

عقد إستبدال

وتنازل عن وحدة سكنية

انه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كلا من :-

أولاً: شركة النصر للإسكان والتعمير . إحدى شركات قطاع الأعمال العام التابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير - ومقرها الرئيسي المقام على قطعة الأرض رقم 26 شمال المنطقة ج - شارع 17 - الهضبة العليا - المقطم - محافظة القاهرة ، ويمثلها قانونا السيد المهندس /
(بصفته) العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ويشار اليه فيما بعد بـ
(الطرف الأول)

ثانياً: السيد / المقيم في
ويحمل بطاقة رقم قومي
من مصلحة الأحوال المدنية بتاريخ / /
ويشار إليه فيما بعد بـ
(الطرف الثاني)
وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وخلو إرادتهما من عيوب الإرادة، فقد
اتفقا على ما يلي :

تمهيد

حيث إن شركة النصر للإسكان والتعمير هي إحدى شركات قطاع الأعمال العام التابعة للشركة القابضة للتشييد والتعمير وتمتلك قطعتي الأرض رقمي (14 ، 17) بالمنطقة العمرانية الأولى - بمدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة وذلك عن طريق الشراء من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وقد أقامت عليها عمارات سكنية بغرض تمليك وحداتها للراغبين في الشراء ، وحيث قام السيد /
بشراء الوحدة
السكنية رقم () بالدور () بالعمارة رقم () بالبلوك رقم () بمشروع
إسكان المجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة السادس من أكتوبر محافظة الجيزة ، وذلك
بموجب (عقد بيع ابتدائي مع حفظ حق الامتياز للبائع) حرر بينه وبين الطرف الأول بتاريخ / / .

لدى شركة النصر للإسكان والتعمير عن الوحدة السكنية رقم () بالدور () بالعمارة رقم () بالبلوك رقم () بمشروع إسكان المجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة السادس من أكتوبر سالفه البيان ، وذلك بموجب إقرار تنازل موقع منهما بتاريخ / / .

وحيث إن جهاز مدينة السادس من أكتوبر التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، قد أصدر القرار رقم () لسنة بتاريخ / / متضمنا إزالة العمارة رقم () بلوك () بالمجاورة رقم () بالعمرانية الأولى بمشروع شركة النصر للإسكان والتعمير والمشملة على الوحدة السكنية المملوكة (للطرف الثاني) والتي آلت اليه عن طريق (البيع / التنازل) على نحو ما سلف بيانه ، الأمر الذي حدا بشركة النصر للإسكان والتعمير (الطرف الأول) باعتبارها المالك الأصلي للعقار محل قرار الإزالة سالف البيان والمشملة على الوحدة السكنية المملوكة (للطرف الثاني) وبدافع من المحافظة على الأرواح والأموال التفاوض مع (الطرف الثاني) لإستبدال الوحدة السكنية سالفه البيان بوحدة سكنية (بديلة) بذات الطابق والمساحة وبالمواصفات المحددة بالمرفق رقم () في ذات العمارة يتسلمها الطرف الثاني بعد تمام تنفيذ قرار الإزالة سالف الذكر واستخراج التراخيص اللازمة من الجهات المعنية واتمام تنفيذ عملية إعادة البناء ، وذلك بموافقة مجلس إدارة شركة النصر للإسكان والتعمير بتاريخ 2025 / 8/26 على هدم وإعادة بناء العمارات محل القرار ومنح ملاك وحدات العمارات بدل سكن شهرى والتعاقد مع شركة نقل متخصصة لنقل الأثاث ذهابا وإيابا على نفقتها وبمواصفات تشطيب للوحدات على نحو ما سيرد تفصيلا ببنود هذا العقد ، وهو ما لاقى قبولا لدى (الطرف الثاني) .

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق وعقد بيع الوحدة السكنية المبرم بين (الطرف الأول) والسيد () والمؤرخ / / ، وإقرار التنازل الموقع من السيد / / المؤرخ / / - وقرار الإزالة رقم () لسنة المؤرخ / / 20 والصادر من جهاز مدينة السادس من أكتوبر التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمتضمن إزالة العمارة رقم () بلوك رقم () بالمجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى بمشروع شركة النصر للإسكان والتعمير ، وكروكي الوحدة محل الاستبدال ، ورسومات وتصميمات الوحدة البديلة، وملحق مواصفات تشطيب الوحدة البديلة ، وموافقة مجلس إدارة شركة النصر للإسكان والتعمير على الاستبدال المؤرخ 2025/8/26 ومحضر اجتماع اللجنة المشكلة بشأن أعمال

الترميمات والإزالات بالمجاورتين (14 - 17) بالتوسعات الشمالية مع السادة ملاك الوحدات الكائنة بالعمارة رقم () بلوك رقم () مجاورة رقم () جزء لا يتجزأ من هذا الإتفاق ومكملاً ومتمماً لأحكامه وبنوده وفي حالة التعارض أو التناقض بين هذا العقد وأي اتفاق سابق يتم تطبيق ما هو وارد في هذا العقد .

البند الثاني

تنازل الطرف الثاني إلى الطرف الأول عن ملكيته للوحدة السكنية رقم () بالدور () بالعمارة رقم () بلوك رقم () بالمجاورة رقم () ومساحتها (م2) فقط شاملة ما يخصها من المنافع المشتركة والجراج والموضحة علي الكروكي المرافق لهذا العقد - مرفق رقم () . وذلك مقابل حصوله على وحدة سكنية (بديلة) بذات العمارة والطابق وبذات المساحة المبينة عاليه ، ، وذلك بعد تمام تنفيذ قرار الإزالة سالف الذكر، واستخراج التراخيص اللازمة من الجهات المعنية ، وإتمام تنفيذ عملية إعادة البناء على ذات الأرض الكائنة عليها العمارة رقم () بلوك رقم () مجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى - بمدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة .

البند الثالث

يلتزم الطرف الثاني بإخلاء الوحدة السكنية محل هذا العقد وهي الوحدة رقم () بالدور () بالعمارة رقم () بلوك رقم () مجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى - بمدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة وتسليمها إلى الطرف الأول خالية من الشواغل والمنقولات وكل ما يخصه فيها في موعد أقصاه / / ، وبعد التأخير في تسليم الوحدة المذكورة للطرف الأول في الميعاد المذكور إخلالا من الطرف الثاني بالتزاماته وفقا لهذا العقد ، ويتحمل وحده المسؤولية القانونية المترتبة على ذلك ، وأخصها مسؤوليته عن تأخير إجراءات إزالة العمارة محل القرار رقم () لسنة والصادر من جهاز مدينة 6 أكتوبر . ويلتزم الطرف الأول باستخراج ترخيص بناء العمارة المذكورة عقب تمام تنفيذ قرار الإزالة سالف الذكر، و يلتزم ببناها على نفقته خلال مدة زمنية غايتها / / . كما يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني وحدة سكنية بديلة عن الوحدة التي تنازل عنها بموجب هذا العقد ، تعادلها من حيث المساحة والموقع والطابق شاملة ما يخصها من المنافع المشتركة والجراج وبالمواصفات المحددة بالملحق المرفق بهذا العقد .

البند الرابع

يقر الطرف الثاني أن إجراء الاستبدال محل هذا العقد متضمن تعويضاً مادياً ومعنوياً له عن كافة الأضرار التي أصابته جراء العيوب التي أصابت العقار المشتمل على الوحدة السكنية رقم () بالدور () بالعمارة رقم () بلوك رقم () مجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى - بمدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة ، وقد تراضى الطرف الثاني نهائياً لارجعة فيه مستقبلاً مع الطرف الأول على ذلك .

البند الخامس

يقر الطرف الثاني بأنه قد إطلع على الرسومات والتصميمات المبدئية للوحدة السكنية المزمع إنشائها (الوحدة البديلة)، وكذلك إطلع على مواصفات التشطيب للوحدة البديلة وأنه قبلها على حالتها ، ولا يجوز له الرجوع على الطرف الأول بشأن ذلك لأي سبب من الأسباب .

البند السادس

يقر الطرف الثاني بأن ملكيته للوحدة محل الاستبدال (المتنازل عنها) قد آلت إليه عن طريق

البند السابع

يقر الطرف الثاني بالتزامه بسداد كامل وكافة المستحقات المالية المتبقية على الوحدة السكنية رقم () بالدور () بالعمارة رقم () بلوك رقم () مجاورة رقم () بالمنطقة العمرانية الأولى - بمدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة لصالح شركة النصر للإسكان والتعمير طبقاً لبنود العقد الابتدائي المشار إليه والمبرم بتاريخ / / ، (إن وجدت) ، ويلتزم بالإستمرار في سداد الأقساط المستحقة عليها في المواعيد المحددة بعقد البيع الابتدائي المنوه عنه في هذا البند ، بما في ذلك الأقساط المستحقة خلال الفترة من تاريخ اخلاء الوحدة محل الاستبدال وتسليمها للطرف الأول وحتى تاريخ استلام الطرف الثاني الوحدة البديلة ، ويعد التأخير أو الامتناع عن سداد الأقساط في مواعيدها المحددة بعقد البيع الابتدائي المذكور ، إخلالاً تعاقدياً من جانب الطرف الثاني يحمله المسؤولية التعاقدية طبقاً لهذا العقد وطبقاً للعقد الابتدائي سالف الذكر ويحق للطرف الأول فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو إستصدار حكم قضائي طبقاً لأحكام القانون المدني .

البند الثامن

يقر الطرف الثاني بخلو الوحدة السكنية محل الاستبدال من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية سواء الظاهرة أو الخفية ، وأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي وجه من أوجه التصرفات القانونية الناقلة للملكية ، وأن حيازته لها كانت حيازة قانونية سليمة ، كما يقر بأن تلك الوحدة ليس عليها ثمة حقوق أو مطالبات مالية للغير سواء أكان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً كمصلحة الضرائب أو شركة الكهرباء أو شركة المياه أو الغاز أو غيرها من الشركات والمؤسسات ، وفي حالة ظهور أي مستحقات عليها بعد تاريخ هذا العقد وكانت المستحقات ترجع إلي تاريخ سابق علي هذا العقد فيكون الملزم بسدادها الطرف الثاني.

البند التاسع

يضمن الطرف الثاني للطرف الأول عدم التعرض المادي والقانوني منه أو من الغير بشأن الوحدة محل الإستبدال .

البند العاشر

تم الاتفاق فيما بين الطرفين المتعاقدين على إلزام الطرف الأول بسداد مبلغ 12000 جنيه (فقط اثني عشر ألف جنيه) شهرياً بحد أقصى كقيمة إيجاريه شهريه لجميع الوحدات المستبدلة (متكرر وأرضى بكامل مسطح العمارة) على أن يقوم الطرف الثاني باختيار الوحدة المناسبة له ويقوم الطرف الأول بالاتفاق مع المؤجر ودفع قيمة ايجاريه لمدة (15) شهراً (مدة تنفيذ العمارة) ، وما زاد عن هذه المدة نتيجة لعدم إنهاء تنفيذ العمارة خلال المدة المتفق عليها تتحمل الشركة الطرف الأول قيمة الايجار عن المدة الزائدة ، على أن يكون عقد الايجار محرراً بإسم الطرف الأول ولصالح الطرف الثاني كمستأجر .

كما تم الاتفاق فيما بين الطرفين المتعاقدين على إلزام الطرف الأول بنقل الأثاث الخاص بالطرف الثاني ذهاباً وإياباً من الوحدة المستبدلة الى الوحدة المستأجرة في نطاق مدينة 6 أكتوبر وعلى نفقتها الخاصه وبمعرفة شركات متخصصة في هذا المجال ، وما زاد عن نطاق مدينة 6 أكتوبر يتحمل الطرف الثاني الفروق المالية الناتجة عن تكلفة نقل الإثاث الخاص به ذهاباً وإياباً الى المنطقة الأخرى التي يرغب في الإنتقال إليها .

كما تم الاتفاق على أن مواصفات التشطيب وفقاً للمقاييس المرفقه بالعقد والموقع عليها من الطرف الثاني بقبولها وصفاً ونوعاً وكميات وقيمة .

البند الحادى عشر

تم الاتفاق فيما بين الطرفين على قيام الطرف الثانى بالتنازل عن الدعاوى المرفوعة منه ضد الطرف الأول فى أى مرحلة كانت الدعاوى فيها منظورة أمام القضاء ، أو الأحكام الصادرة لصالحه ضد الطرف الأول وذلك بتحرير توكيل خاص بالإقرار بالتصالح والتنازل النهائى لا رجعة فيه عن الدعاوى رقم () أو الحكم الصادر فى الدعاوى رقم () أو الاستئناف رقم () قضائيه إستئناف على القاهرة وذلك لصالح محامى الشركه الطرف الأول لتقديمه وإثباته أمام المحكمة المختصة والمنظور أمامها الدعاوى أو الإستئناف ، وفى حالة صدور أحكام قضائيه نهائيه مزيله بالصيغه التنفيذيه يتم تسليمها الى الطرف الأول والتوقيع عليها بالتصالح والتنازل عن هذا الحكم وبراءة ذمة الشركه من اية التزامات مالية بخصوص الحكم المزيل به الصيغه التنفيذيه ، ويلتزم الطرف الثانى بتقديم تلك التوكيلات والتنازلات وتسليم الصيغ التنفيذيه من الأحكام الصادرة لصالحه ضد الطرف الأول لحظه التوقيع على هذا العقد ، وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك مستقبلا ، يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار أو إستصدار حكم قضائى بذلك وفقا لأحكام القانون المدنى ، ويحق للطرف الأول المطالبة بالتعويضات المناسبه عن هذا الإخلال .

البند الثانى عشر

فى حالة رغبة الطرف الثانى فى تسجيل الوحدة البديله محل هذا العقد وتحرير العقد الرسمي والتوقيع عليه وإصدار إقرار أول تعامل يتم تحصيل المبالغ المحددة من قبل الشركه كأتعاب بخلاف الرسوم المقررة بالشهر العقاري ورسوم مكتب الرفع المساحي ورسوم إستخراج أى مستندات أخرى تلزم للتسجيل ، على أن يتم سداد نسبة 50% من أتعاب الخدمة مقدما وإستكمال باقى المبلغ خلال فترة التسجيل وقبل التوقيع على عقد البيع النهائي .

البند الثالث عشر

فى حالة إخلال أى من الطرفين بالتزاماته الواردة فى هذا العقد يعد هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أى إجراء قضائى آخر ، ويحق للطرف المضرور اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض وفقا لأحكام القانون .

البند الرابع عشر

يقر كل من الطرفين بأن عنوانه الثابت بصدر هذا الاتفاق هو موطنه القانوني الذي تصح عليه المراسلات، وتعد جميع المراسلات والمكاتبات المرسلة من أحد الطرفين إلى الآخر على هذا العنوان قد سلمت له قانونا وتكون منتجة لكافة آثارها القانونية ، ويجب في حالة تغيير أحد الطرفين عنوانه الثابت بهذا الاتفاق أن يخطر الطرف الآخر بذلك بموجب إنذار على يد محضر أو خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

البند الخامس عشر

اتفق طرفا هذا العقد علي انه في حالة حدوث أي خلاف أو نزاع ينشأ بسبب تنفيذ أو تفسير أي بند من بنود هذا العقد ، يتم تسويته بالطرق الودية فيما بينهما ، وذلك دون الإخلال بحق كل طرف في اللجوء إلى القضاء لنظر النزاع والفصل فيه .

البند السادس عشر

تختص محكمة جنوب القاهرة وجزئياتها بالنظر في أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين بسبب تنفيذ أو تفسير بنود هذا الاتفاق .

البند السابع عشر

(المستندات المرافقة لهذا العقد)

- 1 - عقد بيع الوحدة السكنية المبرم بين (شركة النصر للإسكان والتعمير) والسيد المؤرخ في / /
- 2- التنازل المؤرخ / / إن وجد .
- 3- قرار الإزالة رقم () لسنة والصادر من جهاز مدينة 6 أكتوبر .
- 4- كروكي الوحدة المستبدلة والوحدة المستبدلة بها .
- 5- رسومات وتصميمات الوحدة البديلة.
- 6- ملحق مواصفات تشطيب الوحدة البديلة .

البند الخامس عشر

تحرر هذا العقد باللغة العربية من ثلاث نسخ كل نسخة مكونة من عدد (ثمانية) صفحات ، بيد الطرف الأول نسختان ، وبيد الطرف الثاني نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

والله خير الشاهدين

(الطرف الثاني)

التوقيع /

تاريخ التوقيع /

(الطرف الأول)

شركة النصر للإسكان والتعمير

ويمثلها السيد المهندس /

(بصفته) العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة

التوقيع /

تاريخ التوقيع /