

عقد بيع شقة تملك ابتدائي بالتقسيط

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

البند الأول: وصف الشقة المبيعة ومعالمها وحدودها.

هـباع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول (البائع) للطرف الثاني (المشتري) الذي قبل شراء ما هو الشقة رقم (_____) - بالدور _____ بالعقار الكائن بـ _____ - قسم _____ - محافظة _____.
هو البالغ مساحتها حوالي _____ متر 2, والمكونة من _____ غرف و _____ , (ويذكر كاملة التشطيب أم لا) , (كما يتم ذكر المرافق وسندها من كهرباء ومياه وغاز طبيعي).
هو العقار الكائن به الشقة المبيعة تبلغ مساحته _____ م2 صادر له قرار ترخيص بناء رقم (_____ لسنة _____) (حي _____ , ويحد العقار الكائن به الشقة المبيعة الحدود الآتية:-

1. له الحد البحري: _____
2. له الحد القبلي: _____
3. له الحد الغربي: _____
4. له الحد الشرقي: _____

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

البند الثاني: أبلولة الملكية.

يقر الطرف الأول بأن ملكية الشقة المبيعة قد آلت إليه عن طريق _____

البند الثالث: الثمن وطريقة السداد.

هـتم هذا البيع والإسقاط والتنازل بين طرفي هذا العقد مقابل ثمن إجمالي ومقداره _____ جنيه.. فقط _____ جنيه مصري لا غير ,
دُفع منه مبلغ ومقداره _____ جنيه. فقط _____ جنيه مصري لا غير في مجلس تحرير هذا العقد , ليصبح المتبقي في ذمة الطرف الثاني (المشتري) مبلغ ومقداره _____ جنيه. فقط _____ جنيه مصري لا غير.. يتم سدادهم على النحو التالي:-

_____ جنيه يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسدادها في ميعاد أقصاه _____/_____/_____
_____ جنيه يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسدادها في ميعاد أقصاه _____/_____/_____
_____ جنيه يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسدادها في ميعاد أقصاه _____/_____/_____

البند الرابع: الإقرار بالمعينة وتاريخ التسليم.

هـيقر الطرف الثاني (المشتري) بأنه قد عاين الشقة المبيعة المعينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً.. وبأنه قد اطلع على الرسومات الهندسية والتصميمات المعمارية للمبنى بالكامل, وأن تاريخ استلام الشقة المبيعة هو _____

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

1. هـإذا تقاعس الطرف الأول (البائع) عن تسليم الشقة المبيعة في موعد أقصاه _____ يحق للطرف الثاني (المشتري) حبس باقي الثمن لحين قيام الطرف الأول بتسليم الشقة المبيعة.

2. سوفى حالة عدم التزام الطرف الثاني (المشتري) بسداد أي قسط من الأقساط المستحقة.. والمذكورة بالبند الثالث في موعد غايته — من موعد استحقاقه يُعاد الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد. ويعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون إنذار أو إعدار أو تنبيه أو حكم قضائي , وكل ما يستحقه الطرف الثاني (المشتري) في هذه الحالة المبلغ الذى قام بسداده منقوصاً منه 20% كشرط جزائي تعويضاً للطرف الأول (البائع).

3. سوفى يحق للطرف الثاني (المشتري) التصرف بالبيع أو غير ذلك من التصرفات القانونية في الشقة المباعة محل هذا العقد إلا بعد سداد الثمن كاملاً. وتصبح أي تصرفات قبل سداد الثمن كاملاً من قبل الطرف الثاني (المشتري) باطلة وغير نافذة في مواجهة الطرف الأول (البائع).

==البند السادس: التزامات المشتري للمحافظة على العقار الكائن به الشقة المباعة والمحافظة على سلامة مرافقه.

بـيقر الطرف الثاني (المشتري) بالتزامه باتباع كافة القواعد القانونية الخاصة بملكية الطبقات وأهمها:

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

==البند السابع: التزام البائع بعد التعرض.

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

==البند الثامن: استلام المشتري مستندات الملكية.

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

==البند التاسع: خلو الشقة من الحقوق والديون والرهون.

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

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

بـتختص محاكم — بنظر أي نزاع ينشأ حول تفسير أو تطبيق بنود هذا العقد.

==البند الحادي عشر: عدد نسخ العقد.

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

عقد بيع شقة تمليك ابتدائي بالتقسيط

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

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

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

وقد اتفق كلا الطرفين بأهليتهما للتصرف والتعاقد على ما يلي:

البند الأول: " موضوع العقد "

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

البند الثاني: " الثمن "

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

القسط الأول : قيمته جنيه ويستحقه في / /

القسط الثاني: قيمته جنيه ويستحق في /

القسط الثالث:- قيمته جنيه ويستحق في / /

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

البند الثالث: " شرط مانع من السفر "

لا يحق للطرف الثاني التصرف في الشقة المباعة للغير بأي شكل من أشكال التصرفات سواء للإيجار أو البيع وخلافه أو تحميلها بأي حق أي كان نوعه أو التنازل عنها الا بعد أن يتم سداد الثمن كاملاً.

البند الرابع: " الشرط الفاسخ الصريح "

يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ جميع بنود هذا العقد كما جاءت به وسداد الأقساط في مواعييدها وفي حالة تأخره في سداد أي قسط من الأقساط يعتبر عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه.

البند الخامس: " الشرط الجزائي "

يقر الطرفان أنهما قبلتا جميع بنود هذا العقد ويلتزم بتنفيذها وفقا لما ينص عليه العقد وفي حالة إخلال أي منهما يدفع للطرف الثاني مبلغ

وقدره..... جنبه كتعويض نهائي غير خاضع لرقابة القضاء.

البند السادس: " الملكية"

يقر الطرف الأول أن ملكية الشقة المباعة قد حصل عليها بطريق الشراء بموجب عقد البيع المؤرخ / / 2003 أو موجب البناء والتشييد إما الأرض المقام عليها العمارة بموجب الشراء بعقد البيع المؤرخ... /..... /.....

البند السابع: " التسجيل"

1- يلتزم الطرف الأول بعد قيام الطرف الثاني بسداد كافة الأقساط المستحقة عن المبيع في مواعيدها المحددة ينقل ملكية الشقة المباعة إلى الطرف الثاني.

2- يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني جميع المستندات والأوراق اللازمة لإتمام التسجيل.

3- وفي حالة تسديد الطرف الثاني كافة الأقساط في مواعيدها وامتناع الطرف الأول عن نقل الملكية - وإثبات هذا الامتناع بالطريق الرسمي - يحق للطرف الثاني رفع دعوى بصفة ونفاذ عقد البيع.

البند الثامن: " المعاينة"

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة المباعة المعاينة النافية للجهالة والتامة وقبلها بالحالة التي هي عليها.

البند التاسع: " الحقوق العينية"

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

البند العاشر: " ضمان التعرض"

يجب أن يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثاني أو منازعته في حقوقه المترتبة أو ملكية الشقة المباعة أ على هذا العقد وإذا حدث شيء يلتزم بدفع هذا التعرض.

البند الحادي عشر: " ملكية الأجزاء المشتركة"

يعلم الطرفين أن هذا البيع يشمل فضلاً عن الشقة المباعة كل ما يتبعها أو يلحقها من مرفقات وحقوق سواء كانت خفية أو ظاهرة.

البند الثاني عشر: " الرسوم والضرائب"

اعتباراً من تاريخ الاستلام يجب أن يلتزم الطرف الثاني بأداء كافة الرسوم والتكاليف والضرائب العقارية الخاصة بالوحدة المباعة.

البند الثالث عشر: " التسليم"

تم الاتفاق بين الطرفين على أن يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الشقة المباعة بعد قيامه بسداد كامل الثمن

البند الرابع عشر: " العنوان"

أن العنوان المذكور بين كل طرف هو العنوان الذي يتم من خلاله جميع الخطابات القانونية كتابة.

البند الخامس عشر: " عدد النسخ"

تم تحرير هذا العقد من نسختين لكل طرف نسخة للعمل بموجبها وقت اللزوم.

(الطرف الأول)

الاسم.....:

التوقيع.....:

(الطرف الثاني)

الاسم.....:

التوقيع.....: