# عقد بانضمام عضو لاتحاد ملاك

انه فى يوم ..... الموافق / /
تم تحرير هذا العقد بين كل من :

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

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد واتفاقهم على ما يلى :

(البند الاول) قبل الطرف الثانى الانضمام الى اتحاد الملاك الذى تم تكوينه لاقامة وحدات سكنية بالارض الفضاء الكائنة .... وذلك لتملك وحدة بالشروط الاتية :

(البند الثانى) يكون التقدير المبدئى لقيمة الوحدة المكونة من ..... حجرة وصالة مبلغ ..... فقط ..... جنيها شاملا ما يخصها من الارض والمبانى والتشطيب اللوكس والخدمات تسدد على ..... دفعات ، الاولى ومقدارها ..... فقط ..... جنيها تسدد عند التوقيع على هذا العقد ، والثانية ومقدارها ..... فقط ..... جنيها ..... تسدد عند البدء فى أعمال البناء ، والثالثة ومقدارها ..... فقط ..... جنيها تسدد خلال ..... شهر من سداد الدفعة السابقة ، والرابعة والخامسة تسدد كل منها خلال ..... شهر من سداد الدفعة الثالثة .

على أن يتم السداد بحساب الاتحاد لدى بنك .....

(البند الثالث) تتم التسوية النهاية لقيمة الوحدة بعد اتمام أعمال التشطيب على الا يتم التسليم الا بعد الوفاء بكامل القيمة المستحقة .

(البند الرابع) توزع الوحدات على أعضاء الاتحاد بالاختيار المباشر وفقا لترتيب الاسبقية فى الانضمام للاتحاد .

(البند الخامس) لا يجوز الانسحاب من الاتحاد الا عن طريق تنازل العضو عن حصته لاحد الاعضاء ، فأن لم يرغب احدهما فيها ، جاز التنازل للغير .

(البند السادس) يقر الطرف الثانى بأنه يسقط حقه مقدما فى طلب الشفعة فيما يتم التصرف فيه من وحدات وانه قبـل الانضمام للاتحاد على هذا الاساس .

(البند السابع) يتم تسجيل حصة كل عضو وما يخصها من الارض بعد اجراء التسليم ، ويتحمل العضو المصاريف اللازمة لذلك .
(البند الثامن) الكماليات الخاجة عن المقرر تنفيذه يلتزم بها من يرغب فيها ، على أن يوفى بفرق السعر فور تقديره بشرط ابداء هذه الرغبة قبل تنفيذ العمل المقرر والا تحمل الراغب بكافة التكاليف .
(البند التاسع) إذا أخل العضو بدفع اى من الدفعات خلال ثلاثة اسابيع من التاريخ المحدد للوفاء بها ، جاز للاتحاد بعد انقضاء هذه المدة بيع وحدته بالممارسة لحساب العضو على أن يستقطع من الثمن قيمة الدفعات الباقية ويرد ما يجاوزها للعضو ، كل ذلك دون حاجة الى تنبيه او انذار أو اى اجراء آخر .
(البند العاشر) يكون اعضاء الاتحاد شركاء ، كل بقدر حصته ، فى ملكية الارض والاجزاء المعدة للاستعمال المشترك من البناء وبوجه خاص الاساسات والاعمدة الخرسانية والكمرات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والممرات والمناور والسلم وقاعد الارضيات والمصاعد ومسكن البواب والسطح والحديقة وكل أنواع المواسير الا ما كان منها داخل الوحدة ، وعلى العموم كل ما أعد للاستعمال المشترك .
(البند الحادى عشر) الاجزاء المشتركة المنوه عنها بالبند السابق غير قابلة لاجراء قسمة فى شأنها وتظل خاضعة للشيوع الاجبارى ، ويخص كل متعاقد فيها قدرا يوازى قيمة النسبة المملوكة له فى العقار ، ولا يجوز له التصرف فيها منفصلة عن وحدته .
(البند الثانى عشر) الحواجز الفاصلة بين وحدتين تكون ملكيتها مشتركة بين مالكى الوحدتين ويسرى فى شأنها أحكام الحائط المشترك المقررة بالمادة 814 من القانون المدنى وما بعدها .
(البند الثالث عشر) لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه استعمال الاجزاء المشتركة فيما أعدت له على الا يحول دون استعمال باقى الاعضا لحقوقهم او على نحو يضربهم أو بالعقار .
(البند الرابع عشر) لا يجوز للعضو احداث اى تعديل بواجهة العقار " لا يعتبر كذلك غلق واجهة البلكون بالزجاج " أو فى الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد البناء ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الاجزاء ان يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بباقى المتعقادين وبشرط اجرائه على نفقة من اجراه .

(البند الخامس عشر) يلتزم كل عضو ، بنسبة الحصة الـتى يتملكها فى العقار ، بتكاليف حفظ الاجزاء المتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ، كالالتزام بقيمة استهلاك الميـاة والانـارة واجرة البواب والضرائب العقارية ومصروفات الحفظ والصيانة على أن تقدر القيمة بوقت انشاء العقار والواردة بأول سند للتمليك ، ويسرى هذا الالتزام أيا ما كان قدر نصيبه من الانتفاع بهذه الاجزاء ، ولا يتخلص منه الا فى حالة عدم انتفاعه كلية بالجزء الذى تطلب هذه المصروفات .
"فمالك الطابق الارضى يلتزم بما يخصه من نفقات اصلاح السلم والطسح بينما لا يلتزم بنفقات اصلاح لعدم انتفاعه به مما ينتفى معه سبب الالتزام "
(البند السادس عشر) للعضو التخلص من التزامه المبين بالبند السابق اذا تخلى عن ملكيته للوحدة التى يتملكها ، ولكن لا يجوةز له ذلك بالتخلى عن ملكيته للاجزاء المشتركة او بإبداء رغبته فى عدم انتفاعه بها .
(البند السابع عشر) عـلى صـاحب السـفل القيـام بالاعمـال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو ، بصيانة السقف والجدران وعدم المساس بالاعمدة والكمرات الموجودة بداخل وحدته ، وإلا كان لصاحب العلو تنفيذ هذا الالتزام جبرا بحكم من القضاء ، أو طلب بيع السفل .
(البد الثامن عشر) لا يجوز لصاحب العلو ان يزيد فى عبء السفل ، وعليه صيانة علوه من بلاط والواحد ومواسير صرف ، والا التزم باصلاح الاضرار التى تترتب على ذلك .
(البند التاسع عشر) يلتزم العضو بكافة الاحكام التى تضمنها النظام الذى قرره الاتحاد لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته .
(البند العشرون) إذا هلك العقار بتهدمه كليا أو جزئيا ، تعين على المأمور دعوة جميع الاعضاء لاصدار قرار بالاغلبية المطلقـة محسوبة على اساس قيمة الانصباء لبيان ما يجب اتباعه ، فأن قرار اعادة البناء ، التزم كل عضو بان يكمل المبلغ الذى دفع من المسئول عن الهلاك او الذى تحصل عليه الاتحاد من شركة التامين كل بنسبة حصته ، على أن يسقط الاتحاد التزام من امتنع عن الوفاء بعد اخطاره بذلك مقابل تعويضه عن حصته فى الارض محسوبة وقت اسقاط الالتزام .
(البند الواحد والعشرون) يقر العضو بقبول قيام الطرف الاول بكافة الاعمال التى يتطلبها تنفيذ المشروع حتى تمام التسليم

لقاء استحقاق هذا الطرف نسبة 2.5 % من قيمة الاعمال مقابل ذلك ، كما ينيط به القيام بأعمال مأمور الاتحاد الى حين تعيينه .
(البند الثانى والعشرون) يتم اختيار مأمور للاتحاد بعد تسليم جميع الوحدات ، على أن يكون ذلك بالاغلبية المنوه عنها بالبند " 20 " للقيام باعمال الحفظ والصيانة على نحو ما تضمنه النظام المشار اليه ، على أن ينص قرار تعيينه على الاجر الذى يتقرر له .
(البند الثالث والعشرون) يعتبر توقيع العضو على هذا العقد قبولا لجميع ما تضمنه من أحكام مما لا يجوز معه الاعتراض على أى منها أو طلب تعديلها .
(البند الرابع والعشرون) للطرف الاول دعوة جميع الاعضاء بكتاب موصى عليه للاجتماع لنظر المسائل التى يرى طرحها للمناقشة ، وتكون قرارات الاتحاد ملزمة للجميع متى صدرت مستوفية الاغلبية سالفة البيان .
(البند الخامس والعشرون) للاتحاد بذات الاغلبية ، فرض اى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار أو الاعضاء فى جملتهم ، وله منح قرض لأحد أعضائه لتنفيذ التزاماته المتعلقة بملكية الوحدة ، ويكون للاتحاد امتياز على حصة المفترض تحسب مرتبة من يوك قيده .
(البند السادس والعشرون) 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 الاعضاء لبيع الوحدات المستحدثة وله فى سبيل ذلك عقد قرض بضمان العقار .
(البند السابع والعشرون ) حرر العقد من نختين ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)