



عقد بيع وحدة عقارية
رقم (1BA11524)
مشروع ليقن ليوان

البند	النص
البند (1) بيانات العقد	اليوم: الخميس تاريخ العقد: 28 / 03 / 2024 م مكان إبرام العقد: الرياض
البند (2) بيانات المطور	اسم المطور: شركة ليوان للتطوير العقاري رقم السجل التجاري: 1010392863 رقم الهاتف: 920005298 رقم الجوال: 0503463443 العنوان الوطني: 11213 - الرياض طريق العروبة تقاطع الأمير تركي الأول - مجمع البيوت المكتبية البريد الإلكتروني: Sales@liwan.sa
البند (3) بيانات المشتري	الاسم: علاء مصطفى عبد الخالق الجدع الجنسية: مصري رقم الهوية/ الإقامة: 2369162207 رقم الهاتف: رقم الجوال: 0599690592 العنوان الوطني: 12642 - الرياض - حي الملز - شارع علي بن محمد بن عبد الوهاب - 3282 البريد الإلكتروني: Alaamustafa30@yahoo.com
البند (4) بيانات المشروع	اسم المشروع: ليفن ليوان المدينة: الرياض الحي: المحمدية رقم ترخيص اللجنة: 218 تاريخ ترخيص اللجنة: 15/11/2023 مساحة الأرض: 45,704 م ² مساحة الساحات المفتوحة: 28,940 م ²
البند (5) بيانات صك المشروع	اسم المالك: شركة فرص التشييد العقارية رقم الصك: (393523003455) وتاريخ 1443/6/17 هـ رقم صك (493523003456) وتاريخ 1443/06/17 هـ رقم صك (393523003457) وتاريخ 1443/06/17 هـ رقم صك (593523003458) وتاريخ 1443/06/19 هـ رقم صك (993523003495) وتاريخ 1443/06/23 هـ مكان الإصدار: كتابة العدل الأولى بالرياض
البند (6) بيانات الوحدة	نوع الوحدة: شقة سكنية مرافق الوحدة: عدد 1 موقف سيارة رقم الوحدة: 152 - غرفة وصالة " 1BA11524 " رقم المبنى: 4 رقم الطابق: الأرضي المساحة الإجمالية للوحدة: 117,24 م ² مساحة الحديقة: 23.70 م ² حصة الوحدة من الأرض: 73.31 م ² حصة الوحدة من الأجزاء المشتركة للمبنى: 41.74 م ² تاريخ تسليم الوحدة: 24 / 06 / 2027 م

<p>البند (7) البيانات المالية</p>	<p>1. الثمن الإجمالي للوحدة: (1,286,521 ريال سعودي) 2. المتبقي من الثمن : 1,286,521 ريال سعودي 3. (العربون) 20 % من قيمة الوحدة تودع في حساب الضمان 4. السعي : لا يوجد . 5. الرسوم الإدارية : مشمولة في سعر الوحدة على الا يزيد مجموعها 5% من مبلغ العقد . 6. الشرط الجزائي على المطور: 7% سنوياً من ثمن الوحدة، يحتسب على أساس يومي. 7. رقم حساب الضمان: SA4720000002184381519940 8. بنك حساب الضمان: بنك الرياض</p>
<p>البند (8) ضمانات الوحدة</p>	<p>مدة ضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانات والعزل: عشرة سنوات من تاريخ تسليم الوحدة السكنية. مدة ضمان التركيبات الميكانيكية والكهربائية وصيانتها: سنة من تاريخ تسليم الوحدة السكنية . مدة ضمان المناطق المشتركة: سنة من تاريخ تسليم الوحدة السكنية.</p>
<p>البند (9) 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. فقد اتفق الطرفان وهما بالأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً على ما يأتي:</p>
<p>البند (10) ملحقات العقد</p>	<p>تعد الضوابط والقواعد وبيانات العقد وتمهيده وملاحقه، وأي نماذج أو مرفقات ذات صلة به جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر معه</p>
<p>البند (11) محل العقد:</p>	<p>باع المطور الوحدة الموضحة بياناتها أعلاه للمشتري، وقبل المشتري بذلك مقابل الثمن المحدد في البند [7] بشأن البيانات المالية للوحدة من هذا العقد.</p>
<p>البند (12) تسليم الوحدة:</p>	<p>1. يتعهد المطور بتسليم الوحدة العقارية محل هذا العقد للمشتري ونقل ملكيتها فور الانتهاء من كافة أعمال البناء والإنشاء ، وتاريخ التسليم هو 24 / 06 / 2027م الموافق 19 / 01 / 1449هـ بشرط سداد المشتري كامل الدفعات المستحقة في تواريخها دون تأخيرها حتى تاريخ التسليم، ويتم التسليم بموجب محضر استلام وتسليم (ملحق رقم 7) موقع من قبل الطرفين. 2. التزم المطور بتسليم الوحدة للمشتري في تاريخ تسليم الوحدة المذكور في البند [6] بشأن بيانات الوحدة من هذا العقد، مع نقل ملكيتها له فور الانتهاء من أعمال البناء بما لا يزيد على [30] يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء، بشرط سداد المشتري جميع الدفعات المستحقة في مواعيدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم، ويكون تسليم الوحدة من خلال تحرير (محضر تسلّم الوحدة) المحدد في الملحق رقم [7] . 3. التزم المطور عند جاهزية الوحدة للتسليم وانتهاء أعمال البناء ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها، بإرسال (نموذج إخطار بموعد الإفرغ) المحدد في (الملحق رقم 6) 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 لإتمام نقل الملكية (الإفرغ) له. 4. في حال رصد المشتري لأي ملاحظة فنية على الوحدة يلتزم المطور بتعديل كافة الملاحظات خلال فترة لا تتجاوز (90) يوماً تبدأ من تاريخ معاينة المشتري للوحدة. 5. مع مراعاة البند [17] بشأن القوة القاهرة؛ للمطور تأجيل تاريخ تسليم الوحدة بما لا يزيد عن [180] يوم من تاريخ التسليم، شريطة إشعار اللجنة، مع إخطار كتابي بذلك للمشتري وذلك قبل تاريخ تسليم الوحدة الفعلي بما لا يقل عن [30] 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 [1/12]. أما في حال موافقة اللجنة على تأجيل تسليم الوحدة فيلزم المطور بدفع الشرط الجزائي اعتباراً من تاريخ انتهاء مهلة التأجيل وذلك بحوالة مصرفية على حساب المشتري أو بمقاقتها من</p>

<p>6. الدفعة الأخيرة، ويكون للمستفيد الحق في الانسحاب بفسخ العقد بعد موافقة اللجنة. إذا تأخر المشتري عن الاستلام لمدة تزيد على [30] يوماً من تاريخ الإخطار؛ فيعد المشتري عندئذ قد تسلم الوحدة تسليماً حكماً لتمكنه من الانتفاع بها ويكون مسؤولاً عنها وعن كافة المخاطر التي قد تلحق بها، وتكون الدفعة الأخيرة حينئذ مستحقة السداد وواجبة الدفع؛ مالم يعترض المشتري، لدى المحكمة المختصة على مطابقة الوحدة على الطبيعة للمواصفات المتفق عليها، مع مراعاة البند [19] بشأن تعديلات مساحة الوحدة.</p> <p>7. إذا تأخر المشتري عن سداد أي دفعة مدة تزيد عن المهلة المحددة في البند [16/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 وتحديداً أحكام التسليم والإخلال.</p>	
<p>الترزم المطور بما يأتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المتفق عليه مع المشتري. 2. استخدام الدفعات المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها. 3. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول الرئيسي وكافة مقاولي الباطن لأعمال الإنشاء التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة. 4. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لمخططات الوحدة المتفق عليها مع المشتري. 5. تسليم الوحدة للمشتري في التاريخ المتفق عليه، وبالمواصفات الفنية المتفق عليها، واتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة بما في ذلك الحصول على التراخيص والأذونات والتصاريح المطلوبة. 6. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المشتري كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في عنوان المشتري في صدر العقد. 7. 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) . 8. إفراغ صك الوحدة باسم المشتري، في ضوء ما جاء في البند [12] بشأن تسليم الوحدة، وأن تكون خالية من أي التزامات للغير، وأن يسلم الوحدة تامة التجهيز والتشطيب على نحو يتناسب مع طبيعتها والمنفعة المرجوة منها، وخالية من الشواغل أو الأنقاض أو مخلفات البناء. 9. تحمل جميع مصروفات الوحدة إلى تاريخ تسليمها للمشتري أو تاريخ إفراغها أيهما أقرب. 10. تمكين المشتري من زيارة موقع الوحدة أثناء أعمال الإنشاء بعد التنسيق مع المطور. 11. تسليم المشتري مخططات وحدته حسبما تم تنفيذه على الطبيعة بما يشمل أماكن كافة التمديدات (الالكتروميكانيكية وغيرها). 12. التزم المطور بإنشاء جمعية اتحاد ملاك خاصة للمشروع حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها والمسجل باسم اتحاد مشروع ليفن ليوان. 	<p>البند (13) التزامات المطور:</p>
<p>الترزم المشتري بما يأتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. سداد الثمن على دفعات في المواعيد والمبالغ المحددة في جدول سداد الدفعات في الملحق [3]، بعد استلام نموذج إشعار بحلول الدفعة (الملحق رقم 5)، وذلك دون أي تأخير إلا بسبب يقره العقد أو النظام. 2. 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. 3. عدم المطالبة بإفراغ الوحدة إلا بعد سداد جميع الدفعات المتفق عليها بما فيها الدفعة الأخيرة المستحقة في موعيدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم. 4. عدم الاعتراض على المطور أثناء أعمال البناء عند اتخاذ جميع الترتيبات والإجراءات التي يراها 	<p>البند (14) التزامات المشتري:</p>

<p>المطور مناسبة وفقاً لتقدير المطور المطلق لإنجاز أعمال البناء، دون إخلال بالمخططات والمواصفات ومواعيد التسليم المتفق عليها في هذا العقد.</p> <p>5. الموافقة على إدراج معلوماته في السجل الائتماني.</p> <p>6. تسلم الوحدة من المطور بعد انتهائها ومطابقة مواصفاتها على الطبيعة لما اتفق عليه في هذا العقد، والالتزام بالموعد المحدد في نموذج الإخطار.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. أن يضمن عقد بيع الوحدة العقارية إلى الغير تعهد المشتري الجديد بالالتزام بالبنود والالتزامات الخاصة بجمعية الملاك</p>	
<p>1. التزم المطور بضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانة والعزل لسطح الوحدة، للمدة المتفق عليها في البند [8] بشأن ضمانات الوحدة.</p> <p>2. التزم المطور بضمان الأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، للمدة المتفق عليها في البند [8] بشأن ضمانات الوحدة.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. تبدأ التزامات المطور في هذا البند بدءاً من تاريخ تسليم الوحدة بموجب (محضر تسلم الوحدة) المحدد في (الملحق رقم 7).</p>	<p>البند (15) الضمان والصيانة:</p>
<p>(أ) إخلال المطور:</p> <p>عند إخلال المطور بالتزاماته في هذا العقد، بما في ذلك عدم تسليم الوحدة بعد انتهاء مدة التسليم المؤجلة المذكورة في البند [12] بشأن تسليم الوحدة، مع التزام المشتري بسداد الدفعات المتفق عليها (عدا الدفعة الأخيرة)؛ فللمشتري حينئذ:</p> <p>1. حق الانسحاب بفسخ العقد بعد موافقة اللجنة، واسترداد جميع ما دفعه بموجب (جدول سداد الدفعات)، إضافة إلى مبالغ الشرط الجزائي المستحقة له.</p> <p>2. الاستمرار في العقد وانتظار التسليم، مع استحقاقه للشرط الجزائي.</p> <p>(ب) إخلال المشتري:</p> <p>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 5) إلى المشتري موضحاً فيه نسب إنجاز المشروع مع منح المشتري مهلة سداد عن كل دفعة لا تقل عن (21) يوماً، وفي حال عدم التزام المشتري بتنفيذ التزاماته بعد مضي هذه المدة؛ فللمطور حينئذ:</p> <p>1. حق فسخ العقد بعد موافقة اللجنة، ورد ما دفعه المشتري عند بيع الوحدة لطرف ثالث ويكون رد المبالغ بعد خصم ما لا يزيد عن (5%) من مجموع مبلغ العقد.</p> <p>2. 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.</p> <p>(ج) إخلال الطرفين:</p> <p>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.</p>	<p>البند (16) الإخلال:</p>
<p>1. تشمل القوة القاهرة أي حادث غير متوقع ولا يمكن التحكم به وليس من أي 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 وغيرها،</p>	

<p>والأعمال العسكرية والإرهابية، والقرارات الحكومية والقضائية وغيرها التي تحول دون استكمال المشروع ، أو تعطل لمرفق خدمي خارج عن إرادة المطور أو تقصير منه ، مثل الكهرباء، أو الماء، أو الصرف الصحي ،أو الهاتف وغيرها.</p> <p>2. 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>3. في حال استمرار القوة القاهرة لمدة تزيد على (180) يوم وكانت سبب في تأخر المشروع، يحق لأي من الطرفين فسخ هذا العقد وتبرأ ذمة كل طرف، ولا يحق لأي من الطرفين الرجوع على الطرف الآخر بالمطالبة بأي مستحقات.</p> <p>4. إذا لم يستعمل أي من الطرفين حقه في القوة القاهرة، فيستمر العقد بين الطرفين مع تأجيل تاريخ التسليم لمدة بقاء القوة القاهرة.</p>	<p>البند (17) القوة القاهرة:</p>
<p>التزم الطرفان بما جاء في المادة (5) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (536) وتاريخ 1437/12/04هـ.</p> <p>(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 أو أكثر وفق المقتضيات 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 5% من مساحة الوحدة).</p>	<p>البند (18) تعديلات مساحة الوحدة:</p>
<p>1. 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 مسبقة من المطور. وأي تصرف من غير موافقة تُعد في حكم العدم.</p> <p>2. 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 (19) التنازل:</p>
<p>1. فيما يخص ملكية الأجزاء المشتركة في المشروع يسري عليها ما نص عليه المرسوم الملكي رقم (85) بتاريخ 1441/07/02هـ، المؤيد لقرار مجلس الوزراء رقم (440) وتاريخ 1441/07/01هـ، الخاص بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، واللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة بقرار معالي وزير الإسكان رقم (168) وتاريخ 1441/10/22هـ.</p> <p>2. 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 بالآخر أو بباقي الملاك.</p> <p>3. تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.</p> <p>4. تكون حصة كل مشتري في الأجزاء المشتركة - فيما لا يقبل القسمة - جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفترزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.</p> <p>5. تكون حصة كل مشتري في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفترزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفترزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة العامة للعقار باعتماد الفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفترزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفترزة، ومساحتها.</p>	<p>البند (20) الأجزاء المشتركة:</p>

<p>6. 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>7. 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>8. إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (7) 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>1. أقر المشتري أنه قد اطلع اطلاعاً نافياً للجهالة ووافق على المشروع والوحدة وجميع المخططات والمواصفات والبيانات والمعلومات ذات الصلة.</p> <p>2. أقر المطور أن المخططات والمواصفات والمعلومات والبيانات التي اطلع عليها المشتري كاملة وصحيحة وتعكس الواقع، وكافية لتحديد ماهية الوحدة وجميع أوصافها.</p> <p>3. أقر وتعهد المشتري غير السعودي بأنه قد استوفى جميع الموافقات النظامية اللازمة لتملك الوحدة أمام الجهات المختصة.</p> <p>4. في حال كان المشتري أكثر من شخص، فيكونوا مسؤولين 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، دفع 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>5. 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>6. 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 المخصوصة 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>7. إن الحكم بطلان أي شرط من شروط هذا العقد لا يقتضي بطلان بقية شروط العقد الأخرى التي تظل صحيحة وسارية وملزمة للطرفين.</p> <p>8. 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>9. 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>10. 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</p>	<p>البند (21) أحكام عامة:</p>

<p>بالإضافة إلى ضمان الصيانة والإصلاحات الداخلة في فترة الضمان المقدمة من قبل المطور.</p> <p>11. حرر هذا العقد من نسختين سلم لكل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم ونسخه تسلم إلى اللجنة.</p> <p>12. يلتزم المطور بتسليم لجنة البيع والتأجير على الخارطة صورة من العقد بعد استكمال التوقيعات عليها من قبل الطرفين.</p>	
<p>1. 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 ومنتجة لآثارها 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>2. 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 (22) الإخطارات:</p>
<p>1. يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات في المملكة العربية السعودية.</p> <p>2. في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال [30] يوماً من نشوء النزاع.</p> <p>3. عند تعذر تسوية النزاع بالطرق الودية، فيحال النزاع إلى المحكمة المختصة في مدينة الرياض.</p> <p>4. 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>البند (23) المنازعات:</p>
<p>1- يقر المشتري بأن لديه كامل الصلاحية للدخول في هذا العقد والوفاء بالتزاماته بموجب أنه لديه الصفة والأهلية للتوقيع والالتزام بما جاء فيه.</p> <p>2- يقر المشتري بأن الوحدة هي وحدة سكنية وأنه لن يتم استعمالها لأي غرض آخر، كما يقر بالتزامه بكافة الأنظمة السارية في المملكة وبأنه لن يقوم بمخالفة الأنظمة والتعليمات السارية في استخدامه للوحدة العقارية.</p> <p>3- يقر المشتري بأن ثمن الوحدة من مصادر مشروعة ونظامية وبأنه ملتزم بكافة الأنظمة الخاصة بمكافحة غسيل الأموال.</p> <p>4- يقر المشتري بالتزامه الكامل بأحكام اللائحة والنظام الأساسي لجمعية اتحاد الملاك المرفقة وبأي متطلبات من المطور في هذا الخصوص وفقاً للأنظمة المرعية.</p> <p>5- تتكون بين جميع ملاك الوحدات في المشروع جمعية اتحاد الملاك، وقد فوض المشتري المطور بمباشرة اختصاصات هذه الجمعية حتى تأسيسها ويشمل ذلك إدارة وتشغيل المبنى وإبرام عقود الصيانة.</p> <p>6- في حالة عدم قيام الملاك بتكوين جمعية اتحاد الملاك واختيار مجلس إدارتها خلال ستين يوماً من انتهاء عملية البناء والتسليم فإنه يحق للمطور تأسيسها وانتخاب أعضاء مجلس إدارتها، وقد أقر المشتري بتفويضه للمطور بتأسيس الجمعية واختيار أعضاء مجلس الإدارة وله في ذلك كافة الصلاحيات. وتسري في حق المشتري كافة القرارات الصادرة عن المطور أو الجمعية سواء وافق عليها أم لا وبدون أي مسؤولية على المطور.</p> <p>7- يقر المشتري بعلمه وموافقته بأن المواقع المخصصة للتحميل والتفريغ معدة للاستخدام المشترك، ولا يجوز للمشتري استعمال أي منطقة خلاف ما يحدده المطور لغايات تخزين البضائع أو تحميلها أو تنزيلها، ويلتزم المشتري بكافة القواعد التي يضعها المطور في هذا الصدد.</p> <p>8- يلتزم المشتري بسداد كافة الرسوم ومصاريف التسجيل المفروضة أو تلك التي قد تفرض على نقل ملكية الوحدة موضوع هذا العقد.</p> <p>9- يلتزم المشتري بسداد رسوم الصيانة والتشغيل مقدماً وذلك عند استلامه للوحدة، بواقع مبلغ 120 ريال للمتر المربع سنوياً وفقاً لمساحة الوحدة التي تم شراؤها، وذلك لمدة ثلاث سنوات تلي</p>	<p>البند (24) الشروط الاختيارية:</p>

تاريخ تسليم الوحدة العقارية.

10- يتعهد المشتري ويلتزم بتحمل وسداد كافة الضرائب المترتبة عليه نتيجة هذا العقد بما في ذلك ضريبة التصرفات العقارية وذلك وفقاً للمعدلات المعمول بها والسارية وقت الدفع وأي تعديل لها.

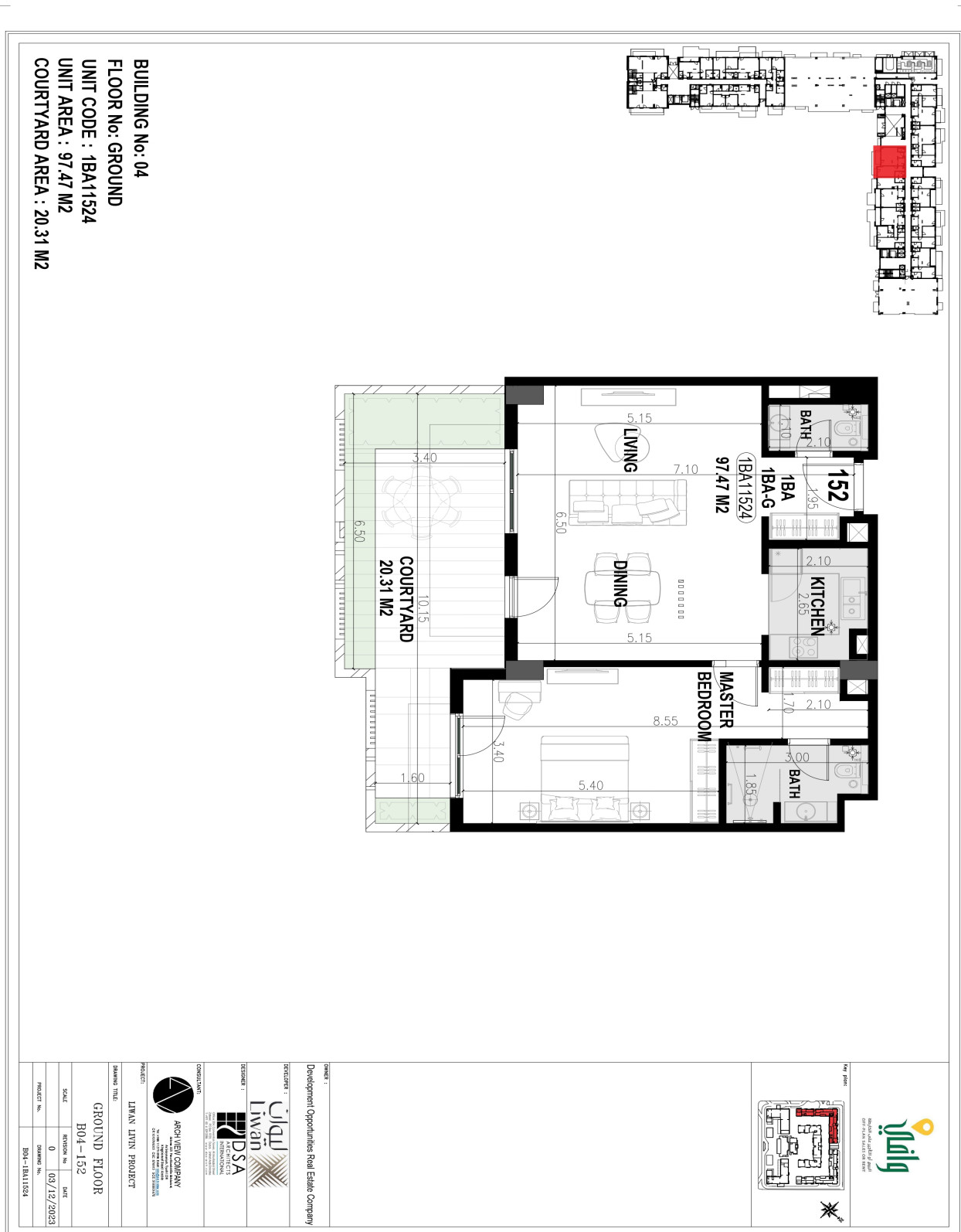
11- يقر المشتري بحق المطور بتركيب أي شعارات أو علامات تجارية أو أسماء خاصة بالمشروع عليه وفي أي مكان يراه ملائماً وبعدم أحقيته بالمساس بها أو إزالتها في أي وقت كان، ويراعي المطور الملائمة في وضع الشعارات أو العلامات أو الأسماء وفقاً لمناسبة ذلك للمشروع وفقاً لتقدير المطور.

12- يقر المشتري بإطلاعه وموافقته والتزامه الكامل بكافة الملاحق المرفقة لهذا العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ منه.

وبما تقدم، حرر الطرفان هذا العقد في التاريخ المنوه عنه في صدر هذه الوثيقة، والله الموفق،

الطرف الأول:	الطرف الثاني:
شركة ليوان للتطوير العقاري	المشتري
الاسم: عبد الرحمن بن سعود الدحيم	الاسم: علاء مصطفى عبد الخالق الجدع
التوقيع:	التوقيع:
الصفة: الرئيس التنفيذي	الصفة: المشتري
الختم:	الختم:
	

ملحق رقم (1)
(مخطط الوحدة)



ملحق رقم (2)
(مواصفات الوحدة)

م	البند	المواصفات	بلد المنشأ
		المدخل	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	لياسة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
3	الاسقف	جبس ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
		غرفة الاستقبال (المجلس)	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	لياسة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
3	الاسقف	جبس ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
		غرفة النوم	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	لياسة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
3	الاسقف	جبس ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
		المطبخ	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	لياسة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
3	الاسقف	جبس مقاوم للحريق ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
4	الخزائن	غير مشمول	
		الحمامات	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	بلاط بورسلين 60×30 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
3	الاسقف	جبس مقاوم للرطوبة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
4	الأدوات الصحية	المرحاض من الخزف من رأس الخيمة أو ما يعادلها الخلاطات من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
5	المغاسل	جرانيت صناعي (كوريان) - مغسلة غرفة الخادمة من الخزف	السعودية
		غرفة نوم الخادمة	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	لياسة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
3	الاسقف	جبس ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
		الشرفة	
1	الارضيات	بلاط بورسلين 60×60 من رأس الخيمة أو ما يعادلها	الإمارات
2	الجدران	دريزين معدني والحوائط دهانات أو بورسلين حسب الموقع	السعودية
3	الاسقف	لياسة ودهانات الجزيرة أو ما يعادلها	السعودية
		الأبواب	
1	باب المدخل	خشب عازل للصوت	تركيا أو ما يعادلها
2	الأبواب الأخرى	و الرطوبة عازل للصوت WPC	تركيا أو ما يعادلها
		التكييف	
1	تكييف الغرف	أو ما يعادلها (LG) مع وحدات داخلية مخفية من (VRF) نظام	الصين - تايلاند أو ما يعادلها
2	نظام الشفط للمطبخ	مروحة شفط في السقف	الصين - تايلاند أو ما يعادلها
3	نظام الشفط للحمامات	مروحة شفط في السقف	الصين - تايلاند أو ما يعادلها
4	الانارة	وحدات إنارة موفرة للطاقة (LED) من فيليبس أو ما يعادلها - الثريات والوحدات الديكورية غير مشمولة	الصين - تايلاند أو ما يعادلها
5	المخارج الكهربائية ومفاتيح الإضاءة	من نوع LEGRAND أو ما يعادلها - بلد المنشأ الصين أو ما يعادلها	الصين أو ما يعادلها
6	التوافذ وأعمال الزجاج	ألومنيوم مع زجاج مزدوج عازل للحرارة حسب متطلبات كفاءة الطاقة	السعودية
7	نظام الاتصالات	(Intercom) مخارج انترنت ومخارج تليفون ونظام اتصال داخلي	

الملحق رقم (3)
(جدول الدفعات)

الدفعة	التاريخ المتوقع لاستلام الدفعة	الدفعة المطلوبة	نسبة الانجاز
الدفعة الاولى	2024/03/30	%20	عند توقيع العقد
الدفعة الثانية	2024/10/30	%10	%15
الدفعة الثالثة	2025/07/30	%15	%40
الدفعة الرابعة	2026/01/30	%10	%60
الدفعة الخامسة	2026/07/30	%15	%80
الدفعة السادسة	2027/06/30	%30	عند الاستلام

الملحق (3) جدول الدفعات	جدول الدفعات يضاف إلى هذه الدفعات أي ضرائب من أي نوع وفقاً للسعر المعمول به وقت فرض الضريبة ويلتزم المشتري بدفعها
-------------------------	--

ملحق رقم (4)
(نموذج اشعار بإنشاء اتحاد الملاك)

إشعار بإنشاء الاتحاد

مع تعهد من المشتري بأن النموذج خاضع للتعديل بموافقة أغلبية الملاك، مع تفويض المطور بأعمال جمعية الملاك، وعند تعذر تأسيس جمعية الملاك لأي سبب؛ فإن المشتري يوكل المطور بإدارة شؤون جمعية الملاك.

عزيزي مالك الوحدة العقارية في اتحاد مشروع ليفن ليوان نحيطكم علماً ببدء اجراءات انشاء اتحاد ملاك للعقار الخاص بكم وذلك حسب ما يقتضيه نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية الرجاء منكم زيارة الرابط التالي لإكمال عملية التسجيل <https://hoa.mullak.sa>

يمكنك إنهاء التسجيل في 3 خطوات :

- تعبئة البيانات الشخصية
- تعبئة بيانات الوحدة العقارية
- إرسال الطلب للتحقق والاعتماد

الملحق (4)
نموذج لائحة
جمعية الملاك

نأمل منكم سرعة التسجيل وذلك لحفظ حقوقكم في الانتخاب والتصويت من خلال الجمعية العمومية، كما يمكنكم الاطلاع على اللائحة الداخلية من خلال زيارة موقع برنامج اتحاد ملاك <https://hoa.mullak.sa/ar> وفي حال وجود أي استفسارات الرجاء الاتصال على الرقم 920020035 .

ملحق رقم (5)
(نموذج إشعار حلول الدفعة)

نموذج إشعار بحلول الدفعة

التاريخ:/../....

من: شركة ليوان للتطوير العقاري .

إلى: علاء مصطفى عبد الخالق الجدع .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

الملحق (5)
نموذج
إشعار حلول
دفعة

إشارة إلى عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة الموقع بيننا، الوحدة رقم [152 - غرفة وصالة " 1BA11524] [مبنى 4 - الطابق الأرضي] في مشروع [ليفن ليوان] في مدينة [الرياض] حي [المحمدية] 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 [21] يوما، وفي حال عدم التزامكم بذلك، فسنطبق في حقكم ما ورد في مادة الإخلال.

اسم المطور وتوقيعه.....

شركة ليوان للتطوير العقاري

المفوض بالتوقيع: عبد الرحمن بن سعود الدجيم

الصفة: الرئيس التنفيذي

التوقيع:

ملحق رقم (6)
(نموذج إخطار بموعد الإفراغ)

<p>التاريخ:/../....</p> <p>من: شركة ليوان للتطوير العقاري .</p> <p>إلى: علاء مصطفى عبد الخالق الجدع .</p> <p>السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:</p> <p>إشارة إلى عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة الموقع بيننا، والمقيد في سجل المشاريع برقم [] وتنفيذا لما جاء فيه، أفيدكم بجاهزية الوحدة رقم [152 - غرفة وصالة " 1BA11524] [مبنى 4 - الطابق الأرضي] في مشروع [ليفن ليوان] في مدينة [الرياض] حي [المحمدية] 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.</p> <p>. ونشعركم بأنه عند تأخركم عن التسلم مدة تزيد على [30] 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.</p> <p>اسم المطور وتوقيعه.....</p> <p>شركة ليوان للتطوير العقاري</p> <p>المفوض بالتوقيع: عبد الرحمن بن سعود الدحيم</p> <p>الصفة: الرئيس التنفيذي</p> <p>التوقيع: </p>	<p>الملحق (6) نموذج إخطار بموعد الإفراغ</p>
---	---

ملحق رقم (7)
(نموذج محضر تسلم وحدة وملحقاتها)

نموذج محضر تسلم الوحدة

إنه في يوم [] بتاريخ [] بحضور المطور [شركة ليوان للتطوير العقاري]، حضر المشتري [علاء مصطفى عبد الخالق الجدع] وقد استلم الوحدة رقم [152 - غرفة وصالة " 1BA11524] [مبنى 4 - الطابق الأرضي] في مشروع [ليفن ليوان] في مدينة [الرياض] حي [المحمدية] ، بموجب عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة الموقع بيننا، والمقيد في سجل المشاريع برقم [] وحيث تم التحقق من أنها تامة التجهيز والتشطيب على نحو يتناسب مع طبيعتها والمنفعة المرجوة منها، ووفقاً للمساحة والمواصفات الفنية المتفق عليها، وأنها خالية من الشواغل أو الأنقاض أو مخلفات البناء، وعلى نحو يمكن الانتفاع بها بحالتها الحالية، كما تم التحقق من توصيل وإطلاق التيار الكهربائي، ووجود مصدر فعال لمياه الشرب، وتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة -أو توفير مكان مناسب لها أو تأمين وسيلة صرف المياه العادمة المناسبة للوحدة- وتسليم المشتري كافة مخططات الوحدة حسبما تم تنفيذه على الطبيعة بما يشمل أماكن كافة التمديدات -الالكتروميكانيكية وغيرها- وتسليم كافة مستندات الضمانات الخاصة بالوحدة ومنها: ضمان أعمال العزل والأعمال الخرسانية (لمدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ التسليم)، إضافةً إلى ضمانات الأعمال الأخرى (لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ التسليم). وتم الاتفاق على موعد نقل ملكية الوحدة (إفراغ الصك لصالح المشتري) وعلى ذلك جرى التوقيع".

ملحق رقم (7)
نموذج محضر
تسليم وحدة:
وملحقاتها.

وعلى ذلك جرى التوقيع.

توقيع المطور:.....

توقيع المشتري:

ملحق رقم (8) (تنظيم المناطق المشتركة)

1.8 يوافق المشتري على ما يلي:

بيانات المشتري	<p>الاسم : علاء مصطفى عبد الخالق الجدد</p> <p>الجنسية : مصري</p> <p>رقم الهوية/ الإقامة : 2369162207</p> <p>رقم الهاتف :</p> <p>رقم الجوال : 0599690592</p> <p>العنوان الوطني: 12642 - الرياض - حي الملز - شارع علي بن عبد الوهاب - 3282</p> <p>البريد الإلكتروني : Alaamustafa30@yahoo.com</p> <p>رقم الوحدة: [152 - غرفة وصالة " 1BA11524]</p>
----------------	--

تعيين وتفويض المطور ولمدة سنتين من تاريخ تسليم الوحدة العقارية لتعيين نفسه أو أي شخص أو جهة ثالثة حسب تقدير المطور لأداء واجبات جمعية الملاك وهذا مقابل رسوم بالاتفاق بين الطرفين على النحو المنصوص عليه في عقد البيع ونظام جمعية الملاك.

2- الامتثال لقواعد ولوائح المجتمع النموذجية للعيش المتناغم المبينة في الفقرة 5 أدناه (قواعد وأنظمة المجمع)، وكذلك الامتثال للوائح جمعية الملاك التي سيتم إعدادها من قبل المطور بما ينسجم مع نظام وزارة الإسكان ، كجزء من هذا الملحق ، وأن يوافق عليها والامتثال لجميع الأحكام التي سيتم النص عليها عند إعدادها النهائي وأي تعديلات قد تطرأ عليها، والتي تعتبر في مجموعها أساسا رئيسيا يحكم أسس التعايش بين الملاك داخل المجمع.

3- التعديلات:

1.3 بالنسبة للواجهات الخارجية للوحدة العقارية والمشروع: يلتزم المشتري بعدم تغيير أو تعديل أو إعادة طلاء الواجهات الخارجية للوحدة العقارية و/أو المشروع أو المساس بها بأي شكل من الأشكال.

2.3 بالنسبة لأعمال التعديل الداخلي : يلتزم المشتري بعدم إجراء أي إضافة أو حذف أو حفر أو طلاء أو إضافة أقسام أو قواطع أو ألومنيوم أو تعديل الهياكل الداخلية الأساسية للوحدة العقارية باستثناء الديكورات الداخلية الخفيفة مثل الدهانات داخل الوحدة وأعمال الجبس ، يجب أن يقدم المشتري إلى المطور أو جمعية الملاك عند إنشائها الرسومات الهندسية المعتمدة من قبل جهة هندسية مرخصة مرفقة بتعهد خطي مكتوب بتحمل المسؤولية الكاملة عن كافة الأعمال التي سيقوم بها في الوحدة وذلك وفقا للنموذج المرضي للمطور أو جمعية الملاك حسب الحالة وذلك من أجل الموافقة عليها والتي قد تمنح أو تحجب حسب الحالة ووفقا لتقدير المطور أو جمعية الملاك حسب الحالة، وذلك من أجل ضمان الحفاظ على طبيعة المشروع وعدم حدوث أي إزعاج للمناطق المشتركة أو المشترين الآخرين وعدم إجراء أي تعديل على مكونات الوحدة العقارية نفسها .

4- يقر المشتري بأن صيانة الوحدة العقارية الداخلية هي مسؤوليته الخاصة (مع مراعاة مدة ضمان التركيبات الميكانيكية والكهربائية وصيانتها: ومدتها سنة من تاريخ تسليم الوحدة السكنية كما هو مبين في البند 8 من العقد) ، مع مراعاة أن أي وصول إلى معدات السقف والأماكن العامة الأخرى حيث توجد معدات التي تخدم الوحدة يجب أن يتم فقط بالتنسيق المسبق مع جمعية الملاك .

5- قواعد وأنظمة المجمع

1.5 المناطق المشتركة والترفيهية :-

- يتحمل الملاك والمقيمون مسؤولية اتخاذ التدابير المعقولة لحماية خصوصيتهم في جميع أنحاء باستخدام عزل النوافذ والوسائل الأخرى بالتنسيق مع إدارة المبنى وبالتنسيق مع القسم

ملحق رقم (8)
تنظيم المناطق
المشتركة

<p>الهندسي للمطور.</p> <ul style="list-style-type: none"> • يجب أن يكون الأطفال الذين تقل أعمارهم عن عشرة أعوام تحت إشراف شخص بالغ بشكل دائم في حمام السباحة والمرافق ومنطقة الترفيه. • لا يسمح بالركض والقفز والدفع والسلوك غير الأخلاقي في المناطق الترفيهية والمرافق العامة. • استخدام معدات الصالة الرياضية: يجب أن يكون استخدام الملاعب الرياضية ضمن توقيت معقول لضمان تمتع السكان بالمساواة، وسيتم تحديد اوقات التشغيل من قبل إدارة المبنى. • المالك مسؤول عن ضمان امتثال جميع المقيمين في الوحدة والضيوف لجميع متطلبات قواعد الضوابط المجتمعية. • لا يُسمح للضيوف بالتواجد في المناطق الترفيهية إلا إذا كانوا برفقة أحد الملاك أو المقيمين وشريطة التزامهم بقواعد الزيارات التي تحددها إدارة المجمع. • يسمح بالتدخين فقط في الأماكن المخصصة لها في أنحاء المناطق المشتركة، ويمنع منعاً باتاً التدخين في ممرات المناطق المشتركة والمصاعد. • يمنع منعاً باتاً إلقاء القمامة والكتابة على الجدران والتخريب في جميع أنحاء المناطق المشتركة ويتحمل المالك مسؤولية تكاليف التنظيف والإصلاح والاستبدال الناتجة عن مثل هذه الأعمال وأيّة أضرار أخرى تنجم عن ذلك. • يجب على الملاك الذين يرغبون في إقامة وفعاليات أو مناسبات خاصة في قاعة الاحتفالات و/أو المناطق المشتركة المخصصة لهذا الغرض، التنسيق مع ممثل إدارة المبنى والتشغيل للتنسيق والحجز ويجب أن يكون على حسب العدد المسوح به من الضيوف لتجنب إزعاج الملاك الآخرين والتأكد من الالتزام بالمتطلبات التنظيمية، ويجب عليهم التأكد من ترك المنطقة نظيفة ومرتبّة عند التسليم، مع تحمل المسؤولية عن أيّة أضرار أو مخالفات. • سيتم تحميل أي أضرار تحدث بالمناطق المشتركة والمرافق من قبل المالك أو أي من المقيمين أو زائريهم على مالك الوحدة ودون أن يخل ذلك بأي حق آخر لمطالبة المقيمين أو الزائرين بشكل مباشر وبالتكافل والتضامن مع المالك. • يجب على المالكين والمقيمين معاملة جميع موظفي المجمع بطريقة لائقة وعدم توجيه أي إساءة لفظية أو جسدية لهم، وسيتم التعامل مع أي مخالفة على أنها انتهاك خطير لقواعد المجتمع وسيتم إحالتها إلى الجهات المختصة إذا لزم الأمر. <p>2.5 استخدام الشرفة: -</p> <ul style="list-style-type: none"> • لا يسمح باستخدام الشرفات كمخزن. • لا يسمح بتركيب أطباق الأقمار الصناعية في الشرفات. • لا يسمح برمي السجائر أو غيرها من الشرفة. • لا يسمح بتعليق الملابس أو الغسيل على الشرفة و/أو الدرابزين • يمنع منعاً باتاً رمي القمامة أو رمي أي شيء آخر من الشرفة. • توخي الحذر مع الجيران عند غسل الشرفات الخاصة بك وعدم إيذاء الجيران. <p>3.5 وقوف السيارات والتخزين.</p> <ul style="list-style-type: none"> • يسمح بوقوف سيارات الملاك في المواقف المخصصة لكل وحدة فقط ووفقاً للعدد المخصص وفقاً لعقد البيع. • لا يسمح بإيقاف القوارب أو أي واسطة بحرية أو مائية في أي مكان في المجمع 	
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • لا يسمح بتخزين أي مواد أو عناصر في مواقف السيارات، أو الممرات، أو السلالم، أو المناطق المشتركة. • يجب تخزين الدراجات في رفوف وأماكن مخصصة وموافق عليها من المجمع. • لا يسمح بتخزين أي مواد أو مستلزمات خاصة في أماكن وقوف السيارات. • يجب وضع جميع النفايات في الأماكن المخصصة لها. • لا يسمح بترك الأشياء كبيرة الحجم في غرفة القمامة مباشرة، أو إخراجها من قبل المتخصصين وفقا لإجراءات المجمع. • لا يسمح برمي القمامة في المرافق والمناطق العامة ويتوجب رميها في الأماكن المخصصة لها. <p>4.5 الحيوانات الأليفة.</p> <ul style="list-style-type: none"> • يجب إبقاء الحيوانات الأليفة مقيدة في جميع الأوقات أثناء تواجدها في المناطق المشتركة. • يُطلب من المالكين إزالة أي فوضى تسببت فيها حيواناتهم الأليفة والتخلص منها بشكل مناسب. • غير مسموح تواجد الحيوانات الأليفة في المرافق العامة وملاعب الأطفال أو مناطق أحواض السباحة. • يجب أن يتم المشي للحيوان الأليفة خارج محيط المجتمع لعدم مضايقة الملاك والمقيمين. • الانتباه للحيوان الأليفة وعدم مضايقة الملاك والمقيمين و/أو التسبب في الإزعاج وتحمل المسؤولية الكاملة عن الحيوان الأليفة في جميع الأحوال. <p>5.5 الضوضاء والقلق.</p> <ul style="list-style-type: none"> • لن يتم التسامح مع أي سلوك غير أخلاقي أو السلوك البغيض العدواني في أي جزء من المجمع السكني وسيتم اتخاذ الإجراء الملائم حسب الحالة. • يجب على السكان مراعاة الآخرين في جميع الأوقات أثناء تشغيل أجهزة الراديو، أو التلفزيون، أو الآلات الموسيقية، أو أي عناصر أخرى، للتأكد من أن الصوت أو الإضاءة لا يزعج الجيران. <p>6.5 سيتم تطبيق عقوبة من اتحاد الملاك في حالة المخالفة و/أو حرمان المالك من الانتفاع بالخدمات المشتركة و/أو رفع الأمر للجهات القانونية إذا لزم الأمر.</p> <p>7.5 استعمال الوحدة السكنية.</p> <ul style="list-style-type: none"> • لا ينبغي إجراء أي نشاط تجاري أو خلافه داخل أي وحدة سكنية ويتعين أن يكون الاستخدام للسكن فقط. • يمنع منع باتا التأجير اليومي أو الشهري، ويسمح فقط بالتأجير السنوي (عن طريق منصة أجار وأرسال عقد الإيجار لإدارة المجمع واتحاد الملاك، للعلم بمعلومات المستأجر) واتباع الإرشادات الواردة وبطاقات دخول المجمع. مع وجوب التزام المستأجر والتابعين له بكافة قواعد المجمع. • يجب عدم تخزين مواد كيميائية خطيره أو مواد قابلة أو سريعة الاشتعال في أي وحدة. • يجب استخدام بطاقات الدخول في جميع الأوقات لدخول مرافق المبنى أو مواقف السيارات الخاصة بك وقد يؤدي عدم القيام بذلك إلى مطالبة أفراد الأمن بمزيد من التفاصيل لسماح دخول المجمع السكني. 	
<p>وبما تقدم، حرر الطرفان هذا الملحق وهما بكامل أهليتهما وإرادتهما المعتمدة شرعا ونظاما في التاريخ المنوه عنه في صدر هذه الوثيقة ذلك بما لا يخالف أو يتعارض مع الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وفي حال المخالفة أو التعارض فإن المقدم الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية والله الموفق،</p>	

<p>الطرف الثاني : المشتري</p>	<p>الطرف الأول : شركة ليوان للتطوير العقاري</p>
<p>الاسم: علاء مصطفى عبد الخالق الجدع</p>	<p>الاسم: عبد الرحمن بن سعود الدجيم</p>
<p>التوقيع:</p> 	<p>التوقيع:</p> 
<p>الصفة: المشتري</p>	<p>الصفة: الرئيس التنفيذي</p>
<p>الختم:</p>	<p>الختم:</p> 