

عقد بيع الوحدة العقارية رقم (____) على الخارطة
بمشروع رافال ريزيدنس



RAFAL *Residence*

رافال ريزيدنس

رقم المبيعات (____)

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة

بمشروع رافال ريزيدنس

بعون الله تعالى تم الاتفاق والتراضي في يوم -/-/1435 هـ الموافق -/-/2014 في مدينة الرياض بين كل من :

1. شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري، سجل تجاري رقم (1010384246)، وتاريخ 1434/9/16 هـ، وعنوانها : ص . ب 6929 الرياض: 11547، هاتف: 2008333، فاكس 2009393 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ ماجد عبد الله الحقييل. (طرف أول - مطور)

2. السيد/ _____، سعودي الجنسية، سجل مدني رقم _____ وتاريخ _____، صادر من الرياض، وعنوانه: ص ب _____ الرمز البريدي _____، هاتف: _____ . (طرف ثاني - مشتري)

حيث أن الطرف الأول مقيد في سجل المطورين العقاريين كشركة عقارية مطورة بموجب شهادة القيد الصادرة من لجنة بيع الوحدات العقارية على الخارطة رقم (____) وتاريخ -/-/1435 هـ ويرغب في تشييد وبناء مشروع رافال ريزيدنس والذي سيُشيد على قطع الاراضي أرقام (21/2335، 21/2336، 21/2337، 21/2338، 21/2339، 21/2340)، من المخطط رقم (1863/أب) الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض وهي القطعة المملوكة للطرف الأول بموجب صك الملكية رقم (310104027431) وتاريخ 1433/11/2 هـ، وحيث رخص للمشروع المذكور كوحدات عقارية مباحة على الخارطة من قبل لجنة بيع الوحدات العقارية على الخارطة بموجب الرخصة رقم (____) وتاريخ -/-/1435 هـ، وفقاً لأحكام وضوابط اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (983) وتاريخ 1431/2/2 هـ ونظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) وتاريخ 1423/2/11 هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (11985) وتاريخ 1424/2/21 هـ، وبناءً على طلب حجز الوحدة العقارية رقم (____) موضوع العقد المقدم من الطرف الثاني [ملحق رقم (1)]، والمخطط العام للمشروع [ملحق رقم (2)] ومخطط الطابق ورسم الوحدة العقارية موضوع عقد البيع [ملحق رقم (3)] وبيان التشطيبات الداخلية لها [ملحق رقم (4)] وجدول طريقة السداد [ملحق رقم (5)] الملحقة بهذا العقد، والتي اطلع عليها الطرف الثاني إطلاعاً نافياً للجهالة واعتمدها... كما أطلع على النظام الأساسي لجمعية ملاك الوحدات العقارية واعتمده [ملحق رقم (6)]، دون فرش أو أثاث أو إكسسوارات، أو إنارة داخلية أو خلافه، وقبل بكل ما جاء في الملاحق المذكورة، من بيانات وشروط وضوابط والتزامات وخلافه عليه فقد تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين، وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً على ما يلي:

أولاً: يعتبر التمهيد أعلاه والملحقات المرفقة وأي ملحقات أخرى يرى الطرفان إلحاق جزء لا يتجزأ من هذا العقد، مكملة ومفسرة لنصوصه .

ثانياً: ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك، يكون للكلمات والعبارات الواردة بهذا العقد المعاني الواردة أمام كل منها، وذلك وفقاً لما يلي:

1. العقد: يعني هذا العقد وما اشتمل عليه من ملاحق .
2. المشروع: رافال ريزيدنس.

3. الأرض: هي قطع الأرض المخصصة لتشييد وبناء المشروع وما اشتمل عليه من مرافق وخدمات حسب المخطط الهندسي العام للمشروع .
4. الوحدة العقارية: هي الجزء المفرد من المشروع المباع من قبل الطرف الأول للطرف الثاني على الخارطة أو أي جزء من المشروع يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه لصالح الطرف الثاني والتصرف به مستقلاً عن أبنية المشروع الأخرى .
5. الأجزاء المشتركة: هي المداخل وأجزاء المشروع الأخرى المعدة للاستعمال المشترك ملتصقة أو منفصلة كالبوابات الرئيسية والمواقف والشوارع والممرات والحدائق .
6. الصيانة والترميم: هي الأعمال اللازمة لحفظ الوحدة العقارية موضوع عقد البيع أو الأجزاء المشتركة أو لحفظ منفعتها.
7. الجمعية: تعني جمعية الملاك، وهي جماعة ذات تنظيم مستمر، وتتكون من مجموع الملاك، الذي يمتلكون الوحدات العقارية بالمشروع، وتكون الجمعية لإدارة المشروع والمحافظة عليه وعلى أجزاءه المشتركة ومتابعة حسن الانتفاع بها، وتتمتع بشخصية معنوية مستقلة، كما تكون لها ذمة مالية مستقلة، وتسجل في وزارة الشؤون الاجتماعية.
8. النظام: مقصود به نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) وتاريخ 1423/2/11هـ.
9. اللائحة: المقصود بها اللائحة التنفيذية لنظام الوحدات العقارية وفرزها الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (11985) وتاريخ 1424/2/21هـ.
10. اللائحة التنظيمية : المقصود بها اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (983) وتاريخ 1431/2/2 هـ .

ثالثاً: قام الطرف الثاني بمعاينة أرضي المشروع التي ستقام عليها الوحدة العقارية موضوع العقد معاينة نافية للجهالة، كما أطلع على المخطط العام للمشروع، ومخطط الطابق ورسم الوحدة العقارية موضوع العقد وبيان الأعمال الإنشائية والتشطيبات الداخلية لها. كما أطلع على النظام الأساسي لجمعية ملاك الوحدات العقارية للمشروع، إطلاعاً نافياً للجهالة قابلاً بكل ما جاء فيها دون أي تحفظ أو معارضة أو ملاحظات.

رابعاً: باع الطرف الأول على الطرف الثاني - القابل لذلك - الوحدة العقارية رقم (____) كما هو مبين بالمخطط العام للمشروع، وهي عبارة عن وحدة سكنية، البالغ مساحتها الإجمالية (____) متراً مربعاً، والمكونة من (____) غرفة وذلك وفقاً لمخطط الطابق ورسم الوحدة العقارية وبيان الأعمال الإنشائية والتشطيبات الداخلية لها وبيان المساحات الملحقه بهذا العقد.

ومن المعلوم للطرفين أنه من المتعارف عليه وجود فرق في المساحة الإجمالية للوحدة عند اكتمال بناء الوحدة العقارية موضوع العقد، عليه اتفق الطرفان أنه في حال وجود فرق في المساحة الإجمالية للوحدة عند تسليم الوحدة العقارية عن المساحة الإجمالية المذكورة أعلاه - سواء كان هذا الفرق بالزيادة أو النقصان وتجاوزت تلك الزيادة أو النقصان مساحة (2) متر مربع - يلتزم الطرف الأول في حال النقصان بأن يدفع للطرف الثاني فرق الأمتار، كما يلتزم الطرف الثاني في حال الزيادة بأن يدفع للطرف الأول فرق الأمتار، وذلك فور المطالبة بالدفع، وتتم المحاسبة بين الطرفين في كلا الحالتين (الزيادة أو النقصان) بواقع (____) ريال للمتر المربع.

أما في حال لم تتجاوز الزيادة أو النقصان النسبة المذكورة أعلاه، لا يلتزم أي من الطرفين بدفع أي مبالغ مقابل الزيادة أو النقصان.

خامساً: باع الطرف الأول على الطرف الثاني الوحدة العقارية موضوع هذا العقد والموصوفة بالبند (رابعاً) أعلاه بثمن إجمالي - شاملاً لثمن الأرض والبناء - قدره (_____) ريال سعودي .

سادساً: حسب ما ورد بالمعيار (الحادي عشر) من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالفقرة (1/3/3) التي نصت على أنه: [يجوز أن تقبل المؤسسة عربوناً لتوثيق العقد، بحيث يكون جزءاً من الثمن إن لم يفسخ العقد، أو تستحقه المؤسسة في حال فسخ العقد].

فقد تم الاتفاق بين الطرفين على أن يدفع الطرف الثاني للطرف الأول عند توقيع هذا مبلغ قدره (_____) ريال سعودي، يمثل نسبة (20 %) عشرون بالمائة من ثمن بيع الوحدة العقارية موضوع العقد المذكور بالبند (خامساً) أعلاه كعربون شراء للوحدة العقارية موضوع العقد .

وقد تم الاتفاق بين الطرفين على أنه في حال فسخ العقد من قبل الطرف الثاني، أو فسخه من قبل الطرف الأول (نتيجة لإخلال الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية حسب ما هو وارد بهذا العقد أو ملحقاته)، فإن الطرف الثاني يكون قد خسر مبلغ العربون الذي دفعه للطرف الأول بالإضافة لمبلغ المصاريف الإدارية.. وفي حال عدم فسخ العقد من أي من الطرفين - على الوجه المذكور- يصبح العربون جزءاً من ثمن بيع الوحدة العقارية موضوع العقد.

سابعاً: تم الاتفاق بين الطرفين على أن يدفع الطرف الثاني للطرف الأول متبقي ثمن بيع الوحدة العقارية الوارد في البند (خامساً) أعلاه في موعد أقصاه تاريخ إعلامه بجاهزية الوحدة، وذلك حسب طريقة السداد المتفق عليها والملحقة بهذا العقد [ملحق رقم (5)].

ثامناً: تم الاتفاق بين الطرفين على أن يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ الرسوم السنوية التقديرية (المقدمة) لمدة تسعة سنوات المتعلقة بتكاليف صيانة الأجزاء المشتركة للمشروع ورسوم خدماتها ومصرفيات وتكاليف إدارتها ونظافتها وترميمها وحراستها، البالغ إجماليها عن التسعة سنوات الأولى مبلغاً قدره (_____) ريال سعودي بواقع (_____) ريال سعودي للسنة الواحدة، على أن يتم سدادها للطرف الأول - قبل الإفراغ - خلال (7) أيام من تاريخ إعلام الطرف الثاني بجاهزية الوحدة العقارية.

على أن يلتزم الطرف الثاني بدفع و سداد مبلغ الرسوم السنوية التقديرية عن السنوات التالية للسنة التاسعة حسب آلية الدفع وطريقة السداد التي يتم تحديدها من قبل مجلس إدارة جمعية الملاك، والتي يلتزم بها الطرف الثاني التزاماً تاماً دون أي معارضة أو تحفظ وذلك فور مطالبته بالدفع، وفي حال مخالفته لما ذكر يقر الطرف الثاني بأحقية جمعية الملاك في اللجوء للجهات القضائية والتنفيذية للمطالبة بالرسوم السنوية وأي رسوم أو تكاليف إضافية تفرضها جمعية الملاك، كما يحق لها المطالبة بأتعاب والمحاه والتنفيذ التي تتكبدها في سبيل ذلك مهما بلغت دون أي معارضة أو تحفظ من قبله.

تاسعاً: من المعلوم للطرف الثاني أنه لن يمنح أي تمديد لمدد السداد المنصوص عليها في هذا العقد كما أنه لن يمنح أي تأجيل لسداد الدفعات المستحقة أو تقسيطها لأي سبب كان .. بناءً عليه التزم الطرف الثاني بسداد كل دفعة كاملة في موعد أقصاه التاريخ المحدد لها، وفي حال تأخره عن ذلك بمدة تجاوزت (14) أربعة عشر يوماً عن التاريخ المحدد لسداد الدفعة، فإنه يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد دون الرجوع على الطرف الثاني أو أخذ موافقته، ودون اللجوء للجهات القضائية أو التنفيذية .. ويكون الطرف الثاني

في هذه الحال قد خسر العربون الذي دفعه للطرف الأول بالإضافة لمبلغ المصاريف الإدارية، ويقوم الطرف الأول في هذه الحال بدفع متبقي المبالغ التي دفعها الطرف الثاني (إن وجدت) بعد بيع الوحدة العقارية موضوع العقد لمشتري جديد ودفعه لمبلغ العربون .

عاشراً: قام الطرف الأول بفتح حساب ضمان مصرفي لدى بنك _____ بمدينة الرياض (كأمين للحساب) برقم (_____) باسم المشروع العقاري (رافال ريزيدنس)، على أن يقوم الطرف الأول بإيداع المبالغ المدفوعة من قبل الطرف الثاني وبقية المشتريين للوحدات العقارية للمشروع في الحساب المذكور، على أن يتم التعامل في هذا الحساب من قبل الطرف الأول وفقاً للضوابط والقواعد الواردة باللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة.

الحادي عشر: يتعهد الطرف الأول بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتشييد وبناء الوحدة العقارية موضوع العقد في تاريخ 2016/03/31م، على أن يقوم الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني خطياً بجاهزية الوحدة العقارية [ملحق رقم (8)]، وموعد الإفراغ أمام كاتب العدل بعد جاهزيتها، وذلك بموجب إخطار خطي [ملحق رقم (9)]، على أن يتم تسليم الوحدة العقارية - بدون أي فرش أو أثاث أو إكسسوارات، أو إنارة داخلية أو خلفه - للطرف الثاني بعد إنهاء إجراءات الإفراغ ونقل الملكية، بموجب محضر استلام [ملحق رقم (10)]، شريطة التزام الطرف الثاني بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة عليه بموجب هذا العقد .

وفي حال تنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتشييد وبناء الوحدة العقارية موضوع العقد من قبل الطرف الأول قبل التاريخ المذكور أعلاه يقوم الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني بجاهزية الوحدة العقارية وذلك بموجب إخطار خطي في حينه، على أن يلتزم الطرف الثاني في هذه الحال بدفع متبقي ثمن الوحدة العقارية في مدة أقصاها تاريخ إعلامه بجاهزية الوحدة العقارية ، ولا يحق له بحال من الأحوال التمسك بالتاريخ المحدد لتشييد وبناء الوحدة العقارية المذكور أعلاه (2016/03/31 م).

ومن المعلوم للطرف الثاني أن جاهزية الوحدة العقارية المباعة له بموجب هذا العقد واستلامه لها، لا يعني بحال من الأحوال جاهزية بقية وحدات المشروع، أو جاهزية خدمات المشروع أو مرافقه المشتركة .. عليه فإنه لا يحق للطرف الثاني الادعاء على الطرف الأول بأي حقوق أو ميزات أو أضرار أو خسائر أو خلفه، بسبب عدم جاهزية بقية وحدات المشروع، أو عدم جاهزية خدمات المشروع، أو مرافقه المشتركة، أو لأي سبب آخر يكون متعلقاً بهذا الخصوص.

الثاني عشر: من المتفق عليه بين الطرفين أنه في حال عدم تمكن الطرف الأول من إنهاء أعمال التشييد والبناء للوحدة العقارية موضوع العقد، خلال المدة المنصوص عليها في البند (حادي عشر) أعلاه لأي عذر أو سبب كان، فإن الطرف الثاني قد أذن للطرف الأول في هذه الحال بتمديد مدة التنفيذ بالقدر اللازم لإتمام تلك الأعمال وبما لا يتجاوز مدة (180) يوماً تبدأ من تاريخ انتهاء مدة التنفيذ المذكورة بالبند (حادي عشر) أعلاه، دون الرجوع عليه أو أخذ موافقته وذلك دون أن يرتب هذا التمديد أي حقوق أو امتيازات أو خلفه للطرف الثاني .

ومن المتفق عليه بين الطرفين أنه في حال تأخر الطرف الأول عن تنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتشييد وبناء الوحدة العقارية موضوع العقد، خلال مدة التمديد المذكورة أعلاه - ما لم يكن التأخير بسبب قوة قاهرة أو سبب خارج عن إرادة الطرف الأول أو بسبب مقاول المشروع - فإن الطرف الثاني يستحق في هذه الحال نسبة قدرها (0.5%) من القيمة الإجمالية لثمن الوحدة العقارية كغرامة تأخير وذلك عن

كل (30) ثلاثون يوم تأخير، ابتداء من تاريخ انتهاء مدة التمديد المذكورة، ويكون الطرف الثاني مستحقاً لغرامة التأخير المذكورة عند اكتمال (30) يوماً وبعد مضي مدة التمديد المذكورة على أن يتم خصم مبلغ غرامة التأخير من مستحقات الطرف الأول لدى الطرف الثاني، على ألا تتجاوز مدة التأخير (90) يوماً وفي حال تجاوزت مدة التأخير المدة المذكورة يكون العقد منتهياً بين الطرفين بشكل تلقائي ويستحق الطرف الثاني في هذه الحال مبلغ العربون الذي دفعه للطرف الأول بالإضافة لغرامة التأخير المستحقة فعلياً، على أن يتم صرف مستحقات الطرف الثاني من قبل الطرف الأول خلال مدة (30) ثلاثون يوماً من تاريخ انتهاء العقد .

الثالث عشر: اتفق الطرفان على أن يمنح الطرف الأول الطرف الثاني مهلة قدرها (90) تسعون يوماً لإنهاء إجراءات إفراغ الوحدة العقارية موضوع العقد ونقل ملكيتها له على أن تبدأ المهلة المذكورة من تاريخ إعلامه بجاهزية الوحدة العقارية، ومن المتفق عليه بين الطرفين أنه إذا لم يقم الطرف الثاني بإنهاء إجراءات الإفراغ ونقل الملكية خلال المهلة المذكورة، فإنه يحق للطرف الأول في هذه الحال فسخ هذا العقد دون الرجوع على الطرف الثاني أو أخذ موافقته، ودون اللجوء للجهات القضائية أو التنفيذية ويكون الطرف الثاني في هذه الحال قد خسر العربون الذي دفعه للطرف الأول بالإضافة لمبلغ المصاريف الإدارية .

ويحق للطرف الأول في هذه الحال بيع الوحدة العقارية موضوع العقد لمن يرغب في الشراء وبشروط وضوابط البيع التي يحددها الطرف الأول بالاتفاق مع المشتري الجديد، دون أي تدخل أو معارضة من الطرف الثاني، على أن يتم إفراغ الوحدة السكنية ونقل ملكيتها للمشتري الجديد، وذلك دون الرجوع على الطرف الثاني أو أخذ موافقته، ودون اللجوء للجهات القضائية أو التنفيذية، على أن يقوم الطرف الأول بتحصيل الثمن وحسم مبلغ العربون والمصاريف الإدارية منه، واسترداد المتبقي للطرف الثاني (إن وجد) خلال مدة (3) ثلاثة أشهر من تاريخ سداد كامل الثمن من قبل المشتري الجديد .

الرابع عشر: من المعلوم للطرف الثاني أن الوحدة العقارية المباعة عليه موضوع العقد، هي جزء من بقية الوحدات العقارية للمشروع .. عليه سيقوم الطرف الأول بفرزها إلى وحدة عقارية مستقلة وإفراغها باسم الطرف الثاني بصك مستقل، وإنهاء كافة الإجراءات النظامية اللازمة لدى الجهات المختصة وكتابة العدل .. على أن يتحمل الطرف الثاني كافة رسوم ونفقات وأتعاب تلك الإجراءات .

الخامس عشر: يتحمل الطرف الثاني - ابتداء من تاريخ إعلامه بجاهزية الوحدة العقارية - دون أي امتناع أو تحفظ أو معارضة أو خلافه الرسوم والمصروفات والنفقات التالية :

- 1- يتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع رسوم المياه لشركة المياه الوطنية حسب فاتورة الاستهلاك الصادرة من قبل شركة المياه الوطنية وفقاً لألية ووقت السداد المحدد من قبلها.
- 2- يتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع رسوم الكهرباء لشركة الكهرباء حسب فاتورة الاستهلاك الصادرة من قبل شركة الكهرباء وفقاً لألية ووقت السداد المحدد من قبلها.
- 3- يقر الطرف الثاني بعلمه التام بمنع استخدام الفرن الكهربائي أو أي جهاز يستخدم في طهي أو شوى الطعام يعمل بالكهرباء ، وأن عليه استخدام الأجهزة التي تعمل بالغاز - فقط - ويتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع رسوم الغاز لشركة مدار الصيانة للخدمات التجارية أو أي جهة أخرى يتم تحديدها من قبل الطرف الأول مزود المشروع بالغاز - الحصري - بالغاز الطبيعي حسب فاتورة الاستهلاك الصادرة من قبل شركة مدار الصيانة وفقاً لألية ووقت السداد المحدد من قبلها ، ملتزماً

- في ذلك بكافة الضوابط والالتزامات والشروط التي تفرضها شركة مدار أو الجهة المحددة من قبل الطرف الأول المتعلقة بالغاز وتوريده وتوصيله للوحدة العقارية موضوع العقد .
- 4- يتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع رسوم الهاتف والإنترنت للشركة مزودة الخدمة المحددة من قبل الطرف الأول حسب فاتورة الاستهلاك الصادرة من قبلها وفقاً لآلية ووقت السداد المحدد من قبلها.
- 5- يتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع رسوم بدفع نصيبه من رسوم الاشتراكات السنوية المقررة من قبل الطرف الأول أو جمعية الملاك لخدمات النظافة والأمن والصيانة وقطع الغيار واستبدال التالف والمستهلك لمرافق المشروع المشتركة .
- 6- يتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع رسوم توريد المياه المبردة لتبريد الهواء للوحدة العقارية والمياه الساخنة للشركة مزودة الخدمة المحددة من قبل الطرف الأول حسب فاتورة الاستهلاك الصادرة من قبلها وفقاً لآلية ووقت السداد المحدد من قبلها ، ملتزماً في ذلك بكافة الضوابط والالتزامات والشروط التي تفرضها الشركة مزودة الخدمة .
- 7- يتحمل الطرف الثاني ويلتزم بدفع أية رسوم أو تكاليف أو مبالغ أخرى تفرضها الجهات الحكومية أو شبه الحكومية أو الخاصة أو الطرف الأول أو جمعية الملاك على الوحدة العقارية أو على ملكيتها أو خدماتها أو على المرافق المشتركة للمشروع أو خدماتها أو صيانتها أو استبدال التالف أو المستهلك - أيّاً كان نوعها أو سببها وفي أي وقت - على الوحدة العقارية أو المرافق المشتركة للمشروع وذلك دون أي تحفظ أو اعتراض أو معارضة أو خلافه من قبل الطرف الثاني .

وفي حال مخالفه الطرف الثاني لكل أو بعض ما ذكر أعلاه يقر بأحقية الطرف الأول أو جمعية الملاك أو الجهات شبكه الحكومية أو الخاصة أو الجهة مزودة الخدمة في اللجوء للجهات القضائية والتنفيذية لمطالبته بما ذكر من رسوم وتكاليف ومبالغ بالإضافة لمطالبته بالتعويض وأتعاب المحاماة والتنفيذ المنكبة في سبيل تحصيلها منه والتي يلتزم بدفعها مهما بلغت قيمتها.

السادس عشر: يضمن - مقالول المشروع للطرف الثاني - (لمدة سنة ميلادية واحدة تبدأ من تاريخ إعلامه بجاهزية الوحدة العقارية) سلامة الأعمال المنفذة للوحدة العقارية موضوع العقد من أعمال كهربائية وأعمال ميكانيكية ويستثنى من ذلك قطع الغيار المستهلكة (كالإنارة ومواد السباكة والنجارة وخلافه) ولمدة عشر سنوات فقط سلامة الهيكل الإنشائي، شريطة أن تكون غير ناجمة عن سوء الاستعمال أو الإهمال أو عدم الصيانة أو العوامل الخارجية، أو إجراء أي تعديلات أو إضافات من قبل الطرف الثاني، على أن تبدأ فترة الضمان في كلا الحالتين ابتداء من تاريخ شهادة ضمان المقاول، على أن يلتزم الطرف الثاني بكافة أعمال الصيانة للوحدة العقارية موضوع العقد من تاريخ استلامه لها عن طريق الطرف الأول أو جمعية الملاك - فقط - وتحت إشرافهما الكامل، وذلك على نفقة الطرف الثاني، وعليه الاهتمام بصفة خاصة بصيانة شبكات الكهرباء والماء والصرف الصحي القائمة فيها باستمرار، وفي حال وقوع أي ضرر للوحدات العقارية المجاورة، أو لمرافق المشروع من جراء إهماله وعدم قيامه بإزالته، فإن للطرف الأول أو لجمعية الملاك حق التدخل لإجراء الصيانة بالقدر اللازم لرفع الضرر الواقع، وذلك على نفقة الطرف الثاني، الذي يتعهد بالسماح للمختصين بدخول الوحدة العقارية لإجراء الصيانة والإصلاحات المطلوبة وتسديد نفقات الإصلاح والصيانة -مهما بلغت- فور مطالبته بها.

السابع عشر: من المعلوم للطرف الثاني أنه مسئولاً مسئولية كاملة عن سلامته الشخصية وسلامة تابعيه وعن أية أضرار أو خسائر للأشخاص أو الممتلكات بموقع المشروع، تحدث نتيجة للأخطاء المباشرة أو غير المباشرة له أو لتابعيه... عليه وحفاظاً على السلامة العامة، وللحد قدر الإمكان من الأضرار والخسائر -لا قدر الله- فإنه لا يحق للطرف الثاني أو تابعيه بأي حال من الأحوال القيام بزيارة موقع المشروع عدا

عن قسم مبيعات الطرف الأول - إن رغب في ذلك - شريطة أخذ الموافقة المبدئية المسبقة - ولكل حالة على حده - من مسئول القسم الذي سيقوم بترتيب زيارة الموقع للطرف الثاني أو تابعيه وتحديد مواعيدها ووقتها.

الثامن عشر: من المتفق عليه بين الطرفين أنه ستؤسس جمعية ملاك تتكون من مجموع الملاك الذين يملكون وحدات المشروع، ويكون الطرف الثاني ملتزماً بالمشاركة في تأسيس جمعية الملاك، والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات، وإصدار الوكالات والتفويض اللازمة لذلك، وسداد أي رسوم أو اشتراكات أو مصاريف أو أي التزامات مالية أخرى تكون مترتبة على ذلك، دون أي معارضة أو تحفظ.

ويقر الطرف الثاني بأنه قد فوض مجلس إدارة جمعية الملاك، للقيام بإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة مرافق المشروع، وكذلك القيام بجميع الأعمال اللازمة لإدارة شؤونه وتسيير أعماله والعناية بالمرافق والأجزاء المشتركة، لضمان استمرار المحافظة عليها بصورة جيدة .. وفي سبيل ذلك، فقد خول المجلس المذكور جميع الصلاحيات وأوسع السلطات، لإنجاز جميع الأمور المشار إليها، سواء تم ذلك بمعرفته أو بواسطة الأجهزة التابعة له، أو بمعرفة غيره من المتخصصين في هذا المجال، كالجانب الأول أو غيره من الشركات أو المؤسسات أو الأفراد.

التاسع عشر: اتفق الطرفان على أن يكون نصيب الطرف الثاني في استخدام الأجزاء المشتركة للمشروع من مداخل ومواقف عامة وممرات وحدائق، جزءاً مشاعاً بينه وبين مالكي وحدات المشروع، على أن يراعي الطرف الثاني عند استعمالها من قبله أو من قبل تابعيه المحافظة التامة عليها وعدم إلحاق الضرر بها أو بالآخرين .

على أن تكون الأجزاء المشتركة للمشروع مملوكة للطرف الأول وحده، وتكون ملكية الحواجز الجانبية والحيطان والأرضيات والأسقف الملاصقة والمشاركة بين الوحدة العقارية موضوع العقد والوحدات الأخرى الملاصقة لها، ملكية مشتركة مشاعة بين الطرف الثاني وملاك تلك الوحدات الملاصقة.. عليه لا يحق للطرف الثاني استعمال حصته فيها بما يلحق الضرر بتلك الوحدات الملاصقة أو بأصحابها.

ويلتزم بأن يقوم بكافة الترميمات والإصلاحات اللازمة لمنع ضرر الجار. وفي حال مخالفة الطرف الثاني لكل ما ذكر أعلاه فإنه يتحمل كافة الأضرار والخسائر التي تترتب على ذلك.

ويحق للطرف الأول أو لجمعية الملاك التدخل لمنع الضرر واتخاذ اللازم دون أي معارضة أو تحفظ من قبل الطرف الثاني ويلتزم الطرف الثاني بقرارات الطرف الأول أو جمعية الملاك وتسديد نفقات الإصلاح والصيانة - مهما بلغت - فور مطالبته بها.

العشرون: من المتفق عليه بين الطرفين أن الأجزاء المشتركة بالمشروع والتي تقتصر منفعتها على بعض المالكين - دون الطرف الثاني - لا يحق له بحال من الأحوال استخدامها أو الانتفاع بها سواء عن طريقه أو عن طريق تابعيه، وفي حال عدم التزامه أو التزام تابعيه بذلك يتحمل كافة الأضرار والتبعات التي تترتب على مخالفته لما ذكر.

الحادي والعشرون: يلتزم الطرف الثاني التزاماً تاماً بدفع كافة تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة ورسوم خدماتها ومصروفات وتكاليف إدارتها وترميمها وقطع غيارها واستبدال التالف والمستهلك، وذلك حسب ما يقرره الطرف الأول أو تقرره جمعية الملاك، دون أي معارضة أو تحفظ من قبله، وليس له الحق في التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية عدم دفع الاشتراك في رسوم وتكاليف حفظها

أو صيانتها أو ترميمها كما يقر بالتزامه بدفع رسوم الاشتراكات التي تقدرها الجمعية العمومية للملاك مقدماً والمبالغ التي تقدّر تحصيلها من الملاك، لمواجهة التزامات الجمعية فور طلبها، دون أي تحفظ أو معارضة. ومن تلك التكاليف والرسوم والمصروفات التي يلتزم الطرف الثاني بدفعها فور مطالبته بها على سبيل المثال لا الحصر هي :

أ- اشتراكات الأعضاء (الملاك).

ب- المبالغ المدفوعة سنوياً من قبل الأعضاء (الملاك) لسداد رسوم وتكاليف خدمات وصيانة المرافق المشتركة للمشروع ورسوم خدماتها ومصروفات وتكاليف إدارتها وترميمها وقطع غيارها واستبدال التالف والمستهلك والتي يتم تقديرها وتحديد آلية وأوقات دفعها من قبل الطرف الأول أو من قبل جمعية الملاك .

ت- المبالغ التي يقرر الطرف الأول أو جمعية الملاك تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات جمعية الملاك .

وفي حال مخالفه الطرف الثاني لما ذكر يقر بأحقية الطرف الأول أو جمعية الملاك في اللجوء للجهات القضائية والتنفيذية لمطالبته برسوم الخدمات السنوية والمبالغ المحددة من قبل جمعية الملاك والتعويض وأتعاب المحاماة والتنفيذ التي تتكبدها في سبيل تحصيلها منه مهما بلغت قيمتها.

الثاني والعشرون: يقر الطرف الثاني بموافقته على إغلاق المشروع وأن يكون له بوابة للدخول والخروج عليها حراسة أمنية على مدار (24) ساعة، كما يقر بموافقته على تأسيس جمعية ملاك تتكون من مجموع الملاك الذين يملكون وحدات المشروع ويكون الطرف الثاني ملتزماً بالمشاركة في تأسيس جمعية الملاك، والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات وإصدار الوكالات والتفويض اللازمة لذلك وسداد أي رسوم أو اشتراكات سنوية تقديرية أو أي مصاريف أو التزامات مالية أخرى يفرضها الطرف الأول أو جمعية الملاك دون أي معارضة أو تحفظ، وذلك حسب آلية السداد المقررة.

ويقر الطرف الثاني بأنه قد فوض الطرف الأول لاختيار وتكوين مجلس إدارة جمعية الملاك التأسيسي لمدة (3) سنوات تبدأ من تاريخ تأسيس الجمعية، وأنه قد فوض الطرف الأول أو من يحدده الطرف الأول ومجلس إدارة جمعية الملاك، للقيام بإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وحراسة المشروع ومرافقه وكذلك القيام بجميع الأعمال اللازمة لإدارة شئونه وتسيير أعماله والعناية بالمرافق والأجزاء المشتركة، لضمان استمرار المحافظة عليها بصورة جيدة وفي سبيل ذلك، فقد خول الطرف الثاني الطرف الأول والمجلس المذكور جميع الصلاحيات وأوسع السلطات، لإنجاز جميع الأمور المشار إليها، سواء تم ذلك بمعرفته أو بواسطة الأجهزة التابعة له، أو بمعرفة غيره من المتخصصين في هذا المجال كالطرف الأول أو غيره من الشركات أو المؤسسات أو الأفراد .

كما يقر الطرف الثاني بموافقته على أن يقوم مجلس إدارة جمعية الملاك فور تأسيسه بتعيين الطرف الأول - أو من يحدده الطرف الأول - للقيام بإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وحراسة المشروع ومرافقه بواسطة الأجهزة التابعة له، أو بمعرفة غيره من المتخصصين في هذا المجال الذين يتعاقد معهم، وذلك لمدة لا تقل عن (تسعة) سنوات تجدد تلقائياً لمدد مماثلة ما لم يرغب الطرف الأول أو من يحدده في عدم التجديد.

ويقر الطرف الثاني بالتزامه التام بقرارات وتوصيات مجلس إدارة جمعية الملاك .

و ذلك بناءً على إقراره المرفق [ملحق رقم (7)] .

الثالث والعشرون: لا يجوز للطرف الثاني التنازل بالبيع أو خلافه عن الوحدة العقارية موضوع العقد للغير في أي مرحلة من مراحل المشروع أثناء فترة التطوير، كما لا يجوز له الإعلان والتسويق عن ذلك بأي وسيلة كانت خلال الفترة المذكورة، إلا أنه يجوز له ذلك بعد انتهاء فترة التطوير وتسليم جميع وحدات المشروع لمالكيها شريطة موافقة الطرف الأول والجهة الممولة للطرف الثاني - أن وجدت - الخطية المسبقة على هذا البيع والموافقة المسبقة على المشتري الجديد بناء على طلب يقدم من قبل الطرف الثاني للطرف الأول، على أن يلتزم المشتري الجديد بكافة شروط والتزامات هذا العقد وملحقاته مع التزامه بدفع مصروفات إدارية جديدة .

الرابع والعشرون: يلتزم الطرف الثاني باستعمال الوحدة العقارية موضوع العقد في الغرض الذي تم شرائها من أجله وهو السكن، عليه لا يجوز له بحال من الأحوال استخدامها في غير الغرض الذي تم شرائها من أجله، ومن ذلك على سبيل المثال : استخدامها كمكتب أو كمقر تجارى أو خلافه، ملتزماً من خلال استعماله لها، أو من خلال تواجده في أي مكان من المشروع، أو استخدام مرافقه، بالتقيد التام بنظام أمنه وسلامته وهدوء كافة مرافقه وطرقه وعدم تجاوز حقوق الآخرين فيه، كما يلتزم بالألا يقوم بإجراء أي تعديل أو هدم أو ازالة أو اضافة أو تكسير أو خلافه للوحدة العقارية من الداخل أو الخارج أو الأجزاء المشتركة لها كما يلتزم بالامتناع عن أي فعل يمس أمن وسلامة الوحدات العقارية المجاورة وأصحابها أو المنتفعين بها في أي وقت من الأوقات ، وباحترام التقاليد والأعراف والأنظمة السائدة في المملكة وموجبات الشرع الحنيف، ويكون مسئولاً عن تصرفات تابعيه والمقيمين معه.. ومن المعلوم للطرف الثاني أنه لا يجوز له بحال من الأحوال العدول عن الغرض الذي تم شراء الوحدة السكنية من أجله لأي غرض آخر، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، أو من جمعية الملاك في حال تأسيسها، ولكل حالة على حده.

وفي حال إخلال الطرف الثاني بأي من الالتزامات المذكورة أعلاه، فإنه يلتزم بالإزالة الفورية وإعادة الحال إلى ما كان عليه فور مطالبته بذلك، والتعويض عن كافة الأضرار التي تصيب الطرف الأول أو الوحدات العقارية المجاورة للمشروع أو ومرافقها وأصحابها وتابعيهم أو المرافق المشتركة جراء مخالفته أو مخالفة تابعيه لما ذكر، وذلك فور مطالبته وفي حال عدم التزام الطرف الثاني بما ذكر يحق للطرف الأول اللجوء للجهات القضائية والتنفيذية للمطالبة بما ذكر والتعويض على أن يتحمل الطرف الثاني كافة أتعاب المحاماة والتنفيذ.

الخامس والعشرون: من المتفق عليه بين الطرفين أنه في حال انتقال ملكية الوحدة العقارية موضوع العقد باى سبب من أسباب نقل الملكية المعروفة شرعا ونظاما - بما في ذلك الوفاة لا قدر الله - فان هذا العقد يكون نافذا بكافة بنوده وشروطه والتزاماته - بما في ذلك ثمن بيع الوحدة العقارية موضوع العقد أو المتبقي منه - في مواجهة الطرف (الأطراف) الذي (الذين) انتقلت إليه (إليهم) ملكية الوحدة العقارية ولا يحق له (لهم) في هذه الحال فسخ العقد أو طلب تعديل باى بند من بنوده أو شروطه أو التزاماته، أو طلب إعفائه (إعفائهم) من أي التزامات مترتبة في ذمة الطرف الثاني للطرف الأول أو لجمعية الملاك

السادس والعشرون: يلتزم الطرف الثاني بالتأمين الشامل للوحدة العقارية موضوع العقد ضد الحريق أو الكوارث الطبيعية أو خلافه، لدى إحدى شركات التأمين المرخص لها بالمملكة، وذلك بشكل دائم ومستمر طيلة مدة تملكه لها، ملتزماً في ذلك بتزويد الطرف الأول أو جمعية الملاك بما يثبت ذلك فور مطالبته به .

السابع والعشرون: تم هذا العقد بين طرفيه بصفتهم الشخصية.. عليه لا يجوز للطرف الثاني التنازل للغير عن كل أو جزء من حقوقه أو التزاماته المترتبة عليه بموجبه أو إجراء أي تصرف ناقل للملكية للوحدة العقارية موضوع العقد أو لمنفعتها كالبيع أو الإيجار أو الهبة أو الرهن أو التنازل أو الإفراغ أو خلافه إلا بعد أخذ موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة على ذلك وسداد الطرف الثاني لكافة الالتزامات المالية المترتبة في ذمته للطرف الأول أو جمعية الملاك.

الثامن والعشرون: من المتفق عليه بين الطرفين أن العنوان المذكور في مقدمة هذا العقد هو العنوان المعتمد لكل منهما، وأن جميع الإخطارات والإنذارات والإشعارات المنصوص عليها فيه أو تتطلبها أو ضاعه يجب أن تكون كتابية وترسل بالبريد المسجل أو تسلم باليد لذي صفة، مع إشعار بالاستلام .. وفي حال رغب أي من الطرفين في تغيير أو تعديل عنوانه، عليه إخطار الطرف الآخر بذلك وتزويده بعنوانه الجديد قبل مدة لأقل من (أسبوع) على الأقل من تاريخ التغيير أو التعديل، وعدا عن ذلك تعتبر جميع الإخطارات والإنذارات والإشعارات المرسله أو المسلمة على العنوان القديم قد تمت صحيحة، وتترتب عليها آثارها الشرعية والعقدية والنظامية

التاسع والعشرون: يقر الطرفان أنهما قد اطلعا على جميع بنود هذا العقد وملاحقه إطلاعاً نافياً للجهالة، وتفهما مضمونها وقبلا التعاقد على أساسها، كما يقران بأن أي تعديل أو تغيير فيه لا يكون له أي أثر، ولا يعتد به في مواجهة بعضهما البعض إلا بموجب ملحق له موقع من الطرفين.

الثلاثون: من المتفق عليه بين الطرفين، أن هذا العقد يلغي جميع الاتفاقيات والعقود الشفهية والخطية السابقة بينهما فيما يتعلق بموضوعه – إن وجدت – واعتبارها كأن لم تكن.

الحادي والثلاثون: يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية وقواعد وأحكام الشريعة الإسلامية وفي حال وقوع خلاف بين الطرفين نتيجة لتفسيره أو تنفيذه يحل وديا ما أمكن وإلا أحيل للجهات القضائية المختصة بالمملكة.

الثاني والثلاثون: حرر هذا العقد من ثلاث نسخ موقعة من طرفيه، استلم الطرف الثاني نسخة منه والنسختين الاخرتين استلمهما الطرف الاول للعمل بموجبها .

وعليه جرى التوقيع،، والله ولي التوفيق.

الطرف الثاني

الطرف الأول

الاسم : _____

الاسم : شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد

السيد/ماجد بن عبد الله الحقييل

التوقيع : _____

التوقيع : _____

ملحق رقم (1)

طلب حجز الوحدة العقارية

بمشروع رافال ريزيدنس

ملحق رقم (2)

المخطط العام لمشروع رافال ريزيدنس

ملحق رقم (3)

مخطط الطابق ورسم الوحدة العقارية

بمشروع رافال ريزيدنس

ملحق رقم (4)

بيان التشطيبات الداخلية للوحدة العقارية

بمشروع رافال ريزيدنس

ملحق رقم (5)

جدول طريقة السداد

ملحق رقم (6)

النظام الأساسي لجمعية ملاك وحدات

مشروع رافال ريزيدنس

اللائحة الأساسية

لجمعية ملاك مشروع - رافال ريزيدنس

الباب الأول

التأسيس والأهداف

1- تأسست الجمعية باسم "جمعية ملاك مشروع رافال ريزيدنس" ذات تنظيم مستمر، ويكون مركزها بموقع المشروع بمدينة الرياض.

2- أهداف الجمعية :

يكون لجمعية الملاك كافة السلطات والصلاحيات اللازمة لتحقيق أغراضها التي قُصر نفعها على أعضائها، ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

- أ- إدارة المشروع واتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن المحافظة عليه والانتفاع به.
- ب- دارة وتشغيل واستثمار أموال الجمعية وأصولها وموجوداتها، على أن تساهم من صافي عائدات ذلك على تطوير المرافق المشتركة للمشروع.
- ت- إدارة وتنظيم وصيانة المرافق المشتركة بين ملاك المشروع.
- ث- القيام بالأعمال التي يترتب عليها زيادة قيمة المشروع، أو التي يترتب عليها توفير المزيد من الراحة والرفاهية لملاك المشروع.
- ج- الترتيب والتنسيق لأي أمر أو موضوع يكون متعلقاً بالمشروع أو ملاكته.
- ح- تشجيع ملاك المشروع للمحافظة على المظهر العام للمشروع ومراقفه المشتركة، ووضع الضوابط والأسس والأحكام اللازمة لذلك.
- خ- تحديد وتحصيل اشتراكات الأعضاء والمبالغ التي تقررها الجمعية لمواجهة التزاماتها، وتحصيل إيرادات الجمعية الأخرى من تبرعات وهبات وقروض.
- د- التعامل باسم ملاك المشروع مع كافة الجهات الرسمية والإدارية والقضائية والتنفيذية والشركات والمؤسسات والأفراد.
- ذ- تعتبر الجمعية الحارس على الأجزاء المشتركة للمشروع، كما تعتبر المسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ويكون لها حق الرجوع على المتسبب بالضرر لإزالته، ومطالبته أمام الجهات القضائية والتنفيذية.
- ر- أي أهداف أخرى يقرر أعضاء الجمعية تضمينها هذه اللائحة.

الباب الثاني

العضوية

3- يشترط في عضو الجمعية بعد إطلاعه على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية، وإبداء رغبته الانضمام لجمعية الملاك كونه مالكا:

- أ- أن يكون سعودي الجنسية قد أتم الثامنة عشر من عمره، ويستثنى من ذلك الأعضاء المعنويون وورثة العضو المتوفى.
- ب- أن يكون حسن السيرة والسلوك.
- ت- أن يسدد الاشتراك السنوي للعضوية وأي مبالغ تقرر الجمعية تحصيلها لمواجهة التزاماتها.
- ث- أن يقبل لائحة الجمعية.

4- تزول العضوية في الحالات التالية:

- أ- الانسحاب.
- ب- الوفاة.
- ت- إذا فقد شرطاً أو أكثر من شروط العضوية.
- ث- إذا ألحق بالجمعية أضرار جسيمة مادية أو أدبية.
- ج- إذا تأخر عن أداء الاشتراك السنوي في موعد استحقاقه لمدة (30) ثلاثون يوماً، بشرط إخطاره بهذا الموعد بخطاب مسجل، أو إذا لم يلتزم بدفع المبالغ التي تقرر الجمعية تحصيلها من الملاك لمواجهة التزاماتها.
- ح- إذا انتهت ملكية العضو للوحدة العقارية أو التجارية.

5- يخطر العضو بقرار زوال عضويته خلال أسبوعين من تاريخ صدور هذا القرار.

6- يجوز إعادة العضوية إلى العضو الذي زالت عضويته بسبب عدم تسديده الاشتراك السنوي، في حالة إذا أدى المبلغ المستحق عليه خلال السنة التالية.

7- لا يجوز للعضو أو لمن زالت عضويته، استرداد ما قد دفعه للجمعية من اشتراك أو تبرعات تحت أي سبب من الأسباب.

الباب الثالث

موارد الجمعية

8- تتكون إيرادات الجمعية من:

- أ- اشتراكات الأعضاء (الملاك).
- ب- المبالغ المدفوعة سنوياً من قبل الأعضاء (الملاك) لسداد رسوم وتكاليف خدمات وصيانة المرافق المشتركة للمشروع ورسوم خدماتها ومصروفات وتكاليف إدارتها وترميمها والتي يتم تقديرها وتحديد آلية وأوقات دفعها من قبل الطرف الأول أو جمعية الملاك .
- ت- التبرعات والهبات.
- ث- القروض.
- ج- المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات الجمعية.
- ح- عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.

- 9- تبدأ السنة المالية للجمعية في أول (يناير) وتنتهي في آخر يوم من شهر (ديسمبر) من السنة نفسها... واستثناءً من ذلك، تبدأ السنة المالية الأولى للجمعية من تاريخ تسجيلها في وزارة الشؤون الاجتماعية، وتنتهي في آخر يوم من شهر ديسمبر من السنة التالية.
- 10- تُودع الأموال النقدية للجمعية باسمها المُسجل لدى إحدى البنوك المحلية المُعتمدة بقرار من مجلس الإدارة.
- 11- يشترط لصرف أي مبلغ من أموال الجمعية أن يُوقع على إذن الصرف كل من أمين المال، ورئيس الجمعية أو من ينوب عنه.
- 12- لا يجوز صرف أموال الجمعية إلا على تحقيق أهدافها المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- 13- تحتفظ الجمعية في مركزها الرئيسي بدفاتر للحسابات يبين فيها الإيرادات والمصروفات.

الباب الرابع

هيئات الجمعية

أولاً: الجمعية العمومية :

- 14- تتكون الجمعية العمومية من جميع الملاك الذين وفوا الالتزامات المفروضة عليهم، حسب النظام واللائحة التنفيذية... وفي حال تعدد مُلاك الوحدة العقارية الواحدة، أو تعدد تابعي مالك الوحدة العقارية، في هذه الحال عليهم اختيار شخصاً واحداً لتمثيلهم أمام الجمعية.
- 15- يتولى مجلس الإدارة الدعوة لاجتماعات الجمعيات العمومية – على أن تُرسل هذه الدعوة إلى جميع الأعضاء الذين لهم حق حضور الاجتماع، وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوعين على الأقل، وذلك عن طريق البريد المسجل، أو تسلّم باليد إلى ذي صفة مع إشعار بالاستلام، ويرفق بالدعوة جدول الأعمال الخاص بالجلسة.
- 16- لا تكون قرارات الجمعية العمومية صحيحة، إلا إذا صدرت في المسائل المبينة في جدول الأعمال المرفق مع إعلان الدعوة لانعقادها.
- 17- يجب دعوة الجمعية العمومية مرة كل سنة خلال الشهرين التاليين لانتهاى السنة المالية للجمعية، وذلك للنظر في الميزانية السنوية والحساب الختامي وتقرير مجلس الإدارة عن أعمال السنة، وكذلك تقرير مراقب الحسابات ويجوز دعوة الجمعية العمومية لاجتماعات غير عادية كلما اقتضت المصلحة ذلك.
- 18- يكون رئيس مجلس الإدارة رئيساً لاجتماعات الجمعية العمومية، فإذا غاب يرأسها نائبه، فإذا غاب ينتخب من بين الأعضاء رئيساً للاجتماع.
- 19- يجوز لعضو الجمعية أن ينيب عنه كتابة عضواً آخر يمثله في حضور الجمعية العمومية، على ألا تزيد الإنابة عن عضواً واحداً..
- 20- يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً متى حضر الاجتماع أكثر من نصف عدد أعضائها الذين لهم حق حضور الاجتماع، فإذا لم يبلغ المجتمعون هذا العدد بناءً على الدعوة الأولى، يكون اجتماع الجمعية العمومية التي تعقد بدعوة ثانية خلال خمسة عشر يوماً التالية صحيحاً مهما كان عدد الحاضرين.
- 21- لا يحق للجمعية العمومية النظر في غير المسائل الواردة في جدول الأعمال.
- 22- تختص الجمعية العمومية بالأمر التالية:

أ- التصديق على الحساب الختامي للسنة المنتهية.

ب- تقرير مراقب الحسابات.

ت- إقرار مشروع الميزانية للسنة الجديدة.

ث- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الجمعية وحالتها خلال العام السابق.

ج- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بدلاً من الذين زالت أو انتهت مدة عضويتهم.

ح- تعيين مراقب الحسابات وتعيين المدير من غير أعضاء مجلس الإدارة.

خ- النظر فيما يعرضه مجلس الإدارة من المسائل الأخرى.

د- أي اختصاصات أخرى تقرر الجمعية العمومية للملاك تضمينها لاختصاصات الجمعية.

23- يكون لكل مالك وحدة عقارية بالمشروع أو أكثر عدد من الأصوات في جمعية الملاك يتناسب مع حصته في ملكية المشروع.

24- إذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

25- لا يجوز لمالك واحد أن يكون وكيلاً لأكثر من مالك، كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوياً لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره.

26- لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس ولا أقربائهم من الدرجة الأولى أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

27- تصدر قرارات الجمعية العمومية بإجماع أصوات الملك في الأمور التالية:

أ- التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار.

ب- إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تملكها مفرزة بعد موافقة الجهات المختصة على ذلك.

وعدا عن ذلك تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات الملاك الحاضرين ومن يمثلونهم، محسوبة على أساس الأصوات التي يملكها كل منهم حسب حصته في ملكية المشروع.

28- تسجل قرارات الجمعية العمومية في سجل خاص، ويوقع عليه الرئيس والأمين العام، كما يذكر في محضر الجلسة أسماء أعضاء الجمعية الذين لهم حق الحضور، وأسماء الحاضرين بأنفسهم أو بالإنابة، واسم الرئيس والأمين العام، والقرارات الصادرة، وعدد الأصوات التي حازتها.

ثانياً: مجلس الإدارة :

29- يدير الجمعية مجلس إدارة منتخب من أعضائها مكون من () _____ أعضاء.

(يجب ألا يقل أعضاء مجلس الإدارة عن خمسة أعضاء).

30- يجب أن تتوفر في عضو مجلس الإدارة الشروط التالية:

أ- أن يكون قد أتم الثلاثون من عمره.

ب- أن يكون حسن السيرة والسلوك.

ت- أن يكون عضواً في الجمعية العمومية.

ث- أن يكون ملتزماً بسداد الاشتراك السنوي لعضوية الجمعية العمومية، وأية مبالغ تقرر الجمعية العمومية تحصيلها لمواجهة التزاماتها.

31- مدة العضوية في مجلس الإدارة لا تزيد عن ثلاث سنوات، قابلة للتجديد بموافقة الجمعية العمومية.

32- يمثل رئيس مجلس الإدارة، الجمعية أمام القضاء فيما لها من حقوق وما عليها من واجبات، وفقاً لما نص عليه نظام الوحدات العقارية وفرزها في هذا الشأن.

33- إذا خلا مكان أو أكثر في مجلس الإدارة في الفترة بين جمعية عمومية عادية، وأخرى، فلمجلس الإدارة أن يندب -من يشغل الأماكن الخالية من بين الحائزين على أكثر الأصوات بالترتيب في آخر جمعية عمومية عادية- بعض الأعضاء المنتخبين. ويكون هذا الانتداب بصفة مؤقتة حتى تنتقد الجمعية العمومية.

34- يختار مجلس الإدارة من بين أعضائه الرئيس ونائبه وأمين المال والأمين العام.

35- يجتمع مجلس الإدارة مرة كل شهر على الأقل، ويكون اجتماعه صحيحاً إذا حضره أكثر من نصف الأعضاء على الأقل، وإن لم يكتمل هذا العدد، يؤجل الاجتماع أسبوعاً ليصبح عدد الحاضرين بعده صحيحاً، بحيث لا يقل هذا العدد عن ثلاثة أعضاء، ولا تقبل فيه وكالة عضو عن آخر.

36- على رئيس مجلس الإدارة دعوة المجلس لجلسات غير عادية متى قُدم إليه طلب مُوقع من عدد لا يقل عن ثلاثة أعضاء من المجلس، وذلك لبحث مسائل عاجلة تدخل في اختصاص المجلس.

37- لمجلس الإدارة الحق في النظر في أمر عضو المجلس الذي يتغيب ثلاث مرات متتالية بدون عذر مقبول، ويجوز له اعتباره مستقبلاً بشرط إخطاره مرتين بخطاب مسجل.

38- يختص رئيس مجلس الإدارة تحت إشراف ومتابعة مجلس الإدارة بما نص عليه النظام في هذا الشأن، إضافة لما يلي:

أ- إدارة شؤون الجمعية الإدارية والفنية، وإعداد اللوائح المالية والداخلية التي يسير عليها العمل في الجمعية، واعتمادها من المجلس والجمعية، وإعداد المشروعات الجديدة.

ب- تعيين الموظفين وفصلهم وتأديبهم.

ت- الإشراف على تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

ث- إعداد التقرير السنوي للجمعية متضمناً بيان نشاط الجمعية وحالتها المالية لعرضه على الجمعية العمومية في دور انعقادها السنوي.

39- كما يختص رئيس مجلس إدارة الجمعية بمراقبة تنفيذ ما يلي:

أ- تحرير الدعوة لاجتماعات الجمعية العمومية، ومجلس الإدارة، وتحرير محاضر هذه الاجتماعات، والتوقيع عليها منه مع رئيس مجلس الإدارة.

ب- تحرير جميع المراسلات الخاصة بالجمعية واستلام المكاتبات الواردة لها.

ت- حفظ كافة المستندات وأوراق الجمعية وأختامها في مقر الجمعية.

ث- كل ما يطلبه مجلس الإدارة والجمعية العمومية، فيما يختص بأعمال السكرتارية والنواحي التنفيذية.

- ج- استلام المبالغ التي ترد إلى الجمعية بإيصالات مختومة بخاتم الجمعية، وموقعة منه ومن أمين المال، وإيداع المبالغ في المصرف المقرر من مجلس الإدارة.
- ح- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة والجمعية العمومية فيما يتعلق بالمعاملات المالية، ويوقع من الرئيس التعهدات التي يرتبط بها، ويقدم حساباً شهرياً للمجلس، وبالتالي للجمعية العمومية عند انعقادها بعد انتهاء السنة المالية للجمعية.
- خ- التحقظ على الدفاتر والمستندات المالية في مقر الجمعية، كي تكون تحت طلب ذوي الشأن بالجمعية أو الجهات الحكومية ذات العلاقة.

الباب الخامس

أحكام ختامية

- 40- تعتبر جمعية الملاك جمعية قامت لتحقيق أغراض محددة، فُصِر نفعها على أعضائها.
- 41- على الجمعية تقديم ميزانيتها السنوية وحسابها الختامي والمستندات المؤيدة لذلك، لوزارة الشؤون الاجتماعية، متى طلب تقديمها.
- 42- لا تثبت الشخصية الاعتبارية للجمعية إلا إذا تم تسجيلها في وزارة الشؤون الاجتماعية، ويتم هذا التسجيل بقيدها في السجل الخاص، وصدور القرار الوزاري الخاص بذلك.
- 43- لا يجوز للجمعية أن تتعدي في نشاطها الغرض الذي أنشئت من أجله، واستثناءً من ذلك، يجوز للجمعية إضافة أغراض جديدة بموافقة الجمعية العمومية والجهات المختصة.
- 44- يجب أن يكون للجمعية ميزانية سنوية أعد وفقاً للقواعد المحاسبية المتعارف عليها، على أن يتم فحص وتدقيق حسابها الختامي بواسطة مراجع حسابات معتمد، وذلك قبل انعقاد الجمعية العمومية بشهر على الأقل.
- 45- يجب على الجمعية أن تودع أموالها النقدية باسمها الذي سجلت به في وزارة الشؤون الاجتماعية بأحد البنوك المحلية المعتمدة، ويتم الصرف من الحساب المذكور بواسطة شيكات يتم توقيعها بواسطة رئيس مجلس الإدارة وأمين المال.
- 46- على الجمعية التقيد بما يلي:
- أ- أن تحتفظ في مركز إدارتها بالوثائق والمستندات والسجلات الخاصة بها.
- ب- أن تقيد في سجل خاص، اسم كل عضو وسنه ومهنته وعنوانه.
- ت- أن تدون محاضر جلسات الجمعية العمومية وقراراتها، ومجلس الإدارة وقراراته، في سجل خاص.
- ث- أن تسجل حساباتها في دفاتر محاسبية، تبين المصروفات والإيرادات والاشتراكات والتبرعات تفصيلاً.
- 47- يجب على الجمعية أن تذكر اسمها ورقم تسجيلها على جميع محرراتها ومطبوعاتها وسجلاتها.
- 48- تتولى وزارة الشؤون الاجتماعية الإشراف على أعمال الجمعية في الحدود التي ترى الوزارة لزومها، ولها في سبيل ذلك، الإطلاع على دفاتر الجمعية وسجلاتها، وعلى الجمعية تقديم أي معلومات أو بيانات أو مستندات تطلبها الوزارة.
- 49- يجوز للجمعية العمومية بموافقة وزارة الشؤون الاجتماعية، تعديل هذه اللائحة، بالإضافة أو التعديل أو الحذف، وذلك دون أي تحفظ أو اعتراض من أي عضو من أعضاء الجمعية.

50- كل ما لم يرد بشأنه نص في هذه اللائحة، يسرى عليه نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/5) وتاريخ 1423/2/11هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (11985) وتاريخ 1424/2/21هـ.

أقرت الجمعية التأسيسية هذه اللائحة في جلستها المنعقدة بتاريخ // 14هـ، وبحضور جميع المؤسسين الموقعين أدناه

وتتعهد الجمعية التأسيسية نيابة عن كافة أعضائها بالتقيد بأحكام هذه اللائحة، في ظل نظام الوحدات العقارية واللائحة التنفيذية.

المؤسسون

التوقيع	الاسم	التوقيع	الاسم

رئيس الجمعية التأسيسية

: الاسم

: التوقيع

ملحق رقم (7)

التاريخ: / / 14هـ

الموافق: / / 20م

اقرار

اقر انا الموقع ادناه ، الجنسية (بطاقة احوال / اقامة) رقم وتاريخ ، بصفتي مشتري الوحدة العقارية رقم (.....) بمشروع رافال ريزيدنس للوحدات العقارية الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض، المملوك لشركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري، وذلك بموجب عقد البيع الموقع بيني وبين شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري بتاريخ / -/ 14 هـ الموافق / / 20 م، اقر بصفتي اعلاه بما يلي :

- 1- اقر بموافقتي على اغلاق مشروع رافال ريزيدنس للوحدات السكنية وإنشاء جمعية للملاك لتقوم بإدارة المشروع وتمثلي امام الجهات الحكومية والخاصة .
- 2- اقر بأنني اطلعت على لائحة جمعية الملاك لمشروع رافال ريزيدنس السكني المرفقة بعق البيع وألتزم بكافة الشروط والأحكام الواردة بها، كما اقر بموافقتي على أي تعديل أو اضافة لها .
- 3- اقر بأنني أفوض مجلس ادارة جمعية الملاك بكافة السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة وتشغيل وصيانة مرافق المشروع وإدارة شئون الجمعية وتسيير اعمالها وتمثلي أمام كافة الجهات الحكومية والخاصة ، ملتزماً في ذلك بكل ما يصدر عنها من قرارات وما ينفذ عن طريقها من أعمال .
- 4- اقر بأنني قد فوضت شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها لاختيار وتكوين مجلس إدارة جمعية ملاك مشروع رافال ريزيدنس التأسيسي لمدة (3) سنوات تبدأ من تاريخ تأسيس الجمعية، وأنني قد فوضت الشركة أو من يمثلها للقيام بإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وحراسة المشروع ومرافقه، وكذلك القيام بجميع الأعمال اللازمة لإدارة شئونه وتسيير أعماله، والعناية بالمرافق والأجزاء المشتركة لضمان استمرار المحافظة عليها بصورة جيدة، وفي سبيل ذلك فقد خولت الشركة أو من يمثلها أو مجلس إدارة جمعية الملاك جميع الصلاحيات وأوسع السلطات اللازمة لإنجاز جميع الأمور المشار إليها، سواء تم ذلك بمعرفتهم أو بواسطة الأجهزة التابعة لهم، أو بمعرفة غيرهم من المتخصصين في هذا المجال من الشركات أو المؤسسات أو الأفراد.
- كما اقر بموافقتي على أن يقوم مجلس إدارة جمعية الملاك فور تأسيسه بتعيين شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري - أو من تحدده الشركة - للقيام بإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وحراسة المشروع ومرافقه بواسطة الأجهزة التابعة له، أو بمعرفة غيره من المتخصصين في هذا المجال الذين يتعاقد معهم وذلك لمدة لا تقل عن (تسعة) سنوات تجدد تلقائياً لمدد مماثلة ما لم ترغب شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها في عدم التجديد.
- 5- اقر بالتزامي التام بدفع مبلغ الرسوم السنوية التقديرية (المقدمة) المقررة للوحدة العقارية الخاصة بي لمدة أول (تسعة) سنوات المتعلقة بتكاليف صيانة الأجزاء المشتركة للمشروع ورسوم خدماتها ومصروفات وتكاليف إدارتها ونظافتها وترميمها وحراستها البالغ إجماليها عن التسع سنوات (.....). ريبال سعودي، على أن التزم بدفعها قبل الإفراغ وذلك خلال مدة أقصاها (إسبوع) من تاريخ إعلامي بجاهزية الوحدة العقارية من قبل شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها.

6- أقر بالتزامي التام بسداد رسوم الاشتراكات السنوية التي تقررها شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها أو تقررها جمعية الملاك أو المبالغ التي تقرر شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها أو الجمعية تحصيلها من ملاك وحدات المشروع لمواجهة التزامات الجمعية في أي وقت وذلك في مواعيد إستحقاقها أو فور طلبها، ولا يحق لي بحال من الأحوال ولأي سبب كان الإعتراض عليها أو على طريقة سدادها ودفعها كما لا يحق لي طلب إعفائي منها أو تأجيلها أو تقسيطها أو خلافه .
عليه فإنني قد أذنت بموجب هذا الإقرار لشركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها أو جمعية الملاك وممثلهم باتخاذ كافة التدابير والقيام بكافة الأعمال وإتخاذ القرارات وفرض العقوبات اللازمة تجاهي وتجاه التابعين لي وزواري (حتى لو بلغت منعي ومنع التابعين لي وزواري من دخول المشروع أو حرمانني من الإستفادة من خدمات المرافق العامة والمشاركة للمشروع أو خلافه) والكفيلة بحفظ حقوق الجمعية وإلزامي بدفع الرسوم والإشتراكات، دون أي تحفظ أو معارضة أو إحتجاج أو منازعة أو مقاضاة أو مشاكة من قبلي أو من قبل التابعين لي أو زواري .

7- أقر بالتزامي التام باستعمال الوحدة العقارية في الغرض الذي تم شرائها من أجله وهو السكن، عليه لا يجوز لي بحال من الأحوال استخدامها في غير الغرض الذي تم شرائها من أجله، ومن ذلك على سبيل المثال : استخدامها كمكتب أو كمقر تجاري أو خلافه، ملتزماً من خلال استعمالي لها، أو من خلال تواجدي في أي مكان من المشروع أنا وتابعي وزواري والمستأجرين للوحدة العقارية ، أو استخدام مرافقه بالتقيد التام بنظام أمنه وسلامته وهدوء كافة مرافقه وطرقه وعدم تجاوز حقوق الآخرين فيه كما يلتزم بالألا يقوم بإجراء أي تعديل أو هدم أو ازالة أو اضافة أو تكسير أو خلافه للوحدة العقارية من الداخل أو الخارج أو الأجزاء المشتركة لها كما التزم بالامتناع عن أي فعل يمس أمن وسلامة الوحدات العقارية المجاورة وأصحابها أو المنتفعين بها في أي وقت من الأوقات ملتزماً تماماً وأنا وتابعي وزواري والمستأجرين للوحدة العقارية باحترام حقوق الآخرين والتقاليد والأعراف والأنظمة السائدة في المملكة وموجبات الشرع الحنيف، وأكون مسؤولاً عن تصرفات تابعي والمقيمين معي والمستأجرين للوحدة العقارية .

8- في حال عدم التزامي بماذكر أعلاه يحق لشركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري أو من يمثلها أو جمعية الملاك وممثلهم اللجوء للجهات القضائية والتنفيذية لإلزامي ومطالبتي بما ذكر بالإضافة لإلزامي ومطالبتي بالتعويض وأتعاب المحاماة والتنفيذ، مهما بلغت قيمة ذلك.

9- حرر هذا الإقرار من (ثلاث) نسخ أصلية، نسخة لي و نسخة لشركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري والنسخة الأخيرة سلمت لشركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري لتسليمها لجمعية الملاك فور تأسيسها للعمل بموجبه.

المقر بما فيه

الاسم :

التوقيع :

وأذنت لمن يشهد ،،،،، والله خير شاهد ،،،،،

شاهد

شاهد

الاسم :

الاسم :

التوقيع :

التوقيع :

ملحق رقم (8)

الإعلام الخطي بجاهزية الوحدة العقارية

التاريخ: // 143 هـ

الموافق: // 201 م

اعلام بجاهزية الوحدة العقارية

السيد _____ المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته... وبعد

الموضوع: الوحدة العقارية رقم (_____) بمشروع رافال ريزيدنس

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ... نود اعلامكم بجاهزية الوحدة العقارية رقم () بمشروع رافال ريزيدنس من تاريخ يوم _____ // 14 هـ الموافق // 200 م تمام الساعة _____ ، المبيعة عليكم بموجب عقد البيع على الخارطة الموقع معكم بتاريخ // 14 هـ، الموافق // 200 م.

بناء على ما ذكر أعلاه، الرجاء انهاء اجراءات عقد البيع على الخارطة المترتبة عليكم ليتسنى لنا المباشرة بإجراءات تسليم الوحدة العقارية.

وتفضلوا بقبول تقديرنا،،،

شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري

ملحق رقم (9)

الإعلام الخطي بموعد إفراغ الوحدة العقارية

ونقل ملكيتها

التاريخ: // 14 هـ

الموافق: // 20 م

السيد _____ المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته... وبعد

الموضوع: الوحدة العقارية رقم (...) بمشروع رافال ريزيدنس

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه أعلاه... تسرنا إفادة سعادتك بأنه قد تم تحديد يوم _____ // 14 هـ

الموافق // 200 م تمام الساعة _____ ، بكتابة عدل _____ ، موعداً لإفراغ الوحدة العقارية

رقم () بمشروع رافال ريزيدنس المبيعة عليكم بموجب عقد البيع على الخارطة الموقع معكم بتاريخ //

14 هـ الموافق // 200 م.

نأمل حضوركم، أو من يمثلكم بموجب وكالة شرعية، في الموعد المحدد المذكور أعلاه أمام

كتابة العدل لإنهاء إجراءات الإفراغ ونقل الملكية.

وتفضلوا بقبول تقديرنا،،،

شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري

ملحق رقم (10)

محضر استلام الوحدة العقارية بمشروع رافال ريزيدنس

محضر استلام

وحدة عقارية بمشروع رافال ريزيدنس

بحمد الله وتوفيقه، اجتمع في تاريخ // 14 هـ الموافق // 20 م كل من:

1- شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري، سجل تجاري رقم (1010384246)، وتاريخ 1434/9/16 هـ، وعنوانها : ص . ب 6929 الرياض: 11547، هاتف: 2008333، فاكس 2009393 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ _____ (طرف أول - مطور)

2- السيد/ _____، سعودي الجنسية _____، سجل مدني رقم _____ وتاريخ _____ صادر من _____، وعنوانه: ص ب _____ الرمز البريدي _____، هاتف: _____ (طرف ثاني - مشتري)

تمهيد

حيث تم بيع الوحدة العقارية رقم () للطرف الثاني، من قبل الطرف الأول، بمشروع رافال ريزيدنس، الكائن بحي الصحافة بمدينة الرياض، وذلك بناءً على عقد البيع على الخارطة الموقع بين الطرفين بتاريخ // 14 هـ الموافق // 20 م، وبناءً على نص المادة (تاسعاً) من عقد البيع تم تحرير هذا المحضر وفقاً لما يلي:

أولاً: قام الطرف الثاني، وبحضور ممثل الطرف الأول، بمعاينة الوحدة العقارية المباعة له، وبعد إتمام إجراءات المعاينة النافية لأي جهالة أو أي عيب من عيوب الإرادة من قبله، تبين له عدم وجود أي نواقص أو ملاحظات عليها وقبل بضمانها حسب شهادة ضمان مقاول المشروع، ويقر باستلامه لها بموجب هذا المحضر، سليمة وخالية من أي عيوب أو ملاحظات أو خلافه، كما يقر بأن الوحدة العقارية المذكورة قد تم تشييدها وتشطيبها حسب الاتفاق بموجب عقد البيع على الخارطة المبرم بين الطرفين المشار إليه أعلاه كما يقر بأنه لا يحق له بحال من الأحوال الادعاء بخلاف ذلك في أي وقت من الأوقات .

ثانياً: حرر هذا المحضر من نسختين، استلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبه.

وعليه جرى التوقيع، وبالله التوفيق.،،،

الطرف الثاني

الطرف الأول

الاسم : _____

الاسم : شركة المسكن الحضاري للتطوير العقاري

ويمثلها في التوقيع على هذا المحضر

السيد/ _____

التوقيع : _____

التوقيع : _____