

عقد بيع إبتدائي لوحدة سكنية

بمشروع هايد بارك سنترال - Hyde Park Central

رقم الوحدة: HPC/CR-21/805

مع الاحتفاظ بحق الملكية لحين سداد كامل الثمن

إنه في يوم الثلاثاء الموافق 2026/03/10، 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 والكائن 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 أول")

و

الرقم القومي/ جواز سفر: 27706080200511

ثانياً: الاسم: هاني عبد الله مهران متولى

محل الإقامة: 90 ش دارا، سيدي جابر، الإسكندرية

الجنسية: مصري

رقم المحمول: 01212140170

رقم التليفون: 01212140170

البريد الإلكتروني:

(ويشار إليه فيما بعد بـ "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 إدارة 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 مستقبلية.

الحد الشمالي: طريق رئيسي ثم جار بطول 1.5 كم.

الحد الجنوبي: طريق رئيسي ومشروعات استثمارية مستقبلية.

H.M

الحد الغربي: الطريق الاوسطى 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 الأتى ببيانها بالمادة الثالثة من هذا العقد بموجب إستمارة الحجز المؤرخة في 2026/03/10.

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 إتفقا 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 ببيانها 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 المتكور 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 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 لسيطرتها والمختصة بتنفيذ جزء أو بعض بنود هذا العقد.

H-m

إجراءات نقل الملكية: يقصد بها كافة الإجراءات الواجب اتخاذها لدى أجهزة الدولة المختلفة لاتمام نقل ملكية الوحدة المبيعة من الطرف الاول الي الطرف الثاني.

الوحدة المبيعة: يقصد بها الوحدة الكائنة بأحد العقارات داخل مشروع هايد بارك سنترال وفقاً للمخطط العام المعتمد من وزارة الاسكان.

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

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

تاريخ التسليم المعد: يقصد بها الفترة الزمنية التي يحق للطرف الاول اضافتها الي ميعاد التسليم وقدرها اثني عشر شهراً يتم احتسابها من تاريخ التسليم الاصلي.

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 الاول على سبيل المثال لا الحصر بإدارة وصيانة ونظافة وحراسة "مشروع هايد بارك سنترال".

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

تابعي المشتري: يقصد بهم الأشخاص اللذين يعملون لدى الطرف الثاني ويخضعون لرقابته واشرافه وبناء على 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.

وبيعة 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 المبيعة 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 شاغلين هايد بارك سنترال وهو إتحاد لجميع الشاغلين في المشروع يتم تأسيسه وإشهاره وفقاً للأحكام الواردة بهذا العقد وملاحقه وبعد تمام تنفيذ كامل عناصر المشروع السكنى والتجارى والترفيهى وتسجيل العقد والوحدات.

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

المرافق : يقصد بها الصرف الصحي والمياه والكهرباء والغاز .

إستخدام صيغة المفرد في الكلمات يشمل الكلمة بالجمع أيضاً والعكس صحيح، كما يشمل إستخدام صيغة المتكر معناها بالموثث، وأي إشارة للأشخاص ستشمل الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية والشركات والمؤسسات أياً كان.

H.M

المادة الثالثة

(المبيع)

3.1 باع ولسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والعملية المطور إلى المشتري القابل لذلك مع الاحتفاظ بحق الملكية المطور
لحين سداد كامل الثمن ما هو:

3.2 الوحدة رقم HPC/CR-21/805 مساحة الوحدة 75 م² (تحت الميز والزيادة) ملحق رقم (4).

3.3 مواصفات التشطيب وفقاً للملحق رقم (5).

3.4 من المتفق عليه بين الطرفين أن مساحة الوحدة محملة بمبالغ وخدمات من المساحة الاجمالية للوحدة - وأن المساحة المبنية لمباني الوحدة المباعة محتسبه من الحدود الخارجية شامله البلكونات والحوائط والبروزات والتراسات والمساحات المغطاء، ولا عورة ولا تأثير لذلك علي سعر الوحدة المحدد سلفاً.

3.5 الوحدة المباعة موضوع هذا العقد مخصصة لغرض السكني 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، ولا اعتبر العقد مفسوخاً من طفاؤه نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إنذار 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 كغاية ملكية في الاجزاء المشتركة المنصوص عليها بالمادة السامسة من هذا العقد وما يتبعها من حصة شائعة في الأرض المقام عليها العقار الكائن به تلك الوحدة فقط لاغير تعادل نسبة المساحة المبنية الى باقي مساحة وحدات العقار الحالية والمستقبلية.

3.7 من المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الأول (البائع) يمتلك بفردية جميع اراضي ومباني المشروع الموضحة بالمخطط العام للمشروع، ولا يشمل هذا البيع حق عيني من أي نوع كان فيما يخص المرافق العامة والطرق والأرصنة والشارع الداخلية والمساحات والمباني المخصصة والمنفعة العامة والمناطق الخدمية للمشروع، وبحث للمشتري إستمثال هذه المناطق العامة حسب النظام وبالشروط والاحكام التي تحددها شركة الإدارة او الطرف الأول (البائع)

3.8 تتغير الاراضي المخصصة للاستغلال التجاري بجميع استخداماته ملكا خالصا للطرف الاول (البائع) وحده منفردا.

3.9 من المتفق عليه بين الطرفين أن حق انتفاع حديق العقار فامر على مالك الدور الارضي فقط بصفته المتفيع الوحيد بها دون باقي ملاك الوحدات السكنية بالمعيار حيث انها لا تعد من قبيل الاجزاء المشتركة بالمعيار وتنقل بالتبعية للخلف العام أو الخاص للمشتري.

المادة الرابعة

(الثمن وأسلوب السداد)

4.1 تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي قدره 6,250,000 جم (فقط ستة ملايين ومائتان وخمسون ألف جنيهًا 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 كاماته في أي خزانة أو أن يقطع جزء منها نظير أي حقوق يدعيها والا يعتبر متأخراً في السداد وقسري في شأنه الاحكام الخاصة بالتأخير في سداد الأقساط المنصوص عليها في هذا العقد.

4.4 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أن نقل ملكية الوحدة للطرف الثاني مطلق على شرط راقف هو سداد كامل ثمن البيع في المواعيد المقررة بالملحق رقم (1) وكذا ودية الصيانة ومراقبة الجهات الحكومية على التسجيل.

4.5 ومن المتفق عليه بين الطرفين أن السداد يكون بموجب إشعارات بكنية بحسابات الشركة للطرف الأول المختلفة بالبنوك أو في خزانة الشركة (الطرف الأول) بالملف الوارد بمصدر هذا العقد أو في أحد فروع الشركة وبموجب الإيصالات الموقع عليه والمبصوم عليه بخاتم الشركة.

4.6 من المتفق عليه بين طرفي هذا العقد أن الطرف الثاني يلتزم وقبل الانسحاب النهائي لوحده محل هذا العقد بسداد ودية الصيانة المنصوص عليها في المادة الثانية والمضرون 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 البنية في حالة سداد المشتري كامل الثمن وملحقاته فقط.

4.8 من المتفق عليه صراحة بين الطرفين أنه يحق للطرف الأول حواله هذا العقد أو أي حق ناشئ عنه أي كان نوعه للغير بدون حاجة إلي الحصول على موافقة من الطرف الثاني على ذلك و تصبح نافذة في مواجهة المشتري بمجرد اختطافه به بأي وسيلة كانت.

المادة الخامسة

(التأخير في سداد الثمن)

5.1 من المتفق عليه بين الطرفين أنه في حالة تأخر الطرف الثاني أو امتناعه عن الوفاء بأي قسط من الأقساط المستحقة عليه والبنية بملحق السداد رقم (1) أو الودية المنصوص عليها بالمادة الثانية والشرون من هذا العقد فإنه يكون للطرف الأول احتساب غرامة تأخير عن القسط الذي لم يتم سداها بنسبة 2% (اثنان في المائة) شهرياً من قيمة أي مبلغ مستحق الاداء.

5.2 في حالة انقضاء شهر من التاريخ الواجب فيه سداد قيمة القسط المستحق أو أي مبلغ آخر على الطرف الثاني دون سداها 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 المبينة بجميع أوجه التصرفات وذلك مع رد جميع المبالغ المددة إليها من الطرف الثاني مضموماً منها ما يعادل نسبة 10 % من إجمالي الثمن كتعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء على أن يرد باقي المبلغ إلى 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 أي غرامة مستحقة على التأخير ثم لسداد المبالغ الأخرى المستحقة وفقاً لأحكام هذا العقد وبعد ذلك يخصم ما تبقى منها من ثمن الشراء الاساسي.

5.4 يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة علم يقيني بيمين استحقاق القسط وقيمه واختار له في حالة عدم السداد في ذلك التاريخ وتقويض للطرف الأول بخمس قيمة التعويض الاتفاقي المنصوص عليه بهذه المادة تلقائياً ودون الرجوع إلى الطرف الثاني والقرار منه بالموافقة على تنفيذ مضمون هذه المادة في حالة تحقق موجبات تطبيقها.

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 اللغة، فإن المشتري يقر بأنها ليست نهائية وأنه قد يكون هناك حاجة لإجراء تعديلات على المقاييس النهائية للمعار وكذلك حصص المشاركة، وفي حالة اختلاف المقاييس النهائية للمعار 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 للمعار 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 المشتري منه أو من خلفهم العام أو الخاص، ويعتبر هذا التنازل تنازلاً منه تطبيقاً لنص الفقرة (أ) من المادة 948 من القانون المدني، ويصرى هذا التنازل في مواجهة الخلف العام أو الخاص للمشتري.

المادة العاشرة

(التفويض والتسليم)

10.1 يلتزم الطرف الأول (البائع) بالقيام بأعمال تشييد وبناء الوحدة المبنية 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 القاهرة حالت دون ذلك و أن يكون الطرف الثاني قد انترنم بمسداد كامل الاقساط المستحقة عليه والوديعة المنصوص عليها حتى تاريخ التسليم بصفة منتظمة وفي تواريخ إستحقاقها، وأية مستحقات أخرى للشركة الطرف الأول على سبيل المثال (فروق الصيانة - والجراج إن وجد) ولا فيحق للشركة الطرف الأول تأخير التسليم بمقدار المدة التي تأخر فيها الطرف الثاني عن المسداد، وعدم تسليم الوحدة محل هذا العقد وفي حالة تقديم طلب من قبل الطرف الثاني بإجراء تعديلات ففدئذ تزداد المدة بمقدار ما يتطلبه تنفيذ هذه التعديلات، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بتسليم الوحدة له قبل مسداد أية مبالغ تكون مستحقة عليه لصالح الطرف الأول طبقاً لأحكام وبنود هذا العقد.

10.3 يحق للشركة الطرف الأول مد مدة التسليم لفترة تصل الي 12 شهراً ويقر الطرف الثاني بأحقية الشركة في القيام بذلك الاجراء دون انني اعترض منه مع التزام المشتري بمسداد 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 المبيعة أن يبيع أو يوقف قيام الطرف الأول (البائع) بكافة أوصال التمديدات الأرضية والخدمات والطرق والانشاءات والتشطيبات الباقية للمشروع ويحق للشركة الطرف الأول إضافة فترة سماح تصل

4- M

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 موقفاً أو مانعاً من انتفاعه بالوحدة.

10.5 يقر الطرف الثاني، بعلمه بأن مشروع الشركة الطرف الأول يتم تنفيذه علي مراحل متتابعة و ان كافة مراحل المشروع لن تكون مهيئة للافتتاح بها عند تسليم الوحدة المباعة بما فيها الاجزاء المشتركة نتيجة لاستكمال اصال المشروع ولا يجوز له الرجوع علي الطرف الاول بشرئ نتيجة لذلك.

المادة الحادية عشر

(اجراءات التسليم)

11.1 يتم تسليم الوحدة المبيعة بمشروع (هايد بارك سنترال) بموجب إخطار محدد به موعد التسليم يرسله الطرف الأول الي الطرف الثاني علي عزائه الموضح بصدر هذا العقد ويعتبر تخلف الطرف الثاني عن الحضور في الموعد المحدد للتسليم بمثابة تسليم حكيم وقانوني للوحدة تسري في شأنه كافة أثار وأحكام هذا العقد أخصها عدم جواز الاعتراض علي التخطيبات الخاصة بالوحدة وتسليماً منه بمطابقتها لشروط التعاقد نظراً لتفاحسه عن الاستلام.

11.2 وفي حالة حضور الطرف الثاني لموقع [مشروع هايد بارك سنترال] لاستلام الوحدة فإنه يتم التسليم بموجب محضر موقع عليه من الطرفين ويقع علي الطرف الثاني مسئولية إخطار كافة الجهات الإدارية المعنية بتاريخ استلامه للوحدة وبمسئوليته عنها.

11.3 يلتزم المشتري بحضر شيك بنكي بمبلغ ولقوة 200,000 جنيه (مائتان الف جنيها مصريا) عند استلام الوحدة وذلك لضمان تنفيذ أعمال التخطيب في المواعيد المحددة بد الاستلام مباشرة وذلك تون 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 المقار الكائن به الوحدة المبيعة للشركة الطرف الاول (البائع) علي النحو التالي:

أولاً: بالنسبة للأرض: - آلت ملكية الأرض المقام عليها المقار الكائن به الوحدة المبيعة الي الطرف الاول ضمن مسطح أكبر (مشروع هايد بارك سنترال) بطريق الشراء من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

ثانياً: بالنسبة للمباني: - آلت ملكية المباني المقامة علي أرض (مشروع هايد بارك سنترال) الي الطرف الاول (البائع) بالإقامة والتشييد بمقرتها ومن مالها الخاص.

HA-M

المادة الثالثة عشر

(الحقوق العينية)

تقر الشركة الطرف الاول بأن الوحدة البيعة خالية من كافة الحقوق العينية وأنه لم يسبق وأن تصرف فيها بأى وجه من أوجه التصرفات وأنها هي الممثلة وحدها دون أدنى مسئولية على الطرف الثانى عن أية حقوق من هذا القبيل قد تظهر للتير

المادة الرابعة عشر

(المعايين)

يقر الطرف الثانى (المشتري) بأنه عاين على الطبيعة موقع المقار الكائن به الوحدة موضوع هذا البيع واطلع بنفسه على كافة الرسومات التفصيلية الخاصة بها وأنه علم بموقع المقار الكائن به الوحدة البيعة بموجب هذا العقد وعاينه المعايين التابعة الناقية لكل جهالة شراً و قانوناً وأنه علم بما لها و عليها من حقوق ارتفاق ظاهرة أو خفية - سلبية كانت أو ايجابية وكذا علم بمواصفات الوحدة البيعة وفقاً لمحق التفصيلات المرفق بهذا العقد، وأنه على أساس ما سبق تقدم للطرف الاول رتباً في شراء الوحدة محل التعاقد بحالتها دون أن يحق له الرجوع على الطرف الاول بشيء في الحال أو المستقبل بشأن ذلك.

المادة الخامسة عشر

(أعمال التجهيز والديكورات)

15.1 مراعاة للمظهر الجالى للمشروع ومراعاة لصالح كافة المشترين، يلتزم المشتري باستكمال التفصيلات الخاصة بالوحدة خلال مدة اقصاها 12 شهرا من تاريخ استلامه النهائي للوحدة، وفي حالة مخالفة ذلك فان الطرف الثانى يلتزم بداد مبلغ وقدره 500 جنيه (خمسمائة جنيه مصري فقط لا غير) عن كل يوم اضافي للمود المحدد لانتهاء اكمال التفصيلات يتم خصمه مباشرة من مبلغ التأمين المسدد من الطرف الثانى، على انه في حالة تعرض المشتري لطروف خاصة عليه ان يقدم بطلب للطرف الاول والرأى الاخير للطرف الاول دون اعتراض من الطرف الثانى (المشتري).

15.2 يلتزم الطرف الثانى عند قيامه بالتفصيلات والديكورات للوحدة موضوع هذا العقد بمراعاة الضوابط والشروط المذكورة في اللائحة الداخلية للمشروع وتعليمات المطور وتأمينية.

15.3 سداد مبلغ التأمين بموجب شيك بنكي بقيمة تعادل 2% من اجمالى الثمن لصالح الشركة الطرف الاول ولا يرد إلا بعد إنتهاء اكمال التفصيلات ويكون هذا المبلغ مخصص لمعالجة اى تلفيات او اضرار بالمقار الكائن به الوحدة محل التعاقد او الاجزاء المشتركة نتيجة لفل الطرف الثانى او تابعيه و ينفقد الاختصاص للطرف الاول او لشركة الادارة بقررها ما اذا كانت هناك ثمة تلفيات قد احدثت من عدمه وقيمتها وخصمها مباشرة من قيمة التأمين المسدد من الطرف الثانى ويقر الطرف الثانى باحقيتها في خصم قيمة تلك التلفيات دون ادنى منازعة منه في طبيعتها او قيمتها مع الالتزام التام بما سيرد في لائحة المطور للمشروع.

15.4 يقر الطرف الثانى (المشتري) ان الشروط المبينة بهذا العقد انما وضعت ليلتزم كافة المشترين بها وذلك لصالحهم جميعا ولصالح المشروع وذلك حفاظا على المظهر الجالى للمشروع وللمة وسلامته وراحة القير اللازم لراحة واستقرار جميع

H.M

المالك وعلية يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بمرعاة تلك الشروط وأنه قبل شراء الوحدة المبيعة وفقاً لهذه الشروط وأن الشركة الطرف الأول (البائع) ما كانت لتقبل البيع الا بالقرار الطرف الثاني (المشتري) والتزامه بهذه الشروط.

المادة السادسة عشر

(المحافظة على الشكل العام)

للمحافظة على الشكل العام والمظهر العام لكامل المشروع والمحافظة على تناغم وتناسق مكوناته فإنه يحظر على الطرف الثاني (المشتري) عمل أى فحاحات أو إغلاق أى فحاحات في الواجهات للوحدة المسلمة له تؤثر على المظهر الجمالي وكذلك عدم تغير دمايات الواجهات وصوباً الامتاع عن كل ما يولنى لتشويه الناحية الجمالية للمباني أو لا يؤثر على حقوق بالى مالكي وحدات المشروع وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لذلك فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو اذار أو صدور حكم قضائي بالفسخ.

المادة السابعة عشر

(عدم جواز التصرف في الوحدة المبيعة أو ترتيب اى 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 حوالته كلياً أو جزئياً أو ترتيب أية حقوق عينية أو شخصية أو تقديمها كحصة عينية في شركة أيا كانت وضمها 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 ، ولي 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 بالتصرف إليه بهذا التصرف المخالف في مواجهة الطرف الأول.

17.2 ويعتبر التوكيل الصادر من الطرف الثاني بالتصرف في الوحدة لنفس الركيل 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 المباعة له وإنهاء رغبته في تسجيل وشهر عقد البيع فإن الطرف الأول يتعهد بالقيام بذلك بعد إتمام المشروع وتسجيل الأرض المقامة عليه بالكامل ويعد الحصول على موافقة كافة الجهات المعنية وموافقة جهاز مدينة القاهرة الجديدة - مقابل تحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والمصروفات والألعاب اللازمة لتسجيل هذا العقد.

٨٠ م

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 موضي عليه مصحوب بملء الوصول أو بإيثار رسمي يتم فيه تحديد الموعد الذي يرغب فيه في تسجيل الوحدة على أن يكون ذلك الإخطار أو الإنذار سابقاً للميعاد المحدد بأسبوع كامل على الأقل وذلك مع مراعاة أحكام البند (1) من هذه المادة وذلك بعد قيام الشركة الطرف الأول بتمام تسجيل أرض المشروع. 18.3 من المتفق عليه صراحة بين أطراف هذا العقد بأنه في حالة عدم إتيان الطرف الثاني للطريق المنصوص عليها بهذه المادة لتسجيل الوحدة وإقامته لدعوى أمام القضاء بطلب صحة ورفاق هذا العقد فانه يتحمل وحده كافة مصروفاتها باعتبارها المادة لتسجيل الوحدة وإقامته لدعوى أمام القضاء بطلب صحة ورفاق هذا العقد لتسجل الوحدة المبيعة... ويقر الطرف الثاني صراحة بموافقة مقما على التزامه بسداد كافة رسوم و مصروفات تسجيل هذه الوحدة إما كان الطريق الذي سيملكه 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 وتلأب تحريره وأية مصروفات ينقها الطرف الأول دون أي اعتراض أو منازعة على أن يقوم بسدادها فور مطالبة بها.

المادة التاسعة عشر

(ضمان الأعمال)

19.1 يتضمن الطرف الأول المطور كافة العيوب والعمل على بناء الوحدة بطريقة تتفق وأصول ممارسة أعمال البناء الصحيحة وفقاً لمتطلبات كافة السلطات المختصة وفقاً 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 يبرى هذا الالتزام فقط لمدة 12 (ثنا عشر) شهراً من تاريخ التسليم.

المادة العشرون

(تعهدات وإقرارات المشتري)

20.1 يتعهد الطرف الثاني بسداد نصيبه في الكهرباء والمياه والغاز والحدادات الخاصة بالوحدة مع تحمل الطرف الثاني بمصاريف تركيب عدادات الكهرباء والمياه والغاز الخاصة بوحته 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 المشتركة قبل سداد تلك المبالغ، على أن يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني خطاب للجهات المعنية يتعلق بأحقية 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.

١٨٠٣

20.3 عدم إجراء أى تغييرات أو تعديلات من أى نوع كان أو القيام بأية أعمال من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المدة للاستعمال المشترك أو استعمالها في غير ما هي مخصصة له أو استخدامها على نحو يخل أو يجرم بالى الملاك 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 المعامات أو المداخل والتي 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 ثنائه نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.

20.6 يلتزم المشتري بمجرد إستلامه الوحدة بأن يتعاقد مع السلطات المختصة لتزويد حداد كهرباء وحداد غاز طبيعي (إن وجد) وخطوط التليفون وحداد المياه الخاص بالوحدة.

20.7 يتحمل المشتري إعتباراً من تاريخ التسليم مسئولية سداد تكاليف المياه والكهرباء والغاز والصرف الصحي والاتصالات الملكية والاملاكية واستخدمات تقنية المعلومات وأي رسوم توصيلات واستهلاك أخرى ذات صلة بالوحدة.

20.8 يوافق المشتري على أن يلتزم بأحكام كافة القوانين والقرارات واللوائح والمواصفات والمعايير 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 شركاته أو تابعيه أو شركته 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 للتير، بأن يظل ملتزماً ومتضامناً مع هذا التغير (المستأجر) لسداد المطور أو المدير أو إتحاد الشاعلين على حسب الأحوال، عن أي إلتزامات ورد ذكرها 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 و/أو 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 تطبيق إستقبال للتر الصناعي، وفي حالة مخالفة ذلك يحق للمطور أو شركة الإدارة أو رئيس إتحاد الشاعلين على حسب الأحوال عدم إبداد المقار 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 يحوله 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 لينتزم بها كافة المشتريين وذلك لصالحهم جميعاً وحفاظاً على المظهر الجمالي للمشروع ولأمنه وسلامته ولإتاحة التفر والواجب لراحة واستقرار جميع المشتريين، وتزويهاً على ما تقدم فإنه يقر بما يلي: -

H.M

- أ- الالتزام بالأماكن المحددة لوضع أجهزة التكييف وأطباق استقبال النمر الصناعي بالوحدة، والتي يحددنها المطور أو المدير أو إتحاد الشاغلين على حسب الأحوال.
- ب- يتحمل المشتري وحده المسؤولية المدنية والجنائية الناتجة عن سوء استخدامه أي مرفق من مرفق الإدارة أو المياه الخاصة بالمشروع أو الأجزاء المشتركة الملحقة به.
- ت- لا يجوز إقامة أي مناسبة في أي 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 الجمالي للمشروع وحفظه وميكانته ونظافته وحريسته واستمرار أدائه كفاءة الخدمات فيه على أكمل وجه وبرنامجاً فإنه من المتفق عليه أن تقوم الشركة الطرف الأول بنفسها أو أن تعهد إلى شركة إدارة من الشركات المتخصصة للقيام بكل ما يتعلق بإدارة المشروع من مهام وفقاً لما تنفي إليه القانون 119 لسنة 2008 في شأن إدارة التجمعات السكنية.

21.2 بموجب هذا العقد - يبرض الطرف الثاني الشركة الطرف الأول تفويضاً غير قابل للإلغاء في القيام بكافة اختصاصات أعمال الإدارة المنصوص عليها بهذا العقد والقانون والشركة الطرف الأول في سبيل ذلك إما أن تقوم بأعمال الإدارة بنفسها أو بإستنادها لإحدى الشركات المتخصصة للإدارة والصيانة حفاظاً على قيمة العقار والمشروع بأكمله.

21.3 يقر الطرف الثاني بأن كفاءة العقود التي يبرمها الطرف الأول مع شركات الإدارة والصيانة سارية في موجهة -الطرف الثاني- وحلقه العام أو الخاص لنهاية مدتها أو المدد المحددة لها، كما يقر الطرف الثاني بأحقية الطرف الأول تجديد التعاقد مع شركة الصيانة أو أي شركة أخرى يرأها أقر على عمل الصيانة والإدارة اللازمة للمحافظة على المشروع بالصورة الالئقة والمطلوبة.

المادة الثانية والعشرون

(وليعة الصيانة)

22.1 يلتزم المشتري بسداد مبلغ وقيمته 500,000 جم (نقط خمسماية ألف جنيهاً مصرياً لاغير) للمطور تستحق مع أقساط مسر الشراء وفقاً للملحق رقم (1)، ويمل هذا المبلغ قيمة مساهمة الوحدة في صندوق الخدمات والصيانة وهي على سبيل المثال لا الحصر (الأمن، النظافة، الأماكن المشتركة، تسقيق الحائلق المشتركة، الإدارة....إلخ)، ويتعهد المطور بتحويل جميع المبالغ التي يتم تحصيلها إلى إتحاد الشاغلين فور تأسيسه والذي يقوم بدوره بإيداع تلك المبالغ كوديعة لدى أحد البنوك المعتمدة والإلتفاق 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 حصمة مشاركته في المشروع ، أما إذا تجاوزت قيمة تلك العوائد المستحقة للقيام بالخدمات المطلوبة يحق له كرسيد السنة التالية لسنة المحاسبة.

22.2 يتم إحتساب التكاليف الفعلية التي تقع على عاتق الطرف الثاني عن أعمال الإدارة سنة بسنة، مضافاً إليها نسبة 15 % مصروفات إدارة لشركة الإدارة نظير أعمال الإدارة (احتسب من قيمة التكلفة الفعلية للأعمال) ويتم المحاسبة خلال

H.M

شهر مارس من كل سنة ، بحيث يودى الطرف الثاني خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بنتيجة المحاسبة 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 كرصيد للمدة التالية لسنة المحاسبة.

22.3 في حالة تقاعس الطرف الثاني عن أداء ما يستحق عليه من أعباء مصروفات الصيانة والإدارة وفقاً لهذه المادة فإن للطرف الأول الحق في مطالبته بضرورة تأخيرته 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 والخطافة والحراسة ووجه عام كل ما من شأنه المحافظة على استمرار أداء المنافع المشتركة على الوجه المطلوب.

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

22.6 يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بانضمامه الي عضوية اتحاد شاطئين المشروع هايد بارك سنترال عند تأسيسه ويقر بتقويضه للطرف الأول (البائع) في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لتأسيس اتحاد شاطئين المشروع المشار إليه وأعداد 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 الشاطئين بمجرد تصرفه في الوحدة المملوكة له ونقل ملكيتها لدى الشركة الطرف الأول وذلك مع مراعاة الشروط والأوضاع المقررة بهذا العقد.

22.8 تلزم شركة الإدارة بالمساح لتابعي الطرف الثاني بخفض "مشروع هايد بارك سنترال" وفقاً للعواعد 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 فإن جميع الحقوق والالتزامات المشار إليها في هذا العقد وجميع ملاحقه - يلتزمون بها إيجابياً وسلباً وعلى وجه التضامن والتكافل فيما بينهم وأنه يحق للشركة الطرف الأول (البائع) أو شركة الإدارة أو اتحاد الشاطئين بحسب الأحوال مطالبة أي منهم بكامل الالتزامات والمطالبات المشار إليها في هذا العقد وجميع ملاحقه.

المادة الثالثة والمشترون (اتحاد الشاطئين)

23.1 يقر المشتري أنه سوف يتم تأسيس إتحاد للشاطئين وفقاً للقوانين السارية وذلك اعتباراً من التاريخ الذي يصبح فيه أكثر من 60% (مستون في المائة) من المشترون غير المطور مالكين مسجلين لعقارات في المشروع. وال انتهاء من استكمال كافة مراحل المشروع السكنى والتجارى والإدارى والترفيهى ومطابقة الجهة الإدارية للتنفيذ واعتباراً من تاريخ تأسيس الإتحاد قانوناً يسمح النظام الأساسي للإتحاد الذي يمكن تعديله من حين لآخر ملزماً لكافة الشاطئين 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 الشاطئين في تاريخ تأسيس الإتحاد، كما وافق المشتري وأقر مسبقاً بموافقة

بأن تتم إحالة صلاحيات ووظائف الاتحاد إلى المطور أو أي شركة يختارها المطور تكون تابعة أو شقيقة له أو مملوكة له ملكية تامة بصفتها المدير وفقاً لمعد الإدارة المكرر ولمدة 15 (خمس عشرة) عاماً من تاريخ تسليم المرحلة الأخيرة من مراحل المشروع، ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة التزام عليه بالانضمام لاتحاد الشاطلين فور تأسيسه.

المادة الرابعة والعشرون (فسخ العقد)

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

24.2 من المتفق عليه صراحة بين طرفي العقد انه في جميع الحالات المترتبة على فسخ هذا العقد نتيجة لخطا الطرف الثاني أو بناء على طلبه - وذلك في حالة عدم استلام الطرف الثاني الوحدة المبيعة - فانه يرد إليه المبالغ المستددة منه مضموناً 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 تكبته 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 المبيعة بحق للطرف الاول خصم مقابل بدل حق القفاز بنسبة 4% من إجمالي قيمة الوحدة عن كل سنة ولأي جزء من السنة تعتبر سنة كاملة وذلك بداية من تاريخ محضر استلام الطرف الثاني للوحدة بالاضافة الي تطبيق جزاء الفسخ الوارد بالمقد عند وقوعه في كافة الحالات المروية للفسخ.

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

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

24.6 يعتبر توقيع الطرف الثاني علي هذا العقد بمثابة تعريض للطرف الأول بخضم قيمة التعويض الاتفاقي الموضح بهذا البند تلقائياً وذن 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 الاول بسداد غرامة تأخير قدرها 0.25% شهرياً ويحد 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 تدخل لإرادة الطرف الأول فيها بسبب قوة قاهرة أو ظروف طارئة أو أفعال السلطات العامة أو تأخر الطرف الثاني، في أداء أي التزام مالي أو قانوني أو غيره ورد بهذا العقد أو متطلبات تنفيذ، كذلك لا تسري الغرامة المذكورة إذا كان التأخر

24.8 إعتبار العقد مفسوخاً من ظاهراً نفسه دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي مع رد كافة المبالغ المستددة للطرف الأول.

24.9 دون الإخلال بأحكام المادة رقم (5) من هذا العقد، في حالة إغراق المشتري في الوفاء بأي من الأحكام والشروط الواردة في هذا العقد عند حلول أجلها، أو إذا تم إشهار إفلاس أو إصهار المشتري أو إجراء تصفية له أو تنازلاً عاماً لصالح دائنيه، أو في حالة استقالة المشتري من إجراءات الإفلاس أو الإصهار أو إخذ أي إجراءات قانونية مماثلة من قبل المشتري أو ضده أو في حالة تعيين حارس قضائي دائم أو أمين تغطية على عقار المشتري قبل سداد ثمن الشراء بالكامل، وهي الحالات التي يعتبر حدوثها إخلالاً من جانب المشتري في تلبية التزاماته التعاقدية، يتعين على المصور 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 الإجراءات خلال الـ 30 (ثلاثون) يوماً سائلة الكسر، فحينئذ وفي أي من هذه الحالات، يحق للمطور دون الحاجة لإشعار آخر أو تنبيه أو إنذار أو اعتذار أو استصدار حكم قضائي ودون الإخلال بأي حقوق أخرى منصوص عليها في القانون باعتبار هذا العقد منسوخاً من تلقاء نفسه واسترداد المقار والتصرف فيه فوراً وفقاً لما يراه مناسباً.

24.10 من المتوقع عليه بين الطرفين أن توجبه العمليات من الشركة للمنتري لمداد ما قد يتأخر من أقساط أو قبولها لمداد هذه المتأخرات لا تعتبر تازالا عن الشرط الصريح الفاسخ وروح الشركة تطبيقه على باقي الأقساط الأخرى وحيث يسمح هذا الشرط نافذ الاثر دائما بكل قسط من الأقساط حتى مداد كامل الثمن.

المادة الخامسة والعشرون
(القوة القاهرة)

لا يتحمل المطور مسؤولية أي إخلال 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، الإضراب، الفيضانات، الزلازل، أحداث الشغب، الحرائق، أو أضرار وبائية عالمية أو أي كارثة طبيعية أخرى أو أي عمل من أعمال السيادة، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الحرب الأهلية، المصيان، الثورات، التمرد، مواء كان عسكرياً أو بالقوة الخاصة، المصادرة، التأميم، الهدم للمقار من قبل أو بأمر من الحكومة أو أي هيئة عامة أو محلية أو فرض عقوبات حكومية أو حظر أو إجراء معائل، النزاعات العمالية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، الإضرابات والمقاطعات، إنقطاع أي من الخدمات، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، الغاز، المياه، خدمات التليفونات، عدم إمكانية نقل أية معدات، صال، أو أي مواد مطلوبة للمطور لإتمام البناء، أو أي أمر خارج عن سيطرة المطور.

H. 3

المادة السادسة والعشرون

(التنازل)

26.1 لا يجوز للمشتري أن يبيع أو يتنازل أو يعصرف في الوحدة أو في أي جزء منها قبل الانتهاء من سداد الثمن الإجمالي بالكامل رأى مبالغ أخرى على الطرف الثاني (المشتري) إلا بموجب مراقبة 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 لتأجيل لانتهاء المدف قبل مدته وبعد سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ التنازل بالإضافة إلى القسط التالي لهذا التاريخ. وفي مثل هذه الحالة فإنه يتعين على المشتري الالتزام بتعويض المطور وتجنبه الضرر الناتج عن جميع المطالبات والإجراءات والدعاوى والتكاليف والمصاريف والخسائر الناشئة عن أي مطالبات مقدمة من أي طرف ثالث فيما يتعلق بتنازل المشتري أو التنازل المزعوم عن هذا المدف.

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 الإماكن للمشتركة: يقوم المطور بإصدار قرائع عامة لإستخدام الأماكن المشتركة لجميع ملاك الوحدات بالمشروع ويحفظ بحقه بتغيير تلك القواعد من حين إلى آخر وفقاً لما يراه مناسباً حيث أنها ملكية ملكية خاصة له.

27.2 الإعلانات: يحق للمطور وضع ونشر الإعلانات واللافتات في 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 الملكبة الفكرية: يحد المطور المالك الوحيد والحصري لكافة الحقوق المتعلقة بالملكية الفكرية المملوكة أو المبكرة من قبل شركة هلد بارك العقارية للتطوير و/أو أي 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 أي مالك تلك الملكية الفكرية تولد كافة المنافع الناتجة عن هذا الإستخدام إلى المطور فقط ويصبح المطور المالك الوحيد لها.

المادة الثامنة والعشرون

(سريان العقد)

28.1 هذا العقد نهائي ولا يحق لأي طرف من طرفيه الحول عنه أو تعديله بالإرادة المفردة ... وقد احكامه هي الاطار الحاكم للعلاقة بين طرفيه بما تضمنته من شروط وبنود و احكام فقط لا غير وذلك دون النظر لأي اشتراطات او تعهدات او ضمانات او إعفاءات أخرى لما كان نوعها ولما كان مصدرها او لية موزاة دعائية مثل كتالوجات المبيعات او

٢٨.٣٣

Page 17 of 20

نماذج أو صور أو أفلام أو إعلانات تكون قد أعطيت للمشترى أو اتحت له قبل أو بعد تاريخ التوقيع على هذا العقد ما لم تكن مضمون عليها صراحة في هذا العقد أو ملاحظة وبمجرد توقيع الطرفين على هذا العقد يعتبر هذا العقد ملزماً لطريقة صلياً فقط للأحكام والشروط الواردة فيه.

28.2 من المتيقن عليه صراحة بين الطرفين أن 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 المأمحل مورثهم في هذا العقد ونسري عليهم كافة شروط هذا العقد وأحكامه بما تنفاه من الحقوق وتزنية من الالتزامات.

28.4 تسري جميع التعديلات والالتزامات الخاصة باستخدام المشروع بعد استلام الوحدة والتي اقروا اتحاد المتاعلين 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، ويتبني أن يتم إرسالها بالبريد المسجل بلم الوصول أو بالبريد السريع أو باليد الثابت إستلامه، ويعتبر أي إشعار قد تم تسليمه بالتمل في الحالات التالية:

1. إذا تم تسليمه شخصياً، أو على البريد الإلكتروني الموضح بمصدر العقد، وذلك في وقت التسليم.

2. إذا تم إرساله بالبريد المسجل بلم الوصول إلى العنوان الوارد في مصدر هذا العقد، فسوف يعتبر أنه قد تم تسليمه بعد مرور 10 (عشرة) أيام من تاريخ إرساله.

3. في حالة إرساله بالبريد السريع، سوف يعتد 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 عاؤريتهم المذكورة بمصدر هذا العقد وذلك في خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ حدوث التغيير وإلا اعتبر هذا العنوان الموضح بمصدر 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، الإتهام، سرعان أو عدم سرعان هذا العقد يكون الإختصاص للفصل فيها عن طريق محاكم القاهرة الجديده بكافة درجاتها وحسب إختصاصها. يؤكد المشتري بأنه قد قام بقراءة واستيعاب الملاحق المرفقة بهذا العقد كما وافق وتمهد بأن يلتزم بأحكامها.

وإلئياً لما تقدم، فقد قام الطرفان بإبرام هذا العقد في التاريخ المذكور أعلاه.

المادة الحادية والثلاثون (شروط عامة)

31.1 "خاص بالمشاركات" يقر الطرف الثاني أن هذا العقد ربة مستندات متعلقة به قد تم اعتمادها والتوقيع عليها من قبل الشخص الذي لديه الصلاحيات اللازمة لذلك طبقاً للسجل التجارى الخاص بالطرف الثاني أو النظام الاساسي واللائح الداخلية والتعليمات السارية لديه.

31.2 يقر الطرف الثاني، بأن ترقية على هذا العقد ربة مستندات متعلقة به والتنفيذ بموجبها لن يؤدي إلى مخالفة لأي حكم أو امر 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 مغزئه على تأدية إلتزاماته تحت هذا العقد.

31.4 يجب على الطرف الثاني أن يراعي في كل الأوقات التواعد والنظم واللائح الخاصة بالمشروع وأن يتقيد بها، والتي يمكن تعديلها من وقت إلى آخر بمعرفة اتحاد الشغالين أو شركة الادارة. ويعتبر إخلال الطرف الثاني بتلك التواعد والنظم إخلالاً بأحكام هذا العقد وتصري عليه الجزاءات الواردة بالعقد.

31.5 يجب على الطرف الثاني ألا ينصب أو يعرض أو يثبت أو يطلق على الجدار الخارجى للوفاة أو البلكونات أية لافتة أو إعلانات أو إسم أو علامة إلا بعد موافقة الطرف الاول وفي حالة مخالفته ذلك يلتزم بإزالتها فوراً أو يقوم الطرف الاول بإزالتها بنقلات على 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 على توصيل مصادر المرافق العامة جميعها داخل المشروع بأكمله والي حدود الوحدة البيعة وان هيئة المجتمعات العمرانية و جهاز مدينة القاهرة ملتزمان بتوصيل المرافق لحدود المشروع.

31.7 يشترط تحديد 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 أي مبان في حديقته الوحدة البيعة بخلاف الموضح بالرسومات الهندسية الخاصة بها والمرفقة بالعقد إلا بعد موافقة ادارة المشروع والحصول على التراخيص اللازمة من الجهات الرسمية.

31.9 يقر المشتري ويرافق على انه يجوز للبايع وفقاً لتقديره او وفقاً لمتطلبات أية جهة ذات صلاحية او رسمية بتغيير او تبديل او تعديل الالوان والمواد والتشطيبات والمعدات والمواسمات ذات العلاقة بتطوير المشروع والمقر 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 الانتجار 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) بتزكيب اجهزة التكييف وطباق استقبال المحطات التلفزيونية الفضائية في الاماكن المخصصة لها بالوحدة البيعة وبعد اخذ موافقة الطرف الاول للبايع وذلك في حالة عدم تقديم هذه الخدمات من قبل الطرف الاول (البايع) من ضمن الخدمات المقدمة للمكان وذلك حفاظاً على النعمين المماري والجمالي للمشروع.

H.M

المادة الثانية والثلاثون

(نسخ العقد)

تحرر هذا العقد من عدد [2] نسخة تكون كل نسخة منها من عدد [20] ورقة جميعها موقفة على كل صفحاتها من أسفل من الطرفين ومتعدة بختم الطرف الأول وموقع على كافة ملاحظه من الطرفين ولا يقد باى نسخة تكون مخالفة لما سبق وقد تم تسليم كل طرف نسخة من هذا العقد للعمل بموجبها عند اللزوم.

المطور:

شركة هادي باري العقارية للتطوير ش.م.م

المشتري: هانى عبد الله مهران متولى

إسم الموقع: السيد/ أمين سامى أمين سراج

الصفة: العضو المنتدب

التوقيع: التاريخ: ٢٠٢١/٠١/٢٠ الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٠

HYDE PARK
DEVELOPMENTS

HPC/CR-21/805

الملح رقم (1)

جدول السداد

Instl	Percent	Amount	COU	Total	Date
DP	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	10/Mar/2026
I001	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	10/Jul/2026
I002	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	9/Oct/2026
I003	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Jan/2027
I004	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	10/Apr/2027
I005	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	10/Jul/2027
I006	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	9/Oct/2027
I007	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Jan/2028
I008	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	9/Apr/2028
I009	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	9/Jul/2028
I010	1.50%	93,750.00	500,000.00	593,750.00	8/Oct/2028
I011	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Jan/2029
I012	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	9/Apr/2029
I013	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	9/Jul/2029
I014	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Oct/2029
I015	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Jan/2030
I016	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	9/Apr/2030
I017	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	9/Jul/2030
I018	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Oct/2030
I019	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Jan/2031
I020	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	9/Apr/2031
I021	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	9/Jul/2031
I022	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Oct/2031
I023	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Jan/2032
I024	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	8/Apr/2032
I025	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Jul/2032
I026	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Oct/2032
I027	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	6/Jan/2033
I028	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	8/Apr/2033
I029	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Jul/2033
I030	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Oct/2033
I031	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	6/Jan/2034
I032	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	8/Apr/2034
I033	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Jul/2034
I034	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Oct/2034
I035	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	6/Jan/2035
I036	5.00%	312,500.00	-	312,500.00	8/Apr/2035
I037	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	8/Jul/2035
I038	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Oct/2035
I039	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	6/Jan/2036
I040	1.50%	93,750.00	-	93,750.00	7/Apr/2036
	100%	6,250,000.00	500,000.00	6,750,000.00	

المشتري

المطور

قطعة TV شارع التسعينات - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - التليفون: ٢٩٢٩ ٨٠٣١ +
 Plot 67, Street 90- Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8021

hydeparkdevelopments.com

67 شارع عبدالرحمن

ملحق رقم (2): المخطط العام



جميع الرسومات الهندسية الخاصة ببناء المبنى ليست نهائية و يحتفظ المطور بحق في إدخال التعديلات اللازمة عليها وفقاً لما يراه مناسباً وفقاً لمتطلبات السلطات المختصة

للتنسيق: +٢٠٢ ٢١٢٩ ٨٠٢١ - طيفون: مصر

قطعة ٦٧ شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر
Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8021

hydeparkdevelopments.com

هاني عبد الله هلال

ملحق رقم (3): مخطط المنطقة



HP/C/CR-21/805

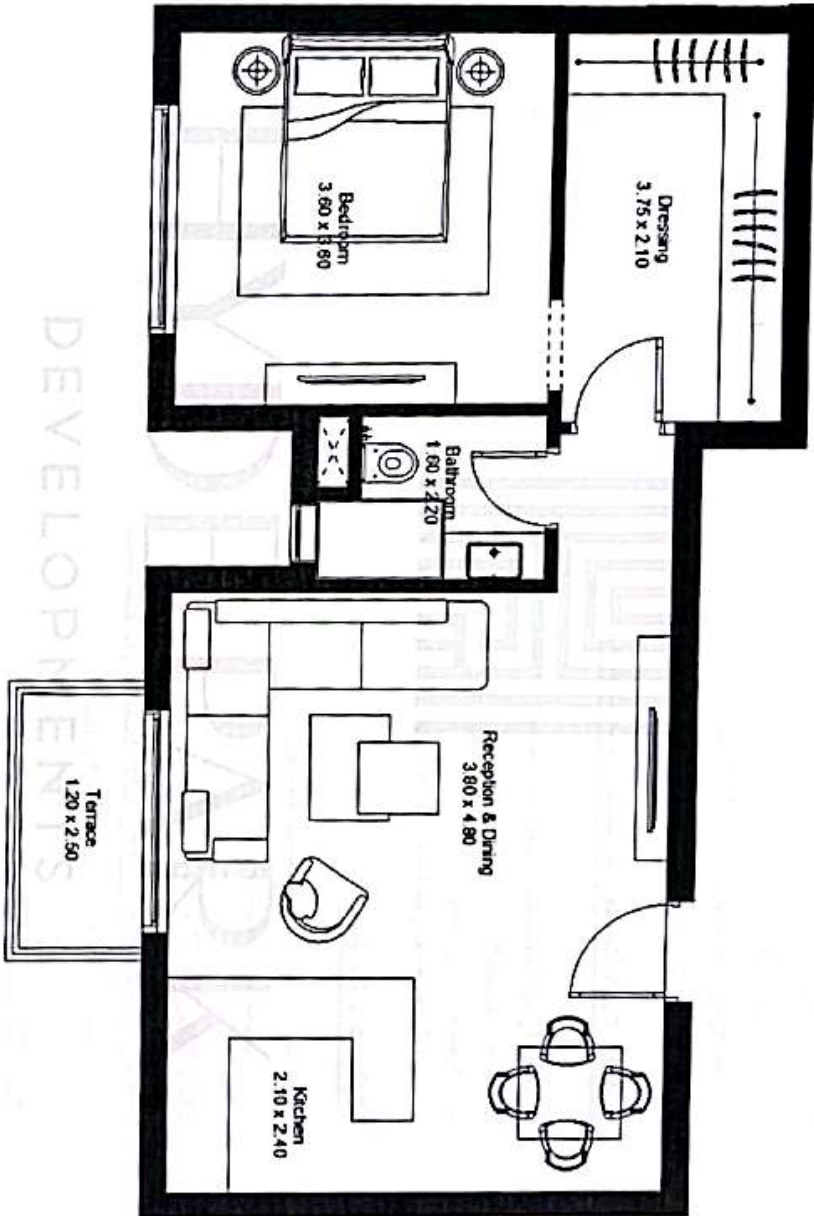
جميع الرسومات الهندسية المعلقة بهذا العقد ليست نهائية ويحتفظ المخطط لمطور بحق في إدخال التعديلات اللازمة عليها بما في ذلك موقع وقضاء الوحدة وفقاً لما يراه مخططاً وفقاً للمتطلبات
المطلات الخمسة

شركة هايدي بارك ديفلوپمنتس
طابق ٦٧ شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣٦١ - مصر - تليفون: ٨٠٢١ ٢٩٢٩ ٢٠٢٢
Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8021
hydeparkdevelopments.com

ملحق رقم (4): مخطط الوحدة

رقم الوحدة: HPC/CR-21/805

مساحة الوحدة الإجمالية: 75 متر مربع



جميع الرسومات الهندسية للمنطقة بهذا العقد ليست نهائية ويحتفظ المطور بحقه في إدخال التعديلات اللازمة عليها سواء موقع أو اتجاه الوحدة وفقاً لما يراه مناسبا ووفقاً لمخططات السلطات المختصة.

قطاع ٦٧ شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٣١١ - مصر - تليفون: ٨٠١٦ ٢١٩٢٩ +٢٠٢
Plot 67, Street 90-Sector 1-5" floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8021
hydeparkdevelopments.com

هناك عبدالله مهال

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 ، ثورات العيالة ، حمامات الخدم

- جدران من الطوب بدون بياض او تشطيب
- اسقف خرسانية
- ارضيات بدون تشطيب
- مداخن تنفية وصرف (محل المياه الرئيسي و مغزج الصرف الرئيسي)

البلكونات / الشرفات

- الجدران دهان حسب التصميم الخارجى
- ارضيات بدون تشطيب

اعمال الكهرباء والاضاءة

- توصيل الكابلات الرئيسية الى المكان المخصص لتوزيع الحاد
- مراسير بدون اسلاك الكهرباء الاسقف لقط
- اعمال الانابيب والتوائف

- الباب الرئيسى خشب كس على الجودة ذو قدرة 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

هاشم عبد الله هاشم

المطور

قطعة ٦٧ شارع التسعين - قطاع ١ - الدور الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة ١١٦١١ - مصر - تليفون: ٢٠٢ ٢٩٢٩ ٨٠٢١
Plot 67, Street 90-Sector 1-5th floor - New Cairo - Cairo, 11361 Egypt - T: +202 2929 8021
hydeparkdevelopments.com

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

السيد مدير المشروع /

بصرح للسيد/..... أو من يوكله بالعمل داخل نطاق الشقة المخصصة له/ لها رقم
لتشطيب شقته/ شقتها بواسطة/ واسطتها على أن يلتزم/ تلتزم تماما بشروط التشطيب المرفقة ويرجى تسهيل ذلك لميلته/لسيلتها
على أن يتعهد بسداد القيمة المطلوبة منه/منها من خلالها وكذلك التأمين حتى الانتهاء من الاعمال.

وشكرا،،

مدير المبيعات

HYDE PARK

DEVELOPMENTS

هاني عبد الله هلال

الملحق رقم (7)

اشتراطات العمل بشقة بدون تشطيب

داخل هايد بارك

1. يتحمل المشتري المسؤولية كاملة لامن وسلامة عملة وعمل العقول الخاص به، كما يكون مسؤولا عن عدم حدوث تدخل بين عملة وأى عملة اخرى هذا الى جلب مسؤولية عن امثلتهم خلال تواجدهم فى المشروع
 2. يكون المشتري مسؤولا عن الحفاظ على الاجزاء الخارجية والسور والارضية الخارجية والنباتات المحيطة ويتعهد بعدم تشوين اى مواد او القيام باعمال تؤدي الى اى مخالفات خارج حدود السور الخاص بوحته، وفي حالة عدم الالتزام بذلك يمكن إيقاف العمل بالشقة
 3. يكون المشتري مسؤولا عن توفير تصاريح العمل الخاصة بعملة وعن استخراج اية تصاريح مطلوبة من الجهات المختصة
 4. يلتزم المشتري او من يمثل (المقاول) ببدء كامل تعلوته مع افراد الامن فى مشروع هايد بارك عند طلبهم ابراز بطاقات تحقيق الشخصية الخاصة بالعملة او تقديم كشف باسماتهم وارقام بطاقاتهم الشخصية
 5. يلتزم المشتري بمواعيد العمل المحددة بالمشروع وفي من الساعة التاسعة صباحا حتى الساعة الرابعة ظهرا خلال ايام الاسبوع ماعدا ايام الجمعة والعطلات الرسمية، وفي حالة رغبة المشتري فى القيام بأى اعمل خارج تلك الورايد 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 والتسليم 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 اجمالي الثمن لصالح الشركة الطرف الاول او تحرير شيك بمبلغ وقدره 200,000 جنيه (مئتان الف جنيه) ايها اكثر تحت حصيل تأمين يرد للمشتري عند انتهاء الاعمال
 8. لا يحق للمشتري عمل اى تعديلات انشائية او كتوبرية بالشقة بدون الرجوع الى المطور والحصول على موافقة خطية بذلك تشمل تحديد الاعمال المراد تنفيذها بشقة
 9. لا يحق للمشتري عمل تعديلات بواجهة الشقة او تركيب وحدة خارج المبنى او الاضرار بأى امكان او مرافق عامة داخل المشروع ولا يحق للمطور او من يمثله رد الضرر الى اصلته على نفقة المشتري
- فى حالة مخالفة اى بند من البنود السابق ذكرها يحق للمطور ايقاف العمل بالشقة واخراج العمالة من الموقع فوراً
- ويعتبر كل ما ورد بالاشرطت السابقة بمثابة موافقة وتعهد بالالتزام بها

المشتري

هاني عبد الله صحرار

المطور

Cheque Receipt

Project Name :-	Hyde Park		
Client Name :-	هاني عبدالله مهران متولي	Date:-	Tuesday, March 10, 2026
Unit No:	HPC/CR-21/805	No# Of Checks :-	42

Serial	Check #	Check Date	Amount	BANK
1	Visa	10-Mar-2026	100,000.00	QNB
2	552599841	10-Mar-2026	212,500.00	CIB
3	552599842	10-Jul-2026	312,500.00	CIB
4	552599843	9-Oct-2026	93,750.00	CIB
5	552599844	8-Jan-2027	93,750.00	CIB
6	552599845	18-Apr-2027	312,500.00	CIB
7	552599846	10-Jul-2027	93,750.00	CIB
8	552599847	9-Oct-2027	93,750.00	CIB
9	552599848	8-Jan-2028	93,750.00	CIB
10	552599849	9-Apr-2028	312,500.00	CIB
11	552599850	9-Jul-2028	93,750.00	CIB
12	552599851	8-Oct-2028	93,750.00	CIB
13	552599852	7-Jan-2029	93,750.00	CIB
14	552599853	9-Apr-2029	312,500.00	CIB
15	552599854	9-Jul-2029	93,750.00	CIB
16	552599855	8-Oct-2029	93,750.00	CIB
17	552599856	7-Jan-2030	93,750.00	CIB
18	552599857	9-Apr-2030	312,500.00	CIB
19	552599858	9-Jul-2030	93,750.00	CIB
20	552599859	8-Oct-2030	93,750.00	CIB
21	552599860	7-Jan-2031	93,750.00	CIB
22	552599861	9-Apr-2031	312,500.00	CIB
23	552599862	9-Jul-2031	93,750.00	CIB
24	552599863	8-Oct-2031	93,750.00	CIB
25	552599864	7-Jan-2032	93,750.00	CIB
26	552599865	8-Apr-2032	312,500.00	CIB
27	552599866	8-Jul-2032	93,750.00	CIB
28	552599867	7-Oct-2032	93,750.00	CIB
29	552599868	6-Jan-2033	93,750.00	CIB
30	552599869	8-Apr-2033	312,500.00	CIB
31	552599870	8-Jul-2033	93,750.00	CIB
32	552599871	7-Oct-2033	93,750.00	CIB
33	552599872	6-Jan-2034	93,750.00	CIB
34	552599873	8-Apr-2034	312,500.00	CIB
35	552599874	8-Jul-2034	93,750.00	CIB
36	552599875	7-Oct-2034	93,750.00	CIB
37	552599876	6-Jan-2035	93,750.00	CIB
38	552599877	8-Apr-2035	312,500.00	CIB
39	552599878	8-Jul-2035	93,750.00	CIB
40	552599879	7-Oct-2035	93,750.00	CIB
41	552599880	6-Jan-2036	93,750.00	CIB
42	552599881	7-Apr-2036	93,750.00	CIB
-	COU			
43	552599882	8-Oct-2028	500,000.00	CIB



Client Signature



000552599845

DATE _____

اسماء

2027/04/10

DDMMYY

NEW MAADI BRANCH

PAY TO

THE SUM OF

فقط ثلاثمائة و اثني عشر ألف و خمسمائة جنيه مصري

مناقب و محرمه

EGP

#312,500.00#

გაგა

SIGNATORY NAME

HANY ABDALLAH MAHRAN METWALLY

A/C No.:

100072879273

SIGNATURE

التوقيع: محمد بن عبد الله

ALLIANCE: The group of 14 states signed the pact in 1992, and the pact was signed by the states in 1993. The pact was signed by the states in 1993.

Do not write stamp, or sign below this line on both sides.

لَمْ يَكُنْ مِنْهُمْ مَنْ يَخْشَى اللَّهَ مِنْ عِبَادِهِ

00055259984511:0010009441:10007287927311



Chequing

00552593844

ज

DATE _____

DDMMYY

2027/01/08

2. 2. 2.

NEW MAADI BRANCH

PAY TO

THE SUM OF

فقط ثلاثة وتسعون ألف و خمسون جنيه مصري

பொது 6 நாள்

五

EGP

#93,750.00#

اسماء الموفع

SIGNATORY NAME

HANY ABDALLAH MAHRAN METWALLY

A/C No.: 100072879273

SIGNATURE

التوقيع: فايز عبد الله محمد

Do not write stamp, or sign below this line on both sides.

00055259984411:0010009441:10007287927311



800-525-9843

مَسْأَلَةٌ

DATE _____

DDMMYY

2026/10/09

பெரிய

NEW MAADI BRANCH

PAY TO

THE SUM OF

فقط ثلاثة وتسعون ألف و سبعمانه و خمسون جنبه مصري

مبلفًا و قَدْرَه

لا عجز
EGP

#93,750.00#

சுருஷா

SIGNATORY NAME

SIGNATURE

HANY ABDALLAH MAHRAN METWALLY

A/C No.:

100072879273

Do not write stamp, or sign below this line on both sides.

00055259984300000944000728792731

三

هايد بارك العقارية للتطوير

إدفعوا بموجب هذا الشيك إلى

التوقيع: هاتف عبد الله

لو هو عدم الكتابة أو التوقيع أو وضع الختم على هذا القطع على وجه التمسك



000-525-03042

DATE _____

一

2026/07/10

பூங்கா

NEW MAADI BRANCH

PAY TO

THE SUM OF

فقط ثلاثمائة و اثني عشر ألف و خمسمائة جنيه مصري

مِنْهَا وَ قَدْ

EGP لا تجوز

#312,500.00#

സംഗ്രഹം

SIGNATORY NAME

HANY ABDALLAH MAHRAN METWALLY
A/C No.: **1000491970974**

SIGNATURE

التوقيع: هنا محمد الهادي

Do not write stamp, or sign below this line on both sides

11"00055259984.211:0010009441:100072879273"1.1

وَمِنْهُمْ مَنْ يَخُفُّهُمْ رِيحٌ شَرِيفٌ



Cheque

00552599641

سید

DATE _____

D D M M Y Y Y

2026/03/10

24

NEW MAADI BRANCH

PAY TO

THE SUM OF

فقط مائتان و اثني عشر ألف و خمسمائة جنيه مصري لا غير

مِنْهَا وَفَدْرِهِ

EGR

#212,500.00#

അവസ്ഥ

SIGNATORY NAME

HANY ABDALLAH MAHRAN METWALLY

A/C No.: 51010728792763

SIGNATURE

التوقيع: عبد الله محمد

Do not write stamp, or sign below this line on both slides

1100055259984 1110010009441:10007287927311