



يمتلك أفراد الطرف الأول كلا حسب حصته الميينة اعلاه الآتي :  
**أولاً:** كامل الارض والمباني المقامة عليها والمسجلة بالعقد رقم لسنة 1996 .  
وقد آلت الملكية الى ورثة المرحوم / بطريق الميراث الشرعي بموجب اشهار  
حق الارث المشهر برقم  
والملكية التي آلت الى ورثة المرحومة /  
وينقل الوصف من واقع المستندات  
والبالغ مساحتها م2  
وحدودها كالاتي  
الحد البحرى الغربى :  
الحد البحرى الشرقى:  
الحد القبلى الغربى :  
الحد القبلى الشرقى :

**ثانياً:** قطعة ارض فضاء معطى لها رقم تنظيم بشارع مسطحها 77.67 متر  
مربع وحدوده كالاتي  
الحد البحرى البحرى :  
الحد البحرى الشرقى :  
الحد القبلى البحرى :  
الحد القبلى الشرقى :

ولما كان افراد الطرف الاول الملاك يرغبون مجتمعين فى هدم العقار الحالى وبناء عمارة  
( سكنية - ادارية - تجارية ) علي كامل المساحة المقام عليها العقار السابق مضافا عليها  
مساحة الأرض الفضاء الأخرى سالفه البيان ، وكان الطرف الثانى لديها الخبرة فى مجال  
التشييد والبناء وتوافر ما لديها من الامكانيات المادية والفنية .  
فقد اتفقا علي أن يقوم أفراد الطرف الأول بتسليم الأرض للطرف الثانى علي ان يقوم  
الطرف الثانى بعملية الهدم وبناء العقار الجديد كامل التشطيب بنظام المشاركة وفقا للبنود  
التالية :

### البند الاول

البند التمهيدى جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا و متمما لبنوده .

### البند الثانى

#### الالتزامات :

بموجب هذا العقد اتفقا الطرفان على المشاركة فى اقامة مبنى تجارى ووحدات ادارية  
وسكنية باقصى ارتفاع يسمح به الترخيص الصادر وفق احكام القانون على كامل ارض  
العقار المملوك لافراد الطرف الاول والسابق ذكر بياناته ووصفه وحدوده بالبند التمهيدى

وذلك على ان يشارك افراد الطرف الاول بأرض العقار سالف الذكر ويقوم الطرف الثانى وعلى نفقته الخاصة بكافة الاعمال التى يقتضيها تشييد البناء مقابل نسبة فى الارض والمباني والتزام كل بالاتى :

- 1- يلتزم افراد الطرف الاول باخلاء العقار من شاغليه وتسليمه خاليا من الشواغل والاشخاص للطرف الثانى وذلك في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تحرير هذا العقد .
- 2- يلتزم الطرف الثانى بهدم العقار حتى سطح الارض وذلك بعد استخراج التراخيص اللازمة لذلك وذلك بعد تسلمه العقار من افراد الطرف الاول خاليا من السكان والمشغولات بمحضر يوقع من الطرفين او من ينوب عنهما بذلك .
- 3- يلتزم افراد الطرف الاول بتسليم الطرف الثانى كافة المستندات التى تساعد على استخراج التراخيص وكذلك عمل توكيل رسمى عام للطرف الثانى بموجب هذا التوكيل يحق للطرف الثانى استخراج رخصة الهدم والبناء والتعامل مع الحى المختص ومع مرفق شركة كهرباء الاسكندرية والهيئة العامة لمرفق مياه الاسكندرية وكافة الوزارات والمصالح الحكومية و أي جهة أخرى يقتضي تنفيذ التزامه الموضح بهذا العقد التعامل معها بشأن اعمال تشييد العقار موضوع هذا العقد .
- 4- ويلتزم الطرف الثانى بكافة تكاليف الهدم و التراخيص و الانشاءات على نفقته الخاصة دون الرجوع على افراد الطرف الاول بشيء منها وعلى الطرف الثانى اتخاذ كافة الاجراءات الوقائية تجاه جميع الافراد والجهات والمنشآت والمرافق وتقع عليه وحده كافة المسئوليات سواء المدنية او الجنائية تجاه الجميع اثناء عملية الهدم واعادة الانشاء دون مشاركة من افراد الطرف الاول ، غير انه من المتفق عليه بين الطرفين انه فى حالة الرغبة فى تعليية أدوار اضافية ( غير المسموح بها بموجب الترخيص الصادر ) . بالحصول على استثناء من محافظ الاسكندرية او اى وسيلة اخرى . فان كل طرف يتحمل جزء من المصاريف اللازمة للحصول على الاستثناء وذلك بنسبة المشاركة المتفق عليها .
- 5- كما يلتزم الطرف الثانى بعمل جميع الرسومات الهندسية المعمارية الخاصة بالمشروع وعرضها على الطرف الاول او من يمثلهم للموافقة عليها بشرط الا تكون مخالفة لقوانين البناء بمدينة الاسكندرية ويقوم الطرف الثانى بعرض جميع التفاصيل والواجهات والتجهيزات وكذا مواصفات التشطيب حتى تعتمد من الطرفين .
- 6- ولا يجوز للطرف الثانى اقامة أية اعمال انشائية من هدم وبناء علي ارض المشروع قبل الحصول على التراخيص اللازمة لذلك ، كما يلتزم باقامة حواجز ثابتة فور الانتهاء من عملية الهدم كما انه يتحمل كافة المصاريف والغرامات الخاصة بتراخيص اشغال الطريق الخاصة بهذه الحواجز وكذلك المخالفات الناشئة عن ذلك او اية شكوى من الغير بهذا الشأن وعليه تقع المسئولية كاملة .
- 7- ايضا عمل جسات للتربة واعداد التقارير من قبل استشارى الطرف الثانى لصلاحيات تأسيس الارض المعدة لتشييد المباني عليها باقصى ارتفاع طبقا لتراخيص المباني وخطوط التنظيم وذلك على نفقته الخاصة .

- 8- ويلتزم الطرف الثانى باقامة جميع الاعمال بداية من الاساسات والحفر والهيكل الخرسانى وجميع التشطيبات والتجهيزات الكاملة للمشروع وفقا للرسومات الهندسية المعمارية والانشائية ووفق مواصفات التشطيب المتفق عليها .
- 9- بموجب هذا العقد لا يحق لأفراد الطرف الأول التدخل في المسائل الفنية التي تقع في اختصاص الطرف الثاني و لا يحق لهم الاعتراض علي ما يقوم به الطرف الثاني من أجل تنفيذ التزامه متى أقرروا الرسومات الهندسية بعد عرضها عليهم ، و يكون للطرف الثاني حق الادارة كاملا علي المشروع لحين تنفيذ التزامه المبين بهذا العقد كاملا .

### البند الثالث

#### تنفيذ مدة المشروع :

- يلتزم الطرف الثانى بتسليم الاعمال السابقة والانتهاؤها منها وفق البرنامج الزمنى الاتى :
- 1- استخراج تراخيص الهدم فى مدة اقصاها ستة اشهر من تاريخ استلام العقار خاليا من السكان والمشغولات بموجب محضر الاستلام سالف الذكر الموقع بين طرفى هذا العقد .
  - 2- استخراج تراخيص البناء خلال اربعة اشهر من تاريخ ترخيص الهدم .
  - 3- الانتهاء من جميع الاعمال والتشطيبات النهائية فى موعد اقصاه ستة وثلاثون شهرا ( ثلاث سنوات ) من تاريخ استخراج تراخيص البناء .
- كل هذا ان لم يكن التأخير راجع الي سبب آخر خارج عن ارادة الطرف الثانى كنضاله لاستخراج التراخيص أو أية عراقيل أخرى قد تقوم بمواجهة الطرف الثانى أثناء تنفيذه لالتزامه .

### البند الرابع

وافق الطرفين على استغلال كامل مسطح الارض المبينة بالبند التمهيدي من هذا العقد ، على ان تكون نسبة نصيب الطرف الاول 50 % ونسبة نصيب الطرف الثانى 50% وذلك من اجمالى مسطحات المبنى سواء التجارية او السكنية ودور الخدمات والسطح والجراج ، ( او اى مسطحات اخرى تنتج عن تعليه المبنى بادوار اضافية ) على ان تكون ملكية الارض والمنافع المشتركة مشاعا بين الطرفين بنفس النسب المذكورة .

### البند الخامس

#### القوة القاهرة :

التزام افراد الطرف الاول ولصالح الطرف الثانى من هذا العقد انه حال توقف المشروع لا قدر الله فى اى وقت لقوة القاهرة لا يد له فيها او لتغيير القوانين يظل هذا العقد ساريا فى حقهم وفى ذمة كل منهم متضامين وحتى العود للسير فيه بمعرفة الطرف الثانى بعد زوال

السبب والطرف الثانى يبقى له الحق على المشروع بذات النسبة المقدره لصالحه بواقع 50% فى كامل الارض والبناء ما دام ملتزما بينود العقد دون اخلال ولا يحق لافراد الطرف الاول فسخ هذا العقد لذات السبب .

## البند السادس

### المسئول عن اعمال التشييد :

يلتزم الطرف الثانى مع جميع المقاولين والعمال الذين يستعين بهم ضامنين متضامنين بكافة المسئوليات المدنية والجنائية عن كافة الاعمال التى سيقوم بتنفيذها بهذا العقد وما نتج عنهما من اضرار للعاملين بالمشروع او الغير وكذلك عن اية مخالفات للقوانين او اللوائح المعمول بها او التى تصدر فى هذا الخصوص كما يسأل الطرف الثانى وحده امام جميع الجهات المختلفة التى يهملها سلامة المبنى وضمان العيوب فيه عن اى اخلال فى انشائه ايا ما كانت المخالفة سواء للرسومات او التشطيبات او المواصفات او الكمليات او مواد البناء وصلاحياتها واعمال التصميم والانشاء ... الخ .

وعموما يكون الطرف الثانى هو المسئول الاول والاخير جنائيا ومدنيا وفنيا عن جميع مراحل اقامة المشروع وعن ايه مخالفات او تجاوزات فى كافة الاجراءات من بدايتها وحتى نهايتها ويلتزم بسداد جميع المطالبات كالتأمينات الاجتماعية والغرامات واية مطالبات حكومية او غير حكومية ويتحمل كافة المسئوليات الناشئة عن اعماله واعمال تابعيه ومن يتعاقد معهم ويقر بعدم مسئولية افراد الطرف الاول عن ايا من ذلك .

## البند السابع

### المستندات

يلتزم افراد الطرف الاول بتقديم كافة التسهيلات و الأصول من الاوراق والمستندات التى تساعد الطرف الثانى على سرعة انهاء كافة اجراءات الهدم واعادة التشييد وكذا اصدار وكالة قانونية لصالح الطرف الثانى بصفته تسمح له بالتعامل مع كافة الجهات الادارية (الحى المختص - المحافظة - كافة المرافق من كهرباء ومياه - صرف صحى - غاز طبيعى - تليفونات وخلافه ) عن افراد الطرف الاول فى هذا الصدد كما تبيح للطرف الثانى التوقيع نيابة عنهم ولصالح المشروع امام كافة الجهات والغير فى الخصوص دون الرجوع اليهم .

## البند الثامن

### عدم التعرض :

لا يحق لافراد الطرف الاول مجتمعين او منفردين او بوكيل وقف اعمال الهدم او البناء او ما قبل ذلك من اعمال تقوم لصالح المشروع لاي سبب من الاسباب الا اذا خالف الطرف الثانى شروط العقد او ملحقه او ثبوت عدم مطابقة التنفيذ للرسومات الهندسية او المواصفات الفنية والهندسية او استعمال مواد بناء غير مطابقة للمواصفات اثناء تنفيذ المشروع .

## البند التاسع

### التوقف عن التشييد :

تم الاتفاق بين الطرفين على انه حال توقف التشييد لسبب مرجعه الطرف الثانى او تابعيه و بدون أي وجه حق يحق للطرف الاول بعد انذار الطرف الثانى القيام باستكمال اعمال التشييد والتشطيب بمعرفتهم او من يروه ، على ان يتم التحاسب مع الطرف الثانى بالمقاصة بين ما قدم انجازا من اعمال وما استحق لصالحه حتى تاريخ التوقف او خصما من المتبقى ويكون تقدير التكاليف بمعرفة مكتب استشارى متخصص يكون حكما بين الطرفين وبموافقة الطرفان فضلا عن حق أفراد الطرف الأول في طلب التعويض عما لحقهم من أضرار من جراء توقف الطرف الثانى عن التشييد.

## البند العاشر

### التوقع على عقود التخصيص :

يتم تحديد الاسعار باتفاق الطرفين وكذلك الطريقة المناسبة للتسويق وطريقة السداد لمشتري الوحدات وذلك حسب سعر السوق ولا يجوز لاي منهما ان ينفرد بها باى حال من الاحوال الا اذا رغب اى طرف تلقى الوحدة بالسعر المعروض لصالحه واتفق الطرفين انه لا يجوز لاي طرف ابرام عقد بيع منفرد حيث ان ذلك منوط بمن يوكل اليه عن افراد الطرف الاول حضورا وتوقيعا مع الطرف الثانى على العقد موضوع كل تصرف وفى حالة مخالفة ذك يعد العقد الصادر على غير المتفق عليه وبغير توقيعها عليه مجتمعين صادرا من غير ذى صفة ولا يسرى فى مواجهة الطرف الآخر ولا يقوم معه الحق لمتلقيه.

## البند الحادى عشر

### المعاينة :

قام الطرف الثانى بمعاينة العقارين موضوع العقد المعاينة التامة النافية للجهالة وقبل التعاقد على ما رآه بنفسه وارتضاه ولا يجوز لاي من الطرفين الرجوع فى التعاقد لاي سبب من الاسباب خلاف ما ذكر فى هذا العقد ومن يخالف ذلك يتحمل تعويض الضرر .

## البند الثانى عشر

### الخلو من الموانع :

يقر افراد الطرف الاول بخلو العقارين موضوع التعاقد من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية من رهن او حكر او اختصاص او امتيازات او الرهن او التأجير وانهم يحوزون الارض الحيازة القانونية والمادية وانهم لم يسبق لهم التصرف فيها لاحد بأي نوع من أنواع التصرفات وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك يلتزم افراد الطرف الاول بضمان تعرض الغير او الجهات وعليهم فقط تقع المسؤولية على ان يحرر محضر تسليم بموجبه يتسلم الطرف الثانى العقار بعد اخلاء السكان منه وبمجرد استلام الطرف الثانى للعقار

بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين يصبح الطرف الثانى هو المسئول عنه مسئولية كاملة وعليه عبء حراسته حتى تمام التسليم للمشتريين للوحدات بالمنشأة بمصاريف تقع على عاتق الطرف الثانى فقط كما يقر افراد الطرف الاول بعدم صدور أحكام افلاس او حراسة على اى منهم أو أي حكم قضائي آخر صدر بصدد العقارين موضوع التعاقد .

### البند الثالث عشر

اتفق الطرفان على ان تظل ملكية الارض موضوع هذا العقد ملكا للطرف الاول و ملكية المباني ملكا للطرف الثانى حتى يتم بناء المشروع طبقا للمواصفات وشروط هذا العقد (تسليم مفتاح ) وسداد أفراد الطرف الاول لمبلغ السلفة للطرف الثانى. بعد ذلك يعتبر المشروع بالكامل ارضا ومباني ملكا للطرفان بنسبة المشاركة المنصوص عليها بالبند الرابع من هذا العقد .

### البند الرابع عشر

يتنازل كل طرف من طرفى العقد على حقه فى المطالبة بالاخذ بالشفعة فى وحدات الطرف الآخر بهذه العمارة عند بيعها للغير او الاحتفاظ بها لنفسه .

### البند الخامس عشر

اتفق الطرفان على تكوين اتحاد ملاك من الاتى اسمائهم :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

ويجوز اضافة اسماء آخرين حتى تاريخ التوقيع على عقد التكوين بالشهر العقارى .

## البند السادس عشر

اتفق الطرفان على ان يقوم الطرف الثانى بدفع مبلغ وقدره مليون جنيه مصرى الى افراد الطرف الاول كل حسب حصته فى الملكية ويكون الدفع كالاتى :  
خمسمائة الف جنيه عند التوقيع على هذا العقد ثم خمسمائة الف جنيه عند صدور ترخيص البناء . وتكون هذه السلفة بضمان حصة كل مالك على حده وتسد من حصص بيع الوحدات الخاصة بالطرف الاول بان يتم خصم 50% من هذه المبالغ لسداد هذه السلفة وعلى ان لا يزيد مدة استرداد السلفة عن عام من بداية التحصيل.

## البند السابع عشر

اتفق الطرفان على فرز وتجنب وحدات الادوار السكنية الخاصة بالعقار الادوار الزوجية للطرف الاول والادوار الفردية للطرف الثانى مع الالتزام بنسبة المشاركة بنسبة 50% لكل طرف - اما الادوار التجارية تفرز ويكون بيعها بالمشاع وكذلك المحلات واما بخصوص الجراج فيكون ملكيتها بالمشاع مع الاحتفاظ بنسبة الملكية 50% لكل طرف من طرفى العقد وكذا ملكية الاسطح ملكية مشاعة بين الطرفين بنفس نسبة الملكية 50% لكل طرف .

## البند الثامن عشر

اتفق الطرفان ان يقوم الطرف الاول بالتوقيع على عقود بيع حصة الطرف الثانى المفروزة كمصدق على البيع . كما يلزم الطرف الثانى بالتوقيع على عقود بيع الوحدات الخاصة بالطرف الاول كمصدق مع الالتزام بالتسليم فى الميعاد وطبقا للتشطيبات الخاصة بالوحدات وباقى كل التشطيبات الخاصة بالعقار والمساعد .

## البند التاسع عشر

يلتزم الطرف الثانى بتسويق جميع وحدات العقار حسب الاسعار المتفق عليها بما لا يغير اى طرف من طرفى العقد .

## البند العشرون

### التشطيب :

يلتزم الطرف الثانى بان تكون جميع التشطيبات على المستوى الذى سيتفق عليه الطرفين وان تكون جميع الاساسات الخرسانية قابلة لتحمل المباني التى ستقام عليها مضافا اليها حمل التجهيزات والمنقولات و الافراد وما شابه ذلك طبقا للترخيص مع مراعاة اعطاء زيادة امان عليها وان تكون متفقة مع طبيعة الارض وفقا لتقرير التربة بعد عمل الجسات اللازمة وذلك كله على نفقة الطرف الثانى وحده وكذا اعمال البناء من مباني وصحى وكهرباء وبياض ودهانات وتجهيزات واكسسوارات وخلافه على تكون مواصفات

التشطيب حسب المبين بالعقد الموقع والمعتمد من الطرفين وعلى الطرف الثانى يقع الالتزام بالتسليم للوحدات لصالح الغير بالشروط المتفق عليها دون اخلال وعليه عبء مسؤولية ذلك .

### البند الحادى والعشرون

اتفق الطرفان على ان يتحمل كل طرف الضرائب الخاصة به كلا حسب حصته فى العقار أما الضرائب المستحقة على العقارين أو أية مبالغ أخرى قبل تحرير هذا العقد فيلتزم بها أفراد الطرف الأول وحدهم و دون أدنى مسؤولية على الطرف الثانى .

### البند الثانى والعشرون

#### الورثة :

يسرى هذا العقد فى حالة وفاة احد اطرافه او فقده لاهليته فى حق خلفه او ورثته وتؤول اليهم كل حقوقه وما عليه من التزامات ويعتبر خلفه ضامنين متضامنين فى تنفيذ هذا العقد

### البند الثالث والعشرون

#### المحل المختار :

اتفق الطرفان على ان يحق لافراد الطرف الاول مخاطبة الطرف الثانى على العنوان الوارد بصدر هذا العقد او اى عنوان آخر قد ينتقل اليه او محل تنفيذ هذا العقد بعد استلامه للعقار كما يقر الطرف الثانى انه فى حاله تعذر ذلك فانه يتخذ من مكتب السيد الاستاذ /

- تصح المخاطبات عليه دون اعتراض من الطرف الثانى .
- كما يتخذ افراد الطرف الاول من مكتب السيد الاستاذ/
- تصح المخاطبات عليه دون اعتراض من أفراد الطرف الأول .

### البند الرابع والعشرون

#### اختصاص المحاكم :

أى نزاع – لا قدر الله – قد ينشأ بين الطرفين فى خصوص تنفيذ هذا العقد ينعقد الاختصاص فى الفصل فيه لمحكمة الاسكندرية بجميع درجاتها .

## البند الخامس والعشرون

### النسخ:

تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها والثالثة تحفظ بمقر ادارة الشركة وتوقع من الطرفين كل قرين اسمه .

الطرف الثانى

أفراد الطرف الاول