

Umowa sprzedaży

Firma Leaders
Inwestycje Turystyczne
(LEADERS)

Projekt Larimar Suites
Port Ghalib

Numer Nieruchomości: " "

عقد بيع

شركة ليدرز
للاستثمارات السياحية
(LEADERS)

مشروع لاريمار سويتس
بورت غاليب

رقم الشقة: ""

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

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”.

Po drugie:

- Pani :
Paszport:
Obywatelstwo: **Polskie**
Miejsce
zamieszkania:
Adres do
korespondencji :
.....

Telefon komórkowy: :

Adres e-mail

w niniejszej umowie zwany „Stroną Drugą” lub
„Kupującym”.

في يوم « » « الموافق » 2025م»، تم
تحرير هذا العقد بين:

أولاً:

شركة ليدرز للاستثمار السياحي (LEADERS) -
شركة مساهمة مصرية - السجل التجاري رقم
165708، ومقرها في فيلا 227 - البنفسج 1 - التجمع
الأول - القاهرة، ويمثلها رئيس مجلس الإدارة السيد/
محمد فوزان إبراهيم محمد سيد أحمد، يحمل بطاقة الهوية
الوطنية رقم 27512108800235،
ويُشار إليها في هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "البائع".

ثانياً:

السيدة:
جواز السفر:
الجنسية: بولندية
محل الإقامة:
عنوان المراسلات:
.....

رقم الهاتف المحمول:

البريد الإلكتروني:
ويُشار إليها في هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو
"المشتري".

1. Warunki szczególne umowy:

Rodzaj nieruchomości:-

Numer nieruchomości:

1- الشروط الخاصة بالعقد:

نوع الشقة:

رقم الشقة:

Model:
Całkowita powierzchnia apartamentu:
Powierzchnia działki : **** m² (o ile jest przypisana do apartamentu)
Powierzchnia tarasu:..... m² (o ile jet przypisany do apartamentu)

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.

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 12 stycznia 2025 r. umowę sprzedaży z firmą Marsa Alam for Tourism Projects, na zakup działki nr Q45A w kurorcie Port Ghalib w mieście Marsa Alam w celu realizacji projektu mieszkalno-hotelowo-turystycznego. Powierzchnia działki wynosi 32,895 m², a jej granice są określone w wstępnej umowie sprzedaży następująco:

Granica morska : deptak

Granica plemienna : droga

Zachodnia granica : droga

Granica wschodnia : deptak

Projekt ma na celu utworzenie kompleksu rezydencyjno-turystycznego pod nazwą „Larimar Suites” w Port Ghalib, na powierzchni 5200 metrów kwadratowych wyżej wymienionego gruntu w prowincji Morza Czerwonego. Zwany dalej „kompleksem lub projektem”.

Strona Pierwsza zaoferowała sprzedaż nieruchomości mieszkalno-turystycznej(ych) w projekcie o nazwie „Larimar Suites”, 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

النموذج:
إجمالي مساحة الشقة:
مساحة الأرض م² (إن كانت مخصصة للشقة)
مساحة التراس: م² (إن كان مخصصاً للشقة)

1- الثمن

وفقاً لجدول السداد الملحق رقم (2) وطبقاً لأحكام هذا العقد.

2- موعد التسليم

في موعد لا يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد. التمهيد

شركة ليدرز للاستثمار السياحي، شركة مساهمة مصرية، تم تأسيسها وفقاً لأحكام القوانين المصرية، ومن بين أغراضها التنمية العمرانية. ووفقاً للسجل التجاري رقم 165708، فقد أبرمت شركة ليدرز بتاريخ 12 يناير 2025 عقد بيع مع شركة مرسى علم للمشروعات السياحية، لشراء قطعة الأرض رقم Q45A في منتجع بورت غالب بمدينة مرسى علم، بغرض تنفيذ مشروع سكني-فندقي-سياحي. وتبلغ مساحة الأرض 32,895 م²، وحدودها موضحة في العقد الابتدائي للبيع على النحو التالي:

- الحد البحري: الممشى
- الحد القبلي: الطريق
- الحد الغربي: الطريق
- الحد الشرقي: الممشى

ويهدف المشروع إلى إنشاء مجمع سكني سياحي تحت اسم "لاريمار سويتس" بمدينة بورت غالب، على مساحة 5200 متر مربع فقط من الأرض المذكورة أعلاه بمحافظة البحر الأحمر، ويُشار إليه فيما بعد (المجمع أو المشروع)

عرض الطرف الأول بيع الشقة/الشقق السكنية-السياحية ضمن المشروع المسمى "لاريمار سويتس"، والذي يتميز بطابع عصري وأسلوب معماري فريد، مع مراعاة كافة الجوانب البيئية. وبحسب توجيهات المكاتب الاستشارية المرموقة، فإن التخطيط العمراني للمشروع قد روعي فيه أعلى درجات العناية الخاصة، مع الحفاظ على الطابع المعماري المتميز

architektury, elewacji budynków i dróg.

Strona Druga zwróciła się do Strony Pierwszej, wyrażając chęć zakupu jednej z nieruchomości mieszkalnych w kompleksie „Larimar Suites” na warunkach określonych w niniejszej umowie.

Obie Strony oświadczają, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych i zgodnie postanawiają, co następuje:

Klauzula pierwsza

Niniejsza umowa wraz z załącznikami, podpisanymi przez obie strony, stanowią integralną część niniejszej umowy, uzupełniają ją i interpretują jej postanowienia. Strony uzgodniły, że Załącznik nr (1) dołączony do niniejszej umowy przedstawia ogólny plan kompleksu „Larimar Suites”, który powstaje na powierzchni zaledwie 5200 metrów kwadratowych całkowitej powierzchni działki.

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.

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 Suites”, 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 1m² całkowitej powierzchni zabudowy zakupionej nieruchomości określony, na podstawie umowy serwisowej, którą Kupujący zobowiązuje się podpisać.

لواجهات المباني والطرق.

وقد توجه الطرف الثاني إلى الطرف الأول معرباً عن رغبته في شراء إحدى الشقق السكنية في مجمع "لاريمار سويتس"، وذلك بالشروط المبينة في هذا العقد.

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

البند الأول

يُعد هذا العقد وملحقاته، الموقعة من كلا الطرفين، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وتُكمله وتفسر أحكامه. وقد اتفق الطرفان على أن الملحق رقم (1) المرفق بهذا العقد يبين المخطط العام لمشروع مجمع "لاريمار سويتس". المقام على مساحة 5200 متر مربع فقط من إجمالي مساحة الأرض.

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 أسلوب المباني الخاصة بال عقار موضوع البيع.

البند الثاني

التعريفات

يكون للمصطلحات الواردة أدناه المعاني المحددة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- **العقد:** هو هذا العقد الابتدائي للبيع، مرفقاً به جميع ملحقاته المرتبطة به، وكافة التعديلات التي قد تُدخل عليه.
- **الشقة:** هو الشقة محل البيع ضمن مجمع "لاريمار سويتس"، والمحدد في الشروط الخاصة بهذا العقد.
- **ثمن الشراء:** هو قيمة الشقة المحددة في الشروط الخاصة بالعقد.
- **التكلفة السنوية للصيانة:** هي التكلفة السنوية لصيانة العقار محل هذا العقد، والتي يلتزم المشتري بسدادها. وتبلغ هذه التكلفة 10 يورو عن كل متر مربع من إجمالي المساحة البنائية للعقار المبيع، وذلك وفقاً لعقد خدمات الصيانة الذي يلتزم المشتري بتوقيعه قبل استلام الشقة.

- **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 stawi.

- **Obszary i urządzenia wspólne** są to, wszystkie obszary w kompleksie „Larimar Suites”, 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.

- **Sila 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, 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 poczty elektronicznej oraz numer telefonu wskazany i przypisany do każdej ze Stron w umowie.

استلام الشقة: هو التاريخ المحدد في الشروط الخاصة بهذا العقد، والذي يخطط البائع عنده للانتهاء من بناء العقار وتسليمه إلى المشتري.

- **الاستلام الفعلي:** هو التسليم المادي للشقة من البائع إلى المشتري، مع توقيع الطرفين على محضر تسليم-استلام يوثق هذه الواقعة.
- **الاستلام الضمني:** هو التسليم الأحادي للشقة من البائع إلى المشتري في حالة رفض المشتري استلام العقار، أو عدم حضوره في موعد التسليم.
- **المناطق والمرافق المشتركة:** هي كافة المناطق داخل مجمع "لاريمار سويتس" التي لم يتم بيعها من قبل البائع إلى المشتري أو إلى أطراف أخرى، 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 لم تُذكر صراحة ضمن المشروع.

- **القوة القاهرة:** هي أي حادث أو أحداث ذات طابع عام، بصرف النظر عن وقت حدوثها أو مدتها، والتي تكون خارجة عن سيطرة البائع، وتؤدي إلى استحالة تنفيذ أي من التزاماته التعاقدية. وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: الكوارث الطبيعية مثل ثوران البراكين، والزلازل والحرائق، وحالات الحرب، والأوبئة، وكذلك أي إجراءات أو قرارات صادرة عن السلطات الحكومية، مثل وقف النشاط، أو الإضرابات العامة، أو العصيان المدني، أو الثورات.
- **بيانات الاتصال:** هي عنوان المراسلات، وعنوان البريد الإلكتروني، ورقم الهاتف الذي يتم تحديده ونسبه إلى كل طرف من أطراف العقد.

Klauzula trzecia
Przedmiot umowy

Pierwsza Strona sprzedaje nieruchomość (...) – Model ... Drugiej Stronie, w ramach kompleksu o nazwie „Larimar Suites”, położonego na powierzchni zaledwie 5200 metrów kwadratowych działki nr Q45A w mieście Port Ghalib, a powierzchnia sprzedawanej nieruchomości wynosi m² + m² ogrodu/tarasu na dachu (jeśli przydzielono na apartament), z zastrzeżeniem niedoboru i nadwyżki z dopuszczalnym marginesem błędu 5%, zgodnie ze wzorem budowlanym załączonym do niniejszej umowy (załącznik nr 3), a kupujący nie ma prawa wznosić żadnych konstrukcji ani budynków na ogrodzie lub dachu w jakikolwiek sposób.

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.

Klauzula czwarta
Cena

Sprzedaż została zaakceptowana przez Obie Strony za kwotę Euro (sto 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

البند الثالث

موضوع العقد

يقوم الطرف الأول ببيع العقار (...) – نموذج للطرف الثاني، وذلك ضمن المجمع المسمى "لاريمار سويتس"، الكائن على مساحه 5200 متر مربع فقط من قطعة الأرض رقم Q45A بمدينة بورت غالب، وتبلغ مساحة العقار المبيع م² + م² حديقة/تراس على السطح (إن كانت مخصصة للشقه)، تحت العجز والزيادة مع هامش خطأ مسموح به بنسبة 5%، وذلك وفقاً للنموذج الإنشائي المرفق بهذا العقد (الملحق رقم 3)، ودون أن يكون للمشتري أي حق في إقامة أي إنشاءات أو أبنية على الحديقة أو السطح بأي شكل من الأشكال.

الملحق رقم (1) للخطة التفصيلية

مع مراعاة أن ملكية الطرف الأول تشمل جميع المساحات المفتوحة الخضراء، وحمامات السباحة، والملاعب الرياضية، والمرافق العامة، والطرق الداخلية، والحدائق، وأي مناطق خدمية أخرى بالمجمع، والتي يظل للطرف الأول وحده الحق في إدارتها والإشراف عليها لصالح الملاك، سواء بنفسه أو من خلال شركاته التابعة و/أو عبر أشخاص آخرين يتم التعاقد معهم لهذا الغرض.

البند الرابع
الثمن

تم الاتفاق بين الطرفين على بيع الشقه مقابل مبلغ قدره يورو (فقط يورو)، مع حق المشتري في سداد قيمة العقار بالجنيه المصري وفقاً لسعر الصرف المعلن من البنك المركزي المصري في يوم إجراء عملية الدفع.

يلتزم المشتري بسداد الأقساط في المواعيد المحددة بالجدول الزمني المرفق كملحق رقم (2). ولا يُعفى المشتري من سداد أي قسط من الأقساط الواردة في الجدول الزمني. ويُعد الإيصال الصادر من البائع دليلاً

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 (umyślnie 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 Suites”, co wyklucza jakiegokolwiek wątpliwości. Kupujący potwierdza również, że zapoznał się ze wszystkimi rysunkami technicznymi dotyczącymi sprzedawanej nieruchomości oraz zna specyfikacje wykończenia.

Kupujący nieodwołalnie oświadcza, że będzie użytkował sprzedaną nieruchomość wyłącznie zgodnie z jej przeznaczeniem, czyli wyłącznie w celach mieszkalnych. Ani kupujący, ani jego spadkobiercy prawni ani poszczególni spadkobiercy nie mogą wykorzystywać sprzedanego apartamentu do celów komercyjnych, administracyjnych, przemysłowych, edukacyjnych, zawodowych, religijnych ani żadnych innych celów sprzecznych z uzgodnionym przeznaczeniem, z wyjątkiem dopuszczalności wynajmu lokalu w celach turystycznych.

على سداد الدفعة.

وقد أحيط المشتري علمًا بأنه ليس له الحق في الامتناع عن سداد أي قسط، ولا التذرع بعدم القدرة على السداد في موعده لأي سبب من الأسباب. وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات، يُعتبر المشتري طرفًا مخلًا إخلالًا جوهريًا بالتزاماته التعاقدية، ويكون للبائع الحق في تطبيق أحكام الفسخ التلقائي للعقد بسبب تحقق الشرط الفاسخ الصريح (الامتناع المتعمد عن السداد) ويعتبر توقيع الطرف الثاني على العقد موافقه صريحه بذلك

وفي حال كان المشتري غير مصري الجنسية أو غير مقيم في جمهورية مصر العربية، فإنه يلتزم بسداد الأقساط المستحقة وكافة المبالغ المالية الأخرى الناشئة عن هذا العقد عن طريق التحويل البنكي.

كما اتفق الطرفان على أن أي زيادة أو نقصان في مساحة العقار المبيع في حدود نسبة (5%) خمسة في المائة، لا تؤثر على القيمة الإجمالية المتفق عليها للعقار، ولا على صحة العقد.

البند الخامس **الفحص والاستخدام**

يُقر المشتري بأنه قبل شراء العقار موضوع هذا العقد قد قام بمعاينة شاملة للموقع المخصص لإقامة مجمع "لاريمار سويتس" وكذلك قطعة الأرض التي سينفذ عليها المشروع، بما لا يدع مجالاً لأي شك أو نزاع. **ووجهل** كما يؤكد المشتري أنه قد اطلع على جميع الرسومات الهندسية المتعلقة بالعقار المبيع، وأنه على دراية كاملة بمواصفات التنشيطات.

يُقر المشتري نهائيًا بأنه سيقصر في استخدام العقار المبيع على الغرض الذي خُصص له، وهو **الاستخدام السكني فقط**. ولا يجوز للمشتري أو خلفه العام أو الخاص استخدام الشقة المبيع لأي غرض تجاري أو إداري أو صناعي أو تعليمي أو مهني أو ديني أو لأي غرض آخر يتعارض مع الغرض المتفق عليه، وذلك باستثناء جواز تأجير الوحدة لغرض سياحي.

كما يلتزم المشتري بعدم التسبب في أي أضرار أو انتهاك لحقوق وراحة باقي الملاك، بما يضمن الحفاظ على الطابع المميز للمشروع الذي أنشئ من أجله. وفي حالة

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.

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

إخلال المشتري أو خلفه بهذا الالتزام، فإنه يتحمل المسؤولية المدنية والجنائية الناشئة عن ذلك.

كذلك يلتزم المشتري بالامتثال للائحة تنظيم استخدام الشقة والمناطق المشتركة فيها، والتي سيتم إخطاره بمحتواها عند الانتهاء من تنفيذ المشروع والذي لا يحق له الاعتراض عليها

واتفق الطرفان على أنه بعد توقيع هذا العقد، لا يجوز للمشتري المطالبة بأي تعديلات أو إضافات على النموذج الإنشائي المتفق عليه.

البند السادس **الاستلام**

يُقر المشتري بأنه قد وافق على النموذج والتصميم الخاص بالعقار الذي اختاره وصدق عليه قبل الشراء، ويلتزم بالحضور في الموعد الذي تحدده الشركة من أجل استلام العقار موضوع هذا العقد. ويُعتبر عنوان المراسلات الخاص بالمشتري، وكذلك البريد الإلكتروني المذكور في العقد، عناوين صحيحة لإخطاره بموعد استلام العقار.

وقد اتفق الطرفان على أن الموعد المبدئي المتوقع للاستلام هو 36 شهرًا من تاريخ توقيع العقد، على أن يحتفظ البائع بفترة سماح إضافية قدرها 6 أشهر من الموعد المتوقع للاستلام لإتمام الأعمال الإنشائية والتنشيطات. ويتم إخطار المشتري عبر البريد الإلكتروني المثبت في بداية العقد باليوم المحدد للاستلام، وعليه أن يحضر شخصيًا أو من خلال ممثل قانوني مفوض.

واتفق الطرفان على أنه في حال تأخر المشتري في استلام العقار وفقًا لما ورد في هذا البند، فإنه لا يكون للمشتري الحق في الادعاء بجهله أو بعدم إخطاره بالموعد النهائي للاستلام/الانتهاء من الأعمال، كما يظل المشتري ملتزمًا بسداد جميع المستحقات والأقساط في مواعيدها.

وفي حالة تأخر البائع في التسليم مدة تتجاوز فترة السماح الإضافية (6 أشهر)، يكون للمشتري الحق في مطالبة البائع بغرامة تأخير مقدارها 1% (واحد في المائة) من المبالغ المدفوعة من ثمن للعقار عن كل شهر تأخير،

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 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 artyku (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 gazu 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

i wchodzący w skład nieruchomości) w kwocie 12,5% (dwanaście i pół procent) od całkowitej wartości nieruchomości, którą Kupujący zobowiązuje się zapłacić w ramach niniejszej umowy. W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

1. W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.
2. W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

1. W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.
2. W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

- W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.
- W przypadku, gdy Kupujący nie wykona powyższych zobowiązań, Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i odstąpienie to nie stanowi przeszkody dla Sprzedającego w ponownym zrealizowaniu projektu inwestycyjnego. W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego, Sprzedający nie jest odpowiedzialny za koszty poniesione przez Kupującego w związku z realizacją projektu inwestycyjnego.

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 niewydziania 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 zapłaty pełnej 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.

Klauzula 7 **Niedotrzymanie płatności**

Kupujący zobowiązuje się do terminowego regulowania rat należnych na podstawie umowy sprzedaży. W

استهلاك الطاقة)، والتي يحددها البائع وقت الاستلام، ويتحملها المشتري بدءًا من تاريخ الاستلام، سواء كان الاستلام فعليًا أو ضمنيًا.

واتفق الطرفان على أن المشتري لا يحق له المطالبة بأي تعويض تجاه البائع في حال تأخر توصيل الكهرباء أو المياه أو الغاز من قبل الجهات المختصة. وفي حال تأخر المشتري في سداد التكاليف المذكورة أعلاه، يكون للبائع الحق في فرض غرامة تأخير شهرية بنسبة 2% (اثنين بالمائة) 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 المبيع، وذلك نظرًا لطبيعة المشروع وضرورة تنفيذه على مراحل. وبناءً عليه، لا يحق للمشتري تقديم أي شكاوى أو اعتراضات أو دعاوى قضائية ضد البائع بسبب ذلك.

وفي جميع الأحوال، يحق للبائع الامتناع عن تسليم العقار السكني حتى سداد كامل قيمة جميع الأقساط المستحقة من ثمن الشراء حتى تاريخ الاستلام، بالإضافة إلى أي غرامات تأخير مستحقة – إن وجدت – وكذلك الامتناع عن مباشرة الإجراءات اللازمة لتسليم العقار إلى حين الوفاء بهذه الالتزامات.

اتفق الطرفان على أن ملكية العقار لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد سداد كامل ثمن الشراء.

وفي حالة إخلال المشتري بأي حكم أو بند من بنود هذا العقد بعد استلام العقار، يكون للبائع الحق في فسخ العقد دون حاجة إلى إخطار مسبق أو إنذار أو الحصول على حكم قضائي. ويُعتبر المشتري في هذه الحالة شاغلًا للعقار/الوحدة بصورة غير مشروعة، ويكون للمحكمة المدنية الحق في نظر الدعوى المتعلقة بإخلاء العقار.

البند السابع

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 % (4 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 powiadomi Kupującego mailem o zaistniałej okoliczności zwłoki w płatności, jednocześnie zastrzegając sobie 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 powiadamiania, 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 odroczonech w ten sam sposób, w jaki zostały wpłacone, przy czym pierwsza rata będzie wymagalna po upływie 60 dni od

الإخلال بالسداد

يلتزم المشتري بسداد الأقساط المستحقة بموجب عقد البيع في مواعيدها المحددة. وفي حالة تأخر المشتري أو امتناعه أو تقصيره في سداد أي قسط أو أي مستحقات أخرى للبايع في المواعيد المحددة في جدول السداد (الملحق رقم 2)، تُفرض غرامة تأخير بنسبة 4% (أربعة بالمائة) شهرياً من قيمة القسط أو المبلغ المتأخر سداده.

وفي حال استمرار التأخير أو التقصير من جانب المشتري في سداد أي قسط بعد مرور أكثر من 60 يوماً من تاريخ استحقاقه وفقاً للجدول الزمني (الملحق رقم 2)، يقوم البائع بإخطار المشتري عبر البريد الإلكتروني بالواقعة، مع احتفاظه بالحق في اتخاذ أحد القرارين التاليين:

1. اعتبار باقي الأقساط مستحقة فوراً بكامل قيمتها، مع احتساب فوائد تأخير بنسبة 4% شهرياً على القسط/الأقساط المتأخرة، بدءاً من تاريخ الاستحقاق، وكذلك على الأقساط التي حل موعد استحقاقها، وذلك من تاريخ إخطار المشتري بانقضاء الأجل وحتى تاريخ السداد. ويحق للبايع بالإضافة إلى ذلك تحميل المشتري كافة التكاليف التي تكبدها نتيجة للخدمات الفعلية التي قام بها بسبب تأخر المشتري في السداد.
2. اعتبار هذا العقد مفسوخاً تلقائياً، دون الحاجة إلى إخطار أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قانوني أو الحصول على حكم قضائي.

في هذه الحالة، ووفقاً لأحكام الفقرة (2) من المادة 430 من القانون المدني، يحق للبايع الاحتفاظ بجزء من الثمن كتعويض عن فسخ العقد، بما يعادل 20% عشرون بالمائة) من إجمالي ثمن العقار.

ويكون للبايع، عند فسخ العقد، الحق في خصم مبلغ التعويض المشار إليه أعلاه من المبالغ التي دفعها المشتري، دون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراءات قانونية، على أن تُعاد للمشتري باقي المبالغ – إن وجدت – بعد خصم قيمة التعويض، وذلك على أقساط مؤجلة تُسدد بنفس الطريقة التي تم بها السداد، بحيث يستحق القسط الأول بعد مرور 60 يوماً من تاريخ اعتبار هذا العقد

daty uznania niniejszej umowy za rozwiązana.

Brak powołania się przez Sprzedawcę na prawo do uznania umowy za rozwiązana 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.

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 (zaferowania) 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 siódmej**.

Wyjątek

W drodze wyjątku od postanowień poprzedniego akapitu, kupujący może zrzec się sprzedanej nieruchomości przed zapłatą pełnej ceny, pod

مفسوخًا.

ولا يُعتبر عدم تمسك البائع بحقه في اعتبار العقد مفسوخًا بسبب تأخر المشتري في سداد أي قسط أو أي التزام مالي آخر بموجب هذا العقد، بمثابة تنازل عن حقه في التمسك بالشرط الفاسخ ذاته بالنسبة لأي أقساط أو التزامات أخرى لاحقة.

البند الثامن **الحقوق العينية**

يُقر البائع بأن العقار محل البيع بموجب هذا العقد خالٍ من أي حقوق عينية، سواء كانت 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 وبكافة الحقوق المتعلقة به إلى حين سداد كامل الثمن وكافة التكاليف الإضافية.

ولا يحق للمشتري إنشاء أي امتيازات أو حقوق عينية، أصلية أو تبعية، على العقار المبيع، كما لا يجوز له التنازل عنه أو التصرف فيه بأي شكل آخر.

وفي حالة رغبة المشتري في إعادة بيع العقار إلى طرف ثالث، يلتزم بعرضه أولاً على البائع والحصول على رفض كتابي منه بعدم رغبته في الشراء.

ويترتب على قيام المشتري بأي تصرف مخالف لأحكام هذا العقد بطلان التصرف وفسخ العقد مع خصم 20% (عشرون بالمائة) من قيمة العقار كتعويض للبائع، ويُعتبر هذا التعويض غير خاضع للرقابة القضائية، وذلك وفقاً للأحكام الواردة في البند السابع.

استثناء

استثناءً مما ورد في الفقرة السابقة، يجوز للمشتري التنازل عن العقار المبيع قبل سداد كامل الثمن، شريطة

warunkiem, że zostanie ona najpierw zaoferowana pierwszej stronie, czyli sprzedającemu. W przypadku gdy pierwsza strona, czyli sprzedający, odmówi zakupu, zrzeczenie się musi zostać dokonane.

Przez sprzedawcę, za jego pośrednictwem lub przy jego udziale, pod warunkiem, że cesjonariusz jest związany wszystkimi postanowieniami niniejszej umowy i pokryje koszty przeniesienia własności.

W przypadku śmierci Kupującego, sprzedana nieruchomości zostanie przekazana prawnym spadkobiercom po przedłożeniu dokumentów potwierdzających śmierć i potwierdzających prawo do dziedziczenia.

Klauzula 10

Zachowanie charakteru projektu

Zważywszy, że kompleks „Larimar Suites”, w którym znajduje się sprzedawana nieruchomości na mocy niniejszej umowy, ma swój własny i unikalny charakter oraz wyjątkową organizację jako spójny zespół urbanistyczny i turystyczny z pełnym wyposażeniem i działającą 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:

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 Kupująca.

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

Kupujący zobowiązuje się również do niepodejmowania działań ani czynności, które mogłyby wyrządzić szkody innym właścicielom lub sprzedawcy, ani do

عرضه او لا علي الطرف الاول البائع وفي حالة رفض الطرف الاول البائع شرائه يجب ان يتم التنازل عن طريق البائع أو بواسطته أو بمشاركته، على أن يلتزم المتنازل إليه بكافة أحكام هذا العقد وسداد مصاريف التنازل.

وفي حالة وفاة المشتري، يُنقل العقار المبيع إلى الورثة الشرعيين بعد تقديم المستندات المثبتة للوفاة وللحق في الميراث.

البند العاشر

الحفاظ على طابع المشروع

نظرًا لأن مجمع "لاريمار سويتس"، الذي يقع فيه العقار المبيع بموجب هذا العقد، يتمتع بطابع خاص وفريد، وتنظيم متميز بصفته مشروعًا عمرانيًا-سياحيًا متكاملًا بكامل مرافقه وتجهيزاته، وبما يخدم مصلحة البائع وكافة الأطراف من المالكين والسكان للعقارات الواقعة داخل المجمع، فإن المشتري يُقر بقبوله شراء العقار المبيع وفق الشروط المقررة في هذا العقد، والتي تظل نافذة وملزمة أيضًا لخلفاء المشتري من بعده.

وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

يلتزم المشتري بعدم إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات في تصميم داخل العقار، وعدم القيام بأي أعمال هدم أو ترميم في العقار المبيع، إلا بعد استلامه والحصول على موافقة كتابية من البائع أو شركة الإدارة المسؤولة عن إدارة المجمع. وفي حالة منح الموافقة، يشترط أن يتم تنفيذ جميع الأعمال من خلال البائع أو شركة الإدارة، على أن يتحمل المشتري وحده كامل تكاليف هذه الأعمال.

ويقتصر استخدام العقار على الغرض السكني المخصص له، ولا يجوز استعماله بأي شكل يتعارض مع الغاية التي أنشئ من أجلها.

كما يلتزم المشتري بالامتناع عن أي تصرفات أو أفعال قد تُلحق الضرر بباقي الملاك أو بالبائع، أو تؤدي إلى استخدام العقار بطريقة تُهدد السلامة أو الصحة العامة.

wykorzystywania nieruchomości w sposób, który zagrażałby 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

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

كما يقر المشتري بعلمه بأن البائع هو من يحدد المواقع المخصصة لأجهزة التكييف في المباني، ويلتزم بعدم تغيير أماكن هذه العناصر بأي شكل من الأشكال، وذلك حفاظاً على الطابع العام والأسلوب المعماري للعقار والمجمع ككل.

يلتزم المشتري بعدم وضع أي لافتات أو إعلانات تجارية على الواجهات الخارجية للعقار أو ملحقاته، وكذلك بعدم تخزين النفايات على التراسات أو الشرفات، أو تركيب مظلات أو برجولات، أو تعديل شكل أو تصميم التراسات أو الشرفات بإضافة أو تعديل أو تركيب حواجز زجاجية أو خشبية أو ألمنيوم.

كما يلتزم المشتري بعدم تعليق الملابس على الشرفات أو التراسات الأمامية أو في أي أماكن ظاهرة من العقار.

يلتزم المشتري بعدم استخدام أي أجهزة أو معدات أو

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 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 dziesiątej**.

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

Klauzula 11

Zarządzanie projektem i konserwacja

Po przejęciu 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 powierzchni zakupionej nieruchomości jest to udział kupującego w

merkabaty تسبب ضوضاء أو تزعج راحة الملاك المجاورين، أو تعرّض حياتهم أو ممتلكاتهم للخطر، مع مراعاة مبادئ حسن الجوار والتقدير بالتقاليد والعادات. كما يلتزم المشتري باستخدام العقار بطريقة تتفق مع القوانين والأعراف الاجتماعية والأخلاقية العامة.

كذلك يلتزم المشتري باستخدام جميع المرافق والخدمات العامة داخل المجمع وفقاً للغرض المخصص لها، دون إفراط أو إساءة استخدام، مع المحافظة على حالتها وسلامتها.

في حال إخلال المشتري بأي من الالتزامات المذكورة أعلاه، يحق للبائع أو للجهة الإدارية المكلفة بإدارة المشروع إزالة المخالفة وإعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل وقوعها، وذلك على نفقة المشتري، مع إلزامه بسداد تكاليف إزالة المخالفة فوراً عقب استلام الإخطار.

فضلاً عن ذلك، يحق للبائع أو للجهة الإدارية المكلفة بإدارة المشروع، وكذلك لأي مالك آخر من بين باقي الملاك في المشروع، مطالبة المشتري بتعويض مناسب عن أي أضرار مادية أو معنوية ناجمة عن مخالفته لأي من الالتزامات أو الأحكام الواردة في هذا البند العاشر.

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

البند الحادي عشر إدارة المشروع والصيانة

بعد استلام العقار، يلتزم المشتري - وفقاً للتفاصيل الواردة في عقد الخدمات والصيانة - بالمحافظة على العقار في حالة جيدة، وإجراء الإصلاحات الضرورية والهامة للحفاظ على المظهر العام للمجمع. ويتحمل المشتري تكاليف صيانة العقار، باستثناء الحالات التي يلتزم فيها البائع بتقديم ضمان لمدة 12 شهراً على المرفق، بدءاً من تاريخ محضر الاستلام، ويشمل الضمان عيوب التنفيذ أو عيوب المواد المستخدمة.

كما يلتزم المشتري بسداد رسم سنوي للصيانة يُسمى "رسم صيانة المجمع"، ويُحسب على أساس مساحة

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 Suites”, zostało przeniesione na Sprzedającego w drodze zakupu od firmy Marsa Alam Turism Projects Company na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12/01/2025. Budowa Kompleksu, będą realizowane przez Sprzedającego z jej własnych środków.

Projekt został zatwierdzony 2025/07/31 r., a prace na jego terenie rozpoczęły się przed końcem 2025 r.

Klauzula 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.

لا يؤثر على مشروعية أو صحة أو نفاذ باقي أحكام العقد وملاحقه.

- يُعتبر هذا العقد نهائيًا وملزمًا وغير قابل للإلغاء، ولا يجوز لأي من الطرفين العدول عنه أو تعديله إلا بموافقة خطية من الطرف الآخر.
- تسري جميع الشروط والأحكام الواردة في هذا العقد، بما في ذلك الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، على الخلف القانوني للمشتري.

البند الثالث عشر **الملكية**

تم نقل حق ملكية الأرض التي يقع عليها مجمع "لاريمار سويتس" إلى البائع عن طريق الشراء من شركة مرسى علم للمشروعات السياحية، بموجب عقد البيع المؤرخ في 12/01/2025. وتتم أعمال إنشاء المجمع بواسطة البائع وتمويل من موارده الخاصة.

وقد تمت الموافقة على المشروع بتاريخ 31/07/2025، ومن المتوقع بدء الأعمال الانشائية قبل نهاية عام 2025.

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، وإجراء باقي الإخطارات اللازمة، يلتزم البائع خلال مدة 90 يومًا من استلام المستندات، بتقديم جميع الوثائق والرسومات اللازمة للمشتري من أجل تقديم عقد البيع النهائي إلى الجهة المختصة.

ويلتزم المشتري بالتوقيع على العقد النهائي للبيع، وتسجيله ونشره في الجهة المختصة بالتسجيل على نفقته الخاصة، وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها في جمهورية مصر العربية، وذلك فور دعوته من قبل البائع. ويتم إخطار المشتري عن طريق البريد الإلكتروني المبين في هذا العقد.

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

Klauzula 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.

Kauzula 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 jedenastej** niniejszej umowy, a Kupujący wyraża na te warunki zgodę.

Zgodnie z umową z Marsa Alam Tourism Projects

البند الخامس عشر
إلغاء البيع

في حالة رغبة المشتري في العدول عن إتمام عملية الشراء، يلتزم بإخطار البائع كتابياً بقراره. ويكون للبائع الحق في قبول هذا الطلب أو رفضه وفقاً لتقديره المطلق.

وفي حال موافقة البائع على عدول المشتري عن العقد، يلتزم برد المبالغ التي سبق أن دفعها المشتري، بعد خصم نسبة 20% من قيمة العقار كتعويض اتفاقي عن التكاليف التي تكبدها البائع أو سيتكدها مستقبلاً نتيجة عدول المشتري عن العقد.

ويلاحظ أن طريقة رد هذه المبالغ ستكون بذات الطريقة التي سدد بها المشتري الأقساط للبائع، على أن يستحق القسط الأول من مبالغ الرد بعد مرور 60 يوماً من تاريخ موافقة البائع الكتابية على عدول المشتري عن البيع.

وفي حال كان العدول بعد استلام المشتري للعقار، يحق للبائع – إضافة إلى التعويض المذكور – خصم نسبة تعادل 4% من قيمة ثمن العقار عن كل شهر، من المبالغ المدفوعة من المشتري، وذلك كمقابل عن الانتفاع بالعقار خلال الفترة من تاريخ استلامه وحتى تاريخ إخلائه وإعادته للبائع.

كما يحق للبائع خصم قيمة أي أضرار أو تلفيات أو تكاليف ناتجة عن استخدام العقار من قبل المشتري، ويلتزم المشتري في هذه الحالة بإخلاء العقار خلال مدة أقصاها شهر واحد من تاريخ موافقة البائع.

ويحتفظ البائع أيضاً بالحق في رفض طلب المشتري بالعدول عن العقد.

البند السادس عشر
خدمات المشروع الترفيهية والتجارية والخدمية

اتفق الطرفان على أن البائع أو من يفوضه، سيتولى تقديم بعض الخدمات داخل المجمع الذي يقع فيه العقار المبيع.

وتخضع هذه الخدمات للأحكام الواردة في البند الحادي عشر من هذا العقد، ويُقر المشتري بموافقة على هذه

Company, właściciele kompleksu „Larimar Suites” mają prawo korzystać ze wszystkich publicznych plaż i lagun na terenie Port Ghalib.

الشروط.

وبموجب الاتفاقية المبرمة مع شركة مرسى علم للمشروعات السياحية، يحق لمالكي مجمع "الاريمار سويتس" الاستفادة من جميع الشواطئ العامة والبحيرات الشاطئية (اللاجونات) الواقعة ضمن نطاق بورت غاليب.

البند السابع عشر العناوين والإخطارات

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.

يُقر الطرفان بأن جميع العناوين البريدية الخاصة بالمراسلات البريدية العادية والإلكترونية تُعتبر عناوين صحيحة لإرسال الإخطارات والمراسلات فيما بينهما. ويلتزم الطرفان بإخطار بعضهما بأي تغيير في العنوان عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول، وإلا تُعتبر جميع الإخطارات والمراسلات المرسله على العنوان المثبت في هذا العقد صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية.

وفي حالة كان المشتري غير حامل للجنسية المصرية أو يقيم خارج حدود جمهورية مصر العربية، يُعتبر البريد الإلكتروني أو العنوان البريدي المثبت في العقد عنوانًا صحيحًا لجميع الإخطارات والمراسلات، وتنتج هذه الأخيرة كافة أثارها القانونية عند إرسالها إلى آخر عنوان صحيح تم تقديمه.

البند الثامن عشر الاختصاص القضائي

Klauzula 18 Jurysdykcja sądowa

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

يختص محكمة القاهرة الجديدة الابتدائية وجزائيتها محليًا بنظر كافة المنازعات التي قد 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 rozstrzygającym. Kupujący potwierdza, że zapoznał się z treścią umowy

البند التاسع عشر نسخ العقد

تم تحرير هذا العقد وملحقاته من نسختين، يحتفظ المشتري بإحدهما، وتبقى النسخة الأخرى لدى الطرف الأول لاستعمالها عند الحاجة.

وقد تم تحرير هذا العقد باللغتين العربية والبولندية، واتفق الطرفان على أنه في حالة وجود أي تعارض بين النص العربي والنص البولندي لهذا العقد، يكون النص

i załączników, a także zgadza się i zobowiązuje do przestrzegania jej postanowień. Do niniejszej umowy dołączone są następujące załączniki:

- Załącznik nr (1): Ogólny plan kompleksu.
- 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.

العربي هو النص الحاكم والمرجّح.

ويُقر المشتري بأنه قد اطلع على مضمون العقد وملحقاته، وأبدى موافقته والتزامه بجميع أحكامه.

ويُرفق بهذا العقد الملحقات التالية:

- الملحق رقم (1): المخطط العام للمجمع.
- الملحق رقم (2): جدول الأقساط وتكاليف الصيانة.
- الملحق رقم (3): المسقط الأفقي للعقار المبيع.
- الملحق رقم (4): مواصفات تشطيب العقار.
- الملحق رقم (5): الشروط الخاصة بالمشروع وشروط استخدام مرافق وخدمات المجمع.
- الملحق رقم (6): الشروط الخاصة بالمبنى وشروط البناء والتزامات البائع.

Strona druga
Podpis:
Data:

Strona pierwsza
Podpis:
Data:

الثاني
التوقيع:

الطرف
التاريخ:

الأول

الطرف
التوقيع:
التاريخ:

بيان الأقساط ومصرفات الصيانة Statement of installment and maintenance expense

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

LARIMAR
Suites PORT GHALIB



LARIMAR
Suites PORT GHALIB



Załącznik (4)
Specyfikacja Wewnętrzna Wykończenia

الملحق رقم (4)

Wejście do nieruchomości, parter, tarasy i dach:

- **Podłogi:** Luksusowy egipski marmur, luksusowy egipski granit lub porcelana.
- **Ściany i sufity:** Farby lateksowe wysokiej jakości.
- **Podłogi tarasów i dachów:** Luksusowa egipska ceramika, egipski marmur lub porcelana.

Sypialnie na pierwszym i drugim piętrze:

- **Podłogi:** Porcelana lub laminat HDF.
- **Ściany i sufity:** Farby lateksowe wysokiej jakości.

Lazienki:

- **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 egipski marmur lub luksusowa egipska porcelana.
- **Ściany:** Luksusowa egipska ceramika lub porcelana oraz farby lateksowe wysokiej jakości, z szafkami kuchennymi, zlewem i baterią.

المواصفات الداخلية للتشطيب

مدخل العقار، الطابق الأرضي، التراسات والأسطح:

- الأرضيات: رخام مصري فاخر أو جرانيت مصري فاخر أو بورسلين .
- الجدران والأسقف: دهانات (لاتكس) فاخرة.
- أرضيات التراسات والأسطح: سيراميك مصري فاخر أو رخام مصري أو بورسلين.

غرف النوم في الطابقين الأول والثاني:

- الأرضيات: بورسلين أو ألواح خشبية (HDF).
- الجدران والأسقف: دهانات (لاتكس) فاخرة.

الحمامات:

- الأرضيات: بورسلين مصري فاخر.
- الجدران: بورسلين مصري فاخر.
- الأسقف: دهانات مقاومة للرطوبة.
- الأدوات الصحية: حوض ومرحاض من **Ideal Standard** أو ما يعادلها من المنتجات المصرية ذات الفئة الممتازة.
- الخلاطات والحنفيات: **Ideal Standard** أو ما يعادلها من المنتجات المصرية ذات الفئة الممتازة، مزودة بسخانات.

المطبخ المفتوح:

- الأرضيات: رخام مصري فاخر أو بورسلين مصري فاخر.
- الجدران: سيراميك أو بورسلين مصري فاخر ودهانات (لاتكس) فاخرة، مع وحدات المطبخ (الخرائن)، وحوض، وحنفية.

Inne Specyfikacje:

- **Okna:**PCV z podwójnymi szybami
- **Drzwi:** drewniane.
- klimatyzatory we wszystkich sypialniach oraz głównym salonie.
- -Dopuszcza się montaż na tarasie dachu apartamentunr.....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

Strona druga
Podpis:
Data:

Strona pierwsza
Podpis:
Data:

مواصفات أخرى:

- النوافذ: PVC.
- الأبواب: خشبية.
- أجهزة التكييف: في جميع غرف النوم وكذلك في غرفة المعيشة الرئيسية.
- يُسمح بتركيب جاكوزي على سطح شقة رقم، يتسع لشخصين، على نفقة المشتري، وفقًا للمواصفات التالية:
1. الأبعاد: الطول 185 سم، العرض 185 سم، الارتفاع 75 سم.
2. السعة القصوى: 720 لترًا من المياه.
○ يتم شراء الجهاز على نفقة المالك الخاصة.

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

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.

الملحق رقم (5) المتطلبات الخاصة بالمشروع وشروط استخدام المرافق والبنية التحتية للمشروع

جميع أعمال الصيانة المتعلقة بالواجهات، والأسطح، والتراسات، والأسوار في العقار المبيع تُنفَّذ حصريًا بواسطة البائع وفريقه المتخصص، الذي يجوز له تنفيذ هذه الإصلاحات أو التحسينات أو أعمال الدهان أو أعمال الصيانة بنفسه أو عن طريق طرف ثالث، وذلك على نفقة المشتري/المالك.

يُحظر على المشتري اتخاذ أي إجراء من شأنه الإضرار بالأجزاء المشتركة في منطقة المشروع أو استغلالها في غير الأغراض المخصصة لها أو حرمان باقي الملاك من حقهم في استخدامها أو الحد من منافعها أو تقليل فائدتها.

يُحظر القيام بأي أعمال أو استخدامات قد تؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى إحداث أضرار قصيرة أو طويلة المدى بالبيئة المحيطة أو البيئة المائية، بما في ذلك الكائنات الحية وجميع المواد التي تشكل البيئة، وكذلك الهواء والمياه والتراب المحيطة، وذلك بما يخالف أحكام قانون حماية البيئة رقم 4 لسنة 1994.

كما يُحظر الصيد أو قتل أو الاتجار بالحيوانات البرية أو الطيور أو غيرها من الكائنات الحية، وذلك وفقًا لأحكام قانون حماية البيئة رقم 4 لسنة 1994.

ويُمنع ممارسة الرياضات المائية في الأماكن غير المخصصة لذلك وكذلك في المحميات الطبيعية، إذا كان من شأنها التأثير على الشعاب المرجانية المحيطة.

يُحظر تركيب الأعلام أو أي مواد دعائية أو إعلانية على الأسطح، أو أبراج الاتصالات، أو المحطات، أو أي عناصر أو هياكل بارزة في الوحدة المباعة.

يُمنع وضع أي لافتات أو مواد دعائية أو إعلانية على الواجهة الخارجية للعقار أو المبنى أو في أي من المساحات المشتركة.

يُحظر إغلاق التراسات أو البلكونات بالزجاج و الألومنيوم أو الستائر أو الخشب، وكذلك تركيب المظلات (المرجلات/الأتاريب) أو أي إضافات زخرفية أخرى على

الشرفات، أو تغيير هيكلها أو موادها الأصلية.

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.

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

يحظر إنشاء أي مبانٍ أو منشآت على أي مساحة أرضية تقع خارج حدود المباني الخاصة بالعقار المبيع، كما يمنع إجراء أي أعمال أو تغييرات في الأجزاء المشتركة من العقار، أو على الأسطح، أو في المساحات الفارغة بين المباني، أو على حدود الجيران، أو في الشوارع، أو على الحدود الخارجية من أي جهة.

يحظر إقامة أي طوابق إضافية فوق العقار المبيع أو إدخال أي تعديلات عليه تختلف عن حالته وقت الاستلام.

يلتزم المشتري بالمحافظة على الأرصفة الواقعة أمام العقار المبيع بحالة جيدة، والامتناع عن إجراء أي تغييرات عليها أو زراعة نباتات على سطحها. كما يلتزم بحماية الشوارع، وعدم القيام فيها بأي أعمال حفر أو إنشاء مطبات صناعية أو أي مخالفات أخرى. وفي حال وجود أي طلبات أو مقترحات بهذا الشأن، يتعين عليه عرضها على الجهة المسؤولة عن إدارة المشروع، التي تملك صلاحية اتخاذ القرار المناسب في هذا الخصوص.

يلتزم المشتري بعدم تقليم أو إتلاف الأشجار، بغض النظر عن حجمها أو نوعها، ولأي سبب كان، إذا كانت مزروعة على طول الطرق أو الممرات أو في الحدائق العامة أو الخاصة أو في الحدائق أو زُرعت بغرض الفصل بين الوحدات، كما يلتزم بعدم تغيير نوع هذه النباتات حفاظاً على الطابع العام للمشروع.

يلتزم المشتري بعدم زراعة أي نباتات أو أشجار أو أعشاب قد تؤثر على المظهر العام للمشروع أو على صحة النباتات والمساحات الخضراء في المشروع. ويتحمل وحده المسؤولية الكاملة، دون أي مسؤولية على البائع، عن تنسيق الحديقة الخاصة بالعقار (إن وجدت) وكذلك عن إعادتها إلى حالتها الكاملة، ملتزماً بالامتنال لجميع باقي شروط العقد، على أن يتم التنفيذ حصرياً بواسطة الطرف الأول وعلى نفقة الطرف الثاني.

يلتزم المشتري بعدم استخدام العقار بطريقة تعرض سلامته

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 zewnętrznych 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:

للخطر أو تؤدي إلى تلوث البيئة المحيطة.

يلتزم المشتري بالمحافظة على الخدمات العامة أو البنية التحتية المخصصة لخدمة المشروع، دون إحداث أي أضرار، وباحترام حقوق الجيران.

يلتزم المشتري بعدم تركيب أي هوائيات فضائية أو تلفزيونية على شرفات العقار المبيع أو على سطح المبنى، وإنما فقط في الأماكن المخصصة لذلك والمحددة من قبل الطرف الأول عند تسليم العقار.

لا يُسمح بوجود الحيوانات السامة أو الخطرة أو البرية أو غير الأليفة في الوحدات داخل المشروع. ويجوز للطرف الثاني تربية الحيوانات الأليفة داخل عقاره، ويتحمل المسؤولية الكاملة عن أي أضرار قد تسببها هذه الحيوانات، ملتزمًا في الوقت نفسه بإزالة جميع المخلفات الناتجة عنها.

يجب وضع الملابس المخصصة للتجفيف في أماكن غير منظورة من المبنى بحيث لا تكون مرئية للجمهور.

تكون المسؤولية عن أي مخالفات أو أضرار تلحق بالعقار وكذلك بالأجزاء المشتركة على عاتق المشتري الطرف الثاني.

يجب على المشتري التأكد من أن مركباته متوقفة في الأماكن المخصصة لوقوف السيارات، وأن الطرق المحيطة خالية من أي حركة عامة.

في حال مخالفة المشتري لأي التزام أو حظر مذكور أعلاه أو مما سيتم إخطاره به لاحقًا، فإن المخالفة تتم إزالتها من قبل البائع أو شركة الإدارة وعلى نفقة المشتري، وذلك دون المساس بحق الشركة في اعتبار العقد مفسوخًا بقوة القانون، ودون الحاجة إلى إشعار مسبق أو إنذار أو حكم قضائي. ويحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالتعويضات المناسبة، وهو ما تم الاتفاق عليه من قبل الطرفين.

القواعد المذكورة أعلاه يجوز تعديلها وتكييفها كلما دعت الحاجة لذلك، دون إشعار مسبق. وبناءً عليه يقر المشتري ويلتزم بالامتثال للقواعد المعمول بها حاليًا وفي المستقبل.

الطرف الثاني

الطرف الأول

التوقيع:

التوقيع:

التاريخ:

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.

(6) الملحق رقم

المتطلبات الخاصة بالمبنى وكذلك شروط البناء والتزامات المشتري

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

يُحظر إجراء أي تغييرات قد تؤثر على سلامة العقار المبيع أو تكامله الإنشائي.

يُحظر تغيير مواقع دورات المياه والمطابخ دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع أو من يفوضه، وفي حال الحصول على هذه الموافقة يتحمل المشتري جميع التكاليف المرتبطة بهذه التغييرات.

يُحظر تركيب أجهزة التهوية أو التكييف في أماكن غير مخصصة لذلك كما هو محدد من قبل البائع في العقار، وخاصة على الواجهات الخارجية للمبنى والأسطح.

يُحظر تعديل تصاميم وألوان الواجهات الخارجية أو أي من المواد المستخدمة في تشطيبات الواجهة الخارجية، أو حوافها، أو الأفكار الرئيسية للتصميم، أو درابزين السلالم، أو الشرفات، وكذلك نوافذ الواجهة وفتحاتها.

يُحظر تغيير مواقع أو أشكال أو أحجام النوافذ والشرفات.

يُحظر إنشاء أو غلق الفتحات في الواجهة الخارجية أو غلق الشرفات.

يُحظر تغيير أنواع إطارات النوافذ أو ألوانها سواء كانت من الألومنيوم أو الخشب أو غير ذلك، كما يُحظر على الطرف الثاني تغيير أو تعديل الواجهات الخارجية للعقار.

يُحظر تغيير تصاميم أو واجهات الشرفات أو إضافة أي عناصر بارزة إليها.

يُحظر تحويل هذه الشرفات أو أي مساحات أخرى إلى غرف

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 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

أو ضم أي جزء من مساحة الشرفة إلى الغرف.

في حالة رغبة المشتري في تركيب برجولات أو مظلات على الشرفات أو الأسطح، يجب عليه إخطار البائع والحصول على موافقة خطية مسبقة منه. ويتحمل البائع مسؤولية تنفيذ الأعمال، بينما يتحمل المشتري جميع التكاليف.

يُحظر البناء على الأسطح أو تغيير شكلها أو تصميمها.

يُحظر تركيب أي مجففات ملابس على الشرفات أو النوافذ، سواء في الواجهات الأمامية أو الخلفية أو الجانبية.

يلتزم المشتري بعدم إجراء أي تغييرات أو تعديلات في مباني الوحدات المبيعة المصممة على هذا النحو، وعدم تغيير مواقع الحمامات والمطابخ ودورات المياه إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع.

يلتزم المشتري بالحفاظ على المظهر الخارجي للأسوار الخارجية للعقار، ولا سيما السور الفاصل بين العقار المبيع والشارع. ويسمح فقط بأعمال الصيانة لهذه الأسوار بنفس الطراز المعماري والألوان الأصلية.

يلتزم المشتري بعدم وضع أي لافتات أو إعلانات تجارية أو أي أنواع أخرى على الجهة الخارجية للعقار المبيع في أي وقت.

يلتزم المشتري بتنفيذ أعمال تركيب التوصيلات الهاتفية والتلفزيونية وشبكة الإنترنت وملحقاتها عن طريق البائع أو من يمثله بموجب تفويض، مع التزامه بتحمل جميع الرسوم والتكاليف المتعلقة بالتركيب والتشغيل وكذلك التكاليف الشهرية للخدمات، فضلاً عن تكاليف الصيانة الدورية.

يحظر مد أي كابلات هاتفية أو إنترنت أو تلفزيونية أو هوائيات فضائية مكشوفة على الأسطح الخارجية للمبنى، حفاظاً على الطابع العام والعمارة الخاصة بالفلل وكامل المشروع.

يلتزم المشتري بأن لا يتجاوز الحمل الكهربائي للعقار المبيع قدرة 70 كيلو فولت أمبير في أي حال من الأحوال، وذلك وفقاً للحمل المصمم للمشروع. وفي حالة تجاوز الحمل الكهربائي للعقار المبيع، يلتزم المشتري بدفع مبلغ قدره 1000 جنيه مصري (ألف جنيه مصري) عن كل كيلو فولت أمبير إضافي يتجاوز حصته في الشبكة العامة للمشروع، وذلك دون

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.

احتساب قراءات العداد الخاصة بالعقار المبيع.

في حالة إخلال المشتري بأي شرط أو التزام من الالتزامات والشروط المذكورة أعلاه، يحق للبائع إزالة المخالفة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوعها على نفقة المشتري، مع احتفاظ البائع بحقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرف المشتري.

الطرف الثاني

الطرف الأول

Strona druga

Podpis:

Data:

Strona pierwsza

Podpis:

Data:

التوقيع:

التاريخ:

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