عقد بوضع نظام لادارة الاجزاء المشتركة .

أنه فى يوم ..... الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

1- السيد/.... مصرى الجنسية مقيم برقم ..... شارع .....
قسم ..... محافظة ..... بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى ..... (طرف اول)

2- السيد/.....مصرى الجنسية مقيم برقم ..... شارع .....
قسم ..... محافظة .....بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدنى ..... (طرف ثان)

يقر المتعاقدان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) بتاريخ / / أبرم المتعاقدون عقدا بتكوين اتحاد ملاك فيما بينهم أناط بالاتحاد وضع نظام لادارة الاجزاء المشتركة ، وقد أبرم هذا العقد نفاذا لذلك وبأجماع المتعاقدين " الاجماع شرط لنفاذ النظام "

(البند الثانى) تعتبر من الاجزاء المشتركة المملوكة لجميع المتعاقدين على الشيوع ، الجراج الكائن بالطابق الارضى والارض المشيد عليها العقار والاساسات والاعمدة الخرسانية والكمرات المكونة لهيكل العقار سواء وجدت داخل الوحدات أو خارجها والاسقف والجدران الرئيسية والمدخل والافنية والسلم والمناور والحديقة والسطح وبابه المصاعد والممرات وقواعد الارضيات وكل أنواع المواسير الا ما كان منها داخل الوحدة وخزانات المياه وآبار الصرف الصحى ، وكل ما أعد للاستعمال المشترك بين جميع المتعاقدين .

(البند الثالث) لا يجوز لاى متعاقد المساس بالاجزاء المشتركة أو ادخال تعديل عليها الا بموافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد العقار ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقى المتعاقدين وبشرط اجرائه على نفقة من أجراه .

(البند الرابع) لا يجوز على وجه الاطلاق احداث كسر أو حفر او نقل فى الاعمدة الخرسانية أو الكمرات او الاسقف او قواعد الارضيات والا تعين الزام المخالف برد الشئ لاصله بمصاريف على عاتقه فضلا عن الزامه بالتعويض .

فان امتنع المخالف عن تنفيذ ذلك خلال شهر من تاريخ انذاره كان للاتحاد ان يطلب من القضاء بيع وحدته بالمزاد واجراء الاصلاحات اللازمة من الثمن المودع خزينة المحكمة .

ولا يجوز للمخالف الاعتراض على طلب الاتحاد باعتباره مفوضا من جميع المتعاقدين بذلك .

(البند الخامس) يتعين استعمال الاجزاء المشتركة وفقا للغرض المخصصة له ، فلا يجوز وضع أمتعه أو منقولات بالافنية والممرات والسطح والحديقة ، كما لا يجوز تربية دواجن أو حيوانات بها بالمطلات الموجودة داخل الوحدة والا التزم المخالف بالازالة والتعويض .
(البند السادس) يخصص لكل متعاقد مفتاح لباب السطح ولا يجوز استعمال السطح لاقامة الحفلات مع مراعاة البند السابق .
(البند السابع) لا يجوز لاى متعاقد ان يحول دون باقى المتعاقدين واستعمال الاجزاء المشتركة او على نحو يؤدى الى الاضرار بهم أو بالبناء .
(البند الثامن) يكون كل متعاقد مسئولا عن نفسه وتابعيه فى حالة احداث اى ضرر بالبناء ، ويعتبر وحده حارسا على الجزء المفرز المخصص له مسئولا عما يحدثه من اضرار .
(البند التاسع) للاتحاد باجماع الاراء بيع السطح للارتفاع بالبناء الى العلو المصرح به قانونا وفقا للرسومات الهندسية والتصميم المعد عند البدء فى اقامة البناء ، وله القيام بذلك بمشاركة جميع المتعاقدين لبيع الوحدات المستحدثة وتوسعة نطاق الاتحاد وذلك فى النطاق المقرر قانونا ، وله فى سبيل ذلك عقد قرض بضمان العقار .
" يعتبر البناء المستحدث تشييدا جديدا يخضع للنسبة المقررة للايجار وفقا لاحكام قانون ايجار الاماكن ويبطل كل تحايل على أحكامه "
(البند العاشر) للاتحاد دعوة جميع المتعاقدين أو خلفائهم بكتاب موصى عليه للاجتماع لنظر المسائل التى يرى المأمور طرحها ، وتكون قرارات الاتحاد ملزمة للجميع متى صدرت مستوفية الاغلبية لاعضائه محسوبة على أساس قيمة الانصباء .
(البند الحادى عشر) للاتحاد بالاغلبية المبينة بالبند السابق أن يفرض أى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار او المتعاقدين فى جملتهم ، وله منح قرض لأحد اعضائه لتنفيذ التزاماته المتعلقة بملكية الوحدة ويكون للاتحاد امتيازا على حصة المقترض تحسب مرتبته من يوم قيده .
(البند الثانى عشر) يمثل المأمور أعضاء الاتحاد جميعا . وعليه تنفيذ كل ما تضمنه العقد وهذا النظام متعلقا بالتزامات الاعضاء ، ودعوة جميع الاعضاء على النحو المبين بالبند العاشر كلما رأى داعيا لذلك .
(البند الثالث عش) حرر هذا العقد من ..... نسخة ، لكل طرف نسخة وسلمت ةنسخة لمامور الاتحاد .

(المتعاقـ
دون)

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضـر أمامنـا نحـن الموثـق بـالمكتب المـذكور للسيد/ .....مصرى الجنسية مسلم الديانة يقيم ..... يوحمل بطاقة عائلية رقم ..... بتاريخ / / سجل مدنى ..... ووقع على التوكيل عاليه ، وبذلك ، فقد تم التصديق .

(الموثق)