

**A RESIDENTIAL UNIT SALE CONTRACT**

This Contract is made and entered on Wednesday -- / -- / 2021 .by and between: -

**FIRST:**

**Egyptian International Tourism Company LLC**, with its administrative headquarter at 163 Gesr El Suez Street, Al Nozha, Heliopolis, Cairo Governorate, its Branch at: Hurgada, El Corniche Road, Arabia area, Scandic project ,and represented by Mr. Eng. **Ashraf Labib Youssef** as Chairman of the Board of Directors of **Egyptian International Tourism Company**, with Commercial Register No. **277928** and Tax Card No. **010-058-200**

(First Party)

**SECOND:**

Mrs.:  
Passport No.:  
Nationality:  
Resident:  
Phone Number:  
E.mail :

(Second Party)

**Preamble**

Whereas **Egyptian International Tourism Company** owns a residential hotel resort (**Scandic**) located at at El Corniche Road, Arabia area, beside Al Salam Hospital ,in front of Florenza Khamsin Resort, next to Zahabia Resort, Hurgada, Red Sea Governorate, which consists of residential and other touristic, According to the contract dated **4/15/1999**,and since the second party wanted to buy a housing unit, the two parties agreed after they recognized their eligibility to contract on the followings.

**First Clause:**

The previous Preamble and the attached appendixes are integral parts of this contract, complementing and explaining its clauses..

**Second Clause**

The second party acknowledges that he has inspected the unit, subject of this contract and the location of the resort, and has completely and legally satisfied himself as to the condition thereof before purchasing it ,based on the current status of the sold unit.

**Third Clause:**

The first party sold to the second party capable of that the following apartment: Unit No. (--) Building No. ( - ) Floor ( -- ) with a total area of (--) approximately square meters Under deficit and increasewhich is a studio. The sale includes a share in the property's land and the parts prepared for its own use, such as the barriers separating the rooms of the unit. This area also includes the parts intended for common use in the building in which the unit is located without the roofs, swimming pools, public gardens and public roads outside the resort building, which is private property of the first party. That this sale is not a transfer of ownership and is not arranged for any original or dependent in-kind rights on the unit except after paying the full price and all other financial dues on the specified dates. As this contract is considered an allocation contract until the full price and all other financial dues are fully paid

**عقد بيع وحدة سكنية**

إنه في يوم الاربعاء الموافق -- / -- / 2022 حرر هذا العقد بين كلا من:  
**أولاً:**

الشركة المصرية للسياحة العالمية ش.م.م ومقرها الإداري: 163 شارع جسر السويس النزهة مصر الجديدة. محافظة القاهرة.  
الفرع : مدينة الغردقة. طريق الكورنيش. منطقة عربيا مشروع سكنديك ويمثلها السيد المهندس / أشرف لبيب يوسف بصفته رئيس مجلس ادارة الشركة المصرية للسياحة العالمية بسجل تجاري رقم **277928** وبطاقة ضريبية رقم **010 - 200-058**.

(الطرف الأول)

**ثانياً:**

السيدة:  
رقم جواز السفر:  
الجنسية :  
والمقيم :  
رقم تليفون:  
بريد الكتروني :

(الطرف الثاني)

**التمهيد**

تمتلك الشركة المصرية للسياحة العالمية ش.م.م ما هو منتج سكني فندقي (سكنديك) و هو عبارة عن وحدات سكنية واخرى سياحية وذلك بموجب العقد المؤرخ في 15/4/1999. ولما كان الطرف الثاني قد رغب في شراء وحدة سكنية فقد اتفق الطرفان بعد ما اقرا بأهليتهما للتعاقد على ما هو آت .

**البند الأول**

التمهيد السابق و الملاحق المرفقة يعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكماً ومفسراً لبنوده.

**البند الثاني**

يقر الطرف الثاني بانه قد عاين الوحدة موضوع العقد وموقع المنتج المعاينة النافية للجهالة وقبل شرائها على الوضع الحالي للوحدة المباعة.

**البند الثالث**

باع الطرف الاول للطرف الثاني القابل لذلك الشقة التالية : -  
وحدة رقم (--) عمارة رقم (-) الدور (--) بإجمالي مساحة (--) متر مربع تقريبا تحت العجز والزيادة و هي عبارة ستوديو يشمل البيع حصة في أرض العقار و الاجزاء المعدة لاستعمالها الخاص كالحواجز الفاصلة بين حجرات الوحدة كما تشمل هذه المساحة الاجزاء المعدة للاستعمال المشترك بالمبنى الكائن به الوحدة دون الاسطح و حمامات السباحة و الحدائق العامة و الطرق العامة خارج مبنى المنتج ملك خاص للطرف الاول على ان يكون هذا البيع غير ناقل للملكية وغير مرتب لأي حقوق عينية اصلية أو تبعية على الوحدة وكافة المستحقات المالية الاخرى بالكامل.

First Party

Second Party

طرف ثاني

طرف أول

#### Fourth Clause:

Both parties agreed that the total price of the unit shall be (- --) ----- USD only. The second party has paid the full price of the unit upon signing this contract.

The second party is obligated to pay the agreed amounts and maintenance expenses stipulated in the sixth clause of this contract amounting amounting (----)---USD to be paid on four installments with the following dates:

**First Installment:** amounting (----)---USD only Due upon delivery of the unit.

**Second Installment:** amounting (----)---USD only Due three months after the delivery

**Third Installment:** amounting (----)---USD only Due six months after the delivery.

**Fourth Installment:** (----)---USD only Due nine months after the delivery.

.on the bank account of the company as the owner of the project, on the account of the company:

**Name:** Egyptian International Tourism Company

**Bank:** Qatar National Bank QNB – Hurghada branch

**Installments Account:** 3700133-20335583615-74

**Maintenance account:** 3700133-20315983257-39

20316629234-71(USD)-

IBAN(EG860037013308402031662923471)

20316629239 -56 (EUR) –

IBAN(EG680037013309782031662923956)

20316629241 -50 (GBP)

IBAN(EG3300370133082620316629224150)

The payment of those payments above is only considered by a receipt stamped with the company's seal, the first party stating that the value of the installment is paid in cash in the company's treasury.

First Party

Second Party

#### البند الرابع

اتفق الطرفان بان إجمالي ثمن الوحدة (----) فقط ----- دولار أمريكي لا غير . و قد قام الطرف الثاني بسداد كامل ثمن الوحدة عند التوقيع على هذا العقد .

يلتزم الطرف الثاني بدفع المبالغ المتفق عليها ومصاريف الصيانة المنصوص عليها في البند السادس من هذا العقد مبلغ وقدره (---) (---) دولار أمريكي لا غير تدفع على الدفعات بالتواريخ الآتية

**الدفعة الأولى:** مبلغ وقدره (----) (----) دولار أمريكي لا غير تستحق عند استلام

**الدفعة الثانية:** مبلغ وقدره (----) (----) دولار أمريكي لا غير تستحق بعد ثلاثة اشهر من استلام الوحدة

**الدفعة الثالثة:** مبلغ وقدره (----) (----) دولار أمريكي لا غير تستحق بعد ستة اشهر من تاريخ استلام الوحدة

**الدفعة الرابعة:** مبلغ وقدره (----) (----) دولار أمريكي لا غير تستحق بعد تسعة اشهر من تاريخ استلام الوحدة على الحساب البنكي الخاص بالشركة بصفتها مالكة المشروع وذلك على حساب الشركة:

**الاسم:** الشركة المصرية للسياحة العالمية

**البنك:** القطري الوطني QNB – فرع الغردقة

**حساب الأقساط :** 3700133-20335583615-74

**حساب الصيانة :** 3700133-20315983257-39

20316629234-71(USD)-

IBAN(EG860037013308402031662923471)

20316629239 -56 (EUR) –

IBAN(EG680037013309782031662923956)

20316629241 -50 (GBP)

IBAN(EG3300370133082620316629224150)

لا يعتد بسداد تلك الدفعات بعاليه الا بإيصال مهور بخاتم الشركة الطرف الأول يفيد سداد قيمة القسط نقدي في خزينة الشركة و في حال تحويل القسط عن طريق البنك في حساب الشركة الطرف الأول لا يعتد به الا بعد تأكيد التحويل من الطرف الأول.

طرف ثاني

طرف أول

### Fifth Clause:

1- The two parties have agreed that the housing unit subject of this contract will be handed over to the second party during 2022, provided that the first party notifies the second party no later than 7 days before the final receipt date, and the second party must adhere to the specified date for receipt." In the event that the second party does not commit to receiving the unit that is the subject of this contract within a week of the date of receipt specified by the first party, the recipient of his unit is considered an actual receipt, and in the event that the second party delays paying any of the installments described in the fourth clause, a later date for delivery will be determined in proportion to The first party After paying the late installments, fines and maintenance stipulated in the contract, and that the first party has the right, in the event of completion of the establishment of the unit before payment of the full price, to authorize the second party to reside in the unit as a temporary hosting until it pays the full price and the installments are paid on the specified dates according to what It is fixed in this contract and the establishment of the second party of the unit does not give any of the rights of the carrier of ownership and possession, as it is a grant from the first party to the second party until the full price is paid, and the first party has the right to change the dates of receipt in the event of force majeure or any delay beyond his control. The second party has the right to take legal action against the first party

2- This contract is considered a transfer of ownership and is recognized as a proof of ownership and arranges the rights of his eyes, and according to which the second party has the right to transfer ownership in favor of himself, provided that the first party delivers all documents indicating ownership and facilitates the process of transferring ownership in the interest of the second party, provided that the second party bears all transfer expenses Property .

3- The second party does not have the right to waive the unit subject of this contract with any kind of concessions except after fully paying the price and all other obligations stipulated in this contract and after notifying the first party in writing of that assignment and the name of the assignee and the first party accepting that waiver in writing, and in the event that the party The second party, by assigning it to others, must pay to the first party a percentage of 10% of the value of the unit price as administrative expenses, and in the event that the second party wishes to resell the unit subject of the contract through the company's sales department, an agreement is made between them on the marketing resale commission.

4-Any authorization or power of attorney issued by the second party to others to dispose of the sold unit shall be considered void unless he obtains the financial clearance to pay all the installments and obligations stipulated in the contract from the first party and the obligation to pay the administrative expenses.

5- Due to the nature of the resort of Scandic and the preservation of the right to use its facilities for unit owners, the first party will issue entry cards to the resort for the owner of the unit and all his family members registered with the project, renewed every year and not renewed when the agreed unit installments are not paid. The first party will issue cards for the use of resort facilities, swimming pools, etc., which will be renewed every year and are not renewed until after the second party has paid all its financial obligations stipulated in the contract and the second party acknowledges and agrees to that.

6- The second party is not entitled to claim pre-emption or the ownership of any other housing unit in the property and also in the whole or part of the property except for his right to demand the purchase of any other units according to the market price and the price of the real estate that is agreed upon by the two parties7- In the event that the second party desires to benefit from his relatives or guests in his unit, it is necessary to inform the first party or whomever he delegates of the host's data and the date of his entry and exit without any liability on the first party.8-And in the event of changing the unit's features that are the subject of the contract by making any changes or opening openings in that unit or changing the color of the walls outside That unit or changing the purpose assigned to it that unit (residential use) The first party has the right to enter the unit and correct the error at the expense of the second party

First Party

Second Party

### البند الخامس

- اتفق الطرفان بأنه يتم تسليم الوحدة السكنية موضوع هذا العقد للطرف الثاني خلال عام 2022 من دفع قيمة مقدم حجز الوحدة المتفق عليه على ان يخطر الطرف الأول الطرف الثاني قبل ميعاد الاستلام النهائي بمدة أقصاها 7 أيام و على الطرف الثاني أن يلتزم بالميعاد المحدد للاستلام .و في حالة عدم التزام الطرف الثاني في استلام الوحدة موضوع هذا العقد خلال اسبوع من ميعاد الاستلام المحدد من قبل الطرف الاول يعتبر مستلم وحدته استلام فعلي . يحق للطرف الاول تغيير مواعيد الاستلام في حالة حدوث القوة القاهرة او أي تأخير خارج عن ارادته ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول قضائيا.

2- يعتبر هذا العقد ناقلا للملكية ويعتد به سندا للملكية و يرتب حقوق عينيه و يحق له بمقتضاه نقل الملكية لصالح نفسه ويلتزم الطرف الثاني بتقديم كل المستندات الدالة على الملكية، وتسهيل عملية نقل الملكية لصالحه على ان يتحمل الطرف الثاني كافة مصاريف نقل الملكية.

3- لا يحق للطرف الثاني التنازل عن الوحدة موضوع هذا العقد بأي نوع من أنواع التنازلات إلا بعد سداد كامل الثمن وجميعا لالتزامات المالية الأخرى المنصوص عليها في هذا العقد وبعد إخطار الطرف الأول كتابة بذلك التنازل واسم المتنازل إليه وفي حالة قيام الطرف الثاني بالتنازل للغير فعليه أن يسدد للطرف الأول نسبة قدرها 10% من قيمة ثمن الوحدة كمصاريف إدارية وفي حال رغبة الطرف الثاني في اعادة بيع الوحدة موضوع العقد من خلال ادارة المبيعات بالشركة يتم الاتفاق بينهم علي عمولة اعادة البيع التسويقية.

4- يعتبر أي تفويض او توكيل صادر من الطرف الثاني للغير بالتصرف في الوحدة المباعة لاغي ما لم يحصل علي المخالصة المالية بسداد جميع الالتزامات المنصوص عليها في العقد من الطرف الاول و الالتزام بسداد المصاريف الادارية.

5- ونظرا لطبيعة منتج سكانيك والحفاظ على حق استخدام مرافقه لمالكي الوحدات سيصدر الطرف الاول بطاقات دخول المنتج لمالك الوحدة وكافة افراداسرته المسجلين بالمشروع تجدد كل عام ولا تجدد عند عدم سداد اقساط الوحدة المتفق عليها. وسيصدر الطرف الاول بطاقات لاستخدام مرافق المنتج وحمامات السباحة وخلافه تجدد كل عام ولا تجدد الا بعد سداد الطرف الثاني كافة التزاماته المالية المنصوص عليها في العقد ويقر ويوافق الطرف الثاني علي ذلك.

6- لا يحق للطرف الثاني المطالبة بالشفعة أو بملكية أي وحدة سكنية أخرى في العقار و أيضا في كامل العقار أو جزءا منه عدا حقه بمطالته شراء أي وحدات أخرى وفقا لسعر السوق و ثمن العقارات الذي يتم الاتفاق عليه من الطرفين .

7- و في حالة رغبة الطرف الثاني في انتفاع اقاربه او ضيوفه بوحدته يستلزم اخطار الطرف الأول أو من ينيبه ببيانات المضيف وموعد تسجيل دخوله و خروجه دون ادني مسئولية علي الطرف الاول.

8- وفي حالة تغيير معالم الوحدة موضوع العقد بإحداث أي تغييرات او فتح فتحات بتلك الوحدة او تغيير لون الحوائط خارج تلك الوحدة او تغيير الغرض المخصصة له تلك الوحدة (استعمال سكني) يحق للطرف الأول دخول الوحدة وتصويب الخطأ وذلك على نفقة الطرف الثاني.

طرف ثاني

طرف أول

### SIXTH Clause:

The two parties have agreed that the first party or whoever represents him will manage the resort (an exclusive right), and the second party has no right to use any other management company. He acknowledges his assignment of management in favor of the first party is a non-cancellable waiver and the second party acknowledges his obligation to pay an amount and its amount (----) ----USD to be paid on four installments with the following dates: **First installment** : amounting (----) ----USD due on ----2022 **Second installment** : amounting (----) ----USD due on --2023 **Third installment**: amounting (----)----USD due on----2023 **Fourth installment**: amounting (----) ----USD due on ----2023 and it represents 12% of the value of the unit price that is the subject of the contract in consideration of a deposit that is not refunded to be paid to the first part upon delivery of the unit the subject of this contract . This amount is allocated for spending on cleaning, maintenance and repair works for facilities, networks, common parts and useful parts General for the beneficiaries of the resort as a whole, such as gardens, parks, roads and interior corridors, their lighting, swimming pool maintenance, resort security costs and expenses, administration expenses, elevators and other expenses that may be disbursed by the first party company or whoever delegates it to manage the resort, which will serve the resort and its beneficiaries as a whole. And that is that a return for that amount is calculated according to the interest rate announced by the Central Bank of Egypt annually, provided that if the calculated return exceeds the resort's operating expenses included in the company's budget Approved by the chartered accountant in order to carry over the remaining amount difference to the following year, If the return is less than the previously mentioned operating expenses, then the second party undertakes to pay the difference between the return and the amount due on the unit actually according to the area of the unit to the total areas of the units in the resort under the maintenance expenses variance clause without the slightest delay or delay as soon as the first party or the company The management of the resort will be entrusted with the claim of the second party or his general or private successor for these amounts, taking into account that the annual maintenance expenses mentioned in the company's budget and approved by the auditor are the ones that are reliable in calculating these expenses. In the event that the second party refuses to pay these differences, or maintenance costs referred to high the first party has the right to take legal measures to collect these sums in addition to a fine of **1,500 pounds in exchange for the judicial fees**. The second party also loses the right to benefit from all resort services. The second party has acknowledged his final and irrevocable waiver of any right he has to establish an owners union for the occupants of the project and that he has delegated the first party or any company that the first party contracts with for this purpose a final authorization to manage the project, parts and common spaces, and the signature of the second party is considered an authorization It is not subject to cancellation by contracting with companies specialized in the field of project management and maintenance. And in the event that the second party did not commit to pay the value of the maintenance mentioned above, this contract shall be considered voided on its own without a warning, or judicial ruling with a deduction of 30% of the total unit price. In the case of a bank transfer, the payment is only considered through the financial management of the company 'the first party'.

First Party

Second Party

### البند السادس

اتفق الطرفان على أن يتولى الطرف الأول أو من ينوب عنه ادارة المنتجع (حق حصري) و لا يحق للطرف الثاني استخدام أي شركة ادارة اخرى ويقر بتنازله عن الادارة لصالح الطرف الاول تنازل غير قابل للإلغاء ويقر الطرف الثاني بالتزامه بدفع مبلغ وقدره (-----) ----دولار أمريكي لا غير تدفع على أربعة دفعات بالتواريخ الاتية : **الدفعة الاولى** : مبلغ وقدره (-----) ---- دولار امريكي لا غير تستحق بتاريخ ----2022 **الدفعة الثانية** : مبلغ وقدره (-----) ---- دولار امريكي لا غير تستحق بتاريخ 2023-02-30 **الدفعة الثالثة** : مبلغ وقدره (-----) ---- دولار امريكي لا غير تستحق بتاريخ 2023-05-30 **الدفعة الرابعة** : مبلغ وقدره (-----) ---- دولار امريكي لا غير تستحق بتاريخ 2023-08-30 و يمثل 12% من قيمة ثمن الوحدة موضوع العقد نظير ودیعة لا ترد يتم سدادها للطرف الاول عند استلام الوحدة موضوع هذا العقد بخصص هذا المبلغ للصرف على أعمال النظافة والصيانة والإصلاح للمرافق والشبكات والأجزاء المشتركة والأجزاء ذات النفع العام للمتفعين بالمنتجع ككل كالحدائق والمنتزهات والطرق والممرات الداخلية والإضاءة الخاصة بها وصيانة حمامات السباحة وتكاليف ومصروفات أمن المنتجع ومصروفات الإدارة والمصاعد وغيرها من المصاريف التي قد تصرف من قبل الشركة الطرف الأول أو من ينيبها بإدارة المنتجع والتي من شأنها خدمة المنتجع و المتفعين به ككل . وذلك على أن يتم احتساب عائد ذلك المبلغ طبقاً لسعر الفائدة المعلن من البنك المركزي المصري سنويا على أنه في حالة ما إذا كان العائد المحتسب يزيد عن مصاريف تشغيل المنتجع المدرجة ضمن ميزانية الشركة المعتمدة من المحاسب القانوني في تم ترحيل فارق المبلغ المتبقي إلى السنة التالية، أما إذا كان العائد أقل من مصاريف التشغيل السابق ذكرها فيتعهد الطرف الثاني بسداد الفارق بين العائد والمبلغ المستحق على الوحدة فعلياً طبقاً لمساحة الوحدة الى إجمالي مساحات الوحدات بالمنتجع تحت بند فروق مصاريف الصيانة وذلك دون أدنى ملاحظة أو تأخير وذلك بمجرد قيام الطرف الأول أو الشركة التي سيعهد إليها بإدارة المنتجع بمطالبة الطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص بتلك المبالغ مع الأخذ في الاعتبار أن تعتبر مصاريف الصيانة السنوية المذكورة في ميزانية الشركة والمعتمدة من السيد مراقب الحسابات هي المعول عليها في احتساب تلك المصاريف وفي حالة امتناع الطرف الثاني دفع تلك الفروقات يحق للطرف الاول اتخاذ الاجراءات القانونية لتحصيل تلك المبالغ بالإضافة الى غرامة قدرها **1500 جنية نظير المصاريف القضائية** كما يفقد الطرف الثاني حق الانتفاع بجميع خدمات المنتجع. أقر الطرف الثاني بتنازله تنازل نهائي لا رجوع فيه عن أي حق له في انشاء اتحاد ملاك لشاغلي المشروع و انه قد فوض الطرف الاول أو أي شركة يتعاقد الطرف الاول معها لهذا الغرض تفويضاً نهائياً بإدارة المشروع و الاجزاء و المساحات المشتركة و يعتبر توقيع الطرف الثاني بمثابة تفويضاً غير قابل للإلغاء بالتعاقد مع الشركات المتخصصة في مجال ادارة و صيانة المشروع. و في حالة عدم التزام الطرف الثاني في دفع قيمة الصيانة المذكورة بعاليه يعتبر هذا العقد مفسوخ من تلقاء نفسه دون اعدار أو انذار أو حكم قضائي مع خصم 30% من اجمالي ثمن الوحدة و لا يعتد بسداد مبلغ الصيانة الا بايصال مهور من الشركة الطرف الأول و في حالة التحويل البنكي لا يعتد بالسداد الا من خلال الادارة المالية للشركة الطرف الأول .

طرف ثاني

طرف أول

### Seventh Clause (Management and Leasing)

Given the nature of the project of Egyptian International Tourism Company (**Scandic**) and the units equipped for rent to others, which requires an acceptable pattern of fixtures and furniture, both parties agreed to assign the management and usufruct operations of the sold unit to the first party or any company specified by the first party, provided that the first party, for the sake of his implementation the management and usufruct operations, has the right to:

**1-Furnish and equip the sold unit as the specified model proposed by the first party or another acceptable model for that activity, and all of this is at the expense of the second party. The second party may furnish and equip the unit subject of this contract with his own, in a manner that does not conflict with the terms of the contract**

**2-take over the sold unit on behalf of the second party, look for the tenant or occupier of the sold unit or offer it for renting, negotiate the terms of occupation and sign the contract with the tenant or the occupier according to the conditions estimated by the first party, do the marketing and advertising of the sold unit, and hand over the sold unit to the tenant or the occupier, whether it's furnished or unfurnished, and sign what is necessary for that purpose**

**3-Receive the rental value or the compensation for the occupation of the sold unit and other financial proceeds that result from the implementation the management and usufruct operations of the unit, subject of the contract, and to give the tenant or the occupier the clearances for that, throughout the period of validity of the right of usufruct and management to the first party.**

**4-Pay the unit's consumption expenses of utilities (electricity - water - telephone or other services) by deducting them from the proceeds of the rent or occupation of the unit, subject of this contract and making financial settlements accordingly.**

**5-Pay the governmental fees and other costs that are owed by the second party due to his possession of the unit which is managed by the first party, take procedures for renewing the administrative licenses issued for the unit, subject of the contract, pay the fees and expenses due for that matter, and sign the necessarily documents to implement that.**

**6-Deal with the project management and maintenance company, perform the internal maintenance work of the unit and paying the fees and expenses due for it, and arising from either the internal maintenance or general maintenance of the project, by deducting them from the proceeds of the rent or occupation of the unit which is managed by the first party.**

**7-Carry out all litigation procedures against the tenant or the occupier, when applicable, to claim the rights arising from the rent or occupation contract, its termination, or the eviction of the tenant or the occupier from it and the recovery of the unit from him. This requires a power of attorney in favor of the legal department of the company.**

First Party

Second Party

### البند السابع (الإدارة والتأجير)

نظرا لطبيعة مشروع الشركة المصرية للسياحة العالمية (سكنديك) وان الوحدات المجهزة للتأجير للغير، الأمر الذي يستلزم نمطاً مقبولاً من المفروشات والأثاث فقد اتفق الطرفان على اسناد عملية الإدارة والانتفاع للوحدة المباعة للطرف الأول أو أي شركة يحددها الطرف الأول علي ان يكون للطرف الاول في سبيل تنفيذه لعملية الإدارة والانتفاع الحق فيما يلي:

**1. فرش وتجهيز الوحدة المباعة من النموذج المحدد والمطروح من جانب الطرف الاول او بنموذج آخر مقبول لذلك النشاط، وذلك كله على نفقة الطرف الثاني. و يمكن للطرف الثاني فرش و تجهيز الوحدة موضوع هذا العقد بمعرفته بما لا يتعارض مع بنود العقد .**

**2. استلام الوحدة المباعة نيابة عن الطرف الثاني والبحث عن المستأجر او مستغل للوحدة المباعة او عرضها للتأجير والتفاوض على الشروط الاستغلال والتوقيع على العقد مع المستأجر او المستغل طبقا للشروط التي يقدرها الطرف الاول والقيام بأعمال الدعاية والاعلان للوحدة المباعة، وتسليم المستأجر او المستغل للوحدة المباعة سواء مفروشة او غير مفروشة والتوقيع على ما يلزم من ذلك.**

**3. تقاضي القيمة الاجارية او مقابل استغلال الوحدة المباعة وغيرها من العوائد المالية التي تنتج عن تنفيذ عملية الإدارة والانتفاع للوحدة موضوع العقد، واعطاء المستأجر او المستغل المخالصات عن ذلك، طوال مدة سريان حق الانتفاع والإدارة للطرف الاول.**

**4. سداد مصاريف استهلاك الوحدة من المرافق (الكهرباء - المياه - التليفون او غيرها من الخدمات) خصما من العوائد المالية الناتجة عن عملية التأجير او الاستغلال للوحدة موضوع العقد وعمل التسويات المالية تبعا لذلك.**

**5. سداد الرسوم والتكاليف الحكومية الأخرى التي تستحق على الطرف الثاني بسبب ملكيته للوحدة التي يتولى ادارتها الطرف الاول، واتخاذ إجراءات تجديد التراخيص الادارية الصادرة للوحدة موضوع العقد و سداد ما يستحق عن ذلك من رسوم ومصاريف والتوقيع على المستندات اللازمة لتنفيذ ذلك.**

**6. التعامل مع شركة الإدارة والصيانة بالمشروع، تنفيذ أعمال الصيانة الداخلية للوحدة وسداد الرسوم والمصاريف المستحقة عليها، والناشئة سواء عن أعمال الصيانة الداخلية او الصيانة العامة للمشروع خصما من العوائد المالية الناتجة عن عملية التأجير او الاستغلال للوحدة التي يتولى ادارتها الطرف الاول.**

**7. مباشرة كافة إجراءات التقاضي ضد المستأجر او المستغل متي لزم ذلك، للمطالبة بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار او الاستغلال او فسخه او اخلاء المستأجر او المستغل منها واسترداد الوحدة منه. ويستلزم ذلك عمل توكيل قضائي للإدارة القانونية بالشركة.**

طرف ثاني

طرف أول

**8-**The first party deducts any expenses arising from the management and the above-mentioned tasks, including management fees, from rental proceeds.

**9-**The first party is entitled to 30% of the rent , and this percentage includes all service, like marketing commission - check-in and out - cleaning). This percentage is reduced to 20% in the event that a client is sent from the second party to the first party and the rest is paid to the second party after deducting the expenses and other financial burdens related to the unit, provided that this value is calculated monthly, and the first party every three months prepares a calculation of the actual revenues and expenditures collected from the implementation of management and usufruct operations of the unit, certified by the first party's auditor and provides the second party with a copy of it and pay to the second party his share of the proceeds from the management and usufruct operations of the unit through a bank cheque or deposit in the account, and thus the first party is discharged from the second party's financial dues for the management and usufruct operations of the unit for the accounting period.

**10-**In the event that the second party wishes to usufruct from the unit in person or his hosts, he is obligated to notify the first party with that from the date he wishes to usufruct from the unit, and the second party is obligated to take over the unit on its condition which is resulting from the usufruct, and this does not forfeit the right of the first party to manage and usufruct from the unit.

**11-**In the event that the owner does not wish to rent the unit to others, this requires notifying the company's management in writing.

**12-** In all cases, it is prohibited in any way for the second party to rent the unit or grant the right to occupy or dispose of it to others except through the first party where the second party acknowledges that the first party has the exclusive right to manage and rent the resort units, and in case of violation of this, the disposition is null and irrelevant in the face of the first party, due to the violation of the clauses of the contract agreed upon between the two parties, which was intended for general coordination with the management of the first party of the project in the most complete manner, and this is an assault on the right of usufruct and management entitled to the first party and the first party or the management company has to take all measures to prevent the occupation of this tenant without supplying the facilities, and that in the event of such violation, the first party has the right to prevent the tenant from entering the permit or for usufruct it with the prevention of the second party from obtaining the cards for the use of the project's facilities, as well as the prevention of the supply of electricity and water, in addition to the eligibility of the first party to fulfill his right against the usufruct for the previous period without his knowledge and stipulated in this clause and the seventh clause of this contract.

**First Party**

**Second Party**

**8.** يقوم الطرف الاول بخصم اية مصروفات ناشئة عن الادارة والمهام المذكورة بأعلاه بما فيها اتعاب الادارة من ايرادات الايجار.

**9.** ويستحق الطرف الاول نسبة 30% من إجمالي الايجار في مقابل (عمولة التسويق - تسجيل الدخول و الخروج - النظافة ) وتخفيض هذه النسبة الي 20% في حالة ارسال عميل من الطرف الثاني الي الطرف الاول ويسدد الباقي للطرف الثاني بعد خصم المصاريف و الاعباء المالية الأخرى المرتبطة بالوحدة علي ان تحتسب هذه القيمة شهريا و يقوم الطرف الأول كل ثلاثة شهور بإعداد حساب عن الإيرادات و المصروفات المحصلة فعليا عن تنفيذ عمليات الادارة و الانتفاع بالوحدة بصادق عليه مراقب حسابات الطرف الأول و يقوم بموافقة الطرف الثاني بصورة منها و سداد حصة الطرف الثاني من العوائد المالية المتحصلة عن عمليات الادارة و الانتفاع للوحدة وذلك من خلال شيك بنكي او ايداع بالحساب وبهذا تبرأ ذمة الطرف الأول من مستحقات الطرف الثاني المالية عن عمليات الادارة و الانتفاع للوحدة عن فترة المحاسبة.

**10.** في حالة رغبة الطرف الثاني في الانتفاع بالوحدة بشخصه او مستضيفه يلتزم بإخطار الطرف الاول بذلك من التاريخ الذي يرغب فيه بانتفاعه للوحدة ويلتزم الطرف الثاني باستلام الوحدة بالحالة التي عليها والنتيجة عن الانتفاع ولا يسقط ذلك حق الطرف الاول في الادارة و الانتفاع بالوحدة.

**11.** وفي حالة عدم رغبة المالك بتأجير الوحدة للغير يستلزم ذلك اخطار ادارة الشركة كتابيا.

**12.** في جميع الأحوال يحظر بكافة الصور قيام الطرف الثاني بتأجير الوحدة أو منح حق استغلالها أو التصرف فيها للغير إلا من خلال الطرف الأول حيث يقر الطرف الثاني بان للطرف الاول الحق الحصري في ادارة و تأجير وحدات المنتجع، و في حالة مخالفة ذلك يقع التصرف باطلا و لا يعتد به في مواجهة الطرف الأول وذلك لمخالفة بنود التعاقد المتفق عليها بين الطرفين و التي قصد بها التنسيق العام مع إدارة الطرف الأول للمشروع علي الوجه الاكمل و يعد ذلك اعتداء علي حق الانتفاع و الادارة المقرر للطرف الاول و يكون للطرف الاول او شركة الادارة المعهود لها بذلك اتخاذ كافة الاجراءات لمنع استغلال هذا المستأجر مع عدم توصيل المرافق و انه في حال مخالفة ذلك يحق للطرف الأول منع المستأجر من دخول العين او الانتفاع بها مع حرمان الطرف الثاني من الحصول علي البطاقات الخاصة بالانتفاع بمرافق المشروع و كذا منع توصيل الكهرباء و المياه فضلا عن احقية الطرف الاول في استيفاء حقه في مقابل الانتفاع الذي تم عن الفترة السابقة بغير علمه و المنصوص عليه بهذا البند و البند الثامن من هذا العقد .

**طرف ثاني**

**طرف أول**

### Eighth Clause

The first party or the company representing him in managing the resort has the exclusive right to perform internal maintenance (from plumbing - electricity - and maintenance at the cost of the second party) and to purchase, deliver and install lighting and water meters, and install air conditioning by the first party, and in the event that satellite, telephone, internet, central and regular air conditioning, natural gas, electricity and other services-whether mentioned or not- are available, the second party bears all the costs of implementation, delivery, and installation, as well as the consumption value of these services, Determined by the first party at his own discretion. It is strictly prohibited to install these services without a written permission from the first party, and the management company has the right to uninstall any violations without notifying the second party, in compliance with the agreed operating rules, and the company has the right, in case of withholding the consumption value and usufruct from any of what the first party provides, the company would cut off those facilities and services from the second party. the first party or the representing him in managing the project has the right to access the unit at any time in the event of force majeure, disasters and emergencies without responsibility on the first party, and the second party does not have the right to object or claim any compensation for that. The second party does not have the right to make any interior or exterior finishes without the approval of the first party he is obligated to pay an amount of **8000 EGP** (only eight thousand Egyptian Pounds) the value of 2 meters; one electricity meter + one water meter.

### Ninth Clause

The second party recognizes that the first party has a license for the project and the first party has the right, at his discretion or according to the requirements of any competent authority, to change, replace or amend the drawings, including the architectural or construction drawings or specifications agreed upon at the time of execution this contract or those drawings included in Any sales brochures, forms, advertisements in newspapers or otherwise without notifying the second party who has no right to recourse against the first party with anything because of that, now or in the future, before or after the handing over. The second party acknowledges his commitment and acknowledgment of the executive regulations set by the company (the first party) or his representative and any other instructions or any new regulations set by the company to regulate using the resort's beach or swimming pools and all common areas of the resort without prejudice to the right to use the beach and swimming pools and all the mutual areas of the resort (excluding the hotel's swimming pool) for holders of membership cards.

First Party

Second Party

### البند الثامن

الشركة الطرف الأول أو الشركة التي تنوب عنها في ادارة المنتجع لها الحق الحصري في عمل الصيانة الداخلية (من اعمال سباكة -كهرباء- وصيانة وذلك على حساب الطرف الثاني) وفي شراء وتوصيل و تركيب عدادات الانارة و المياه وتركيب التكييف عن طريق الطرف الاول وفي حالة توافر خدمة الدش و التليفون و شبكة الانترنت و التكييف المركزي و العادي و الغاز الطبيعي و الكهرباء - و غيرها من الخدمات ذكرت ام لم تذكر- علي ان يتحمل الطرف الثاني كافة تكاليف التنفيذ و التوصيل و التركيب وكذا قيمة الاستهلاك الناتج عن استهلاكه و التي يحددها الطرف الأول بمعرفته و يحظر حظرا تام تركيب تلك الخدمات إلا بتصريح كتابي من الطرف الأول و لشركة الإدارة الحق في رفع أي مخالفات دون إخطار الطرف الثاني التزاماً بقواعد التشغيل المتفق عليها و يحق للشركة في حالة الامتناع عن سداد قيمة الاستهلاك و الانتفاع بأي مما يقدمه الطرف الأول ان تقوم الشركة بقطع تلك المرافق و الخدمات عن الطرف الثاني و يكون للطرف الأول أو للشركة التي يعهد اليها بإدارة المشروع الحق لدخول الوحدة في أي وقت في حالة الظروف القاهرة و الكوارث و الطوارئ دون مسئولية على الطرف الأول ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو المطالبة بأي تعويضات جراء ذلك ولا يحق للطرف الثاني عمل أي تشطيبات داخلية او خارجية الا بعد موافقة الطرف الاول كتابيا و يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ **8000 جنيه مصري** ( فقط ثمانية الاف جنيها لا غير ) قيمة عداد كهرباء + عداد مياه.

### البند التاسع

ويقر الطرف الثاني بعلمه بأن الطرف الأول يملك رخصة للمشروع ويحق للطرف الأول أن يقوم وفقاً لتقديره أو وفقاً لمتطلبات اي جهة ذات صلاحية بتغيير أو تبديل أو تعديل المخططات مما في ذلك المخططات المعمارية أو الإنشائية أو المواصفات المتفق عليها وقت ابرام هذا العقد أو تلك المخططات المتضمنة في أي كتيبات بيع أو نماذج أو إعلانات في الصحف أو غير ذلك. دون حاجة لإخطار الطرف الثاني و ليس له الحق الرجوع علي الطرف الاول باي شيء بسبب ذلك حالاً أو مستقبلاً قبل التسليم أو بعده كما يقر الطرف الثاني بالتزامه وإقراره باللائحة التنفيذية التي تضعها الشركة الطرف الاول او من ينوب عنها ويقر ايضا بأي تعليمات اخرى او أي انظمة مستحدثة تضعها الشركة وذلك لتنظيم قواعد استعمال الشاطئ الخاص بالمنتجع او حمامات السباحة وجميع المناطق المشتركة بالمنتجع دون المساس بحق استخدام الشاطئ و حمامات السباحة و جميع المناطق المشتركة بالمنتجع ( دون حمام السباحة الخاص بالفندق) لحاملين كروت العضوية.

طرف ثاني

طرف أول

**Tenth Clause:**

The second party acknowledges the validity of all correspondence sent by the company via the company's e-mail

([Info@scandic-resort.com](mailto:Info@scandic-resort.com)) He also acknowledges that his e-mail and all correspondence via this e-mail have all of their legal effects, and the second party has no right to object to them, as these communications are legal and produce all their effects. In case of delivering the unit subject to this contract, the unit address will have all legal effects as well.

**Eleventh Clause:**

The Red Sea Court and Its all levels shall have jurisdiction over any dispute arising out of this contract.

**Twelfth Clause:**

The following two (2) appendixes are attached to this contract:

Appendix (1) - General instructions and conditions

Appendix (2) - Management Company Services

First Party

Second Party

**البند العاشر**

يقر الطرف الثاني بصحة جميع المراسلات الصادرة من الشركة عن طريق البريد الالكتروني الخاص بالشركة ([Info@scandic-resort.com](mailto:Info@scandic-resort.com))

كما يقر ان البريد الالكتروني الخاص به وجميع المراسلات التي تتم عبر هذا البريد منتجة لكافة اثارها القانونية و لا يحق للطرف الثاني الاعتراض عليها حيث ان هذه المراسلات تعتبر قانونية و منتجة لكافة اثارها . وفي حالة استلام الوحدة محل التعاقد فإن عنوان الوحدة متاح كافة المراسلات القانونية ويترتب عليه كافة الآثار القانونية لذلك.

**البند الحادي عشر**

تختص محكمة البحر الاحمر بدرجاتها بأي نزاع ينشأ عن هذا العقد.

**البند الثاني عشر**

- مرفق بهذا العقد عدد (2 ملحق) ببيانها كالاتي: -
- الملحق رقم (1) تعليمات وشروط عامة.
- الملحق رقم (2) خدمات شركة الادارة.

طرف ثاني

طرف أول



## Appendix (1) - General instructions and conditions

In order to ensure that everyone enjoys a comfortable and stable stay, the owner of the unit, his family, his user, his private or public successor is prohibited from the following:

- Making any modification to the façade.  
Installing any devices or making any new electrical or plumbing connections to the unit, without the knowledge of the first party.
- Installing any satellites.
- Putting any signage of public roads in front of the unit.
- Making an external clothes and the second party is responsible to make an un- invisible internal clothes dryer .
- Exploitation of the unit in violation of public security, public health, or public tranquility. The buyer is also obligated to maintain public services and public facilities designated to service the project
- Using the unit in a way that affects the comfort and security of neighbors
- Making any noise through devices, which affects the comfort and security of neighbors
- Putting bicycles and belongings except in the places designated for that.
- Playing ball or sitting in the lanes and roads in front of the unit
- hiring external maintenance worker except after having the permission of the management
- Installing any external stands on the balconies
- Bringing pets or birds to the project
- Leaving the unit when traveling, except in the presence of a representative from the administration to make sure that electricity and water, etc. are turned off.
- Using the unit as warehouses or stores of inflammable or explosive materials, which endangers the safety of the project or exposes the environment to pollution.
- Using of gas cylinders of any size.
- Making any amendments without obtaining the written approval of the first party.
- Renting to others and that using of the unit for relatives and guests or the payment of the rental value to the management in order to maintain the general level.
- Walking into the project in Sleepwear or the jilbab .
- Swimming in the swimming pool designated for the units or the private beach without wearing the appropriate clothes (excluding using the hotel's swimming pool)
- Parking the car, except in the designated place for that.
- Installing banners or any advertising materials or mobile towers and stations anywhere inside or outside the unit.
- Putting any signs on the unit door without obtaining the written approval from the management.
- Making any change to the colors of the balconies or closing them with aluminum or any other materials
- Violating of the executive regulations set forth by the management company now and in the future for the right to use the project services without prejudice to the right to use the beach and swimming pools (excluding the hotel's swimming pool) for holders of membership cards to ensure the usufruct of all owners of their units.
- The second party acknowledge that the resort's facilities represented in swimming pools, the private beach, the landscaping areas and all the mutual areas, including the roof, are the private property of the first party and the second party is not entitled to use it except according to the regulations governing those uses, and the second party may not object to the rules regulating those uses in order to maintain the resort

In the event that the aforementioned provisions are violated, the list of penalties regulating the operation of the building and prepared by the operation department shall be applied, which everyone is obligated to apply in order to ensure the proper operation of the facilities and the enjoyment of the residents without disturbing others.

First Party

Second Party

## ملحق رقم (1) تعليمات وشروط عامة

ضماناً لاستمتاع الجميع بإقامة هانئة مستقرة يحظر على مالك الوحدة أو عائلته أو مستخدمه أو خلفه الخاص أو العام ما يلي:-

- عمل أي تعديل للواجهات.
- تركيب أي اجهزة أو عمل أي توصيلات كهربائية او صحية جديدة بالوحدة الا بمعرفة الطرف الاول.
- تركيب أي دش او ستالايت.
- وضع أي متعلقات بالطرفات العامة امام الوحدة.
- عمل منشر غسيل خارجي ويلتزم الطرف الثاني بعمل منشر غسيل داخلي غير مرئي من الخارج.
- استغلال الوحدة استغلالا يخل بالأمن العام أو الصحة العامة أو السكنية العامة كما يلتزم المشتري بالمحافظة على الخدمات العامة والمرافق العامة المخصصة لخدمة المشروع.
- استخدام الوحدة بما يؤثر على راحة وأمن الجيران.
- إحداث أي ضوضاء من خلال اجهزة مما يؤثر على راحة وأمن الجيران.
- وضع الدراجات والمتعلقات الا في الاماكن المخصصة لذلك.
- لعب الكرة او الجلوس في الممرات والطرفات امام الوحدة.
- استخدام عمال صيانة خارجيين الا بعد حصول على موافقة الادارة.
- تركيب أي تند خارجية على الشرفات.
- اصطحاب الحيوانات او الطيور داخل المشروع.
- مغادرة الوحدة عند السفر الا في حضور مندوب من الادارة للتأكد من اغلاق الكهرباء والمياه وخلافه.
- استعمال الوحدة كمستودعات أو مخازن مواد قابلة للاشتعال أو الانفجار مما يعرض سلامة المشروع للخطر أو يعرض البيئة للتلوث.
- استخدام انابيب الغاز بأي حجم كان.
- إجراء أي تعديلات الا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول.
- التأجير للغير وان يكون الاستخدام للأقارب و الضيوف او سداد مقابل التأجير للغير للإدارة وذلك للمحافظة على المستوى العام.
- التجول داخل المشروع بملابس النوم او الجلباب .
- النزول لحمام السباحة المخصص للوحدات أو الشاطيء الخاص بغير الملابس المخصصة لذلك (دون استعمال حمام السباحة المخصص للفندق).
- ركن السيارة الا في المكان المخصص لذلك.
- تركيب رايات او أي مواد إعلانية او ابراج المحمول ومحطاته في أي مكان داخل او خارج الوحدة.
- وضع أي لافتات على باب الوحدة الا بعد الحصول على موافقة كتابية من الادارة.
- عمل أي تغيير لألوان الشرفات او تغطيتها بالألومنيوم او اي مواد اخري.
- مخالفة اللائحة التنفيذية التي تضعها شركة الادارة حالياً ومستقبلاً لحق استخدام خدمات المشروع دون المساس بحق استخدام الشاطيء و حمامات السباحة ( دون حمام السباحة الخاص بالفندق ) لحاملين كروت العضوية ضماناً لانتفاع جميع المالك بخدماتهم.
- يقر الطرف الثاني ان مرافق المنتجع المتمثلة في حمامات السباحة و الشاطيء الخاص و مناطق اللاند سكيب و جميع المناطق المشتركة بما فيها الروف هي ملك خاص للطرف الاول ولا يحق للطرف الثاني استخدامه الا بناء على اللوائح المنظمة لتلك الاستخدامات ولا يجوز للطرف الثاني الاعتراض على القواعد المنظمة لتلك الاستخدامات و ذلك للحفاظ على المنتجع

وفي حالة مخالفة البنود سالفة الذكر تطبيق لائحة الجزاءات المنظمة لتشغيل المبني والمعدة من ادارة التشغيل والتي يلتزم الجميع بتطبيقها ضماناً لحسن تشغيل المنشآت واستمتاع المقيمين بها دون ازعاج للآخرين.

طرف ثاني

طرف أول

## Appendix (2)

### Management Company Services

In order to ensure the preservation of the general appearance and aesthetic form of the residential complex, its preservation , maintenance, cleanliness and guarding, and the continued performance of all services therein to the fullest, it is agreed upon that it is the responsibility of the management company to carry out the immediate tasks:

- Security monitoring and maintenance service.
- Maintenance and lighting service for internal roads, sidewalks, pedestrian areas, and parking places.
- Maintenance, irrigation, and roads.
- Disinfection from insects outside the unit and garbage collection.
- Maintenance of the swimming pool located in the chalets area where the sold unit is located.
- Submit account statements of approved expenditures related to maintenance expenses and any other amounts pertaining to the management company related to the expenses of the residential complex.

**First Party**

**Second Party**

## ملحق (2)

### خدمات شركة الإدارة

ضمانا للحفاظ على المظهر العام والشكل الجمالي للمجمع السكنى وحفظه وصيانتته ونظافته وحراسته واستمرار أداء كافة الخدمات فيه على أكمل وجه فإنه من المتفق عليه أنه يقع على عاتق شركة الإدارة القيام بالمهام الآتية:

- خدمة مراقبة وحفظ الامن.
- خدمة صيانة وإنارة للطرق الداخلية والأرصفة ومناطق المشاة وأماكن انتظار السيارات.
- صيانة الحدائق وريها والطرق.
- التطهير من الحشرات خارج الوحدة وجمع القمامة.
- صيانة حمام السباحة الكائن بمنطقة الشاليهات الكائن بها الوحدة المبيعة.
- تقديم كشوف حساب بالمصروفات معتمدة الخاصة بمصروفات الصيانة وأي مبالغ اخري تخص شركة الإدارة خاصة بمصروفات المجمع السكني

**طرف ثاني**

**طرف أول**

	رقم الوحدة
	توقيع ادارة المبيعات
	توقيع الادارة الهندسيه
	توقيع الادارة الماليه
	توقيع الادارة القانونيه