عقد بتكوين اتحاد ملاك " مغلق"

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/..... مقيم برقم ..... الخ
3- السيد/.....
4- السيد/.....
5- السيد/.....
6- السيد/.....

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد واتفاقهم على ما يلى :

(البند الاول) بموجب عقـد بيـع مشـهر برقـم ..... لسـنة توثيق اشترى المتعاقدون الارض الفضاء الكائنة ..... والتى يحدها من الناحية البحرية ..... والقبلية .....والشرقية ..... والغربية ..... والبالغ مساحتها ..... مترا مربعا بمبلغ .....فقط ..... جنيها ذولك بنسب متساوية فيما بينهم .

(البند الثانى) الغرض من شراء الارض المبينة بالبند السابق ، هو اقامة عمارة سكنية مكونة من ..... طابق ، يشتمل كل منها على ..... شقة مكونة من ..... حجرة وصالة ودورة مياه وفقا للرسومات الهندسية عليها من التعاقدين .

(البند الثالث) يخصص الطابق الارضى كجراج لايواء سيارات المتعاقدين مقابل اجرة شهرية قدرها ..... جنيها ينفق جزء منها على ادارته ويضاف ما يتبقى الى ايرادات الاتحاد للصرف على الاجزاء المشتركة .

ولاغلبية الشركاء محسوبة على اساس قيمة الانصباء ، الاذن لمأمور الاتحاد بايوا سيارات الغير بأجرة شهرية تقدرها الاغلبية السابقة متى كانت المساحة الباقية من الجراج تسمح بذلك .

(البند الرابع) يقر المتعاقدون باختيارهم السـيد ..... مـأمور للاتحاد على أن يباشر مهام أعماله اعتبارا من تاريخ ابرام هذا العقد .

وعليه تنفيذ القرارات التى تصدر عن الجمعية العمومية للاتحاد " متمثلة فى جميع المتعقادين " ويكون مسئولا عن أى تقصير فى هذا المجال .

(البند الخامس) على مأمور الاتحـاد القيـام بأعمـال الحفـظ والصيانة التى يتضمنها قرار الاتحاد منعقدا فى جمعية عمومية ، وله القيام بها بدون الرجوع للاتحاد فى الحالات العاجلة على أن

يعرض العمل الذى قام به على الجمعية العمومية فى أقرب وقت موضحا حالة الاستعجال التى أدت به الى القيام بالعمل دون الرجوع اليها .
(البند السادس) يمثل المامور الاتحاد أمام القضاء سواء بالنسبة لمخاصمة الملاك او بالنسبة لمخاصمة الغير ، فله رفع الدعاوى المتصلة بالعقار دون حاجة لصدور توكيلات له من باقى الاعضاء .
(البند السابع) وافق المتعاقدون بالاغلبية المطلقة لقيمة الانصباء على تحديد أجر المأمور بمبلغ ..... فقط جنيها شهريا على انه إذا وجد من بين المتعاقدين من يقبل القيام بأعمال المأامور بدون أجر ، وجب تعيينه متى توافرت الاغلبية المشار اليها .
(البند الثامن) للاغلبية المشار اليها بالبند السابق اصدار قرار بعزل المأمور وتعيين آخر محله دون ابداء اسباب لذلك ، وعليها تحديد اجر لمامور الجديد على أن يقوم بكافة الاعمال المنوط بالمأمور بهذا العقد ما لم يتضمن القرار أعمالا أخرى .
(البند التاسع) إذا لم تتوافر الاغلبية المقررة لتعيين أو عزل المأمور ، كان لاى من المتعاقدين التقدم بعريضة لرئيس المحكمة الابتدائية الكائن العقار بدائرتها لاستصدار أمر بذلك .
(البند العاشر) لاي نال الامر الصادر على عريضة من رئيس المحكمة بتعيين مأمور للاتحاد ، من سلطة الاغلبية الموضحة بالبند السابع فيما يتعلق بعزل هذا المأمور .
(البند الحادى عشر) قدرت قيمة التصميمات والرسومات والجسات والانشاءات واقامة البناء وتشطيبه على نحو ممتاز بمبلغ ..... فقط .... جنيها ، ويخص كل متعاقد مبلغ ... فقط ..... جنيها يلتزم بالوفاء به على ثلاث دفعات الاولى قدرها ... فقط ..... جنيها تستحق فور التوقيع على هذا العقد للبدء فى استخراج التراخيص والتعاقد مع المقاول ، والدفعة الثانية قدرها ..... فقط ..... جنيها تستحق فى / / والثالثة قدرها ..... فقط ..... جنيها تستحق فى / /
على ان يكون السداد بحساب الاتحاد لدى بنك .....
(البند الثانى عشر) تحدد تكاليف كل شقة بعد انتهاء الاعمال وتتم التسوية على هذا الاساس باعتبار قيمة المتر من البانى وفقا لما يتضمنه عقد المقاولة .
(البند الثالث عشر) الكماليات الخارجة عن نطاق عقد المقاولة يلتزم بها من يرغب فيها ، وفى حالة الرغبة فى تغيير بعض التركيبات ، فيلتزم الطالب بفرق السعر بين المقرر تركيبه وما وقع عليه الاختيار بشرط أن تبدى هذه الرغبة قبل تنفيذ

التركيبات وإلا يتحمل الطالب بتكاليف التركيبات التى يرغب فيها كاملة .
(البند الرابع عشر) إذا اخل المتعاقد بدفع أى من الدفعات خلال ثلاثة اسابيع من التاريخ المحدد للوفاء بها ، جاز للاتحاد بعد انقضاء هذه المدة بيع وحدته بالممارسة لحساب العضو المتخلف ، على ان يستقطع منن الثمن قيمة الدفعات الباقية ويرد ما يجاوزها الى هذا العضو ، وكل ذلك دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء اخر .
ويعتبر المشترى منضما للاتحاد بموجب شرط يتضمنه عقد البيع .
(البند الخامس عشر) يجـوز للمتعاقـد التنـازل عـن الوحـدة المخصصة له بأى من التصرفات القانونية ، ويحل المتنازل له محل المتعاقد فى حقوقه والتزاماته المترتبة بمجوب هذا العقد، على أن يخطر الاتحاد بالتصرف .
(البند السادس عشر) عين الاتحاد كلا من ..... ، ..... لمباشرة الاعمال التنفيذية على أن يستحق كل منهما أجرا قدره .... فقط .... جنيها شهريا وحتى يتم التسليم ، ما لم يرد الاتحاد تعيين آخرين بدون ابداء أسباب .
(البند السابع عشر) تم تخصص الشقة رقم ..... بالطابق ..... الواقعة بالناحية ..... والمحددة بالرسومات الهندسية بالمحاور أرقام ..... والمكونة من ..... حجرة وصالة ودورة مياة ، للمتعاقد الاول ، والشقة ....." يستكمل تحديدها على نحو ما تقدم " للمتعاقد الثانى ، وهكذا بالنسبة لباقى المتعاقدين .
(البند الثامن عشر) يكون المتعاقدون شركاء ، كل بقدر حصته ، فى ملكية الارض واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنيـة والاسـطح والمصـاعد والممـرات والمنـاور وقواعـد الارضيات والسلم ومسكن البواب والحديقة والجراج وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الشقة ، وعلى العموم كل ما أعد للاستعمال المشترك .
(البند التاسع عشر) الاجزاء المشتركة المشار اليها 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 شقته .
(البند العشرون) الحواجز الفاصلة بين شتين تكـون ملكيتهـا مشتركة بين مالكى الوحدتين ويسرى فى شأنها أحكام الحائط المشترك المقرر بالمادة 814 من القانون المدنى وما بعدها .

(البند الواحد والعشرون) لكل متعاقد فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه استعمال الاجزاء المشتركة فيما أعدت له على الا يحول دون استعمال باقى المتعاقدين لحقوقهم أو على نحو يضر بهم او بالعقار .
(البند الثانى والعشرون) لا يجوز للمتعاقد 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 دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقى المتعاقدين وبشرط اجرائه على نفقة من اجراه .
(البند الثالث والعشرون) يلتزم كل متعاقد بنسبة الحصة التى يتملكها فى العقار ، بتكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ، كالالتزام بقيمة استهلاك الميـاه والانـارة للاجزاء وأجرة البواب والضرائب العقارية ومصروفات الحفظ والصيانة للاجزاء المشتركة على أن تقدر القيمة بوقت انشاء العقار والواردة بأول سند للتمليك . ويسرى هذا الالتزام أيا ما كان قدر نصيبه من الانتفاع بهذه الاجزاء ولا يرفع عنه الا فى حالة انتفاء انتفاعه كلية بهذا الجزء الذى تطلب هذه المصروفات .
" فمالك الطابق الارضى يلتزم بما يخصه من نفقات اصلاح السطح أو السلم بينما لا يلتزم بنفقات اصلاح المصعد لعدم انتفاعه به مما ينتفى معه سبب الالتزام "
(البند الرابع والعشرون) يجوز للمتعاقد التخلص من التزامـه المبين بالبند السابق إذا تخلى عن ملكيته للوحدة التى يتملكها ، ولكن لا يجوز له ذلك بالتخلى عن ملكيته للاجزاء المشتركة او بابداء رغبته فى عدم الانتفاع به .
(البند الخامس والعشرون) على صاحب السـفل أن يقـوم بالاعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو بصيانة السقف والجدران ، وإلا كان لصاحب العلو تنفيذ هذا الالتزام جبرا بحكم من الفضاء ، كما يجوز له أن يطلب من المحكمة بيع السفل .
(البند السادس والعشرون) لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى عبء السفل وعليه صيانة علوه من بلاط والواح ومواسير صرف والا التزم باصلاح الاضرار التى تترتب على ذلك .
(البند السابع والعشرون) للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الاعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته .

(البند الثامن والعشرون) إذا هلك البنك بتهدمه كليا أو جزئيا ، تعين على المأمور دعوة جميع الاعضاء لاصدار قرار بالاغلبية المشار اليها فيما تقدم يبين به ما يجب اتباعه .
فان قرار اعادة البناء ، التزم كل متعاقد بأن يكمل المبلغ الذى دفع من المسئول عن الهلاك او الذى تحصل عليه الاتحاد من شركة التأمين 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 التاسع والعشرون) على مأمور الاتحاد قيد الاتحاد بالوحدة المحلية الواقع العقار بدائراتها .
(البند الثلاثون) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من أطرفه المبين به موطنا مختارا له فى هذا الصد .
(البند الواحد والثلاثون) حرر العقد من ..... نسخة ، لكل طرف نسخة ، وأودعت نسخة لدى مأمور الاتحاد

(المتعاقدون)

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد/ .....مصرى الجنسية مسلم الديانة يقيم ..... يوحمل بطاقة عائلية رقم ..... بتاريخ / / سجل مدنى ..... ووقع على التوكيل عاليه ، وبذلك ، فقد تم التصديق .

(الموثق)