

النموذج الاسترشادي لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة التي تشتمل على أجزاء مشتركة

البند	النص
البند (١) بيانات العقد	اليوم: تاريخ العقد: مكان إبرام العقد:
البند (٢) بيانات المطور	اسم المطور / أو من يمثله: الجنسية: رقم السجل التجاري: رقم الهاتف: رقم الجوال: العنوان الوطني: البريد الإلكتروني:
البند (٣) بيانات المشتري	الاسم: الجنسية: رقم الهوية/ الإقامة: رقم الهاتف: رقم الجوال: العنوان الوطني: البريد الإلكتروني:
البند (٤) بيانات المشروع	اسم المشروع: المدينة: الحي: رقم ترخيص اللجنة: تاريخ ترخيص اللجنة: المساحة الإجمالية: مساحة الأجزاء المشتركة :
البند (٥) بيانات صك المشروع	اسم المالك: رقم الصك: تاريخ الإصدار: مكان الإصدار: في حال عدم امتلاك المطور أرض المشروع، فيرفق صورة من الاتفاقية بين المطور والمالك وفقاً لاشتراطات (وافي).
البند (٦) بيانات الوحدة	نوع الوحدة: (شقة / فيلا/أراضي خام/مكاتب/أراضي صناعية/ الخ): مرافق الوحدة:(موقف/غرفة سائق/ مستودع/ الخ): رقم الوحدة: رقم المبني:

<p>رقم الطابق (إن وجد): المساحة الإجمالية للوحدة: مساحة مسطحات البناء: حصة الوحدة من الأرض (إن وجد) : حصة الوحدة من الأجزاء المشتركة: مساحة الفناء (إن وجد): تاريخ تسليم الوحدة:</p>	<p>البند (٧) البيانات المالية</p> <p>١. الثمن الإجمالي للوحدة: (كتابة ورقمًا) ٢. المتبقي من الثمن: ٣. (العربون.....، السعي.....، الرسوم الإدارية.....) على ألا يزيد مجموعها على ٥% من مبلغ العقد. ٤. الشرط الجزائي على المطور: ٧% سنوياً من ثمن الوحدة، يحتسب على أساس يومي. ٥. رقم حساب الضمان: ٦. بنك حساب الضمان:</p>
<p>البند (٨) ضمانات الوحدة</p> <p>مدة ضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانات والعزل: مدة ضمان التركيبات الميكانيكية والكهربائية: مدة ضمان الأجزاء المشتركة (إن وجد) :</p>	<p>البند (٩) التمهيد</p> <p>حيث إن المطور له حق التصرف بالأرض الخاصة بالمشروع، ويرغب في إنشاء وحدات عقارية عليها، وحيث أن المشتري يرغب في شراء الوحدة. اتفق الطرفان وهما بالأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً على ما يأتي:</p>
<p>البند (١٠) ملحقات العقد:</p> <p>تعد الضوابط والقواعد وبيانات العقد وتمهيده وملاحقه، وأي نماذج أو مرفقات ذات صلة به؛ جزءاً لا يتجزأ منه، تقرأ وتفسر معه.</p>	<p>البند (١١) محل العقد:</p> <p>باع المطور الوحدة الموضحة بياناتها أعلاه للمشتري، وقبل المشتري بذلك مقابل الثمن المحدد في البند [٧] بشأن البيانات المالية للوحدة من هذا العقد.</p>
<p>البند (١٢) تسليم الوحدة:</p> <p>١. يتعهد المطور بتسليم الوحدة العقارية محل هذا العقد للمشتري ونقل ملكيتها فور الانتهاء من كافة أعمال البناء والإنشاء (وفي حال كانت الوحدة العقارية المباعة أرضاً مطورة، فور الانتهاء من أعمال التطوير والفرز)، والتاريخ الفعلي للتسليم هو / / الموافق / / بشرط سداد المشتري كامل الدفعات المستحقة في تواريخها دون تأخيرها حتى تاريخ التسليم، ويتم التسليم بموجب محضر استلام وتسليم (ملحق رقم ٧) موقع من قبل الطرفين. ٢. التزم المطور بتسليم الوحدة للمشتري في تاريخ تسليم الوحدة المذكور في البند [٦] بشأن بيانات الوحدة من هذا العقد، مع نقل ملكيتها له فور الانتهاء من أعمال البناء بما لا يزيد على [٣٠] يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء، بشرط سداد المشتري جميع الدفعات المستحقة في مواعييدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم، ويكون التسليم بتحرير (محضر تسلم الوحدة) المحدد في الملحق [٧]. ٣. التزم المطور عند جاهزية الوحدة للتسليم وانتهاء أعمال البناء ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها، بإرسال (نموذج إخطار) المحدد في (الملحق رقم ٦) إلى المشتري، ويحدد فيه تاريخ التسليم، وموعد الإفرغ لدى الجهة المختصة، وموعد سداد الدفعة الأخيرة، وعلى المشتري أو وكيله الشرعي الالتزام بالحضور في الموعد المحدد، وإتمام نقل الملكية (الإفرغ) له. ٤. في حال رصد المشتري لأي ملاحظة فنية على الوحدة يلتزم المطور بتعديل كافة الملاحظات خلال فترة لا تتجاوز (....) يوماً تبدأ من</p>	

تاريخ معاينة المشتري للوحدة.

٥. مع مراعاة البند [١٧] بشأن القوة القاهرة؛ للمطور تأجيل تاريخ تسليم الوحدة بما لا يزيد عن [١٨٠] يوم، شريطة إشعار اللجنة، مع إخطار كتابي بذلك للمشتري وذلك قبل تاريخ تسليم الوحدة الفعلي بما لا يقل عن [٣٠] يوماً، ويلتزم المشتري في هذه الحالة بالاستمرار في سداد الدفعات في مواعيدها وبالمبالغ المتفق عليها، في حال عدم موافقة اللجنة على مهلة التأجيل، يلتزم المطور بدفع الشرط الجزائي اعتباراً من تاريخ التسليم المشار له بالبند [١٢/١]. أما في حال موافقة اللجنة على تأجيل تسليم الوحدة فيلزم المطور بدفع الشرط الجزائي اعتباراً من تاريخ انتهاء مهلة التأجيل. بحوالة مصرفية على حساب المشتري بعد مقاصتها مع الدفعة الأخيرة، ويكون للمستفيد الحق في الانسحاب بفسخ العقد بعد موافقة اللجنة.
٦. إذا تأخر المشتري عن التسلم مدة تزيد على [٣٠] يوماً من تاريخ الإخطار؛ فيعد المشتري عندئذ قد تسلم الوحدة تسليماً حكيماً لتمكنه من الانتفاع بها، وتكون الدفعة الأخيرة حينئذ مستحقة السداد وواجبة الدفع؛ ما لم يعترض المشتري، لدى المحكمة المختصة على مطابقة الوحدة على الطبيعة للمواصفات المتفق عليها، مع مراعاة البند [١٩] بشأن تعديلات مساحة الوحدة.
٧. إذا تأخر المشتري عن سداد أي دفعة مدة تزيد عن المهلة المحددة في البند [١٦/ب]، فيتم إضافة ما يزيد عن مهلة التأخير إلى موعد التسليم المحدد في وثيقة بيانات العقد، على أن يكون موعد التسليم الجديد هو المعتبر في جميع الأحكام المتعلقة بالتسليم وتحديد أحكام التسليم والإخلال.

التزم المطور بما يأتي:

١. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المتفق عليه مع المشتري.
٢. استخدام الدفعات المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
٣. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول الرئيسي وكافة مقاولي الباطن لأعمال الإنشاء التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.
٤. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لمخططات الوحدة المتفق عليها مع المشتري.
٥. تسليم الوحدة للمشتري في التاريخ المتفق عليه، وبالمواصفات الفنية المتفق عليها، واتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة بما في ذلك الحصول على التراخيص والأذونات والتصاريح المطلوبة.
٦. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المشتري كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في عنوان المشتري في صدر العقد.
٧. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع عند التسليم ومنها: توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، وكذلك توصيل شبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها أو تأمين وسيلة صرف المياه العادمة المناسب وتأسيس وتوصيل خطوط الهاتف والانترنت، في حال توفر خطوط الهاتف والانترنت بموقع المشروع.
٨. إفراغ صك الوحدة باسم المشتري، في ضوء ما جاء في البند [١٢] بشأن تسليم الوحدة، وأن تكون خالية من أي التزامات مهما كانت صفتها، وأن يسلم الوحدة تامة التجهيز والتشطيب على نحو يتناسب مع طبيعتها والمنفعة المرجوة منها، وخالية من الشواغل أو الأنقاض أو مخلفات البناء.
٩. تحمل جميع مصروفات الوحدة إلى تاريخ تسليمها للمشتري أو تاريخ إفراغها أيهما أقرب.
١٠. تمكين المشتري من زيارة موقع الوحدة أثناء أعمال الإنشاء بعد التنسيق مع المطور.
١١. تسليم المشتري مخططات وحدته حسبما تم تنفيذه على الطبيعة بما يشمل أماكن كافة التمديدات (الالكتروميكانيكية وغيرها).
١٢. إنشاء جمعية الملاك خاصة للمشروع وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

البند (١٣)
التزامات
المطور:

التزم المشتري بما يأتي:

١. سداد الثمن على دفعات في المواعيد والمبالغ المحددة في جدول سداد الدفعات في الملحق [٣]، بعد استلام نموذج إشعار بحلول الدفعة (الملحق رقم ٥)، وذلك دون أي تأخير إلا بسبب يقره العقد أو النظام.
٢. إيداع الدفعات المطلوبة في هذا العقد في حساب الضمان، مع تقديم المشتري ما يثبت إيداعه للدفعات سواء بشيكات مصرفية باسم حساب الضمان، أو بحوالة مصرفية
٣. عدم المطالبة بإفراغ الوحدة إلا بعد سداد جميع الدفعات المتفق عليها بما فيها الدفعة الأخيرة المستحقة في مواعيدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم.

البند (١٤)
التزامات
المشتري:

٤. عدم الاعتراض على المطور أثناء أعمال البناء عند اتخاذ جميع الترتيبات والإجراءات التي يراها المطور مناسبة وفقاً لتقدير المطور المطلق لإنجاز أعمال البناء، دون إخلال بالمخططات ومواصفات ومواعيد التسليم المتفق عليها في هذا العقد.
٥. الموافقة على إدراج معلوماته في السجل الائتماني.
٦. تسلم الوحدة من المطور بعد انتهائها ومطابقة مواصفاتها على الطبيعة لما اتفق عليه في هذا العقد، والالتزام بالموعد المحدد في نموذج الإخطار.
٧. أن يضمن عقد بيع الوحدة العقارية إلى الغير تعهد المشتري الجديد بالالتزام بالبنود والالتزامات الخاصة بجمعية الملاك.
٨. لا يحق للمشتري أن يتنازل بأي شكل من الأشكال إلى طرف آخر عن هذا العقد إلا بموافقة كتابية مسبقة من قبل المطور. وكل تصرف خارج عن الموافقة الكتابية من قبل المطور يكون في حكم المعدوم شرعاً ونظاماً.

١. التزم المطور بضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانة والعزل لسطح الوحدة، للمدة المتفق عليها في البند [٨] بشأن ضمانات الوحدة.
٢. التزم المطور بضمان الأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، للمدة المتفق عليها في البند [٨] بشأن ضمانات الوحدة.
٣. التزم المطور بالتعاقد مع جهة مؤهلة لصيانة الأجزاء المشتركة، للمدة المتفق عليها في ضمانات الوحدة، وتشمل الصيانة الأعمال اللازمة لحفظ العين أو المنفعة في الأجزاء المشتركة.
٤. تبدأ التزامات المطور في هذا البند بدءاً من تاريخ تسليم الوحدة بموجب (محضر تسليم الوحدة) المحدد في (الملحق رقم ٧).

(أ) إخلال المطور:

- عند إخلال المطور بالتزاماته في هذا العقد، بما في ذلك عدم تسليم الوحدة بعد انتهاء مدة التسليم المؤجلة المذكورة في البند [١٢] بشأن تسليم الوحدة، مع التزام المشتري بسداد الدفعات المتفق عليها (عدا الدفعة الأخيرة)؛ فللمشتري حينئذ:
١. حق الانسحاب بفسخ العقد بعد موافقة اللجنة، واسترداد جميع ما دفعه بموجب (جدول سداد الدفعات)، إضافة إلى مبالغ الشرط الجزائي المستحقة له.
 ٢. الاستمرار في العقد وانتظار التسليم، مع استحقاقه للشرط الجزائي.

(ب) إخلال المشتري:

- عند إخلال المشتري بالتزاماته في هذا العقد، بما فيها التأخر في سداد أي دفعة مستحقة من دفعات العقد المتفق عليها أو استحققت بموجب شروط هذا العقد؛ فيرسل المطور (نموذج إشعار) المحدد في (الملحق رقم ٥) إلى المشتري موضحاً فيه نسب إنجاز المشروع مع منح المشتري مهلة سداد عن كل دفعة لا تقل عن (٢١) يوماً، وفي حال عدم التزام المشتري بتنفيذ التزاماته بعد مضي هذه المدة؛ فللمطور حينئذ:

١. حق فسخ العقد بعد موافقة اللجنة، ورد ما دفعه المشتري، عند بيع الوحدة لطرف ثالث ويكون رد المبالغ بعد خصم ما لا يزيد عن (٥%) من مجموع مبلغ العقد.
٢. بيع الوحدة لطرف ثالث، وليس للمشتري الاعتراض عندئذ على ذلك، ويستحق المطور حينئذ أي زيادة في سعر الوحدة في السوق، كما يتحمل أي نقص فيها.

(ج) إخلال الطرفين:

- عند إخلال أي طرف بالتزاماته في هذا العقد، أو بموجب الضوابط أو القواعد؛ فللجنة اتخاذ جميع التدابير اللازمة بما يضمن حفظ حقوق جميع أطراف النشاط والمشروع.

١. تشمل القوة القاهرة أي حادث غير متوقع ولا يمكن التحكم به وليس لأي من الطرفين يد فيه ومن شأنه أن يؤدي إلى عرقلة أعمال التطوير والتخطيط والبناء أو التسليم ويشمل على سبيل المثال لا الحصر الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل والعواصف والأمطار والحرائق والجوائح وغيرها، والأعمال العسكرية والإرهابية، والقرارات الحكومية والقضائية وغيرها التي تحول دون استكمال المشروع، أو تعطل مرفق خدمي خارج عن إرادة المطور أو تقصير منه، مثل الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي أو الهاتف وغيرها.

البند (١٥)
الضمان
والصيانة:

البند (١٦)
الإخلال:

البند (١٧)
القوة
القاهرة:

<p>٢. في حال أثرت القوة القاهرة على إكمال المشروع فيفسخ العقد وتبرأ ذمة الطرفين، ولا يحق لأي من الطرفين الرجوع على الطرف الآخر بالمطالبة بأي مستحقات.</p> <p>٣. في حال استمرار القوة القاهرة لمدة تزيد على (١٨٠) يوم وكانت سبب في تأخر المشروع، يحق للطرفين فسخ هذا العقد وتبرأ ذمة كل طرف، ولا يحق لأي من الطرفين الرجوع على الطرف الآخر بالمطالبة بأي مستحقات.</p> <p>٤. إذا لم يستعمل أي من الطرفين حقه في القوة القاهرة، فيستمر العقد بين الطرفين مع تأجيل تاريخ التسليم لمدة بقاء القوة القاهرة.</p>	
<p>التزم الطرفان بما جاء في المادة (٥) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ: (تعد مساحة الوحدة العقارية وفق المخطط الهندسي المرفق بالعقد مع المستفيد، والمسجل في سجل المشاريع، هي المساحة المتعاقد عليها، فإذا تبين للمستفيد عند تسليم الوحدة أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها أكثر وفق مقتضيات الهندسية ومجريات العمل وحاجته والأنظمة واللوائح الرسمية ذات العلاقة بعد موافقة اللجنة، فيتم تعديل ثمن الوحدة أو أجرتها بما يتناسب مع مساحتها الفعلية على أساس سعر المتر المقيّد في السجل إذا كان الفرق أكثر من ٥% من مساحة الوحدة).</p>	<p>البند (١٨) تعديلات مساحة الوحدة:</p>
<p>١. لا يحق للمشتري التصرف بالوحدة أو جزء منها بتنازل أو بيع أو تأجير أو رهن أو غير ذلك - لأي طرف كان - قبل تاريخ إفراغ الوحدة له، ما لم يحصل على موافقة مكتوبة مسبقاً من المطور. وأي تصرف من غير موافقة تُعد في حكم العدم.</p> <p>٢. للمطور بعد موافقة اللجنة نقل التزاماته وحقوقه المنصوص عليها في هذا العقد إلى أي طرف ثالث يختاره دون الحاجة إلى موافقة المشتري، على أن يضمن المطور في هذه الحال التزام المتنازل له وحسن وفائه بالتزامات المطور بموجب العقد والقواعد والضوابط والأنظمة ذات العلاقة.</p>	<p>البند (١٩) التنازل:</p>
<p>١. فيما يخص ملكية الأجزاء المشتركة في المشروع يسري عليها ما نص عليه المرسوم الملكي رقم (٨٥) بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٠٢هـ، المؤيد لقرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) وتاريخ ١٤٤١/٠٧/٠١هـ، الخاص بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، واللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة بقرار معالي وزير الإسكان رقم (١٦٨) وتاريخ ١٤٤١/١٠/٢٢هـ.</p> <p>٢. تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفترقتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالأخر أو بباقي الملاك.</p> <p>٣. تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.</p> <p>٤. تكون حصة كل مشتري في الأجزاء المشتركة - فيما لا يقبل القسمة - جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفردة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.</p> <p>٥. تكون حصة كل مشتري في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفردة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفردة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة العامة للعقار اعتماد الفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفردة، ومساحتها.</p> <p>٦. تتولى الهيئة العامة للعقار تسجيل جمعيات الملاك، وتنظيم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.</p> <p>٧. على المطور أن يفصح - في بيان - لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفردة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يضمن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع.</p> <p>٨. إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (٧) من هذا البند، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفردة للانتفاع بها في الغرض الذي اشترت من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.</p>	<p>البند (٢٠) الأجزاء المشتركة:</p>
<p>١. أقر المشتري أنه قد اطلع اطلاعاً نافعاً للجهاالة ووافق على المشروع والوحدة وجميع المخططات والمواصفات والبيانات والمعلومات ذات الصلة.</p>	<p>البند (٢١) أحكام</p>

<p>عامة:</p>	<p>٢. أقر المطور أن المخططات والمواصفات والمعلومات والبيانات التي اطلع عليها المشتري كاملة وصحيحة وتعكس الواقع، وكافية لتحديد ماهية الوحدة وجميع أوصافها.</p> <p>٣. أقر وتعهد المشتري غير السعودي بأنه قد استوفى جميع الموافقات النظامية اللازمة لتملك الوحدة أمام الجهات المختصة.</p> <p>٤. في حال كان المشتري أكثر من شخص، فيكونان مسئولين على وجه التضامن عن تنفيذ كل الالتزامات الواردة في هذا العقد، وتعد جميع التصرفات الصادرة من أي منهم تصرفات صادرة من جميعهم وملزمة لهم منفردين ومجتمعين، كما تكون الدفوع التي يملكها المطور بمواجهة أي منهم، دفوع سارية بمواجهة جميعهم، وتكون الإخطارات الموجهة لأي منهم موجهة لجميعهم، كما يعد وفاء أي منهم بأي من التزاماتهم أو إسقاطه لأي من حقوقهم نافذاً في حق جميعهم.</p> <p>٥. هذا العقد ملزم لطرفيه من تاريخ التوقيع عليه وتسري حقوق والتزامات طرفيه المنصوص عليها أو الناشئة بسبب تنفيذه على خلفهما العام والخاص، بحيث تكون ملزمة لكل من تنتقل إليه الملكية مهما تعددت مرات الانتقال وأسبابه.</p> <p>٦. اتفق الطرفان على أن عدم استخدام أي منهما لأي حق من حقوقه المنصوص عليها بهذا العقد، أو المقررة له نظاماً، لا يمكن بأي حال اعتباره تنازلاً من هذا الطرف عن استخدام هذا الحق ما لم يقع هذا التنازل بصورة صريحة ومكتوبة، ولا يشمل التنازل الكتابي المذكور إلا الواقعة المخصصة به ولا يتعدى نطاقه إلى أي خروقات أو حقوق أو مطالبات لاحقة مهما كانت صفتها حتى لو تشابهت مع ما جرى التنازل بخصوصه.</p> <p>٧. إن الحكم ببطان أي شرط من شروط هذا العقد لا يقتضي بطلان بقية شروط العقد الأخرى التي تظل صحيحة وسارية وملزمة للطرفين.</p> <p>٨. يتضمن هذا العقد جميع ما اتفق عليه الطرفان من شروط وأحكام، ويلغي بمجرد التوقيع عليه كل ما سبقه من اتفاق شفهي أو مكتوب (شاملاً بذلك العروض الصادرة من أي طرف للآخر).</p> <p>٩. أقر الطرفان بأن أي تعديل أو تغيير في هذا العقد لا يكون له أثر ولا يعتد به إلا إذا انعقد بموجب اتفاق مكتوب موقع عليه من قبل الطرفين وبعد موافقة اللجنة.</p> <p>١٠. يتحمل المطور -أثناء فترة الإنشاء- أي مسؤولية عن المشروع بموجب هذا العقد وما ينتج عنها من أي دعاوى أو مطالبات مدنية أو قضائية أو مخالفات أو غرامات، كما لا يتحمل المشتري مسؤولية أي تكاليف أو خسائر أو تعويضات قد تنتج عن ذلك، وتكون المسؤولية قبل تسليم العقار للمشتري محدودة على المطور، ويتحمل المطور ضمان تنفيذ وجودة وإصلاح العقار بالإضافة إلى ضمان الصيانة والإصلاحات الداخلة في فترة الضمان المقدمة من قبل المطور.</p> <p>١١. حرر هذا العقد من نسختين سلم لكل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم ونسخه تسلم إلى اللجنة.</p> <p>١٢. يلتزم المطور بتسليم لجنة البيع والتأجير على الخارطة صورة من العقد بعد استكمال التوقيعات عليها من قبل الطرفين.</p>
<p>البند (٢٢) الإخطارات:</p>	<p>١. اتفق الطرفان على أن تبادل الإخطارات أو المراسلات بينهما على العنوان الموضح لكل منهما بصدر هذا العقد بموجب خطابات موقعة، وتعتبر جميع المراسلات والإخطارات التي يرسلها الطرفان صحيحة ومنتهجة لأثرها الشرعية والنظامية فور تسلمها إذا تم إرسالها على العناوين المذكورة بالبريد الممتاز أو البريد الإلكتروني، وتعتبر إرساليات البريد الإلكتروني في حكم الخطابات الموقعة.</p> <p>٢. يجب على الطرفين عند تحديث بيانات الاتصال أو تغيير العنوان، إشعار الطرف الآخر كتابة عند تغييره بياناته المحدثة وعنوانه الجديد، ويتحمل الطرف غير الملتزم بذلك جميع الآثار القانونية المترتبة على مخالفة ذلك.</p>
<p>البند (٢٣) المنازعات:</p>	<p>١. يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات في المملكة العربية السعودية.</p> <p>٢. في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال [٣٠] يوماً من نشوء النزاع.</p> <p>٣. عند تعذر تسوية النزاع بالطرق الودية، فيحال النزاع إلى المحكمة المختصة.</p> <p>٤. جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن ماطلة أو تقصير أي من الطرفين في أداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعد جزءاً من التزاماته الأصلية، وقد التزم الطرف المماطل بدفعها.</p>
<p>المادة (٢٤) الشروط</p>	

الاختيارية:

ترفق رسومات مخطط الوحدة مبين بها موقع الوحدة وخارطة تحديد موقع المبنى من مخطط المشروع، وصور مفصلة من المخطط الهندسي للوحدة والأجزاء المشتركة.

ملحق رقم
(1) مخطط
الوحدة:

	المدخل:
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان والجبس	الأسقف
غرفة الاستقبال (المجلس)	
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان أو الجبس	الأسقف
غرفة المعيشة	
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان أو الجبس	الأسقف
غرفة النوم	
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان أو الجبس	الأسقف
المطبخ	
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان	الأسقف

ملحق رقم
(2)
مواصفات
الوحدة:

فناي

البيع أو التأجير على الخارطة
OFF-PLAN SALES OR RENT

أو الجبس	
خشب أو ألومنيوم أو..	الخزائن:
	الحمامات
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان أو الجبس	الأسقف: الأدوات الصحية:
	غرفة نوم الخادمة
نوع البلاط	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان أو الجبس	الأسقف
	الشرفة
نوع البلاط ومكان صنعه	الأرضيات:
نوع الدهان	الجدران:
نوع الدهان أو الجبس	الأسقف
	الأبواب
نوع الباب واللون	باب المدخل
نوع الباب واللون	الأبواب الأخرى
	التكييف
	تكييف الغرف:
	نظام الشفط للمطبخ:
	نظام الشفط للحمامات:
	الإنارة
	مواصفات التوصيلات الكهربائية ومفاتيح الأفياش:
	المغاسل
	النوافذ وأعمال الزجاج
	نظام الاتصالات

فالي

البيع أو التأجير على الخارطة

OFF-PLAN SALES OR RENT

أعمال الجبس

الأجزاء المشتركة

مسيح، ملعب، ألعاب أطفال، نادي، صالة استقبال، حضانة، الهيو والممرات، المصاعد، خزانات المياه، نظام إطفاء وإنذار للحرائق، مجمع نفايات، موقف رقم ...

نسبة الإنجاز (التراكمية)	المبلغ	الدفقات المحصلة (تراكمي)	الدفقات	الدفعة
0%		20%	20%	1
				2
				3
				4
				5
				6
100%		100%	5%	7

الملحق (٣)
جدول
الدفقات:

OFF-PLAN SALES OR RENT

مع تعهد من المشتري بأن النموذج خاضع للتعديل بموافقة أغلبية الملاك.

الملحق (٤)
نموذج
نظام
أساسي
لجمعية
الملاك

نموذج إشعار بحلول الدفعة

التاريخ: .../.../...

من: المطور.

إلى: المشتري.

<p>الملحق (٥) نموذج إشعار حلول دفعة</p>	<p>السلام عليكم ورحمة الله وبركاته: إشارة إلى عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة الموقع بيننا، الوحدة رقم [*] [يذكر الطابق والمبنى إذا كان شقة] في المشروع [*] في مدينة [*] حي [*] وتنفيذا لما جاء فيه، ونظرا لحلول موعد الدفعة في سداد الدفعات المستحقة بموجب العقد. ونظرا إلى أن نسبة إنجاز المشروع وصلت إلى [*]% حسب التقرير الهندسي المعتمد من الاستشاري والمرفق بهذا النموذج. وعليه فنطلب منكم المبادرة إلى سداد ما استحق عليكم من دفعات، وتزويدنا بما يثبت ذلك، مع منحكم مهلة سداد عند كل دفعة خلال مدة العقد لا تقل عن [٢١] يوما، وفي حال عدم التزامكم بذلك، فسنطبق في حقكم ما ورد في مادة الإخلال. اسم المطور وتوقيعه</p>
<p>الملحق (٦) نموذج إخطار بموعد الإفراغ</p>	<p>التاريخ: /./.... من: المطور. إلى: المشتري. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته: إشارة إلى عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة الموقع بيننا، والمقيد في سجل المشاريع برقم [*]، وتنفيذا لما جاء فيه، أفيدكم بجاهزية الوحدة رقم [*] [يذكر الطابق والمبنى إذا كان شقة] في المشروع [*] في مدينة [*] حي [*]، للتسليم وأنه تم الانتهاء من أعمال البناء ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها، ونرجو منكم الحضور إلى [*] لتسلم الوحدة، يوم [*] بتاريخ [*]، وتسديد الدفعة الأخيرة. ونفيدكم بأن موعد الإفراغ لدى الجهة المختصة سيكون يوم [*] بتاريخ [*]، وعليه فنأمل منكم أو من وكيلكم الشرعي الالتزام بالحضور في الموعد المحدد، لإتمام نقل الملكية (الإفراغ) وتسليمكم مخططات الوحدة والضمانات المتفق عليها. ونشعركم بأنه عند تأخركم عن التسلم مدة تزيد على [٣٠] يوم من تاريخ الإخطار دون وجود عيب في الوحدة أو أي عذر آخر؛ فتعدون قد تسلمتم الوحدة، وتكون الدفعة الأخيرة حينئذ مستحقة السداد وواجبة الدفع، ويطبق عليها مادة الإخلال في العقد. اسم المطور وتوقيعه</p>
<p>ملحق رقم (٧) نموذج محضر تسليم وحدة: وملحقاتها.</p>	<p>نموذج محضر تسلم الوحدة إنه في يوم [*] بتاريخ [*] بحضور المطور [*]، حضر المشتري [*] وقد تسلم الوحدة رقم [*] [يذكر الطابق والمبنى إذا كان شقة] في المشروع [*] في مدينة [*] حي [*] بموجب عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة الموقع بيننا، والمقيد في سجل المشاريع برقم [*] وعلى ذلك جرى التوقيع. توقيع المطور: توقيع المشتري:</p>

توقيع المشتري

توقيع المطور العقاري