

This copy just Draft

Договор продажи

Данный договор принят и вступает в силу:

Между ниже подписавшимися:

Г-н Ашрафом Лабиб Йосефом Компани/ Egyptian International Tourism Company (S.A.E). представлена Председателем правления компании Company Проживающий(Каир, Гелиополис, Эль Нозха, ул. Гиср Эль Суэц, 163 Отделение: Хургада, Корниш Род - Район Арабия. Флоренца Хамзин проект
(Первая сторона)

Г-жа. *****

Паспорт : *****

Гражданство: *****

(Вторая сторона)

Преамбула

Первая сторона являющаяся владельцем участка земли расположенным в округе Туристического Центра Хургады (Корниш Род), согласно договору покупки от 15 / 4/ 1994.

Участок земли общей площадью 25,000m², и ограничен следующими границами :

Северная сторона: улица: 250м в длину

Южная сторона: соседство: 250 м в длину

Восточная сторона: улица: 100м в длину

Западная сторона: улица: 100мв длину

Компания будет строить туристический комплекс с названием florenzakhamsin ,который будет состоять из жилых квартир.

Тогда, как вторая сторона осмотрела чертежный рисунок данной квартиры ,приложенный к договору и желает приобрести квартиру в Florenzakhamsin.

Обе стороны компенентны для заключения договора и договоренность достигнута на следующих условиях.

Статья 1

Преамбула к настоящему договору является его неотъемлемой частью и служит основным дополнением к содержанию договора.

Статья 2

Первая сторона продала, предоставила второй стороне квартиру, которую она согласилась купить, находящуюся на (***) Florenza khamsin ****. Квартира состоит из(комната, + ванная + открытая кухня), общей площадью ***м.

Вторая сторона
This copy just Draft

نموذج

عقد بيع

أنه في يوم الاربعاء الموافق *****
حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً : السيد / اشرف لبيب يوسف بصفته رئيس مجلس ادارة الشركة المصرية للسياحة العالمية الكائنة في ١٦٣ ش جسر السويس – القاهرة - وفرعها – طريق الكورنيش امام مستشفى السلام الدولى - مشروع فلورنزا خمسين –عرايبيا - الغردقة
(طرف أول)

ثانيا: السيدة/*****

جواز/*****

الجنسية /*****

(طرف ثانى)

تمهيد

يمتلك الطرف الاول . قطعة أرض كائنة بمنطقة طريق الكورنيش تقسيم المركز السياحى الغردقة – محافظة البحر الأحمر عن طريق الشراء بموجب عقد البيع المؤرخ ١٥ / ٤ / ١٩٩٤ ويبلغ مسطحها ٢٥٠٠٠م^٢ خمسة وعشرون ألف مترمربع والقطعة محددة بحدود أربع كالاتى :

الحد الشمالى : شارع بطول ٢٥٠ م .

الحد الجنوبى : جار بطول ٢٥٠ م .

الحد الشرقى : شارع بطول ١٠٠ م .

الحد الغربى : شارع بطول ١٠٠ م .

وقد قام الطرف الاول بإقامة منتجع سياحى (فلورنزا خمسين) على تلك القطعة وهو عبارة عن وحدات سكنية و حيث ان الطرف الثانى قد عاين المبنى و رغب فى شراء شقة بمنتجع فلورنزا خمسين و بعد ان اقر الطرفان باهليتهما القانونية للتعاقد فقد اتفقا على الشروط الاتية :-

البند الأول :

التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من بنود هذا العقد .

البند الثانى :

باع و أسقط و تنازل الطرف الأول البائع للطرف الثانى المشتري الوحده السكنيه رقم **** الكائنة بالدور الاول والمكونة من صالة وحمام وريسبشن ومطبخ و البالغ مسطحها *** متر مربع تحت العجز والزياده .

First Party

نموذج

Статья 3

Цена за данную квартиру составляет ***** Вся данная сумма выплачена второй стороной первой стороне и подпись первой стороны будет являться подтверждением получения денег

Статья 4

Первая сторона заявляет, что вторая сторона имеет общую долю в общих частях здания, в главных стенах, входах, дворах, лестницах и проходах. Эта общая доля равна проценту от площади квартиры к общей площади участка земли .

Статья 5

Первая сторона заявляет, что проданная квартира полностью свободна со стороны третьих лиц. Первая сторона подтверждает, что квартира соответствует спецификациям и законам примененным Правительством Красного моря, согласно разрешения на строительство полученного от Муниципалитета города Хургады.

Статья 6

Вторая сторона заявляет, что осмотрела участок земли под строительство и все прилагающиеся графические рисунки и согласна на покупку квартиры находящуюся на этапе строительства.

Статья 7

Первая сторона обязуется передать квартиру полностью законченной и снабженной электричеством, водой, внешней канализацией. Первая сторона совершает отделку квартиры . florenzakhamsin будет иметь штат обслуживания и охранную систему к дате владения квартирой

Статья 8

Второй стороне не разрешается делать любые изменения , которые бы нарушат безопасность здания или внешнего вида здания. Письменное согласие должно быть получено от первой стороны на любые изменения. За исключением ресторана и имеющихся магазинов, в (floreznakhamsin) жилими являются только блоки. Вторая сторона подтверждает , что данная квартира приобретена только для проживания и любые другие изменения в использовании квартиры, автоматически расторгают данный контракт.

Статья 9

Стороны договорились о том, что все расходы и сборы по регистрации настоящего договора и перехода права собственности оплачивает Вторая сторона Покупатель.

This copy just Draft

Вторая сторона

البند الثالث :

تم بيع الوحدة السكنيه مقابل ثمن اجمالى وقدره *****)

وقد قام
الطرف الثانى بسداد كامل ثمن الوحده السكنيه . ويعتبر توقيع
الطرف الاول على عقد البيع بمثابة مخالصه نهائيه باستلام
كامل الثمن .

البند الرابع :

يقر الطرف الأول بأن للطرف الثانى حصة فى أرض العقار
المقام عليها المبنى والأجزاء المعدة للإستعمال المشترك من
الجدران الرئيسيه والمداخل والمناور والسلم والأفنية والممرات
والدهاليز تقدر بنسبة مسطح الشقه المبيعه الى باقى الوحدات
المكونة للعقار الذى به الوحدة .

البند الخامس :

يقر الطرف الأول البائع بأن الوحدة المبيعه خاليه من شغل
الغير كما يقر الطرف الأول بأن مبانى العقار مطابقة
للمواصفات والقوانين المعمول بها فى محافظة البحر الأحمر
وطبقا لرخصة المبانى الصادرة من الوحدة المحلية لمدينة
الغردقة .

البند السادس :

يقر الطرف الثانى بأنه عاين الوحده السكنيه المعاينة التامة
النافية للجهالة وأنه قبل شراء الوحدة موضوع عقد البيع بالحالة
الراهنة للمكان .

البند السابع:

يلتزم الطرف الأول بتسليم الوحدة للطرف الثانى كاملة
التشطيب وأن الطرف الأول ملزم بتوصيل جميع المرافق من
كهرباء وصرف صحى ومياه فقط الى مناطق التغذية الرئيسيه
من العماره الى الشقه المباعه من الطرف الاول الى الطرف
الثانى و يقر الطرف الثانى بأنه سوف يتسلم الوحدة السكنية
محل هذا العقد من الطرف الاول كاملة التشطيب والمرافق كما
يوفر الطرف الاول ايضا وجود افراد امن وعمال لخدمة
المشروع

البند الثامن:

لا يحق للطرف الثانى إجراء أى تعديلات داخلية يكون من
شأنها المساس بسلامة العقار أو الشكل الخارجى للمنتج الا بعد
الحصول على موافقة كتابية من الطرف الاول .

ولكون جميع وحدات مشروع منتجع فلورنزا للسكن السياحى
فيما عدا المطاعم والمحلات التجارية . يقر الطرف الثانى بأن
يستخدم الوحدة موضوع العقد للسكن فقط وفى حالة مخالفته
لذلك يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه .

البند التاسع :

يقر الطرفان بأن كافة مصروفات ورسوم تسجيل الوحدة المبيعه
على عاتق الطرف الثانى المشتري .

First Party

نموذج

البند العاشر:

يقر الطرف الثاني المشتري بأن الروف ملك للطرف الاول يستعمله بحاله التي يراها ولا يحق للطرف الثاني تركيب اطباق هوائية (دش) بالروف منفردا ولكن لة حق التوصيل من الوصلة المركزية التي تخدم جميع ملاك الوحدات .

البند الحادي عشر:

تكون إدارة مشروع فلورنزا خمسين للشركة او من ينيية الطرف الأول في إدارة المشروع .

البند الثاني عشر:

يتعهد الطرف الثاني بدفع مبلغ وقدره **** جنيه استرليني سنويا الى الطرف الاول بصفته المسئول عن إدارة المشروع وذلك كمصاريف صيانه على الخدمات العامه التي تخدم العقار . تستحق الدفع من لحظة استلام الطرف الثاني للشقة ، وهذه المصاريف لن تزيد حتى ٢٠١٥ / ١٠ / ٢٨ و بعد هذا التاريخ ستكون هناك زيادة سنوية بواقع ٥% كحد ادنى الى ١٠% كحد اقصى تحدد بواسطة الطرف الأول أو الشركة التي ستقوم بإدارة المشروع .

البند الثالث عشر:

في حالة تأخير أو رفض الطرف الثاني دفع مصاريف الصيانة في الميعاد المتفق عليه ، فإنه يعتبر مخل ببنود هذا العقد ، ويفقد الطرف الثاني نتيجة لذلك الحق بالإنقاع بالخدمات العامة بالمشروع ، كحمام السباحة أو الحديقة أو المياه ، و يصبح من حق الطرف الأول أو الشخص المسئول و المختص أن يقوم برفع دعوى بقيمة المبالغ المتأخرة من تاريخ التوقف بالإضافة الى مبلغ ٥٠٠ جنيه فقط خمسمائة جنيه مصرى عن كل شهر تأخير ومصروفات ومقابل أتعاب المحاماه للطرف الأول أو الشخص المسئول .

البند الرابع عشر:

يلتزم الطرف الثاني بأن يراعى احترام حقوق الجيران داخل المبنى و ان لا يقوم باي تصرف يؤثر على سلامة المشروع و راحة الملاك او المنتفعون الاخرون بالمشروع . كما يلتزم الطرف الثاني بالقواعد التي حددت للمشروع بالنسبة للصيانة ، و الصحة و الامان و الاستمتاع بالمنتج كما انه يتعهد بعلمه بانه غير مسموح بتواجد اى حيوان او طيور في الاجزاء المشتركة بالمبنى ، و ذلك للمحافظة على نظافة المنتج .

البند الخامس عشر:

تختص محكمة الغردقة بالفصل في أي نزاع ينشأ حول تفسير أو تأويل أي بند من بنود هذا العقد .

البند السادس عشر:

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم نموذج

Статья 10

Первая сторона является владельцем крыши. Вторая сторона не имеет право устанавливать спутниковую антенну, поскольку будет коммунальный спутниковый пункт.

Статья 11

Было согласовано ,что управление данным проектом в который входит проданная квартира будет осуществлять первая сторона или компания назначенная первой стороной.

Статья 12

Вторая сторона обязана заплатить ***** , подлежащей ежегодно заранее. Данная сумма уплачивается с момента владения квартирой. Увеличение данной суммы не будет производится до 28.10. 2015года. После данной даты увеличение минимальное на 5%, максимальное на 10% ,которые будут определены первой стороной или компанией, которая осуществляет управление данным проектом.

Статья 13

В случае задержки или неоплаты второй стороной требуемых расходов на содержание здания и территории в указанные сроки, то считается нарушением условий настоящего договора, и тогда вторая сторона теряет право на использование общественных услуг проекта, как бассейн, сад или водоснабжение. И в этом случае первая сторона или ответственное лицо имеет право подать в суд иск о взыскании задолженности со дня отказа от уплаты, а также суммы 500 фунтов (только пятьсот египетских фунтов) за каждый месяц просрочки, и еще расходы и судебные издержки.

Статья 14

Вторая сторона обязана вести себя дружелюбно, которое не затронет мирное спокойствие других жильцов данного Резорта. Вторая сторона должна следовать правилам установленным в Florenzakhamsin по обслуживанию, содержанию и безопасности здания и жильцов данного Резорта. Содержание домашних животных не будут рашрешено в коммунальных зонах здания.

Статья 15

Споры сторон, вытекающие из настоящего договора или относящиеся к нему, в том числе споры, порожденные толкованием договора, разрешаются в суде г. Хургады.

Статья 16

Данный договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны для соответствующих действий.

. This copy just Draft

Вторая сторона

First Party