الشروط والاحكام الاتفاقية المتعلقة بالحساب الوسيط:

أولا: التعريفات:

الحساب الوسيط: الحساب الوسيط الخاص بالبنك العربي الإفريقي الدولي والذي يُستخدم في اغراض اتمام عمليات وصفقات العملاء المتعلقة بشراء وبيع العقارات، بشرط التزام المشترى بتحويل أو ايداع حصته من مبلغ الحساب الوسيط لدى وكيل الحساب الوسيط وفور استيفاء مستندات اتمام الصفقة يتم تحويل / الإفراج عن **مقابل كامل / جزء من ثمن العقار محل البيع** للبائع و**عمولة الوسيط العقاري** وفقاً للألية المنصوص عليها بهذا الطلب.

الوسيط العقاري: يعنى الشخص الطبيعي او الاعتباري الذي يقوم بالتوسط بين طرفين " البائع والمشترى " بهدف اتمام عمليه بيع / شراء مقابل عموله او اجر متفق عليه.

وكيل الحساب الوسيط: يعنى البنك العربي الأفريقي الدولي.

يوم عمل: يعنى أيام الأسبوع التي يعمل بها البنوك داخل جمهورية مصر العربية وهي كل أيام الأسبوع باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام الإجازات الرسمية التي يحددها البنك المركزي المصري وفي ساعات العمل الرسمية.

ثانيا: موضوع طلب الاشتراك في خدمات الحساب الوسيط:

من المتفق عليه فيما بين الاطراف استخدام خدمة الحساب وسيط المقدمة من قبل البنك العربي الأفريقي الدولي (**"البنك"**) لإتمام صفقه بيع / شراء العقار الوارد بيانه تفصيلاً بهذا الطلب، وذلك شريطة التزام المشترى بـ تحويل و/أو إيداع حصته من مبلغ الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وقيام كل من البائع والمشتري والوسيط العقاري باستيفاء المستندات الواردة تفصيلاً بالفقرة (3) أدناه في تاريخ التوقيع على هذا الطلب، بالإضافة إلى قيام البائع بالوفاء بكافة التزاماته الواردة تفصيلاً بالشروط والأحكام التالي بيانها واستلام البنك لـ **"أصل الأقرار"** وفقاً للألية المشار إليها بهذه الشروط والأحكام.

ثالثا: المستندات الواجب تقديمها للبنك وكيل الحساب الوسيط.

يـلتزم الأطراف، كل فيما يخصه، في تاريخ التوقيع على هذا الطلب وقبل اتمام الصفقة، تقديم المستندات التالية للبنك وكيل الحساب الوسيط:

- يلتزم البائع والمشتري بموافاة البنك بصور من بطاقة الرقم القومي أو جواز سفر ساري للأفراد أو سجل تجارى حديث (لم يمر على استخراجه أكثرمن 3 اشهر) للشركة حسب الاحوال بعد إطلاع موظف البنك على الاصل.
- يلتزم البائع بموافاة البنك بنسخة من سند ملكية العقار (عقد البيع/ التنازل/ قرار التخصيص) المقبول من قبل المشترى بعد إطلاع موظف البنك على الاصل.
- يلتزم الوسيط العقاري بموافاة البنك بصورة من السجل التجاري والبطاقة الضريبية وترخيص مزاوله النشاط الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاوله اعمال الوساطة العقارية وان تكون المستندات سارية بعد إطلاع موظف البنك على الاصل.

علما بانه حال عدم تقديم المستندات المشار اليها بالشكل والمضمون المقبول لدي البنك او حال عدم كفاية رصيد المشتري و البائع لتغطية مصاريف وعمولات الحساب الوسيط والوسيط العقارى يحق للبنك وكيل الحساب الوسيط عدم اتمام الصفقة لحين استيفاء المستندات المطلوبة والمصاريف والعمولات اللازمة..

رابعا: آليه الإيداع في الحساب الوسيط.

- يلتزم المشتري بإيداع أو تحويل قيمة مصروفات الاشتراك في خدمات الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط الوارد بيانها بعالية الى البنك وكيل الحساب الوسيط من يده وماله او بحسابه الشخصي / حساب الشركة في تاريخ التوقيع على هذا الطلب ويفوض البنك في خصم **مصروفات الاشتراك في خدمات الحساب الوسيط المقدمة من البنك وكيل الحساب الوسيط من حساب المشترى** .
- يلتزم المشترى بإيداع و/ أو تحويل حصته من مبلغ الحساب الوسيط فى تاريخ التوقيع على هذا الطلب ويعد قيام المشترى بإيداع أو تحويل مبلغ الحساب الوسيط بمثابة قبول ضمني من المشترى لسند ملكية العقار المقدم من البائع للبنك عند التوقيع على هذا الطلب.

خامسا: إتمام الصفقة " آلية الإفراج عن المبالغ وتحويل مبلغ الحساب الوسيط الى حساب البائع ".

1. يلتزم البائع بالقيام بالترتيبات اللازمة للتنازل ونقل ملكية العقار باسم المشترى لدى المطور العقاري وذلك دون أدنى مسئولية أو تدخل من قبل البنك حيث ينحصر دور البنك في الإفراج عن مبلغ الحساب الوسيط لإتمام هذه الصفقة في خلال يومين عمل من استلامه لأصل الإقرار الموقع من المشترى و المزيل بصحة التوقيع الخارجية و مطابقته بالصورة المحفوظة طرف البنك وذلك بعد خصم كافة المصاريف والعمولات وفقاً للنموذج المرفق **بالملحق رقم (2)** من هذا الطلب والمتضمن:
   أ. إقرار المشتري باستلام حيازة العقار وعقد التنازل الأصلي الخاص بالعقار.
   ب. موافقة المشتري على تحويل **مقابل كامل / جزء من ثمن العقار محل البيع** إلى البائع وتحويل عمولة الوسيط العقاري إلى الوسيط العقاري.

(يشار إلى الفقرتين (أ) والفقرة (ب) معاً بـ "أصل الأقرار")

2. **بمجرد استلام البنك لأصل الإقرار، يفوض كل من البائع والمشترى البنك في التالي:**
   أ. استقطاع عمولة الوسيط العقاري المستحقة المشار اليها بعالية في هذا الطلب، ويتم تحويلها مباشرة إلى حساب الوسيط العقاري الوارد بيانه بهذا الطلب خلال يومين عمل من تاريخ ورود أصل الاقرار.
   ب. تحويل الرصيد القائم في الحساب الوسيط بعد الاستقطاعات المشار اليها إلى حساب البائع الوارد بيانه بهذ الطلب في خلال يومين عمل من تاريخ ورود أصل الاقرار.

بمجرد تنفيذ البنك للتحويلات المذكورة أعلاه، تعتبر ذمة البنك مبرأة إبراءً تاماً ونهائياً أمام كافة الأطراف دون حق أيا منهم الرجوع على البنك في هذا الشأن. ويحق للبنك انهاء الاشتراك في خدمة الحساب الوسيط بصورة تلقائية بدون موافقة أي من الأطراف.
وفى حالة عدم استلام البنك أصل الأقرار الموقع من المشتري، لا يلتزم البنك بالإفراج عن أي مبالغ لصالح البائع أو الوسيط العقاري، أما في حاله فقدان أصل الاقرار من جانب أيا من البائع او المشترى يلتزم الطرف الاخر بإبلاغ البنك كتابه بهذا الامر مدعوما بمحضر فقد محرر بقسم الشرطة، ويلتزم المشترى بالحضور الى مقر البنك للتوقيع على اقرار جديد في هذه الحالة، حيث انه من المتفق عليه عدم قابلية اتمام الصفقة دون استيفاء أصل الاقرار المزيل بتوقيع المشترى (وذلك دون أدني مسئولية على البنك).

سادسا: دور الوسيط العقاري.

يوقع الوسيط العقاري على هذا الطلب بصفته طرفاً مصادقً فقط وله الحق في العمولة في حالة استحقاقها وفقا للأحكام والشروط الواردة بهذا الطلب، ويقر بأنه ليس له أي حق مباشر في مواجهة البنك بالمطالبة بأي مبالغ بخلاف العمولة في حالة استحقاقها.

سابعا: حدود مسئولية وكيل الحساب الوسيط.

- لا يتحمل البنك أي مسؤولية عن أي نزاع ينشأ بين المشتري والبائع أو المطور أو الوسيط العقاري.
- للبنك وكيل الحساب الوسيط الحق في رفض أي تعليمات أو عمليات يشتبه في صحتها أو تتعارض مع القوانين أو تعليمات البنك المركزي المصري أو ضوابط التعامل بالنقد الأجنبي على الأراضي المصرية الا في حاله تقديم مستندات داعمه للعملية وتماشيها مع القوانين وتعليمات البنك المركزي المصري.
- يلتزم جميع الأطراف بإبراء ذمة البنك من أي مطالبات أو دعاوى أو تعويضات تنشأ بسبب قيامه بدوره كوكيل حساب وسيط سواء تم اتمام الصفقة أم لم تتم، كما يلتزم جميع الأطراف بتعويض البنك عن أي خسائر أو دعاوى أو تكاليف قانونية ناتجة عن استخدام أو إدارة الحساب الوسيط.
- يقتصر دور البنك على قبول طلب الاشتراك في خدمة الحساب الوسيط والاحتفاظ بالمبالغ موضوع هذا الطلب المودعة في الحساب الوسيط والإفراج عنها وفقاً للأحكام المبينة في هذا الطلب.
- لا يعتبر البنك طرفاً في عقد البيع أو عقد التنازل أو أي اتفاق آخر بين المشتري والبائع أو المطور العقاري أو الوسيط العقاري وأيضا لا يتحمل البنك أي التزام أو مسئولية تتعلق بتنفيذ أو صحة أو نفاذ أي من تلك العقود، ويقتصر دوره على تنفيذ الشروط وفقاً لما هو مبين في هذا الطلب، مع ضرورة الاخذ في الاعتبار الى ان البنك غير ملزم بمراجعة أو التحقق من صحة المستندات المقدمة والتي تخص العقار موضوع الصفقة وغير ملزم ببحث الملكية او ايه مشكلات تنتج عن هذا الشأن حيث يقتصر دوره على استلامها شكلياً فقط.
- أن قبول البنك لطلب الاشتراك في خدمات الحساب الوسيط يكون لغرض محدد وهو إتمام الصفقة الموضحة بهذا الطلب، علما بانه من المتفق عليه ان الحساب الوسيط مملوك للبنك وان تمكين الاطراف من استخدامه لا يمنح لهم حق الاطلاع على حركه هذا الحساب وذلك كونه يتضمن حسابات البنك وعملائه ويتعذر اطلاع الغير على تلك الحركات او الحصول على كشوف حسابات بخصوص الحساب الوسيط.
- البنك لا يعد طرفاً في هذا الطلب، ويقتصر دوره على قبول طلب الاشتراك في خدمات الحساب الوسيط والاحتفاظ بالمبالغ المودعة والإفراج عنها وفقاً للتعليمات الواردة أدناه.
- لا يتحمل البنك مسئولية التأخير أو عدم تنفيذ تحويل المبالغ إذا كان ذلك نتيجة أوامر غير واضحة أو ناقصة أو غير أصلية او تخالف ما هو متفق عليه وفقاً للشروط الواردة بهذا الطلب.
- في حال وجود نزاعات بين الاطراف بأي شكل ان كانت ونما الى علم البنك ذلك فأن البنك يكون غير معنى بحل أي نزاع ينشأ بين الأطراف ويحق له تعليق التحويلات او تمام الصفقة لحين صدور حكم قضائي نهائي واجب النفاذ، مع حق البنك في الحصول على مصروفات استخدام الحساب الوسيط بصرف النظر عن وجود نزاعات من عدمه.
- لا يعتبر البنك مسئولاً عن أية أضرار أو مطالبات أو دعاوي إلا ما ينتج عن غشه أو خطأه الجسيم فقط وفي جميع الأحوال تكون مسئولية البنك بما لا يتعدى المصروفات المدفوعة بالفعل.
- من المتفق عليه أيضاً، أن البنك/ وكيل الحساب الوسيط غير مسؤول بأي حال من الأحوال عن أي نزاعات قد تنشأ بين الورثة الشرعيين أو الخلف العام أو الخاص بشأن استحقاق مبلغ الحساب الوسيط المودع في الحساب، ويقتصر دور البنك/وكيل الحساب الوسيط على تجميد الأموال والاحتفاظ بها لحين الفصل في تلك النزاعات بموجب حكم قضائي نهائي واجب النفاذ أو وفقًا للمستندات الرسمية والقانونية التي يعتمدها البنك. ولا يجوز مساءلة البنك/ وكيل الحساب الوسيط عن أي تأخير أو تجميد للأموال ناشئ عن تلك النزاعات، ويظل البنك محميًا من أي دعاوى أو مطالبات من أي طرف في هذا الخصوص.
- البنك العربي الأفريقي الدولي مسؤولًا فقط عن الالتزامات المنصوص عليها صراحةً في هذا الطلب، ولا يتحمل أي مسؤولية ضمنية تجاه أي من الأطراف. وعلى سبيل المثال لا الحصر، لا يلتزم البنك بسداد، أو تحويل أي مصاريف أو استقطاعات أو ضرائب أو عمولات قد تنشأ عن عملية البيع، بخلاف ما تم الاتفاق عليه صراحةً بموجب الشروط والأحكام المنصوص عليه بهذا الطلب. وتُعد تلك المبالغ من مسؤولية كلٍ من البائع والمشتري والوسيط العقاري، دون أدنى مسؤولية على البنك العربي الأفريقي الدولي.
- لا يتحمل البنك العربي الأفريقي الدولي أي مسؤولية عن عدم توفر رصيد كافٍ في حساب المشتري و البائع قبل تنفيذ التحويل إلى الحساب الوسيط، كما لا يُسأل عن أي أضرار أو تبعات قد تترتب على ذلك بالنسبة لأي من أطراف التعاقد.