

خاص وسري

اتفاقية استصناع وبيع

[trans_date]

شركة درة خليج البحرين

(البائع)

و

[customer_name]

[joint_parties]

(المشتري)

اتفاقية استصناع وبيع
عقار سكني بمشروع درة البحرين، مملكة البحرين

الرقم	الموضوع	الصفحة
1	تعريف	4
2	درة خليج البحرين	7
3	الاستصناع وبيع العقار	7
4	ثمن الاستصناع والبيع	8
5	الحيازة والمسئولية	8
6	نقل الملكية	10
7	الإلتزامات العامة للبائع	11
8	الإلتزامات العامة للمشتري	12
9	أنظمة المنتجع	14
10	التغييرات	15
11	التقصير في الوفاء بالإلتزامات	16
12	القوة القاهرة	16
13	أحكام عامة	17
14	التكافل والتضامن في المسئولية	17
15	الإخطارات	17
16	القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	18
17	تاريخ النفاذ	18
18	التنازل	18
21	الجدول الأول: الخريطة والمخطط العام	21
22	الجدول الثاني: العقار	22
23	الجدول الثالث: الرسومات الهندسية وتشمل خريطة البناء والمواصفات وجدول التشطيبات	23
24	الجدول الرابع: جدول سداد سعر الاستصناع والبيع	24
25	الجدول الخامس: نقل ملكية العقار	25
26	الجدول السادس: الخدمات	26

تحررت هذه الاتفاقية

بين كل من:

- (1) شركة درة خليج البحرين (سجل تجاري رقم 45177)، وهي شركة تأسست وتعمل بموجب قوانين مملكة البحرين، وعنوان مقرها هو ص. ب. رقم 11416 المنامة - مملكة البحرين (ويشار إليها فيما يلي بلفظ "البائع"، ويشمل هذا التعبير حسب السياق من يخلفها في الملكية ومن تتنازل إليهم قانوناً)؛

وبين

(2) المشتري:

[customer_name]

[nationality]

الجنسية:

[passport_no]

رقم جواز السفر:

[CPR]

الرقم الشخصي:

[joint_parties]

[mail_addr_line1]

عنوان المراسلات:

[mail_addr_line2]

[mail_addr_line3]

[res_addr_line1], [res_addr_line2], [res_addr_line3]

عنوان السكن:

[fax]

الفاكس:

[email]

البريد الإلكتروني:

(يشار إليه فيما يلي بلفظ "المشتري")

يشار إلى كل طرف بلفظ "طرف" ويعبر عنهما مجتمعين بلفظ "الطرفين".

(1) تعاريف

1-1 تكون للكلمات التالية في هذه الاتفاقية المعاني المبينة قرين كلا منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

البحرين: مملكة البحرين.

الاتفاقية: هذه الاتفاقية، والجدول الملحق بها.

أعدت أحكام وبنود هذه الاتفاقية بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء وقوانين مملكة البحرين.

الترجمة: الترجمة باللغة الإنجليزية، وهي ترجمة توضيحية لا يعتد بها ولا يرتب على مضمونها ثمة حكم قانوني فالأصل في تحديد كافة الإلتزامات الواردة في الاتفاقية لنسختها باللغة العربية.

البائع: المطور الرئيسي للمنتج أو المخوّل بالبيع من قبل المالك، والذي له الحق في إدارة المنتج وله الحق في تخويل الغير فيما له من حقوق بموجب الاتفاقية.

رسوم صندوق الأصول الثابتة: هو مبلغ مقداره 4,500 دينار بحريني (أربعة آلاف وخمسمائة دينار بحريني) يدفعه المشتري مرة واحدة إلى البائع لغرض صيانة وتطوير هذه الأصول، وإضافة أو استبدال المعدات والتركيبات والأنابيب والخدمات الخاصة وغيرها بالأماكن العامة في المنتج، على سبيل المثال لا الحصر: شبكات خدمات المرافق العامة، الكهرباء والماء، شبكات الري وإنارة الشوارع والطرق، والخدمات الأخرى المصاحبة لهذه الأعمال بما في ذلك تكاليف الموظفين الفنيين المعنيين بهذه الأعمال، ويتولى إدارة هذا الصندوق البائع أو من يخوله حسب ما يراه مناسباً من أجل صالح وكفاءة المنتج.

تاريخ الإنجاز: حسب الوارد في البند 4-6 من الاتفاقية.

مدة المسؤولية عن العيوب في العقار: المدة المقررة على مقاول بناء العقار، وقدرها اثني عشر (12) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ الإشعار بالتسليم، حسب ما ورد في البند 2-3-8.

قواعد التصميم الإسترشادية: الجدول الشامل الذي يبين تخطيط العقار أو العقارات وتصميمها الذي يعده البائع ليكون بمثابة القواعد الإسترشادية لتخطيط العقار أو العقارات وتصميمها بما في ذلك أعمال التشجير والشروط والمتطلبات الجمالية الأخرى والتي تخضع للتعديلات التي يدخلها البائع من وقت لآخر.

المنتج: يعني المنتج بمكوناته التجارية ومحلاته التجارية ووحداته السكنية وأماكنه الترفيهية ومرافقه المختلفة والمعروف باسم "درة البحرين" بما فيه المسطحات المائية داخل أبعد حدود للمنتج وأية توسعات أو تغييرات تجرى عليه من وقت لآخر، والذي سيتم تطويرها وفقاً للمخطط العام أو أي تعديل يطرأ عليه من وقت لآخر من قبل البائع أو من يخوله.

الأماكن المشتركة: تشمل جميع الأجزاء المملوكة للبائع وعلى النحو المعرّف في المخطط العام والتي يحددها البائع أو من يخوله من وقت لآخر على أنها للاستخدام على الشيوع بين الملاك وليس حصرياً لأي مالك

وتخضع لإدارة البائع أو من يخوله، ويستثنى من الأماكن المشتركة العقار المباع فقط بموجب الاتفاقية.

مخطط العقار: الرسومات الهندسية التي تشمل المساقط الأفقية والهندسية داخل حدود العقار المباع بموجب الاتفاقية.

الرسومات الهندسية: تعني مخططات العقار المباع بموجب الاتفاقية، بما في ذلك المواصفات وجدول التشطيبات والمبينة في الجدول الثالث المرافق لها.

شركة إدارة منتج الدرة: شركة إدارة منتج الدرة ذ.م.م.، وهي شركة تأسست بموجب قوانين مملكة البحرين وتحمل السجل التجاري رقم 1-66630.

تاريخ التسليم المتوقع: (31 مارس 2016).

إشعار التسليم: حسب المبين في البندين 5-6، و8-8 والبنود الأخرى ذات الصلة.

تاريخ التسليم: التاريخ الذي يتم فيه تسليم العقار المباع بموجب الاتفاقية إلى المشتري بموجب البند 5 منها.

الاستصناع: إلزام البائع بإنشاء وحدة سكنية في العقار وفقاً للرسومات الهندسية وتسليم العقار إلى المشتري وفقاً لأحكام الاتفاقية في مقابل إلزام المشتري بسداد ثمن الاستصناع والبيع.

جهاز المساحة والتسجيل العقاري: جهاز المساحة والتسجيل العقاري بمملكة البحرين.

التحويل الداخلي لملكية العقار: قيام المشتري بالتنازل عن العقار أو تحويله لحقوقه الواردة في الاتفاقية إما لأحد أقربائه أو للغير قبل توثيق وتسجيل نقل ملكية العقار لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، مع مراعاة حكم البند رقم 18 من الاتفاقية.

نقل ملكية العقار : توثيق نقل ملكية العقار المباع بموجب الاتفاقية لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب البند 6 حسب الصيغة المنصوص عليها في الجدول الخامس المرافق للاتفاقية أو الصيغة التي يطلبها جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم التسجيل.

المخطط العام: مخطط المنتج وما يجري عليه البائع من تعديلات من وقت لآخر، ووضعه الحالي هو المبين في الجدول الأول المرافق للاتفاقية.

المرحلة: المرحلة الواقعة ضمن المنتج والمعروفة باسم "المرحلة الثالثة"، وتشمل العقار والعقارات الأخرى والأماكن المشتركة في المنتج على النحو المبين في الخريطة والمخطط العام في الجدول الأول.

الخريطة: الخريطة المرافقة للاتفاقية في الجدول الأول منها.

العقار: العقار المباع بموجب الاتفاقية والوارد ببيانه في الجدول الثاني المرافق لها والمبين على الخريطة لأغراض التعريف فقط، وما سيستصنع عليه حسب المرفق في الجدول الثالث.

ثمن الاستصناع والبيع: المبلغ الذي يدفعه المشتري مقابل العقار المباع بموجب الاتفاقية حسبما هو مبين في الجدول الرابع المرافق لها.

أنظمة المنتجع: مجموعة الأنظمة والقواعد والأحكام التي يضعها البائع أو من يخوله لغرض إدارة المنتجع وصيانتها وتنظيمه واستخدام كافة المرافق والخدمات الكائنة به شاملة التعديلات التي تجرى عليها من وقت لآخر.

الخدمات: الخدمات المنصوص عليها في الجدول السادس المرافق للاتفاقية والتي يوفرها البائع أو من يخوله.

رسوم الخدمات: الرسوم السنوية المستحقة على المشتري حسب ما ذكر في البند 7-8-1 من الاتفاقية مقابل الخدمات المنصوص عليها في الجدول السادس المرافق لها.

2-1 تشمل صيغة المفرد صيغة الجمع والعكس، وتشمل صيغة أي نوع النوع الآخر، وأية إشارة إلى أشخاص تشمل الأشخاص الطبيعيين والشركات والشراكات والمؤسسات، كما أن الألفاظ التي ترد بصيغة المذكر تشمل صيغة المؤنث والعكس حسبما يقتضيه سياق الكلام.

3-1 عناوين البنود هي لتقريب الفكرة فقط وليس لها أثر قانوني أو واقعي على تفسير أحكام الاتفاقية.

4-1 تحدد جميع التواريخ والمدد وفقاً للتقويم الميلادي.

5-1 تشكل الجداول المرافقة لهذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها، ويسري مفعولها كما لو كانت مدرجة بالكامل في صلب الاتفاقية، وأية إشارة إلى الاتفاقية تشمل هذه الجداول.

جداول الاتفاقية:

الجدول الأول: الخريطة والمخطط العام.

الجدول الثاني: العقار.

الجدول الثالث: الرسومات الهندسية وتحتوي على مخطط الطابق والمواصفات وجدول التشطيبات.

الجدول الرابع: جدول سداد سعر الاستصناع والبيع.

الجدول الخامس: نقل ملكة الأرض.

الجدول السادس: الخدمات

6-1 يكون للتعريفات الواردة بالاتفاقية ذات المفعول والأثر القانوني كما لو كانت نصاً موضوعياً ورد في متنها.

2 درة خليج البحرين

1-2 يقر المشتري بأنه يدرك إدراكا تاما نافية للجهالة واقعيًا وقانونيًا بأن البائع هو مطوّر المنتج الذي سيتم فيه تطوير المرحلة إلى مجمع سكني وتجاري وترفيهي، تكون فيه مرافق ومنافع حسب المخطط العام للمنتج.

2-2 يقر المشتري بأنه يدرك إدراكا تاما نافية للجهالة واقعيًا وقانونيًا أن المنتج سيتم تطويره على مراحل زمنية.

3-2 فضلا عما تقدم وعلاوة عليه يقر المشتري بأنه يدرك إدراكا تاما نافية للجهالة واقعيًا وقانونيًا ما يلي:

1-3-2 أن البائع هو مالك جميع أجزاء المشروع، باستثناء العقار المباع بموجب الاتفاقية.

2-3-2 للبائع كامل الحق والصلاحيات في إدارة المنتج أو تحويل من يراه مناسبًا ليتولى إدارة المنتج.

3-3-2 رغبة في إدارة المنتج على نحو يحفظ بشكل جوهري الشكل العام للمخطط الرئيسي والعقارات والمرافق الأخرى، والاستخدام الأمثل والأمن للمنتج وبتكاليف معقولة، فللبائع أو من يخوله كامل الحق والصلاحيات في وضع الأنظمة والقواعد والأحكام المناسبة لإدارة المنتج كما أن له أو لمن يخوله الحق في تعديلها إذا اقتضى الأمر ذلك وفقًا لما يراه البائع أو من يخوله مناسبًا.

3 الاستصناع وبيع العقار

1-3 يقر البائع بموافقته على استصناع وبيع العقار المبين بموجب الاتفاقية ويقر المشتري بموافقته على شرائه وفقًا للأحكام والشروط الواردة فيها.

2-3 يقر المشتري بأن العقار المبين بموجب الاتفاقية قد بيع له بموجب نظام الاستصناع، ويقر في هذا الشأن فضلًا عما تقدم بما يلي:

1-2-3 أنه قرأ أحكام الاتفاقية قراءة مسبقة قبل التوقيع عليها منه أو من ممثله القانوني وأنه فهمها حكمًا حكمًا ويندأ بندا فهمًا تامًا نافية للجهالة واقعيًا وقانونيًا.

2-2-3 أنه يوافق على تنفيذ ومراعاة وإنجاز الأحكام والشروط والالتزامات المترتبة عليه بموجب هذه الاتفاقية.

3-3 يقر المشتري بموافقته على أن اختيار نوع العقار (الفيللا) ونوع حمام السباحة نهائي ولا يمكن تغييره، وفي حال عدم اختيار المشتري لنوع العقار (الفيللا) أو حمام السباحة أو أي منهما عند التوقيع على الاتفاقية، يقوم البائع بتحديد نوع الفيللا من فلل العرض (الفريدة) مع حمام السباحة الملحق بها (E4)، وذلك بعد انقضاء فترة أربعة عشر (14) يومًا من توقيع الاتفاقية، ويوافق المشتري على ذلك دون الحق في الاعتراض لاحقًا.

4-3 يقر المشتري بأنه في حال رغبته أثناء توقيع الاتفاقية بتركيب مصعد كهربائي في المكان المحدد له داخل العقار حسب الرسومات الهندسية المعتمدة، يقوم البائع بعمل التجهيزات الإنشائية فقط واللازمة لتمكينه من تركيب

المصعد الكهربائي بنفسه بعد استلامه للعقار، وفي هذه الحالة يتوجب على المشتري إخطار البائع بذلك قبل التوقيع على الاتفاقية، وذلك بالتوقيع على الاستمارة المحددة لهذا الغرض وإرفاق نسخة منها مع الاتفاقية.

4 ثمن الاستصناع والبيع

1-4 يكون ثمن الاستصناع والبيع للعقار هو المبلغ المبين بموجب الجدول الرابع المرافق للاتفاقية، على أن يسدده المشتري إلى البائع بدون مقاصة.

2-4 يقر المشتري بموافقة على قيمة أقساط ثمن الاستصناع والبيع المبين وفقاً للجدول الرابع المرافق للاتفاقية وبأنها ليست بالضرورة مرتبطة بسير العمل في إنشاء مباني العقار، إلا أنه سيتم النظر في مراعاة إعادة جدولة مواعيد تحصيل المبالغ من المشتري في حال وجود تأخير جذري لتنفيذ المشروع من غير زيادة.

3-4 بالرغم من أي بند آخر في الاتفاقية، يقر المشتري بموافقة على بقاء العقار المبين بموجب الاتفاقية ضماناً حاضراً على الدوام لدى البائع لمقابل الاستصناع وتسديد ثمن البيع وفقاً للجدول الرابع المرافق لهذه الاتفاقية.

5 الحيابة والمسئولية

1-5 اعتباراً من تاريخ الاتفاقية، تنتقل إلى المشتري جميع المخاطر والمسئوليات والحقوق المرتبطة بالأرض التي تشكل العقار.

2-5 بالرغم من حكم البند 1-5، يوافق المشتري على أن حيابة العقار والسكن فيه لا تتمان إلا بعد تاريخ التسليم، وعلى أنه اعتباراً من تاريخ التسليم، تنتقل إلى المشتري جميع المخاطر والمسئوليات المرتبطة بالبناء المشيد في العقار.

3-5 يوافق البائع على السماح للمشتري بالدخول إلى العقار في أوقات معقولة يحددها البائع لأغراض معاينة سير العمل في إنشاء الوحدة السكنية في العقار، حسب الاتفاق.

4-5 إن تاريخ التسليم المتوقع حالياً يمثل التاريخ المزمع أن يكون فيه العقار جاهزاً للسكن، وللبيع الحق في تأجيل تاريخ التسليم المتوقع حسب ما يلي، ويبدأ احتساب الفترات من تاريخ [trans_date]:
1-4-5 لمدة غايته ثمانية (8) أشهر إضافية.

2-4-5 مجموع مدد التمديد لا تتجاوز المدد المتفق عليها مع مقاول البناء أو مقاول البنية التحتية بموجب شروط عقد البناء.

3-4-5 مدد أخرى معقولة إن كانت ناتجة عن قوة القاهرة حسب التفاصيل المبينة في البند 12.

وتكون مدد التمديد هذه في حال استمرار أو تكرار القوة القاهرة مدد متتالية أخرى بالقدر العادل والمعقول في ظل الظروف السائدة حينئذ على أن يخطر البائع المشتري بهذا التمديد قبل مدة لا تقل عن ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التسليم المتوقع.

- 5-5 يلتزم البائع في جميع الأحوال بأن يوجه إلى المالك إشعاراً كتابياً لا تقل مدته عن ثلاثين (30) يوماً بشأن تاريخ التسليم (إشعار التسليم)، ولا يعتبر تاريخ التسليم قد تحدد إلا بعد توجيه إشعار تاريخ التسليم.
- 6-5 خلال أربعة عشر (14) يوماً من الإشعار، يقوم البائع بزيارة العقار عند التسليم مع المشتري واستشاري المشروع للتأكد من الآتي على وجه التحديد:
- 1-6-5 وجود التوصيلات الكهربائية الكاملة في العقار.
- 2-6-5 وجود توصيلات الماء كاملة في العقار.
- 3-6-5 عمل نظام التكييف بشكل مرضي.
- يوافق المشتري على أنه يقوم فور قيام استشاري المشروع بإصدار شهادة معاينة وصلاحية عمل الأمور الثلاثة الواردة أعلاه، يبدأ احتساب رسوم الخدمة، ويلتزم المشتري بجميع الرسوم الأخرى تجاه المؤسسات الحكومية.
- 7-5 يلتزم البائع بالتأكد من أن جميع العيوب أو حالات الانكماش أو الشقوق أو غيرها من الأخطاء التي اكتشفت أثناء المعاينة بموجب البند 5-6 يتم تصليحها بما يحقق الرضا المعقول للمشتري وذلك خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ المعاينة.
- 8-5 خلال أربعة عشر (14) يوماً من تاريخ الإشعار:
- 1-8-5 إذا تخلف المشتري عن معاينة العقار، يعتبر العقار مسلماً تسليمًا صالحاً للاستخدام، ويبدأ احتساب رسوم الخدمة المستحقة للمنتج وأية رسوم أخرى متعلقة بالخدمات الحكومية، بعد الحصول على شهادة من استشاري المشروع تفيد بصلاحية عمل الأمور الثلاثة الواردة في البند 5-6.
- 2-8-5 إذا تخلف المشتري عن توجيه إخطار فوري كتابةً إلى البائع عن العيوب أو الانكماش أو الشقوق أو غيرها من الأخطاء التي اكتشفت أثناء المعاينة بموجب البند 5-6، فلن يكون البائع ملزماً بتصليح العيوب أو الانكماش أو الشقوق أو الأخطاء الأخرى لاحقاً.
- 9-5 يحق للمشتري اعتباراً من تاريخ التسليم الإقامة في العقار بأكمله بشرط أن يكون استوفى جميع التزاماته الناشئة عن أو المتعلقة بهذه الاتفاقية حسب ما ذكر في البند 8 والبنود الأخرى ذات الصلة.
- 10-5 يحق للبائع رفض تسليم حيازة العقار وسكن المشتري فيه إذا أخفق المشتري في تسديد المدفوعات المشار إليها في البنود 4 و 8 و 11-1 و 11-2 أو تخلف عن الوفاء بالتزاماته الواردة بالبنود الأخرى للاتفاقية.
- 11-5 يوافق المشتري على أنه من المحتمل أن تكون الأماكن المشتركة أو أية عقارات أخرى في المرحلة من المنتج غير مكتملة بتاريخ التسليم، وأن بإمكانه أن يتحمل هذه المضايقات نتيجة لسير العمل في أنشطة البناء الأخرى، ويقر أيضاً بموافقة على أن ليس له الحق في الرجوع إلى البائع بأي وجه بسببها وأنه ليس له حق مطالبة البائع

عن أية تعويضات عن هذه المضايقات، إلا أن البائع يلتزم ببذل جميع مساعيه المعقولة لجعل هذه المضايقات في حدها الأدنى.

12-5 حسب البنود 5-6 و 5-7 و 5-8 وأية بنود أخرى في الاتفاقية فيما يتعلق باستلام العقار، يتعهد المشتري بأنه سيقوم بتحويل فاتورة الكهرباء والماء باسمه المبين في الاتفاقية، وفي حال عدم قيامه بذلك وتمكن البائع من ذلك، سيقوم البائع بتحويل فاتورة الكهرباء والماء باسم المشتري المبين في الاتفاقية، وفي حال عدم قيام المشتري بتحويل فاتورة الكهرباء والماء باسمه وعدم تمكن البائع من ذلك، فإن البائع لن يكون مسؤولاً عن أي قطع في توصيل الكهرباء والماء قد يحدث من قبل هيئة الكهرباء والماء، ولن يكون مسؤولاً أيضاً عن الانكماشات أو الشقوق أو العيوب وغيرها والتي قد تحدث جراء هذا القطع.

13-5 يلتزم المشتري بالتقيد بمتطلبات البائع في أو قبل تاريخ التسليم.

6 نقل الملكية

1-6 يبذل البائع مساعيه المعقولة للقيام بأسرع ما يمكن من الناحية العملية بفصل الملكية القانونية للمرحلة إلى ملكيات منفصلة للأماكن المشتركة في المنتجع ولكل عقار في المرحلة (فصل الملكية).

2-6 يقر المشتري بأن البائع لن يكون مسؤولاً عن أي تأخير في فصل الملكية يرجع لأسباب قد تعزى إلى المؤسسات الحكومية ذات الصلة.

3-6 بعد القيام بفصل الملكية وشريطة قيام المشتري بالوفاء بكامل التزاماته المحددة بموجب الاتفاقية، يلتزم البائع بإعطاء المشتري نسخة من وثيقة تملك العقار إذا طلب المشتري ذلك.

4-6 شريطة قيام المشتري بالوفاء بكامل التزاماته المحددة بموجب الاتفاقية، يلتزم البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري بأسرع ما يمكن من الناحية العملية وفي جميع الأحوال خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التسليم أو فصل الملكية - أيهما أبعد - (تاريخ الإنجاز).

5-6 سيقوم البائع والمشتري بعد تاريخ الإنجاز بتوقيع مستند نقل ملكية العقار من أربع (4) نسخ طبق الأصل أمام كاتب العدل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري في البحرين، ويقر المشتري بموافقة على تضمين هذا المستند بالإضافة إلى هذه الاتفاقية أي بند آخر تطلبه الجهات الرسمية، على أن يتم تسليم وثيقة ملكية العقار الأصلية مع مستند نقل ملكية العقار الموثقة لدى كاتب العدل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري من قبل البائع إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، لنقل الملكية للمشتري بعد أن يقوم المشتري بدفع رسوم التسجيل حسب ما هو مبين في البند 6-6 و 9-6.

6-6 يقر المشتري بموافقة على أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بتسجيل نقل ملكية العقار باسمه لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال ستين (60) يوماً من تاريخ إشعاره بضرورة نقل الملكية باسمه، وأن البائع لن يتحمل أية مشاكل لاحقة جراء تأخره في التسجيل، كما سيتم تحميل المشتري رسوماً قدرها خمسة (5) دنانير بحرينية لكل

- شهر يتأخر فيها المشتري في نقل ملكية العقار باسمه لدى الجهات الحكومية المختصة.
- 7-6 بمجرد تسجيل العقار باسم المشتري في جهاز المساحة والتسجيل العقاري، يجوز له التصرف على النحو الذي يراه مناسباً في العقار المبين بموجب الاتفاقية وفق ما هو منصوص عليه في البند 18-6.
- 8-6 يقر المشتري بقبوله وموافقته على أن يكون نقل ملكية العقار للغير بالمراعاة التامة والتقييد بما يلي:
- 1-8-6 حقوق الارتفاق والقيود التي ينتفع بها العقار أو يلتزم بها بموجب أحكام الاتفاقية أو يفرضها جهاز المساحة والتسجيل العقاري وأية جهة مختصة في البحرين.
- 2-8-6 الالتزام بالقواعد والأنظمة في المنتجع.
- 9-6 يقر المشتري بموافقته على تسديد جميع التكاليف والرسوم والمصروفات العرضية الأخرى إن وجدت والمتعلقة بتسجيل نقل ملكية العقار باسمه أو باسم غيره لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ويوافق المشتري على عدم تحميل البائع أي تغيير في رسوم التسجيل يفرضها جهاز المساحة والتسجيل العقاري، أو الجهات الرسمية ذات الصلة عن تلك السائدة يوم البيع، ولا يتحمل البائع أية تبعات تنتج جراء تأخر استصدار الوثائق الخاصة بالعقار فيما يتعلق بتغيير الرسوم المشار إليها أو أية تبعات أخرى.
- 10-6 يوافق المشتري على أن يقوم خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر ميلادية من تاريخ التسليم بأن يستلم من البائع الرسومات الهندسية النهائية للبناء القائم، بالإضافة إلى أية ضمانات تتعلق بإنشاء العقار، ويقر بأنه إذا أخفق في استلام الرسومات الهندسية النهائية المذكورة من البائع، فلا يكون البائع مسؤولاً بأي وجه من وجوه المسؤولية تجاه المشتري عن هذه الرسومات.
- 7 الإلتزامات العامة للبائع**
- 1-7 يتعهد البائع بأن أرض العقار المباع حسب الاتفاقية غير مرهونة لأي مؤسسة مالية أو أي جهة حكومية أو غير حكومية أو أشخاص اعتبارية أو طبيعية أخرى.
- 2-7 يتحمل البائع المسؤولية جراء إهماله الواضح في متابعة تنفيذ أعمال البناء الخاصة بالعقار.
- 3-7 يلتزم البائع بإنشاء البنية التحتية والطرق والممرات وإنارة الشوارع والممرات والتشجير والمرافق داخل المنتجع بشكل أساسي وفقاً للمخطط العام، بشكل جوهري قبل تسليم العقار.
- 4-7 يتعهد البائع بأن الأماكن المشتركة الخاصة بالطرق الرئيسية والفرعية الموصلة للعقار والسواحل والممرات المائية المحاذية للعقار، غير قابلة لأي تغيير جوهري قد يؤثر على الانتفاع المعقول للعقار أو الوصول إليه.
- 5-7 يتعهد البائع دون المساس بحقوقه الواردة في البند 5 من الاتفاقية باتخاذ جميع الخطوات المعقولة اللازمة لأن يجعل تاريخ التسليم في أو بأسرع وقت ممكن بعد تاريخ التسليم المتوقع.

6-7 يتعهد البائع بأن يتم بناء العقار بشكل أساسي وفقاً للرسومات الهندسية المعتمدة والمواصفات المحددة في مرفقات الاتفاقية، وبطرق فنية صحيحة وبمهارات مهنية وفقاً لممارسات البناء الجيدة مع استعمال المواد الجيدة والمناسبة ووفقاً لاشتراطات جميع الجهات المختصة في مملكة البحرين، وفي حال عدم تواجد المواد بالشكل الذي ورد في المواصفات، يحق للبائع استبدالها بمواد أخرى شبيهة في الجودة.

7-7 يبذل البائع جميع مساعيه المعقولة لتسليم المشتري أية ضمانات من المقاول أو المصنّع أو المورد فيما يتعلق بالأجهزة والمعدات، والتي يتحمل المشتري مسؤولية متابعتها مع مُصدرها، ويتعهد البائع بتسليم المشتري أرقام وعناوين مُصدري هذه الضمانات للتواصل معهم.

8-7 مع مراعاة أحكام البند 5-8، يلتزم البائع بعد حصوله على إشعار كتابي من المشتري بتصحيح أية عيوب فقط إن كانت في هيكليّة البناء والتي قد تحدث في فترة الضمان المشار إليها، ويوافق المشتري بمنح البائع و/ أو المقاول ترخيصاً للقيام بهذه الأعمال، ويتم إنجاز هذه الأعمال خلال مدة زمنية يتم الاتفاق عليها مع المقاول المنفذ للمشروع.

9-7 يلتزم البائع ببذل مساعيه المعقولة للتنسيق مع الجهات الحكومية لتركيب جميع المرافق التي يكون تركيبها من مسؤولية الجهات الحكومية أو أية جهة ذات صلة.

8 الإلتزامات العامة للمشتري

1-8 مع عدم الإخلال بالحقوق أو أنظمة المنتج، يقر المشتري بموافقته على ما يلي:

1-1-8 إن ملكية المشتري مقتصرة على العقار.

2-1-8 لا يكون للمشتري الحق في تملك أو حيازة أو وضع اليد على أي جزء من الأماكن المشتركة أو أي جزء آخر في المنتج.

3-1-8 تكون للبائع حرية التصرف والاستفادة من الأماكن الأخرى المملوكة له غير العقار ، بما لا يضر الوصول إلى العقار أو الانتفاع منه بشكل معقول.

2-8 يوافق المشتري على أنه حال توقيعه على هذه الاتفاقية، يلتزم ويتعهد للبائع بسداد كامل المستحقات المالية عليه، ولا يعفى من هذا الإلتزام إلا بمحض إرادة البائع المعبر عنها منه أو ممن يخوله كتابة ، وفي حال قيام البائع أو من يخوله بذلك، يبقى المشتري ملتزماً بالبنود الأخرى ذات الصلة.

3-8 يقر المشتري بموافقته على ما يلي:

1-3-8 أنه قد تعرف وعاین موقع العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة من الناحيتين الواقعية والقانونية وقبله كما هو.

2-3-8 أن جميع الضمانات المتعلقة بالبناء والتصاميم الخاصة بالعقار والتي عليها ضمانات من قبل المقاولين والاستشاريين تحول إليه كما جاء في البند 7-8، وأن هذه الضمانات ليست مقدمة من

البائع، باستثناء ما ورد في البند 7-2.

4-8 يوافق المشتري على أن البائع لن يكون مسؤولاً عن أي تأخير في التسليم أو في توفير أية منافع يكون تركيبها من مسؤولية حكومة البحرين أو أية جهة ذات صلة.

5-8 يقر المشتري بموافقه على أن يكون مسؤولاً عن سداد فواتير الماء والكهرباء أو أية رسوم أخرى تفرضها حكومة البحرين أو أية جهة أخرى ذات صلة، وكذلك رسوم الاستهلاك وأية رسوم تفرضها السلطة المحلية أو البلدية على العقار.

6-8 يكون المشتري مسؤولاً عن رسوم الخدمة كما وردت في البند 7-8، ويقر بأن عليه التزاماً بالمساهمة في المصروفات العامة مقابل صيانة الأماكن المشتركة وإدارتها ومراقبتها.

7-8 رسوم الخدمة

1-7-8 يحدد البائع أو من يخوله لإدارة المنتج مقدار رسوم الخدمات، وتحتسب رسوم الخدمات المستحقة الدفع في المنتج على أساس خمسة دنانير وخمسمائة فلس (5.500 د.ب.) سنوياً عن كل متر مربع من المساحة المبنية من العقار. والمبين في الجدول رقم 3 بواقع مبلغ إجمالي وقدره 2,992.000 دينار بحريني سنوياً، عن كامل المساحة المزمع بنائها. ويخضع مقدار رسوم الخدمة للمراجعة الدورية من قبل البائع أو من يخوله لإدارة المنتج بما يتناسب والأسعار السائدة في الأسواق إذا تطلب الأمر.

2-7-8 يلتزم المشتري بأن يدفع مقدماً إلى البائع ضماناً مالياً (الضمان) يعادل مقدار ستة (6) أشهر من رسوم الخدمة المحسوبة بموجب البند 1-7-8، ويتم الاحتفاظ بالضمان وفقاً لأحكام أنظمة المنتج، والاشتراك في دفع رسوم صندوق صيانة الأصول الثابتة (طويلة الأجل).

8-8 يكون المشتري مسؤولاً عن ما ذكر في البنود 5-8 و 6-8 و 7-8، ويقوم بدفع هذه الرسوم خلال أربعة عشر (14) يوماً المشار إليها في البند رقم 5-6، وبعد تحقق الفقرات 1-6-5 و 2-6-5 و 3-6-5.

9-8 يوافق المشتري على استخدام العقار لأغراض السكن الخاص فقط وبالنقيض بنصوص وأحكام جميع القوانين والمراسيم واللوائح السارية بالبحرين من جميع الوجوه فيما يتعلق بالعقار أو أي عمل يتم في العقار.

10-8 مع عدم الإخلال بأنظمة المنتج ومع مراعاة البند 8-11، يوافق المشتري على أن لا يقوم (سواء أفقياً أو رأسياً) بتغيير أو تمديد أو توسعة أو إضافة أية مبان أو جزء منها في العقار وعلى أن لا يبني أو ينشئ أو يشيد أو يثبت أو يركب أية مبان أو إضافات في العقار بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أية بوابات لمدخل العقار آلية أو غير ذلك أو شرفات أو كراجات أو مصطبات، وعدم القيام بأعمال يمكن أن تغير من الشكل العام للمنتج بما في ذلك تغيير الأصباغ الخارجية للعقار، وعدم إضافة أو إزالة أية أعمال تغير من الشكل العام

للمساحات المشتركة والملاصقة للعقار، بما في ذلك المسطحات الخضراء والتشجير وأعمدة الإنارة والأرصفة وما شابه ذلك.

11-8 مع مراعاة عدم الإخلال بالبند الأخرى الواردة في الاتفاقية، يسمح البائع للمشتري بتركيب مظلات خارجية وتشجير المسطحات الأرضية وتثبيت رصيف بحري عائم، كل ذلك وفقاً لما تحدده أنظمة المنتج، ووافق المشتري على أنه لن يُسمح له بالقيام بأعمال بناء إضافية، وإن شرائه للعقار في تصميمه المتفق عليه في الاتفاقية نهائي وغير قابل للتغيير.

12-8 في حال وجود أية مخالفة للالتزامات الواردة في البند 10-8 و 11-8، وبدون المساس بأية حقوق وصلاحيات أخرى وردت في الاتفاقية، يحق للبائع أو من يخوله المطالبة بإزالة أو إعادة - حسبما يكون عليه الحال - أية أعمال تمت بدون ترخيص، ويقر المشتري بموافقة على أن يدفع إلى البائع عند المطالبة تكاليف القيام بتلك الأعمال (بما في ذلك أتعاب المحامين والمساحين المترتبة). ويتوجب على المشتري القيام بما يلزم فوراً لإزالة المخالفة وإرجاع الوضع إلى حالته الأصلية على نفقته الخاصة، كما ويتحمل المشتري جميع التكاليف الإدارية أو أية تكاليف أخرى والتي يحددها البائع أو من يخوله من وقت لآخر، والناجمة عن هذه المخالفات.

13-8 يقر المشتري بأن المنطقة الصخرية ومنصة الشمس والتي تم إعدادها من قبل البائع، هي ملك للبائع فقط، ولن يتم تحويلها باسم المشتري في أي وقت من الأوقات، كما يوافق المشتري على دفع مبلغ دينار بحريني واحد (1.000 د.ب.) إيجاراً سنوياً للبائع عن هذه المنطقة، كما يقر أن للبائع الحق في معاينة هذه المنطقة لأسباب فنية تتعلق بالحماية البحرية للموقع كلما تطلب الأمر ذلك، وبدء العمل فيها بعد إرسال إشعاراً للمشتري بذلك، يوضح فيه تاريخ المعاينة أو العمل، كما يقر المشتري بأن يلتزم بجميع الأنظمة الخاصة بهذه المنطقة.

14-8 يقر المشتري بأن منصة الشمس وصخور حمايات البحرية المغطاة بالخرسانة الإسمنتية وغير المغطاة، والتعبات الأخرى الملاصقة أو المحاذية أو القريبة من العقار والمبينة في الجدول رقم 3 لا تشكل جزءاً من ملكية العقار، وهي ملك للبائع، ولا يجوز تغيير وضعيتها أو شكلها بأي حال من الأحوال، ووافق المشتري أن للبائع الحق في إزالة كل ما يخالف الأنظمة الخاصة بهذه المنطقة بعد إرسال إشعاراً بذلك.

15-8 دون المساس بالبند 10-8 و 11-8 و 12-8 و 14-8، يقر المشتري بأن المنافع المزود بها العقار كافية لاستخدام العقار كما جاءت في الرسومات الهندسية والمواصفات، وأن أي تغيير أو تحويل لطريقة استخدام جزء من العقار والتي قد تتطلب إمداداً أو سحباً إضافياً من المنافع (على سبيل المثال لا الحصر: الكهرباء والماء وغيرها) إلى العقار، يحتاج لموافقة كتابية مسبقة من البائع أو من يخوله وجميع السلطات الحكومية أو الجهات الرقابية ذات الصلة.

9 أنظمة المنتج

1-9 يدرك المشتري بأن كل عقار في المنتج مباع على أساس أنظمة المنتج التي تتضمن القواعد والأحكام التي يتوجب الالتزام بها، والتي يضعها البائع أو من يخوله، والتي يمكن أن تتغير من وقت لآخر لمواكبة الظروف

والاحتياجات، يمكن الاطلاع على هذه الأنظمة على الصفحة الإلكترونية لإدارة المنتج
www.durrat-drm.com.

2-9 يلتزم المشتري بأنظمة المنتج اعتباراً من تاريخ التسليم.

3-9 يوافق الطرفان على أنه سيثبت في وثيقة العقار الرسمية أن هذا العقار خاضع لأنظمة المنتج أو ما شابه ذلك من الألفاظ، ويقر الطرفان بأن هذا الأمر لا يؤثر على نقل ملكية العقار لآخرين، سواء بيعاً أو هبة أو توريثاً أو ما شابه ذلك.

4-9 يقر المشتري ويوافق بأن أنظمة المنتج ملزمة لكل عقار، وأن الشخص أو الجهة المنقول إليها العقار بيعاً أو هبة أو توريثاً أو ما شابه ذلك أو غيرها من أوجه التصرف ونقل ملكية العقار إلى الغير، سواء من المشتري أو ممن سيخلفه سيلتزم بمراعاة وتنفيذ أنظمة المنتج ودفع رسوم الخدمة، ويقر المشتري بموافقة على أنه لن يتم نقل ملكية العقار لآخرين حتى يتم دفع رسوم الخدمة المستحقة أو أية متأخرات مالية أخرى مستحقة على العقار للبائع أو من يخوله لإدارة المنتج.

5-9 إن بنود الاتفاقية كلها تنطبق على جميع من يُنقل لهم العقار المباع بموجبها سواء بيعاً أو هبة أو توريثاً أو ما شابه ذلك أو غيره من أوجه التصرف ونقل ملكية العقار إلى الغير، وسواء تم ذلك مباشرة من المشتري أو ممن نُقل إليه هذا العقار.

6-9 دون الإخلال بما ورد في البند 5-9، يلتزم المشتري بإطلاع المنقول إليهم العقار بجميع بنود الاتفاقية.

10 التغييرات

1-10 لا يجوز للبائع استبدال أية مواد لإنشاء العقار بمواد أخرى لا تشابهها في الجودة، كما هي مبينة في الجدول رقم (3).

2-10 فيما يتعلق بالمخطط العام للمنتج، يجوز للبائع من وقت لآخر عمل تغيير أو إضافة أو تعديل على الجزر أو أية مناطق أخرى للمنتج حسبما تقتضيه الظروف بما يراه هو أو من يخوله مناسباً، وبما لا يؤثر على تمكين المشتري من استخدامه للعقار الاستخدام المعقول. وعليه، وحيث أنه تم إعداد مخططات المنتج وهذه المرحلة بالدقة الممكنة، يقر المشتري بموافقة على أن هذه المخططات ليست نهائية وقد تحتاج لإجراء تعديل أو إضافات أو تغييرات.

3-10 مع مراعاة عدم الإخلال بالبند 1-10، لا يجوز للبائع عمل أية تغييرات جذرية في العقار المباع تؤثر في استخدامه دون إبداء سبب فني أو جمالي مقنع للمشتري، وللبائع الحق في عمل التغييرات الفنية التي ستحسن مما ذكر من مواصفات، وكذلك الحق في عمل أية تغييرات يراها مناسبة على الشكل الخارجي للعقار.

11 التقصير في الوفاء بالالتزامات

1-11 يعتبر سداد الأقساط في مواعيد استحقاقها جوهر هذه الاتفاقية، ودون المساس بأية حقوق أو تعويضات قانونية أخرى قد تكون مستحقة للبائع، إذا تخلف المشتري عن تسديد أية مدفوعات للبائع لمدة تتجاوز ثلاثين (30) يوماً ميلادية من تاريخ الاستحقاق كما هو مبين في الجدول الرابع، أو تخلف المشتري عن الالتزام بأي من أحكام وشروط هذه الاتفاقية، يقر المشتري بموافقته على أن للبائع الحق المطلق في إنهاء الاتفاقية وتطبيق البنود من 4-11 إلى 6-11 بعد توجيه إخطار كتابي مسبق مدته ثلاثين (30) يوماً إلى المشتري لتصحيح الوضع.

2-11 دون الإخلال بالبند 1-11، أي تأخير في تسديد المدفوعات من جانب المشتري يخول البائع الحق في تأخير التاريخ المتوقع للتسليم لمدة تتناسب مع فترة تأخير تسديد المدفوعات.

3-11 دون الإخلال بالبند 1-5 والبند 12، إذا وفى المشتري بجميع التزاماته الناشئة عن الاتفاقية ولم يتمكن البائع من تسليم العقار في الموعد المتفق عليه حسب البند 4-5، يوافق البائع ويلتزم بأن يدفع للمشتري تعويضاً قدره 500 دينار بحريني عن كل شهر ميلادي كامل بدءاً من الشهر الثالث والثلاثين (33) من تاريخ التوقيع على الاتفاقية، وبحيث لا يتجاوز إجمالي مبلغ التعويضات 3000 دينار بحريني.

4-11 إذا قام البائع بإنهاء الاتفاقية لأسباب تتعلق بعدم التزام المشتري وفقاً للبند 1-11، يستمر المشتري بالالتزام بسداد كامل التزاماته تجاه البائع بما فيها الأقساط المستحقة والتكاليف الأخرى، إلا أنه يحق للبائع إعادة بيع العقار المحجوز فوراً كضمان بموجب البند 3-4 إلى مشتر آخر بقيمة السوق العادلة للعقار في ذلك الحين ("ثمن إعادة البيع") أو التصرف فيه على أي نحو آخر يراه هو أو من يخوله مناسباً وبدون إخطار آخر يوجهه إلى المشتري، ولا يكون البائع مسؤولاً عن بيع العقار، وإن بيعه له هو حق له وليس التزاماً عليه.

5-11 يقر المشتري بحق البائع في أخذ أو تحصيل جميع التكاليف المترتبة على هذا الإخلال الذي ورد في البند 1-11-4، وأما إذا بيع بمبلغ أكبر من المبلغ المستحق للبائع، فيرجع البائع على المشتري ما زاد عن المبلغ المستحق بعد خصم مستحقاته الإدارية وغيرها من التكاليف، وإشعار المشتري السابق بذلك، أما في حال أنه لم يتمكن البائع من بيع العقار أو أنه قد باعه بسعر السوق، وكان المبلغ المتحصل جراء البيع أقل من المبلغ الذي يمكن البائع من تحصيل تكاليفه الناتجة عن الإخلال بنود الاتفاقية، فإن للبائع الحق في مطالبة المشتري السابق بالمبلغ من خلال توجيه إشعار كتابي له، ويوافق المشتري على سداد هذه التكاليف خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإشعار.

6-11 بالإشارة إلى البند 5-11 لا يمانع البائع أن يكون للمشتري الحق المشترك مع البائع في بيع هذا العقار إن تمكن من ذلك، ولا يحق للبائع رفض ذلك دون إبداء أسباب مقنعة.

12 القوة القاهرة

لا يكون البائع مسؤولاً عن أي تقصير أو تأخير في الوفاء بالتزاماته بموجب الاتفاقية لأسباب قاهرة خارجة عن إرادته المعقولة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر العمليات الحربية والإرهاب والفيضانات والإضرابات

والزلازل والحوادث وأحداث الشعب وقرارات حكومة البحرين، بشرط أن يوجه البائع إلى المشتري إخطاراً كتابياً خلال ثلاثين (30) يوماً يبين فيه بدء تلك الظروف. ويمدد تاريخ التسليم بمدة معقولة تمكن البائع والمقاول من الاتفاق على المدة المناسبة الإضافية لإنجاز العمل التي سيحتاج لها المقاول لتسليم العقار، كما تتوجب الإشارة إلى الفقرة 3-4-5.

13 أحكام عامة

- 1-13 تستمر التزامات الطرفين حسب بنود الاتفاقية حتى بعد تاريخ التسليم طالما كانت واجبة التنفيذ والمراعاة.
- 2-13 لا يسري أي تغيير على الاتفاقية ما لم يكن كتابياً وموقعاً عليه من كلا الطرفين أو ممثليهما المفوضين.
- 3-13 لا يعتبر أي تساهل يمنحه البائع للمشتري كتابة أو شفاهة سواء بالنسبة لمواعيد التسديد أو لشروط وأحكام الاتفاقية تنازلاً عن حقوقه المقررة له بموجب شروط الاتفاقية.
- 4-13 يلتزم كل طرف حالما يطلب منه ذلك بتوقيع جميع المستندات اللازمة لتنفيذ الاتفاقية، وخصوصاً المتعلقة بنقل الملكية.
- 5-13 تشكل الاتفاقية والجدول الملحق بها فقط الاتفاق الكلي بين الطرفين بشأن موضوع الاتفاقية، ويقر الطرفان أنه لا يُعتمد بأي اتصالات أو اتفاقات سابقة شفوية أو تحريرية، ويقر المشتري بأنه لم يبرم الاتفاقية اعتماداً على أي عرض ترويجي أو اتفاق أو إعلان تجاري أو مواد أخرى أصدرها البائع أو وكلاؤه أو اعتماداً على أية بيانات أو ضمانات أو تعهدات سواء كانت كتابية أو شفوية أو ضمنية قدمها البائع أو وكلاؤه إليه، وأن هذه الاتفاقية بنودها تلغي جميع ما سواها.
- 6-13 يلتزم المشتري بإبلاغ البائع رسمياً عن أية تغييرات في العناوين أو أرقام الاتصال وغيرها، والمذكورة على الصفحة الثالثة من الاتفاقية، ولا يتحمل البائع المسؤولية في حالة عدم تقييد المشتري بالإبلاغ.

14 التكافل والتضامن في المسؤولية

إذا مثل شخص ما أو أكثر المشتري فيما يتعلق بهذه الاتفاقية، تكون مسؤولية كل منهم بالتكافل والتضامن.

15 الإخطارات

- 1-15 كل إخطار يوجه بموجب الاتفاقية يجب أن يكون كتابياً ويوجه بتسليمه شخصياً أو بإرساله بالحقيبة البريدية أو بالفاكس إلى العنوان أو رقم الفاكس المبينين في صدر هذه الاتفاقية، أو أي طريقة إخطار تقرها قوانين البحرين.
- 2-15 بالرغم من حكم البند 1-15 يجوز للبائع توجيه أي إخطار كتابي إلى المشتري بموجب هذه الاتفاقية بالبريد الإلكتروني على العنوان المبين في صدر هذه الاتفاقية.
- 3-15 يعتبر أي إخطار قد تم استلامه في الحالات التالية:

15-3-1 إذا تم تسليمه شخصياً في وقت التسليم.

15-3-2 في حالة إرساله بالحقيبة البريدية، يكون في تاريخ التسليم المبين في سجلات ناقل البريد.

15-3-3 في حالة إرساله بالفاكس أو البريد الإلكتروني، يكون وقت الإرسال.

16 القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

16-1 تخضع الاتفاقية وحقوق الطرفين فيها لقوانين البحرين، ويوافق الطرفان على أن أي إجراء قانوني أو قضائي يتعلق بهذه الاتفاقية يكون ضمن الاختصاص القضائي الحصري لمحاكم مملكة البحرين على اختلاف درجاتها، بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية السمحة.

16-2 يوافق الطرفان على أن مبدأ دفع الفائدة / الربا ينافي ويتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية، فإذا فرضت المحاكم البحرينية دفع فائدة / ربا أو مبلغ من طبيعة الفائدة / الربا، سواء كان بموجب عقد أم بقانون على أي طرف، فإن الطرفين يتنازلان ويرفضان بموجب هذا البند بشكل غير قابل للنقض وبدون شروط أن يتقاضيا من الطرف الآخر فائدة / ربا أو مبلغ من طبيعة الفائدة / الربا.

17 تاريخ النفاذ

تكون الاتفاقية نافذة وملزمة للطرفين من تاريخ التوقيع عليها، وتظل سارية ومرتبطة لأثارها الواقعية والقانونية بعد تاريخ تسليم العقار.

18 التنازل

18-1 مع مراعاة أحكام البند 18-2 والبند 18-3 والبند 9-4، يلتزم المشتري قبل نقل الملكية بموجب البند 6 من هذه الاتفاقية بأن لا يقوم بأي حال بتسويق العقار أو أي جزء منه أو عرضه للبيع أو التنازل عنه أو أن يبيع العقار أو يتنازل عنه أو يتصرف فيه أو في أي جزء منه، أو نقل الاتفاقية أو أية حقوق للمشتري أو التزامات عليه بموجبها إلى أي طرف آخر قبل التاريخ الذي يسدد فيه المشتري للبائع ما لا يقل عن خمسين في المائة (50%) من ثمن الاستصناع والبيع دون موافقة كتابية مسبقة من البائع، التي يمكن منحها بمحض اختيار البائع بموجب أحكام وشروط يراها البائع مناسبة، وفي جميع الأحوال، لا يكون لبيع العقار أو أي جزء منه أو التنازل عنه أو التصرف فيه أو نقل ملكيته أي أثر قانوني إلا بعد أن يبرم المشتري أو المستفيد الجديد المحتمل اتفاقية جديدة مع البائع تتضمن نفس الشروط الواردة في هذه الاتفاقية (بما في ذلك أي جزء من ثمن الاستصناع والبيع الذي لم يسدد آنذاك) ويوافق البائع على استثناء شرط سداد مبلغ يساوي خمسين في المائة (50%) من ثمن الاستصناع والبيع للأقارب من الدرجتين الأولى والثانية، حسب صلة القرابة المعرفة في قوانين مملكة البحرين.

18-2 بالنسبة لأي بيع أو تنازل أو تصرف أو نقل مشار إليه في البند 18-1:

18-2-1 يحتفظ البائع بحقه في مطالبة المشتري ومن تنازل إليهم بإبرام اتفاقية نقل بيع مع البائع تشمل جميع بنود هذه الاتفاقية، حيث يتعهد فيها المشتري أو المستفيد الجديد المحتمل تعهداً مباشراً

للبائع بتسديد جميع المبالغ الباقية المستحقة للبائع والتقيد بجميع الأحكام والشروط والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية وبالصيغة التي يحددها البائع.

18-2-2 يلتزم المشتري بتعويض البائع وإخلاء مسؤوليته عن جميع المطالبات والدعاوى والتكاليف والأضرار والمصروفات والخسائر بالنسبة لأية مطالبات تقدمها أطراف ثالثة فيما يتعلق بما يجريه المشتري من بيع أو تنازل أو تصرف أو نقل أو بيع أو ما يفهم منه على أنه بيع أو تنازل أو تصرف أو نقل حسبما أشير إليه في البند 18.

18-3 مع مراعاة أحكام البند 18-3 والبند 9-4، يجوز للمشتري في أي وقت بيع العقار أو أي جزء منه أو التنازل عنه أو التصرف فيه أو نقل هذه الاتفاقية أو أية حقوق أو التزامات تخص المشتري بموجب هذه الاتفاقية إلى أي مشتر أو مستفيد جديد محتمل من أقارب الدرجة الأولى والثانية حسب قوانين البحرين، بشرط أن لا يكون لبيع العقار أو أي جزء منه أو التنازل عنه أو التصرف فيه أو نقل ملكيته أي أثر قانوني، إلا بعد أن يبرم المشتري المحتمل من أقارب الدرجة الأولى والثانية اتفاقية جديدة مع البائع تتضمن نفس الشروط الواردة في هذه الاتفاقية (بما في ذلك أي جزء من ثمن الاستصناع والبيع الذي لم يسدد آنذاك).

18-4 بعد إصدار إشعار تاريخ التسليم، لا يجوز للمشتري بيع العقار أو التصرف فيه أو في أي جزء منه أو نقل البنود الواردة في الاتفاقية أو أية حقوق للمشتري أو التزامات عليه بموجبها إلى أي طرف ثالث إلا بعد استلام العقار.

18-5 يحق للبائع أن ينقاضي من المشتري مبلغاً وقدره مائتان وخمسون ديناراً بحرينياً (250 د.ب.) مقابل تكاليفه الإدارية المعقولة بشأن أي تنازل أو نقل للاتفاقية أو الحقوق الواردة فيها للغير في أي وقت من الأوقات، ويستثنى من الرسوم أي تحويل يكون للأقارب من الدرجتين الأولى والثانية، حسب صلة القرابة المعرفة في قوانين البحرين.

18-6 يحق للمشتري بعد انتقال ملكية العقار وفقاً لأحكام البند 6 أن يمارس جميع ما يمارسه مالك أي عقار من حقوق بما في ذلك حق رهن عقاره أو بيعه أو نقل ملكيته أو تأجيله إجازة طويلة الأجل لأطراف ثالثة بشرط أن يتقيد المشتري ومن تؤول له مصلحة في العقار بأحكام وشروط أنظمة المنتج في هذا الشأن.

18-7 إن عدم تحقق ما ورد في البند 18، يجعل أي تنازل أو نقل لهذه الاتفاقية أو ملكية العقار عديم المفعول ولا يسرى في مواجهة البائع ولا يترتب عليه ثمة آثار قانونية أو واقعية في مواجهته من الغير أياً كان، ولا يعفي المشتري من أي التزام من التزاماته بموجب الاتفاقية.

وإثباتاً لما تقدم، تم إبرام الاتفاقية في اليوم والسنة المبيّنين في صدر الاتفاقية.

التوقيع:

عن البائع

شركة درة خليج البحرين

.....

التوقيع:

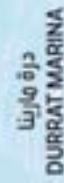
عن المشتري

[customer_name]

[joint_parties]

.....

جدول رقم (1)
الخريطة والمخطط العام



Road layout, access, utilities, mixed-use buildings and Common Area are initial visualizations, and are subject to change at the discretion of the Developer.

Downloaded At: 11:53 11 September 2009



PLOT SIZE

مساحة قطعة الأرض

TYPE: E - 800 m ²	الفيلد: E - 800 متر ²	
TYPE: E - 1,000 m ²	الفيلد: E - 1,000 متر ²	
TYPE: E - 1,100 m ²	الفيلد: E - 1,100 متر ²	



جدول رقم (2)

العقار

العقار (الرقم / البيانات):		الفيروز [island]
العقار (العنوان):		
مساحة الأرض:	[plot_area]	متر مربع
رقم العقار:	[plot_no]	
رقم المنزل:	[housing_no]	
رقم الطريق:	[road_no]	
رقم المجمع:	[block_no]	

جدول رقم (3)

الرسومات الهندسية وتشمل خريطة البناء والمواصفات
وجداول التشطيبات

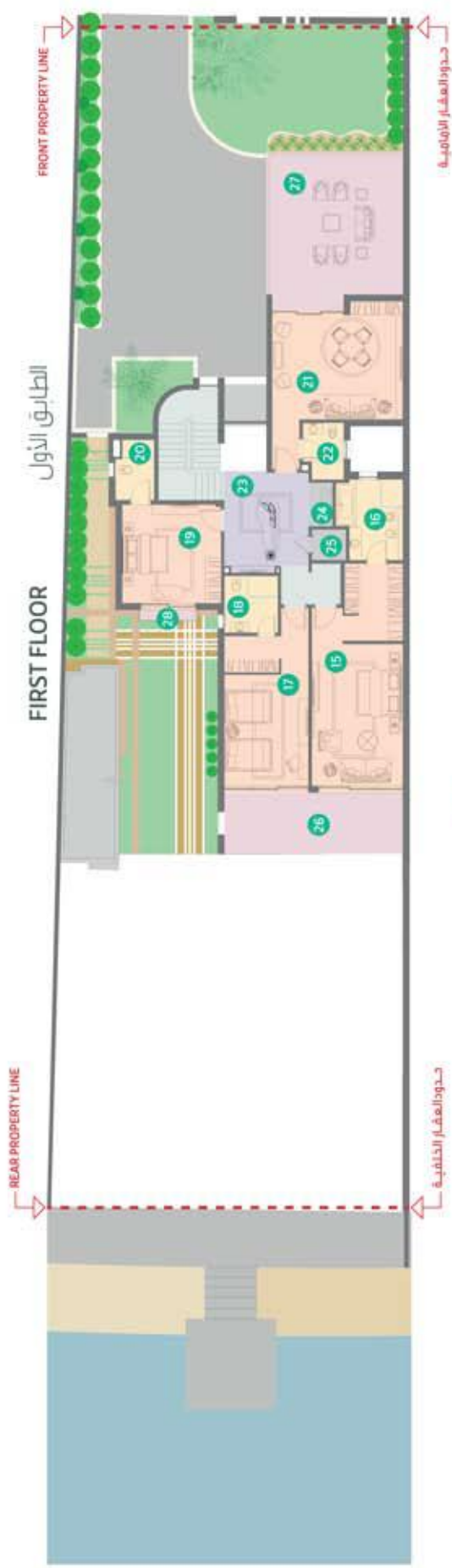
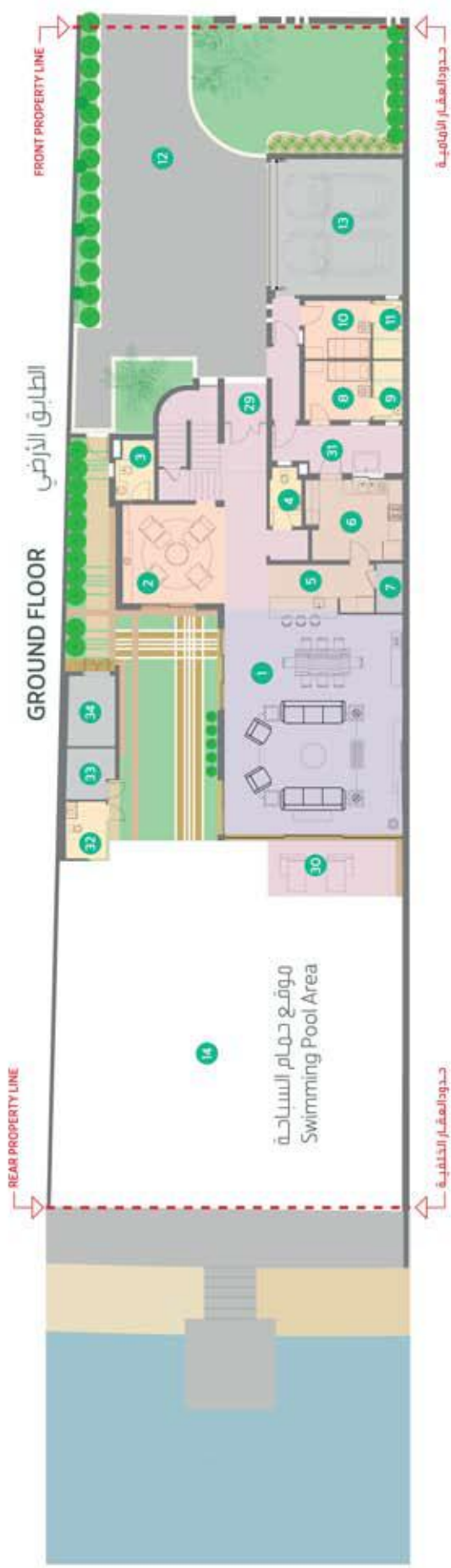
[villa_type]

نوع الفيلا:

[pool]

نوع بركة السباحة:

يجوز إجراء تعديلات تخصيص قطعة الأرض وتفاصيل بناء العقار بمحض اختيار البائع وفقاً لأي أمر أو توجيه من أية سلطة حكومية دون تغيير لثمن الاستصناع والبيع.



TABULATION	جدول المساحة	العرض	العمق	المساحة
GROUND FLOOR	الطابق الأرضي	Width	Depth	Area
1	Living & Dining / غرفة المعيشة، الطعام	7.85 m	9.70 m	76.15 m ²
2	Quiet Room, Bedroom / غرفة الاسترخاء، غرفة نوم	4.35 m	4.50 m	19.60 m ²
3	Bathroom / حمام			4.50 m ²
4	Guest Toilet / حمام الضيوف			3.65 m ²
5	Inner Kitchen / مطبخ داخلي			10.45 m ²
6	Outside Kitchen / مطبخ خارجي			15.30 m ²
7	Storage / مخزن			2.50 m ²
8	Maid's Room / غرفة الخادمة	2.60 m	2.90 m	7.55 m ²
9	Maid's Bathroom / حمام الخادمة			3.40 m ²
10	Driver's Room / غرفة السائق	2.55 m	2.90 m	7.40 m ²
11	Driver's Bathroom / حمام السائق			3.30 m ²
المساحات الخارجية				
12	Villa Entrance Courtyard / القناء الأمامي			178.0 m ²
13	Car Garage / كراج السيارات	5.80 m	6.00 m	34.80 m ²
14	Water Front Courtyard / قناء الواحدة البديرة			237.15 m ²
الطابق الأول				
15	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية	4.00 m	6.25 m	25.00 m ²
16	Master Bath / الحمام الرئيسي			10.50 m ²
17	Bedroom - 2 / غرفة نوم - 2	3.70 m	4.90 m	18.15 m ²
18	Bathroom - 2 / حمام - 2			5.90 m ²
19	Bedroom - 3 / غرفة نوم - 3	4.35 m	4.35 m	18.90 m ²
20	Bathroom - 3 / حمام - 3			4.50 m ²
21	Activity Room, Bedroom / غرفة الأنشطة، غرفة نوم	4.60 m	5.75 m	26.45 m ²
22	Bathroom - 4 / حمام - 4			4.50 m ²
23	Hall / صالة	3.70 m	4.10 m	15.15 m ²
24	Pantry / إكل إعداد الطعام			2.00 m ²
25	Store / مخزن	1.35 m	1.50 m	2.05 m ²
المساحات المفتوحة				
26	Master Bedroom Terrace / شرفة غرفة النوم الرئيسية			21.20 m ²
27	Activity Room Terrace / شرفة غرفة الأنشطة			34.50 m ²
28	Bedroom - 3 Terrace / شرفة غرفة نوم - 3			1.10 m ²
29	Entry Porch / شرفة المدخل الرئيسي			3.20 m ²
30	Livingroom Veranda / شرفة غرفة المعيشة			7.85 m ²
31	Maid Services Courtyard / قناء غرف الخدم			12.10 m ²
الخدمات الخارجية				
32	Pool Bathroom / حمام السباح			4.40 m ²
33	Storage / غرفة التخزين	2.15 m	2.25 m	4.85 m ²
34	Pump Room / غرفة المضخة			6.50 m ²

SWIMMING POOL LAYOUT

تخطيط حمامات السباحة

Areas shown on the table are final. However slight adjustment on the areas may occur due to site condition and actual construction.

إن المساحات المبينة في الجدول المرفق نهائية. إلا أنه بالإمكان حدوث اختلافات غير جوهرية في القياسات الفعلية.

MAIN HEADING	SUB HEADING	DETAIL
Walls	Internal Walls	Concrete or block work walls of varying thicknesses, plastered, and painted.
	External Walls	Concrete or block walls with Exterior Insulation Finishing system - EIFS.
Left Pit	Left Provision	Typical left Pit foundation provided. 1st floor slabs designed to accomdate left shaft opening. The villa owner to approach Electricity Directorate for required electrical power to operate the lift.
Roofing	Flat	Conventional flat or gently sloping roofs made up, in the main of concrete with full waterproofing and PU Foam insulation.
Carpentry & Joinery	Front door	40mm thick painted solid with toughened frosted glass panels where applicable.
	Other external doors	40mm thick, painted, semi-solid.
	Internal doors	40mm thick painted semi-solid with half hour fire rating to rear kitchen.
	Cabinets and fitted cupboards	18mm Thk MDF Lacquered / Veneer Finishes cabinets, carcasses and doors.
Ironmongery	All doors	High quality stainless steel door lever handles, plates, door closers, hinges, door stop, etc. International standard sash and locks with cylinders for all doors.
Metalwork	Windows	Quality finished fully glazed International aluminium system.
	External doors	Quality finished fully glazed International aluminium system where applicable.
	Balcony rails	Factory painted steel balusters and infills.
	Stair rails	12mm THK Tempered clear glass railing with polished hard wood.
	Shades, sun breakers, etc	Quality finished aluminium and stainless steel sections & profiles.
Glazing	Double glazing	All main external glazing will conform to international standards to reduce glare and heat gain. Internal panels will be low E coated glass. Colour tinted, heat strengthened reflective glass will be used as an outer layer. Clear frosted inner leaf for bathrooms.
External Finishes	Painting	A smooth and textured emulsion render
External works	Driveways	Concrete Interlock paviers
	Car Port	Double garage with remotely operated up and over door or roller shutters of good quality as appropriate
	Boundary walls	Rendered and painted privacy wall
	Swimming pool	Over flow type shotcrete or gunite reinforced concrete, structure pool with ceramic tiles including mechanical & electrical fittings and equipment with maintenance kit.
	Sundeck	4m x 4m brush finish with 12mm groved marine concrete structure with necessary coloums and foundation. Provision for electrical lighting and sockets will be provided including provisions for lighting.
	Top revetment treatment	150mm structural concrete brush finish with 12mm grove including provision for lighting.

ELECTRICAL / MECHANICAL STRUCTURE

ITEM	DETAIL
Audio / Video/ IT System / Home Automation	Outlets provisions provided in all main rooms. Home Automation system to control main door, light, A/C and CCTV Provided with provision for further expansions, such as curtains. The Home Automation System will be remotely controlled by mobile android.
Telephone System	Outlets Provisions in all Bedrooms, Living and Dining Rooms.
Light Controls	The lighting controls in the Bedrooms/Living/Dining area will be through electronic dimmer units connected to Home Automation System all other rooms will have a manual switching facility located at room entry. External Lights are controlled through manual switches inside the villa and connected to Home Automation System.
Light Fittings	Main hall & Dining Area: Spot lights with electronic transformers Front Kitchen: Spot lights with electronic transformers.. Back Kitchen: Energy saving down lighters Bedrooms: Spotlights with electronic transformers and LED dimmable strip light fittings. Quiet Room: Spotlights with electronic transformers and LED dimmable strip light fittings. Service Corridor, Outside Stored and Pump Room: Surface mounted light fittings. Garage: Surface mounted light fittings Porch & Canopy: Fine rated shower down light fittings Foyer & Stair Case: Down wall light fittings Staff Rooms: Spot lights with electronic transformers External Walls: Surface mounted light fittings
Air Conditioning	Ducted system of hidden split units or a cassette type system as appropriate with design criteria to maintain an internal temperature of 22.5 to 24.5c±1C. All major rooms to have individual controls. The pool house bathroom will have provision for split A/C only.
Air Extraction	All Bathrooms, WCs and Kitchens will have fume extraction to meet international codes.
Plumbing System	Hot Water: Two numbers centralized water heaters with 50 Gallons capacity each provided at the pump room.
	Hot & Cold Water Piping System: PPR (Electro fusion polypropylene random pipes & fittings) System as main distributors and pex (Pipe in Pipe Crosslinked Polythylene) including manifold box at bathrooms.
	Water tanks: 3000L insulated roof tank at roof level 1000L Insulated ground tank at pump house.
	Provisions : Water supply and drainage provisions provided at dirty kitchen for the following white goods. • Washing machine • Dishwashers

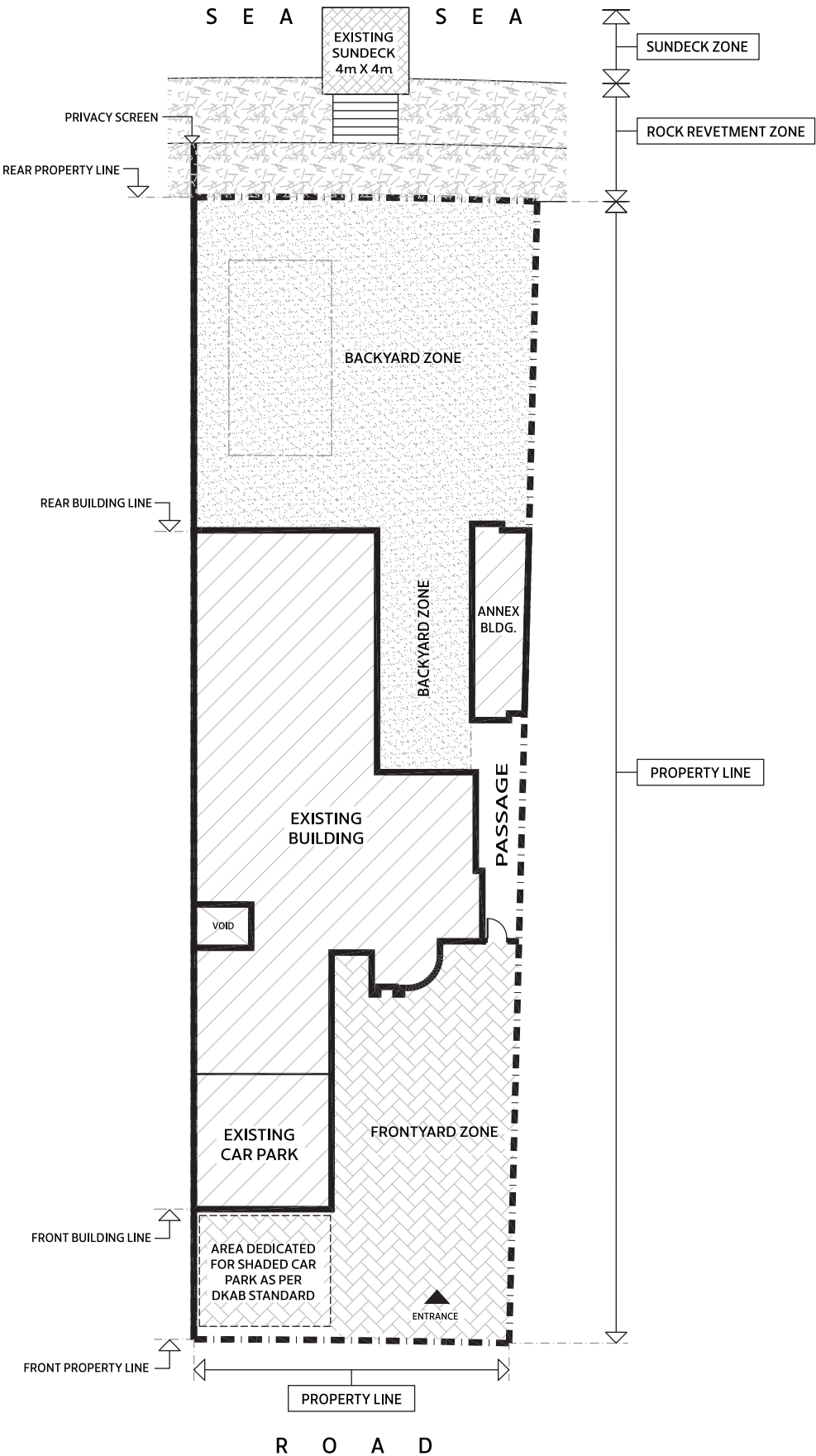
INTERNAL FITTINGS

ROOM	ITEM	SPECIFICATION
Bedrooms	Wardrobes	18mm THK MDF Lacquered/Veneer Finishes cabinets, carcasses and doors.
Bathrooms	Sanitary Ware	White wash hand basins/bowls throughout with the same in Shower rooms, WC smatching styles for bidets (only master bedroom), WCs, bath tubs (only master bedroom). Standard will be of high quality international standard. Single outlet mixer taps will be used throughout. Bottle traps and exposed to view pipework to be chrome finished.
	Vanity tops	Marble or granite as appropriate.
	Cabinets	18mm THK MDF Lacquered/Veneer Finishes cabinets.
Front kitchen	Fittings	White Goods' will be provided in front kitchen to be a high international quality. White Goods provided will include the following only: • built-in fridge freezer • built-in microwave • built-in electric oven • stainless steels sink with mixer.
	Cabinets	18mm THK MDF Lacquered/Veneer Finishes cabinets. High quality solid stone work surfaces.
Back Kitchen (Dirty Kitchen)	Fittings	Provisions for dishwasher, washing machine and gas cooker will only be provided. White goods to be provided by villa owner.
	Cabinets	18mm THK MDF Lacquered/veneer finishes cabinets with high quality solid stone work surfaces.
Staff Rooms	Sanitary Ware	Wash hand basins with mixer on pedestals, WC and shower tray with mixer.

INTERNAL FINISHES

DESCRIPTION	FLOORS	CEILINGS	WALLS	SKIRTING
Entrance Hall and Living Rooms	Marble tiles	Painted gypsum boards as appropriate	Plastered and paint	Marble tiles or wood or without
Stairs	Marble tiles	Painted gypsum boards as appropriate	Plastered and paint	Marble tiles or wood
Kitchen	Ceramic tiles	Painted gypsum boards as appropriate	Plastered, and paint with part ceramic tiles	Ceramic tiles or wood
Bathrooms	Ceramic tiles	Painted gypsum boards as appropriate	Ceramic tiles	
Bedrooms	Ceramic tiles and or parquet	Painted gypsum boards as appropriate	Plastered and paint	Ceramic tiles or wood

PROPERTY LINE



جدول رقم (4)
جدول سداد سعر البيع والاستصناع

ثمن البيع والاستصناع

ثمن بيع واستصناع العقار هو ([total_price]) دينار بحريني.

مع مراعاة البنود: 2-4، 3-4، 1-11، 2-11، 4-11، 5-11 والبنود الأخرى ذات الصلة، يلتزم المشتري بتاريخ التوقيع على هذه الاتفاقية بدفع مبلغ وقدره ستون ألف (60,000.000) دينار بحريني كدفعة أولى من ثمن البيع والاستصناع ، كما يلتزم المشتري بتوزيع باقي مبلغ ثمن الاستصناع والبيع على عدد 5 شيكات مؤجلة الأول بمبلغ ستون ألف (60,000.000) دينار بحريني والأربعة الأخرى يقسم عليها المبلغ المتبقي بالتساوي تُسلم جميعها للبائع يوم التوقيع، تغطي الدفعات المستحقة على العقار حسب التواريخ المذكورة في الجدول أدناه:

الرقم	تاريخ التسديد	المبلغ المطلوب (بالدينار البحرين)
1	[payments.1.item_date]	[payments.1.amount]
[paymentList.payment_no]	[paymentList.item_date]	[paymentList.amount]

جدول رقم (5)
نقل ملكية الأرض

عقد بيع عقار

في يوم ()

لدي أنا () بمكتب التوثيق.
حضر كل من:

1- شركة درة خليج البحرين ش.م.ب.م. (م) بموجب عقد التأسيس الموثق برقم 2000004273 والتعديل الموثق برقم 2006007843 والحاضر عنها () بحريني الجنسية يحمل بطاقة الهوية رقم () بصفته () والمفوض بالتوقيع بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ (م).
(الطرف الأول / البائع)

2- اسم المشتري ()
(الطرف الثاني / المشتري)

وطلب منا المتعاقدان تحرير العقد الذي اتفقا بمقتضاه على ما يأتي:

أولاً : يقر الطرف الأول بأنه باع بما له من حق الملكية ومع كافة الضمانات القانونية العقار الآتي بيانه :

(أ) موقع العقار: درة البحرين من المنامة.

(ب) نوع العقار: بيت من () .

(ج) رقم العقار: () .

(د) مساحة العقار: () متر مربع.

(هـ) رقم الوثيقة: () . رقم المقدمة: () .

ثانياً: يقر الطرف الأول ويضمن أن العقار المباع بموجب هذا العقد خال من جميع الحقوق أيا كان نوعها وأنه هو المالك الحقيقي الشرعي له.

ثالثاً: يقر الطرف الثاني بأنه استلم من الطرف الأول سند الملكية ويعتبر هذا بمثابة إخلاء طرف البائع كما يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار المباع المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبل شراؤه بالحالة التي هو عليها الآن ويتنازل عن أية مطالبة بشأن هذا العقد مستقبلاً.

رابعاً: تم هذا البيع بقبول الطرفين بمبلغ إجمالي وقدره / () دينار بحريني مدفوع بالكامل خارج مجلس العقد.

خامساً: يقر الطرف الأول بأحقية الطرف الثاني الحصول على ريع العقار ابتداء من تاريخ هذا العقد.

سادساً: يلتزم الطرف الأول أن يمكن الطرف الثاني من وضع يده على العقار المبيع بمجرد التوقيع على هذا العقد.

سابعاً: يتحمل الطرف الثاني لوحده رسوم هذا العقد والتسجيل.

ثامناً: على الطرف الثاني (المشتري) تقديم هذا العقد لتسجيله لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال ستون يوماً من تاريخه.

تاسعاً: إن الملكية بموجب وثيقة ملكية العقار خاضعة لأحكام عقد البيع الأصلي ولأحكام الأنظمة والشروط التي تحكم الإقامة في منتجع درة البحرين والتي تصدر من وقت لآخر عن المطور الرئيسي أو من يخوله.

عاشراً: هذا العقد متمم لعقد البيع الموقع بين الطرفين بتاريخ () (م).

الطرف الثاني

الطرف الأول

-وبما ذكر تحرر هذا العقد بحضور الطرفين المتعاقدين المذكورين وبعد تلاوته بمعرفتي على الحاضرين وقعا
معي وتسلم المشتري نسخة منه للعمل بموجبه كما أرسلت نسخة منه إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري وذلك
حسب ما نصت عليه المادة (28) من قانون التسجيل العقاري لسنة 1979م.

جدول رقم (6)

الخدمات

فيما يلي نماذج من الخدمات / المهام المشمولة بالرسوم التي تتقاضاها إدارة منتج الدرة بشكل دوري:

- صيانة الجسور .
- تأمين المنتج .
- صيانة الشوارع والأرصفة .
- توفير الخدمات الأمنية في منتج الدرة .
- المحافظة على الطابع العام لدرة البحرين .
- تشجير وزراعة وصيانة الأماكن المشتركة .
- تنظيف المواقع والاعتناء بالشواطئ .
- توفير أمن المناطق البحرية .
- إدارة النفايات والمخلفات والمعالجات البيئية .
- صيانة خزانات المياه والمضخات في الأماكن المشتركة .
- صيانة المساجد .
- صيانة إنارة الشوارع والأماكن المشتركة ودفع فواتير الكهرباء والماء .
- معالجة مياه الصرف الصحي .
- صيانة مرافق الصرف الصحي .
- صيانة مضخات وحفريات مياه إطفاء الحريق .
- صيانة شبكات الري والمياه المركزية، ودفع الفواتير الخاصة بها .
- صيانة لوحات المرور والإرشادية .
- صيانة الملاعب ودورات المياه العامة .
- صيانة ساحات ألعاب الأطفال .
- التنسيق مع الجهات الحكومية ذات الصلة .
- خدمات أخرى .