|  |  |
| --- | --- |
| رقم عقد البيع: «=sales\_contract\_number» |  |
| تاريخ عقد البيع: «=sales\_contract\_date» |  |

**عقد بيع وحدة سكنية على الخارطة**

**(*«=project.name»* ) مشروع**

***«=developer.name»***

***«=beneficiary.name»***

***«=unit.unit\_number» – «=unit.block\_number»***

***«=current\_date»***

مشروع (***«=project.name»)*** السكني

إنه في تاريخ (***«=current\_date\_in\_hijri»***) ه، الموافق ***«=current\_date\_time»*** ص م في مدينة .***«=project.city»،*** حرر هذا العقد  
[يشار إليه فيما يلي بـ "**العقد**"] بين كل من:

**أولا: *«=developer.name»***

**سجل تجاري:** ***«=developer.cr\_number».***

**عنوانها*: «=developer.address»***

**هاتف*: «=developer.phone\_number»***

**بريد إلكتروني*«=developer.email\_address»***

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ/ ***«=developer.owner\_name»*** بصفته الرئيس التنفيذي للشركة أو من ينيبه، ويشار إليها فيما بعد بـ "البائع/ أو الطرف الأول".

**ثانيا: السيد/السيدة/ السادة: *«=beneficiary.name»***

**الجنسية:** سعودي - سجل مدني : ***رقم «=beneficiary.national\_id\_number»***

**العنوان :**

**المدينة «=beneficiary.national\_address.city\_name\_»**

**الحي «=beneficiary.national\_address.district\_a»**

**أسم الشارع «=beneficiary.national\_address.street\_nam»**

**رقم المبنى «=beneficiary.national\_address.building\_n» الرقم الإضافي «=beneficiary.national\_address.additional» رقم الوحدة «=beneficiary.national\_address.unit\_numbe»**

**هاتف :**  ***«=beneficiary.phone\_number»***

**البريد الالكتروني *: «=beneficiary.email\_address»***

ويشار إليها فيما بعد بـ "بالمشتري أو الطرف الثاني".

تمهيـــد

**حيث** إن الطرف الأول بموجب اتفاقية التطوير العقاري الموقعة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بتاريخ ***«=project.agreement\_date»***يعد شريكا في تطوير وحدة رقم: ***«=unit.unit\_number»*** رقم البلوك : ***«=unit.block\_number»*** الواقعة في مدينة ***«=project.city»*** حي ***«=project.district»*** بموجب الصك رقم***: «=project.deed\_number»*** الصادر عن: كتابة عدل الأولى ***«=project.deed\_city»*** بتاريخ ***«=project.deed\_date»*** هـ، وله الحقوق النظامية في تخطيط وتصميم وتنفيذ المشروع وتسعير وتسويق وبيع وتسليم وتشغيل وصيانة الوحدات السكنية على الأرض المذكورة، وذلك ببيعها على المستفيدين من الدعم السكني/ غير مستفيد (أو ممولي المستفيدين من الدعم السكني) – أو غيرهم – وفقا لتنظيم الدعم السكني الموافق عليه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (82) وتاريخ 5/3/1435هـ ولائحته التنفيذية وغيرهما من الأنظمة المعمول بها، وبناء على ما تحدده الوزارة في هذا الخصوص.

**وحيث** إن الطرف الأول قد حصل على الترخيص النظامي اللازم من "لجنة بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة (وافي)" لمزاولة نشاط بيع الوحدات السكنية على الخارطة في المشروع المسمى ( ***«=project.name»***)، ترخيص ***«=project.license\_number»*** بتاريخ ***«=project.license\_date»*** ***«=project.legacy\_description»*** المشار إليها، ولما كان الطرف الثاني (مستفيد / غير مستفيد من الدعم أو ممول المستفيد) قد أبدى الرغبة -حسب عرض السعر المقدم من الطرف الأول- في شراء الوحدة السكنية رقم: ***«=unit.code»*** الموصوفة في المادة رقم (3) من هذا العقد وفقاً لعرض الطرف الأول الصادر بتاريخ ***«=current\_date»*** م، وبحسب الرسومات الهندسية والمواصفات المعتمدة – من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان – وفقا لما تضمنه الملحقين رقمي (1)، (2) من هذا العقد؛ وعلى أساس أن الطرف الأول سيفرغ من إنشاء الوحدة السكنية المذكورة، بحيث تكون جاهزة للتسليم للطرف الثاني بتاريخ )36 شهر من توقيع العقد )، ما لم يطرأ تغير في هذا التاريخ وفقاً لأحكام هذا العقد.

**وبناءً** على ما تقدم؛ فقد تم الاتفاق – بعد تبادل الإيجاب والقبول بين الطرفين المتعاقدين وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً – على الأحكام والشروط التالية:

# المادة (1): تضمين التمهيد والملاحق

يعتبر التمهيد أعلاه والملاحق المضافة إلى هذا العقد جزءً لا يتجزأ منه ومكملاً له.

# المادة (2): التعريفات

مالم يقتضِ السياق خلاف ذلك, يكون للكلمات والعبارات الواردة بهذا العقد المعاني الواردة أمام كل منها وذلك وفقاً لما يلي:

**المشروع**: يعني المشروع السكني المقام على ***«=project.investor\_description»*** المحددة بالتمهيد، إضافة إلى المرافق والخدمات والمسمى مشروع ***«=project.name»***

**الوحدة السكنية:** وحدة سكنية بمواصفات وقيمة محددتين من الوزارة للمستفيد ضمن المشروع حسب ما عرفت في المادة الثالثة من هذا العقد.

**الأجزاء المشتركة**: ( في حال تم الاختيار شقق، تاون هاوس, او فلل ) هي الأرض المشيد عليها البناء والحدائق، والارتدادات، وهيكل البناء، والسطح، والمداخل، والسلم، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، ملتصقة او منفصلة، كالمواقف، والممرات والنوافير، والمصاعد، طالما كانت غير مخصصة ضمن الوحدة السكنية.

**الصيانة والترميم:** هي الأعمال اللازمة لحفظ الوحدة السكنية أو منفعتها سواء أكان محل هذه الأعمال الوحدة السكنية أم العقار الذي يشملها أم لما تشمله الملكية المشتركة كالمصعد والسلم والحديقة.

**الجمعية:** تعني جمعية الملاك التي تؤسس وفقا للأنظمة ذات العلاقة.

**النظام:** قرار مجلس الوزراء رقم (536) بتاريخ 4/12/1437هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، وما يصدر في شأنه من الجهات التشريعية ذات العلاقة، وتنظيم الدعم السكني ولائحته التنفيذية، وغيرها من الأنظمة ذات العلاقة.

**اللجنة :** هي اللجنة المشكلة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وفقاً للبند ثانيا من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الموافق عليها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (536) بتاريخ 4/12/1437هـ.

**الظروف القاهرة:** أي حادث غير متوقع ولا يمكن دفعه أو التحكم به ومن شأنه أن يؤدي إلى عرقلة أعمال البناء أو التسليم ويشمل على سبيل المثال لا الحصر الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل والعواصف وغيرها، والأعمال العسكرية والإرهابية، والإضرابات العمالية، والقرارات الحكومية التي تحول دون استكمال المشروع مثل رفض أو سحب أية رخصة أو موافقة - بشرط أن لا يكون القرار الحكومي نتيجة سلوك خاطئ من الطرف الأول - وتعطيل أي مرفق خدمي مثل الكهرباء أو الماء أو الغاز.

**القواعد:** قواعد العمل الصادرة من اللجنة والمنظمة لنشاط البيع والتأجير على الخارطة.

**الترخيص:** ترخيص البيع على الخارطة ***«=project.license\_number»*** بتاريخ ***«=project.license\_date»*** ـ بخصوص المشروع والمنصوص عليه في التمهيد.

المادة (3): وصف الوحدة السكنية موضوع العقد:

تكون أوصاف الوحدة السكنية المباعة محل هذا العقد كما يلي:

1. موقع الوحدة السكنية المباعة: مشروع ***«=project.name»*** الكائن في: مدينة ***«=project.city»*** ورقمها  ***«=unit.code»***
2. مساحة الوحدة السكنية المباعة البناء ***«=unit.size»***م2.
3. قسيمة الأرض السكنية المفرزة المقامة عليها الوحدة السكنية وتبلغ هذه مساحة هذه القسيمة مترا مربعا، وتبلغ قيمتها المالية مبلغ  ***«=unit.total\_price»*** ﷼.
4. رسومات الوحدة السكنية الهندسية: كما هو مبين في الملحق 1 من هذا العقد.
5. المواصفات العامة والإضافية (إن وجدت) للوحدة السكنية المباعة: كما هو مبين في الملحق 2 من هذا العقد.
6. على أن الطرفين يقران أن تحديد مواصفات وبيانات الوحدة السكنية المباعة وحالتها ومساحتها – كما وردت في هذا العقد وفي هذه المادة – هو ذكر وتحديد تقريبيين تم على المخططات المرفقة، ويسعى الطرف الأول إلى تحقيقه أثناء عملية البناء والتشطيب والترخيص إلى أقصى درجة ممكنة، ويقر الطرفان أن المساحات والبيانات والتقسيمات وغير ذلك من المواصفات الخاصة بالوحدة السكنية المباعة قد تخضع للتعديل و/أو التكييف وفقاً لما تشير إليه الجهات الرسمية (خاصة الجهات الاستشارية الهندسية و/أو جهات الترخيص والتخطيط والتنظيم البلدي والدفاع المدني) وذلك وفق المقتضيات الهندسية ومجريات العمل وحاجته والأنظمة واللوائح الرسمية ذات العلاقة، ودون أن يبدي الطرف الثاني اعتراضا على أي من هذه التعديلات ولا يحق لأي من الطرفين المطالبة بإنقاص ثمن البيع أو زيادته بأي حال من الأحوال طالما لم تتجاوز التعديلات المذكورة ما مقداره 5% من إجمالي مساحة و/أو ثمن الوحدة السكنية المباعة، سواء بالزيادة أو النقصان، فيما يتم توفيق ثمن البيع بما يتناسب مع التعديلات الحاصلة إذا تجاوزت تلك التعديلات ما نسبته 5% سواء بالزيادة أو النقصان، مع مراعاة أن لا يشمل التوفيق (أو التسوية) المنصوص عليه في هذه الفقرة ما مقداره 5% من إجمالي مساحة و/أو ثمن الوحدة السكنية المباعة سواءٌ بالزيادة أو النقصان.
7. ويقر الطرف الثاني أنه قد اطلع ووافق على جميع المخططات ذات العلاقة بالوحدة السكنية المباعة والمشروع التطويري الكلي والأرض التي يقام عليها ذلك المشروع، وكذا يقر الطرف الثاني أنه قد اطلع ووافق على جميع البيانات والمعلومات الخاصة بالوحدة السكنية المباعة، وبدوره يصرح الطرف الأول أن هذه المخططات والمعلومات والبيانات كاملة وصحيحة وتعكس الواقع وكافية لتحديد ماهية الوحدة السكنية المباعة وجميع أوصافها وخصائصها.

# المادة (4): محل العقد

باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك، كامل الوحدة السكنية المباعة على الخارطة والمشار إليها في التمهيد والموصوفة في المادة 3 من هذا العقد، والمحددة تفصيلياً في الرسومات والمواصفات المرفقة بهذا العقد في الملحقين 1، 2 لهذا العقد.

# المادة (5): الثمن والدفعات

1. تم بيع الوحدة السكنية الموصوفة في هذا العقد لقاء ثمن شامل لكامل الوحدة المباعة والأرض المقامة عليها، بالإضافة إلى حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة بمبلغ إجمالي قدره ***«=unit.total\_price»*** ﷼، ويلتزم الطرف الثاني بسداد ذلك المبلغ للطرف الأول وفقاً لما هو مبين في الملحق 3 لهذا العقد، ويتضمن الثمن المنصوص عليه في هذا الفقرة ما يلي:
2. المبلغ المنصوص عليه في الفقرة 3 من المادة 3 من هذا العقد ويلتزم الطرف الأول بتحويل هذا المبلغ من حساب ضمان المشروع لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بحسب الآلية التي يحددها بالاتفاق معها، ولا يلتزم الطرف الثاني في مقابل ذلك بأداء القسط المالي المقابل للأرض السكنية المقامة عليها الوحدة السكنية وفقا لعقد الدعم السكني الموقع منه مع الوزارة.
3. المبلغ المنصوص عليه في الفقرة 3 من المادة 3 من هذا العقد لا يندرج ضمن ثمن الوحدة السكنية المنصوص عليها في الفقرة 1 من هذه المادة، حيث إنه يعد مقابلا لحصة الأرض الشائعة التي تخص الوحدة السكنية المباعة، ولا تتقاضى وزارة الإسكان في مقابلها ثمة قسط مالي للدعم السكني، كما لا يتقاضى الطرف الأول مبالغ مالية في مقابلها.
4. يتضمن الثمن المنصوص عليه في الفقرة 1 من هذه المادة جميع تكاليف الطرف الأول لتوفير الوحدة السكنية للمشتري بما في ذلك تكاليف التشغيل والصيانة.
5. يتضمن الثمن المنصوص عليه في الفقرة 1 من هذه المادة مبلغ ***«=project.deduct\_percentage\_en»*** مقابل ضريبة التصرفات العقارية وفي حالة اعتماد وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان آلية لدفع هذا المبلغ عن المستفيد يمكن إعفاء المستفيد منه أو رده إليه بحسب الأحوال متى سددته عنه وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
6. يلتزم الطرف الثاني بإيداع الدفعات المطلوبة في هذا العقد في حساب الضمان الخاص بالمشروع رقم: ***«=project.escrow\_account\_number»***)) المفتوح لدى بنك ( ***«=project.escrow\_bank\_name»*** )، على أن يقدم للطرف الأول ما يثبت ايداعه للدُفعات المستحقة في الحساب المذكور متى ما طلب الطرف الأول ذلك.
7. يلتزم الطرف الأول باتخاذ الاجراءات اللازمة لفرز الوحدة السكنية وافراغها باسم الطرف الثاني بعد اتمامها، وإذا فرضت رسوم على هذه الإجراءات فلا يلتزم الطرف الثاني بها، ما لم تكن هذه الرسوم مقررة لوزارة العدل أو الجهات التابعة لها لأغراض تسجيل أو توثيق العقد.

# المادة (6): التسليم

1. يتعهّد الطرف الأول بتسليم الوحدة العقارية المباعة موضوع هذا العقد للطرف الثاني، ونقل ملكيتها للطرف الثاني، خلال ( 36 ) شهراً . فور الانتهاء من كافة أعمال البناء والإنشاء (أو في حال كانت الوحدة العقارية المباعة أرضاً مطورة فور الانتهاء من أعمال التطوير والفرز)، والتاريخ المتوقع للتسليم هو (36شهر من تاريخ توقيع العقد)(***«=project.land\_delivery\_date»***) ، بشرط سداد الطرف الثاني لكامل الدفعات المستحقة في تواريخها دون تأخير حتى تاريخ التسليم، ويتم التسليم بموجب محضر استلام وتسليم موقع من قبل الطرفين.
2. يجوز للطرف الأول أن يسلِّم الوحدة المباعة قبل الموعد المحدد في الفقرة 1 من هذه المادة في حال جاهزيتها للتسليم وجاهزية الأجزاء المشتركة التي تمكن الطرف الثاني من الاستفادة والانتفاع من الوحدة السكنية، ولا يحق للطرف الثاني الامتناع عن الاستلام دون أن يؤثر ذلك على مواعيد سداد الثمن المتفق عليها في هذا العقد.
3. يحق للطرف الأول – في غير حالة الظروف القاهرة - تمديد مدة تسليم الوحدة العقارية المباعة (6) ستة أشهر ميلادية إضافية (يشار إليها فيما بعد بـ "**فترة التسليم الإضافية**") ، مع إخطار الطرف الثاني كتابة بذلك قبل تاريخ التسليم المتفق عليه في هذا العقد بشهر على الأقل ، وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار

في سداد دفعات الثمن في مواعيدها، وبنفس المبالغ/الدفعات المحددة في الملحق (3)، ويعتبر توقف الطرف الثاني عن سداد الدفعات في مواعيدها موجباً لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المادة (11) من هذا العقد، وفي حال تجاوز التأخر في التسليم فترة التسليم الإضافية فيحق للطرف الثاني حينها فسخ العقد، ويلتزم الطرف الأول بإعادة جميع المبالغ المدفوعة للطرف الثاني في أسرع وقت.

1. إذا أوفى الطرف الثاني بجميع التزاماته وفقا لأحكام هذا العقد (باستثناء أدائه للدفعة الأخيرة من الثمن التي لا تستحق إلا عند التسليم) ولم يكن الطرف الأول قادراً على تسليم الوحدة العقارية المباعة بعد انتهاء فترة التسليم المتفق عليها في العقد، فيستحق الطرف الثاني حينها 7% سنوياً من ثمن الوحدة، تحتسب على أساس يومي كشرط جزائي عن مدة تأخره في التسليم.
2. فور الانتهاء من تنفيذ أعمال بناء وتشييد الوحدة السكنية المباعة وجاهزيتها للتسليم يخطر الطرف الأول الطرف الثاني رسمياً بالجاهزية للتسليم ويحدد له تاريخ التسليم الفعلي وفق النموذج المحدد في الملحق 5 لهذا العقد، ويلتزم الطرف الثاني بالحضور في الموعد المحدد للاستلام وإتمام نقل الملكية له (الإفراغ)، فإذا تأخر الطرف الثاني عن الاستلام شهراً من تاريخ الإخطار يكون للطرف الأول الخيار بين اعتبار الطرف الثاني مستلماً استلاماً حكمياً، وبالتالي ملتزماً بتسديد الدفعة الأخيرة من الثمن. أو فسخ العقد لعدم التنفيذ مع رد الدفعات المستلمة من أصل ثمن الوحدة العقارية المباعة إلى الطرف الثاني، وفقا لما نصت عليه المادة 11 من هذا العقد.
3. يوقع الطرفان محضراً باستلام الوحدة السكنية المباعة وفق النموذج الوارد في الملحق 6 من هذا العقد.

# المادة (7): حقوق والتزامات الطرف الأول

1. يلتزم الطرف الأول بإنشاء الوحدة السكنية المباعة ملتزماً بهذا الخصوص بكامل المواصفات والشروط الواردة في هذا العقد، وبالأنظمة واللوائح المرعية بهذا الشأن، وعليه أن يبذل في تنفيذه لالتزاماته تلك درجة عناية لا تقل عن درجة العناية التي يبذلها رجل المهنة المحترف، وعلى الطرف الأول أيضاً الحصول على كل التراخيص والأذونات والتصاريح اللازمة لإنشاء البناء (أو المشروع) وفرز وحداته العقارية، وتنفيذ الاجزاء المشتركة للبناء (أو المشروع) وفقاً لما تقضي به الأنظمة واللوائح المرعية ووفقا للمخططات الموضوعة لهذا الغرض.
2. دون إخلال بما نصت عليه الفقرة 5 من المادة 8، يقوم الطرف الأول بإفراغ الوحدة السكنية المباعة لدى كتابة العدل المختصة للطرف الثاني شريطة سداد الطرف الثاني لكامل قيمة الوحدة السكنية المباعة المذكورة بالمادة 5 أعلاه قبل الإفراغ، وبعد أن يتم منحه موافقة من اللجنة على إمكانية إفراغ الوحدات السكنية للمشروع، ويقوم الطرف الأول باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للإفراغ، ويجري تحديد موعد الإفراغ بموجب إخطار رسمي يرسله الطرف الأول إلى الطرف الثاني على عنوانه الموضح في صدر هذا العقد، ويلتزم الطرف الثاني بالحضور بنفسه في الموعد المحدد أو بواسطة وكيله الشرعي لإتمام الإفراغ باسمه، ويلتزم الطرف الأول بأن يجري الإفراغ ونقل الملكية للوحدة السكنية المباعة خالية من أي رهون أو حجوزات أو أعباء نظامية مهما كانت صفتها، وأن يسلم الوحدة السكنية المباعة تامة التجهيز والتشطيب على نحو يتناسب مع طبيعتها والمنفعة المرجوة منها، وخالية من الشواغل أو الأنقاض أو مخلفات البناء.
3. يحق للطرف الأول نقل التزاماته وحقوقه المنصوص عليها في هذا العقد إلى أي طرف ثالث يختاره دون الحاجة إلى موافقة الطرف الثاني بعد موافقة اللجنة، على أن يضمن الطرف الأول التزام الطرف الثالث المتنازل له حسن وفائه بالالتزامات المقررة على الطرف الأول بموجب هذا العقد والأنظمة ذات العلاقة، ويبقى الطرف الأول في كل الأحوال مسؤولا – تجاه الطرف الثاني – عن الوفاء بهذه الالتزامات على وجه التضامن مع الطرف الثالث .
4. يحق للطرف الأول وضع واتخاذ جميع الترتيبات والإجراءات التي يراها مناسبة وفقاً لتقديره لإنجاز بناء الوحدة السكنية المباعة على النحو المتفق عليه بالعقد دون أن يحق للطرف الثاني التدخل أو الاعتراض على ذلك خلال فترة التنفيذ، على أن ذلك لا يخل بالأحكام المتعلقة بمواصفات الوحدة السكنية المباعة أو بالأحكام المتعلقة بمواعيد التسليم المنصوص عليها في هذا العقد.
5. يلتزم الطرف الاول بتوصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة السكنية المباعة وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، كما يلتزم بتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة أو بتأمين وسيلة صرف المياه العادمة المناسبة قبل ميعاد تسليم الوحدة السكنية المنصوص عليه في المادة 6 من هذا العقد.

# المادة (8): حقوق والتزامات الطرف الثاني

1. يقر الطرف الثاني بأنه عاين رسومات وبيانات الوحدة السكنية المباعة – على النحو المحدد في الملحق 1، 2 من هذا العقد – محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة ورضي بها.
2. لا يحق للطرف الثاني تأخير الوفاء بالدفعات المالية المنصوص عليها في الملحق 3 من هذا العقد دون سبب يقره العقد أو الأنظمة.
3. لا يحق للطرف الثاني بيع أو تأجير أو رهن كل أو بعض الوحدة السكنية المباعة موضوع هذا العقد أو القيام بأي تصرف أخر لأي شخص كان قبل إفراغها باسمه لدى كاتب العدل (ما لم يحصل على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول)، ويتعين على الطرف الأول أن لا يوافق على أي تصرف من التصرفات المنصوص عليها في هذه الفقرة إلا بعد موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان واللجنة.
4. دون إخلال بما نصت عليه الفقرة 3 من هذه المادة، يوافق الطرفان على أن لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أن تحدد أحد مستفيدي الدعم السكني / غير مستفيد (أو ممول لمستفيد دعم سكني) ليحل محل الطرف الثاني، وذلك في حالة فسخ عقد الدعم السكني الذي وقعه الطرف الثاني مع الوزارة، ويحل المشتري الجديد محل الطرف الثاني في هذا العقد بما يتضمنه من حقوق والتزامات في تاريخ الحلول.
5. يقر الطرف الثاني بعدم أحقيته في المطالبة بالإفراغ لدى كاتب العدل إلا بعد سداد كامل الثمن المتفق عليه عدا الدفعة الأخيرة وقدرها 5 % من قيمة العقد التي تستحق عند الإفراغ.
6. يحق للطرف الثاني زيارة موقع الوحدة السكنية المباعة خلال فترة الإنشاء بعد التنسيق مع الطرف الأول على ذلك.
7. يلتزم المشتري بأحكام كافة الأنظمة واللوائح المتعلقة بالبيوع العقارية والانتفاع بالعقارات، وكذلك بأحكام النظام الداخلي لإدارة البناء (أو المشروع) إن وجد، والذي قد يضعه الطرف الأول أو الذي سيجري وضعه من قبل الملاك أو من قبل إدارة المبنى المعني بالمشروع.

# المادة (9): تعدد أشخاص الطرف الثاني والتضامن فيما بينهم

1. في حال كان المشتري (الطرف الثاني) في هذا العقد أكثر من شخص واحد (يشار إليهم فيما يلي بـ "الأطراف المشترين") فيكونون مسئولين على وجه التضامن عن تنفيذ كل الالتزامات الواردة في هذا العقد أو غيرها من الالتزامات المقررة بموجب الأنظمة ذات العلاقة، والتي تنظم أوضاع من هو في مركزهم كمشترين، وتعتبر جميع الإقرارات والتصرفات (القانونية أو المادية) والموافقات الصادرة من أي منهم إقرارات وتصرفات وموافقات صادرة منهم جميعاً وملزمة لهم منفردين ومجتمعين، وكذا تكون المطالبات والدفوع القانونية التي يملكها الطرف الأول بمواجهة أي منهم مطالبات أو دفوع سارية بمواجهتهم جميعاً منفردين أو مجتمعين، ومن غير حصر:
2. تكون الإنذارات أو الإخطارات أو المطالبات بأنواعها الموجهة من الطرف الأول إلى أي منهم إنذارات أو إخطارات أو مطالبات موجهة للطرف الثاني ولجميع الأطراف المشترين ونافذة بحقهم جميعاً.
3. يعتبر تحقق مسؤولية الطرف الثاني أو أي من الأطراف المشترين تحققاً لمسؤولية باقي الأطراف المشترين على سبيل التضامن والتكافل.
4. يعتبر وفاء أي من الأطراف المشترين بأي من الالتزامات موضوع هذا العقد، أو أي من الالتزامات المقررة نظاماً، أو إسقاطه لأي من الحقوق المقررة للطرف الثاني قِبَل الطرف الأول (البائع) نافذاً بحق باقي الأطراف المشترين.
5. يلتزم الطرفان بأحكام النظام بحسب تعريفه المنصوص عليه في المادة 1 من هذا العقد، كما يلتزما بغيره من الأنظمة واللوائح المعمول بها بخصوص هذا العقد، ويلتزما بالنظام الأساسي لجمعية ملاك الوحدات العقارية الوارد في الملحق (3).

# المادة (10) مدة ضمان الأعمال ومدة الصيانة

1. يتعهد الطرف الأول بتقديم ضمان المقاولين والموردين بالنسبة لأعمال الأساسات والأعمال الخرسانية والعزل المائي للسطح لمدة 10 سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ التسليم الفعلي أو الحكمي.
2. يتعهد الطرف الاول بضمان اعمال الكهرباء والسباكة للمقاولين والموردين لمدة سنة واحدة تبدأ من تاريخ التسليم الفعلي.
3. لا يكون الطرف الأول ملتزماً بالضمان المحدد في الفقرتين 1، و2 من هذه المادة في حالة سوء استخدام الوحدة السكنية المباعة أو إحداث أي تغيير أو تعديل فيها من قبل الطرف الثاني.
4. يلتزم الطرف الأول بتوفير خدمات التشغيل والصيانة للوحدة السكنية والبناء الذي توجد فيه، وتكون مدة التشغيل والصيانة سنة ميلادية كاملة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسليم الوحدة السكنية المنصوص عليه في المادة (6) من هذا العقد، كما أن الطرف الأول يتعهد بأن يتعاقد مع مزود متخصص بأعمال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة والترميم الوقائية والعلاجية تنفيذا للالتزام المنصوص عليه في هذا البند، ويتحمل الطرف الأول بتكاليف آداء هذا الالتزام، ولا يكون له الرجوع على الطرف الثاني في هذا الخصوص، ولا يخل ذلك بالالتزامات التي يتحمل بها الطرف الثاني بعد انقضاء المدة المنصوص عليها في هذه الفقرة تجاه جمعية الملاك وفقا للأنظمة ذات العلاقة وهذا العقد.

# المادة (11): إخلال الطرف الثاني

في حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد أي من الدفعات المستحقة للطرف الأول في المواعيد المتفق عليها بموجب الملحق 3 أو- دون الإخلال بأحكام البند (6-5) من هذا العقد- تأخره عن موعد الحضور لاستلام الوحدة العقارية المباعة بعد إخطار الطرف الأول له بهذا الموعد بصفة خاصة يقوم الطرف الأول باتخاذ الإجراءات التالية:

1. منح الطرف الثاني مهلة- بموجب إشعار خطي يوجه وفقاً لأحكام هذا العقد- لمدة 21 يوم عمل عن كل دفعة من دفعات السداد، يلتزم خلالها الطرف الثاني بسداد الدفعة المتأخرة أو الحضور في الموعد المحدد لتسلم الوحدة العقارية المباعة ، وفي حالة عدم التزام الطرف الثاني بالمهلة المذكورة أعلاه يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد بعد إحاطة "لجنة بيع الوحدات العقارية على الخارطة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالواقعة وأخذ موافقتها، ومن ثم بيع الوحدة العقارية المذكورة لطرف آخر ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض على ذلك أو المطالبة بالتعويض أو خلافه.
2. في حالة فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الثاني يحق للطرف الأول حسم مبلغ يعادل ما ***«=project.deduct\_percentage\_ar»*** من القيمة الإجمالية لثمن الوحدة العقارية المباعة كمقابل للمصروفات الإدارية التي تكبدها الطرف الأول، ويلتزم الطرف الأول بإعادة باقي المبالغ المستلمة للطرف الثاني بعد بيع الوحدة العقارية وتحصيل الدفعات أو المبالغ المساوية لما تم تحصيله من الطرف الثاني من مشتري الوحدة العقارية.

# المادة (12): الظروف القاهرة

1. في حالة تأخر الطرف الأول عن موعد التسليم المنصوص عليه في الفقر 1 من المادة 6 أو عن فترة التسليم الإضافية المبينة في الفقرة 3 من المادة 6 أو في حال عدم قدرة الطرف الأول على القيام بأعمال الصيانة والترميم خلال مدة الضمان أو الصيانة المنصوص عليهما في المادة 10، أو عدم قيامة بتنفيذ أي التزام منصوص عليه في هذا العقد لأسباب ترجع إلى ظرف من الظروف القاهرة، ، فإن الطرف الأول يكون معفياً كلياً من الوفاء بالتزاماته الواردة بهذا العقد وعلى وجه الخصوص مواعيد التسليم، ولا يحق للطرف الثاني في هذه الحالة المطالبة بغرامات عن التأخير الحاصل أو طلب فسخ العقد وذلك طيلة فترة استمرار تلك الظروف أو الآثار الناتجة عنها، ويحق للطرف الثاني التوقف عن سداد دفعات الثمن طيلة فترة استمرار تلك الظروف أو الآثار الناتجة عنها، وفي حالة استمرار الظروف القاهرة لمدة تزيد عن (6) ستة أشهر ميلادية اعتباراً من تاريخ نشوء حالة الظروف القاهرة فيمكن لأي من الطرفين فسخ العقد، فإذا لم يمارس أي من الطرفين حقه في الفسخ استمر العقد قائما بين الطرفين وفق حالة الظروف القاهرة، مع تمديد موعد التسليم بنفس مدة بقاء الظروف القاهرة.
2. عند حدوث حالة من حالات الظروف القاهرة يوجه الطرف الأول خطاباً إلى الطرف الثاني يعلمه فيه بتاريخ حدوث الظرف أو الظروف القاهرة ونوعها، وعند زوال هذه الظروف يوجه الطرف الأول خطاباً إلى الطرف الثاني يعلمه فيه بتاريخ زوال الظروف القاهرة، وتعتبر هذه الخطابات الأساس في تحديد تاريخ حدوث أو زوال الظروف القاهرة.
3. في حال فسخ العقد نتيجة لظرف قاهر قبل التسليم وفقا لما نصت عليه الفقرتين 1، 3 من المادة 6 من هذه الاتفاقية، يبرأ كل طرف من الالتزامات المقررة بحقه بموجب هذا العقد، ويلتزم الطرف الأول برد ما استلمه من الطرف الثاني من دفعات مالية من ثمن الوحدة السكنية المباعة.

# المادة (13): أحكام عامة

1. هذا العقد ملزم لطرفيه من تاريخ التوقيع عليه وتسري حقوق والتزامات طرفيه المنصوص عليها أو الناشئة بسبب تنفيذه على خلافهما العام والخاص بحيث تكون ملزمة لكل من تنتقل إليه الملكية مهما تعددت مرات وأسباب الانتقال.
2. اتفق الطرفان على أن عدم استخدام أي منهما لأي حق من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد، أو المقررة له نظاماً، لا يمكن بأي حال اعتباره تنازلا 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 إخلالات أو حقوق أو مطالبات لاحقة مهما كانت صفتها حتى لو تشابهت مع ما جرى التنازل بخصوصه.
3. إن الحكم ببطلان أي شرط من شروط هذا العقد لا يقتضي بطلان بقية شروط العقد الأخرى التي تظل صحيحة وسارية وملزمة للطرفين.
4. فيما يخص ملكية الأجزاء المشتركة في البناء (أو المشروع) يسري عليها نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بموجب المرسوم الملكي (م/5) وتاريخ 11/2/1423هـ، وما صدر في شأنه من لوائح وقرارات.
5. يتضمن هذا العقد كافة 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)، ويقر الطرفان بأن أي تعديل أو تغيير في هذا العقد لا يكون له أثر ولا يعتد به إلا إذا كان بموجب اتفاق مكتوب موقع عليه من قبل الطرفين ويشير إلى هذا العقد صراحة.
6. حرر هذا العقد من أربعة نسخ سلم لكل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم، ونسخة للجنة ونسخة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

# المادة (14): المراسلات بين الطرفين

1. اتفق الطرفان على أن يتم تبادل الخطابات أو المراسلات بينهما على العنوان الموضح لكل منهما بصدر هذا العقد بموجب خطابات موقعة، وتعتبر كافة المراسلات والإخطارات التي يرسلها الطرفان صحيحة ومنتجة لآثرها الشرعية والنظامية فور استلامها إذا تم إرسالها على العناوين المذكورة بالبريد المسجل أو الممتاز أو شخصيا، وبمرور ثلاثة أيام عمل في حال تم إرسالها بالبريد الإلكتروني وتعتبر إرساليات البريد الإلكتروني – لغايات هذا العقد – بمثابة الخطابات الموقعة.
2. يجب على كل من طرفي هذا العقد – في حالة تحديث بيانات الاتصال أو تغيير العنوان - إشعار الطرف الآخر كتابة عند تغييره بياناته المحدثة وعنوانه الجديد، ويتحمل الطرف غير الملتزم بذلك جميع الآثار النظامية المترتبة على مخالفة ذلك.

# المادة (15): القانون الواجب التطبيق وحل المنازعات

يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً للأنظمة المطبقة بالمملكة العربية السعودية، وفي حال حدوث أي نزاع بين الطرفين حول تطبيق أو تفسير أحد شروط هذا العقد وتعذر تسويته بالطرق الودية فيتم إحالة النزاع إلى الجهات القضائية المختصة مالم يتفق الطرفان على التحكيم.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **الطرف الأول** | **الطرف الثاني** |
| ***«=developer.name»***  **ويمثلها في التوقيع الاسم : *«=developer.owner\_name»***  **الختم:** in items loop | **الصفة: مستفيد**  **الاسم*: «=beneficiary.name»***  **التاريخ: *«=current\_date»*** |

**تم توثيق العقد عن طريق كلمة مرور مؤقتة مرسلة عبر رسالة نصية إلى رقم جوال المستفيد من خلال مركز المعلومات الوطني (خدمة أبشر).**

**الملاحق**

**ملحق (1)**

المخططات الهندسية للمشروع والوحدة السكنية المباعة <تذكر تفصيلاً>

**ملحق (2)**

مواصفات وخصائص الوحدة السكنية المباعة <تذكر ذكراً تفصيلياً نافياً للجهالة>

**ملحق (3)**

ملحق جدول الدفعات وتواريخ السداد

1. **دفعة أولى:** قدرها ***«=unit.first\_payment\_amount»*** ريال
2. **الدفعات:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **م** | **وصف انجاز المرحلة** | **نسبة المبلغ المدفوع** | **نسبة المبلغ المدفوع الاجمالية** |
| 1 | عند توقيع العقد | %20 | %20 |
| 2 | عند اكتمال 35% | 15% | %35 |
| 3 | عند اكتمال 50% | 15% | %50 |
| 4 | عند اكتمال 65% | 15% | %65 |
| 5 | عند اكتمال 80% | 15% | %80 |
| 6 | عند اكتمال 95% | 15% | %95 |
| 7 | (تسليم الوحدة السكنية) | 5% | 100 % |

.

1. **دفعة أخيرة :** ***قدرها «=unit.last\_payment\_amount»*** ريال تستحق عند الإفراغ ونقل الملكية للطرف الثاني.

**ملحق (4)**

ملحق نموذج النظام الأساسي لجمعية ملاك الوحدات السكنية

**ملحق (5)**

نموذج خطاب الإعلام بموعد إفراغ الوحدة السكنية ونقل ملكيتها وسداد الدفعة الأخيرة

**ملحق (6)**

ملحق محضر تسليم الوحدة السكنية