

عقد بيع وحدات سكنية في

مشروع برج الحرم رقم (٢)

رقم العقد (٧٠٨٥)

إنه في يوم ٢٠/٤/١٤٤٤ هـ الموافق ٢٠٢٢/١١/١٤ م تم بحمد الله تعالى وتوفيقه الاتفاق والتراضي وهم بحالتهم المعتمدة شرعاً ونظاماً بين كل من :

الطرف الأول:

السادة/ شركة المسارات لأعمال الإنشاء والتعمير المحدودة، سجل تجاري رقم (٤٠٣٠١٣٢٣٤٦) وتاريخ ١٤٢١/٩/٢٢ هـ، وعنوانها جدة شارع الأمير سلطان مركز سعد العجلان الدور الاول، ص. ب ١١٢٦١١ جدة ٢١٣٧١ هاتف ٠١٢٢١٥٥٢٢٢ / ٠١٢٢١٥٤٥٥٥ فاكس ٠١٢٢٣٦٦٥٥٥. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد رئيس مجلس الإدارة والمدير العام المهندس عدنان إبراهيم محمد عبد الجبار.

الطرف الثاني:

السادة/ جمعية كرم الاهلية بمحافظة جدة - سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٤٠١٧٦٤ العنوان : جدة - حي الحمراء - شارع سليمان الطجل - ص. ب ٤٥٠٥٢ - الرمز البريدي : ٢١٥١٢ ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان محمد عثمان فلاتة سجل مدني رقم ٦٦ جوال: - ١٩ : ٠ تلفون مكتب : ٩٢٠٠٠١٨٣٣

تمهيد:

لما كان الطرف الثاني قد اشترى الشقة رقم ١٢ بالدور ٢ مكرر في مشروع برج الحرم رقم ٢ الواقع في مكة المكرمة باجساد السد من السيدة/ زهره عبدالله فرحان الفرحان بموجب التنازل المرفق بهذا العقد وسدد رسوم التنازل المطلوبة وحيث أن هذا المشروع مملوك للطرف الأول بموجب النصك الشرعي الصادر من كتابة عدل مكة المكرمة رقم (٣٢٠١٠٦٠٠٤٢٧١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٣ هـ وحيث وافق الطرف الأول على هذا الشراء فلقد تم صياغة هذا العقد بين الطرفين لضمان حقوقهما باعتبار أن الطرف الثاني قد حل محل من باع له كما ذكر أعلاه ولتنظيم علاقة الطرف الثاني بالطرف الاول فيما يتعلق بفرز الوحدات السكنية للمبنى من أجل اصدار قرار الذرعة ليتم الافراغ للطرف الثاني بعد صدوره وحيث إن الطرف الثاني قد اطلع وعان المبني الموجود به شفته محل هذا العقد وقيل ورضي بها وعليه فلقد التقت إرادة ورغبة الطرفين في عملية البيع والشراء و اتفقا وهما بأهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وفقاً للشروط التالية :-

المادة الأولى:

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له ويرجع إليه في تفسير رغبة وإرادة الطرفين وقت التعاقد

المادة الثانية:

١. قام الطرف الثاني باختيار وشراء الوحدة رقم: (١٢) ونوعها: شقة، بالدور (٢)
- ٢- يعتبر هذا الإختيار نهائياً ولا رجعة فيه وتم الإتفاق بين الطرفين على تحرير عقد البيع هذا ليتم الإفراغ النهائي للطرف الثاني بعد صدور قرار الذرعة والفرز لكامل المبنى محل الشقة حسب الإجراءات النظامية الرسمية المتبعة.
- ٣- من المتفق عليه بين الطرفين أن هذا العقد يعتبر بيعاً ناقلاً لملكية الوحدة إلى الطرف الثاني وإتمام البيع يكون بالإفراغ لصالح الطرف الثاني لدى كاتب عدل وفقاً لما هو منصوص عليه أعلاه بالبند رقم (٢).
- ٤- اتفق الطرفان على أن يستغل الطرف الثاني العين محل هذا العقد للسكن فقط أو تأجيرها للسكن ولا يجوز له إستعمالها لأي غرض آخر إلا بالاتفاق مع الطرف الأول.

المادة الثالثة:

تبلغ مساحة الوحدة (٤٦) م^٢ ستة و اربعون متر مربع شاملة مساحة الخدمات ووفقاً للرسومات الهندسية المحددة بها مساحة المباني.

المادة الرابعة:

١. اتفق الطرفان على أن القيمة الإجمالية للوحدة محل هذا العقد هي مبلغ (٤٣٨.٠٠٠) فقط اربعمائة ثمانية و ثلاثون الف ريال سعودي لا غير قام الطرف الثاني بسدادها لمن اشترى منه حسب ما هو مشار اليه بتمهيد هذا العقد بموجب سندات قبض بينهما.
٢. لا تبرا ذمة الطرف الثاني من سداد القيمة إلا بعد تقديم ما يثبت ذلك فعلياً إما بموجب سند قبض أو سند إيداع صادر من البنك بإيداع القيمة.
٣. مدة هذا العقد: (٠) شهراً من تاريخ التوقيع عليه.
٤. تسلم الوحدة بعد: (٠) شهراً من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

المادة الخامسة:

١. من المتفق عليه أن جميع المتعاقدين في المشروع شركاء على الشيوع كل بقدر حصته في ملكية الأرض المقام عليها المشروع وبقدر حصته في نسبة مسطح بناء الوحدة السكنية وفي أجزاء البناء المعد للإستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص داخل الوحدة المبيعة، وعلى العموم ما أعد للإستعمال المشترك، كما تعتبر المساحة المذكورة بالمادة الثالثة من هذا العقد محملاً عليها عناصر الخدمات ، ويشتمل هذا البيع على حصة شائعة في الأرض المقام عليها المبنى بحسب حصة الوحدة المباعة إلى باقي وحدات العقار، وبقر الطرف الثاني بأنه قد قام بمعاينة الوحدة السكنية المبيعة بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة والغبن وحازت على رضاه .
٢. الأجزاء المشتركة المشار إليها بالبند السابق غير قابلة لإجراء القسمة وتظل خاضعة للشيوع ويخص كل متعاقد فيها بقدر ما يوازي الحصة المملوكة له بالمشروع (العقار) ولا يجوز له التصرف فيها منفصلة عن الوحدات المبيعة.
٣. يقر الطرف الثاني بأن ملكية البند أو السطح خارج نطاق البيع وليس له أية حقوق على البند أو السطح ويكون للطرف الأول وحده الحق في البيع أو التصرف بالبند أو السطح سواء للمالك بالعقار أو للغير.

QF 3-01-11 rev.a

المادة السادسة:

1. الحواجز الفاصلة بين وحدتين تكون ملكيتها بين مالكي الوحدتين ويسري عليها أحكام الملكية المشتركة فيما بينهم، ولكل متعاقد في سبيل الإنتفاع بالجزء الذي يملكه إستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول دون إستعمال باقي المتعاقدين لحقوقهم أو على نحو يضر بهم أو بالعقار ككل.
2. لا يجوز لأي متعاقد إحداث أي تغيير أو تعديل على المياني يخالف رسومات الترخيص أو بواجهة العقار والأجزاء المشتركة بغير موافقة الطرف الأول ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقي المتعاقدين شريطة أن يتم هذا التعديل بموافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك ولا يجوز للطرف الثاني التعدي على الأجزاء العمومية للمدخل والسور ومواسير الصرف والتغذية أو البناء بسطح العقار ويلتزم بوضع المخلفات في مكانها.
3. يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ وقدره (.....) ريال سعودي عن كل متر مربع شهرياً من مساحة الوحدة، يبدأ من تاريخ استلام الوحدة وهو عبارة عن قيمة الإدارة والصيانة العامة للمشروع.

المادة السابعة:

1. يتم الإتفاق بعد إنتهاء هذا العقد مع شركة لصيانة المرافق العامة المشتركة وإجراء الإصلاحات الضرورية ويلتزم الطرف الثاني بموجب ذلك بدفع حصته في عقد الصيانة، ويتم البت في عقد الصيانة من خلال مجلس أو جمعية اتحاد الملاك المؤقتة أو الذي سيتم انشاؤه حسب الإجراءات الرسمية المعنية بعد صدور قرار الزرعة والإفراغ وتعرض عليه عطاءات ثلاثة منافسة للبت فيها وهذا بخلاف ما هو وارد بالمادة السادسة فقرة 3 من هذا العقد.
2. اتفق الطرفان بأنه يحق للطرف الأول طلب فصل الكهرباء في حالة عدم سداد الطرف الثاني ما هو مترتب عليه من مبالغ، وترد إليه بعد إزالة أسباب القتع وتحمل الطرف الثاني أي مصاريف قد تنشأ عن ذلك.
3. يلتزم الطرف الثاني بنسبة حصته التي يملكها في العقار ككل بتكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وتجديدها وعلى سبيل المثال لا الحصر كالإلتزام بقيمة استهلاك المياه والإنارة للأجزاء المشتركة وإلى آخره كما يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع رسوم وثمان وتركيب عداد الإنارة وعداد المياه بالوحدة مع تحمله كافة المصروفات اللازمة لذلك وهذا بخلاف ما هو وارد بالمادة السادسة فقرة (3) من هذا العقد.
4. يقر الطرف الثاني بقبوله الصريح لأي تعديل في الموقع أو أي زيادات مهما كان نوعها سواء في تغطية العقار أو أي إضافات أخرى أو غيره وفي بناء دور أو أكثر من دور على العقار موضوع هذا العقد، وللطرف الأول الحق في التصرف ببيع الوحدات السكنية بالأدوار الجديدة أو الزيادات الأخرى بالموقع دون أن يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي دعوى أو تعويض أو أي طلب من أي نوع كان، على أن لا يشمل أي بناء يحجب الرؤية من أمام الوحدة المبيعة محل هذا العقد والموضحة في رخصة البناء والخرائط المعتمدة من الأمانة قبل تاريخ هذا العقد .

المادة الثامنة:

1. يحق للطرف الثاني استعمال الوحدة باعتباره مالكا لها، على أن تنقل إليه الملكية بعد صدور قرار الزرعة والإفراغ له كما هو وارد أصلاه في المادة الثانية فقرة (2) من هذا العقد كما يلتزم بدفع كافة الرسوم والضرائب الحكومية فيما لو فرضت.

٢. لا يحق للطرف الثاني بيع الوحدة السكنية محل هذا العقد أو تأجيرها من الباطن أو غيره ما لم يوافق الطرف الأول كتابياً على ذلك ولا يحق له رهنها أو مقايضتها بأي حال من الأحوال الا بعد موافقة الطرف الأول.
٣. لا يحق للطرف الثاني أو خلفه العام أو الخاص الحق في المطالبة بالشفعة في البيوع التي تتم بالنسبة لأي وحدة سكنية من وحدات العقار موضوع هذا العقد سواء تم هذا البيع من الطرف الأول أو من المشتريين من الطرف الأول أو خلفهم العام أو الخاص ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد إقرار منه بالتنازل عن حق الشفعة سالف الذكر.

المادة التاسعة:

١. يلتزم الطرف الثاني بإحضار ما يلي:

أ. خطاب تعريف من العمل.

ب. صورة البطاقة الشخصية أو كرت العائلة أو السجل المدني.

ج. عنوانه كاملاً مع رقم صندوق البريد وأرقام الهواتف التي تخصه.

المادة العاشرة:

٢. في حالة الوفاة - لا قدر الله - يقدم الورثة الشرعيين ما يثبت أحقيتهم بالوحدة محل هذا العقد سواء كان فرداً أو جماعة أو وكيلهم الشرعي خطاباً للطرف الأول وذلك خلال (شهرين) من تاريخ الوفاة برغبتهم في الإستمرار بالتعاقد مع الطرف الأول من عدمه، وفي حالة عدم الرغبة فإن عليهم إحضار شترى من قبلهم ليحل محلهم على أن يكون مستوفياً للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الحادية عشر:

١. اتفق الطرفان بأن الطرف الأول كان قد ضمن صلاحية الوحدة الإنشائية (الهيكل الخرساني) لمدة (١٠) أعوام من تاريخ انتهاء المبنى كما التزم بإجراء الإصلاحات الفنية اللازمة التي ظهرت خلال سنة من تاريخ الانتهاء وحيث أن هاتين المدينتين قد انتهت فإن الطرف الثاني يقر بعلمه ومعرفته بذلك.

٢. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بطلب إصلاح أي عيوب أو تعديلات أو برفع أي شكوى أو دعوى مهما كان نوعها أو صفتها من تاريخ توقيعه على هذا العقد ويعتبر توقيعه على هذا العقد باتاً ونهائياً وبمثابة استلام نهائي للشفعة.

٣. يلتزم الطرف الثاني بأن يحافظ على الوحدة ويتعهد بصيانتها داخلياً وخارجياً وأن يحافظ على مظهرها بما ويتناسب مع اللون الخارجي للمشروع كلما اقتضت الحاجة إلى ذلك، وكذلك صيانة المرافق الداخلية للوحدة من خطوط كهرباء ومياه وصرف صحي وغيرها، وأن يقوم باستبدال الأدوات التالفة بأخرى كلما اقتضت الحاجة إلى ذلك وأن يحافظ على سلامتها بما يضمن إستمرارية أدائها الجيد للإنتفاع بها.

٤. تعتبر المنافع التي وفرها الطرف الأول في المبنى حقوق تبعية ومرتبطة بملكية العين المباحة وهي المرافق المشتركة.

٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على نظافة الوحدة وجمالها وعلى جميع المرافق العامة الموجودة فيها واستخدامها بالصورة المثلى والصحيحة، وكذلك إتزامه بالحفاظ على المستوى الذي يتناسب مع المبنى (البرج) والسكان.

ع

QF 5-01-yy rev.a

٦. في حالة إهمال الطرف الثاني بإلتزامه بالبند السابق بما يؤدي إلى الإضرار بجيرانه أو بباقي المشتركين بالمشروع أو المرافق والخدمات المرتبطة بها في تلك المنطقة أو بالشكل العام للمشروع أو البيئة فإنه يجوز للطرف الأول أو من ينوب عنه القيام بإجراء الصيانة بالقدر اللازم على نفقة ومسئولية الطرف الثاني، كما يلتزم الطرف الثاني في هذه الحالة بالسماح للمختصين بدخول الوحدة في الأوقات المناسبة لإجراء الصيانة اللازمة سواء كان داخل الوحدة أو خارجها.

٧. يحق للطرف الأول أو من يمثله أن يجري كشفاً دورياً على الوحدة للتحقق من حسن استخدامها والتحقق أيضاً من إجراء الصيانة اللازمة لها، ويلتزم الطرف الثاني بتسهيل مهمة الطرف الأول لأداء ذلك سواء كان داخل الوحدة أو خارجها.

المادة الثانية عشر:

لا يجوز للطرف الثاني بأي حال من الأحوال القيام بإجراء أي تعديل أو تغيير أو تحويل فيها بما يغير معالمها أو يغير الغرض من استخدامها أو يؤدي إلى تغيير شكلها أو تقاسيمها الداخلية أو الخارجية إلا بعد الحصول على إذن خطي بذلك من الطرف الأول علماً بأن هذا الإذن لا يعني الطرف الثاني من المحافظة على متانة وسلامة الوحدة المبيعة وألا يعرضها للإتهار أو التهدم كلياً أو جزئياً لا قدر الله.

المادة الثالثة عشر:

١. يلتزم الطرف الأول بإفراغ ملكية الوحدة لصالح الطرف الثاني وذلك بعد صدور قرار الذرعة من الجهات المعنية.

٢. اتفق الطرفان على أنه لا يحق للطرف الثاني المطالبة بالإفراغ قبل صدور قرار الذرعة.

٣. في حالة رغبة الطرف الثاني في التنازل عن هذا العقد لأي شخص أو جهة أخرى قبل الإفراغ ونقل الملكية للوحدة يتوجب عليه أخذ موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك التنازل ويلتزم الطرف الثاني بأن يكون المتنازل إليه سعودي الجنسية مستوفياً لجميع الشروط المطلوبة طبقاً للعقد وأن تنتقل إليه كافة الشروط والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

٤. لا يعتد بأي تصرف أو تنازل مهما كان ولأي شخص كان قد يصدر عن الطرف الثاني إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية طبقاً لأحكام هذه المادة ويعتبر الطرف الثاني هو المسؤول والوحيد والمباشر في مواجهة الطرف الأول عن كامل إلتزاماته بموجب هذا العقد.

٥. يحق للطرف الأول التنازل عن هذا العقد أو بعض حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد إلى أي طرف ثالث يختاره بدون الحاجة إلى الحصول على موافقة الطرف الثاني المسقة، مع إلتزام الطرف الأول بإشعار الطرف الثاني عند إتمام التنازل وعلى أن يلتزم المتنازل إليه بأحكام وشروط هذا العقد.

المادة الرابعة عشر:

اتفق الطرفان على أن أي نزاع أو خلاف - لا قدر الله - قد ينشأ بسبب تنفيذ أو تفسير أي بند من بنود هذا العقد ولا يتم تسويته ودياً أن يحال إلى المحكمة المختصة بجدة عدا النزاع الخاص بعدم سداد الطرف الثاني لقيمة ما هو مستحق عليه فيما يتعلق بالإدارة والصيانة لوحدته المحددة بهذا العقد حيث يحق للطرف الأول منعه من دخول الوحدة أو اتخاذ ما يراه

ع

Rev. ٧٧-٠١-٥٥ QF

مناسباً لحثه على تسديد ما هو مستحق عليه دون الحاجة لإستصدار أي حكم قضائي أو قرار تحكيم أو أمر رسمي من أي جهة تنفيذية.

المادة الخامسة عشر:

١. ينقضي هذا العقد بانتقال الملكية إلى الطرف الثاني بعد الإفراغ وبعد صنور قرار الذرعة والفرز وبعد انشاء اتحاد الملاك للمبنى حسب الإجراءات الرسمية.
٢. إن إنقضاء هذا العقد يقع دون الإخلال بحق أي من الطرفين في مطالبة الطرف الآخر بأي التزامات أو حقوق مكتسبة أو منازعات قد تتور نتيجة له أو لها صلة بهذا العقد.
٣. إن الحكم ببطالان أي سادة أو شرط من شروط هذا العقد لا يقتضي بطلان بقية شروط العقد الأخرى التي تظل صحيحة وسارية المفعول وملزمة للطرفين.

المادة السادسة عشر:

١. لا يعتبر هذا العقد سارياً المفعول في حق الطرف الأول وكذلك تسليم الوحدة ممن اشترى منه حسب ما هو مشار اليه بتمهيد هذا العقد إلا بعد تقديم وإستيفاء الطرف الثاني لجميع المستندات المنصوص عليها في هذا العقد.
٢. إن عدم إستخدام الطرف الأول لأي حق من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد لا يمكن إعتباره تنازلاً منه عن إستخدام ذلك الحق، ولا يمكن أن يمنع الطرف الأول من إستخدام ذلك الحق في أي وقت شاء متى ما رأى ذلك ضرورياً.
٣. يسري على هذا العقد كافة الأنظمة والقرارات واللوائح ذات الصلة السارية المفعول والمعمول بها في المملكة العربية السعودية.

المادة السابعة عشر:

يعتبر هذا العقد شاملاً ومتصمناً لجميع الشروط التي اتفق عليها الطرفان ولا يعتد بأي اتفاقات أو عروض كتابية أو شفوية خاصة بالمشروع مهما كانت والتي لا تمثل أي إلتزام على الطرف الأول الذي تنحصر إلتزاماته بالشروط الواردة في هذا العقد.

المادة الثامنة عشر:

١. كافة الإخطارات والإنذارات والإشعارات المنصوص عليها في هذا العقد يمكن أن تكون عبر الهاتف أو شفوية أو عبر رسالة على الجوال ويمكن أن تكون كتابية بخطاب مسجل أو تسلم باليد للطرف المرسل إليه أو أحد تابعيه مع أخذ توقيع بالإستلام.
٢. يتم إرسال الإخطارات على العناوين المبينة في هذا العقد.
٣. تعتبر المراسلات المذكورة قد تم استلامها من تاريخ الإتصال أو عبر الجوال أو من تاريخ إرسالها على العناوين المحددة في هذا العقد وبالشروط المحددة بهذه المادة سواء تم إستلامها أم لا، وأي إنذار أو إشعار يرسل مخالفاً للشروط الواردة بهذه المادة يعتبر باطلاً وكان لم يكن ولا أثر له.

ص

المادة التاسعة عشر:

1. يشتمل هذا العقد على تسعة عشر مادة تتكون كل مادة من عدة بنود جرى التوقيع عليها بعد قرائتها من قبل الطرفين وتقعها لما جاء فيها من أحكام فهماً كاملاً نافياً لأي جهالة أو غيب.
2. حرر هذا العقد وملحقاته من نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها. وإشهاداً على ذلك فقد جرى التوقيع عليه من قبل الطرفين والله الموفق،

الطرف الثاني

جمعية كرم الالهية بمحافظة جدة

التوقيع:

التاريخ: ١٤/١١/٢٠٢٢

الطرف الأول

شركة المسارات لأعمال الإنشاء والتعمير المحدودة

التوقيع:

التاريخ: ١٤/١١/٢٠٢٢



QF 5-1-17 rev.a