**بسم الله الرحمن الرحيم**

**عقد اتفاق ومشاركة**

**إنه في يوم الموافق / / 2012**

**تحرر بمشيئة الله تعالي هذا العقد بين كلا من :**

**أولا :**

**السيد/ ..... ويحمل بطاقة قومية رقم (.....) عن نفسه وبصفته وكيلا عن كل من**

**السيدة / ..... بموجب التوكيل رقم / .....هـ لســنة 2012**

**مكتب توثيق عين شمس النموذجي.**

**السيدة / ..... بموجب التوكيل رقم / ..... طـ لســنة 2012**

**مكتب توثيق مديرية التحرير النموذجي.**

**مصريون الجنسية ، مسلمون الديانة ، والمقيمون 53 شارع .....،عين شمس الشرقية ، القاهرة .**

**ثانياً :**

**السيد / ..... مصري الجنسية مسلم الديانة ويحمل البطاقة رقم قومي (.....)والمقيم في 89 شارع .....عين شمس الشرقية القاهرة**

**تمهيد**

**حيث يمتلك الطرف الأول العقار رقم 53 شارع ..... ، عين شمس الشرقية ، القاهرة السيد/ ..... وأخوته العقار رقم 53 ومساحته 126 م2 تحت العجز والزيادة ناصية حارة ..... مع ..... كدستر قسم المطرية حوض عرفي الغربي 16 ناحية الزهراء عين شمس لوحة .. استثمارة .../... وحدود العقار كالآتي :**

**الحد البحري : شارع ..... بطول 26 متر .**

**الحد الشرقي :القطعة رقم ... كدستر بطول 35.90 متر .**

**الحد القبلي : القطعة رقم ... كدستر بطول 26 متر .**

**الحد الغربي : القطعة رقم ... كدستر بطول 36 متر .**

**والتي آلت إليهم الملكية عن طرق مورثهم عن طريق الميراث الشرعي بموجب العقد المسجل رقم .... لسنة .... القاهرة بموجب الإعلام الشرعي رقم ... لسنة .... ورثات عين شمس والتي ألت أليه الشراء من ..... بموجب الشراء من ..... ضمن العقد المسجل شهر عقاري القاهرة رقم .... في ./../.... .**

**ويقر أفراد الطرف الاول وذلك عن نفسهم وبصفتهم الحائزون الوحيدين والمالكون لكامل أرض وبناء العقار السابق ولا ينازعه فيهما أحداً وأنه لم يسبق لهما التصرف فيه بأي طريقه من طرق التصرفات إلي الغير أو الي اي الجهات الحكومية وأنه ليس محمل بأي ديون أهلية كانت أو حكومية وحيث يرغب أفراد الطرف الأول المالكون لقطعة الأرض في إنشاء عمارة سكنية جديدة علي تلك القطعة المذكورة بعالية وحيث عرض الطرف الأول علي الطرف الثاني البناء بنظام المشاركة أي يقدم الطرف الأول كامل ارض وبناء العقاران المذكوران والبالغ مساحتهما 126 م2 تقريباً تحت العجز والزيادة بقيمته المالية كحصة في المشروع ويقوم الطرف الثاني باستخراج تراخيص الهدم والقيام بهدم العقاران ورفع الأنقاض ثم استخراج تراخيص البناء ويقوم بكامل البناء من ماله الخاص بالمواصفات التي سيتم الاتفاق عليه وذلك طبقاَ للبند الرابع بهذا العقد وتكون التكاليف حصة الطرف الثاني في المشاركة بقيمتها المالية كما يلتزم الطرفان كل واحد منهما فيما يخصه بما علي العقار المراد إنشاءه من ضرائب عقاريه أو أرباح تجاريه أو أي مطالبات مالية حكومية كلا فيما يخصه طبقا لجدول التقسيم بالبند الثالث عشر وقد اتفق الطرفان بكامل أهليتهم شرعا وقانوناً علي أن تكون حصة الطرفين في المشاركة هي النسبة المتفق عليها بهذا العقد والتي ستذكر تفصيلا بهذا العقد واتفق الجميع علي أن الارتفاعات هي الارتفاع المسموح به من الجهات المختصة وأن حصة الطرف الأول النصف والطرف الثاني النصف وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتصرف والتعاقد قانوناً فقد اتفقا علي الأتي :**

**البند الأول**

**يعتبر التمهيد السابق وكذلك الرسومات المعمارية والإنشائية التي يتم اعتمادها من الجهات المختصة جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتمما ومفسرا لأحكامه .**

**البند الثاني**

**اتفق الطرفان علي انه بموجب هذا العقد يقوم الطرف الثاني من ماله الخاص باستخراج تراخيص الهدم والبناء والقيام بهدم العقار ورفع الأنقاض ثم استخراج تراخيص البناء وببناء قطعة الأرض موضوع العقد بعد هدم ما عليها من مباني والتي تبلغ مساحتها 126 م 2 تحت العجز والزيادة والمبينة الحدود والمعالم للمواصفات بالتمهيد ، والبناء المتوقع يكون أرضي + إحدى عشر دور متكرر طبقاً للمواصفات المتفق عليها بين الطرفين وطبقاً للارتفاعات المرخص بها والمنصرفة من الحي المختص .**

**البند الثالث**

**اتفق الطرفان علي قيام الطرف الثاني باستخراج تراخيص الهدم ثم البناء من الحي المختص ويتعهد الطرف الأول بتسليم كافة مستندات الملكية لقطعة الأرض سالفة الذكر إلي الطرف الثاني كما يلتزم الطرف الأول بإصدار توكيل خاص باسم الطرف الثاني يبيح له استخراج تراخيص الهدم والبناء اللازمة والتعامل مع كافة الجهات المختصة بهذا الشأن كالمرافق العامة (مياه وكهرباء وصرف وغاز ) والذي بموجبه يتمكن الطرف الثاني من استخراج الترخيص مع توقيع جميع الأطراف علي الرسم الهندسي بعد الاختيار والموافقة عليه من جميع الأطراف .**

**الطرف الأول (مالك) الطرف الثاني (مشارك)**

**البند الرابع**

**اتفق الطرفان علي البناء حسب الاتفاق بين أفراد الطرف الأول وأفراد الطرف الثاني الارتفاعات المسموح بها من الحي المختص بذلك علي المواصفات الاتفاقية بينهم كالآتي :**

**الواجهات : تشطيب الواجهة بالدهانات**

**التشطيب الداخلي للوحدات : علي المحارة بياض تخشين أسقف وحوائط ماعدا الحمام والمطبخ (طوب احمر).**

**المناور : بياض محارة + طرطشة**

**المدخل : رخـــــام**

**البوابة : حديد مشغول مطعم بالفورجيه أو زجاج سيكوريت**

**السلم : درج رخام ومحارة ودهانات علي المحارة**

**النجارة : حلوق أبواب وشبابيك + باب شقة عمومي**

**الكهرباء :علبة + خرطوم + بواط لكل شقة + الوصلة الخارجة للكهرباء**

**الصحي : عمل خطوط الصرف الرئيسية وتوصيلها بكل شقة**

**المصعد : يتم تركيب عدد 1 أسانسير حمولة 4 أفراد محملا علي الوحدات بالكامل كلا حسب حصته في العقار**

**البند الخامس**

**يتعهد الطرف الثاني بالتنفيذ والإشراف الكامل علي جميع بنود أعمال المقاولة بمقتضى هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بضمان عدم تعرضه الشخصي وعدم تعرض الغير للطرف الثاني أثناء التنفيذ وعدم عرقله العملية البنائية للمشروع هذا في حاله ما إذا كانت أعمال البناء تسير بالصورة الواردة بالترخيص الصادر من الحي أما في حالة مخالفته فيحق للطرف الأول وقف أعمال البناء دون اعتراض من الطرف الثاني ودون تعويض لحين تصحيحها .**

**البند السادس**

**يلتزم الطرف الثاني (المشارك) أن يدفع إلي أفراد الطرف الأول (المالكون) .....مبلغ 120000 جنية (مائة وعشرين ألف جنيه) علي أن يعتبر هذا المبلغ سلفه مسترده وفي حوزة ..... علي أن يعتبر هذا المبلغ سلفه مسترده وفي حوزة ..... ويقوم برد المبلغ المذكور إلي الطرف الثاني عند اكتمال المباني وإتمام المواصفات المتفق عليها بالبند الرابع ويعتبر توقيع الطرفان علي هذا العقد بمثابة إقرار منهم بذلك .**

**البند السابع**

**من المتفق عليه بين الطرفين أن يقوم الطرف الثاني باستلام كامل ارض وبناء العقار موضوع العقد عند البدء في استخراج رخصة الهدم علي أن يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ المشروع في مدة ثمانية عشر شهراً تحسب من تاريخ استخراج رخصة البناء من الحي المختص علي ألا تحسب التغيرات الطارئة والقهرية من الجهات الحكومية والتي لا دخل للطرف الثاني بها ولا يتسبب بها من ضمن مدة التنفيذ ، وفي حالة التأخير عن المدة المتفق عليها يلتزم الطرف الثاني بغرامة تأخير (20000) عشرون ألف جنية عن كل شهر تأخير.**

**البند الثامن**

**اتفق الطرفان علي انه يحق للطرفين التصرف بالبيع في أي جزء من نصيبه أثناء تنفيذ المشروع دون المساس بما يخص الطرف الأخر من وحدات مع عدم الأخذ بحق الشفعة للطرفين ولا يتم البيع إلا بتوقيع جميع الأطراف .**

**البند التاسع**

**اتفق الطرفان علي أن يكون الطرف الأول مسئول عن كافة المطالبات والاستحقاقات التي تكون علي الأرض موضوع العقد سواء كانت للأفراد والجهات الحكومية أو أي جهة أخري قبل تحرير هذا العقد بما في ذلك مقابل سداد والكهرباء والضرائب والمياه وخلافه وان يقوم بتوفير كافة المستندات والأوراق الدالة علي ملكيته للعقار موضوع هذا العقد وكذلك كافة ما يحتاجه من المستندات تعينه علي استخراج رخصة الهدم والبناء وما تحتاجه الإدارات الهندسية والأحياء المختصة اللازمة لإتمام عمليه الهدم والبناء وإذا ظهر التزام نقدي أو إداري أو حجز أو ديون علي الأرض بعد توقيع هذا العقد يكون ملتزم بها الطرف الأول وحده حيث أن الأرض حصته في المشروع تقدم خاليه من أي الالتزامات وتكون خارج نطاق الطرف الثاني .**

**البند العاشر**

**يقر الطرف الأول بأن الأرض موضوع التعاقد خاليه من كافة الشواغل والأشخاص وخاليه من كافة الحقوق العينية والتبعية أو أي من الحقوق كالرهن والامتياز و الاختصاص والاتفاق وأن قطعة الأرض غير محملة بأي ديون مالية سواء كانت لجهات حكومية أو أفراد أو شركات أو بنوك كما يقر الطرف الأول بأنه هو الحائز الفعلي لكامل أرض وبناء والعقار والحائز له حيازة هادئة ومستقره ولم يسبق له التصرف فيه بأي طريقه من طرق التصرف القانونية المذكورة وإذا ظهر خلاف ذلك مما ذكر فان الطرف الأول ملتزم**

**الطرف الأول (مالك) الطرف الثاني (مشارك)**

**بذلك دون ادني مسئوليه علي الطرف الثاني في سداد ما علي الأرض من ديون أو مشاكل دون المساس بأي من حقوق الطرف الثاني ومعلقاته المالية والعينية وحصته في العقار .**

**البند الحادي عشر**

**يقر الطرف الثاني بأن أي مسئولية مدنية أو جنائية ناتجة عن الهدم أو البناء الذي سيقوم بها الطرف الثاني علي مسئوليته الخاصة حيث انه هو القائم وحده بالبناء والهدم من ماله الخاص وأي مخالفات للبناء حسب اللوائح تكون علي عاتق الطرف الثاني وحده حيث انه هو الذي يقوم بالبناء بالكامل وذلك حصته بالعقار كشريك مع الطرف الأول كما يلتزم الطرف الثاني اشتراطات البناء المبين بترخيص البناء الصادر من الحي دون أي مسئولية علي أفراد الطرف الأول حاليا ومستقبلا إما الضرائب الخاصة بالتصرفات العقارية أو الإرباح يلتزم كل طرف بنصيبه عند التصرف طبقا لكشف التخصيص والتوزيع المذكور في البند الثاني عشر .**

**الطرف الأول (مالك) الطرف الثاني (مشارك)**

**البند الثاني عشر**

**من المتفق علية صراحة بين الطرفين أن يكون العقار موضوع التعاقد مقسما ومفروزا كما هو موضح بكشف التخصيص والتوزيع :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **الطرف** | **الوحدة** | **الطرف** | **الوحدة** |
| **الأول** | **البدروم إن وجد 50% مشاع** | **الثاني** | **البدروم إن وجد 50% مشاع** |
| **الأول** | **الدور الأرضي التجاري 50% مشاع** | **الثاني** | **الدور الأرضي التجاري 50% مشاع** |
| **الأول** | **الدور الأول فوق الأرضي** | **الثاني** | **الدور الثاني فوق الأرضي** |
| **الأول** | **الدور الثالث فوق الأرضي** | **الثاني** | **الدور الرابع فوق الأرضي** |
| **الأول** | **الدور الخامس فوق الأرضي** | **الثاني** | **الدور السادس فوق الأرضي** |
| **الأول** | **الدور السابع فوق الأرضي** | **الثاني** | **الدور الثامن فوق الأرضي** |
| **الأول** | **الدور التاسع فوق الأرضي** | **الثاني** | **الدور العاشر فوق الأرضي** |
| **الأول** | **الدور الحادي عشر50% مشاع** | **الثاني** | **الدور الحادي عشر50% مشاع** |
| **الأول** | **السطوح 50% مشاع** | **الثاني** | **السطوح 50% مشاع** |

**الطرف الأول (مالك) الطرف الثاني (مشارك)**

**اتفقنا إفراد الطرف الأول للطرف الثاني حصة على الشيوع بنسبة 50% ويكون إفراد الطرف الأول كل واحد منهم بخصوص مكانة المجموعة (أ) ..... – بالناصية ..... شقق ومحلات والطرف الأول (ب) .....على حارة ..... شقق ومحلات وذلك بخصوص دورهم الفردي والطرف الثاني دورة الزوجي في الإعداد ويكون الطرف الثاني شريك على الشيوع في الأرض مع جميع الأطراف كل حسب موقعة على الشارع العمومي أو الحارة.**

**ولكل دور حصة في الأرض مشاع ويقر الطرفان بان الحصص المذكورة هي عقد قسمة وفرز وتجنيب رضائي ولكل طرف الحق في التصرف في حصته بكافة أنواع التصرفات عند إتمام المبنى بشرط توقيع جميع الأطراف على البيع ، ويقر الطرفان بان سطح العقار ملكية شائعة بين الطرفين وما قد يعلو ويستجد علية يكون مناصفة بين طرفين العقد وكذلك الجراج والبدروم**

**البند الثالث عشر**

**يقر الطرف الأول بأنه فور التوقيع علي العقد لا يجوز له التصرف في كامل ارض وبناء العقار المذكور موضوع العقد لا بالبيع ولا بالرهن أو الهبة أو الاقتراض بضمان الأرض وما عليها من مباني ولا يجوز له بمفرده أن يتصرف في أي جزء أو كلا من الأرض بكافة التصرفات حيث انه بموجب هذا العقد أصبح الطرف الثاني شريك له في الأرض والمباني المقامة عليه حسب الأنصبة المتفق عليها وأي تصرف من الطرف الأول بمفرده يكون منعدما ولا يترتب عليه أي حقوق قانونية في مواجه الطرف الثاني ولا ينفذ في نصيب الطرف الثاني ولا يكون ملزم له حتى لو كان المتصرف له حسن النية حيث أن قيام الطرف الثاني بتكاليف البناء بالكامل وتكسبه حق الملكية وتكسبه صفة المالك مع الطرف الأول بالمشاركة وأي مخالفة لذلك يتحمل الطرف المخالف لذلك المسئولية الجنائية والمدنية علي ذلك .**

**البند الرابع عشر**

**اتفق الطرفان أن يكون الطرف الأول له حصة في الأرض والمباني المقامة بنسبة 50% وللطرف الثاني حصة في الأرض والمباني المقامة عليها بنسبة 50% المتفق عليها في هذا العقد وكلاً له حرية التصرف في نسبته وذلك بعد إتمام البناء.**

**البند الخامس عشر**

**يلتزم الطرفان بهذا العقد وتنفيذه طبقاً لما اتفق عليه الطرفان وتنفيذ أحكام القانون المدني فيما لم يرد ذكره في هذا العقد وقد اتفق الطرفان علي أن يتحمل أي طرف يخل بأي بند من**

**بنود هذا العقد مبلغ وقدره 200000 جنيه (مائتين ألف جنية) للطرف الأخر كشرط جزائي اتفاقي فيما بينهما.**

**الطرف الأول (مالك) الطرف الثاني (مشارك)**

**البند السادس عشر**

**اتفق الطرفان علي أن هذا العقد ساري في حقهم وفي حق الغير وملزم للطرفين ولمن يخلفهم شرعاً وقانوناً وملزم لجميع بنوده .**

**البند السابع عشر**

**اتفق الطرفان علي انه يحق للطرف الثاني اتخاذ كافة الإجراءات القانونية والرسمية للإثبات صفة التعاقد مثل إثبات صحة التوقيع أو صحة ونفاذ العقد وعلي الطرف الأول الحضور عند دعوته لذلك عند إتمام البناء.**

**البند الثامن عشر**

**يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ وقدره (20000) عشرون ألف جنيهاً لاغير قيمة لا ترد وذلك مقابل استجار شقق لائقة للطرف الأول وذلك أثناء فترة تنفيذ المشروع**

**البند التاسع عشر**

**اتفق الطرفان على أن المحكمة الواقعة في دائرة العقار هي المحكمة المختصة في حالة حدوث أي نزاع لا قدر الله**

**البند العشرون**

**اقر أفراد الطرف الأول مجموعة (أ) و (ب) والثاني بان المساحة التي يستقطعها المدخل وبير السلم مناصفة بين الأطراف يتم الاستيفاء بقدرها مناصفة بينهم في الدور الأرضي فقط ولا ينطبق هذا على الشقق .**

**البند الحادي والعشرون**

**تحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم واتفق جميع الأطراف علي ذلك علي أن يكون عنوان التعامل بينهما هو العنوان المدون علي صدر هذا العقد وأي مراسلات أو تعاملات تكون علي هذه العناوين المدونة بهذا العقد**

**والله ولى التوفيق**

**الطرف الأول**

**الطرف الثاني**

**الشــهـــود**

**الشاهد الأول**

**الشاهد الثاني**