



عقد البيع على الخارطة الموحد لمشروع ( )

| البند 1      |                                                                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بيانات العقد | تاريخ إبرام العقد:<br>مكان إبرام العقد:<br>تحدد بيانات العقد وتفصيله ومكانه، ولا يعتد به إذا لم يذكر أو موقعات ذات صلة، دون أن يحرز أمره تقرأ ويفسر معه. |

| البند 2       |                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بيانات المطور | اسم المطور<br>الجنسية<br>رقم السجل التجاري<br>رقم الهاتف<br>العنوان الوطني<br>البريد الإلكتروني<br>اسم ممثل المطور<br>رقم الهوية الوطنية لممثل المطور<br>رقم الجوال لممثل المطور<br>يوضح إنه في هذا المقطع: "الطرف الأول" أو "المطور". |

| البند 3        |                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| بيانات المشتري | الاسم<br>رقم الهوية/الإقامة<br>رقم الجوال<br>العنوان الوطني<br>البريد الإلكتروني |

يوضح إنه في هذا المقطع: "الطرف الثاني" أو "المشتري".

البند 4

|                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| بيانات تسجيل الملكية<br>للعقار | رقم الصك<br>تاريخ الإصدار<br>مكان الإصدار |
|--------------------------------|-------------------------------------------|

البند 5

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| التمهيد | حيث أن المطور يمتلك مشروعا عقاريا عبارة عن مجموعة الوحدات العقارية والبنية التحتية للمشروع والخدمات المرتبطة بالمشروع التي تقدم لسكانه المعروضة على الخارطة وصدر له ترخيص عقاري عام من الهيئة العامة للعقار برقم ، وقد رغب الطرف الثاني بشراء الوحدة المستقلة المذكورة في التفصيل وقد رغب المطور بذلك بالشروط المحددة في هذا العقد. |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

البند 6

|                |                                                                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بيانات المشروع | اسم المشروع<br>المدينة<br>الحي<br>رقم ترخيص الهيئة العامة للعقار<br>تاريخ الترخيص<br>المساحة الإجمالية<br>مساحة الأجزاء المشتركة |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

البند 7

|                        |                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بيانات الوحدة العقارية | نوع الوحدة<br>مرافق الوحدة<br>رقم الوحدة<br>رقم المبنى<br>رقم الطابق<br>المساحة الإجمالية للوحدة |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| مساحة مسطحات البناء            |  |
| حصة الوحدة من الأرض            |  |
| حصة الوحدة من الأجزاء المشتركة |  |
| مساحة الفناء                   |  |
| تاريخ تسليم الوحدة             |  |

| البند 8          |                                                                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| البيانات المالية | نوع الوحدة:                                                                                                         |
|                  | مرافق الوحدة:                                                                                                       |
|                  | رقم الوحدة                                                                                                          |
|                  | رقم حساب الضمان                                                                                                     |
|                  | بنك حساب الضمان                                                                                                     |
|                  | التفويض المادي على المطور عند التأخر في تسليم الوحدة المقارنة على الأقل عن أجره المثل للوحدة في قيمه معتمد.         |
|                  | التفويض المادي على المطور عند التأخر في تسليم الأرض المطورة على الأقل عن نسبة ٣٪ من قيمة البيع تحتسب على أساس سنوي. |

| البند 9                                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| مدة ضمان أعمال البناء من الأساسات والحوائط والعزل: عشر سنوات من تاريخ تسليم الوحدة. | ضمانات الوحدة العقارية |
| مدة ضمان التركيبات الميكانيكية والكهربائية: سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة.        |                        |
| مدة ضمان الأجزاء المشتركة: ذات مدة ضمان التركيبات.                                  |                        |

| البند 10                                                                                                                                                                                   |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| تتفق بين وأحكام مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٤٤٥/٠٣/٠٨هـ، ولائحته التنفيذية، وغيره من الأنظمة ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. | النظام واجب التطبيق |

## البند 11

### محل العقد

باع المطور الوحدة العقارية/ الأرض الموضحة بياناتها أعلاه للمشتري على الخارطة، وقبل المشتري بذلك مقابل الثمن المحدد في البند [8] بشأن البيانات المالية للوحدة في هذا العقد.

## البند 12

### تسليم الوحدة العقارية / الأرض

1. يتعهد المطور بتسليم الوحدة العقارية محل هذا العقد للمشتري بتاريخ الموافق ونقل ملكيتها فور الانتهاء من كافة أعمال البناء والإنشاء بما لا يزيد على [30] يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء (شهادة الإشغال)، بشرط سداد المشتري كامل الدفعات المستحقة في مواعيدها دون تأخيرها حتى تاريخ التسليم، ويتم التسليم بموجب محضر تسلم وحدة وملحقاتها ملحق رقم (7) موقع من قبل الطرفين.

يتعهد المطور بتسليم الأرض محل هذا العقد للمشتري ونقل ملكيتها فور الانتهاء من أعمال التطوير وتجزئة وفرز صكوك الملكية، بتاريخ الموافق بما لا يزيد على [30] يوماً من تاريخ فرز الصكوك أو صدور شهادات التملك أيهما أسبق، بشرط سداد المشتري جميع الدفعات المستحقة في مواعيدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم، ودون أن يكون التأخير راجعاً لسبب خارج عن إرادة المطور والمالك، ويكون التسليم بتحرير (محضر تسلم الأرض) (ملحق رقم 7) موقع من قبل الطرفين.

2. يلتزم المطور عند جاهزية الوحدة العقارية/ الأرض للتسليم وانتهاء أعمال البناء ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها، بإرسال نموذج الإخطار المحدد في الملحق رقم (6) إلى المشتري، مضمناً فيه تاريخ التسليم، وموعد الإفرار لدى الجهة المختصة، وموعد سداد الدفعة الأخيرة، وعلى المشتري أو وكيله الشرعي الالتزام بالحضور في الموعد المحدد، لإتمام نقل الملكية (الإفرار) له.

مع مراعاة البند [16] بشأن القوة القاهرة؛ للمطور طلب مدة إضافية على تاريخ تسليم الوحدة العقارية/ الأرض بما لا يزيد عن [سنة]، شريطة موافقة الهيئة العامة للعقار، مع إخطار المشتري كتابياً وذلك قبل تاريخ تسليم الوحدة العقارية/ الأرض الفعلي بما لا يقل عن [30] يوماً، ويلتزم المشتري في هذه الحالة بالاستمرار في سداد الدفعات وفق جدول الدفعات المالية الملحق، وفي حال عدم موافقة الهيئة العامة للعقار على المدة الإضافية، يلتزم المطور بدفع التعويض المادي اعتباراً من تاريخ التسليم المشار له في هذا البند.

في حال تأخر تسليم الوحدة العقارية/ الأرض، يكون للمشتري الحق في تأجيل موعد الدفعات المستحقة لمدة مماثلة لفترة تأخير المطور، وذلك بعد دفع المشتري (30%) من الدفعات المستحقة.

إذا تأخر المشتري عن التسلم في تاريخ بعد تاريخ الإخطار بالتسليم دون وجود عيب في الوحدة العقارية/ الأرض؛ فيبعد المشتري عندئذ قد تسلم الوحدة/ الأرض تسليماً حكيماً لتمكنه من الانتفاع بها، وتكون الدفعة الأخيرة حينئذ مستحقة السداد وواجبة الدفع؛ مع مراعاة البند [17] بشأن تعديلات مساحة الوحدة العقارية/ الأرض.

إذا تأخر المشتري عن سداد أي دفعة مدة تزيد عن المهلة المحددة في البند [24/ب]، يحق للمطور إضافة ما يزيد عن مهلة السداد إلى موعد التسليم المحدد في وثيقة بيانات العقد، على أن يكون موعد التسليم الجديد هو المعتبر في جميع الأحكام المتعلقة بالتسليم وتحديد أحكام التسليم والإخلال.

## البند 13

يلتزم المطور بما يأتي:

1. تسليم المشتري سند قبض عند استلام كل دفعة.
2. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المتفق عليه مع المشتري وفق هذا العقد.
3. استخدام الدفعات المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
4. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول الرئيسي وكافة مقاولي الباطن لأعمال الإنشاء التي تسند إليهم، وفقاً للمواصفات المتفق عليها في العقود المبرمة بينهم ودراسة الجدوى ودليل المواصفات الملحق في هذا العقد.
5. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً للمخططات الفعلية للوحدة العقارية/ الأرض المتفق عليها مع المشتري.
6. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المشتري كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في عنوان المشتري في صدر هذا العقد.
7. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة العقارية/ الأرض والمشروع عند التسليم ومنها: إيصال أو توفير التيار الكهربائي والمياه للوحدة وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، وكذلك توصيل شبكة الصرف الصحي العامة أو تأمين وسيلة صرف المياه العادمة المناسب وتأسيس خطوط الهاتف والانترنت، وتوصيلها في حال توفرها بموقع المشروع.
8. تقديم الضمان والصيانة وفق البندين (9) و(15) من هذا العقد.
9. تحمل جميع مصروفات الوحدة العقارية/ الأرض حتى تاريخ تسليمها للمشتري.
10. تمكين المشتري من زيارة موقع الوحدة للمعاينة أثناء أعمال الإنشاء بعد التنسيق مع المطور.
11. تسليم المشتري المخططات الفعلية لوحدة العقارية والمنفذة على الطبيعة.
12. تمكين المشتري من الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بوحدة العقارية/ الأرض (كشف الدفعات ومصادرها) وتزويده بنسخة منها خلال (عشرة أيام) عمل من تاريخ طلبه.
13. الامتناع عن تعديل المخططات التنفيذية المعتمدة إلا بعد موافقة الهيئة العامة للعقار والمشتري.
14. إخطار المشتري في حال منح الهيئة العامة للعقار مدة إضافية لتنفيذ المشروع.
15. إنشاء جمعية ملاك خاصة للمشروع وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته التنفيذية.
16. إفراغ صك ملكية الوحدة العقارية/ الأرض لاسم المشتري، في ضوء ما جاء في البند [12] بشأن تسليم الوحدة العقارية/ الأرض، وأن تكون الوحدة العقارية/ الأرض عند التسليم خالية من أي التزامات مهما كانت صفتها.

## التزامات الطرف الأول

## البند 14

### التزامات الطرف الثاني

- يلتزم المشتري بما يأتي:
1. سداد الثمن على دفعات في المواعيد والمبالغ المحددة في جدول سداد الدفعات في الملحق رقم (3)، بعد استلام نموذج إشعار بحلول الدفعة الملحق رقم (5)، وذلك دون أي تأخير إلا بسبب يقره هذا العقد أو النظام واجب التطبيق.
  2. إيداع الدفعات المطلوبة في هذا العقد في حساب الضمان، مع تقديم المشتري للمطور ما يثبت إيداعه للدفعات سواء بشيكات مصرفية باسم حساب الضمان، أو بحوالة مصرفية.
  3. عدم المطالبة بإفراغ الوحدة العقارية/ الأرض إلا بعد سداد جميع الدفعات المتفق عليها - بما فيها الدفعة الأخيرة المستحقة - في مواعيدها دون تأخير.
  4. تسلم الوحدة العقارية/ الأرض من المطور بعد انتهائها ومطابقة مواصفاتها على الطبيعة لما اتفق عليه في هذا العقد، والالتزام بالموعد المحدد في نموذج الإخطار بالمخططات الفعلية والمواصفات ومواعيد التسليم المتفق عليها في هذا العقد.
  5. أن يضمن عقد بيع الوحدة العقارية إلى الغير تعهد المشتري الجديد بالالتزام بالبنود والالتزامات الخاصة بجمعية الملاك.
  6. إشعار المطور بأي مشكلة أو عيب يكتشفه في الوحدة العقارية/ الأرض بعد استلامها خلال (30) يوماً من تاريخ استلام الوحدة العقارية/ الأرض.
  7. إشعار المطور كتابياً برغبته في إعادة بيع الوحدة العقارية/ الأرض، وفي حال عدم اعتراضه خلال (30) يوم، يُعتبر ذلك موافقة منه.

## البند 15

### الضمان والصيانة

1. التزم المطور بضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانة والعزل لسطح الوحدة العقارية، للمدة المتفق عليها في البند (9) بشأن ضمانات الوحدة العقارية.
2. التزم المطور بضمان الأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، للمدة المتفق عليها في البند (9) بشأن ضمانات الوحدة العقارية.
3. التزم المطور بالتعاقد مع جهة مؤهلة لصيانة الأجزاء المشتركة، للمدة المتفق عليها في ضمانات الوحدة العقارية، وتشمل الصيانة الأعمال اللازمة لحفظ العين أو المنفعة في الأجزاء المشتركة.
4. تبدأ التزامات المطور في هذا البند بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار بموعد التسليم بموجب (نموذج الإخطار بموعد التسليم والإفراغ) المحدد في الملحق رقم (6) أو بمرور ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار (التسليم الحكمي).

## البند 16

### القوة القاهرة

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

2. في حال استمرار القوة القاهرة لمدة تزيد على (سنة) من تاريخ حدوثها وكانت سبب في تأخر المشروع، يحق للأطراف فسخ هذا العقد مع أحقية المشتري في استرجاع ما دفعه من ثمن الوحدة العقارية/ الأرض وفق ما تقررته المحكمة المختصة بالنظر في إثبات حالة القوة القاهرة.

3. إذا لم يستعمل أي من الطرفين حقه في الفسخ بسبب القوة القاهرة، فيستمر العقد بين الطرفين مع تأجيل تاريخ التسليم لمدة بقاء القوة القاهرة.

## البند 17

التزم الطرفان بأنه تعد مساحة الوحدة العقارية/ الأرض وفق المخطط الهندسي المرفق بالعقد مع المشتري، والمسجل في قاعدة بيانات المشروعات العقارية على الخارطة، هي المساحة المتعاقد عليها، فإذا تبين للمشتري عند تسليم الوحدة العقارية/ الأرض أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها أو أكثر وفق المقتضيات الهندسية ومجريات العمل وحاجته والأنظمة واللوائح الرسمية ذات العلاقة ، فيتم - بعد موافقة الهيئة العامة للعقار -تعديل ثمن الوحدة العقارية/ الأرض بما يتناسب مع مساحتها الفعلية على أساس سعر المتر المقيد في قاعدة البيانات إذا كان الفرق أكثر من 5% من مساحة الوحدة العقارية/ الأرض.

تعديلات مساحة الوحدة  
العقارية / الأرض

## البند 18

دون الإخلال بنظام التسجيل العيني للعقار ولائحته التنفيذية، يحق للمشتري التصرف بالوحدة العقارية/ الأرض أو جزء منها ببيع أو رهن أو غير ذلك - لأي طرف كان- قبل تاريخ إفراغ الوحدة العقارية/ الأرض له، بعد موافقة المطور على إعادة البيع، على أن يتم توثيق ذلك وفق الإجراءات المعتمدة لدى الجهة المختصة.

التنازل

## البند 19

فيما يخص ملكية الأجزاء المشتركة في المشروع يسري عليها ما نص عليه نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (85) بتاريخ 02/07/1441هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (168) وتاريخ 22/10/1441هـ.

الأجزاء المشتركة

## البند 20

1. أقر المشتري أنه قد اطلع اطلاعاً نافياً للجهة ووافق على المشروع والوحدة العقارية/ الأرض وجميع المخططات الفعلية والمواصفات والبيانات والمعلومات ذات الصلة.

2. أقر المطور أن المخططات الفعلية والمواصفات والمعلومات والبيانات التي اطلع عليها المشتري كاملة وصحيحة وتعكس الواقع، وكافية لتحديد ماهية الوحدة العقارية/ الأرض وجميع أوصافها.

3. أقر وتعهد المشتري غير السعودي بأنه قد استوفى جميع الموافقات النظامية اللازمة لتملك الوحدة العقارية/ الأرض أمام الجهات المختصة.

4. أقر المشتري بالموافقة على إدراج معلوماته في السجل الائتماني وفق أحكام نظام

المعلومات الائتمانية ولائحته التنفيذية.

5. في حال كان المشتري أكثر من شخص، فيكونون مسؤولين على وجه التضامن عن تنفيذ كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد، وتعد الدفع التي يملكها المطور بمواجهة أي منهم، دفعاً 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.
  6. هذا العقد ملزم لأطرافه من تاريخ التوقيع عليه وتسري حقوق والتزامات أطرافه المنصوص عليها أو الناشئة بسبب تنفيذه على خلفهما العام والخاص، بحيث تكون ملزمة لكل من تنتقل إليه الملكية مهما تعددت مرات الانتقال وأسبابه.
  7. اتفق الطرفان على أن عدم استخدام أي منهما لأي حق من حقوقه المنصوص عليها بهذا العقد، أو المقررة له نظاماً، لا يمكن بأي حال اعتباره تنازلاً من هذا الطرف عن استخدام هذا الحق ما لم يقع هذا التنازل بصورة صريحة ومكتوبة، ولا يشمل التنازل الكتابي المذكور إلا الواقعة المخصصة به ولا يتعدى نطاقه إلى أي خروقات أو حقوق أو مطالبات لاحقة مهما كانت صفتها حتى لو تشابهت مع ما جرى التنازل بخصوصه.
  8. يلتزم الطرفان بأحكام نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية، وفي حال تعارض بند من بنود هذا العقد مع نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/44) وتاريخ 10/3/1445 هـ أو لائحته التنفيذية، فإن هذا البند يعتبر في حكم البطلان.
  9. في حال تعارض شرط من الشروط الاختيارية المشار إليها في البند رقم (26) المضافة في هذا العقد مع أحد بنود هذا العقد فإن هذا الشرط يعتبر غير نافذ.
  10. إن الحكم ببطلان أي بند من بنود هذا العقد لا يقتضي بطلان بقية بنود العقد الأخرى التي تظل صحيحة وسارية وملزمة للطرفين.
  11. يتضمن هذا العقد جميع ما اتفق عليه الطرفين من بنود وشروط وأحكام، ويلغي بمجرد التوقيع عليه كل ما سبقه من اتفاق شفهي أو مكتوب (شاملاً بذلك العروض الصادرة من أي طرف للآخر).
  12. 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، بعد موافقة الهيئة العامة للعقار.
  13. يتحمل الطرف الأول ضمان تنفيذ وجودة وإصلاح الوحدة العقارية المباعة بموجب هذا العقد بالإضافة إلى ضمان الصيانة والإصلاحات الداخلة في فترة الضمان المقدمة من المطور.
  14. 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.
  15. تحسب جميع المدد والمواعيد الواردة بهذا العقد أو الناتجة عنها وفقاً للتقويم الميلادي.
  16. حرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.
- يلتزم المطور بتسليم الهيئة العامة للعقار صورة من العقد بعد استكمال التواقيع عليها من قبل الطرفين.

## أحكام عامة

## البند 21

1. اتفق الطرفان على تبادل الإخطارات أو المراسلات بينهما على العنوان الموضح لكل منهما بصدر هذا العقد بموجب خطابات موقعة، وتعتبر جميع المراسلات والإخطارات التي يرسلها الطرفين 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.

## الإخطارات

2. يجب على الطرفين عند تحديث بيانات الاتصال أو تغيير العنوان، إشعار الطرف الآخر كتابة عند تغييره بياناته المحدثة وعنوانه الجديد خلال (10) أيام عمل على الأقل من تاريخ التغيير، ويتحمل الطرف غير الملتزم بذلك جميع الآثار القانونية المترتبة على ذلك.

## البند 22

### المنازعات

1. يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات في المملكة العربية السعودية.
2. في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده، فللأطراف حله بالطرق الودية خلال (30) يوماً من نشوء النزاع.
3. عند تعذر تسوية النزاع بالطرق الودية، فيحال النزاع إلى الجهة القضائية المختصة.
4. عند تعذر تسوية النزاع بالطرق الودية، فللطرفين تسوية النزاع عن طريق التحكيم ويديرها المركز السعودي للتحكيم العقاري وفق قواعد التحكيم لديه. (بند اختياري)
5. 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.

## البند 23

### تأخر وتعثر تنفيذ المشروع

1. يعد المطور متأخر عن تنفيذ المشروع إذا لم ينجز المشروع بعد انتهاء مدته دون سبب خارج عن إرادته.
2. أقر الطرفان بأن للهيئة منح مدة إضافية لا تزيد عن (سنة) لتنفيذ المشروع بعد انتهاء مدته.
3. يعد المطور متعثراً عن تنفيذ المشروع في الحالات الآتية:  
أ. إذا لم ينجز المشروع بعد انتهاء المدة الإضافية الممنوحة له.  
ب. إذا توقفت أعمال التنفيذ لمدة تزيد عن (مئة وثمانين) يوماً في أي مرحلة من مراحل المشروع.
4. ما لم يقدم المطور سبباً مشروعاً تقبله الهيئة العامة للعقار.
5. أقر الطرفان بأن للهيئة العامة للعقار إحلال مطور بديل في الحالات التي تقتضيها ظروف تعثر المشروع العقاري، طبقاً لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية وأفضل الممارسات.

## البند 24

- (أ) إخلال المطور:
- عند إخلال المطور بالتزاماته في هذا العقد مع التزام المشتري بسداد الدفعات المتفق عليها (عدا الدفعة الأخيرة)؛ فللمشتري حينئذ:
1. حق الانسحاب بفسخ العقد، واسترداد جميع ما دفعه ( ) ، إضافة إلى التعويض المادي المستحق له في البند (8) البيانات المالية.
  2. الاستمرار في العقد وانتظار التسليم، مع استحقاقه للتعويض المادي المشار إليه في البند (8) البيانات المالية.
- (ب) إخلال المشتري:
1. عند إخلال المشتري بالتزاماته في هذا العقد، بما فيها التأخر في سداد أي دفعة مستحقة من

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الإخلال والفسخ | <p>دفعات العقد المتفق عليها أو التي استحققت بموجب بنود هذا العقد؛ فيرسل المطور إشعار وفق النموذج 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؛ للمطور حينئذ حق فسخ العقد بعد إشعار الهيئة العامة للعقار، ورد جميع الدفعات للمشتري خلال ستة أشهر من تاريخ فسخ هذا العقد وفي حال إعادة بيع الوحدة العقارية/ الأرض يلتزم المطور بإعادة المبالغ المدفوعة بشكل فوري.</p> <p>2. يمكن للمطور منح المشتري مهلة تخص كل دفعة لا تقل عن (30) يوماً للسداد ويحق للمطور فسخ العقد في حال انقضاء تلك المهلة وتعذر المشتري عن السداد.</p> <p>(ج) إخلال الطرفان:</p> <p>عند إخلال أي طرف بالتزاماته في هذا العقد، أو بنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية؛ فللهيئة العامة للعقار اتخاذ جميع التدابير اللازمة بما يضمن حفظ حقوق جميع أطراف النشاط وإنجاز المشروع.</p> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| البند 25          |                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| الشروط الاختيارية | يتفق عليها الطرفين بما لا يخالف نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية. |

| ملحق رقم 1                  |                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مخطط الوحدة العقارية/ الأرض | ترفق رسومات مخطط الوحدة مبين بها موقع الوحدة وخارطة تحديد موقع المبنى من مخطط المشروع، وصور ممثلة من المخطط الهندسي للوحدة وأجزاء المشتركة. |
|                             | ترفق رسومات مخطط الأرض مبين بها موقع الأرض وخارطة تحديد موقع الأرض من مخطط المشروع.                                                         |

| ملحق رقم 2           |  |
|----------------------|--|
| جدول الدفعات المالية |  |

| ملحق رقم 3                     |                                                                                                                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نموذج نظام أساسي لجمعية الملاك | مع تعهد من المشتري بأن النموذج خاضع للتعديل بموافقة أغلبية الملاك بما يتوافق مع نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته التنفيذية. |

اسم المشتري

اسم المطور العقاري