



# شروط العقد

شروط العقد  
جدول المحتويات

رقم الصفحة		
3	التعاريف والتفسيرات	البند 1.
5	المواد والبنود	البند 2.
5	سريان العقد	البند 3.
5	ملكية المطور	البند 4.
5	التبعات والالتزامات المترتبة على العقار	البند 5.
5	تعهد المشتري	البند 6.
5	الدفعات والمواقيت	البند 7.
6	الالتزامات الإنشائية	البند 8.
7	إنجاز وتسليم العقار	البند 9.
7	سند ملكية العقار	البند 10.
7	زيارة الموقع	البند 11.
7	طرق الدفع	البند 12.
7	الرسوم والمصاريف	البند 13.
7	الشروط	البند 14.
8	التأخير	البند 15.
8	بيانات ومعلومات	البند 16.
8	التملك والاستفادة	البند 17.
8	التأمين	البند 18.
8	الإضافات	البند 19.
8	إستمرار سريان الالتزامات	البند 20.
8	الأطراف المتضامنون	البند 21.
8	إحالة البيع	البند 22.
9	الجباية السنوية	البند 23.
9	التزام المشتري بالالتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان	البند 24.
9	الإخطارات	البند 25.
10	مجمل العقد	البند 26.
10	القانون الساري	البند 27.
10	التعديلات	البند 28.

## الجدول

الجدول (أ)	-	مخطط العقار
الجدول (ب)	-	خارطة التصميم والرسوم الإيضاحية
الجدول (ج)	-	الشروط والالتزامات على جميع العقارات ومناطق الاستخدام المشترك للمشروع
الجدول (د)	-	التعهدات
الجدول (هـ)	-	جدول الدفعات
الجدول (و)	-	أسس الجباية السنوية
الجدول (ز)	-	صيغة عقد الانضمام

## شروط العقد

## 1. التعاريف والتفسيرات

في هذا العقد، تكون للمصطلحات الواردة أدناه المعاني المذكورة أمامها:

- "الجباية أو الجبايات السنوية"  
وتعني المبلغ أو المبالغ الواجبة الدفع بواسطة المالك عن الخدمات التي يحصل عليها في عقاره وخارجه وعن صيانة المناطق واستخدام مناطق الاستخدام المشترك والمحسوب نسبة إلى التكلفة حسب ما يحتسبها المطور، بناء على الأسس الواردة في الجدول (و)؛
- "يوم/أيام عمل"  
وتعني أي يوم غير أيام الجمعة والسبت أو العطلات الرسمية.
- "الأنظمة واللوائح"  
وتعني أنظمة ولوائح الاستخدام والإدارة والتأمين والإصلاح والاستبدال والهدم وإعادة البناء والصيانة والرعاية والسلامة والتحكم على مناطق الاستخدام المشترك والمباني والمنشآت التي يصدرها المطور من وقت لآخر؛
- "منطقة الاستخدام المشترك"  
وتعني المناطق التي سوف يشترك في استخدامها سكان العقار وضيوفهم.
- "حق الاستخدام المشترك"  
وتعني الحق الغير حصري لاستخدام كل منطقة الاستخدام المشترك ضمن المشروع بالاشتراك مع جميع المالكين الآخرين بما فيهم المطور في المشروع، شريطة (أ) مراعاة جميع النظم واللوائح التي يصدرها المطور، و (ب) سداد الجباية أو الجبايات السنوية؛
- "الإجاز"  
تعني إجاز العقار بحيث يكون جاهزاً للسكن ومستوفياً لجميع المعايير التي اعتمدها المطور؛
- "تاريخ الإجاز"  
يعني التاريخ الذي يبلغه المطور الى المشتري بإجاز العقار وجاهزيته للسكن؛
- "تاريخ بدء البناء ت ب ب"  
ويعني التاريخ الذي يعلنه المطور لبدء بناء العقار.
- "التكلفة"  
وتعني المبلغ الذي يرصده المطور (أو خلفه المقدم للخدمات) سنوياً كمبلغ أو مبالغ مطلوبة للسنة التالية ليغطي تكلفه صيانة البنية التحتية والتجميل بالمناظر الطبيعية والمظهر العام والمحافظة والنظافة والإصلاح والاستبدال والتأمين والسيطرة وإدارة منطقة الاستخدام المشترك والبنية التحتية والمباني والعقارات المتعلقة بالمشروع، وقد تشمل التكلفة إدارة وتعيين الموظفين بالإضافة إلى تكلفة الخدمات.
- "تاريخ التسليم"  
هو التاريخ الذي يسلم فيه المطور مفاتيح العقار الى المشتري ويمتعه حق حيازته والتصرف به حسب البند 9-2.
- "الدفعة الأولى"  
المبلغ الذي يسدده المشتري للمطور بموجب المادة 7 من عقد البيع.
- "المطور"  
المقصود به شركة الصدارة لتجهيز المنشآت (ذ.م.م.) الموقعة لاتفاقية التطوير مع هيئة الاستثمار ومحافظة ذي قار
- "مستشارو المطور القانونيين"  
وتعني شركة الاستشارات القانونية التي يعينها المطور من وقت إلى آخر؛
- "الإستشاري"  
وتعني شركة الإستشارات الهندسية التي يعينها المطور لمراقبة سير العمل وجودته في المشروع.
- "المشروع"  
وتعني قطعة الارض المشار اليها في البند 4 الوارد في شروط العقد والمباني المزمع انشاؤها حسب خطة تنظيم المشروع المعروف بإسم " ليوان".
- "خطة تنظيم التطوير مشروع ليوان"  
وتعني الخطة الموضوعة من قبل المطور المنظمة لتخطيط وتطوير واستخدام المشروع وتعديلاتها من وقت لآخر والموجودة في مكتب المطور ويجوز للمشتري الاطلاع عليها بموعد مسبق مع المطور؛
- "خارطة التصميم"  
وتعني خارطة / خرائط التصميم الدالة على العقار (والرسوم الإيضاحية) والموصوفة أكثر بشكل خاص الجدول ب؛

يكون لها المعنى الوارد في البند 7-2؛	"قائمة الدفع"
وتعني قوانين جمهورية العراق؛	"القانون"
وتعني المالك الحالي لأي عقار في المشروع؛	"المالك"
يكون لها المعنى الوارد في المادة 6 من عقد البيع؛	"التمن"
يكون لها المعنى الوارد في المادة 5 من عقد البيع ؛	"العقار"
وتعني المرتسم الدال على العقار في القطاع والموصوف بشكل خاص في الجدول (أ)؛	"مخطط العقار"
ويقصد بها نسبة التكلفة المحسوبة المستحقة الدفع بواسطة كل مالك والتي تحدد بواسطة المطور (أو خلفه المقدم للخدمات) بحيث يدفع المالك سهماً عادلاً ومنصفاً من التكلفة؛	"النسبة"
يكون لها المعنى الوارد في المقدمة؛	"المشتري"
ويعني بناء وتشطيب العقار؛	"التشطيبات"
ويعني التاريخ الذي يعلنه المطور بموجب البند 7-2 بحدوث موعد جاء وصفه في الجدول (ه)؛	"التاريخ المعين"
وتعني المنطقة في المشروع حيث يقع العقار كما تم تعريفه في المادة 5 من عقد البيع؛	"القطاع"
وتعني المستخلصات من سند ملكية العقار ونسخ أي مستندات أشير إليها هنا (ه)؛	"سند الملكية"
وتعني القواعد والنظم السارية على العقار والمشروع، وتعديلاتها من وقت لآخر	"التزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان"
وهي الشركة التي يؤسسها المطور للقيام بوضع المعايير والميزانية المالية للصيانة العامة لمناطق الاستخدام المشترك وتنفيذ الأعمال اللازمة له	"شركة إدارة المجمع"
أي حدث أو ظرف غير متوقع أو كان متوقع خارج سيطرة الطرف المتأثر، ويشمل الحروب والأعمال العدوانية والثورات والانقلابات والعصيان المسلح والاضرابات المدنية وأعمال الأرهاق والتخريب والانفجارات النووية والاضرابات العامة وتأثيرات العوامل الطبيعية كالحرائق والزلازل والأمراض والأوبئة، مع مراعاة احكام نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.	"الظرف القاهر"

## 2 المواد والبنود

الإشارة هنا إلى المواد فإن ذلك يعني المواد في "عقد البيع" ، والإشارة إلى البنود هنا يعني البنود في "شروط العقد".

## 3 سريان العقد

يكون العقد ساري المفعول عند استلام المطور الدفعة الأولى كاملة من المشتري.

## 4 ملكية المطور

المطور هو المستثمر الوحيد المصرح بتطوير قطعة الارض " قطعة 7 وأجزاء من القطع 6 و 8 و 33 و 34 من المقاطعة 7 مكبر سيف على طريق الناصرية - مدينة أور الأثرية وذلك حسب اجازة استثمار رقم (16) الصادرة من هيئة الاستثمار بمحافظة ذي قار بتاريخ 2010/1/15.

## 5 التبعات والالتزامات المترتبة على العقار

1- 5 عند الإنجاز فإن البائع سوف يحول العقار إلى المشتري خالياً من أي تبعات والتزامات باستثناء الآتي:

- 1-1-5 تلك المذكورة في الجدول (ج)؛  
2-1-5 تلك المطلوبة للجهات حكومية، أو الشركات التي توفر خدمات المنافع العامة.

## 6 تعهد المشتري

أن العقار قد تم بيعه بناء على وبالالتزام بالتعهدات الواردة في الجدول (د).

## 7 الدفعات و المواقيت

1- 7 يتعين على المشتري أن:

1-1-7 يدفع إلى المطور الثمن، وفقاً لتواريخ دفع مبالغ الدفعات التي ورد تفصيلها في الجدول (هـ) بموجب شيكات صادرة من أحد المصارف التي يتم اعتمادها من قبل المطور؛ مع الأخذ بالاعتبار أن العربون هو جزء من الدفعة الأولى و غير قابل للاسترداد في حال نكول المشتري عن التزاماته.

2-1-7 دفع الرسوم المتعلقة بتخصيص الأرض ورسوم نقل الملكية المستوفاة من قبل دائرة التسجيل العقاري أو أي جهة حكومية أخرى بالإضافة لمبلغ خمسمائة دولار الأمريكي ( 500 دولار أمريكي) عن أتعاب معاملة التسجيل، وسوف يقوم المطور بالتسجيل؛

2-7 تستحق الدفعات التالية عند إنجاز إحدى المراحل المنصوص عليها في الجدول (هـ)، يرسل المطور قائمة الدفع (" قائمة الدفع") إلى المشتري لسداد مبلغ القسط المستحق إلى المطور، ويقوم المطور بإيداع الشيك الخاص بالدفعة المستحقة عن المرحلة المنجز العمل فيها، في حسابه بعد اسبوع من إرسال قائمة الدفع.

3-7 على المشتري أن يدفع كل قسط مستحق خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ قائمة الدفع. إذا لم يتسلم المطور الدفعة خلال فتره عشرة (10) أيام عمل من تاريخ قائمة الدفع، فللمطور الحق في إتخاذ كافة الإجراءات القانونية لإستحصال الدفعة.

4-7 إذا لم يتم استلام الدفعة بموجب البند 3-7 خلال عشرة أيام من تاريخ قائمة الدفع فللمطور الحق في توجيه إنذار قضائي للمشتري بضرورة دفع (" قائمة الدفع") بخلاف عشرة أيام من تاريخ الإنذار , وفي حالة عدم الدفع فللمطور الحق

1-4-7 إنهاء هذا العقد والاحتفاظ بحق المطالبة بأية أضرار؛

2-4-7 الاحتفاظ بجميع الدفعات المستلمة من المشتري بحد أقصى ثلاثين في المائة (30%) من ثمن الشراء؛ و

2-4-7 رفع شارة عدم التصرف بالعقار و عرض و بيع العقار مجدداً إلى مشتر آخر.

5-7 لا يحق للمشتري الاستفادة من العقار بأي طريقة من الطرق وعلى سبيل المثال لا الحصر حيازة العقار أو الدخول في اتفاقية تأجير أو حيازة للعقار أو أي جزء منه إلا بعد الإنتهاء من تسديد ثمن العقار كاملاً وتسديد مبلغ الجباية السنوية المستحقة مقدماً.

## 8 الالتزامات الإنشائية

- 1-8 على المطور أن يبني العقار وفقاً لمتطلبات خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان ووفق خارطة التصميم والإضافات المختارة بواسطة المشتري إن وجدت استناداً إلى البند 19.
- 2-8 يحق للمطور أن:
- 1-2-8 يغير مخططات المشروع التي سبق اعتمادها بمقتضى خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان أو خارطة التصميم، شرط أن يكون هذا التغيير لا يؤثر تأثيراً جوهرياً ويغير تغييراً سلبياً على السكن المراد توفيره بواسطة هذا العقار و/أو حجم العقار ولا يقلل من قيمته بشكل ملحوظ؛ و/أو
- 2-2-8 يغير مساحة أو موقع مناطق الاستعمال المشترك وحدود العقار وموقع أي مبنى على المشروع، شريطة أن يكون الدخول والخروج من وإلى العقار ليس أقل راحة بشكل جوهري من ذلك المقترح؛ و/أو
- 3-2-8 يغير خارطة التصميم نتيجة للمتطلبات والضرورة الإنشائية أو المعمارية أو الميكانيكية الغير متوقعة، أو أحوال التربة، الأرض أو مستويات المياه أو أي عائق طبيعي، شرط أن يكون هذا التغيير لا يؤثر تأثيراً جوهرياً ويغير تغييراً سلبياً السكن المراد توفيره بواسطة هذا العقار و/أو حجم العقار ولا يقلل من قيمته؛ و/أو
- 3-8 عند استلام المشتري اخطاراً من المطور بإنجاز العقار يجب عليه أو من ينوب عنه أن يقوم بمعاينة العقار مع ممثل من قبل المطور. و يقوم الطرفان بالاتفاق على التوقيع على لائحة الاعطال في العقارات وتحتوي اللائحة على كل الأعطال والنواقص في العقار. وعلى المطور أن يتخذ الاجراءات المناسبة لاصلاح هذه الاعطال بالسرعة المناسبة. وفي حال عدم قيام المشتري أو من ينوب عنه بمعاينة العقار خلال شهر من ارسال التبليغ يعتبر العقار جاهزاً وخالياً من أي عيوب.
- 4-8 يكون المطور مسؤولاً لمدة سنة من تاريخ الإنجاز عن تصليح أية أعطال في التجهيزات والاعمال المدنية والميكانيكية والصحية والكهربائية في العقار إلا تلك الناشئة من سوء استخدام أو إهمال من قبل المشتري.
- 5-8 يؤمن المطور ضماناً من قبل المقاول الرئيسي للمشروع لمدة عشرة (10) سنوات من العيوب التي قد تظهر في الهيكل.
- 6-8 مع مراعاة الفقرات أعلاه في البند 8، فإن المشتري يقبل العقار بحالته "كما وحيث هو" في تاريخ الإنجاز.

## 9 إنجاز وتسليم العقار

- 1-9 يبلغ المطور المشتري بإنجاز العقار ويحدد تاريخ الإنجاز وذلك قبل خمسة عشر (15) يوم عمل على الأقل.
- 2-9 عند تنفيذ المشتري التزاماته في البنود 7 و 3-8 و 19، يقوم المطور بتسليم العقار الى المشتري.
- 3-9 يعتبر العقار كاملاً وجاهزاً للتسليم لغرض تنفيذ البند 1-9 رغم وجود الأعمال التالية:
- 1-3-9 الأعمال الضرورية لأي من مناطق الاستخدام المشترك في القطاع التي يقع فيها العقار أو أي من الحقائق أو الإضافات الاختيارية أو أي أعمال خارجية في القطاع لم تكن قد أكملت بشكل نهائي، شريطه وجود مدخل ومخرج معقول من وإلى العقار؛ و
- 2-3-9 أعمال أخرى مستمرة في القطاع.

## 10 سند ملكية العقار

في تاريخ التسليم، على المطور والمشتري تعبئته وإنجاز مستندات التحويل حسب متطلبات " دائرة التسجيل العقاري ". وتنفيذ البند 7-1-2 الوارد في شروط العقد، وسوف يتم تسليم المشتري سند الملكية بعد إصداره من قبل الدائرة.

## 11 زيارة الموقع

يجوز للمشتري قبل تاريخ الإنجاز زيارة موقع إنشاء العقار ثمانية مرات بحد أقصى وذلك بموافقة المطور وسوف يراعي المطور إعتبارات السلامة قبل السماح بالزيارة وتحديد موعدها وبشرط ألا تعيق الزيارة سير العمل الإنشائي. ولا يجوز للمشتري إعاقه العمل أو إعطاء أية توجيهات للمقاول أو عماله حول العمل في موقع العقار.

## 12 طرق الدفع

1-12 على المشتري دفع المبالغ المستحقة عليه بموجب هذا العقد بإحدى الوسائل التالية:

- 1-1-12 شيكات مصرفية مؤجلة الدفع صادرة من مصرف عراقي معتمد.  
2-1-12 حواله تلغرافيه أو تحويل مباشر (حسب طلب المطور أو موافقة المكتوبة) إلى بنك أو فرع معين لقيده في حساب محدد؛ أو  
3-1-12 أي طريقة أخرى حسب طلب المطور أو موافقة المكتوبة.

لتجنب أي شك، فإن المشتري لا يبرأ من التزاماته بالدفع إلا إذا استلم المطور تلك المبالغ.

## 13 الرسوم والمصاريف

يتحمل المشتري وحده الرسوم المستحقة لتخصيص وتحويل وتسجيل العقار وفق هذا العقد.

## 14 الشروط

- 1-14 يقر المشتري على أن استخدام العقار سوف يكون محكوماً بالتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان، وخطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، وأنه يتعهد بعدم الاعتراض على الأنظمة.  
2-14 نظراً لأعمال البناء التي قد تكون قائمة بالمشروع عند استلام المشتري/المالك للعقار، فإن المشتري/المالك يخلي ذمة المطور (يشمل الموظفين والمقاولين ومن يحل محل المطور) من أية مسؤولية أو مطالبات تتعلق بأية مضايقة أو ازعاج أو أذى ناجم عن أعمال البناء هذه.

## 15 التأخير

يحق للمشتري إلغاء هذا العقد، وله الحق في استرجاع الأقساط المدفوعة إذا لم يتم الإنجاز بعد أربعين (40) شهراً من تاريخ بدء البناء أو في حال إلغاء المشروع من قبل المطور، شريطة أن (أ) لا يكون المشتري أو مموله متسبباً في هذا التأخير (ب) إذا عزي التأخير لأسباب خارجه عن السيطرة المنطقية للمطور أو الظروف القاهرة وفي هذه الحالة يتم تمديد التاريخ بالفترة الزمنية للتأخير الحادث عن تلك الأسباب أو حادثة الظرف القاهر، و (ج) أن حق الإلغاء هذا وحق استرجاع الأقساط المدفوعة سوف يكونان المعالجة الوحيدة للمشتري بمقتضى هذا العقد، ولا يحق له مطالبة المطور بأي شئ آخر.

## 16 بيانات و معلومات

يقر الطرفان بأن المعلومات والبيانات والواردة في هذا العقد والجداول المرفقة به هي المرجع الوحيد الذي اعتمده الطرفان في التعاقد. ولا يعتد بأي بيانات ومعلومات غير واردة في هذا العقد والجداول المرفقة به.

## 17 التملك والإستفاداة

يقر المشتري بأنه لا يمكنه التملك أو الإستفادة من العقار بأي شكل من الأشكال وإن تم إنجازه إلا بعد دفع جميع المستحقات المترتبة عليه إلى المطور ومن ضمنها الجباية السنوية للخدمات وبعد أخذ الموافقة الخطية من المطور.

## 18 التأمين

- 1-18 يتحمل المطور مسؤولية التأمين الشامل وتكاليفه على العقار ضد أي ضرر وذلك حتى تاريخ التسليم، وبعد ذلك يقوم المطور ونيابةً عن شركة إدارة المجمع بالتأمين المناسب على العقار ومناطق الاستعمال وتكون تكاليف التأمين من ضمن مبلغ الجباية السنوية الواجب تسديدها على المشتري. يقر المشتري بمعرفة أن التأمين على العقار يغطي المبنى فقط ولا يشمل محتوياته والممتلكات الأخرى في العقار.
- 2-18 يقوم المطور بالتأمين على حياة المشتري، لضمان امتلاك العقار من قبله أو الورثة في حال العجز الكامل، أو الوفاة لاسمح الله. يتحمل المشتري رسوم التأمين.
- يقر المشتري بعدم إنقضاء مسؤوليته أو مسؤولية ورثته في سداد ما بذمته من دفعات مستحقة الى المطور، الا بعد قيام شركة التأمين بدفع المبلغ المستحق للمطور.

## 19 الإضافات

في حال طلب المشتري إجراء أي إضافات على تشييد العقار، وفي حال موافقة المطور عليها، يتم الاتفاق بين المطور والمشتري كتابة ويتم إضافة قيمتها إلى الثمن ويدفعها المشتري إلى المطور عند دفع القسط رقم 7 بموجب الجدول (هـ) ،

## 20 إستمرار سريان العقد

- 1-21 يكون المشتري وورثته ومن تؤول إليه ملكية العقار سواء بالبيع أو الرهن أو الحجز ملزمين بالالتزام باللوائح والنظم لمجمع ليوان ويقصد بها خطة التنظيم العقاري لمشروع ليوان السكن والالتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان
- 2-20 سيظل ساريا بنفس القوه والمفعول أي التزام على أي من الطرفين بموجب هذا العقد، بالرغم من إنجاز بعض بنوده.

## 21 الأطراف المتضامون

- 1-21 في حال كون المشتري يتكون من أكثر من فرد أو كيان قانوني، فإن المسؤوليات والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يتحملها هؤلاء الأفراد أو الكيانات القانونية بالتضامن، وفي حال الاخلال بالالتزاماتها فإن للمطور الحق فرضها عليهم متضامين أو منفردين.
- 2-21 يجب على الأطراف المتضامنة توكيل شخص واحد أو كيان قانوني واحد يمثلها لدى المطور. وتعتبر كافة المراسلات والاطخارات الموجهة اليه هي تبليغ رسمي لكافة الأطراف.

## 22 أحالة البيع

- 1-22 لا يحق للمشتري نقل هذا العقد أو أي منفعة في العقار، إلا بموجب أحكام البند 22. أي تحويل أو بيع مخالفة لهذا البند سوف يكون باطلاً ولا أثر له
- 2-22 بشرط موافقة المطور المكتوبة، يجوز للمشتري أن ينقل أو أن يبيع حقاً من الحقوق المترتبة بموجب هذا الإتفاق، عند أو قبل الإنجاز، كضمان لبنك أو أي ممول آخر يقوم بتمويل المدفوعات المستحقة على المشتري بمقتضى هذا العقد. وللمطور أن يعين أتعاب ادارية مقابل الموافقة المكتوبة، ولا يجوز أن تحبس أو يؤخرها دون سبب.
- 3-22 فيما عدا ما تم ذكره في البند 2-22، وقبل الإنجاز يحق للمشتري نقل أو بيع منفعة في العقار أو حق من الحقوق المترتبة بموجب هذا العقد ويكون المنقولة إليه هذه الحقوق من قبل المشتري ملزماً بالتزامات المشتري في هذا العقد ويدخل في عقد الانضمام بالصيغة المرفقة بالجدول (ز).
- 4-22 لا يحق للمشتري ( ولا المنقول إليه الأول أو التاليين بموجب البند 22 هذا) أن يبيع أو يحاول نقل أو بيع منفعته في العقار بعد الإنجاز، إلا بعد أن يتعهد المشتري المحتمل كتابياً بأن يلتزم بالالتزامات الجارية النافذة الواردة في هذا العقد والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان ، ويكون التعهد هذا بالشروط والقيود التي يطلبها المطور من وقت لآخر.



- 5-22 يتعين على المشتري أن يدفع الى المطور أتعاب إدارية حسب ما يعلنه المطور من وقت لآخر على ألا تزيد عن (3%) ثلاثة بالمائة من الثمن في حال نقل ملكية العقار أو بيع مسموح به قبل استلام سند الملكية (الطابو) بموجب البندين 22-3 و 22-4 وكشرط لإتمام البيع أو نقل الملكية.
- 6-22 تسري أحكام البنود 22-3 و 22-4 و 22-5 على أي تحويل أو بيع بواسطة بنك إستيفاء لقرض و غلقاً للرهن، إلى طرف ثالث مشتري.
- 7-22 يتعهد المشتري بعدم بيع العقار أو نقل حقوق الانتفاع بالعقار الى أي شخص أو جهة مالم يتعهد/ تتعهد بالالتزام بخطة تطوير مشروع ليوان والتزامات السكن الإقامة في مجمع ليوان والتعديلات الخاصة بها بالإضافة الى قرارات شركة إدارة المجمع.

## 23 الجباية السنوية

- 1-23 على المشتري دفع الجباية السنوية للمطور (أو خلفه المقدم الخدمات) على أربع (4) دفعات ربع سنوية، خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقها.
- 2-23 في حاله فشل المشتري أو أي مالك آخر في سداد الجباية السنوية في الوقت المحدد وبعد إستيفاء السبل الودية والشرعية المقررة من قبل المطور، فإنه من حق المطور و بدون حاجة الى انذار قانوني اتخاذ أي من أو كل الإجراءات التالية: (أ) رفع دعوى قضائية (ب) نشر اسم المالك في قائمة المتخلفين عن دفع التزاماتهم. (ج) قطع بعض الخدمات مثل الكهرباء والماء والغاز عن العقار. (د) عدم إصدار شهادة عدم ممانعة إلى دائرة التسجيل العقاري بنقل ملكية العقار الى طرف آخر.

## 24 التزام المشتري بالتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان

- 1-24 يتعهد المشتري بالتزامه بالتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان والتي تنظم الشؤون المتعلقة بإدارة وصيانة مرافق المجمع والعلاقة بين المشترين (والساكنين) بعضهم ببعض بهدف ضمان رفاه العيش والاستقرار والهدوء في المجمع.
- 2-24 يكون المشتري وورثته، ومن توّول إليه ملكية العقار سواء بالبيع أو الهبة أو الرهن أو الحجز ملزمين بالالتزام بلوائح ونظم مجمع ليوان.
- 3-24 يقر المشتري بمعرفته ان التزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان قد تعدل وتطور في المستقبل وانه يتعهد بالالتزام بجميع اللوائح والنظم والتعديلات المستقبلية فيها.
- 4-24 يقر المشتري أنه اطلع على النسخة الأولية من التزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان وأنه وافق عليها وتعتبر جزءاً لا يتجزء من العقد.

## 25 التبليغات

- 1-25 يجب أن يكون أي تبليغ أو أي اتصال آخر، يتم إصداره بموجب هذه العقد أو بسببه، مكتوباً وموقعاً عليه من قبل الطرف المنشئ أو من ينوب عنه، ويجب أن يتم تسليمه إما: (أ) باليد؛ أو (ب) بواسطة البريد المسجل أو خدمة البريد السريع المسبق الدفع؛ أو (ج) بواسطة الفاكس على العنوان المذكور في البند 25-3 أدناه. في حالة إرسال وثيقة ما بالفاكس، فإن صورة منها سوف تسلم فوراً بعد ذلك إلى المرسل إليه باليد أو بالبريد المسجل أو خدمة ساعي مسبق الدفع حسب البند 25-3، شريطة أنه إذا ما حصل فشل في إرسال تلك الصورة، فإن ذلك لا يلغي التبليغ المرسل بالفاكس.
- 2-25 لأغراض البند 25 هذا، فإن عناوين وفاكسات والبريد الإلكتروني للطرفين لتسليم التبليغات أو أي اتصال آخر سوف يكون كتابي ( وذلك إلى أن يقوم احد الطرفين بإبلاغ الطرف الآخر بخلاف ذلك من خلال تبليغ يسلم وفقاً لأحكام هذا البند):

### المطور:

العنوان: مركز المبيعات ليوان  
تقاطع الرايات - صوب الشامية  
الناصرية - ذي قار  
جمهورية العراق

فاكس:

البريد الإلكتروني: (amer@sadara.ae)  
لعناية: الرئيس التنفيذي

المشتري: كما تم ذكره في المادة 8 من هذا العقد.

يجوز لأي طرف أن يغير عنوانه المسمى وذلك بتبليغ الطرف الآخر بالطريقة المذكورة أعلاه في البند 25 هذا.

26

#### مجمل العقد

يحق للطرفين وبالتوافق إجراء تعديل أو تغيير أو إضافة أو حذف بنود في هذا العقد عن طريق المراسلات بين الطرفين (أو عبر مستشاريهم القانونيين المخولين) شريطة أن تشير تلك المراسلات إشارة صريحة وواضحة إلى هذه البنود وبذلك تعتبر تلك التعديلات جزءاً من هذا العقد.

27

#### القانون الساري

هذا العقد سوف ينظم ويفسر وفقاً لقوانين جمهورية العراق وأحكام قانون الإستثمار العراقي الناقد رقم 13 لسنة 2006 وأنظمة رقم 2 و3 لسنة 2009 وتعديله الأول رقم 2 لسنة 2010 ويخضع بعد إستيفاء الوسائل الودية والشرعية المقررة من قبل المطور لسلطة القضاء العراقي والمحاكم العراقية فيما يخص أي خلاف ينشأ بناء على هذا العقد.

28

#### التعديلات

يجوز للطرفين بالتوافق، والمؤكد من خلال توقيع كلا الطرفين هنا، تعديل، تبديل أو إلغاء أي بند من بنود هذا العقد أو الموافقة على خروج أي طرف منه.

#### جداول شروط العقد

- الجدول (أ) - مخطط العقار
- الجدول (ب) - خارطة التصميم والرسوم الإيضاحية
- الجدول (ج) - الشروط والالتزامات على جميع العقارات ومناطق الاستخدام المشترك والمشروع
- الجدول (د) - التعهدات
- الجدول (هـ) - جدول الدفعات
- الجدول (و) - أسس الجباية السنوية
- الجدول (ز) - صيغة عقد الانضمام

الجدول أ  
مخطط العقار

## الجدول ب

### خارطة التصميم والرسوم الإيضاحية

ملاحظات:

1. على الرغم من أن جميع المعلومات المحتواة في الجزئيات هذه سواء كانت نص ، مخططات، إيضاحات، رسوم أو صور قد تم إعطاؤها بحسن نية، فإنه يجب على المشتري أن يقوم بمراجعتها للتأكد من دقة وصحة كل بيان موجود في هذه الجزئيات والتفاصيل التي ينوي الاعتماد عليها.
2. بالإشارة إلى البند 8-2-3 فإن المطور يحتفظ بحقه في تغيير أو تعديل خارطة التصميم.
3. أي تصوير لأحواض السباحة أو هيئة الحدائق هي من أجل التوضيح فقط، وليست مضمنة في العقار أو الثمن، ولكن يجوز أن تقدم كإضافات اختيارية في تاريخ لاحق بتكلفه إضافية بناء على هذا العقد.
4. التصميم النهائي المفصل قد يتضمن بعض التغييرات في الواجهة أو تعديلات داخلية.

## الجدول ج

### الشروط والالتزامات على جميع العقارات ومناطق الاستخدام المشترك للمشروع

- 1-1 للمطور وموظفيه، ومستأجره، ومدرائه، ومقاوليه، ومقاولي الباطن، ووكلائه، ومصمميهِ، الحق المطلق وبدون مقابل وغير منقطع لممارسة الحقوق المذكوره أدناه في المشروع، أو العقار، أو العقارات الأخرى، أو مناطق الاستخدام المشترك (في أي منطقة يمكن أن يشار إليها في الجدول (ج) هذا بـ "منطقة") على أن يمارس هذا الحق وفقاً وبناء على خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان:
- عند تبليغ المالك في مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أيام (ما عدا الأمور الطارئة فإنه يمكن ممارسة الحقوق أدناه في حال تواجد أو عدم تواجد المالك بدون الحاجة الى ابلاغه) وبشرط أن (أ) أن تتم ممارسة هذه الحقوق (وبالقدر الذي يكون ممكناً تجارياً) وبالطريقة التي لا تتداخل مع استخدام ذلك المالك لعقاره، (ب) أن يقوم المطور فوراً بإعادة المنطقة إلى وضعها السابق.
- 1-1-1 الحق في استخدام، صيانة، إصلاح واستبدال خطوط الخدمات (مثال: أنابيب أسلاك، مجاري، خطوط الخدمات أو أيه مسارب أو قنوات أخرى) لجميع الخدمات التي تخدم المنطقة، وذلك حسب ما يراه المطور ضروري أو مطلوب.
- 2-1-1 الحق في حرية الدخول للمنطقة وفي أي وقت لتوصيل، أو تشغيل، أو صيانة، أو إصلاح أو تبديل أي خط خدمات.
- 2-1 تكون جميع العقارات خاضعة للتالي:
- 1-2-1 قرارات شركة إدارة المجمع المتعلقة بجماالية العقارات ومناطق الاستخدام المشترك ويشمل ذلك أعمال الصيانة وإعادة البناء والتكاليف المتعلقة بها.
- 2-2-1 خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان وجميع التعديلات المقررة عليه.
- 3-1 يكون لمالك العقار أو مستأجره أو الساكن فيه وضيوفهم الحق في استخدام مناطق الاستخدام المشترك في القطاع الذي يتضمن العقار بالإضافة الى المناطق والمرافق الخاصة بالمجمع ككل مثل النادي الاجتماعي
- 4-1 فيما يخص مناطق الاستخدام المشترك، وحسب ما يتوافق مع خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان والأنظمة واللوائح، يكون:
- 1-4-1 للمطور ووكلائه، وبدون رسوم أو مصاريف على المطور، حق دائم في منطقة الاستخدام المشترك، وذلك لاستخدامها لجميع الأغراض والأنشطة المتصلة ببيع أو تأجير العقارات في المشروع ويشمل ذلك وبدون قيود، الحق في وضع الصيانة، أو إصلاح وإبدال لوحات "للبيع" أو "للإيجار" أو أي لوحات أو مواد دعائية أخرى بأي حجم ومحتوى حسب ما يرى المطور.
- 2-4-1 للمطور (وموظفيه، ومستأجره، ومدرائه، ومقاوليه، ومقاولي الباطن، ووكلائه، ومن يعينهم) حق دائم لنصب، إبدال و/أو إصلاح، من وقت لآخر، أي لوحه و/أو إضاءة، في منطقة الاستخدام المشترك، بالحجم والمحتوى الذي يراه المطور مناسباً، لغرض الإعلان عن عمليات أي نشاط لمستأجر أو مقيم في أي عقار.
- 5-1 لكل مالك أو مستأجر أو شاغل عقار غير سكني حق نصب، إبدال و/أو إصلاح، من وقت لآخر، أي لوحه و/أو إضاءة، على كل أو أي جزء من واجهة ونوافذ ذلك العقار غير السكني، لغرض الإعلان عن بيع أو تأجير وعمليات أي نشاط لمالك، مستأجر أو شاغل في جزء من أو كل ذلك العقار الغير سكني، مع مراعاة المالك، المستأجر، الشاغل لما يلي: (أ) الموافقة الكتابية المسبقة للمطور، و (ب) خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان، فيما يخص حجم ومحتويات اللوحات و/أو الإضاءة.
- 6-1 لا يجوز بيع العقار أو نقل حقوق الانتفاع بالعقار الى اي شخص أو جهة الا بعد موافقته / موافقتها بالالتزام بخطة التطوير لمشروع ليوان، والقواعد النظم العقارية لمجمع ليوان والتعديلات الخاصة بها بالإضافة الى قرارات شركة إدارة المجمع.

## الجدول د

### التعهدات

#### 1 تعهدات المشتري

- ملاحظه : تسري هذه الالتزامات على المالك والمستأجر والشاغل للعقار
- 1-1 دفع الجباية السنوية المستحقة عليه والمتعلقة بإدارة وصيانة مرافق مجمع ليوان ومناطق الاستخدام المشترك .
  - 2-1 المحافظة على العقار في حالة جيدة عبر الصيانة الدورية عليه وإجراء التصليحات الجوهرية .
  - 3-1 الالتزام بسرعة إجراء الإصلاحات لأي تلف يحصل للعقار المجاور , أو العقارات الأخرى في المشروع ومناطق الاستخدام المشترك التي تضررت بسبب المالك أو أي شاغل لعقار المالك
  - 4-1 السماح للشركة المطورة أو أي شركة خدمات أخرى وممثليها بالدخول لمعاينة , وتنفيذ الإصلاحات اللازمه أو التغييرات في العقار .
  - 5-1 يلتزم المالك أو المشتري أو الشاغل للعقار وأفراد عائلته وضيوفه بالالتزامات السكن والاقامة في مجمع ليوان وتعديلاته .
  - 6-1 يلتزم المالك أو المستأجر أو الشاغل للعقار بعدم السماح باستخدام أو إشغال العقار لأي غرض كان غير السكن إلا بموجب موافقة تحريرية من الشركة المطورة .
  - 7-1 يلتزم المالك أو المستأجر أو من يشغل العقار بعدم إضافة أو تهديم أي بناء وعدم إجراء أي تغييرات هيكلية في العقار قبل الحصول على موافقة الشركة المطورة الخطية .
  - 8-1 أن لا يقوم بتخزين أي مواد خطره أو قابله للاشتعال في أو على أو تحت العقار.
  - 9-1 أن لا يقوم باقتناء أو تملك أسلحه في أو على أو تحت العقار إلا بموجب موافقة تحريرية من الشركة المطورة.
  - 10-1 أن لا يسمح أو يتسبب في إتلاف أو تبيد أو تخريب لأي عقار آخر أو أي جزء من أجزاء المجمع السكني أو مناطق لاستخدام المشترك .
  - 11-1 يلتزم المالك أو المستأجر أو الشاغل للعقار بدفع التكلفة التي تكبدها الشركة المطورة لاجراء الصيانة أو الإصلاح أو الإبدال للإضرار التي تسبب بها المالك أو الشاغل للعقار وكذلك الإصلاحات والصيانة الدورية التي أهملها المالك .
  - 12-1 يلتزم المالك بإبلاغ الشركة المطورة وتسجيل جميع حالات البيع أو الإيجار أو نقل الانتفاع إلى طرف آخر .
  - 13-1 يلتزم بدفع جميع الديون المستحقة على العقار قبل أي عملية بيع أو نقل حقوق انتفاع إلى طرف آخر ومن ضمنها مبالغ الجباية السنوية على سبيل المثال لا الحصر .
  - 14-1 لالتزام بالأداب العامة وعدم مخالفة القوانين العراقية بشقيها المدني والجنائي فيما يخص السكن والاقامة في ليوان .
  - 15-1 الالتزام بعدم تخزين أي شيء بالعقار يؤدي إلى إلغاء التأمين أو زيادة أقساط التأمين .
  - 16-1 الالتزام بعدم الإبقاء على أية حيوانات غير أليفه في العقار كما يلتزم بإبقاء الطيور في أقفاصها .
  - 17-1 يلتزم المالك أو المستأجر أو الشاغل للعقار بعدم استخدام أجهزة توليد الكهرباء.

- 18-1 الالتزام بخطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان وتعديلاته إن وجدت والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان من وقت إلى آخر .
- 19-1 الالتزام بعدم إجراء أي بناء في مناطق الاستخدام المشترك أو كالدائق و الأرصفة والشوارع.

## 2 تعهدات المطور

### يتعهد المطور للمشتري بـ:

- 1-2 أن يلزم جميع المشتريين بالالتزام بخطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان وتعديلاتها إن وجدت والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان وتعديلاتها من وقت لآخر وأنظمة ولوائح شركة إدارة المجمع ولا يستثنى أحداً.
- 2-2 أن يعد أو يصدر النظم واللوائح من وقت لآخر لاستعمال، وإدارة، وتأمين، وإصلاح، وهدم، وإبدال، وإعادة بناء، وصيانة، وأمان مناطق الاستخدام المشترك، والمباني، والتحسينات والهياكل الأخرى على القطع وأجزاء القطع ضمن المشروع إلى أن يسلم المجمع إلى شركة إدارة المجمع.
- 3-2 أن يكون مسؤولاً لمدة سنة من تاريخ التسليم عن تصحيح أية أعطال في التجهيزات والأعمال المدنية والميكانيكية والصحية والكهربائية في العقار إلا تلك الناشئة من استخدام أو أهمل من قبل المشتري.
- 4-2 يؤمن المطور ضماناً من قبل المقاول الرئيسي للمشروع لمدة (10) عشرة سنوات من العيوب التي قد تظهر في الهيكل.
- 5-2 الالتزام بتطبيق المواصفات العالمية (IBS و ASTM) في عمليات البناء والتشييد.
- 6-2 أن يستخدم الخبرات العالمية في تصميم وتطوير وتنفيذ وإدارة المجمع.

## جدول الدفعات

م	مبلغ الدفع	موعد الدفعة	التاريخ المتوقع
1	عشرة (10%) في المائة من الثمن	الدفعة الأولى عند توقيع العقد (تودع في المصرف بحساب خاص تشرف عليه هيئة الاستثمار لضمان صرفها على المشروع)	توقيع العقد
2	عشرة (10%) في المائة من الثمن	إنجاز أساس العقار	تاريخ بدء البناء "ت ب ب" زائد شهرين إلى ثلاثة (2 إلى 3) أشهر
3	عشرة (10%) في المائة من الثمن	إنجاز سطح الطابق الأرضي	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر
4	عشرة (10%) في المائة من الثمن	إنجاز سطح سقف الدور الأول	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر
5	عشرة (10%) في المائة من الثمن	إنجاز أعمال البلوك	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر
6	عشرة (10%) في المائة من الثمن زائد الإضافات بالكامل	إنجاز التركيبات الميكانيكية والكهربائية الأولى	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر
7	عشرة (10%) في المائة من الثمن	بدء مرحلة التشطيبات	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر
8	عشرة (10%) في المائة من الثمن	إنجاز التركيبات الميكانيكية والكهربائية الثانية	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر
9	عشرون (20%) في المائة من الثمن	الإنجاز	التاريخ أعلاه + شهرين إلى ثلاثة (2) إلى (3) أشهر

## تعريفات للدفع

"إنجاز أساسات العقار"

وتعني إنجاز تشييد أساسات العقار حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"إنجاز سطح الطابق الأرضي"

وتعني إنجاز تشييد سطح الطابق الأرضي للعقار حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"إنجاز سطح سقف الدور الأول"

وتعني إنجاز تشييد سطح سقف الدور الأول للعقار حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"إنجاز أعمال البلوك"

وتعني إنجاز أعمال البلوك للجدران في هيكل العقار حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"إنجاز المرحلة الأولى من

التركيبات الميكانيكية والكهربائية" الكهرباء والمياه داخل العقار حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"التشطيبات"

يعني بدء أعمال اللبخ وتركيب السيراميك لجدران الحمامات والمطابخ وأعمال الأرضيات حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"إنجاز المرحلة الثانية من التركيبات

الميكانيكية والكهربائية والتشطيبات" وموتورات المياه والقاطع الرئيسي لكهرباء في العقار حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري.

"الإنجاز"

وتعني إنجاز العقار بحيث يكون جاهز للسكن وموفي لجميع المعايير والخصائص حسب ما وافق عليه المطور وصادق عليه الإستشاري



## الجدول ( و )

### أسس الجباية السنوية

1. على جميع مالكي العقارات دفع نصيبهم من التكلفة الكلية للصيانة والخدمات لمناطق الاستخدام المشترك وصيانة البنية التحتية. حيث سيتم تعيين الجباية السنوية لكل عقار حسب نوعه ومساحته. وتفرض جباية منفصلة على مالكي العقار في ذلك القطاع تتناسب وحصته في مناطق الاستخدام المشترك. وتمشياً مع أفضل الممارسات الدولية، فإن الموازنة سوف تعد للسنة القادمة مقدماً ومن ثم تعلن لملاك العقارات. وفي نهاية كل عام فإن التكلفة الفعلية سوف تدقق خارجياً وتتم تسوية الموازنات للعام القادم حسب ذلك.
2. يتقاضى المطور (أو خلفه المقدم للخدمات) أتعاب وقدرها (15%) خمسة عشر بالمائة من مجموع الجباية السنوية وذلك لتغطية تكلفة القيام بالتزاماته وتعهداته بصيانة وتشغيل وإدارة المشروع.
3. يقوم المطور بصيانة وإدارة المشروع إلى حين استكمال المشروع، وبعد ذلك يؤسس شركة خاصة تقوم بذلك "شركة إدارة المجمع"
4. تظل مناطق الاستخدام المشترك مثل الطرق والممرات والحدائق والمساحات المفتوحة وأحواض السباحة المشتركة وغيرها بالإضافة إلى المنافع المشتركة والمنافذ المشتركة ملكاً للمطور إلى حين استكمال المشروع. وسيتم منح حقوق استخدام هذه المناطق لكل مالك عقار في قطاعه وسيضع المطور أنظمة ولوائح للإستخدام والسيطرة على تلك المناطق. وبعد استكمال المشروع تؤول ملكية هذه المناطق إلى شركة إدارة المجمع.
5. كخطوط إرشادية، فإن عناصر التكلفة المتوقعة في الميزانية سوف تشمل عادة التالي:

تكلفة التدقيق

الرسوم المصرفية

صيانة الأحواض

التنظيف - عمالة ومواد

إنارة مناطق الاستخدام المشترك في المجمع وصيانتها

تجميل المناطق المفتوحة جز العشب وقطع الأطراف والبستنة والري بما في ذلك صيانتها

صيانة كل البنى التحتية بما في ذلك خطوط الكهرباء والمياه والصرف الصحي والطرق

صيانة وإصلاح معدات الملاعب

صيانة نظام مكافحة الحريق

التأمين

تنقية المياه/معالجة مياه المجاري

التخلص من النفايات

تكاليف إدارة النادي الاجتماعي

الأمن

الإصلاح والصيانة

6. يتم دفع الجباية السنوية على أربعة (4) أقساط ربع سنوية.
7. يدفع مالك العقار تكاليف الخدمات المقدمة مثل الكهرباء والغاز وصيانة العقار وتوفير الانترنت وغيرها مباشرة إلى الشركات التي تقدم هذه الخدمات.

## الجدول ز

## صيغة عقد الانضمام

تم إبرام هذا العقد في اليوم [ \* ] من شهر [ \* ] لعام [ \* ] 200م

بين

(1) شركة الصدارة لتجهيز المنشآت (ذ.م.م) مسجلة في إمارة دبي، دولة الامارات العربية المتحدة، بموجب رخصة رقم 633288 وسجل تجاري رقم 1052880 وعنوانها الرئيسي هو ص ب 18 دبي - دولة الامارات العربية المتحدة ("المطور"). وهو المطور والمستثمر الوحيد المصرح بتطوير قطعة الارض " قطعة 7 وأجزاء من القطع 6 و8 و33 و34 من المقاطعة 7 مكير سيف على طريق الناصرية - مدينة أور الأثرية وذلك حسب اجازة استثمار رقم (16) الصادرة من هيئة الاستثمار بمحافظة ذي قار بتاريخ 2010/1/15.

(2) [ \* ] و عنوانه [ \* ] ("المشتري الجديد")

(3) [ \* ] و عنوانه [ \* ] ("البائع")

حيث أن

أ. المطور والبائع قد دخلا في عقد معين للبيع مؤرخ [ \* ] ("العقد الأصلي") الذي بموجب ترتبت التزامات ومسؤوليات على كل منهما للآخر تتعلق بشراء المشتري للعقار المعرف بمجمع ليوان، القطاع \_\_\_\_\_، قطعة رقم \_\_\_\_\_، وتبلغ المساحة التقريبية لتلك القطعة \_\_\_\_\_ متر مربع من الأرض شاملاً المبنى حسب خارطة التصميم ("العقار").

ب. المشتري الجديد يرغب في نقل العقار [إليه/إليها] في مقابل دفع ثمن الشراء المتفق عليه مع البائع.

ج. الفقرة 22-3 من شروط العقد الأصلي توجب على المنقول إليه أن يبرم اتفاقية انضمام بهذه الصيغة.

تم الاتفاق على:

1. ما لم يرد نص في هذا العقد، فإنه يكون للمعاني والتفسيرات المعرفة في الفقرة 1 من شروط العقد الأصلي نفس المعنى والتفسير اذا استخدمت في هذا العقد.

2. يقر المشتري الجديد ويتعهد على ما يلي:

1-2 أنه أستلم نسخة من العقد الأصلي (وأي وثائق أخرى ذات صلة تمت الإشارة إليها)؛ و

2-2 ويتعهد للأطراف ولأي شخص آخر قد يصبح لاحقاً طرفاً أنه واعتباراً من تاريخ تسجيل هذا العقد، يكون ملزماً بأحكام العقد الأصلي (بالقدر الذي كانت ملزمة للبائع، شاملاً ذلك التزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان) وأنه يفي ويدفع وينفذ ويمتثل لكل الالتزامات والمسؤوليات بموجب العقد الأصلي. بإستثناء الالتزامات التي تم الوفاء بها قبل تاريخ هذا العقد.

3-2 يتعهد بعدم بيع العقار أو نقل حقوق الانتفاع بالعقار الى أي شخص آخر أو جهة أخرى مالم يتبعه / تعهد بالالتزام بخطة التطوير لمشروع ليوان والتزامات السكن والإقامة في مجمع ليوان والتعديلات الخاصة بها بالإضافة الى قرارات ولوائح شركة إدارة المجمع.

3. عنوان المشتري الجديد ولأغراض البند 24-3 من شروط العقد الأصلي كالتالي:

العنوان:

التليفون:

فاكس:

البريد الالكتروني:

لعناية:

إشهاداً على ما تم الاتفاق عليه وقع الطرفان على ذلك في اليوم و السنة المذكورين أعلاه

وقعت من قبل المشتري الجديد ( \_\_\_\_\_ )  
الإسم

( \_\_\_\_\_ )  
التوقيع

في حضور:-

الشاهد (2)

الشاهد (1)

الإسم: \_\_\_\_\_

الإسم: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ )  
الإسم

وقعت من قبل المطور بواسطة ممثله المخول

( \_\_\_\_\_ )  
التوقيع

( \_\_\_\_\_ )  
الإسم

وقعت من قبل البائع

( \_\_\_\_\_ )  
التوقيع