

بسم الله الرحمن الرحيم

(اتفاقية المساهمة العقارية بين المطور العقاري والمساهم)

تم بعون الله الاتفاق والتراضي في مدينة (الرياض) يوم (.....) تاريخ: /.../ 1446 هـ الموافق /.../ 2025 م
بين كل من:

١- / شركة أملاك للتطوير والاستثمار العقاري (المطور العقاري).

سجل تجاري رقم (١١٣٢١١٠٢١١) هاتف (٥٥٠٨٨٣٣٧٥٥)

ص. ب (٥٠٠٢٩٦٦) الرمز البريدي (٥٨٨٨٣) القصيم، بريد إلكتروني (Info@amlaak.sa)

ويمثلها الأستاذ / عبد العزيز معوض المطيري، بصفته (رئيس مجلس الادارة للشركة) جوال (٥٥٠٨٨٣٣٧٥٥)

(يشار إليه بالطرف الاول)

٢- / (المساهم في المساهمة العقارية).

الهوية الوطنية رقم (.....) وتاريخ (...../...../.....هـ)

العنوان: ص. ب (.....) الرمز (.....) أو العنوان الوطني (.....)

جوال (.....) هاتف (.....) بريد إلكتروني (.....)

رقم الوكالة إن وجدت (.....) الصادرة بتاريخ (.....) الصالحة حتى (.....)

(يشار إليه بالطرف الثاني)

التمهيد:

لكل ما سبق في هذا التمهيد والحيثيات؛ وبالاتناد على نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ ولانحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار برقم (ق/ م / إ/ هـ/ ١/ ٢٤/ ٢٠٢٤/ ت) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٨ هـ، وبعد اطلاع الطرف الثاني على نشرة الإصدار الخاصة بالمساهمة العقارية "أملاك ٢" فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهم المعتمدة شرعاً ونظماً لغرض تملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية على ما يلي:

المادة الأولى:

١. يعد ماورد من أحكام في التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

٢. يقع أي اتفاق سابق على هذه الاتفاقية في حيز البطلان، عند تعارضه مع ماورد من أحكام في هذه الاتفاقية.

٣. لا يعتد بأي إخطار لا يكون مناولة باليد مع إثبات المناولة أو من خلال البريد الإلكتروني أو الفاكس.



٤. يجوز للطرفين الاتفاق في الشروط الاختيارية، على جواز أن يقتض الطرف الأول بضمأن أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق الشروط التالية:
- أ- أن توافق الجمعية على الاقتراض.
- ب- ألا يتجاوز مبلغ الاقتراض نصف رأس مال المساهمة العقارية.
- ج- أن تخصص الأموال المقترضة؛ لأغراض المساهمة العقارية.
- د- أن تحوّل الأموال المقترضة إلى حساب الضمان مباشرة.
٥. تكون الحصص المقدمة للمساهمة العقارية عينيةً كانت أو نقدية؛ مملوكة للمساهمة العقارية، وليس لدائني المساهمين أي حق في أموال المساهمة العقارية أو أصولها.
٦. للطرف الثاني عند رغبته في الحصول على ما يثبت تملكه لحصته في المساهمة العقارية، طلب شهادة امتلاك حصة في المساهمة العقارية من هيئة السوق المالية.
٧. يجوز أن يساهم الطرف الثاني بحصة عينية عقارية أو نقدية.
٨. في حال اشترطت الهيئة إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية، ولم يتم التصرف في المبلغ الاحتياطي، أو تم التصرف بجزء منه فيعيد كله أو ما تبقى منه -بعد انقضاء المساهمة العقارية- وفقا لحصة كل من المساهمين في المبلغ الاحتياطي.
٩. للطرف الثاني التصرف بحصته في المساهمة العقارية عند توافر الشرطين الآتيين:
- أ- أن تُضمّن هذه الاتفاقية آلية التصرف.
- ب- أن يقيد التصرف وفق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.
١٠. يجوز لطرفي العقد الاتفاق في الشروط الاختيارية على توزيع أرباح مرحلية على المساهمين بعد استيفاء الشروط الآتية:
- أ- موافقة جميع المساهمين
- ب- أن تكون المساهمة ذات ربحية جيدة ومنتظمة.
- ج- أن يتوافر لديها سيولة معقولة وتستطيع أن تتوقع بدرجة معقولة مستوى أرباحها.
- د- أن يتوفر لدى المساهمة أرباح قابلة للتوزيع وفقا لآخر قوائم مالية مراجعة، كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها.
- المادة الثانية: اسم المساهمة العقارية ومقرها وعنوان التواصل:
١. اسم المساهمة العقارية: أملاك ٢
٢. مقر المساهمة العقارية: المدينة المنورة - حي نبلاء
٣. عنوان التواصل: ٤١١٣ الجريف، ٨٢٩٨ حي الروابي، الرمز البريدي ٥٨٨٣٨، الرس



المادة الثالثة: وصف محل المساهمة العقارية:

تطوير وإنشاء ٦ عمائر متشابهة على ٦ أراضي مساحة كل أرض ٣٠٠ م^٢ بإجمالي مساحة الأراضي ١,٨٠٠ م^٢، تتكون العمارة الواحدة من ٣ أدوار كل دور شقة واحدة مجموع الشقق للمشروع "أملاك ٢" ١٨ شقة.

المادة الرابعة: مدة المساهمة العقارية وآلية تمديدتها:

١. مدة المساهمة العقارية: ١٢ شهر

٢. آلية تمديدتها:

في حال رأى المطور ضرورة تمديد المساهمة وذلك لتأخر بالعمل أو تأخر بالتسويق والبيع أو غيرها فيقوم بدعوة جمعية المساهمين وعرض ذلك عليهم، مع مراعاة الحالات الواردة في المادة الثالثة عشرة من هذه الاتفاقية، يجوز تمديد هذه الاتفاقية بعد الحصول على موافقة جمعية المساهمين.

المادة الخامسة: مقدار رأس مال المساهمة العقارية

رأس مال المساهمة العقارية / عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (٤٦٨,٠٨٤,١٠) ريال سعودي.

المادة السادسة: المصاريف المالية للمساهمة العقارية:

التمثيل النسبي	ريال سعودي	البيان
14.50%	1,518,300	تكلفة الحصة النقدية من أرض المساهمة
13.81%	1,446,000	تكلفة الحصة العينية من أرض المساهمة
52.46%	5,491,257	تكلفة الإنشاءات
7.87%	823,689	اتعاب المرخص له
0.96%	100,000	مصاريف تسويق
0.96%	100,000	اتعاب مدير المساهمة العقارية
3.87%	405,047	اتعاب مدير طرح المساهمة العقارية
0.93%	97,750	أتعاب مدقق الحسابات
1.02%	106,950	أتعاب المستشار الهندسي
0.08%	8,010	مصاريف تقييم العقار من ٣ مكاتب معتمدة
0.92%	96,518	مصاريف أخرى
97.38%	10,193,521	الإجمالي

المادة السابعة: رأس المال الاحتياطي 274,563 ريال سعودي

المادة الثامنة: مقدار الحصص النقدية والعينية:

الحصة العينية: 1,446,000 ريال سعودي.

الحصص النقدية: ٩,٠٢٢,٠٨٤ ريال سعودي.



المادة التاسعة: آلية تصرف المساهمين بحصصهم:

سيتم تكليف جهة مستقلة لإعداد وحفظ وتحديث سجل المساهمين بحيث يعكس أي تعديل للملكية المساهمين وذلك وفق المادة السابعة والتاسعة من تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية
المادة العاشرة: عمولة المرخص له نظير أتعابه:

البيان	القيمة
أتعاب المرخص له	تم احتساب أتعاب المرخص له تمثل ١٥٪ من إجمالي التكاليف الإنشائية، يتم دفعها على دفعات شهرية بمبلغ ٦٨,٦٤١ ريال سعودي طوال فترة المشروع بإجمالي ٨٢٣,٦٨٩ ريال سعودي.
أتعاب حسن أداء لتحقيق ربح فوق ٢٠%	مقدار ١٥% من الربح المحقق فوق الـ ٢٠٪، وذلك عند التصفية

المادة الحادية عشرة: يلتزم الطرف الأول بما يلي:

١. تنصيب الطرف الثاني عضوًا في جمعية المساهمين.
٢. تمكين الطرف الثاني من حضور اجتماعات جمعية المساهمين.
٣. إعداد القوائم المالية والإفصاحات الدورية للطرف الثاني بشكل نصف سنوي ومراجعتها بشكل سنوي.
٤. إعادة المتبقي من المبلغ الاحتياطي -بعد انقضاء المساهمة العقارية- وفقا لحصة كل من المساهمين في المبلغ الاحتياطي.
٥. الإفصاح للطرف الثاني عن أي تطورات جوهرية في عمليات المساهمة العقارية، أو وضعها المالي، أو كيانها التنظيمي، أو ملكيتها.
٦. تقديم تقارير دورية للطرف الثاني والهيئة بما في ذلك التقارير الفنية والمالية وأي تقارير إضافية.
٧. الإفصاح للجمعية عن أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح قائم أو محتمل لهم أو لأي من أقرانهم حتى الدرجة الرابعة في أي مشروع أو اتفاق يعقد مع المساهمة العقارية.
٩. في حال تقديم الطرف الثاني حصة عينية عقارية، ولم يتم اكتمال طرح المساهمة وجمع الأموال فيلتزم الطرف الأول بإعادة ملكية العقار إلى مالكة الأساس وفق خطاب من الهيئة.
١٠. يكون الطرف الأول هو المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه الطرف الثاني والهيئة العامة للعقار وهيئة السوق المالية وأي من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
١١. تعين مؤسسة سوق مالية مرخص لها، وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المادة الثانية عشرة: يلتزم الطرف الثاني بما يلي:

- أ- ضمان ملكيته للعقار وقت تقديمه.
- ب- نقل ملكية العقار لصالح المساهمة العقارية بعد حصولها على الترخيص.



ج- الاحتفاظ بالحصة العينية في السنة الأولى بكامل حصصه، ويجوز أن يتصرف في السنة الثانية -وحتى انقضاء المساهمة العقارية- بما لا يزيد على ٥٠٪ من حصته في المساهمة العقارية.

المادة الثالثة عشرة: انتهاء الاتفاقية:

تنتهي هذه الاتفاقية في أحد الأحوال التالية:

- أ- صدور قرار بعدم الموافقة على طلب ترخيص المساهمة العقارية من الهيئة العامة للعقار
- ب- انقضاء المدة المحددة للمساهمة العقارية مالم تمدد وفقاً لأحكام النظام ولائحته.
- ج- استحالة تحقق الغرض الذي أسست من أجله.
- د- صدور حكم قضائي نهائي بتصفية المساهمة العقارية.
- هـ- اتفاق الطرفين على إنهاءها بعد أخذ موافقة الهيئة.
- و. بيع المساهمة العقارية وفقاً لأحكام النظام ولائحته.
- ز. إلغاء المساهمة العقارية وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الرابعة عشرة: الجهة المختصة في حال النزاع:

- يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات في المملكة العربية السعودية.
- أي منازعة أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذا العقد أو تتعلق به، أو عند الإخلال به أو إنهائه أو بطلانه، تسوى عن طريق التحكيم ويديرها المركز السعودي للتحكيم العقاري وفق قواعد التحكيم لديه، ما لم يتوصل الطرفان إلى التسوية الودية خلال (٣٠) يوماً، من تاريخ نشوء النزاع.

المادة الخامسة عشرة: الشروط الاختيارية

المادة السادسة عشرة: مدة الاتفاقية

تسري أحكام هذه الاتفاقية من حين التوقيع عليها وحتى تحقق أحد الحالات المذكورة في المادة الثالثة عشرة من هذه الاتفاقية.



المادة السابعة عشرة: نسخ الاتفاقية

حررت هذه الاتفاقية من نسختين أصليتين كل نسخة على عدد (٦ صفحات) موقعةً من الطرفين في كل صفحة من صفحاتها،
ويسلم كل طرف نسخته الأصلية للتقيد ببنوده والعمل بموجبه عند اللزوم.
والله الموفق ،،،

(الطرف الثاني)
الاسم :
الصفة :
التاريخ :
الموافق :

(الطرف الأول)
الاسم :
الصفة :
التاريخ :
الموافق :

