الوصول إلى العنوان الوارد في صدر هذا العقد، فسوف يعتبر أنه قد تم تسليمه بعد مرور 10 (عشرة) أيام من تاريخ إرساله.
 3. في حالة إرساله بالبريد السريع، سوف يعد بتاريخ التسليم المسجل في سجلات مقدم الخدمة كدليل على التسليم.
- وفي جميع الأحوال يلتزم كل من طرفي هذا العقد بإخطار الطرف الآخر بأي تعديل أو تغيير قد يطرأ على عناوينهم المذكورة بصدر هذا العقد وذلك في خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ حدوث التغيير وإلا اعتبر هذا العنوان الموضح بصدر هذا العقد أو محله المختار نافذ ومنتج لآثاره القانونية بتمام الإعلان قانوناً.

المادة الثلاثون

(القانون الواجب التطبيق والإختصاص القضائي)

تكون أحكام القوانين واللوائح والتشريعات السارية في ج.م.ع هي الواجبة 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، سرعان أو عدم سرعان هذا العقد يكون الإختصاص للفصل فيها عن طريق محاكم القاهرة الجديدة بكافة درجاتها وحسب إختصاصها. يؤكد المشتري بأنه قد قام بقراءة وإستيعاب الملاحق المرفقة بهذا العقد كما وافق وتعهد بأن يلتزم بأحكامها. وإثباتاً لما تقدم، فقد قام الطرفان بإبرام هذا العقد في التاريخ المذكور أعلاه.



المادة الحادية والثلاثون

(شروط عامة)

- 31.1 "خاص بالشركات" يقر الطرف الثاني أن هذا العقد وأية مستندات متعلقة به قد تم اعتمادها والتوقيع عليها من قبل الشخص الذي لديه الصلاحيات اللازمة لذلك طبقاً للسجل التجارى الخاص بالطرف الثاني أو النظام الأساسي واللوائح الداخلية والتعليمات السارية لديه.
- 31.2 يقر الطرف الثاني بأن توقيعه على هذا العقد وأية مستندات متعلقة به والتنفيذ بموجبها لن يؤدي إلى مخالفة لأى حكم أو أمر قضائي (امر منع من التصرف - امر بالتحفظ .. الخ).
- 31.3 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 تأدية التزاماته تحت هذا العقد.
- 31.4 يجب على الطرف الثاني أن يراعي في كل الأوقات والقواعد والنظم واللوائح الخاصة بالمشروع وأن يتقيد بها، والتي يمكن تعديلها من وقت إلى آخر بمعرفة اتحاد الشاغلين او شركة الادارة. ويعتبر إخلال الطرف الثاني بتلك القواعد والنظم إخلالاً بأحكام هذا العقد وتسري عليه الجزاءات الواردة بالعقد.
- 31.5 يجب على الطرف الثاني ألا ينصب أو يعرض أو يثبت أو يعلق على الجدار الخارجي للنوافذ او البلكنات أية لافتة أو إعلانات أو اسم أو علامة إلا بعد موافقة الطرف الاول وفي حالة مخالفته ذلك يلتزم بإزالتها فوراً أو يقوم الطرف الاول بإزالتها بنفقات علي عاتق الطرف الثاني.
- 31.6 يقر الطرف الثاني بالتزامه بتوصيل جميع المرافق الداخلية الي داخل وحدته على نفقته الشخصية و ان التزام الشركة الطرف الاول قاصر علي توصيل مصادر المرافق العامة جميعها داخل المشروع باكملة والي حدود الوحدة المببعة وان هيئة المجتمعات العمرانية و جهاز مدينة القاهرة ملتزمان بتوصيل المرافق لحدود المشروع.
- 31.7 شرط خاص بالبيع بالتقسيم: يلتزم المشتري بالتأمين على الوحدة المببعة من تاريخ استلامه لها ضد خطر الحريق ويشترط تجديد وثيقة التأمين سنوياً كما يلتزم بإتباع اساليب كافة لاحتياطات السلامة والدفاع المدني وفقاً لما تحدده شركة الإدارة على ان يكون المستفيد من البوليصة هو الطرف الاول حتى سداد جميع التزامات الطرف الثاني المالية.
- 31.8 يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بعدم إقامة اي مبان في حديقة الوحدة المببعة بخلاف الموضح بالرسومات الهندسية الخاصة بها والمرقفة بالعقد إلا بعد موافقة ادارة المشروع والحصول على التراخيص اللازمة من الجهات الرسمية.
- 31.9 يقر المشتري ويوافق على انه يجوز للبائع وفقاً لتقديره او وفقاً لمتطلبات اية جهة ذات صلاحية او رسمية بتغيير او تبديل او تعديل الالوان والمواد والتشطيبات والمعدات والمواصفات ذات العلاقة بتطوير المشروع والعقار شريطة ان تكون البنود البديلة من نوعية مماثلة وبموجب هذا العقد يوافق المشتري على كل تلك التغييرات او التعديلات.
- 31.10 يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بعدم قطع الاشجار ايا كان حجمها او نوعها المزروعة في الاماكن المشتركة او الشوارع كما يلتزم باحترام حقوق الملكية الشائعة وحقوق الجوار.
- 31.11 يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بتركيب اجهزة التكييف واطباق استقبال المحطات التلفزيونية الفضائية في الاماكن المخصصة لها بالوحدة المببعة وبعد اخذ موافقة الطرف الاول البائع وذلك في حالة عدم تقديم هذه الخدمات من قبل الطرف الاول (البائع) من ضمن الخدمات المقدمة للسكان وذلك حفاظاً على النسيق المعماري والجمالي للمشروع.





المادة الثانية والثلاثون

(نسخ العقد)

تحرر هذا العقد من عدد [2] نسخة تتكون كل نسخة منها من عدد [20] ورقة جميعها موقعة على كل صفحاتها من أسفل من الطرفين ومعتمدة بختم الطرف الأول وموقع على كافة ملاحقه من الطرفين ولا يعتد بأى نسخة تكون مخالفة لما سبق وقد تم تسليم كل طرف نسخة من هذا العقد للعمل بموجبها عند اللزوم.

المطور:

شركة هايد بارك العقارية للتطوير ش.م.م

المشتري: أحمد ممدوح مفيد سيد علي

إسم الموقع: السيد/ أمين سامى أمين سراج

الصفة: العضو المنتدب

التوقيع: التوقيع:

HYDE PARK
DEVELOPMENTS



HPC/CR-6/306

الملحق رقم (1)

جدول السداد

Instl	Percent	Amount	COU	Total	Date
DP	5.00%	326,500.00	-	326,500.00	22/Sep/2025
I001	5.00%	326,500.00	-	326,500.00	5/Jan/2026
I002	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	6/Apr/2026
I003	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	6/Jul/2026
I004	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	6/Oct/2026
I005	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Jan/2027
I006	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	6/Apr/2027
I007	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	6/Jul/2027
I008	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	6/Oct/2027
I009	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Jan/2028
I010	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Apr/2028
I011	2.31%	150,843.00	522,400.00	673,243.00	5/Jul/2028
I012	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Oct/2028
I013	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jan/2029
I014	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Apr/2029
I015	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Jul/2029
I016	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Oct/2029
I017	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jan/2030
I018	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Apr/2030
I019	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Jul/2030
I020	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Oct/2030
I021	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jan/2031
I022	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Apr/2031
I023	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Jul/2031
I024	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	5/Oct/2031
I025	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jan/2032
I026	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Apr/2032
I027	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jul/2032
I028	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Oct/2032
I029	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	3/Jan/2033
I030	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Apr/2033
I031	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jul/2033
I032	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Oct/2033
I033	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	3/Jan/2034
I034	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Apr/2034
I035	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jul/2034
I036	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Oct/2034
I037	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	3/Jan/2035
I038	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Apr/2035
I039	2.31%	150,843.00	-	150,843.00	4/Jul/2035
I040	2.22%	144,966.00	-	144,966.00	4/Oct/2035
	100%	6,530,000.00	522,400.00	7,052,400.00	

المشتري

شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - تليفون: +٢٠٢ ٢٩٢٩٨٠٢١

Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 29298021

hydeparkdevelopments.com



ملحق رقم (2): المخطط العام

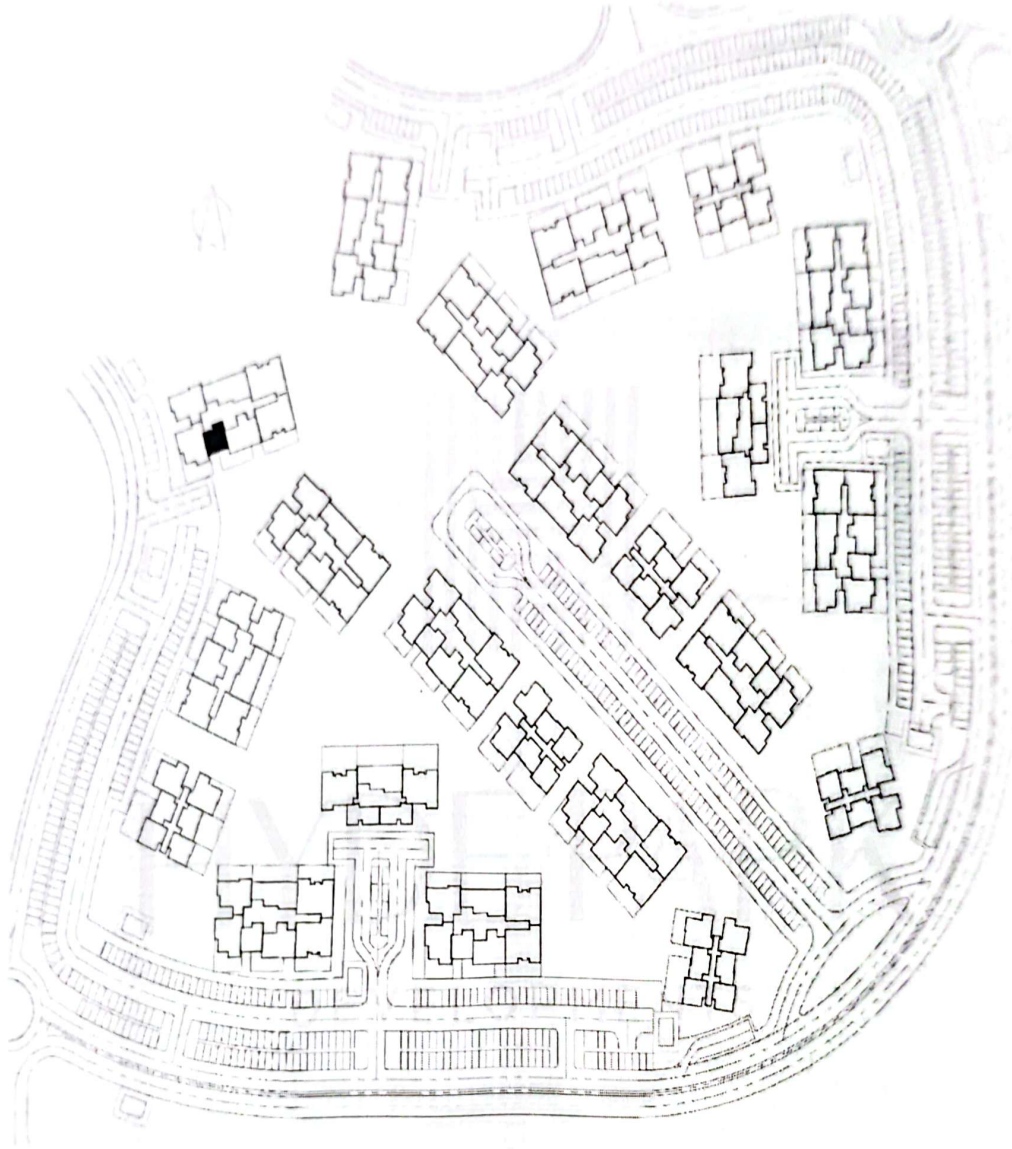


جميع الحقوق محفوظة للمطوّر الملتصقة بهذا العقد ليست نهائية و يحتفظ المطور بحقه في إدخال التعديلات اللازمة عليها وفقاً لما يراه مناسباً ووفقاً لمتطلبات السلطات المختصة

Hyde Park Developments
HYDE PARK DEVELOPMENTS
العقود
25612
شارع مبارك العقارية للتطوير

Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8021
hydeparkdevelopments.com

ملحق رقم (3): مخطط المنطقة



HPC/CR-6/306

مع الرسومات الهندسية الملحقة بهذا العقد ليست نهائية ويحتفظ المطور بحقه في إدخال التعديلات الملائمة عليها بما في ذلك موقع واتجاه الوحدة وفقاً لما يراه مناسباً ووفقاً لمتطلبات السلطات المختصة.

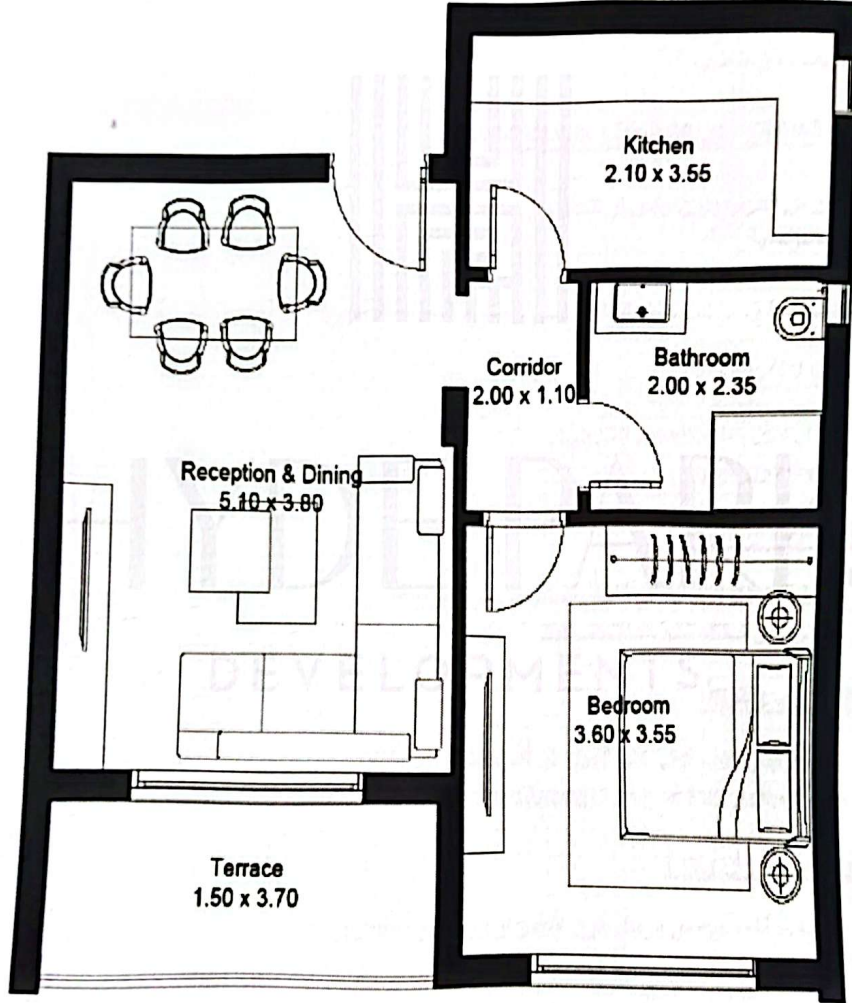


شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - تليفون: +٢٠٢ ٢٩٢٩٨٠٢١
Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 25612
hydeparkdevelopments.com

ملحق رقم (4): مخطط الوحدة

الوحدة: HPC/CR-6/306

مساحة الوحدة الاجمالية: 70 متر مربع



مع الاستشارة المسبقة الملحقة بهذا العقد ليست نهائية ويحتفظ المطور بحقه في إدخال التعديلات الملائمة عليها سواء موقع اوتجاه الوحدة وفقاً لما يراه مناسباً ووفقاً لمتطلبات المختصة.

[Handwritten signature]

العقود
HYDE PARK DEVELOPMENTS
802 25612
شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - تليفون: +٢٠٢ ٢٩٢٩٨٠٢١
Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 292 802 25612
hydeparkdevelopments.com



الملحق رقم (5)

تجهيزات ومواصفات الشقق بدون تشطيب

منطقة الاستقبال ، غرف المعيشة ، غرف النوم ، غرف الخدم (ان وجد)

- اسقف خرسانية
- جدران من الطوب بدون بياض او تشطيب
- ارضيات بدون تشطيب

المطبخ ، الحمامات ، دورات المياه ، حمامات الخدم

- جدران من الطوب بدون بياض او تشطيب
- اسقف خرسانية
- ارضيات بدون تشطيب
- مداخل تغذية وصرف (مدخل المياه الرئيسي و مخرج الصرف الرئيسي)

البلكونات / الشرفات

- الجدران دهان حسب التصميم الخارجى
- ارضيات بدون تشطيب

اعمال الكهرباء والاضاءة

- توصيل الكابلات الرئيسية الى المكان المخصص لتكريب العداد
- مواسير بدون اسلاك الكهرباء للاسقف فقط

اعمال الابواب والنوافذ

- الباب الرئيسى خشب كبس عالى الجودة ذو قشرة خشب طبيعية
- نوافذ الوميتال او PVC قطاع مفرد (single Glazing)

الحديقة الخاصة (ان وجد)

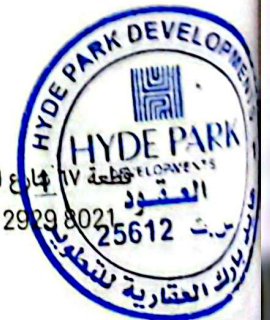
- ارضية حديقة مستوية من الرمال بدون اشجار او زراعة او شبكة رى.

المشتري



المطور





القاهرة الجديدة - القاهرة الجديدة - الدور الخامس - قطاع ١ - شارع التسعين - قطعة ١٧ - Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 29998021
تليفون: ٢٠٢ ٢٩٩٩٨٠٢١
www.hydeparkdevelopments.com

الملحق رقم (6)
تصريح عمل لشقة بدون تشطيب
سارى لمدة يوم
داخل هايد بارك

سيد مدير المشروع /

ميرح للسيد/ او من يوكله بالعمل داخل نطاق الشقة المخصصة له/ لها رقم

تشطيب شقته/ شقتها بواسطته/ واسطتها على ان يلتزم/ تلتزم تماما بشروط التشطيب المرفقة ويرجى تسهيل ذلك لسيادته/لسيادتها

على ان يتعهد بسداد القيمة المطلوبة منه/منها من خلالكم وكذلك التأمين حتى الإنتهاء من الأعمال.

وشكرا،،

مدير المبيعات



الملحق رقم (7)
اشتراطات العمل بشقة بدون تشطيب
داخل هايد بارك

1. يتحمل المشتري المسؤولية كاملة لامن وسلامة عمالة وعمال المقاول الخاص به، كما يكون مسؤولا عن عدم حدوث تداخل بين عمالة أى عمالة اخرى هذا الى جانب مسؤولية عن امانتهم خلال تواجدهم فى المشروع
 2. يكون المشتري مسؤولا عن الحفاظ على الاجزاء الخارجية والاسور والارضية الخارجية والنباتات المحيطة وتعهد بعدم تشييد أى مواد او القيام باعمال تؤدى الى اى مخالفات خارج حدود السور الخاص بوحده وفي حالة عدم الالتزام بذلك يمكن ايقاف العمل بالشقة
 3. يكون المشتري مسؤولا عن توفير تصاريح العمل الخاصة بعمالة وعن استخراج أية تصاريح مطلوبة من الجهات المختصة
 4. يلتزم المشتري او من يمثله (المقاول) ببيداء كامل تعاونة مع افراد الامن فى مشروع هايد بارك عند طلبهم ابراز بطاقات تحقيق الشخصية الخاصة بالعمالة او تقديم كشف باسمائهم وارقام بطاقاتهم الشخصية
 5. يلتزم المشتري بمواعيد العمل المحددة بالمشروع وهى من الساعة التاسعة صباحا حتى الساعة الرابعة ظهرا خلال ايام الاسبوع ماعدا ايام الجمعة والعطلات الرسمية، وفي حالة رغبة المشتري فى القيام باى اعمال خارج تلك الواعيد يتعين عليه الحصول على تصريح خاص من ادارة الموقع بذلك
 6. تقوم ادارة الموقع بتوفير مصادر الماء والكهرباء داخل نطاق الشقة بشرط ان يلتزم المشتري بسداد قيمة الاستهلاك لادارة الموقع والتنسيق معهم بخصوصها
 7. يتم استصدار تصريح موجه من الادارة العليا للمطور او المدير الى ادارة الموقع يفيد السماح للمشتري او مقاولية بالقيام باعمال داخل حدود الشقة الخاصة به طبقا للتعليمات الصادرة فى هذا الشأن وبعد سداد مبلغ 2% من اجمالى الثمن لصالح الشركة الطرف الأول او تحرير شيك بمبلغ وقدره 200,000 جنيه (مائتان الف جنيه) أيهما أكثر تحت حساب تأمين يرد للمشتري عند انتهاء الاعمال
 8. لا يحق للمشتري عمل اى تعديلات انشائية او كمنورية بالشقة بدون الرجوع الى المطور والحصول على موافقة خطية بذلك تشمل تحديد الاعمال المراد تنفيذها بدقة
 9. لا يحق للمشتري عمل تعديلات بواجهة الشقة او تركيب وحدة تكييف خارج المبنى او الاضرار باى اماكن او مرافق عامة داخل المشروع وإلا يحق للمطور او من يمثله رد الضرر الى اصلة على نفقة المشتري
فى حالة مخالفة اى بند من البنود السابق ذكرها يحق للمطور ايقاف العمل بالشقة واخراج العمالة من الموقع فورا
- ويعتبر كل ما ورد بالاشتراطات السابقة بمثابة موافقة وتعهد بالالتزام بها

المشتري

محمد حسن

المطور

