

## عقد تطوير عقاري للبيع على الخارطة

بسم الله، والحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد؛  
فقد تم إبرام هذا العقد في مدينة ..... في يوم ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... 14 هـ الموافق  
..... / ..... / ..... 20 م بين كلٍ من:

### المادة الأولى: المطور:

اسم المطور / أو من يمثله: .....

الجنسية: ..... هوية وطنية / سجل تجاري رقم: .....

صادر بتاريخ: ..... ويمثلها في التوقيع السيد: .....

بصفته: ..... رقم جوال: .....

الهاتف: ..... العنوان الوطني: .....

البريد الإلكتروني: .....

### المادة الثانية: المشتري:

الاسم: .....

الجنسية: ..... رقم الهوية / الإقامة: .....

صادر بتاريخ: ..... ويمثلها في التوقيع السيد: .....

بصفته: ..... رقم جوال: .....

الهاتف: ..... العنوان الوطني: .....

البريد الإلكتروني: .....

### المادة الثالثة: بيانات صك المشروع:

اسم المالك: ..... رقم الصك: .....

تاريخ الإصدار: ..... مكان الإصدار: .....

### المادة الرابعة: بيانات المشروع:

اسم المشروع: ..... المدينة: .....

الحي: ..... رقم ترخيص اللجنة: .....

تاريخ ترخيص اللجنة: ..... المساحة الإجمالية: .....

مساحة الأجزاء المشتركة: .....

#### المادة الخامسة: بيانات الوحدة:

نوع الوحدة: ..... مرافق الوحدة: .....

رقم الوحدة: ..... رقم المبنى: .....

رقم الطابق: ..... المساحة الاجمالية: .....

مساحة مسطحات البناء: ..... حصة الوحدة من الأرض (إن وجد): .....

حصة الوحدة من الأجزاء المشتركة: ..... مساحة الفناء (إن وجد): .....

تاريخ تسليم الوحدة: .....

#### المادة السادسة: البيانات المالية:

1. الثمن الإجمالي للوحدة: (كتابة ورقماً) .....

2. المتبقي من الثمن: .....

3. العربون ..... السعي ..... الرسوم الإدارية

..... ريال سعودي، على ألا يزيد مجموعها على 5% من مبلغ العقد.

4. الشرط الجزائي على المطور: 7% سنوياً من ثمن الوحدة، يحتسب على أساس يومي.

5. رقم حساب الضمان: .....

6. بنك حساب الضمان: .....

#### المادة السابعة: ضمانات الوحدة:

مدة ضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانات والعزل: .....

مدة ضمان التركيبات الميكانيكية والكهربائية: .....

مدة ضمان الأجزاء المشتركة (إن وجد): .....

#### المادة الثامنة: التمهيد:

حيث إن المطور له حق التصرف بالأرض الخاصة بالمشروع، ويرغب في إنشاء وحدات عقارية عليها، وحيث أن المشتري يرغب في

شراء الوحدة. اتفق الطرفان وهما بالأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً على ما يأتي:

## المادة التاسعة: ملحقات العقد:

تعد الضوابط والقواعد وبيانات العقد وتمهيده وملاحقه، وأي نماذج أو مرفقات ذات صلة به؛ جزءاً لا يتجزأ منه، تُقرأ وتفسر معه.

## المادة العاشرة: محل العقد:

باع المطور الوحدة الموضحة بياناتها أعلاه للمشتري، وقبيل المشتري بذلك مقابل الثمن المحدد في البند [6] بشأن البيانات المالية للوحدة من هذا العقد.

## المادة الحادية عشر: تسليم الوحدة:

1. يتعهد المطور بتسليم الوحدة العقارية محل هذا العقد للمشتري ونقل ملكيتها فور الانتهاء من كافة أعمال البناء والإنشاء (وفي حال كانت الوحدة العقارية المباعة أرضاً مطوّرة، يتم التسليم ونقل الملكية فور الانتهاء من أعمال التطوير والفرز)، والتاريخ الفعلي للتسليم هو: ..... / ..... / 2024م الموافق ..... / ..... / 1446هـ، بشرط سداد المشتري كامل الدفعات المستحقة في تواريخها دون تأخيرها حتى تاريخ التسليم، ويتم التسليم بموجب محضر استلام وتسليم موقع من قبل الطرفين.
2. التزم المطور بتسليم الوحدة للمشتري في تاريخ تسليم الوحدة المذكور في البند [5] بشأن بيانات الوحدة من هذا العقد، مع نقل ملكيتها له فور الانتهاء من أعمال البناء بما لا يزيد على [30] يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء، بشرط سداد المشتري جميع الدفعات المستحقة في مواعيدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم، ويكون التسليم بتحرير (محضر تسلّم الوحدة).
3. التزم المطور عند جاهزية الوحدة للتسليم وانتهاء أعمال البناء ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها، بإرسال (نموذج إخطار) إلى المشتري، ويحدد فيه تاريخ التسليم، وموعد الإفراغ لدى الجهة المختصة، وموعد سداد الدفعة الأخيرة، وعلى المشتري أو وكيله الشرعي الالتزام بالحضور في الموعد المحدد، وإتمام نقل الملكية (الإفراغ) له.
4. في حال رصد المشتري لأي ملاحظة فنية على الوحدة يلتزم المطور بتعديل كافة الملاحظات خلال فترة لا تتجاوز (.....) يوماً تبدأ من تاريخ معاينة المشتري للوحدة.
5. مع مراعاة البند [16] بشأن القوة القاهرة؛ للمطور تأجيل تاريخ تسليم الوحدة بما لا يزيد عن [180] يوم، شريطة إشعار اللجنة مع إخطار كتابي بذلك للمشتري وذلك قبل تاريخ تسليم الوحدة الفعلي بما لا يقل عن [30] يوماً، ويلتزم المشتري في هذه الحالة بالاستمرار في سداد الدفعات في مواعيدها وبالمبالغ المتفق عليها. وفي حال عدم موافقة اللجنة على مهلة التأجيل، يلتزم المطور بدفع الشرط الجزائي اعتباراً من تاريخ التسليم المشار له بالبند [1/11]. أما في حال موافقة اللجنة على تأجيل تسليم الوحدة فيلزم المطور بدفع الشرط الجزائي اعتباراً من تاريخ انتهاء مهلة التأجيل من خلال حوالة مصرفية على حساب المشتري بعد مقاصتها مع الدفعة الأخيرة، ويكون للمستفيد الحق في الانسحاب بفسخ العقد بعد موافقة اللجنة.
6. إذا تأخر المشتري عن التسلم مدة تزيد على [30] يوماً من تاريخ الإخطار؛ فيعد المشتري عندئذ قد تسلّم الوحدة تسليماً حكماً لتمكنه من الانتفاع بها. وتكون الدفعة الأخيرة حينئذ مستحقة السداد وواجبة الدفع؛ ما لم يعترض المشتري لدى المحكمة المختصة على مطابقة الوحدة على الطبيعة للمواصفات المتفق عليها، مع مراعاة البند [17] بشأن تعديلات مساحة الوحدة.

7. إذا تأخر المشتري عن سداد أي دفعة مدة تزيد عن المهلة المحددة في البند [15/ب]، فيتم إضافة ما يزيد عن مهلة التأخير إلى موعد التسليم المحدد في وثيقة بيانات العقد، على أن يكون موعد التسليم الجديد هو المعتبر في جميع الأحكام المتعلقة بالتسليم وتحديد أحكام التسليم والإخلال.

#### المادة الثانية عشر: التزامات المطور:

##### يلتزم المطور بما يأتي:

1. بدء الأعمال وإنهاءها في الموعد المتفق عليه مع المشتري.
2. استخدام الدفعات المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
3. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول الرئيسي وكافة مقاولي الباطن لأعمال الإنشاء التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.
4. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لمخططات الوحدة المتفق عليها مع المشتري.
5. تسليم الوحدة للمشتري في التاريخ المتفق عليه، وبالمواصفات الفنية المتفق عليها، واتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة بما في ذلك الحصول على التراخيص والأذونات والتصاريح المطلوبة.
6. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المشتري كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في عنوان المشتري في صدر العقد.
7. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع عند التسليم، ومنها: توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، وكذلك توصيل شبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها أو تأمين وسيلة صرف المياه العادمة المناسب، وتأسيس وتوصيل خطوط الهاتف والإنترنت في حال توفر خطوط الهاتف والإنترنت بموقع المشروع.
8. إفراغ صك الوحدة باسم المشتري، في ضوء ما جاء في البند [11] بشأن تسليم الوحدة، وأن تكون خالية من أي التزامات مهما كانت صفتها، وأن يُسَلِّم الوحدة تامة التجهيز والتشطيب على نحو يتناسب مع طبيعتها والمنفعة المرجوة منها، وخالية من الشواغل أو الأنقاض أو مخلفات البناء.
9. تحمّل جميع مصروفات الوحدة إلى تاريخ تسليمها للمشتري أو تاريخ إفراغها أيهما أقرب.
10. تمكين المشتري من زيارة موقع الوحدة أثناء أعمال الإنشاء بعد التنسيق مع المطور.
11. تسليم المشتري مخططات وحدته حسبما تم تنفيذه على الطبيعة بما يشمل أماكن كافة التمديدات (الالكتروميكانيكية وغيرها).
12. إنشاء جمعية الملاك الخاصة بالمشروع وفق نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
13. إرفاق رسومات مخطط الوحدة؛ مبيناً بها موقع الوحدة وخارطة تحديد موقع المبنى من مخطط المشروع، وصور مفصلة من المخطط الهندسي للوحدة والأجزاء المشتركة.

#### المادة الثالثة عشر: التزامات المشتري:

##### يلتزم المشتري بما يأتي:

1. سداد الثمن على دفعات في المواعيد والمبالغ المحددة في جدول سداد الدفعات، بعد استلام نموذج إشعار بحلول الدفعة، وذلك دون أي تأخير إلا بسبب يقره العقد أو النظام.

2. إيداع الدفعات المطلوبة في هذا العقد في حساب الضمان، مع تقديم المشتري ما يثبت إيداعه للدفعات سواء بشيكات مصرفية باسم حساب الضمان، أو بحوالة مصرفية.
3. عدم الاعتراض على المطور أثناء أعمال البناء عند اتخاذ جميع الترتيبات والإجراءات التي يراها المطور مناسبة وفقاً لتقدير المطور المطلق لإنجاز أعمال البناء، دون إخلال بالمخططات والمواصفات ومواعيد التسليم المتفق عليها في هذا العقد.
4. الموافقة على إدراج معلوماته في السجل الائتماني.
5. استلام الوحدة من المطور بعد انتهائها ومطابقة مواصفاتها على الطبيعة لما اتفق عليه في هذا العقد، والالتزام بالموعد المحدد في نموذج الإخطار.
6. أن يضمن عقد بيع الوحدة العقارية إلى الغير، تعهد المشتري الجديد بالالتزام بالبنود والالتزامات الخاصة بجمعية الملاك.
7. لا يحق للمشتري أن يتنازل بأي شكل من الأشكال إلى طرف آخر عن هذا العقد إلا بموافقة كتابية مسبقة من قبل المطور. وكل تصرف خارج عن الموافقة الكتابية من قبل المطور يكون في حكم المعدوم شرعاً ونظاماً.
8. عدم المطالبة بإفراغ الوحدة إلا بعد سداد جميع الدفعات المتفق عليها بما فيها الدفعة الأخيرة المستحقة في مواعيدها دون تأخير حتى تاريخ التسليم.

#### المادة الرابعة عشر: الصيانة والضمانات:

1. يلتزم المطور بضمان أعمال البناء من الأساسات والخرسانة والعزل لسطح الوحدة، للمدة المتفق عليها في البند [7] بشأن ضمانات الوحدة.
2. يلتزم المطور بضمان الأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، للمدة المتفق عليها في البند [7] بشأن ضمانات الوحدة.
3. يلتزم المطور بالتعاقد مع جهة مؤهلة لصيانة الأجزاء المشتركة، للمدة المتفق عليها في ضمانات الوحدة، وتشمل الصيانة: الأعمال اللازمة لحفظ العين أو المنفعة في الأجزاء المشتركة.
4. تبدأ التزامات المطور في هذا البند بدءاً من تاريخ تسليم الوحدة بموجب (محضر تسلّم الوحدة) المحدد.

#### المادة الخامسة عشر: الإخلال:

##### (أ) إخلال المطور:

- عند إخلال المطور بالتزاماته في هذا العقد، بما في ذلك عدم تسليم الوحدة بعد انتهاء مدة التسليم المؤجلة المذكورة في البند [11] بشأن تسليم الوحدة، مع التزام المشتري بسداد الدفعات المتفق عليها (عدا الدفعة الأخيرة)؛ فللمشتري حينئذ:
1. حق الانسحاب بفسخ العقد بعد موافقة اللجنة، واسترداد جميع ما دفعه بموجب (جدول سداد الدفعات)، إضافة إلى مبالغ الشرط الجزائي المستحقة له.
  2. الاستمرار في العقد وانتظار التسليم، مع استحقاقه للشرط الجزائي.

##### (ب) إخلال المشتري:

- عند إخلال المشتري بالتزاماته في هذا العقد، بما فيها التأخر في سداد أي دفعة مستحقة من دفعات العقد المتفق عليها أو استحققت بموجب شروط هذا العقد؛ فيرسل المطور (نموذج إشعار) إلى المشتري موضحاً فيه نسب إنجاز المشروع مع منح المشتري مهلة سداد عن كل دفعة لا تقل عن (21) يوماً، وفي حال عدم التزام المشتري بتنفيذ التزاماته بعد مضي هذه المدة؛ فللمطور حينئذ:
1. حق فسخ العقد بعد موافقة اللجنة، وردّ ما دفعه المشتري، عند بيع الوحدة لطرف ثالث ويكون رد المبالغ بعد خصم ما لا يزيد عن (5%) من مجموع مبلغ العقد.

2. بيع الوحدة لطرف ثالث، وليس للمشتري الاعتراض عندئذ على ذلك، ويستحق المطور حينئذ أي زيادة في سعر الوحدة في السوق، كما يتحمل أي نقص فيها.

### (ج) إخلال الطرفين:

عند إخلال أي طرف بالتزاماته في هذا العقد، أو بموجب الضوابط أو القواعد؛ فللجنة اتخاذ جميع التدابير اللازمة بما يضمن حفظ حقوق جميع أطراف النشاط والمشروع.

### المادة السادسة عشر: 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 منه، مثل الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي أو الهاتف وغيرها.
2. في حال أثرت القوة القاهرة على إكمال المشروع فيفسخ العقد وتبرأ ذمة الطرفين، ولا يحق لأي من الطرفين الرجوع على الطرف الآخر بالمطالبة بأي مستحقات.
3. في حال استمرار القوة القاهرة لمدة تزيد على (180) يوم وكانت سبباً في تأخر المشروع، يحق للطرفين فسخ هذا العقد وتبرأ ذمة كل طرف، ولا يحق لأي من الطرفين الرجوع على الطرف الآخر بالمطالبة بأي مستحقات.
4. إذا لم يستعمل أي من الطرفين حقه في القوة القاهرة، فيستمر العقد بين الطرفين مع تأجيل تاريخ التسليم لمدة بقاء القوة القاهرة.

### المادة السابعة عشر: تعديلات مساحة الوحدة:

يلتزم الطرفان بما جاء في المادة (5) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (536) وتاريخ 1437/12/04هـ: (تُعَدُّ مساحة الوحدة العقارية وفق المخطط الهندسي المرفق بالعقد مع المستفيد، والمسجّل في سجل المشاريع، هي المساحة المتعاقد عليها. فإذا تبين للمستفيد عند استلام الوحدة أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها أو أكثر وفق المقتضيات الهندسية ومجريات العمل وحاجته والأنظمة واللوائح الرسمية ذات العلاقة بعد موافقة اللجنة، فيتم تعديل ثمن الوحدة أو أجرتها بما يتناسب مع مساحتها الفعلية على أساس سعر المتر المقيّد في السجل إذا كان الفرق أكثر من 5% من مساحة الوحدة).

### المادة الثامنة عشر: التنازل:

1. لا يحق للمشتري التصرف بالوحدة أو جزء منها بتنازل أو بيع أو تأجير أو رهن أو غير ذلك - لأي طرف كان - قبل تاريخ إفراغ الوحدة له، ما لم يحصل على موافقة مكتوبة مسبقاً من المطور. وأي تصرف من غير موافقة تُعدّ في حكم العدم.
2. للمطور بعد موافقة اللجنة نقل التزاماته وحقوقه المنصوص عليها في هذا العقد إلى أي طرف ثالث يختاره دون الحاجة إلى موافقة المشتري، على أن يضمن المطور في هذه الحال التزام المتنازل له حسن وفائه بالتزامات المطور بموجب العقد والقواعد والضوابط والأنظمة ذات العلاقة.

## المادة التاسعة عشر: الأجزاء المشتركة:

1. فيما يخص ملكية الأجزاء المشتركة في المشروع، يسري عليها ما نص عليه المرسوم الملكي رقم (85) بتاريخ 1441/07/02هـ، المؤيد لقرار مجلس الوزراء رقم (440) وتاريخ 1441/07/01هـ، الخاص بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، واللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة بقرار معالي وزير الإسكان رقم (168) وتاريخ 1441/10/22هـ.
2. تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفرزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.
3. تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.
4. تكون حصة كل مشتري في الأجزاء المشتركة - فيما لا يقبل القسمة - جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفرزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.
5. تكون حصة كل مشتري في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة العامة للعقار بالفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفرزة، ومساحتها.
6. تتولى الهيئة العامة للعقار تسجيل جمعيات الملاك، وتنظيم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.
7. على المطور أن يُفصح - في بيان - لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفرزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يُضَمِّنَ البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتُعدّ هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع.
8. إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (7) من هذا البند، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفرزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشترت من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.

## المادة العشرون: أحكام عامة:

1. يقر المشتري أنه قد اطلع اطلاعاً نافعاً للجهالة ووافق على المشروع والوحدة وجميع المخططات والمواصفات والبيانات والمعلومات ذات الصلة.
2. يقر المطور بأن المخططات والمواصفات والمعلومات والبيانات التي اطلع عليها المشتري كاملة وصحيحة وتعكس الواقع، وكافية لتحديد ماهية الوحدة وجميع أوصافها.
3. يقر ويتعهد المشتري غير السعودي بأنه قد استوفى جميع الموافقات النظامية اللازمة لتملك الوحدة أمام الجهات المختصة.
4. في حال كان المشتري أكثر من شخص، فيكونان مسئولين على وجه التضامن عن تنفيذ كل الالتزامات الواردة في هذا العقد، وتعد جميع التصرفات الصادرة من أي منهم تصرفات صادرة من جميعهم وملزمة لهم منفردين ومجتمعين، كما تكون الدفوع التي يملكها المطور بمواجهة أي منهم، دفوع 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.

5. هذا العقد ملزم لطرفيه من تاريخ التوقيع عليه، وتسري حقوق والتزامات طرفيه المنصوص عليها أو الناشئة بسبب تنفيذه على خلفيهما العام والخاص، بحيث تكون ملزمة لكل من تنتقل إليه الملكية مهما تعددت مرات الانتقال وأسبابه.
6. اتفق الطرفان على أن عدم استخدام أي منهما لأي حق من حقوقه المنصوص عليها بهذا العقد، أو المقررة له نظاماً، لا يمكن بأي حال اعتباره تنازلاً من هذا الطرف عن استخدام هذا الحق ما لم يقع هذا التنازل بصورة صريحة ومكتوبة، ولا يشمل التنازل الكتابي المذكور إلا الواقعة المخصوصة به ولا يتعدى نطاقه إلى أي خروقات أو حقوق أو مطالبات لاحقة مهما كانت صفتها حتى لو تشابهت مع ما جرى التنازل بخصوصه.
7. إن الحكم ببطلان أي شرط من شروط هذا العقد لا يقتضي بطلان بقية شروط العقد الأخرى التي تظل صحيحة وسارية وملزمة للطرفين.
8. يتضمن هذا العقد جميع ما اتفق عليه الطرفان من شروط وأحكام، ويُلغى بمجرد التوقيع عليه كل ما سبقه من اتفاق شفهي أو مكتوب (شاملاً بذلك العروض الصادرة من أي طرف للآخر).
9. يقر الطرفان بأن أي تعديل أو تغيير في هذا العقد لا يكون له أثر ولا يعتد به إلا إذا انعقد بموجب اتفاق مكتوب موقع عليه من قبل الطرفين وبعد موافقة اللجنة.
10. يتحمل المطور -أثناء فترة الإنشاء- أي مسؤولية عن المشروع بموجب هذا العقد وما ينتج عنها من أي دعاوى أو مطالبات مدنية أو قضائية أو مخالفات أو غرامات، كما لا يتحمل المشتري مسؤولية أي تكاليف أو خسائر أو تعويضات قد تنتج عن ذلك، وتكون المسؤولية قبل تسليم العقار للمشتري محدودة على المطور، ويتحمل المطور ضمان تنفيذ وجودة وإصلاح العقار بالإضافة إلى ضمان الصيانة والإصلاحات الداخلة في فترة الضمان المقدمة من قبل المطور.
11. حرر هذا العقد من نسختين سلم لكل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم ونسخه تسلّم إلى اللجنة.
12. يلتزم المطور بتسليم لجنة البيع والتأجير على الخارطة صورة من العقد بعد استكمال التوقيعات عليها من قبل الطرفين.

#### المادة الحادية والعشرون: الإخطارات:

1. اتفق الطرفان على أن تبادل الإخطارات أو المراسلات بينهما على العنوان الموضح لكل منهما بصدر هذا العقد بموجب خطابات موقعة، وتعتبر جميع المراسلات والإخطارات التي يرسلها الطرفان صحيحة ومنتجة لأثرها الشرعية والنظامية فور تسلمها إذا تم إرسالها على العناوين المذكورة بالبريد الممتاز أو البريد الإلكتروني، وتعتبر إرساليات البريد الإلكتروني في حكم الخطابات الموقعة.
2. يجب على الطرفين عند تحديث بيانات الاتصال أو تغيير العنوان، إشعار الطرف الآخر كتابة عند تغييره بياناته المحدثة وعنوانه الجديد، ويتحمل الطرف غير الملتزم بذلك جميع الآثار القانونية المترتبة على مخالفة ذلك.

#### المادة الثانية والعشرون: 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، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال [30] يوماً من نشوء النزاع.
3. عند تعذر تسوية النزاع بالطرق الودية، فيحال النزاع إلى المحكمة المختصة.
4. جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن ماطلة أو تقصير أي من الطرفين في أداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعد جزءاً من التزاماته الأصلية، وقد التزم الطرف المماطل بدفعها.

توقيع المطور العقاري

..... الاسم:

..... التوقيع:

..... التاريخ:

..... الختم:

توقيع المشتري

..... الاسم:

..... التوقيع:

..... التاريخ:

..... الختم:

## ملحق جدول الدفعات:

نسبة الإنجاز (التراكمية)	المبلغ	الدفعات المحصلة (تراكمي)	الدفعات	الدفعة
0%		20%	20%	الأولى
				الثانية
				الثالثة
				الرابعة
100%		100%	5%	الخامسة