

**Umowa sprzedaży**

**Firma Leaders  
Inwestycje Turystyczne  
(LEADERS)  
Projekt Larimar  
Port Ghalib**

Numer Nieruchomości: " "

**عقد بيع  
شركة ليدرز  
للاستثمارات السياحية  
(LEADERS)  
مشروع لاريمار  
بورث غالب  
رقم العقار: " ....."**

Dnia «Sobota», odpowiadającego « 11 Styczeń 2025 r.», została sporządzona niniejsza umowa pomiędzy:

انه في يوم «السبت» الموافق « 11 يناير 2025م»، تم تحرير هذه الاتفاقية بين:

**Po pierwsze:**

Firma Leaders for Tourism Investment (LEADERS) - Sp. z o.o.  
- Rejestr Handlowy nr 165708, z siedzibą przy Willa 227 - Al-Banafseg 1 - Pierwsze Osiedle - Kair, reprezentowana przez Przewodniczącego Zarządu, **Pana / Mohamed Fawzan Ibrahim Mohamed Sayed Ahmed posiadającego dowód osobisty nr 27512108800235**, w niniejszej umowie zwaną „Stroną Pierwszą” lub „Sprzedawcą”.

**أولاً:**  
شركة ليدرز للاستثمارات السياحية (LEADERS) - شركة مس - السجل التجاري رقم 165708، الكائن مقرها في فيلا 227 - البنفسج 1 - التجمع الأول - القاهرة، ويمثلها رئيس مجلس الإدارة السيد/ محمد فوزان إبراهيم محمد سيد أحمد، الحامل لبطاقة رقم قومي 27512108800235، ويُشار إليها في هذه الاتفاقية بـ "الطرف الأول" أو "البائع".

**Po drugie:**

- Pani : .....  
Paszport: .....  
Obywatelstwo: **Polskie**  
Miejsce zamieszkania: .....  
Adres do korespondencji : .....  
.....  
Telefon komórkowy: : .....  
Adres e-mail .....  
w niniejszej umowie zwany „Stroną Drugą” lub „Kupującym”.

**ثانياً:**  
السيدة: .....  
جواز السفر: .....  
الجنسية: بولندية  
محل الإقامة: .....  
العنوان البريدي: .....  
.....  
رقم الهاتف المحمول: .....  
البريد الإلكتروني: .....  
ويُشار إليها في هذه الاتفاقية بـ "الطرف الثاني" أو "المشتري".

**1. Warunki szczególne umowy:**

Rodzaj nieruchomości:-  
Numer nieruchomości: ....  
Model: .....  
Całkowita powierzchnia zabudowy: .....  
Powierzchnia działki: \*\*\*\* m<sup>2</sup>  
1. Cena  
Zgodnie z harmonogramem spłat, Załącznik nr (2) oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.  
2. Termin odbioru  
Nie później niż trzy lata od daty zawarcia umowy.

**1- الشروط الخاصة بالعقد:**

نوع العقار: .....  
رقم العقار: .....  
النموذج: .....  
إجمالي المساحة البنائية: .....  
مساحة الأرض: \*\*\*\* متر مربع  
1- الثمن  
وفقاً لجدول السداد الملحق رقم (2) وطبقاً لأحكام هذه الاتفاقية.  
2- موعد التسليم  
في موعد لا يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد.

### Wstęp

Firma Leaders for Tourism Investment, egipska spółka akcyjna, została założona zgodnie z przepisami prawa egipskiego, a jednym z celów spółki jest rozwój urbanistyczny. Zgodnie z rejestrem handlowym nr 165708, firma Leaders zawarła w dniu 6 Czerwiec 2025 r. umowę sprzedaży z firmą Marsa Alam for Tourism Projects, na zakup działki nr **Q47A** w kurorcie Port Ghalib w mieście Marsa Alam w celu realizacji projektu mieszkalno-hotelowo-turystycznego. Powierzchnia działki wynosi 31,500 m<sup>2</sup>, a jej granice są określone w wstępnej umowie sprzedaży następująco:

**Granica morska : deptak**

**Granica plemienna : droga**

**Zachodnia granica : deptak**

**Granica wschodnia : droga**

Zamiarem jest stworzenie kompleksu mieszkalno-turystyczno-hotelowego o nazwie **Larimar** w mieście Port Ghalib, w prowincji Morza Czerwonego, zwanego dalej „Projektem”.

Strona Pierwsza zaoferowała sprzedaż nieruchomości mieszkalno-turystycznej(ych) w projekcie o nazwie „**Larimar**”, który ma charakter nowoczesny i wyróżnia się unikalnym stylem architektonicznym z uwzględnieniem wszelkich aspektów środowiskowych.

Zgodnie z wytycznymi prestiżowych biur konsultingowych, projekt urbanistyczny spełnia warunki szczególnej dbałości, zachowuje unikalny styl architektury, elewacji budynków i dróg. Strona Druga zwróciła się do Strony Pierwszej, wyrażając chęć zakupu jednej z nieruchomości mieszkalnych w kompleksie „**Larimar**” na warunkach określonych w niniejszej umowie. Obie Strony oświadczają, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych i zgodnie postanawiają, co następuje:

### المقدمة

شركة ليدرز للاستثمارات السياحية، وهي شركة مساهمة مصرية، تم تأسيسها وفقاً لأحكام القانون المصري، ومن بين أغراض الشركة التنمية العمرانية.

وبموجب السجل التجاري رقم 165708، أبرمت شركة ليدرز بتاريخ 6 يونيو 2025 عقد بيع مع شركة مرسى علم للمشروعات السياحية لشراء قطعة الأرض رقم Q47A بمنتجع بورت غالب بمدينة مرسى علم، وذلك بغرض تنفيذ مشروع سكني – فندقي – سياحي.

تبلغ مساحة قطعة الأرض **31,500 مترًا مربعًا**، وحدودها محددة في عقد البيع الابتدائي على النحو التالي:

• الحد البحري: ممشى

• الحد القبلي: طريق

• الحد الغربي: ممشى

• الحد الشرقي: طريق

ويتمثل الغرض في إنشاء مجمع سكني – سياحي – فندقي باسم **لاريمار** بمدينة بورت غالب بمحافظة البحر الأحمر، ويشار إليه فيما بعد بـ “المشروع”.

الطرف الأول قد عرض بيع العقار – السياحية ضمن المشروع المسمى “**لاريمار**”، والذي يتميز بالطابع العصري ويبرز أسلوبًا معماريًا فريدًا، مع مراعاة كافة الجوانب البيئية.

وبحسب توجيهات مكاتب استشارية مرموقة، فإن المخطط العمراني للمشروع يراعي شروط العناية الخاصة، ويحافظ على الطابع المميز للهندسة المعمارية وواجهات المباني والطرق.

وقد توجه الطرف الثاني إلى الطرف الأول معبرًا عن رغبته في شراء إحدى الوحدات السكنية داخل مجمع “**لاريمار**” وفقًا للشروط المبينة في هذه الاتفاقية.

ويقر الطرفان بأنهما يتمتعان بالأهلية القانونية الكاملة للتصرف، وقد اتفقا على ما يلي:

### **Klauzula pierwsza**

Przedmiotowa umowa oraz jej załączniki, podpisane przez Obie Strony, stanowią integralną część niniejszej umowy, uzupełniają ją i wyjaśniają jej postanowienia. Strony uzgodniły, że Załącznik nr 1, dołączony do niniejszej umowy, przedstawia ogólny plan projektu kompleksu „Larimar”.

Strona Pierwsza ma prawo wprowadzać w nim zmiany w celu dostosowania do wymogów odpowiednich organów rządowych oraz dla celów inżynierskich i handlowych pod warunkiem, że zmiany te nie wpłyną na ogólny wygląd projektu ani na jego charakter, ani też na styl budynków należących do nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

### **البند الأول**

يشكل هذا العقد وملحقاته الموقعة من كلا الطرفين جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية، وتكملها وتفسر أحكامها. وقد اتفق الطرفان على أن الملحق رقم (1) المرفق بهذه الاتفاقية يبين المخطط العام لمشروع مجمع "لاريمار".

ويكون للطرف الأول الحق في إدخال تعديلات عليه بغرض التوافق مع متطلبات الجهات الحكومية المختصة، وكذلك للأغراض الهندسية والتجارية، شريطة ألا تؤثر هذه التعديلات على المظهر العام للمشروع أو طابعه أو على أسلوب المباني الخاصة بالعمارة محل البيع.

**Klauzula druga**  
**Definicje**

Podane poniżej definicje mają znaczenie określone obok każdej z nich, o ile kontekst nie wskazuje inaczej.

**Umowa** jest to, niniejsza umowa przedwstępna sprzedaży wraz ze wszystkimi załącznikami do niej przypisanymi oraz wszelkimi zmianami, które mogą do niej być wprowadzone,

**Nieruchomość** jest to, sprzedawana nieruchomość w kompleksie „Larimar”, określona w warunkach szczególnych niniejszej umowy,

**Cena zakupu** jest to, cena nieruchomości określona w warunkach szczególnych umowy,

**Roczny koszt utrzymania** jest to, roczny koszt utrzymania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, do którego płacenia jest zobowiązany Kupujący. Koszt ten wynosi 10 euro za 1m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni zabudowy zakupionej nieruchomości określony, na podstawie umowy serwisowej, którą Kupujący zobowiązuje się podpisać.

- **Data odbioru** jest to, data określona w warunkach niniejszej umowy, do której Sprzedawca planuje zakończyć budowę nieruchomości i przekazać ją Kupującemu.

- **Odbiór faktyczny** jest to, fizyczne przekazanie nieruchomości przez Sprzedawcę Kupującemu wraz z podpisaniem przez Obie Strony dokumentującego tą czynność protokołu zdawczo-odbiorczego.

- **Odbiór pośredni** jest to, jednostronne przekazanie nieruchomości przez Sprzedawcę Kupującemu w sytuacji, gdy Kupujący odmówi odbioru nieruchomości, bądź się na odbiór nieruchomości nie stawia.

- **Obszary i urządzenia wspólne** są to, wszystkie obszary w kompleksie „Larimar”, które nie zostały sprzedane przez Sprzedawcę Kupującemu ani innym osobom, w tym m.in.: drogi, chodniki, przestrzenie otwarte i ich infrastruktura, ogrody, alejki, wejścia, ogrodzenia, bramy, urządzenia i powierzchnie przeznaczone do użytku publicznego, parki, baseny wspólne, kluby rekreacyjne oraz wszelkie inne nie wymienione obszary usługowe kompleksu.

- **Siła wyższa** jest to, każde wydarzenie lub wydarzenia o charakterze ogólnym, niezależnie od momentu ich wystąpienia lub czasu trwania, które są poza kontrolą Sprzedawcy i skutkują uniemożliwieniem realizacji przez niego jakichkolwiek zobowiązań umownych. Przykładowo mogą to być klęski żywiołowe, takie jak wybuchy wulkanów, pożary, stany wojny,

**البند الثاني**  
**التعريفات**

تكون للتعريفات الواردة أدناه المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

**العقد:** هو هذا العقد الابتدائي للبيع مرفقاً بجميع ملاحقه التابعة له، وأي تعديلات قد تُجرى عليه.

**العقار:** هو العقار المبيع ضمن مجمع "لاريمار"، والمحدد في الشروط الخاصة بهذا العقد.

**ثمن الشراء:** هو ثمن العقار المحدد في الشروط الخاصة بالعقد.

**التكلفة السنوية للصيانة:** هي التكلفة السنوية لصيانة العقار محل هذا العقد، والتي يلتزم المشتري بأدائها. وتبلغ هذه التكلفة 10 يورو عن كل متر مربع من إجمالي المساحة البنائية للعقار المبيع، وذلك استناداً إلى عقد الخدمة الذي يتعهد المشتري بتوقيعه قبل الاستلام.

**تاريخ الاستلام:** هو التاريخ المحدد في الشروط الخاصة بهذا العقد، والذي يخطط البائع عنده لإنهاء بناء العقار وتسليمه إلى المشتري.

**الاستلام الفعلي:** هو التسليم المادي للعقار من البائع إلى المشتري، مرفقاً بتوقيع الطرفين على محضر التسليم والاستلام المثبت لهذه الواقعة.

**الاستلام الحكمي:** هو التسليم الأحادي للعقار من البائع إلى المشتري في حال رفض المشتري استلام العقار أو تخلف عن الحضور للاستلام.

**المناطق والمرافق المشتركة:** هي جميع المساحات داخل مجمع "لاريمار" التي لم تُبَع من قبل البائع للمشتري أو لأي أشخاص آخرين، وتشمل – على سبيل المثال لا الحصر – الطرق، الأرصفة، المساحات المفتوحة والبنية التحتية الخاصة بها، الحدائق، الممرات، المداخل، الأسوار، البوابات، المرافق والمساحات المخصصة للاستخدام العام، الحدائق العامة، حمامات السباحة المشتركة، الأندية الترفيهية، وأي مناطق خدمية أخرى غير منصوص عليها ضمن المجمع.

epidemie oraz wszelkie działania lub decyzje władzy państwowej, takie jak wstrzymanie działalności, strajki powszechne, nieposłuszeństwo obywatelskie i rewolucje.

- **Dane kontaktowe** jest to, adres dla doręczeń korespondencji, adres e-mail oraz numer telefonu wskazany i przypisany do każdej ze Stron w umowie.

**القوة القاهرة:** هي أي حدث أو أحداث ذات طابع عام، بغض النظر عن وقت وقوعها أو مدتها، تكون خارجة عن سيطرة البائع وتترتب عليها استحالة تنفيذ أي من التزاماته التعاقدية. وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: الكوارث الطبيعية مثل ثوران البراكين، الحرائق، حالات الحرب، الأوبئة، وكذلك أي إجراءات أو قرارات من السلطات الحكومية مثل وقف النشاط، الإضرابات العامة، العصيان المدني، والثورات.

**بيانات الاتصال:** هي عنوان المراسلات، عنوان البريد الإلكتروني، ورقم الهاتف المحدد والخاص بكل طرف من الأطراف في العقد.

**Klauzula trzecia**  
**Przedmiot umowy**

Strona Pierwsza sprzedaje Stronie Drugiej nieruchomości ( .... ) – model .... w kompleksie zwanym „**Larimar**”, znajdującym się na działce nr Q45A w mieście Port Ghalib , o powierzchni sprzedawanej nieruchomości wynoszącej ... m<sup>2</sup> + .... m<sup>2</sup> **taras na dachu** z tolerancją 5% marginesu błędu zgodnie z załączonym do niniejszej umowy modelem budowlanym (Załącznik nr 3), bez prawa Nabywcy do budowy jakichkolwiek budynków na terenie ogrodu lub dachu w jakiegokolwiek formie.

Załącznik nr (1) do planu jednostkowego

Przy czym:

własność Strony Pierwszej obejmuje wszystkie otwarte tereny zielone, baseny, boiska sportowe, obiekty publiczne, drogi wewnętrzne, ogrody oraz inne obszary usługowe kompleksu, do którego Strona Pierwsza ma wyłączne prawo zarządzania i nadzorowania na rzecz właścicieli czy to osobiście, czy poprzez swoje spółki zależne oraz/lub poprzez inne osoby, z którymi zawrze umowy w tym celu.

**البند الثالث**  
**محل العقد**

يقوم الطرف الأول ببيع العقار رقم ( ... ) – نموذج ( ... ) للطرف الثاني، الكائن داخل المجمع المسمى "الاريمار"، والمقام على قطعة الأرض رقم Q47A بمدينة بورت غالب، وتبلغ مساحة العقار المبيع ... م<sup>2</sup> + ... م<sup>2</sup> سطح (تراس) على السطح، مع هامش خطأ مسموح به بنسبة 5%، وذلك وفقاً للنموذج الإنشائي المرفق بهذا العقد (الملحق رقم 3)، وذلك دون أن يكون للمشتري أي حق في إنشاء أي مبانٍ على مساحة الحديقة أو سطح المبنى بأي شكل من الأشكال.

**الملحق رقم (1) المخطط العام موضح به الوحدة**

مع مراعاة أن: ملكية الطرف الأول تشمل جميع المساحات الخضراء المفتوحة، حمامات السباحة، الملاعب الرياضية، المرافق العامة، الطرق الداخلية، الحدائق، وغيرها من المناطق الخدمية التابعة للمجمع، والتي يظل للطرف الأول الحق الحصري في إدارتها والإشراف عليها لصالح الملاك، سواء بشكل مباشر أو من خلال شركاته التابعة و/أو من خلال أي أطراف أخرى يبرم معها عقوداً لهذا الغرض.

#### **Klauzula czwarta**

##### **Cena**

Sprzedaż została zaakceptowana przez Obie Strony za kwotę ..... Euro (..... Euro), przy czym Kupujący, ma prawo do uiszczenia wartości nieruchomości w funtach egipskich zgodnie z kursem wymiany ogłoszonym przez Centralny Bank Egiptu w dniu dokonywanej czynności-płatności.

Kupujący jest zobowiązany do zapłaty rat w terminach wskazanych w harmonogramie stanowiącym Załącznik nr 2. Kupujący nie będzie zwolniony z obowiązku zapłaty którejkolwiek z rat zawartych w harmonogramie. Dowodem uiszczenia opłaty jest pokwitowanie wystawione przez Sprzedającego.

Kupujący został poinformowany, że nie ma prawa do wstrzymywania jakiegokolwiek raty ani powoływania się na brak możliwości płatności raty w terminie Sprzedającemu z jakiegokolwiek powodu. W sytuacji naruszeń umowy w tym zakresie, Kupujący zostanie uznany za Stronę naruszającą istotnie swoje zobowiązania w umowie, a Sprzedający będzie miał prawo do zastosowania przepisów dotyczących automatycznego rozwiązania umowy z powodu zaistnienia wyraźnego warunku rozwiązującego (umyślne wstrzymanie płatności).

W przypadku, gdy nabywca nie jest obywatelem Egiptu lub nie mieszka w Republice Egiptu, będzie zobowiązany do uiszczania należnych kwot pieniężnych rat oraz wszelkich innych kwot pieniężnych należnych na podstawie niniejszej umowy, przelewem bankowym.

Strony zgadzają się, że wystąpienie zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni sprzedawanej nieruchomości w granicach (5%) pięciu procent, nie wpłynie na określenie całkowitej uzgodnionej wartości nieruchomości ani na ważność umowy.

#### **Klauzula piąta**

##### **Inspekcja i użytkowanie**

Kupujący przyznaje, że przed zakupem sprzedawanej nieruchomości objętej niniejszą umową dokonał pełnej inspekcji miejsca planowanego kompleksu oraz działki, na której ma być zrealizowany projekt „Larimar”, co wyklucza jakiegokolwiek wątpliwości. Kupujący potwierdza również, że zapoznał się ze wszystkimi rysunkami technicznymi dotyczącymi sprzedawanej nieruchomości oraz zna specyfikację wykończenia.

– Kupujący przyznaje ostatecznie, że ograniczy korzystanie ze sprzedawanej nieruchomości do celu, dla którego nieruchomość została przeznaczona, tj. tylko do użytku mieszkalnego. Kupujący ani jej następcy prawni nie mogą wykorzystywać

#### **البند الرابع التمن**

تم الاتفاق بين الطرفين على أن يكون ثمن البيع مبلغًا قدره ..... يورو (فقط ..... يورو لا غير). ويحق للمشتري سداد قيمة العقار بالجنيه المصري وفقًا لسعر الصرف المعلن من البنك المركزي المصري في يوم السداد.

ويلتزم المشتري بسداد الأقساط في المواعيد المحددة بالجدول الزمني المرفق كملحق رقم (2).

ولا يُعفى المشتري من الالتزام بسداد أي قسط من الأقساط الواردة بالجدول. ويُعد الإيصال الصادر عن البائع دليلًا على السداد.

وقد أحبط المشتري علمًا بأنه لا يحق له الامتناع عن سداد أي قسط، أو التذرع بعدم القدرة على السداد في المواعيد المحددة لأي سبب كان. وفي حالة مخالفة ذلك، يُعتبر المشتري طرفًا مُخلًا بالتزاماته الجوهرية في هذا العقد، ويكون للبائع الحق في تطبيق أحكام الفسخ التلقائي للعقد نتيجة تحقق الشرط الفاسخ الصريح (الامتناع المتعمد عن السداد).

وفي حالة ما إذا كان المشتري غير مصري الجنسية أو غير مقيم داخل جمهورية مصر العربية، فإنه يلتزم بسداد الأقساط المستحقة وجميع المبالغ الأخرى المقررة بموجب هذا العقد عن طريق التحويل البنكي.

واتفق الطرفان على أن حدوث زيادة أو نقص في مساحة العقار المبيع في حدود نسبة (5%) خمسة بالمائة، لا يؤثر على تحديد القيمة الإجمالية المتفق عليها للعقار، ولا على صحة العقد.

#### **البند الخامس المعاينة والاستعمال**

يُقر المشتري بأنه قبل شراء العقار المبيع بموجب هذا العقد قد قام بمعاينة شاملة لموقع المجمع المزمع إنشاؤه وقطعة الأرض التي سيقام عليها مشروع "لاريمار"، بما ينفي أي شك أو تردد. كما يؤكد المشتري أنه قد اطلع على جميع الرسومات الفنية المتعلقة بالعقار محل البيع، وأنه على علم كامل بمواصفات التشطيب.

يُقر المشتري بشكل نهائي بأنه سيقصر في استعمال العقار المبيع على الغرض الذي خُصص من أجله، وهو السكن فقط. ولا يجوز للمشتري أو خلفه العام أو الخاص استخدام العقار المبيع لأي غرض تجاري أو إداري أو

sprzedawanej nieruchomości w żadnym celu komercyjnym, administracyjnym, przemysłowym, edukacyjnym, zawodowym, religijnym ani w żadnym innym celu, który byłby sprzeczny z uzgodnionym celem z wyłączeniem wynajmu lokalu na cel turystyczny.

Ponadto Kupujący zobowiązuje się również do niepowodowania szkód ani naruszania praw i komfortu innych właścicieli tak ,aby projekt zachował swój wyjątkowy charakter, dla którego został stworzony. W przypadku naruszenia przez Kupującego lub jej następców powyższego zobowiązania, ponosi ona odpowiedzialność cywilną i karną wynikającą z tego faktu.

Kupujący również, zobowiązuje się do przestrzegania regulaminu użytkowania nieruchomości oraz wspólnych jej miejsc, o którego treści zostanie poinformowany po zakończeniu inwestycji.

Obie Strony uzgodniły, że po podpisaniu niniejszej umowy Kupujący nie może żądać wprowadzenia żadnych zmian ani dodatków do uzgodnionego modelu budynku.

صناعي أو تعليمي أو مهني أو ديني أو أي غرض آخر يتعارض مع الغرض المتفق عليه، وذلك باستثناء تأجير الوحدة لغرض سياحي.  
كما يلتزم المشتري بعدم التسبب في أية أضرار أو انتهاك لحقوق وراحة باقي الملاك، بما يكفل بقاء المشروع محافظاً على طابعه المميز الذي أنشئ من أجله. وفي حالة إخلال المشتري أو خلفه بهذا الالتزام، فإنه يتحمل المسؤولية المدنية والجنائية الناشئة عن ذلك.

كذلك يلتزم المشتري بالتقيد باللوائح المنظمة لاستخدام العقار والأماكن المشتركة فيه، والتي سيتم إعلامه بمضمونها عقب انتهاء تنفيذ المشروع.

واتفق الطرفان على أنه بعد توقيع هذا العقد لا يجوز للمشتري أن يطلب إدخال أي تعديلات أو إضافات على نموذج المبنى المتفق عليه.

**Klauzula szósta**  
**Odbiór**

Kupujący przyznaje, że zaakceptował model i projekt nieruchomości, którą wybrał i zatwierdził przed zakupem, oraz zobowiązuje się do stawienia w wyznaczonym przez firmę terminie w celu odbioru nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy. Adres dla doręczeń Kupującego oraz podany adres e-mail są uznawane za właściwe do powiadomienia Kupującego o terminie odbioru nieruchomości.

Obie Strony uzgodniły, że wstępnie oczekiwany termin odbioru wynosi 36 miesięcy od daty podpisania umowy, przy czym Sprzedawca zastrzega sobie okres tolerancji wynoszący 6 miesięcy od przewidywanego terminu odbioru by zakończyć prace budowlane i wykończeniowe. Kupujący zostanie poinformowany e-mailem wskazanym na początku umowy o wyznaczonym dniu odbioru nieruchomości, w którym to powinien stawić się osobiście lub dokonać odbioru przez ustanowionego przedstawiciela prawnego.

Obie Strony uzgodniły, że w przypadku opóźnienia określonego umową w niniejszej klauzuli szóstej przez Sprzedającego w przekazaniu Kupującemu nieruchomości, nie przysługuje Kupującemu prawo do roszczenia o niewiedzę lub brak informacji o maksymalnym terminie odbioru/zakończenia prac oraz Kupujący jest zobowiązany do zapłaty wszystkich określonych kwot oraz rat w terminie.

W przypadku opóźnienia Sprzedającego w przekazaniu nieruchomości przekraczającym okres dodatkowy 6 miesięcy, Kupujący będzie uprawniony do żądania od Sprzedającego kary za opóźnienie w wysokości 1% (jednego procenta) zapłaconej kwoty ceny za nieruchomość za każdy miesiąc opóźnienia do maksymalnie 12,5% (dwanaście i pół procent) całkowitej kwoty zapłaconej przez Kupującego pod warunkiem, że Kupujący wywiąże się z obowiązku zapłaty za wszystkie wymagalne należności i raty, które jest zobowiązany zapłacić w ramach niniejszej umowy.

Powyżej określona jest i uzgodniona rekompensata za szkody wyrządzone Kupującemu w wyniku opóźnienia w odbiorze leżącej po stronie Sprzedającego.

W przypadku, gdy okres odbioru określony na 36 miesięcy oraz okres dodatkowy wynoszący 6 miesięcy minie a firma nie będzie w stanie przekazać nieruchomości Kupującemu, Kupujący ma prawo wybrać jedną z dwóch opcji:

1. Otrzymać odszkodowanie w wysokości 12,5% i czekać na odbiór nieruchomości
2. Zażądać natychmiastowego zwrotu całej kwoty wpłaconych środków którą zapłacił wraz z 12,50% odszkodowania. Zwrot środków nastąpi w ciągu 30 dni. W tym przypadku nieruchomość po rozliczeniu przechodzi na własność dewelopera.

Kupujący przyznaje, że niniejsza kara umowna nie ma zastosowania w następujących przypadkach:

1. Jeśli opóźnienie w odbiorze wynika z przyczyn niezależnych od woli Sprzedawcy lub z powodu siły wyższej, zdarzeń nadzwyczajnych lub wyjątkowych.
2. W przypadku, gdy Sprzedający powiadomi Kupującego o konieczności stawienia się w celu odbioru a Kupujący odmówi

**البند السادس**  
**الاستلام**

يُقر المشتري بأنه قد وافق على نموذج العقار وتصميمه الذي اختاره وصدق عليه قبل الشراء، ويلتزم بالحضور في الموعد الذي تحدده الشركة لاستلام العقار محل هذا العقد. ويُعتبر عنوان المراسلات الخاص بالمشتري، وكذلك البريد الإلكتروني المذكور، صالحين لإخطاره بموعد استلام العقار.

اتفق الطرفان على أن الموعد المبدئي المتوقع للاستلام هو **36 شهراً من تاريخ توقيع العقد**، على أن يكون للبايع فترة سماح إضافية مدتها **6 أشهر** من التاريخ المتوقع لإنهاء الأعمال الإنشائية والتنشيطيات. ويتم إخطار المشتري بالموعد المحدد للاستلام عبر البريد الإلكتروني المذكور في بداية العقد، ويلتزم بالحضور شخصياً أو من خلال ممثل قانوني مفوض عنه.

كما اتفق الطرفان على أنه في حالة التأخير الوارد في هذا البند من جانب البائع في تسليم العقار، فلا يحق للمشتري المطالبة بأي تعويض أو الادعاء بعدم العلم بالموعد النهائي للاستلام/إنهاء الأعمال، ويلتزم المشتري بأداء جميع المبالغ والأقساط المستحقة في مواعيدها.

وفي حالة تأخر البائع عن تسليم العقار بما يتجاوز فترة السماح الإضافية البالغة 6 أشهر، يكون للمشتري الحق

في مطالبة البائع بتعويض عن التأخير بمقداره **1% (واحد بالمائة) من قيمة المبلغ المدفوع كتمن للعقار عن كل شهر تأخير**، وبحد أقصى **12.5%** (اثنا عشر ونصف بالمائة) من إجمالي المبالغ المدفوعة، وذلك بشرط أن يكون المشتري قد التزم بأداء جميع المستحقات والأقساط الواجبة بموجب هذا العقد. ويُعتبر ما سبق هو التعويض المتفق عليه عن الأضرار التي تلحق بالمشتري نتيجة تأخر البائع في التسليم.

وفي حال انقضاء مدة الاستلام المحددة (36 شهراً) مضافاً إليها فترة السماح (6 أشهر)، وعدم قدرة الشركة على تسليم العقار للمشتري، يحق للمشتري اختيار أحد الخيارين التاليين:

1. الحصول على تعويض بنسبة **12.5%** من المبالغ المدفوعة وانتظار استلام العقار.
2. المطالبة بالاسترداد الفوري لكامل المبالغ التي دفعها، مضافاً إليها نسبة **12.5%** كتعويض، ويتم رد هذه المبالغ خلال 30 يوماً. وفي هذه الحالة تعود ملكية العقار بعد التسوية إلى المطور.

يُقر المشتري بأن الجزء المالي المتفق عليه لا يسري في الحالات التالية:

1. إذا كان التأخير في الاستلام ناتجاً عن أسباب خارجة عن إرادة البائع أو بسبب القوة القاهرة، أو أحداث استثنائية أو طارئة.
2. في حالة قيام البائع بإخطار المشتري بضرورة الحضور لاستلام العقار وامتنع

finalnego odbioru przez okres przekraczający miesiąc od wskazanego terminu odbioru określonego przez Sprzedającego, odbiór uznany będzie za dokonany pośrednio i jednostronnie zgodnie z definicją określoną w artykułach (1/435) Kodeksu cywilnego. Od tego momentu Kupujący ponosi wszelkie zobowiązania finansowe takie jak by faktyczny odbiór nastąpił, w tym ponosi koszt ubezpieczenia, konserwacji oraz podatki i opłaty rządowe dotyczące sprzedanej nieruchomości.

Niniejszym Kupujący potwierdza, że ponosi wszystkie koszty związane z procedurą odbioru, a w szczególności:

- koszt podłączenia liczników energii elektrycznej wody i w kwocie 1000 euro.

- koszt ewentualnych zmian w przyłączach dotyczących pozyskiwania energii słonecznej dla nieruchomości (jeśli taka zmiana koncepcji poboru energii nastąpi), które ustali Sprzedający w momencie odbioru, a Kupujący poniesie te koszty od daty odbioru nieruchomości, niezależnie od tego, czy nieruchomość została odebrana faktycznie, czy pośrednio.

Obie Strony zgadzają się, że Kupujący nie może rościć pretensji wobec Sprzedającego w przypadku opóźnienia w przyłączeniu energii elektrycznej, wody i gazu przez właściwe władze. W przypadku opóźnienia kupującego w zapłacie kosztów wymienionych powyżej, Sprzedający ma prawo naliczyć miesięczną karę za opóźnienie w wysokości 2% (dwóch procent) od całkowitej wartości kosztów przyłączenia mediów.

Kupujący przyznaje, że jest świadomy, iż części wspólne lub inne nieruchomości w kompleksie mogą nie być ukończone w momencie odbioru nieruchomości przez Kupującego, ze względu na specyfikę projektu oraz konieczność realizacji w etapach. W związku z tym, Kupującemu nie przysługuje prawo składania skarg, zastrzeżeń ani

pozwów przeciwko Sprzedawcy z tego powodu.

W każdym przypadku, Sprzedawca ma prawo do niewydanania nieruchomości mieszkalnej do momentu uiszczenia pełnej kwoty wszystkich należnych rat ceny zakupu do dnia odbioru, a także wszelkich nałożonych kar za opóźnienia, jeśli wystąpią oraz do nie przystąpienia do niezbędnych procedur związanych z przekazaniem nieruchomości.

Kupujący ponosi odpowiedzialność za uiszczenie wszelkich opłat lub podatków nałożonych na nieruchomość przez odpowiednie władze, począwszy od daty odbioru nieruchomości.

Strony uzgodniły, że prawo własności nieruchomości nie przechodzi na Kupującego, aż do momentu pełnej zapłaty ceny zakupu. W przypadku naruszenia przez Kupującego jakiegokolwiek z postanowień lub klauzul umowy po wydaniu nieruchomości, Sprzedawca ma prawo do rozwiązania tej umowy bez uprzedniego powiadomienia, ostrzeżenia lub konieczności uzyskania wyroku sądowego. Wówczas kupujący uznany będzie za bezprawnie zajmującego lokal/nieruchomość, a sąd cywilny ma prawo do rozpatrzenia sprawy dotyczącej opróżnienia nieruchomości.

المشتري عن الاستلام النهائي لمدة تجاوزت شهراً من التاريخ المحدد للاستلام من قبل البائع، يُعتبر الاستلام قد تمَّ **حكماً وبشكل أحادي** وفقاً للتعريف الوارد في المادة (1/435) من القانون المدني. ومن هذا التاريخ يتحمل المشتري كافة الالتزامات المالية كما لو تم الاستلام الفعلي، بما في ذلك تكاليف التأمين والصيانة، فضلاً عن الضرائب والرسوم الحكومية المتعلقة بالعقار المبيع.

ويُقر المشتري بمسؤوليته عن كافة التكاليف المرتبطة بإجراءات الاستلام، وعلى وجه الخصوص:

• تكلفة تركيب عدادات الكهرباء والمياه بمبلغ **1000 يورو**.

• تكلفة أي تعديلات محتملة في التوصيلات الخاصة بالحصول على الطاقة الشمسية للعقار (في حال حدوث تغيير في أسلوب تزويد الطاقة)، والتي يحددها البائع وقت الاستلام، ويلتزم المشتري بتحمل هذه التكاليف ابتداءً من تاريخ استلام العقار، سواء تم الاستلام فعلياً أو حكماً.

واتفق الطرفان على أنه لا يجوز للمشتري توجيه أي مطالبات ضد البائع في حال تأخر الجهات المختصة في توصيل الكهرباء أو المياه أو الغاز. وفي حالة تأخر المشتري في سداد التكاليف المذكورة أعلاه، يكون للبائع الحق في فرض غرامة تأخير شهرية بنسبة 2% (اثنين بالمائة شهرياً) من إجمالي قيمة تكاليف توصيل المرافق.

يُقر المشتري بأنه على علم بأن الأجزاء المشتركة أو غيرها من العقارات داخل المجمع قد لا تكون مكتملة عند استلامه للعقار، وذلك نظراً لطبيعة المشروع وضرورة تنفيذه على مراحل. وبناءً عليه، لا يكون للمشتري أي حق في تقديم شكاوى أو اعتراضات أو دعاوى قضائية ضد البائع بسبب ذلك.

وفي جميع الأحوال، يحق للبائع الامتناع عن تسليم العقار السكني إلى حين سداد المشتري لكامل قيمة جميع أقساط الثمن المستحقة حتى تاريخ الاستلام، وكذلك أي غرامات تأخير (إن وُجدت)، كما يحق له الامتناع عن اتخاذ أي إجراءات لازمة متعلقة بتسليم العقار لحين السداد.

ويتحمل المشتري مسؤولية سداد كافة الرسوم أو الضرائب المفروضة على العقار من قبل السلطات المختصة، وذلك ابتداءً من تاريخ استلام العقار.

اتفق الطرفان على أن ملكية العقار لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد السداد الكامل لثمن الشراء.

وفي حالة إخلال المشتري بأي من أحكام أو بنود هذا العقد بعد تسليم العقار، يحق للبائع فسخ هذا العقد دون حاجة إلى أي إخطار مسبق أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائي.

وفي هذه الحالة يُعتبر المشتري قد استولى على الوحدة/العقار استيلاءً غير مشروع، ويكون للمحكمة المدنية الحق في النظر في الدعوى المتعلقة بإخلاء العقار.

**Klauzula 7**  
**Niedotrzymanie płatności**

Druga Strona zobowiązuje się do terminowego regulowania rat należnych na podstawie umowy sprzedaży. W przypadku opóźnienia, uchybienia lub odmowy zapłaty przez Kupującego jakiegokolwiek raty lub innych należności na rzecz Sprzedawcy w terminach określonych w harmonogramie płatności (Załącznik nr 2), naliczona zostanie opłata za zwłokę w wysokości 4% (czterech procent) miesięcznie od kwoty, której dotyczy opóźnienie.

W przypadku dalszego opóźnienia lub uchybienia przez Kupującego w zapłacie jakiegokolwiek raty w terminie określonym w harmonogramie płatności (Załącznik nr 2) przez okres przekraczający 60 dni od daty wymagalności, Sprzedawca ma prawo podjęcia jednej z następujących decyzji:

1. ustalenia, że pozostałe raty stają się natychmiast wymagalne w pełnej wysokości, z naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości 4% miesięcznie od wartości opóźnionej raty/rat, począwszy od daty wymagalności, a także tych, dla których upłynął termin, naliczając tę samą stopę procentową od daty powiadomienia Kupującego o upływie terminu, aż do daty zapłaty, dodatkowo Sprzedawca ma prawo nałożyć wszelkie koszty, które poniósł w związku z rzeczywistymi usługami, które wykonuje w wyniku opóźnienia w płatności przez Kupującego,
2. uznania niniejszej umowy za rozwiązaną automatycznie bez potrzeby powiadomienia, ostrzegania, podejmowania jakichkolwiek działań prawnych lub uzyskiwania wyroku sądowego.

W takim przypadku, stosując przepisy ustępu (2) artykułu 430 Kodeksu Cywilnego, Sprzedawcy przysługuje prawo do zatrzymania części ceny jako odszkodowania za rozwiązanie umowy, wynoszącego 20% (dwadzieścia procent) całkowitej ceny nieruchomości.

Sprzedawca ma prawo, w momencie rozwiązania umowy, odliczyć kwotę odszkodowania wskazaną w powyższym ustępie od sum wpłaconych przez Kupującego, bez konieczności podejmowania kroków prawnych, z zastrzeżeniem, że pozostałe kwoty po odliczeniu wartości odszkodowania, jeśli istnieją, zostaną zwrócone Kupującemu w ratach odroczonej w ten sam sposób, w jaki zostały wpłacone, przy czym pierwsza rata będzie wymagalna po upływie 60 dni od daty uznania niniejszej umowy za rozwiązana.

Brak powołania się przez Sprzedawcę na prawo do uznania umowy za rozwiązaną z powodu opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat lub innych zobowiązań finansowych, na podstawie niniejszej umowy, nie będzie traktowane jako zrzeczenie się tego samego warunku rozwiązującego w odniesieniu do innych rat lub zobowiązań.

**البند السابع**  
**الإخلال بالسداد**

يلتزم الطرف الثاني بسداد الأقساط المستحقة بموجب عقد البيع في مواعيدها المحددة. وفي حال تأخر أو تقاعس أو رفض المشتري عن سداد أي قسط أو أي مبالغ مستحقة للبايع في المواعيد الواردة بجدول السداد (الملحق رقم 2)، تُفرض غرامة تأخير بنسبة 4% (أربعة بالمائة) شهرياً من قيمة القسط المتأخر.

وفي حالة استمرار التأخر أو التقاعس عن سداد أي قسط وفقاً للجدول الزمني (الملحق رقم 2) لمدة تتجاوز 60 يوماً من تاريخ الاستحقاق، يكون للبايع الحق في اتخاذ أحد الخيارين التاليين:

1. اعتبار باقي الأقساط مستحقة الأداء فوراً بكامل قيمتها، مع فرض فائدة تأخير بنسبة 4% شهرياً من قيمة الأقساط المتأخرة ابتداءً من تاريخ الاستحقاق، وكذلك بالنسبة للأقساط الأخرى التي حل أجلها، وتُحسب الفائدة بنفس النسبة من تاريخ إخطار المشتري بانقضاء المدة وحتى تاريخ السداد. بالإضافة إلى ذلك، يحق للبايع تحميل المشتري جميع التكاليف الفعلية التي تكبدها نتيجة التأخير في السداد.

2. اعتبار هذا العقد مفسوخاً تلقائياً دون حاجة إلى إخطار أو إنذار أو اتخاذ أي إجراءات قانونية أو الحصول على حكم قضائي.

وفي هذه الحالة، وطبقاً لأحكام الفقرة (2) من المادة 430 من القانون المدني، يكون للبايع الحق في الاحتفاظ بجزء من الثمن كتعويض عن فسخ العقد بنسبة 20% (عشرون بالمائة) من إجمالي ثمن العقار.

ويحق للبايع عند فسخ العقد أن يخصم قيمة التعويض المذكور أعلاه مباشرة من المبالغ التي كان المشتري قد سدها، دون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراءات قضائية. على أن تُرد المبالغ المتبقية – إن وجدت – بعد خصم التعويض، إلى المشتري بأقساط مؤجلة بنفس الطريقة التي تم السداد بها، وتستحق الدفعة الأولى بعد مرور 60 يوماً من تاريخ اعتبار هذا العقد مفسوخاً.

ولا يُعتبر عدم لجوء البايع إلى حقه في فسخ العقد بسبب تأخر المشتري في سداد أي قسط أو أي التزام مالي آخر تنازلاً منه عن هذا الحق بالنسبة لبقية الأقساط أو الالتزامات الأخرى.

**Klauzula 8**  
**Prawa rzeczowe**

Sprzedający potwierdza, że sprzedawana na podstawie niniejszej umowy, nieruchomość jest wolna od wszelkich praw rzeczowych, zarówno jawnych lub ukrytych, i gwarantuje to Kupującemu.

**Klauzula 9**  
**Przeniesienie własności i zrzeczenie się nieruchomości**

Strony uzgadniają, że własność sprzedawanej nieruchomości na podstawie niniejszej umowy nie przechodzi na Kupującego, dopóki nie zostaną uregulowane wszelkie należności wynikające z realizacji niniejszej umowy. Sprzedawca zachowuje własność sprzedawanej nieruchomości i ma prawo do własności na niej, aż do pełnego uregulowania ceny i jej kosztów dodatkowych. Kupujący nie ma prawa ustanawiać żadnych przywilejów ani praw rzeczowych, pierwotnych lub wtórnych, na sprzedawanej nieruchomości, ani się jej zrzec czy nią dysponować w jakikolwiek inny sposób.

W sytuacji chęci odsprzedania nieruchomości osobie trzeciej, Kupujący jest zobowiązany do przedstawienia jej (zaoferowania) do sprzedaży Sprzedającemu i uzyskania pisemnej odmowy chęci zakupu.

Podjęcie przez Kupującego jakichkolwiek działań stojących w sprzeczności z postanowieniami umowy skutkować będzie potrąceniem 20% (dwudziestu procent) wartości nieruchomości w ramach odszkodowania dla Sprzedającego, które to odszkodowanie nie podlega kontroli sądowej zgodnie z postanowieniami zawartymi w klauzuli 7.

**Wyjątek**

Jednakże w drodze wyjątku od postanowień powyższego akapitu Kupujący może dokonać cesji sprzedawanej nieruchomości przed zapłatą (regulowaniem) pełnej ceny. Cesja ta może zostać zrealizowana bez pisemnej zgody Sprzedającego o ile zostanie przeprowadzona przez Sprzedającego, uściślając za jego pośrednictwem lub przy jego udziale, przy czym Cesjonariusz zobowiąże się do przestrzegania wszelkich postanowień umowy. W przypadku śmierci Kupującego, sprzedana nieruchomość zostanie przekazana prawnym spadkobiercom po przedłożeniu dokumentów potwierdzających śmierć i potwierdzających prawo do dziedziczenia.

**Klauzula 10**  
**Zachowanie charakteru projektu**

Zważywszy, że kompleks „Larimar”, w którym znajduje się sprzedawana nieruchomość na mocy niniejszej umowy, ma swój własny i unikalny charakter oraz wyjątkową organizację jako spójny zespół urbanistyczny i turystyczny z pełnym wyposażeniem i działając w interesie Sprzedającego oraz wszystkich Stron będących właścicielami i mieszkańcami nieruchomości znajdujących się w kompleksie, Kupujący akceptuje zakup sprzedawanej nieruchomości na warunkach obowiązujących w umowie, które będą obowiązywały również wszystkich następców prawnych Kupującego.

Warunki te są następujące:

**البند الثامن**  
**الحقوق العينية**

يُقر البائع بأن العقار محل هذا العقد خالٍ من أي حقوق عينية، سواء ظاهرة أو خفية، ويضمن ذلك للمشتري.

**البند التاسع**  
**نقل الملكية والتنازل عن العقار**

اتفق الطرفان على أن ملكية العقار المبيع بموجب هذا العقد لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد سداد كافة المستحقات الناشئة عن تنفيذ هذا العقد. ويحتفظ البائع بملكية العقار المبيع وبحق الملكية عليه حتى السداد الكامل للثمن وتكاليفه الإضافية. ولا يحق للمشتري أن يُنشئ أي حقوق عينية أصلية أو تبعية على العقار المبيع، أو أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه بأي شكل آخر.

وفي حالة رغبة المشتري في إعادة بيع العقار إلى طرف ثالث، يلتزم بأن يعرضه أولاً على البائع ويستحصل على رفض كتابي منه لشراء العقار.

ويترتب على إقدام المشتري على أي تصرف مخالف لأحكام هذا العقد خصم نسبة 20% (عشرون بالمائة) من قيمة العقار كتعويض لصالح البائع، ويُعتبر هذا التعويض نهائياً وغير خاضع للرقابة القضائية، وذلك وفقاً لما ورد في البند السابع من هذا العقد.

**استثناء**

على الرغم مما ورد أعلاه، يجوز للمشتري التنازل عن العقار المبيع قبل السداد الكامل للثمن، شريطة أن يتم التنازل من خلال البائع أو بواسطة مشاركته، وفي هذه الحالة يلتزم المتنازل إليه (المحال له) بالامتثال لجميع أحكام هذا العقد.

وفي حالة وفاة المشتري، تنتقل ملكية العقار المبيع إلى الورثة الشرعيين بعد تقديم المستندات المثبتة للوفاة والموثقة لحقهم في الإرث.

**البند العاشر**

**الحفاظ على طابع المشروع**

نظراً لأن مجمع "لاريمار"، الذي يقع فيه العقار المبيع بموجب هذا العقد، يتمتع بطابع خاص وفريد، وينظم متميز ككيان عمراني - سياحي متكامل التجهيزات، وانطلاقاً من مصلحة البائع وجميع الأطراف المالكة والمقيمين في العقارات داخل المجمع، فإن المشتري يقر بقبوله شراء العقار المبيع وفقاً للشروط المنصوص عليها في هذا العقد، والتي تظل نافذة وملزمة أيضاً لكافة خلفائه القانونيين.

وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

Kupujący zobowiązuje się do nieprzeprowadzania żadnych modyfikacji, zmian ani dodatków w projekcie wnętrza nieruchomości ani do wykonywania jakichkolwiek prac rozbiórkowych czy remontowych w sprzedawanej nieruchomości, chyba że po jej odbiorze uzyska zgodę Sprzedającego lub firmy zarządzającej, której zostanie powierzona administracja kompleksu. W przypadku wyrażenia zgody wymaga się, aby wszystkie prace były realizowane przez Sprzedającego lub firmę zarządzającą, przy czym koszty tych prac ponosi wyłącznie Kupujący.

Użytkowanie nieruchomości ogranicza się do celu mieszkalnego, do którego została przeznaczona i nie wolno jej używać w sposób, który mógłby naruszać cel, dla którego nieruchomość została stworzona.

Kupujący zobowiązuje się również do niepodejmowania działań ani czynności, które mogłyby wyrządzić szkody innym właścicielom lub sprzedawcy, ani do wykorzystywania nieruchomości w sposób, który zagrażałoby bezpieczeństwu lub zdrowiu publicznemu.

Kupujący zobowiązuje się do nieprzeprowadzania żadnych modyfikacji, zmian ani dodatków w zewnętrznych elewacjach sprzedawanej nieruchomości, w tym do zmiany koloru elewacji, zmiany materiałów wykończeniowych elewacji, modyfikacji okien, balkonów, tarasów, ani wymiarów otworów w elewacjach, zarówno poprzez zwiększenie, jak i zmniejszenie, ani do tworzenia nowych otworów w elewacjach, zamykania istniejących otworów, ani do zmiany kształtu lub materiału okien, drzwi i elewacji.

Kupujący jest świadomy, że Sprzedawca określi miejsca przeznaczone na urządzenia klimatyzacyjne w budynkach. Kupujący zobowiązuje się do niezmienniania lokalizacji żadnego z wymienionych elementów, aby zachować ogólny charakter i architektoniczny styl nieruchomości oraz kompleksu.

Kupujący zobowiązuje się nie umieszczać żadnych znaków ani reklam komercyjnych na zewnętrznych fasadach nieruchomości ani jej dodatkach, jak również nie przechowywać odpadków na tarasach lub balkonach nieruchomości, ani nie instalować markiz czy pergoli ani zmieniać kształtu lub projektu tarasów lub balkonów poprzez dodawanie, modyfikację lub montaż szklanych, drewnianych lub aluminiowych osłon.

Kupujący zobowiązuje się również nie wieszać ubrań na balkonie, na tarasach przednich ani w żadnych widocznych miejscach nieruchomości.

Kupujący zobowiązuje się nie używać żadnych urządzeń, sprzętu ani pojazdów powodujących hałas lub zakłócających spokój właścicieli sąsiednich nieruchomości, ani nie narażać ich życia lub mienia na niebezpieczeństwo, przestrzegając zasad dobrego sąsiedztwa oraz postępując zgodnie z tradycjami i zwyczajami. Zobowiązuje się również do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przepisami i ogólnymi normami społecznymi i moralnymi.

Kupujący zobowiązuje się do korzystania ze wszystkich obiektów i usług publicznych na terenie kompleksu zgodnie z ich przeznaczeniem, bez nadmiernego wykorzystywania lub

yltzm المشتري بعدم القيام بأي تعديلات أو تغييرات أو إضافات في تصميم العقار الداخلي، كما لا يجوز له القيام بأي أعمال هدم أو ترميم في العقار المبيع، إلا بعد استلامه للعقار والحصول على موافقة كتابية من البائع أو من شركة الإدارة التي ستعهد إليها مهمة إدارة المجمع. وفي حال منح الموافقة، يجب أن تُنفذ جميع الأعمال عن طريق البائع أو شركة الإدارة، على أن يتحمل المشتري وحده كامل تكاليف هذه الأعمال.

ويقتصر استخدام العقار على الغرض السكني الذي خصص من أجله، ولا يجوز استخدامه بأي طريقة قد تُخل بالغرض الذي أنشئ العقار من أجله. كما يلتزم المشتري بالامتناع عن القيام بأي أفعال أو تصرفات قد تُلحق الضرر بباقي الملاك أو بالبائع، أو عن استغلال العقار بطريقة قد تُهدد السلامة أو الصحة العامة.

يلتزم المشتري بعدم إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات في الواجهات الخارجية للعقار المبيع، بما في ذلك تغيير لون الواجهة، أو تغيير مواد التشطيب الخاصة بالواجهة، أو تعديل النوافذ أو الشرفات أو التراسات، أو تغيير أبعاد الفتحات في الواجهات سواء بالزيادة أو النقصان، أو إنشاء فتحات جديدة في الواجهات أو غلق الفتحات القائمة، أو تغيير شكل أو مادة النوافذ أو الأبواب أو الواجهات.

كما يقر المشتري بأن البائع هو من يحدد الأماكن المخصصة لأجهزة التكييف في المباني، ويلتزم المشتري بعدم تغيير موقع أي من هذه العناصر، وذلك حفاظاً على الطابع العام والأسلوب المعماري للعقار والمجمع.

يلتزم المشتري بعدم وضع أي لافتات أو إعلانات تجارية على الواجهات الخارجية للعقار أو ملحقاته، وكذلك بعدم تخزين النفايات على التراسات أو الشرفات، وعدم تركيب مظلات أو برجولات أو تغيير شكل أو تصميم التراسات أو الشرفات عن طريق الإضافة أو التعديل أو تركيب حواجز زجاجية أو خشبية أو ألومنيوم. كما يلتزم المشتري بعدم تعليق الملابس على الشرفة أو على التراسات الأمامية أو في أي أماكن ظاهرة من العقار.

يلتزم المشتري بعدم استخدام أي أجهزة أو معدات أو مركبات تُسبب ضوضاء أو تُعكر صفو وراحة ملاك العقارات المجاورة، وعدم تعريض حياتهم أو ممتلكاتهم لأي خطر، مع مراعاة مبادئ حسن الجوار والالتزام بالتقاليد والأعراف. كما يلتزم باستعمال العقار بطريقة تتفق مع القوانين والأعراف والضوابط الاجتماعية والأخلاقية العامة.

ويلتزم المشتري أيضاً باستخدام جميع المرافق والخدمات العامة داخل المجمع وفقاً للغرض المخصص لها، دون إفرط أو إساءة استعمال، مع المحافظة على حالتها.

nadużywania oraz do dbania o ich stan.

W przypadku naruszenia przez Kupującego któregośkolwiek z wyżej wymienionych zobowiązań, Sprzedawca, lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie projektem, ma prawo usunąć naruszenie i przywrócić stan sprzed jego zaistnienia na koszt Kupującego, zobowiązując ją do natychmiastowego uiszczenia kosztów usunięcia naruszenia po otrzymaniu wezwania. Ponadto, Sprzedawca lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie projektem, oraz każda inna zainteresowana osoba spośród pozostałych właścicieli projektu ma prawo dochodzić od Kupującego odpowiedniego odszkodowania w celu naprawienia wszelkich szkód materialnych i niematerialnych wynikających z naruszenia przez niego któregośkolwiek z wymienionych naruszeń lub postanowień klauzuli nr 10.

Kupujący ponosi również pełną ogólną odpowiedzialność prawną za naruszenie któregośkolwiek z wymogów określonych w niniejszym punkcie.

في حالة إخلال المشتري بأي من الالتزامات المذكورة أعلاه، يكون للبائع أو للمدير المكلف بإدارة المشروع الحق في إزالة المخالفة وإعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل وقوعها، وذلك على نفقة المشتري، ويلتزم الأخير بسداد تكاليف إزالة المخالفة فورًا بمجرد استلامه الإنذار.

فضلاً عن ذلك، يكون للبائع أو للمدير المكلف بإدارة المشروع، وكذلك لأي شخص آخر من الملاك ذوي المصلحة في المشروع، الحق في مطالبة المشتري بالتعويض المناسب عن أي أضرار مادية أو معنوية ناشئة عن مخالفته لأي من الانتهاكات أو الأحكام الواردة في البند العاشر.

كما يتحمل المشتري كامل المسؤولية القانونية العامة عن أي مخالفة لأي من المتطلبات المنصوص عليها في هذا البند.

### **Klauzula 11**

#### **Zarządzanie projektem i konserwacja**

Po przejściu nieruchomości, Kupujący zobowiązuje się - zgodnie ze szczegółami zawartymi w umowie o usługi i konserwację - utrzymać nieruchomość w dobrym stanie oraz przeprowadzać niezbędne, istotne naprawy, aby zachować ogólny wygląd kompleksu. Kupujący ponosi koszty napraw nieruchomości, z wyjątkiem przypadków, gdy Sprzedający zobowiązuje się do udzielenia 12-miesięcznej gwarancji na urządzenie, licząc od daty protokołu odbioru, obejmującej wady wykonania, bądź wady użytego materiału.

Kupujący zobowiązuje się do uiszczania corocznej opłaty za konserwację, zwanej „opłatą za konserwację kompleksu”, obliczanej na podstawie udziału kupującego w kosztach utrzymania wspólnych terenów kompleksu, zgodnie z postanowieniami umowy o usługi i konserwację. Obecnie w podobnych projektach szacuje się ją na 10 euro za metr rocznie. W przypadku opóźnienia przez kupującego w zapłacie opłaty konserwacyjnej w terminie wymagalności, Sprzedający ma prawo wstrzymać świadczenie odpowiednich usług zgodnie z umową o usługi i konserwację. Od zaległych kwot będą codziennie naliczane odsetki w wysokości [18%] rocznie.

Z zastrzeżeniem przepisów prawa, Kupujący udziela Sprzedającemu na mocy niniejszej umowy nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawierania umów z dowolną firmą specjalizującą się w zarządzaniu i utrzymaniu kompleksu, niezależnie od tego, czy jest to firma lokalna, czy zagraniczna. Kupujący zobowiązuje się umożliwić sprzedającemu wejście do nieruchomości w celu przeprowadzenia inspekcji oraz wykonania prac konserwacyjnych, naprawczych i modyfikacyjnych, pod warunkiem, że sprzedający uprzedzi kupującego o tym z odpowiednim wyprzedzeniem. Kupujący zobowiązuje się również umożliwić pracownikom konserwacji, ochrony oraz innym pracownikom służb ratunkowych wejście na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia inspekcji, oceny oraz usunięcia niebezpiecznych lub potencjalnie niebezpiecznych sytuacji.

### **البند الحادي عشر إدارة المشروع والصيانة**

بعد استلام العقار، يلتزم المشتري - وفقاً للتفاصيل الواردة في عقد الخدمات والصيانة - بالحفاظ على العقار في حالة جيدة، والقيام بالإصلاحات الجوهرية اللازمة، وذلك للحفاظ على المظهر العام للمجمع. ويتحمل المشتري تكاليف إصلاح العقار، باستثناء الحالات التي يلتزم فيها البائع بتقديم ضمان لمدة اثني عشر (12) شهراً على الأجهزة، ابتداءً من تاريخ محضر الاستلام، يشمل عيوب التنفيذ أو عيوب المواد المستخدمة.

كما يلتزم المشتري بسداد الرسم السنوي للصيانة، المسمى "رسم صيانة المجمع"، والذي يُحسب استناداً إلى حصة المشتري في تكاليف صيانة المرافق المشتركة بالمجمع، وذلك وفقاً لأحكام عقد الخدمات والصيانة.

وتُقدّر هذه التكلفة حالياً في مشاريع مشابهة بمبلغ **10 يورو عن كل متر مربع سنوياً**.

وفي حال تأخر المشتري عن سداد رسم الصيانة في موعد استحقاقه، يحق للبائع وقف تقديم الخدمات المنصوص عليها في عقد الخدمات والصيانة. كما تُفرض فوائد يومية على المبالغ المتأخرة بمعدل **18% سنوياً**. مع مراعاة أحكام القانون، يمنح المشتري بموجب هذا العقد البائع توكيلاً غير قابل للإلغاء للتعاقد مع أي شركة متخصصة في إدارة وصيانة المجمع، سواء كانت محلية أو أجنبية.

كما يلتزم المشتري بتمكين البائع من دخول العقار بغرض إجراء عمليات الفحص وأعمال الصيانة أو الإصلاح أو التعديلات، بشرط إخطار المشتري بذلك مسبقاً بوقت مناسب. كذلك يلتزم المشتري بتمكين موظفي الصيانة والحراسة وسائر فرق الطوارئ من دخول العقار لإجراء عمليات الفحص والتقييم وإزالة المخاطر أو الحالات المحتملة الخطورة.

### **Klauzula 12**

#### **Całość umowy, podzielnosc i zakonczenie umowy**

Niniejsza umowa obejmuje pełne porozumienie między Stronami dotyczące jej treści i unieważnia wszelkie wcześniejsze umowy lub negocjacje ustne lub pisemne między Stronami. W związku z tym Kupujący zgłosił Sprzedawcy chęć zakupu jednej z nieruchomości do celów mieszkalnych na warunkach określonych w niniejszej umowie. Strony zgodziły się na swoje pełne zdolności do zawarcia umowy, brak wad oświadczenia woli oraz brak jakichkolwiek przeszkód prawnych, które mogłyby temu przeszkodzić, a także na brak podlegania przez Stronę Drugą przepisom o korupcji.

Strony uzgodniły, co następuje:

Jeżeli jakikolwiek zapis umowy lub jakiegokolwiek jej załączników okaże się nieważny, sprzeczny z przepisami prawa lub niewykonalny na podstawie przepisów prawa, nie wpłynie to na legalność, ważność ani obowiązywanie pozostałych zapisów umowy i jej załączników.

Niniejsza umowa jest ostateczna, wiążąca i niepodlegająca unieważnieniu. Żadna ze Stron nie może od niej odstąpić ani jej zmienić bez pisemnej zgody drugiej Strony.

Wszystkie warunki i postanowienia niniejszej umowy, łącznie z prawami i obowiązkami z nich wynikającymi, mają zastosowanie do następcy prawnego Kupującego.

### **Klauzula 13**

#### **Własność**

Prawo własności gruntu, na którym znajduje się kompleks „Larimar”, zostało przeniesione na Sprzedającego w drodze zakupu od firmy Marsa Alam Tourism Projects Company na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12/01/2025. Budowa Kompleksu, będą realizowane przez Sprzedającego z jej własnych środków.

Projekt został zatwierdzony .../ ..... r., a prace na jego terenie rozpoczęły się przed końcem 2025 r.

### **البند الثاني عشر**

#### **شمولية العقد، القابلية للتجزئة، وإنهاء العقد**

تشمل هذه الاتفاقية كامل التفاهم بين الطرفين بشأن موضوعها، وتبطل أي اتفاقات أو مفاوضات سابقة، سواء كانت شفوية أو كتابية بين الطرفين. وبناءً على ذلك، فقد تقدم المشتري إلى البائع برغبته في شراء إحدى الوحدات السكنية وفقاً للشروط المبينة في هذا العقد. وقد أقر الطرفان بتمتعهما بالأهلية الكاملة لإبرام العقد، وعدم وجود عيب في الإرادة، وعدم وجود أي عوائق قانونية تحول دون ذلك، فضلاً عن عدم خضوع الطرف الثاني لأي أحكام متعلقة بالفساد.

اتفق الطرفان على ما يلي:

إذا تبين أن أي حكم من أحكام هذا العقد أو أي من ملاحقه باطل أو مخالف للقانون أو غير قابل للتنفيذ وفقاً لأحكام القانون، فإن ذلك لا يؤثر على مشروعية أو صحة أو نفاذ باقي أحكام العقد وملاحقه.

يُعتبر هذا العقد نهائياً وملزماً وغير قابل للإلغاء، ولا يجوز لأي من الطرفين الانسحاب منه أو تعديله إلا بموافقة كتابية من الطرف الآخر.

وتسري جميع الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد، بما في ذلك الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، على خلفاء المشتري القانونيين.

### **البند الثالث عشر**

#### **الملكية**

لقد انتقلت ملكية الأرض المقام عليها مجمع "لاريمار" إلى البائع عن طريق الشراء من شركة مرسى علم للمشروعات السياحية، وذلك بموجب عقد بيع مؤرخ في 12/01/2025. وتمت أعمال إنشاء المجمع بواسطة البائع وباستخدام موارده الخاصة.

وقد تم اعتماد المشروع بتاريخ .../.....، وبدأت الأعمال في موقعه قبل نهاية عام 2025.

#### **Klauzla 14**

##### **Rejestracja i umowa ostateczna**

Strony uzgodniły, że niezwłocznie po zarejestrowaniu gruntu przez Marsa Alam Turism Projects Company lub inny właściwy organ oraz dokonanie innych koniecznych zgłoszeń, Sprzedający zobowiązuje się w ciągu 90 dni od otrzymania dokumentacji do dostarczenia Kupującemu wszelkich dokumentów i rysunków do zgłoszenia ostatecznej umowy sprzedaży do właściwego urzędu. Kupujący jest zobowiązany do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży i dokonania jej rejestracji i publikacji w odpowiednim urzędzie rejestracyjnym na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulacjami w Arabskiej Republice Egiptu, natychmiast po wezwaniu go do tego przez Sprzedającego. Kupujący zostanie wezwany za pośrednictwem poczty elektronicznej wysyłanej pod wskazany w umowie adres e mail. Nastąpi to jednak pod warunkiem, że Kupujący ureguluje pełną cenę nieruchomości i jej dodatków, a także wszystkie należności finansowe wynikające z tej umowy.

#### **Klauzla 15**

##### **Odwolanie sprzedaży**

W przypadku, gdy Kupujący chce odstąpić od dokonania zakupu, zobowiązany jest pisemnie powiadomić sprzedawcę o swojej decyzji. Sprzedawca ma prawo zaakceptować lub odrzucić tę decyzję według własnego uznania.

W przypadku, gdy Sprzedawca wyrazi zgodę na odstąpienie od umowy przez Kupującego, zobowiązany jest do zwrotu kwot, które nabywca wcześniej wpłacił, pomniejszonych o 20% wartości nieruchomości tytułem umownego odszkodowania stanowiącego rekompensatę kosztów jakie Sprzedawca poniósł lub poniesie w przyszłości w związku z odstąpieniem przez Kupującego od umowy.

Należy zauważyć, że sposób zwrotu tych kwot będzie taki sam, jak sposób ich wpłaty sprzedawcy. Pierwsza rata zwrotu tej kwoty dla Kupującego stanie się wymagalna po upływie 60 dni od daty pisemnej zgody Sprzedawcy na odstąpienie Kupującego od sprzedaży.

W przypadku, gdy odstąpienie nastąpi po odebraniu przez Kupującego nieruchomości, Sprzedawca, oprócz wspomnianego odszkodowania, może dodatkowo potrącić procent równy 4% wartości ceny nieruchomości miesięcznie z kwot wpłaconych przez Kupującego jako wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu sprzedaży za okres od daty odbioru przez Kupującego do daty jego opuszczenia i zwrotu Sprzedawcy.

Ponadto Sprzedawca ma prawo potrącić wartość wszelkich szkód lub uszkodzeń oraz kosztów wynikłych z używania nieruchomości przez Kupującego, przy czym Kupujący zobowiązany jest do opróżnienia nieruchomości w ciągu miesiąca od daty zgody Sprzedawcy.

Sprzedawca ma prawo również odmówić zgody na odstąpienie Kupującego od umowy.

#### **البند الرابع عشر**

##### **التسجيل والعقد النهائي**

اتفق الطرفان على أنه فور تسجيل الأرض من قبل شركة **مرسى علم للمشروعات السياحية** أو أي جهة مختصة أخرى، وكذلك بعد القيام بكافة الإخطارات اللازمة، يلتزم البائع خلال مدة لا تتجاوز تسعين (90) يومًا من تاريخ استلامه المستندات، بتسليم المشتري جميع الوثائق والرسومات اللازمة لتقديم العقد النهائي للبيع إلى الجهة المختصة.

ويلتزم المشتري بتوقيع العقد النهائي للبيع، والقيام بتسجيله ونشره لدى الجهة المختصة بالتسجيل، وعلى نفقته الخاصة، وذلك وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية، وذلك فور دعوته من قبل البائع. ويتم دعوة المشتري عن طريق البريد الإلكتروني المرسل إلى العنوان المبين في هذا العقد.

ويُشترط لذلك أن يكون المشتري قد قام بسداد كامل ثمن العقار وملاحقه، بالإضافة إلى جميع المستحقات المالية الناشئة عن هذا العقد.

#### **البند الخامس عشر**

##### **إلغاء البيع**

في حال رغب المشتري في العدول عن إتمام الشراء، يلتزم بإخطار البائع بقراره كتابيًا. ويكون للبائع الحق في قبول هذا القرار أو رفضه وفقًا لتقديره المنفرد.

وفي حال وافق البائع على عدول المشتري عن العقد، يلتزم البائع برد المبالغ التي سبق للمشتري سدادها، بعد خصم نسبة 20% من قيمة العقار كتعويض اتفاقي يمثل مقابل التكاليف التي تكبدها البائع أو سيتكدها مستقبلًا نتيجة عدول المشتري عن العقد.

ويلاحظ أن طريقة رد هذه المبالغ ستكون بذات الطريقة التي قام المشتري بالسداد بها للبائع. وتُستحق الدفعة الأولى من هذه المبالغ للمشتري بعد مرور ستين (60) يومًا من تاريخ الموافقة الكتابية للبائع على عدول المشتري عن البيع.

وفي حال وقع العدول بعد استلام المشتري للعقار، يجوز للبائع – بالإضافة إلى التعويض المذكور أعلاه – أن يخصم نسبة تعادل 4% من قيمة ثمن العقار شهريًا من المبالغ المدفوعة من قبل المشتري، وذلك كبديل انتفاع عن الفترة الممتدة من تاريخ استلام المشتري للعقار وحتى تاريخ إخلائه وإعادته للبائع.

فضلاً عن ذلك، يحق للبائع خصم قيمة أي أضرار أو تلفيات أو تكاليف مترتبة على استخدام المشتري للعقار، مع التزام المشتري بإخلاء العقار خلال شهر واحد من تاريخ موافقة البائع.

ويحتفظ البائع كذلك بالحق في رفض الموافقة على عدول المشتري عن العقد.

### **Klauzula 16**

#### **Usługi projektu rozrywkowego, handlowego i usługowego**

Strony uzgodniły, że Sprzedający lub osoba przez nią upoważniona będzie świadczyć niektóre usługi w kompleksie, w którym znajduje się sprzedawana nieruchomość. Zasady zostały określone w **Klauzuli 11** niniejszej umowy, a Kupujący wyraża na te warunki zgodę. Zgodnie z umową z Marsa Alam Tourism Projects Company, właściciele kompleksu **Larimar** mają prawo korzystać ze wszystkich publicznych plaż i lagun na terenie Port Ghalib.

### **Klauzula 17**

#### **Adresy i powiadomienia**

Strony oświadczają, że wszelkie adresy korespondencyjne dla zwykłej poczty i poczty elektronicznej są prawidłowymi adresami dla doręczeń korespondencji pomiędzy Stronami. Strony zobowiązują się do poinformowania o zmianie adresu w formie listu poleconego z potwierdzeniem odbioru, w przeciwnym razie wszystkie ogłoszenia i korespondencja, które nastąpią uznawane będą za dokonywane prawidłowo na wskazany w umowie adres i będą wywoływać skutki prawne. W przypadku, gdy Kupujący nie jest obywatelem Egiptu lub mieszka poza granicami kraju, adres e-mail lub podany adres korespondencyjny będą uznawane za prawidłowe dla wszelkich ogłoszeń i korespondencji, które będą dokonywane na ostatni prawidłowo podany adres i będą wywoływać wszystkie skutki prawne.

### **Klauzula 18**

#### **Jurysdykcja sądowa**

Sąd Pierwszej instancji w Nowym Kairze jest właściwy lokalnie do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających między Stronami dotyczących niniejszej umowy.

### **البند السادس عشر**

**خدمات المشروع الترفيهية والتجارية والخدمية**  
اتفق الطرفان على أن البائع أو من يفوضه سيقوم بتقديم بعض الخدمات داخل المجمع الذي تقع فيه الوحدة المبيعة.

وقد تم تحديد القواعد المنظمة لذلك في البند الحادي عشر من هذا العقد، ويقر المشتري بقبوله لهذه الشروط.

وبموجب الاتفاق المبرم مع شركة مرسى علم للمشروعات السياحية، فإن مالك مجمع "لاريمار" لهم الحق في الاستفادة من جميع الشواطئ العامة والبحيرات الشاطئية الواقعة ضمن نطاق مدينة بورت غالب.

### **البند السابع عشر**

#### **العناوين والإخطارات**

يُقر الطرفان بأن جميع العناوين البريدية سواء للبريد العادي أو البريد الإلكتروني تُعد عناوين صحيحة وصالحة لتبادل المراسلات بينهما.

ويلتزم الطرفان بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول، وإلا فإن جميع الإعلانات والمراسلات المرسله إلى العنوان المبين في هذا العقد تُعتبر صحيحة وتنتج آثارها القانونية.

وفي حال كان المشتري غير مصري الجنسية أو يقيم خارج حدود البلاد، فإن البريد الإلكتروني أو العنوان البريدي المبين في العقد يُعتبر عنواناً صحيحاً لأي إعلانات أو مراسلات تُرسل إليه، وتُرتب كافة آثارها القانونية.

### **البند الثامن عشر**

#### **الاختصاص القضائي**

يكون محكمة الدرجة الأولى بالقاهرة الجديدة هي الجهة القضائية المختصة محلياً بالفصل في أي نزاعات تنشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد.

**Klauzula 19**  
**Kopie umowy**

Niniejsza umowa oraz jej załączniki zostały sporządzone w dwóch egzemplarzach, z których jeden znajduje się w rękach Kupującego, a drugi u Strony Pierwszej do wykorzystania w razie potrzeby.

Niniejsza umowa została sporządzona zarówno w języku arabskim, jak i polskim, a Strony umowy uzgadniają, że w przypadku rozbieżności między tekstem arabskim i polskim niniejszej umowy, tekst arabski będzie rozstrzygający.

Kupujący potwierdza, że zapoznał się z treścią umowy i załączników, a także zgadza się i zobowiązuje do przestrzegania jej postanowień. Do niniejszej umowy dołączone są następujące załączniki:

- Załącznik nr (1): Ogólny plan projektu.
- Załącznik nr (2): Wykaz rat oraz kosztów utrzymania.
- Załącznik nr (3): Rzut poziomy sprzedawanej nieruchomości.
- Załącznik nr (4): Specyfikacje wykończenia nieruchomości.
- Załącznik nr (5): Warunki dotyczące projektu oraz użytkowników udogodnień i obiektów kompleksu.
- Załącznik nr (6): Warunki dotyczące budynku oraz warunki budowy i zobowiązania Sprzedającego.

**Strona druga**  
**Podpis:**  
**Data:**

**Strona pierwsza**  
**Podpis:**  
**Data:**

**البند التاسع عشر**  
**نسخ العقد**

تم تحرير هذا العقد وملاحفه في نسختين أصليتين، يحتفظ المشتري بإحداهما، بينما تحتفظ الطرف الأول بالأخرى لاستعمالها عند الحاجة.

وقد حُرر هذا العقد باللغتين العربية والبولندية، ويتفق الطرفان على أنه في حال وجود أي تعارض بين النص العربي والنص البولندي لهذا العقد، يكون النص العربي هو المرجح والملزم.

ويقر المشتري بأنه قد أطلع على نص العقد وملاحفه، ووافق والتزم بتنفيذ ما ورد فيه من أحكام.

ويُرفق بهذا العقد الملاحق التالية:

- الملحق رقم (1): المخطط العام للمشروع.
- الملحق رقم (2): جدول الأقساط وتكاليف الصيانة.
- الملحق رقم (3): المخطط الأفقي للعقار المبيع.
- الملحق رقم (4): مواصفات تشطيب العقار.
- الملحق رقم (5): الشروط الخاصة بالمشروع والمستخدمين للمرافق والخدمات بالمجمع.
- الملحق رقم (6): الشروط الخاصة بالمبنى وشروط البناء والتزامات البائع.

التوقيعات  
الطرف الأول :  
التوقيع :  
التاريخ :  
الطرف الثاني  
التوقيع  
التاريخ

Twinhouses Type A  
Sold Unit Plans  
موقع الوحدة



# LEADERS

For Touristic Investment



Plot no. : 30

Unit Type : A

Plot Area : (+ 5%) 217.7 M<sup>2</sup>

# LARIMAR

LUXURY VILLAS  
PORT GHALIB

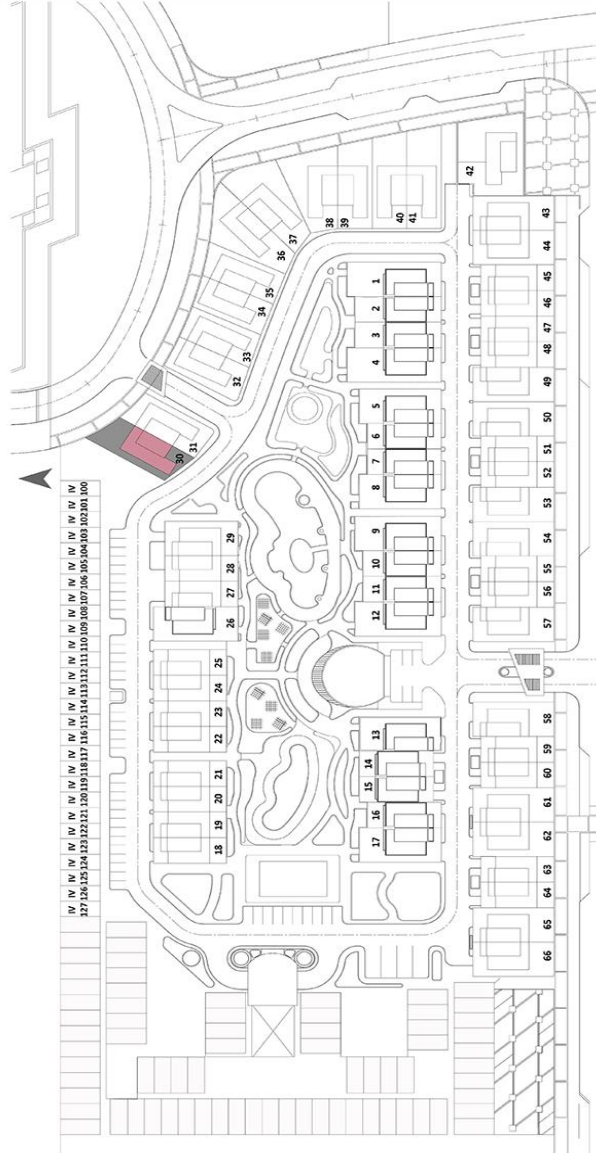
Signature of Developer

.....

Signature of Buyer

.....

## Plot Location



### TYPES LEGEND

MID Twinhouses (C)  
Twinhouses (A)

CORNER Twinhouses (B)  
I villa

Notes:

**Annex 2**

**Statement of installment and maintenance expense** بيان الأقساط ومصاريفات الصيانة

<b>Clients :</b> 1- .....				
<b>Date</b> 11-Jan.-2025				
<b>Unit information</b>		<b>Project:</b> LARIMAR Heaven		<b>Unit Price: euro</b> ..... Euro
		<b>Type :</b> .....		
<b>Discount</b> .....				
<b>No. of years</b> ....		<b>Unit NO :</b> ....	<b>Net price</b> ..... Euro	
		<b>Internal Area:</b> ..... m <sup>2</sup> + ... m <sup>2</sup> taras na dachu	<b>Total Amount</b> .....	Euro
		<b>Percentage</b>	<b>Instalments Amoun</b>	<b>Date</b>
	<b>Reservation payment</b>	<b>15%</b>	.....	.....
<b>year 1</b>	<b>payment 1</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 2</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 3</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 4</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
<b>year 2</b>	<b>payment 5</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 6</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 7</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 8</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
<b>year 3</b>	<b>payment 9</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 10</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 11</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
	<b>payment 12</b>	<b>7.083%</b>	.....	.....
		<b>100%</b>		

Twinhouses Type A  
Sold Unit Plans  
المساقط الألفية للمباعة



# LEADERS

For Touristic Investment



Plot no. : 30  
Unit Type : A

Total Internal Area : (+5%) 211.67 M<sup>2</sup>

Ground Floor Area : 81 M<sup>2</sup>  
First Floor Area : 96.5 M<sup>2</sup>  
Second Floor Area : 34.17 M<sup>2</sup>  
Roof Floor Area : 62.33 M<sup>2</sup>

# LARIMAR

LUXURY VILLAS  
PORT GHALIB

Signature of Developer

Signature of Buyer



Second Floor Plan



First Floor Plan



Ground Floor Plan

Notes:

**Załącznik (4)**

**Specyfikacja Wewnętrzna Wykończenia**

**Wejście do nieruchomości, parter, tarasy i dach:**

- Podłogi: luksusowy marmur egipski lub egipski gres.
- Ściany i sufity: farby lateksowe wysokiej jakości
- Podłogi tarasów i dachu: luksusowa ceramika egipska.

**Sypialnie na pierwszym i drugim piętrze:**

- **Podłogi:** luksusowy marmur egipski, egipski gres lub drewniane panele HDF.
- **Ściany i sufity:** farby lateksowe wysokiej jakości

**Łazienki:**

- Podłogi: luksusowy gres egipski.
- Ściany: luksusowa ceramika egipska.
- Sufity: farby odporne na wilgoć.
- Armatura sanitarna: umywalka i muszla klozetowa Ideal Standard lub odpowiedniki egipskie klasy premium.
- Baterie i krany: Ideal Standard lub odpowiedniki egipskie klasy premium z podgrzewaczami.

**Kuchnia otwarta:**

- Podłogi: luksusowy marmur egipski lub egipski gres.
- Ściany: luksusowa ceramika egipska i farby lateksowe wysokiej jakości, wraz z meblami kuchennymi, zlewem i kranem.

**Inne Specyfikacje:**

- Okna: PCV z podwójnymi szybami
- Drzwi: drewniane.
- klimatyzatory we wszystkich sypialniach oraz głównym salonie.
- -Dopuszcza się montaż na tarasie dachu apartamentu .....nr.....jacuzzi mieszczącego dwie osoby na koszt Kupującego zgodnie z poniższymi specyfikacjami:
- 1- Wymiary: długość 185 cm, szerokość 185 cm, wysokość 75 cm.
- 2- Maksymalnie: 720 litrów wody
- Zakup urządzenia odbywa się na własny koszt, który pokryje właściciel apartamentu
- Dla willed typu A,B,C basen o wymiarach 3x2m kw

**الملحق (4)**

**المواصفات الداخلية للتشطيبات**

**مدخل العقار، الدور الأرضي، التراسات والسقف:**

- الأرضيات: رخام او بورسلين مصري فاخر أو جرانيت مصري.
- الجدران والأسقف: دهانات بلاستيكية فاخرة.
- أرضيات التراسات والسطح: سيراميك مصري فاخر.

**غرف النوم في الطابقين الأول والثاني:**

- الأرضيات: رخام او بورسلين مصري فاخر، أو جرانيت مصري، أو ألواح خشبية HDF.
- الجدران والأسقف: دهانات بلاستيكية.

**الحمامات:**

- الأرضيات: جرانيت او بورسلين مصري فاخر.
- الجدران: سيراميك مصري فاخر.
- الأسقف: دهانات مقاومة للرطوبة.
- الأدوات الصحية: حوض ومرحاض من Ideal Standard أو ما يعادلها من المنتجات المصرية ذات الجودة العالية.
- الخلاطات والحنفيات: من Ideal Standard أو ما يعادلها من المنتجات المصرية ذات الجودة العالية مزودة بسخانات.

**المطبخ المفتوح:**

- الأرضيات: رخام او بورسلين مصري فاخر أو جرانيت مصري.
- الجدران: سيراميك مصري فاخر ودهانات بلاستيكية فاخرة، مع وحدات المطبخ، حوض المطبخ، والحنفية.

**مواصفات أخرى:**

- النوافذ: PVC. زجاج مزدوج
- الأبواب: خشبية.
- أجهزة تكييف في جميع غرف النوم وكذلك في غرفة المعيشة الرئيسية.
- يُسمح بتركيب جاكوزي على تراس السطح الخاص ب الأي فيلا رقم ..... يتسع لشخصين وعلى نفقة المشتري، وفقاً للمواصفات التالية:
- 1. الأبعاد: الطول 185 سم × العرض 185 سم × الارتفاع 75 سم.
- 2. السعة القصوى: 720 لترًا من الماء.
- شراء الجهاز يتم على نفقة مالك الشقة بالكامل.
- للفيلا من النوع A و B و C: حمام سباحة بأبعاد 3 × 2 متر مربع.

توقيع: .....

التاريخ: .....

Strona druga

Podpis:

Data:

Strona pierwsza

Podpis:

Data:

### Załącznik (5)

#### Wymagania Projektowe oraz Warunki Korzystania z Udogodnień i Infrastruktur Projektu

Wszelkie naprawy dotyczące elewacji, dachów, tarasów oraz ogrodzeń w sprzedanej nieruchomości są wykonywane wyłącznie przez Sprzedającego oraz jej wyspecjalizowany zespół, który może realizować te naprawy, ulepszenia, malowanie lub prace konserwacyjne osobiście lub za pośrednictwem Strony trzeciej, na koszt Kupującego/ Właściciela. Zabrania się podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby zaszkodzić wspólnym częściom obszaru projektu, wykorzystywania ich do celów innych niż ich przeznaczenie lub pozbawiania pozostałych właścicieli prawa do korzystania z nich, bądź ograniczania lub zmniejszania ich użyteczności.

Zabrania się podejmowania jakichkolwiek działań lub użycia, które mogą pośrednio lub bezpośrednio spowodować szkody krótko- lub długoterminowe dla środowiska otaczającego i wodnego, w tym dla organizmów żywych oraz wszelkich materiałów, które tworzą środowisko, a także dla otaczającego powietrza, wody i gleby, w sposób sprzeczny z ustawą o ochronie środowiska nr 4 z 1994 roku.

Zabrania się polowania, zabijania lub handlu dzikimi zwierzętami, ptakami oraz innymi organizmami żywymi zgodnie z ustawą o ochronie środowiska nr 4 z 1994 roku. Zabrania się uprawiania sportów wodnych w miejscach do tego nieprzeznaczonych oraz w rezerwatach przyrody, które mogą wpłynąć na otaczające rafy koralowe.

Zabrania się montowania flag lub jakichkolwiek materiałów reklamowych na dachach, wieżach telekomunikacyjnych, stacjach lub jakichkolwiek wystających elementach i konstrukcjach na sprzedawanej jednostce.

Zabrania się umieszczania jakichkolwiek tablic lub materiałów reklamowych na zewnętrznej elewacji nieruchomości, budynku lub w jakiegokolwiek przestrzeni wspólnej.

Zabrania się zamykania balkonów szkłem, aluminium, zasłonami lub drewnem, a także montowania markiz lub innych dekoracji na balkonach lub zmiany konstrukcji czy materiałów balkonów.

Nie wolno zabudowywać jakiegokolwiek powierzchni gruntowej poza granicami budynków sprzedawanej nieruchomości, ani dokonywać jakichkolwiek prac czy zmian w częściach wspólnych nieruchomości, na dachach, ani w pozostawionych przestrzeniach między budynkami, granicami sąsiadów, ulicami czy zewnętrznymi granicami z którejkolwiek Strony.

### الملحق رقم (5)

#### المطلبات الخاصة بالمشروع وشروط استخدام المرافق والبنية التحتية للمشروع

جميع أعمال الصيانة أو الإصلاحات الخاصة بالواجهات، الأسطح، التراسات، وكذلك الأسوار في العقار المبيع، يتم تنفيذها حصرياً بواسطة البائع وفريقه المتخصص، والذي يجوز له القيام بهذه الإصلاحات أو التحسينات أو أعمال الطلاء أو الصيانة إما بنفسه أو من خلال طرف ثالث، وذلك على نفقة المشتري/المالك.

ويُحظر على المشتري اتخاذ أي إجراءات قد تُلحق الضرر بالأجزاء المشتركة في نطاق المشروع، أو استخدامها لأغراض غير مخصصة لها، أو حرمان باقي الملاك من حقهم في الانتفاع بها، أو الحد أو تقليل منافعها.

يحظر القيام بأي أعمال أو استخدامات قد تؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى إلحاق أضرار قصيرة أو طويلة الأمد بالبيئة المحيطة أو المائية، بما في ذلك الكائنات الحية وكافة المواد المكوّنة للبيئة، وكذلك الهواء والمياه والتربة المحيطة، وذلك بما يخالف أحكام قانون حماية البيئة رقم 4 لسنة 1994.

كما يُحظر صيد أو قتل أو الاتجار بالحيوانات البرية أو الطيور أو أي كائنات حية أخرى، وذلك وفقاً لقانون حماية البيئة رقم 4 لسنة 1994.

ويُحظر ممارسة الرياضات المائية في أماكن غير مخصصة لذلك أو داخل المحميات الطبيعية، بما قد يؤثر على الشعاب المرجانية المحيطة.

يحظر تركيب الأعلام أو أي مواد إعلانية على الأسطح، أو أبراج الاتصالات، أو المحطات، أو أي عناصر أو هياكل بارزة في الوحدة المبيعة.

كما يُحظر وضع أي لافتات أو مواد إعلانية على الواجهة الخارجية للعقار أو المبنى أو في أي مساحة مشتركة.

ويُحظر إغلاق الشرفات بالزجاج أو الألومنيوم أو الستائر أو الخشب، وكذلك تركيب المظلات (الماركيز) أو أية زينة أخرى على الشرفات، أو تغيير تصميم أو مواد الشرفات.

لا يجوز تشييد أي بناء على أي مساحة أرضية خارج حدود مباني العقار المبيع، كما لا يجوز القيام بأي أعمال أو تغييرات في الأجزاء المشتركة للعقار، أو على الأسطح، أو في المساحات المتروكة بين المباني أو على حدود الجيران أو الشوارع أو الحدود الخارجية من أي جهة.

لا يجوز إقامة أي طوابق إضافية على العقار المبيع أو إجراء أي تعديل فيه مقارنة بحالته وقت التسليم.

يلتزم المشتري بالمحافظة على الأرصفة أمام العقار المبيع بحالة جيدة،

Nie wolno nadbudowywać sprzedawanej nieruchomości ani zmieniać jej w stosunku do stanu odbioru.

Kupujący zobowiązuje się do utrzymania chodników przed sprzedawaną nieruchomością w dobrym stanie i nieprzeprowadzania na nich żadnych zmian ani na sadzeń roślin na ich powierzchni. Zobowiązuje się również do ochrony ulic i nieprowadzenia w nich żadnych prac wykopaliskowych ani wykonywania progów zwalniających lub innych naruszeń. W przypadku jakichkolwiek wniosków lub sugestii należy je przedłożyć zarządcy terenu, która podejmie decyzję, co uzna za stosowne w tej sprawie.

Kupujący zobowiązuje się do nieprzycinania ani niszczenia drzew, niezależnie od ich wielkości lub rodzaju, z jakiegokolwiek powodu, jeśli zostały zasadzone wzdłuż dróg, przejść, w parkach publicznych lub prywatnych, w ogrodach, lub zasadzonych w celu oddzielenia jednostek, oraz do niezmienniania rodzaju tych roślin w celu zachowania ogólnego charakteru projektu.

Kupujący zobowiązuje się do nieuprawiania żadnych roślin, drzew ani traw, które mogłyby wpływać na ogólny wygląd projektu ani na zdrowie roślinności i terenów zielonych w projekcie. Ponosi wyłączną odpowiedzialność, bez jakiegokolwiek odpowiedzialności sprzedawcy, za zaaranżowanie prywatnego ogrodu nieruchomości (jeśli istnieje) oraz jego pełne przywrócenie, zobowiązując się do przestrzegania wszystkich pozostałych warunków umowy, przy czym realizacja następuje wyłącznie przez Stronę Pierwszą na koszt Strony Drugiej.

Kupujący zobowiązuje się do nieużywania żadnych urządzeń, sprzętu ani pojazdów wydających hałas lub powodujących zakłócenia dla sąsiednich właścicieli nieruchomości.

Kupujący zobowiązuje się do nieużywania nieruchomości w sposób, który naraża jej bezpieczeństwo lub prowadzi do zanieczyszczenia otoczenia.

Kupujący zobowiązuje się do utrzymania publicznych usług lub infrastruktury przeznaczonej do obsługi projektu, nie powodując żadnych szkód oraz do przestrzegania praw sąsiadów.

Kupujący zobowiązuje się do nie instalowania anten satelitarnych ani telewizyjnych na balkonach sprzedawanej nieruchomości ani na dachu budynku, lecz jedynie w miejscach przeznaczonych do tego i wskazanych przez stronę pierwszą w momencie przekazania nieruchomości.

Nie zezwala się na obecność zwierząt jadowitych, niebezpiecznych, dzikich ani innych nieoswojonych w lokalach projektu. Strona druga może trzymać zwierzęta domowe wewnątrz swojej nieruchomości i ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które mogą spowodować te zwierzęta, zobowiązując się jednocześnie do usuwania wszelkich odpadów pochodzących od tych zwierząt.

Odzież przeznaczoną do suszenia należy umieszczać po

wdomę i nie wolno nadbudowywać sprzedawanej nieruchomości ani zmieniać jej w stosunku do stanu odbioru.

Kupujący zobowiązuje się do utrzymania chodników przed sprzedawaną nieruchomością w dobrym stanie i nieprzeprowadzania na nich żadnych zmian ani na sadzeń roślin na ich powierzchni. Zobowiązuje się również do ochrony ulic i nieprowadzenia w nich żadnych prac wykopaliskowych ani wykonywania progów zwalniających lub innych naruszeń. W przypadku jakichkolwiek wniosków lub sugestii należy je przedłożyć zarządcy terenu, która podejmie decyzję, co uzna za stosowne w tej sprawie.

Kupujący zobowiązuje się do nieprzycinania ani niszczenia drzew, niezależnie od ich wielkości lub rodzaju, z jakiegokolwiek powodu, jeśli zostały zasadzone wzdłuż dróg, przejść, w parkach publicznych lub prywatnych, w ogrodach, lub zasadzonych w celu oddzielenia jednostek, oraz do niezmienniania rodzaju tych roślin w celu zachowania ogólnego charakteru projektu.

Kupujący zobowiązuje się do nieuprawiania żadnych roślin, drzew ani traw, które mogłyby wpływać na ogólny wygląd projektu ani na zdrowie roślinności i terenów zielonych w projekcie. Ponosi wyłączną odpowiedzialność, bez jakiegokolwiek odpowiedzialności sprzedawcy, za zaaranżowanie prywatnego ogrodu nieruchomości (jeśli istnieje) oraz jego pełne przywrócenie, zobowiązując się do przestrzegania wszystkich pozostałych warunków umowy, przy czym realizacja następuje wyłącznie przez Stronę Pierwszą na koszt Strony Drugiej.

Kupujący zobowiązuje się do nieużywania żadnych urządzeń, sprzętu ani pojazdów wydających hałas lub powodujących zakłócenia dla sąsiednich właścicieli nieruchomości.

Kupujący zobowiązuje się do nieużywania nieruchomości w sposób, który naraża jej bezpieczeństwo lub prowadzi do zanieczyszczenia otoczenia.

Kupujący zobowiązuje się do utrzymania publicznych usług lub infrastruktury przeznaczonej do obsługi projektu, nie powodując żadnych szkód oraz do przestrzegania praw sąsiadów.

Nie zezwala się na obecność zwierząt jadowitych, niebezpiecznych, dzikich ani innych nieoswojonych w lokalach projektu. Strona druga może trzymać zwierzęta domowe wewnątrz swojej nieruchomości i ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które mogą spowodować te zwierzęta, zobowiązując się jednocześnie do usuwania wszelkich odpadów pochodzących od tych zwierząt.

Odzież przeznaczoną do suszenia należy umieszczać po

wdomę i nie wolno nadbudowywać sprzedawanej nieruchomości ani zmieniać jej w stosunku do stanu odbioru.

Kupujący zobowiązuje się do utrzymania chodników przed sprzedawaną nieruchomością w dobrym stanie i nieprzeprowadzania na nich żadnych zmian ani na sadzeń roślin na ich powierzchni. Zobowiązuje się również do ochrony ulic i nieprowadzenia w nich żadnych prac wykopaliskowych ani wykonywania progów zwalniających lub innych naruszeń. W przypadku jakichkolwiek wniosków lub sugestii należy je przedłożyć zarządcy terenu, która podejmie decyzję, co uzna za stosowne w tej sprawie.

Kupujący zobowiązuje się do nieprzycinania ani niszczenia drzew, niezależnie od ich wielkości lub rodzaju, z jakiegokolwiek powodu, jeśli zostały zasadzone wzdłuż dróg, przejść, w parkach publicznych lub prywatnych, w ogrodach, lub zasadzonych w celu oddzielenia jednostek, oraz do niezmienniania rodzaju tych roślin w celu zachowania ogólnego charakteru projektu.

Kupujący zobowiązuje się do nieuprawiania żadnych roślin, drzew ani traw, które mogłyby wpływać na ogólny wygląd projektu ani na zdrowie roślinności i terenów zielonych w projekcie. Ponosi wyłączną odpowiedzialność, bez jakiegokolwiek odpowiedzialności sprzedawcy, za zaaranżowanie prywatnego ogrodu nieruchomości (jeśli istnieje) oraz jego pełne przywrócenie, zobowiązując się do przestrzegania wszystkich pozostałych warunków umowy, przy czym realizacja następuje wyłącznie przez Stronę Pierwszą na koszt Strony Drugiej.

Kupujący zobowiązuje się do nieużywania żadnych urządzeń, sprzętu ani pojazdów wydających hałas lub powodujących zakłócenia dla sąsiednich właścicieli nieruchomości.

Kupujący zobowiązuje się do nieużywania nieruchomości w sposób, który naraża jej bezpieczeństwo lub prowadzi do zanieczyszczenia otoczenia.

Kupujący zobowiązuje się do utrzymania publicznych usług lub infrastruktury przeznaczonej do obsługi projektu, nie powodując żadnych szkód oraz do przestrzegania praw sąsiadów.

Nie zezwala się na obecność zwierząt jadowitych, niebezpiecznych, dzikich ani innych nieoswojonych w lokalach projektu. Strona druga może trzymać zwierzęta domowe wewnątrz swojej nieruchomości i ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które mogą spowodować te zwierzęta, zobowiązując się jednocześnie do usuwania wszelkich odpadów pochodzących od tych zwierząt.

Odzież przeznaczoną do suszenia należy umieszczać po

zewnątrznych stronach budynku, aby nie była widoczna dla publiczności.

Odpowiedzialność za nieprawidłowości lub szkody wyrządzone w nieruchomości jak i w częściach wspólnych ponosi właściciel.

Kupujący musi upewnić się, że jego pojazdy są parkowane w wyznaczonych miejscach parkingowych, a drogi wokół są wolne od ruchu publicznego.

W przypadku naruszenia przez kupującego jakiegokolwiek zobowiązania lub zakazu wymienionego powyżej lub tego, o którym zostanie poinformowana później, naruszenie zostanie usunięte przez Sprzedającego lub firmę zarządzającą na koszt Kupującego, bez uszczerbku dla prawa firmy do uznania umowy za rozwiązanie z mocy prawa, bez potrzeby wcześniejszego powiadomienia, ostrzeżenia lub orzeczenia sądowego. Pierwsza Strona ma prawo dochodzić od Drugiej Strony odpowiednich odszkodowań, co zostało uzgodnione przez Obie Strony. Zasady, które zostały wyżej wymienione, mogą być zmieniane i dostosowywane w razie potrzeby, bez wcześniejszego powiadomienia. W związku z tym Kupujący przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się do przestrzegania zasad ustalonych obecnie i w przyszłości.

**Strona druga**

**Podpis:**

**Data:**

**Strona pierwsza**

**Podpis:**

**Data:**

الخارجية للمبنى بحيث لا تكون مرئية للعامّة. وتقع مسؤولية أي مخالفات أو أضرار تلحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة على عاتق المالك.

يجب على المشتري التأكيد من أن مركباته متوقفة في الأماكن المخصصة لمواقف السيارات، وأن الطرق المحيطة خالية من أي حركة مرور عامة. وفي حالة مخالفة المشتري لأي التزام أو حظر مذكور أعلاه أو أي التزامات أخرى يتم إخطاره بها لاحقاً، يحق للبائع أو شركة الإدارة إزالة هذه المخالفة على نفقة المشتري، وذلك دون المساس بحق الشركة في اعتبار العقد مفسوخاً بحكم القانون، دون الحاجة إلى أي إشعار مسبق أو إنذار أو حكم قضائي. ويحق للطرف الأول المطالبة من الطرف الثاني بالتعويضات المناسبة، وهو ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين. ويجوز تعديل القواعد المذكورة أعلاه أو تكييفها عند الضرورة دون إشعار مسبق، ويقرّ المشتري بذلك ويلتزم بالامتثال للقواعد المقررة حالياً والمستقبلية.

**الطرف الثاني**

**التوقيع:**

**التاريخ:**

**الطرف الأول**

**التوقيع:**

**التاريخ:**

**Załącznik (6)**

**Wymagania dotyczące budynku oraz warunki budowy i zobowiązania Kupującego**

Kupujący oraz jego następcy prawni zobowiązują się do zachowania struktury żelbetowej sprzedawanej nieruchomości zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz, bez wprowadzania jakichkolwiek zmian.

Zabrania się wprowadzania jakichkolwiek zmian, które mogłyby wpłynąć na bezpieczeństwo i integralność strukturalną sprzedawanej nieruchomości.

Zabrania się zmiany lokalizacji toalet i kuchni bez uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody od Sprzedającego lub osoby przez nią upoważnionej; w przypadku uzyskania zgody, Kupujący ponosi wszystkie koszty związane z tymi zmianami.

Zabrania się instalowania urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych w miejscach nieprzeznaczonych do tego, określonych przez Sprzedającego w nieruchomości, a w szczególności na zewnętrznych elewacjach budynku i dachach.

Zabrania się zmiany projektów i kolorów zewnętrznych elewacji lub jakichkolwiek materiałów użytych do wykończenia zewnętrznej elewacji, jej krawędzi, głównych pomysłów projektowych, poręczy schodowych, tarasów oraz okien elewacji i ich otworów.

Zabrania się zmiany lokalizacji, kształtów i rozmiarów okien oraz balkonów.

Zabrania się budowy lub zamykania otworów w zewnętrznej elewacji lub zamykania balkonów.

Zabrania się zmiany typów ram lub kolorów okien, niezależnie od tego, czy są wykonane z aluminium, drewna, czy ogólnie zabrania się Drugiej stronie zmiany lub modyfikacji zewnętrznych elewacji nieruchomości.

Zabrania się zmiany projektów lub elewacji balkonów oraz dodawania jakichkolwiek wystających elementów.

Zabrania się przekształcania tych balkonów lub jakichkolwiek przestrzeni w pokoje ani łączenia jakiegokolwiek przestrzeni balkonu z pokojami.

W przypadku, gdy Kupujący będzie chciał zainstalować pergole lub markizy na balkonach lub dachach, musi powiadomić Sprzedającego i uzyskać jego pisemną zgodę. Sprzedający jest odpowiedzialna za realizację prac, a Kupujący pokrywa wszystkie koszty.

Zabrania się budowania na dachach lub zmiany kształtu dachów lub ich projektu.

Zabrania się instalowania jakichkolwiek suszarek do prania na balkonach i oknach, zarówno na elewacjach frontowych, tylnych, jak i bocznych.

Kupujący zobowiązuje się do nieprzeprowadzania jakichkolwiek zmian lub modyfikacji w budynkach sprzedawanych jednostek, które zostały zaprojektowane w ten sposób, oraz do niezmienniania lokalizacji łazienek, kuchni i toalet, chyba że uzyska wcześniejszą pisemną

**(6) الملحق رقم**

**متطلبات البناء وشروط التشييد والتزامات المشتري**

يلتزم المشتري وكذلك خلفاؤه القانونيون بالحفاظ على الهيكل الخرساني المسلح للعقار المبيع، سواء من الداخل أو الخارج، دون إجراء أي تعديلات عليه.

ويُحظر إجراء أي تغييرات قد تؤثر على سلامة أو تكامل الهيكل الإنشائي للعقار المبيع.

كما يُحظر تغيير مواقع دورات المياه أو المطبخ دون الحصول مسبقاً على موافقة خطية من البائع أو من يفوضه، وفي حالة الحصول على هذه الموافقة، يتحمل المشتري كافة التكاليف المرتبطة بتلك التغييرات.

يُحظر تركيب أجهزة التهوية والتكييف في أماكن غير مخصصة لذلك والمحددة من قبل البائع في العقار، وبوجه خاص على الواجهات الخارجية للمبنى والأسطح.

كما يُحظر إجراء أي تعديل في تصاميم أو ألوان الواجهات الخارجية، أو أي من المواد المستخدمة في تشطيب الواجهة الخارجية، أو حوافها، أو الأفكار التصميمية الأساسية، أو درابزين السلالم، أو الشرفات، أو نوافذ الواجهة وفتحاتها.

يُحظر تغيير مواقع أو أشكال أو أحجام النوافذ والشرفات. كما يُحظر إنشاء أو غلق فتحات في الواجهة الخارجية، أو غلق الشرفات. ويُحظر تغيير أنواع إطارات النوافذ أو ألوانها، سواء كانت من الألمنيوم أو الخشب، أو غير ذلك، وبوجه عام يُحظر على الطرف الثاني تغيير أو تعديل الواجهات الخارجية للعقار. كما يُحظر تعديل تصاميم أو واجهات الشرفات أو إضافة أي عناصر بارزة إليها.

يُحظر تحويل هذه الشرفات أو أي من المساحات إلى غرف، أو دمج أي مساحة من الشرفة مع الغرف.

وفي حال رغبة المشتري في تركيب مظلات (برجولات) أو ستائر متحركة على الشرفات أو الأسطح، يتعين عليه إخطار البائع والحصول على موافقته الخطية، ويكون البائع هو المسؤول عن تنفيذ هذه الأعمال، على أن يتحمل المشتري جميع التكاليف.

كما يُحظر البناء على الأسطح أو تغيير شكلها أو تصميمها.

ويُحظر تركيب أي مناشر للغسيل على الشرفات أو النوافذ، سواء على الواجهات الأمامية أو الخلفية أو الجانبية.

كما يلتزم المشتري بعدم إجراء أي تغييرات أو تعديلات في مباني الوحدات المبيعة التي تم تصميمها على هذا النحو، وعدم تغيير مواقع الحمامات أو المطابخ أو دورات المياه، إلا بعد الحصول مسبقاً على موافقة خطية من البائع.

zgodę sprzedającego.

Kupujący zobowiązuje się do zachowania zewnętrznego wyglądu ogrodzeń zewnętrznych nieruchomości, a w szczególności ogrodzenia oddzielającego sprzedawaną nieruchomość od ulicy. Dozwolone są jedynie prace konserwacyjne tych ogrodzeń w tym samym stylu architektonicznym i w oryginalnych kolorach.

Kupujący zobowiązuje się do nieumieszczania żadnych znaków ani reklam handlowych ani żadnych innych rodzajów na zewnątrz sprzedawanej nieruchomości w jakimkolwiek momencie.

Kupujący zobowiązuje się do przeprowadzenia instalacji telefonicznych, telewizyjnych i sieci internetowej oraz ich akcesoriów za pośrednictwem Sprzedającego lub jej upoważnionych przedstawicieli, zobowiązując się do pokrycia wszystkich opłat i kosztów związanych z instalacją, uruchomieniem oraz miesięcznymi kosztami usług, jak również kosztami regularnej konserwacji.

Zabrania się prowadzenia jakichkolwiek odkrytych kabli telefonicznych, internetowych, telewizyjnych lub anten satelitarnych na zewnętrznych powierzchniach budynku, w celu zachowania ogólnego charakteru i architektury willi oraz całego projektu.

Kupujący zobowiązuje się, aby obciążenie elektryczne sprzedanej nieruchomości nie przekraczało 70 kV w żadnym przypadku, zgodnie z projektowanym obciążeniem projektu. W przypadku przekroczenia obciążenia sprzedanej nieruchomości, kupujący jest zobowiązany do zapłaty kwoty 1000 funtów egipskich (tysiąc funtów egipskich) za każdy dodatkowy kilowat amper, który przekracza jego udział w ogólnej sieci projektu, nie obejmując wskazań licznika dla sprzedanej nieruchomości.

W przypadku naruszenia przez Kupującego jakichkolwiek warunków i zobowiązań wymienionych powyżej, Sprzedający ma prawo usunąć naruszenie i przywrócić stan pierwotny z przed naruszenia na koszt Kupującego, przy zachowaniu prawa Sprzedającego do odszkodowania za szkody wynikłe z zachowania Kupującego.

يلتزم المشتري بالحفاظ على المظهر الخارجي للأسوار الخارجية للعقار، ولا سيما السور الفاصل بين العقار المبيع والشارع. ولا يُسمح إلا بأعمال الصيانة لهذه الأسوار بنفس الطراز المعماري والألوان الأصلية. كما يلتزم المشتري بعدم وضع أي لافتات أو إعلانات تجارية أو أي أنواع أخرى على الجهة الخارجية للعقار المبيع في أي وقت.

يلتزم المشتري بتنفيذ جميع أعمال التركيبات الخاصة بخطوط الهاتف، والتلفزيون، وشبكة الإنترنت وملحقاتها، وذلك عن طريق البائع أو من يمثله قانوناً، مع التزامه بسداد جميع الرسوم والتكاليف المرتبطة بعملية التركيب والتشغيل، وكذلك التكاليف الشهرية للخدمات، بالإضافة إلى تكاليف الصيانة الدورية. ويُحظر بشكل مطلق مدّ أي أسلاك مكشوفة خاصة بالهاتف أو الإنترنت أو التلفزيون أو الأطباق الفضائية على الأسطح الخارجية للمبنى، وذلك حفاظاً على الطابع العام والطراز المعماري للفيلات ولمشروع المجمع السكني بأكمله.

يلتزم المشتري بألا يتجاوز الحمل الكهربائي الخاص بالعقار المباع مقدار **70 كيلوفولت أمبير (kV)** في أي حال من الأحوال، وذلك وفقاً للحمل المصمم به المشروع. وفي حال تجاوز الحمل الكهربائي للوحدة المبيعة هذا الحد، يلتزم المشتري بسداد مبلغ وقدره **1000 (ألف) جنيه مصري** عن كل كيلو فولت أمبير إضافي يتجاوز حصته في الشبكة العامة للمشروع، دون احتساب قراءات العداد الخاصة بالعقار المباع.

في حالة مخالفة المشتري لأي من الشروط أو الالتزامات المذكورة أعلاه، يحق للبائع إزالة المخالفة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وقوعها وذلك على نفقة المشتري، مع احتفاظ البائع بحقه في التعويض عن الأضرار الناجمة عن تصرف المشتري.

**Strona druga**  
**Podpis:**  
**Data:**

**Strona pierwsza**  
**Podpis:**  
**Data:**

**الطرف الثاني**  
التوقيع:  
التاريخ:

**الطرف الأول**  
التوقيع:  
التاريخ:

To whom it may concern

This is account number for Leaders for touristic investment Company

Bank Name: Commercial international bank (CIB)

Branch Name: Aboueldawoud Elzahry

Swift Code: CIBEEGCX 109

Currency	Account Number	IBAN
EGP	100063986849	EG520010010900000100063986849
USD	100063986873	EG830010010900000100063986873
EUR	100063986946	EG520010010900000100063986946
GBP	100063986911	EG270010010900000100063986911

ادناه ارقام حسابات شركة ليدرز للاستثمار السياحي

اسم البنك : البنك التجارى الدولى (CIB)

الفرع : ابوداود الظاهرى

السوفت كود : CIBEEGCX 109

رقم الحساب الدولى	رقم الحساب	العملة
EG520010010900000100063986849	100063986849	الجنيه المصرى
EG830010010900000100063986873	100063986873	الدولار
EG520010010900000100063986946	100063986946	اليورو
EG270010010900000100063986911	100063986911	الاسترالىنى