

## شروط وسياسات منصة ابدأ العقارية

### (١) التمهيد

- ١,١. فيما يلي شروط وسياسات منصة ابدأ العقارية ("الشروط") التي تحكم وصولك واستخدامك لخدمات المنصة على النطاق الإلكتروني [www.ibdax.com](http://www.ibdax.com)، وتدار بواسطة شركة منصة ابدأ العقارية المرخص لها من الجهات التنظيمية في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010679584)، وعنوانها الرئيسي في مدينة الرياض.
- ١,٢. يرجى قراءة هذه الشروط إلى جانب سياسة الخصوصية بعناية تامة قبل البدء في استخدام خدمات منصة ابدأ العقارية للتأكد من فهمك لكافة بنودها، كما أنها توضح كافة الخدمات التي تقدمها المنصة، وتحتوي على معلومات هامة تتعلق بحقوقك والتزاماتك القانونية.
- ١,٣. تهدف هذه الشروط إلى تنظيم عملية تقديم المنصة لخدماتها سواء عرض العقارات أو جزءاً منها للبيع أو الشراء وإدارتها وحماية حقوق مالكيها، وحوكمتها، وتطبيق قواعد الإفصاح والشفافية عليها.

### (٢) التعريفات

- يكون للكلمات الواردة أدناه المعنى المبين أمام كل منها، ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك:
- ٢,١. "المنصة": يُقصد بها منصة ابدأ العقارية والخدمات العقارية التي تقدمها لكافة المستخدمين والمتعاملين معها.
- ٢,٢. "نحن"، "ضمير المتكلم" أو "ضمير الملكية": يُقصد بها شركة منصة ابدأ العقارية.
- ٢,٣. "المستخدم" أو "أنت": يُقصد به الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية المستفيد من خدمات منصة ابدأ العقارية، بما في ذلك مُلاك العقارات أو المستثمرين أو المشترين أو مدير العقار.
- ٢,٤. "الحساب": يُقصد به حساب المستخدم في منصة ابدأ العقارية.
- ٢,٥. "العقار": يُقصد به كل أصل عقاري مملوك بصك ومسجل في منصة ابدأ العقارية.
- ٢,٦. "الوحدة/أو الوحدات العقارية": يُقصد بها جزء أو نسبة من عقار مسجل في المنصة.
- ٢,٧. "مُلاك العقار": يُقصد به الشخص أو مجموعة الأشخاص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية الذين يمتلكون عقار/ وحدات عقارية أو منفعتهم، ويسجلون حساب بالمنصة بهدف عرض عقاراتهم/ وحداتهم العقارية أو منفعتهم للبيع أو للاستفادة من الخدمات العقارية الأخرى.
- ٢,٨. "المشتري": يُقصد به الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يرغب بشراء عقار معروض للبيع من جانب مُلاك العقارات عبر المنصة.
- ٢,٩. "مدير العقار": يُقصد به الشخص ذو الصلة الاعتبارية المرخص له من الجهات المختصة للقيام بأعمال إدارة العقارات والمعين من قبل مُلاك العقار والمعتمد بالمنصة.
- ٢,١٠. "المستثمر": يُقصد به الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية، والمسجل بالمنصة سواء كان مالك أو يرغب في شراء وحدات عقارية أو منفعة من خلال المنصة.
- ٢,١١. "التقييم العقاري": يُقصد به عملية تحديد القيمة العادلة للعقارات من قبل مُقيّم مرخص له ومعتمد في المنصة في ضوء المعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
- ٢,١٢. "المُقيّم المعتمد": يُقصد به الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيّمين المعتمدين.
- ٢,١٣. "مبدأ اعرف عميلك KYC": يُقصد به نظام متكامل للتحقق من العميل وطبيعة نشاطه وتعاملاته قبل البدء بالعلاقة التعاقدية وخلالها.

- ٢،١٤. "الخدمات العقارية": يُقصد بها كافة الخدمات العقارية التي تقدمها المنصة سواء إدارة العقار، أو بيع أو شراء كل أو جزء من عقار أو منفعته أو أي خدمات عقارية أخرى متاحة من خلال المنصة.
- ٢،١٥. "خدمة إدارة العقارات": يُقصد بها الأنظمة الإلكترونية التي توفرها المنصة لحوكمة وتسهيل عملية إدارة العقار وتشغيله والإشراف على كافة الخدمات، وتوزيع الأرباح.
- ٢،١٦. "صك الملكية": يُقصد به الورقة الثبوتية الرسمية للملكية عقار أو وحدة عقارية والتي تكون صادرة من الجهات المختصة سواء بالمملكة أو خارجها.
- ٢،١٧. "العمولة": يُقصد بها نسبة من قيمة كل عملية لصالح المنصة مقابل الخدمات المقدمة.
- ٢،١٨. "الضرائب": يُقصد بها ضريبة القيمة المضافة وأي ضرائب أخرى تُطبق على العقارات في المملكة في الحال أو في المال.
- ٢،١٩. "نقل الملكية العقارية": يُقصد به عملية التنازل عن ملكية وصك الملكية للعقار من مُلاك العقار إلى المستثمر أو المشتري مقابل مبلغ مالي.
- ٢،٢٠. "القوانين": يُقصد بها القوانين والأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية.
- ٢،٢١. "الهيئة": يُقصد بها الهيئة العامة للعقار.
- ٢،٢٢. "المحتوى": يُقصد به محتوى المنصة مثل النصوص، والرسومات، والصور، والصوتيات، والفيديوهات، والبرمجيات، والمعلومات، وأي مواد أخرى تشكل أي جزء من التصميم أو التكنولوجيا التي تدعم المنصة أو المواد التي يتم إدخالها، أو معالجتها، أو تضمينها ضمن خدمات المنصة.
- ٢،٢٣. "حقوق الملكية الفكرية": يُقصد بها أي براءة اختراع أو حقوق طبع ونشر أو تصميم مسجل أو علامة تجارية أو اسم تجاري أو صورة شعار أو شعار إعلاني أو اسم نطاق (بأي امتداد) أو أي حق أو التزام آخر سواء كان مسجل أو غير مسجل وكذا المنتجات الفكرية التي يدخل في تكوينها أيًا من العناصر سالف الذكر.
- ٢،٢٤. "القوة القاهرة": يُقصد بها أي حدث أو عارض خارج نطاق سيطرة المنصة، أو لم يكن متوقعًا، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر الكوارث الطبيعية أو الطوارئ الوطنية، أو عدم توفر الإنترنت أو أي أعطال تقنية لأسباب خارجة عن سيطرة المنصة.
- ٢،٢٥. "الاتفاقية": يُقصد بها شروط وسياسات المنصة وسياسة الخصوصية وكافة السياسات الأخرى والعقود ذات العلاقة بالخدمات.
- ٢،٢٦. "ملحقات الاتفاقية": يقصد بها كافة الملحقات من عقود ونماذج مكملة لهذه الاتفاقية والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.
- ٢،٢٧. "عقد إدارة العقار": يقصد به العقد الموقع من جانب المنصة وكل شخص مفوض قانونًا بإدارة العقارات.
- ٢،٢٨. "عقد تسجيل العقار": يُقصد به العقد الموقع من جانب المنصة ومُلاك العقار أو الشخص المفوض قانونًا من مُلاك العقار بموجب تفويض مكتوب أو بأمر قضائي، لأغراض تسجيل عقار والاستفادة من الخدمات العقارية المتاحة بالمنصة).

### (٣) خدمات المنصة

- ٣،١،١. توفر منصة ابدأ العقارية مجموعة خدمات تنظيمية لملاك ومدراء العقارات الضخمة (الأبراج والمجمعات التجارية والسكنية) تمكنهم من رفع مستوى الشفافية وتوافر المعلومات التاريخية عن هذه العقارات، وتقييم أداء مدراء العقار وتقديم حلول للحصول على السيولة بشكل مبتكر من هذه العقارات.
- ٣،١،٢. خدمة إدارة العقارات: وتشمل توفير منصة متكاملة لتمكين مدير العقار من إدارة العقار وفق متطلبات افصاح وحوكمة تحددها المنصة، وتزويد مدير العقار بالآليات اللازمة للافصاحات الدورية وتوزيع الأرباح، وتعطي الملاك مستوى أعلى من الشفافية عن أداء مدير العقار، ودخل ومصاريف العقار بطريقة تسمح لهم بالمقارنة وتحديد الأهداف.
- ٣،١،٣. خدمة بيع أو شراء أصل العقار: ويتم من خلالها عرض العقار أو جزء منه للبيع في فترة محددة ونشر كافة التفاصيل المتعلقة به التي يحتاجها المستثمر لاتخاذ قراره الاستثماري وجمع طلبات الشراء وتقديمها للمالك، لإتمام عملية الإفراغ للمشتريين الجدد بعد انتهاء فترة العرض.

- ٣,١,٤. خدمة بيع أو شراء حق الانتفاع من العقار: ويتم من خلالها عرض العقار أو الوحدات العقارية بغرض حصول المالك على مقابل عن تنازله عن حقه في الاستفادة من عوائد العقار أو جزءاً منه.
- ٣,١,٥. تجهيز قوالب محددة للإفصاحات المالية ولحوكمة إدارة العقارات الضخمة بما يسمح للمستخدمين بالمقارنة واتخاذ القرارات الصحيحة لمثل هذا النوع من العقارات، وتقديم خدمات ذات جودة عالية عن طريق توفير بيئة إلكترونية آمنة ومتكاملة.
- ٣,١,٦. خدمات الدعم الفني لجميع مستخدمي المنصة.

#### (٤) النطاق القانوني للخدمات

- ٤,١. تعمل منصة ابدأ العقارية كمنصة إلكترونية وسيطة بين المستخدمين لربط الأطراف مع بعضها البعض لأغراض خدمات بيع وشراء العقارات، أو إدارة العقارات أو غير ذلك من الخدمات العقارية.
- ٤,٢. لا تعد منصة ابدأ العقارية مالكا أو شريكا في العقارات/أو الوحدات العقارية المعروضة بالمنصة ولا ضامنا لأي مستخدم ولا تعد المنصة مسؤولة عن أي مستندات أو عقود أو صكوك يقدمها أيًا من مستخدمي المنصة.
- ٤,٣. لا تملك منصة ابدأ العقارية أي سلطة إشرافية أو رقابية على المستخدمين، ولا هي تمثلهم ولا وكلاء عنهم، وبالتالي فلا تنطبق عليها أيًا من أحكام قانون العمل أو الوكالة أو الكفالة أو غيرها من الأحكام القانونية المتعلقة بالمسؤولية القانونية عن أفعال التابعين أو الغير، وبالتالي تُخلي المنصة مسؤوليتها عن أعمال الغير.
- ٤,٤. لا تعد منصة ابدأ العقارية بائع أو مشتري أو مدير عقار، ويقتصر دور المنصة على تحقيق التواصل والربط بين هذه الفئات وتسهيل تقديم الخدمات المشار إليها أعلاه وحوكمتها.
- ٤,٥. لا تعد منصة ابدأ العقارية مزود خدمة إنترنت، ولا متعهد إيواء، ولا موقر محتوى معلوماتي، ولا ناشر لأي محتوى يتم نشره عبر المنصة أو من خلال أي خواص توفرها المنصة، بما في ذلك خدمات التواصل أو الرسائل أو الدردشة أو غير ذلك.
- ٤,٦. قد تخضع بعض الخدمات المقدمة لعقود منفصلة بينك وبين شركة منصة ابدأ العقارية وتكون مكتملة لهذه الشروط، وبالتالي ستكون ملزمة بهذه العقود إلى جانب هذه الشروط.
- ٤,٧. تقدم خدمات منصة ابدأ العقارية وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة؛ كالأحكام الواردة في نظام التجارة الإلكترونية ولائحته التنفيذية، والأحكام الواردة في نظام الوساطة وضوابط الإعلانات العقارية على كافة الخدمات التي تقدمها المنصة.
- ٤,٨. تطبق منصة ابدأ العقارية نفس الشروط في حال تم تقديم خدماتها عن طريق تطبيقات الجوال التي تعمل على الأجهزة الذكية، وتلتزم بنفس المسؤوليات والالتزامات.
- ٤,٩. تحتفظ شركة منصة ابدأ العقارية بالحق وفقاً لتقديرها المطلق في تعديل أو تغيير أو إيقاف الخدمات بالكامل أو جزء منها في أي وقت دون إخطارك، أو تغيير أي ميزة أو وظيفة توفرها الخدمات تقييداً أو إنهاء حق أي مستخدم في استخدام الخدمات، وستظل جميع الحقوق والملكية والمصالح في الخدمة ومكوناتها (بما في ذلك حقوق الملكية الفكرية) ملكاً لها وتنتهي إليها حصرياً.

#### (٥) الطبيعة القانونية للاتفاقية

- ٥,١. تعد هذه الاتفاقية عقداً إلكترونياً صحيحاً كامل الأركان والشروط القانونية، ويكون نافذاً في مواجهة جميع المستخدمين وخدماتها، وبنودها وأحكامها والتزاماتها ملزمة لهم جميعاً، ولا يجوز لأي مستخدم أن يتنصل منها أو إنهاها طالما أنتجت آثارها القانونية، وباستخدامك للمنصة فهذا يعني اطلاعك عليها، وأصبحت ملزمة بها وبالتعديلات اللاحقة عليها كالتزامك بالعقود التي توقع عليها خطياً.
- ٥,٢. تمثل هذه الاتفاقية الاتفاق الكامل بين شركة منصة ابدأ العقارية، وجميع المستخدمين للخدمات أو الخصائص أو الميزات التي تقدمها المنصة.
- ٥,٣. تكون لكافة التعديلات اللاحقة على هذه الشروط نفس الحكم والأثر القانوني لها.

## (٦) أحقية الوصول للخدمات

- أنت تقر بأن لديك الأهلية القانونية اللازمة للإبرام والموافقة على الالتزام بهذه الشروط وأي قواعد أو إرشادات أو تعليمات والتعديلات اللاحقة عليها، وأن لديك الصلاحيات القانونية الكاملة غير المقيدة طبقاً للشروط التالية:
- ٦,١. بلوغ السن القانوني (١٨ عام على الأقل).
  - ٦,٢. الامتثال لكافة القوانين والأنظمة واللوائح والقواعد السارية في المملكة العربية السعودية.
  - ٦,٣. توافر الأهلية القانونية المعتبرة نظاماً لإبرام العقود، وألا يكون مصاب بأي عارض من عوارض الأهلية، ولا تتحمل المنصة مسؤولية التحقق من أهلية أيًا من المستخدمين.
  - ٦,٤. القدرة على تسجيل حساب صحيح (سواء بالأصالة عن نفسك أو نيابة عن الكيان الذي تمثله)، ولا يجوز لك الادعاء بأنك قمت بالتسجيل نيابةً عن شخص أو أي كيان قانوني آخر، وتلتزم بالتسجيل باسمك الشخصي والابتعاد عن استخدام أي أسماء وهمية، وإذا كنت تسجل ككيان قانوني، فيجب أن يكون لديك الصلاحيات القانونية اللازمة التي تفوضك بالتسجيل لدينا، وتقر بالمسؤولية المشتركة مع الكيان القانوني الذي تمثله بهذه الشروط. كما يحق للمنصة إعطاء صلاحية إنشاء حساب للآخرين لجهات معينة وفق إطار قانوني محدد في عقد منفصل يبرم بين الطرفين.
  - ٦,٥. الالتزام بهذه الشروط بغض النظر عن الدولة التي تنتمي إليها أو تدخل المنصة من خلالها أو تستقبل خدمات المنصة على أرضها، وتوافق على تطبيق هذه الشروط حتى لو تعارضت مع القواعد القانونية المكتملة في دولتك، وتقر بأنه في حالة تعارضها مع القواعد القانونية الآمرة في دولتك فإنك لن تستخدم خدمات هذه المنصة.
  - ٦,٦. يقر المستخدم أنه لم يُمنع من استخدام المنصة في أي وقت من الأوقات، أو لم يتم تعليق حسابه أو تعطيل استخدامه لخدمات المنصة أو منعه من استخدامها سابقاً.
  - ٦,٧. ألا يكون منافساً للمنصة، أو يحاول تقديم أو يساعد الغير على تقديم أي جزء من الخدمات أو معلومات عنها إلى أي أطراف أخرى أو السماح لهم بالوصول إليها بقصد إلحاق الضرر بالمنصة أو التدخل في الخدمات أو التعديل عليها أو تعطيلها.

## (٧) تسجيل حساب

- ٧,١. يجب على المستخدم للوصول إلى واستخدام خدمات منصة ابدأ العقارية تسجيل حساب والموافقة على:
  - ٧,١,١. تقديم كافة البيانات والمعلومات التي تُطلب عند التسجيل، ويجب أن تكون هذه البيانات صحيحة ومحدثة ودقيقة وكاملة، وتحري الدقة عند ملء حقول التسجيل، وتحمل مسؤولية أي أخطاء فيها.
  - ٧,١,٢. الالتزام بالتحديث الفوري لبيانات الحساب في حال تم تغييرها أو تعديلها أو تحديثها في أي وقت من الأوقات.
  - ٧,١,٣. الحفاظ على سرية بيانات الدخول للحساب (على الأخص اسم المستخدم وكلمة المرور) وتقييد الغير من الوصول إلى الحساب، وإعفاء منصة ابدأ العقارية من أي مسؤولية نتيجة الإفصاح عن بيانات الحساب.
  - ٧,١,٤. الالتزام بتحمل كافة المسؤوليات والالتزامات الناشئة عن التصرفات التي تصدر من الحساب.
  - ٧,١,٥. التعهد بإبلاغ المنصة فوراً في حالة اختراق أو سرقة الحساب أو اكتشاف أي استخدام غير قانوني لحسابه بالمنصة أو غير مسموح به.
- ٧,٢. تلتزم منصة ابدأ العقارية بالتعامل مع المعلومات الشخصية للمستخدمين وفقاً لسياسة الخصوصية بها.
- ٧,٣. يحق للمنصة أن تطلب من المستخدم تقديم أي بيانات أو معلومات أو وثائق إضافية تراها ضرورية، أو تأكيد صحة المعلومات أو البيانات المقدمة.
- ٧,٤. يحق للمنصة إلغاء الحسابات التي لم يتم تأكيدها أو الغير نشطة لفترة طويلة، أو استثناء أي مستخدم من أي أحكام واردة في هذه الشروط.

٧,٥. تحتفظ شركة منصة ابدأ العقارية بالحق في رفض أو تقييد أو إنهاء وصول أي مستخدم إلى المنصة أو الخدمات، أو حظر حساب أي مستخدم (سواء بشكل دائم أو مؤقت) في أي وقت دون إشعار من أجل حمايتنا أو حماية المستخدمين الآخرين في الحالات التالية:

- ٧,٥,١. إذا قدم المستخدم معلومات غير صحيحة أو غير دقيقة أو غير حديثة أو غير كاملة.
- ٧,٥,٢. إذا لم يلتزم المستخدم بالشروط والسياسات الواردة بهذه الاتفاقية وكذا العقود المكملة التي يتم إبرامها بين المنصة والمستخدم.
- ٧,٥,٣. إذا تسببت تصرفات المستخدم في أي أضرار أو خسائر أو مسؤولية أو التزام على المنصة، وحينها تحتفظ المنصة بحقها في طلب التعويض المناسب عن تلك الأضرار أو الخسائر.
- ٧,٥,٤. إذا استخدم المستخدم حسابه بطريقة غير قانونية أو غير مسموح بها بموجب هذه الشروط.
- ٧,٥,٥. إذا كان لازمًا لحماية أمن المنصة، أو إذا رأينا أي انتهاكات أخرى في أي ظروف أخرى.

## (٨) تراخيص وقيود الاستخدام

تمنحك شركة منصة ابدأ العقارية ترخيصًا محدودًا وغير حصري وغير قابل للتحويل وغير قابل للتريخيص من الباطن وقابل للإلغاء من أجل الوصول إلى واستخدام منصة ابدأ العقارية والخدمات وأي محتوى أو معلومات أو مواد ذات صلة قد تكون متاحة لك من خلال الخدمات للاستخدام الشخصي فقط، ووفقًا لمتطلبات وقيود هذه الشروط.

## (٩) الاستخدام المحظور

- ٩,١. يجب على المستخدم في جميع الأوقات الامتثال والالتزام بجميع هذه الشروط، وكافة الأنظمة واللوائح والمعايير والضوابط السارية أثناء استخدام خدمات منصة ابدأ العقارية، وبالتالي يحظر على المستخدم القيام بأيًا مما يلي:
  - ٩,١,١. استخدام الخدمات خارج نطاق الأغراض المسموح بها، أو لأغراض غير قانونية أو احتيالية.
  - ٩,١,٢. استخدام الخدمات بشكل متعمد أو غير متعمد لانتهاك الأنظمة والقوانين واللوائح المعمول بها.
  - ٩,١,٣. استخدام المنصة أو الخدمات للتسبب في مضايقة أو إزعاج أو إيذاء أي مستخدم.
  - ٩,١,٤. تقديم معلومات خاطئة أو غير دقيقة أو خادعة أو مضللة.
  - ٩,١,٥. الوصول أو محاولة الوصول إلى أي جزء من المنصة أو الخدمات باستخدام أي روبوت أو متتبع ملفات الإنترنت أو غيرها من الوسائل الآلية أو اليدوية لأغراض تخالف هذه الشروط.
  - ٩,١,٦. فحص أو محاولة فحص أو اختبار نقاط ضعف الخدمات أو أي نظام أو شبكة ترتبط بالمنصة، أو محاولة العبث بالبيانات والمعلومات التي توفرها المنصة.
  - ٩,١,٧. مراقبة المنصة أو خدماتها أو وظائفها أو أدائها لأغراض تنافسية.
  - ٩,١,٨. ترخيص أو بيع أو تأجير أو نقل أو تخصيص أو توزيع أو استضافة أو استغلال الخدمة تجاريًا.
  - ٩,١,٩. تعديل أو ترجمة أو تكييف أو دمج أو إجراء أعمال مشتقة أو تفكيك أي جزء من المنصة.
  - ٩,١,١٠. نسخ أو الكشف عن أو استخدام أو نشر أي معلومات تم الحصول عليها من الخدمات مباشرة دون إذن مسبق مسبقًا.
  - ٩,١,١١. إرسال أو تحميل أو إدخال أي محتوى أو مواد تدعم أي أنشطة غير قانونية أو مواد تحتوي على فيروسات أو رموز أو أي برامج ضارة أو شفرات خبيثة، أو ملفات أو برامج حاسوبية أخرى مصممة بقصد الإضرار بالمنصة أو لتغيير أو إتلاف أو توقف وظائف المنصة.
  - ٩,١,١٢. التدخل في التشغيل العادي للمنصة أو أي جزء منها أو خوادم أو الأنظمة المتصلة بالمنصة، أو التدخل في ميزات وخصائص الأمان المرتبطة بالخدمات أو الميزات التي تمنع أو تقيد استخدام أو نسخ أي محتوى أو محاولة اختراق أمن المنصة.

- ٩,١,١٣. التسبب في إلحاق المنصة أو الخدمات أو العلامات التجارية بأي أضرار بأي شكل من الأشكال.
- ٩,١,١٤. حذف أو إتلاف أي شعارات أو علامات للمنصة، أو انتهاك حقوق النشر أو علامات الملكية الواردة في المنصة أو أي حقوق ملكية أخرى.
- ٩,٢. أنت توافق على أنه في حال عدم التزامك بأيًا مما سبق قد يؤدي إلى الإنهاء الفوري لحسابك أو تعليق أو تقييد وصولك للمنصة أو أي من الخدمات المقدمة، وبالتالي تنتهي كافة التراخيص الممنوحة لك من قبل شركة منصة ابدأ العقارية.

## ١٠) سياسة تسجيل وعرض العقارات

- يشترط لتسجيل وعرض العقارات بالمنصة لأغراض الاستفادة من الخدمات العقارية التي تقدمها المنصة الشروط التالية:
- ١٠,١. يجب أن يكون العقار مملوك بصك ملكية واحد.
- ١٠,٢. يجب أن يستوفي العقار كامل وثائق الملكية، ويلتزم مُلاك العقار بإرفاق كافة المستندات التي تثبت ملكيته، والتي يحق للمنصة أو المستثمر الاطلاع عليها ويتحمل الملاك وحدهم المسؤولية الكاملة عن سلامة وصحة هذه المستندات وسريتها، أو العقارات التي عليها رهون أو حجز قضائي، أو المقيّدة بأي اتفاقات أو أعباء مالية تؤثر على الاستفادة من العقار، أو المحظور بيعها أو تأجيرها لأي سبب من الأسباب أو التي عليها أيًا من الحقوق العينية أو الشخصية الأخرى.
- ١٠,٣. يجب أن يُعيّن مُلاك العقار مديرًا عقاريًا من أحد المدراء ذوي الخبرات اللازمة في إدارة العقارات والمسجلين والمعتمدين بالمنصة لتسجيل العقار ومتابعة إجراءات التسجيل.
- ١٠,٤. يجب أن يكون للملاك العقار حساب بالمنصة للاستفادة من خدمة تسجيل وعرض العقار للبيع، وفي حال لم يتوفر حسابات سابقة للملاك يتم تفويض مدير العقار بتسجيل حساب للملاك.
- ١٠,٥. تقديم وإرفاق كافة مستندات الثبوتية للأطراف، وصك الملكية، وكافة الوثائق والمستندات المطلوبة حسب نوع الخدمة.
- ١٠,٦. يجب أن يستوفي العقار متطلبات التسجيل، وتعبئة النماذج المطلوبة وإرفاقها، وهي: نموذج بمعلومات العقار، ونموذج التقرير السنوي، وتقديم تقرير من مقيم معتمد. ويحق للمنصة إضافة ما تراه مناسبًا.
- ١٠,٧. يتم تسجيل العقار – بعد استيفاء متطلبات التسجيل – من قبل مدير العقار الذي تم تعيينه من مُلاك العقار بعد الموافقة الكتابية بالإجماع على تسجيل العقار.
- ١٠,٨. يلتزم مُلاك العقار عند تسجيل العقار بالتوقيع على عقد التسجيل والإقرارات الواردة فيه والتعهد فيه بعدم بيع أو رهن العقار خارج المنصة أو التعامل على العقار بأي شكل يتعارض مع الغرض من تسجيل العقار بالمنصة.
- ١٠,٩. يتم عرض العقار بالمنصة بوثيقة واضحة من قبل مُلاك العقار تنظم عملية العرض ويتم تقديمها إلى المنصة من قبل مدير العقار، ويلزم موافقة أغلبية مُلاك العقار في الاجتماع السنوي على أي تغييرات مقترحة، أو في حالة عقد اجتماع طارئ بناءً على دعوة من أغلبية مُلاك العقار وبشرط موافقة المنصة على هذا الاجتماع.
- ١٠,١٠. يجب على ملاك العقار الالتزام بالأحكام الواردة في ضوابط الإعلانات العقارية الصادرة من الهيئة العامة للعقار.
- ١٠,١١. يلتزم مُلاك العقار بإتمام عملية البيع أو أي عملية استثمارية أخرى من الخدمات التي تقدمها المنصة والتي يتم الاتفاق فيها مع المنصة وتعرض على المستثمرين.
- ١٠,١٢. يحق للمنصة وفقًا لما تراه مناسبًا وضع حدود سعرية محددة لتداول العقار لحماية المستثمرين.
- ١٠,١٣. يمكن للمُلاك العقار تسجيل عقار موجود في أي دولة بالعالم في حال استوفى المتطلبات الواردة في هذه الشروط.

## ١١) سياسة خدمة بيع أو شراء أصل العقار

- ١١,١. يتم عرض العقارات للبيع في المنصة – بعد استيفائها لإجراءات التسجيل – بناءً على طلب مقدمه مُلاك العقار ووفقًا للتفاصيل التي يتم تقديمها للمنصة لعرض العقار للبيع والتي تشمل نموذج معلومات العقار، ونموذج التقرير السنوي، وتنشره المنصة في صفحة عرض العقار لإتاحة هذه المعلومات للمستثمرين.

- ١١,٢. تحدد المنصة أوقات التداول للجزء المعروض للبيع مع مراعاة الالتزام بمواعيد الإجازات الرسمية والأعياد، وتلتزم بنشر معلومات عن العروض والطلبات وفقاً لما تراه مناسباً.
- ١١,٣. يحدد مُلاك العقار حجم الحصة التي يرغبون في عرضها للبيع، وفترة العرض، وتفاصيل وبيانات العقار/أو الوحدات العقارية المعروضة للبيع وفقاً لنموذج معلومات العقار.
- ١١,٤. يجب على مدير العقار أن يرفق بالمنصة تقرير بقيمة العقار من قبل مقيم معتمد قبل عرض العقار للبيع.
- ١١,٥. يقر مُلاك العقار بصحة كافة بيانات ومعلومات العقار/أو الوحدات العقارية التي تقدم للمنصة وكذا المستندات الدالة على ملكيتها.
- ١١,٦. تعرض منصة ابدأ العقارية العقار/أو جزء منه، وتنشر كافة التفاصيل المتعلقة بها بعد استلامها من مدير العقار خلال فترة البيع المحددة من مُلاك العقار.
- ١١,٧. تحدد المنصة عمولة العرض لكل عقار وتنشرها في صفحة العروض، ويقر ويوافق مُلاك العقار على أحقية المنصة في هذه العمولة بعد إتمام صفقة البيع.
- ١١,٨. يحق لكل مشتري أو مستثمر معتمد في المنصة الدخول إلى صفحة العروض والاطلاع على العقارات/أو الوحدات العقارية المعروضة للبيع، وتقديم عرض عليها واتخاذ قرار بالشراء والتملك.
- ١١,٩. تستقبل منصة ابدأ العقارية طلبات الشراء المقدمة من المستثمرين الراغبين في تملك العقار، ويتم عرض هذه الطلبات والأسعار على مُلاك العقار في نهاية فترة العرض وفق الآلية التي تحددها المنصة.
- ١١,١٠. يُعد عرض العقار للبيع في منصة ابدأ العقارية دعوة للتعاقد، وفي حال وافق مُلاك العقار على طلبات الشراء (كل أو جزء منها) المقدمة من المستثمرين أو المشتريين وإتمام صفقة البيع والتخارج من هذه الحصة، فإنّ مُلاك العقار يلتزمون بنقل ملكية العقار/أو الوحدات العقارية للمالك الجديد (المستثمر أو المشتري).
- ١١,١١. يجب على المستثمر أو المشتري الاطلاع على كافة مستندات الملكية وفحصها من الناحية القانونية والتأكد من سلامتها وتوثيقها بشكل رسمي طبقاً للإجراءات القانونية قبل نقل الملكية والتوقيع على عقد الشراء.
- ١١,١٢. يلتزم مُلاك العقار بإتمام كافة إجراءات نقل ملكية العقار إلى المالك الجديد (المشتري)، وإجراءات التسجيل أمام الجهات الحكومية المختصة وسداد كافة الرسوم والضرائب المطلوبة وتعديل صك الملكية وإصدار صك ملكية يشمل الملاك الجدد وفق نسب تملكهم.
- ١١,١٣. يلتزم مُلاك العقار بسعر البيع المحدد عند تقديم الطلب، وعدم الإخلال بهذا الشرط أو التراجع عن إتمام البيع بعد عرض العقار لفترة البيع المحددة واستيفاء كافة متطلبات عملية البيع، فإنه يلتزم بتعويض المشتريين أو المستثمرين عن فترة احتفاظ المنصة بالمبالغ التي تم جمعها منهم لإتمام عملية البيع.
- ١١,١٤. للمنصة تحديد آلية لتملك المستثمرين للعقارات حسب نوع وطبيعة كل عقار.
- ١١,١٥. يلتزم مُلاك العقار بعدم بيع العقار خارج نطاق المنصة خلال فترة عرضه للبيع بالمنصة، وفي حال الإخلال بهذا الالتزام فإنه يحق للمنصة مطالبتهم بالتعويض عن ذلك.

## ١٢) سياسة خدمة البيع المؤقت لحق الانتفاع من العقار

- ١٢,١. يتم عرض حق الانتفاع لعقار للبيع لفترة زمنية محددة في المنصة بناءً على طلب يقدمه مُلاك العقار، ووفقاً للتفاصيل في نموذج معلومات العقار ونموذج التقرير السنوي التي يتم تقديمها للمنصة، وتنشره المنصة في صفحة عرض العقار لإتاحة هذه المعلومات للمستثمرين.
- ١٢,٢. يختار مُلاك العقار مدير معتمد للعقار ومتفق عليه، ويجب عليهم تزويد المنصة بمعلوماته.
- ١٢,٣. يحدد مُلاك العقار حجم الحصة، وفترة العرض، ويقدم مدير العقار تفاصيل وبيانات الوحدات العقارية المعروضة للبيع بنظام الانتفاع وفقاً لنموذج معلومات العقار.

- ١٢,٤. يقر مُلاك العقار بصحة كافة بيانات ومعلومات العقار التي تُقدم للمنصة وكذا صحة كافة المستندات الدالة على ملكية العقار.
- ١٢,٥. تنشر المنصة كافة تفاصيل وبيانات الوحدات العقارية المعروضة للبيع المؤقت وفقاً لفترة الانتفاع المحددة من مُلاك العقار، وتلتزم بتزويد المستثمرين أو المشترين بهذه البيانات.
- ١٢,٦. تحدد المنصة عمولة العرض لكل عقار وتنشرها في صفحة العروض، ويقر ويوافق مُلاك العقار على أحقية المنصة في هذه العمولة بعد إتمام صفقة البيع.
- ١٢,٧. يحق لكل مشتري أو مستثمر معتمد في المنصة الدخول إلى صفحة العروض والاطلاع على الوحدات العقارية المعروضة للبيع، وتقديم عرض عليها للانتفاع بعائدها للفترة المحددة من مُلاك العقار بعد قبول الصفقة.
- ١٢,٨. يلتزم مُلاك العقار بمدة الانتفاع المحددة عند تقديم الطلب والتي تم بناءً عليها تقديم العروض وإتمام صفقات البيع، وفي حال طلب مُلاك العقار التخارج قبل انتهاء هذه المدة المحددة، فإنه يلتزم بتعويض المشتري أو المستثمر عن الفترة المتبقية من مدة الانتفاع ويحدد أقصى سنة من أرباح الوحدة/أو الوحدات العقارية.
- ١٢,٩. يتم توزيع إيرادات وأرباح العقار/أو الوحدات العقارية على المستثمرين أو المشترين، ويلتزم مدير العقار بنشر مبالغ الإيرادات وتفاصيل وتاريخ التوزيع في المنصة.
- ١٢,١٠. في حال رهن العقار أو تم الحجز عليه أثناء مدة الانتفاع المحددة، فإنه مُلاك العقار يلتزمون بتوفير وإرجاع المبلغ المدفوع من المستثمر أو المشتري مقابل الوحدة/أو الوحدات العقارية التي تم شراؤها.
- ١٢,١١. يحق للمنصة ممارسة أوسع السلطات وفقاً لما تراه مناسباً ومحققاً للمصلحة في الحالات التي تتطلب ذلك حسب تقديرها كوجود خلافات أو عدم اتفاق بين الملاك.

### (١٣) سياسة إدارة العقار

- ١٣,١. للاستفادة من خدمة إدارة العقار في منصة ابدأ العقارية يتم الاتفاق على الخدمات المطلوب تقديمها بين مُلاك العقار والمنصة، ويتم توقيع عقد بين الطرفين (عقد تسجيل عقار) يتضمن حقوق والتزامات كل طرف.
- ١٣,٢. يختار مُلاك العقار مدير معتمد للعقار ومتفق عليه، ويجب عليهم تزويد المنصة بمعلوماته.
- ١٣,٣. تُقدم خدمات إدارة العقار في منصة ابدأ العقارية إلى مدير عقار يتم تعيينه بالإجماع بموافقة كتابية من الملاك.
- ١٣,٤. يحق للملاك العقار تقييم أداء مدير العقار خلال عملية إدارته للعقار، وتكون المعلومات متاحة لجميع الملاك والمستثمرين.
- ١٣,٥. **تسجيل حساب مدير عقاري:** يلزم للاستفادة من خدمات المنصة في إدارة العقارات أن يسجل مدير العقار حساب بالمنصة وفقاً للشروط التالية:
- ١٣,٥,١. أن يكون من ذوي الخبرات في إدارة العقارات، ومرخص له نظامياً من الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، وأن يرفق نسخة سارية من هذا الترخيص.
- ١٣,٥,٢. أن يقدم بيانات كاملة وصحيحة ودقيقة أثناء عملية التسجيل.
- ١٣,٥,٣. أن يقدم كافة الأوراق والمستندات الرسمية التي تثبت مزاوله النشاط.
- ١٣,٥,٤. أن يمثل لكافة الأنظمة واللوائح والتعليمات المطبقة في المملكة، وللمعايير والمتطلبات التنظيمية المتعلقة بالنشاط الممارس من الجهات الاشرافية.
- ١٣,٥,٥. أن يتعهد باستخدام المنصة بشكل قانوني وشرعي، وأن يمثل لهذه الشروط وكذا أحكام العقود الأخرى التي قد تبرم بينه وبين المنصة أو أي أشخاص آخرين بشأن تنفيذ الغرض من هذه الاتفاقية.
- ١٣,٦. **تعيين مدير العقار:**
- ١٣,٦,١. يعين مدير العقار بموجب العقد المبرم مع مُلاك العقار والذي ينظم العلاقة التعاقدية.
- ١٣,٦,٢. يجب على مدير العقار إرفاق نسخة من هذا العقد في المنصة لأغراض العمل ضمن إطار قانوني.

١٣,٦,٣. تحدد جميع أتعاب مدير العقار أو مقابل الخدمات في العقد المبرم مع مُلاك العقار، ويتم إعادة تحديدها والنظر فيها بشكل سنوي قبل التجديد.

**١٣,٧. التزامات مدير العقار:** يلتزم مدير العقار بـ:

١٣,٧,١. تسجيل العقار/العقارات الذي تم تعيينه على إدارته/هم في المنصة من قبل مُلاك العقار وتوزيع نسب الملكية حسب الوثائق الرسمية التي تسلمها لإثبات الملكية في المنصة.

١٣,٧,٢. التحقق من صحة ودقة المعلومات التي يدخلها بالمنصة، ويتحمل مسؤولية ذلك وحده دون أدنى مسؤولية على المنصة.

١٣,٧,٣. حفظ وأرشفة جميع الوثائق ومتطلبات اعرف عميلك النظامية "KYC" لجميع الملاك الذين تم تسجيلهم لمدة لا تقل عن خمس سنوات، والتأكد من صحتها، وتزويد المنصة بها عند طلبها..

١٣,٧,٤. يجب على مدير العقار حفظ المستندات والوثائق الآتية – على سبيل المثال:

١٣,٧,٤,١. صك العقار.

١٣,٧,٤,٢. جميع العقود الجوهرية المتعلقة بالعقار، والتي منها على سبيل المثال لا الحصر: عقود البيع والإيجار

والصيانة والتوريدات والمقاولات.

١٣,٧,٤,٣. محاضر وقرارات اجتماعات مُلاك العقار.

١٣,٧,٤,٤. تقارير المقيمين المعتمدين.

١٣,٧,٤,٥. إيصالات سداد المدفوعات الحكومية الدورية وغير الدورية والضرائب وغيرها

١٣,٧,٥. إخطار المنصة بقيمة العقار وتقرير التقييم المقدم من قبل المُقيم المعتمد من مُلاك العقار

١٣,٧,٦. أن يقدم إلى مُلاك العقار أي مقترحات بالتحسينات والتطويرات والإصلاحات اللازمة للعقار والتي تساهم في زيادة قيمته السوقية سواء عند التأجير أو البيع.

١٣,٧,٧. يُحظر على مدير العقار الحصول على أي مبالغ نقدية مباشرة بموجب عمولة خاصة أو أي ترتيب آخر.

١٣,٧,٨. يتحمل مدير العقار المسؤولية القانونية تجاه مُلاك العقار عن كافة الخسائر ذات العلاقة بالعقار الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

**١٣,٨. التزامات الإفصاح:** يلتزم مدير العقار بأن يُفصح عن طريق المنصة بالآتي:

١٣,٨,١. الإفصاح الفوري بأي تغيرات جوهرية تؤثر على العقار أو قيمته أو أرباحه.

١٣,٨,٢. التقرير السنوي لإيرادات ومصاريف العقار بما فيه أتعابه والعوائد التي تم توزيعها خلال العام على أن يكون هذا الإفصاح خلال ٤٥ يومًا من انتهاء العام.

١٣,٨,٣. سياسة التوزيعات والجدول الزمني لتوزيع الأرباح على ملاك العقار.

١٣,٨,٤. الإفصاح الفوري عن أي تعارض للمصالح سواء موجود أو محتمل، وأي بيانات مطلوب الإفصاح عنها ونشرها في المنصة فور توفرها شرط أن تكون هذه البيانات كاملة ودقيقة وصحيحة وغير مضللة.

**١٣,٩. مهام مدير العقار:** تشمل أعمال مدير العقار على سبيل المثال لا الحصر:

١٣,٩,١. إدارة وتشغيل العقار والإشراف على كافة الخدمات والمرافق والأمن والسلامة للعقار.

١٣,٩,٢. توزيع صافي أرباح العقار على الملاك بعد خصم المصروفات في موعد أقصاه ٣٠ يومًا من تاريخ تسلمه للأرباح، ويجب أن توزع أرباح العقار بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي وبالتالي فلا يجوز لمدير العقار أن يُبرم أي عقود إيجار أو عقود أخرى تتعلق بالعقار بعملة مغايرة إلا بعد دعوة ملاك العقار للاجتماع وأخذ موافقة أغلبيتهم على إبرام العقد بهذه العملة المغايرة.

١٣,٩,٣. متابعة وإجراء الإصلاحات الضرورية وأعمال الصيانة الدورية للأعمال الكهربائية والمصاعد وأجهزة الأمن والسلامة.

١٣,٩,٤. تعيين العمالة اللازمة للحفاظ على العقار والممتلكات.

١٣,٩,٥. التحقق من هوية المستأجرين، وتسليم المستأجر الوحدة المؤجرة، وتحصيل الإيجارات في مواعيد الاستحقاق، وتتبع المتأخرات والمطالبات بها، ومتابعة تواريخ انتهاء عقود المستأجرين، وإخلاء المستأجر المخالف لشروط عقد الإيجار.

١٣,٩,٦. في حالة تأخر المستأجر عن سداد الأجرة في موعدها وفشل مدير العقار في تحصيلها بالطرق الودية حينها يلتزم مدير العقار بدعوة ملاك العقار للاجتماع ويقدم لهم مقترحاته بشأن اللجوء إلى القضاء من أجل استيفاء الأجرة المتأخرة وطرد المستأجر من العقار، وحينها يقوم ملاك العقار بالتصويت على هذا المقترح بالقبول أو الرفض، وفي حالة قبول أغلبية الملاك اللجوء إلى القضاء حينها يكون الملاك جميعهم ملتزمين بدفع تكاليف ومصروفات الدعوي القضائية كلاً بقدر نصيبه من العقار، ويجب على مدير العقار أن يُضَمِّن طلباته في الدعوي القضائية طلب بإلزام المستأجر برد المصروفات والتكاليف القضائية التي تكبدها ملاك العقار ليتم توزيعها عليهم مرة أخرى كلاً بقدر نصيبه من العقار.

١٣,٩,٧. الاحتفاظ بنسخ من الفواتير وإيصالات خدمات المرافق ومستندات وإيصالات المدفوعات.

١٣,٩,٨. وضع إجراءات لإدارة المخاطر التي تؤثر في استثمارات العقار، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن القيام بعملية تقييم المخاطر المرتبطة بالعقار حسب الحاجة وبشكل سنوي على الأقل.

١٣,٩,٩. إدارة الشئون المالية للعقار وتدوين وتسجيل كافة المصروفات والتكاليف.

١٣,٩,١٠. مراجعة الإيجارات بشكل سنوي بعد دراسة أسعار السوق وتقييم العقارات المماثلة.

١٣,٩,١١. متابعة إجراءات الإخلاء وتشمل إخطار المستأجر بعملية الإخلاء وفقاً لما هو مطلوب قانوناً، وتقديم المستندات المطلوبة إلى المحكمة للحصول على أمر الإخلاء.

١٣,٩,١٢. الاشراف على خروج المستأجر الذي يقرر الخروج أو ترك الوحدة، وذلك بفحص الوحدة والتأكد من سلامتها دون أي أضرار أو أعطال في أي مرافق بها وفي حال تسلمه للعقار من المستأجر بحالة غير سليمة أو بها أضرار دون الرجوع على المستأجر واستيفاء قيمة إصلاح هذه الأضرار أو الخسائر حينها يلتزم مدير العقار بإصلاح هذه الأضرار على نفقته الخاصة أو بالخصم من أتعابه وعمولته المحددة بالعقود المبرمة بينه وبين المنصة والملاك.

١٣,٩,١٣. الاشراف على العقار وتقديم تقارير دورية بحالته وأي مستجدات فيها.

١٣,٩,١٤. الإخطار الفوري لملاك العقار والمستثمرين عن أي حالة أو حدث يهدد العقار في سلامته أو ويستوجب التدخل السريع لتلافي الأضرار المحتملة من ورائه، أو أي محاولة من الغير للاستيلاء على العقار أو سلب حيازته، ويكون الإخطار مشفوعاً بتقرير يشتمل على شرح تفصيلي للمخاطر والإجراءات المقترحة للتعامل مع تلك المخاطر.

#### ١٣,١٠. عزل مدير العقار أو استبداله

١٣,١٠,١. لملاك العقار عزل مدير العقار واتخاذ أي إجراء مناسباً لتعيين مدير بديل وذلك حال وقوع أي من الحالات الآتية:

١٣,١٠,١,١. توقف مدير العقار عن ممارسة نشاط إدارة العقارات.

١٣,١٠,١,٢. إلغاء ترخيص مدير العقار من الجهات المختصة.

١٣,١٠,١,٣. إذا رأى ملاك العقار أن مدير العقار قد أخل بالتزاماته ومهامه.

١٣,١٠,١,٤. قصوره في أداء مهامه وواجباته.

١٣,١٠,١,٥. وفاة أو عجز مدير العقار.

١٣,١٠,١,٦. أي حالات أخرى يراها ملاك العقار ذات أهمية جوهرية.

١٣,١٠,٢. في حال تحقق أي من الحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية من الفقرة (١٣,١٠,١)، يجب على ملاك العقار الدعوة لاجتماع لتعيين مدير عقار جديد وذلك خلال مدة لا تزيد عن (١٥) يوماً من تاريخ العزل وتبليغ المنصة بذلك، وإذا لم يقيم الملاك بالدعوة خلال المدة المحددة أو اذا اجتمع الملاك وتعذر عليهم تعيين مدير جديد جاز للمنصة تعيين المدير جديد.

١٣,١٠,٣. يجب على مدير العقار السابق أن يقوم بتسليم كافة الوثائق والأوراق الخاصة بالعقار إلى المدير الجديد، بالإضافة إلى تقرير مفصل عن حالة العقار، وكافة المعلومات والأوراق التي تكون لازمة لإدارة العقار.

#### ١٣,١١. آلية اجتماع مُلاك العقار:

١٣,١١,١. يجب على مدير العقار عقد اجتماع سنوي للملاك وعرض التقرير السنوي وأي تفاصيل يراها مناسبة ويجب على استفسارات الملاك والتصويت على أي قرارات مطروحة متعلقة بالعقار.

١٣,١١,٢. يقصد بمالك العقار: كل شخص يمتلك العقار أو جزء منه أو حق الانتفاع به بنظام بيع المنفعة المنصوص عليه بسياسات المنصة.

١٣,١١,٣. يجوز لمدير العقار الدعوة لعقد اجتماع مُلاك العقار بمبادرة منه على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير العقار وواجباته بموجب أحكام هذه الشروط أو عقد إدارة العقار.

١٣,١١,٤. يجب على مدير العقار الدعوة لاجتماع مُلاك العقار خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من مُلاك العقار/أو الوحدات الذين يملكون نسبة (١٠%) على الأقل من إجمالي حجم العقار، وتحل المنصة محل مدير العقار في دعوة الملاك إلى الاجتماع في حالة عدم وجوده سواء لوفاته أو تعذر قيامه بعمله لأي سبب من الأسباب.

١٣,١١,٥. تكون الدعوة لاجتماع مُلاك العقار بالإعلان عن ذلك في المنصة وبإشعار كتابي إلى جميع مُلاك العقار، ويجوز أن يتم إرسال هذا الإشعار الكتابي عن طريق وسائل الاتصال الإلكترونية التي يقوم الملاك بتزويد المنصة بها عند تسجيل الحسابات الخاصة بهم على الموقع الإلكتروني للمنصة، ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار (تاريخ الاجتماع، وطريقة الاجتماع، وسيلة التواصل في الاجتماع، وجدول الأعمال الخاص بالاجتماع، والقرارات المقترحة)، ويجب على مدير العقار إرفاق نسخة منها في المنصة.

١٣,١١,٦. يجب على مدير العقار عند إعداد جدول أعمال اجتماع مُلاك العقار أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مُلاك العقار إدراجها، ويحق لمُلاك العقار الذين يملكون الأغلبية بنسبة (٥٠%) إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال الاجتماع.

١٣,١١,٧. لا يكون اجتماع مُلاك العقار صحيحًا إلا إذا حضره عددٌ من مُلاك الوحدات يملكون مجتمعين أكثر من (٥٠%) من قيمة وحدات العقار ما لم يُتفق على نسبة أعلى.

١٣,١١,٨. إذا لم يُستوفَ النصاب الموضح في الفقرة السابقة، فيجب على مدير العقار الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في المنصة وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مُلاك العقار قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن (٥) أيام، ويعد الاجتماع الثاني صحيحًا أيًا كانت نسبة الحضور.

١٣,١١,٩. يستخدم التصويت التراكمي، ويكون لكل مالك صوت واحد عن كل وحدة في الاجتماع.

١٣,١١,١٠. تصدر قرارات مُلاك العقار في الاجتماع بأغلبية أصوات الحاضرين، وللمالك أن يوكل عنه من يراه لحضور الاجتماع وفي التصويت نيابة عنه وذلك بموجب توكيل مكتوب وبشرط أن يتم إبلاغ مدير العقار بذلك التفويض من قبل المُفَوِّض بموجب رسالة الكترونية أو مكتوبة إلى جانب التوكيل المكتوب قبل الاجتماع، ويوقع الحاضرون على المحاضر والقرارات المتخذة.

١٣,١١,١١. **صلاحيات جمعية الملاك:** تختص جمعية الملاك بالآتي:-

١٣,١١,١١,١. تعيين مدير العقار، أو عزله.

١٣,١١,١١,٢. مراقبة أعمال مدير العقار ومراجعتها واعتمادها وتقييمها بشكل دوري.

١٣,١١,١١,٣. مراجعة وإقرار عقود المقاولات والصيانات والإصلاحات الخاصة بالعقار التي يبرمها مدير العقار والتي تزيد قيمتها على (٢٠%) من إجمالي الربح السنوي للعقار وفي جميع الأحوال فإنه يجب على مدير العقار متى كانت عقود المقاولات

- والصيانة مجتمعة في السنة الواحدة تزيد تكلفتها على ٢٠% من إجمالي الربح السنوي للعقار أن يعرض الأمر على ملاك العقار قبل إبرام هذه العقود للنظر فيها ومراجعتها وإقرارها.
- ١٣,١١,٤. أي مهام أخرى يراها الملاك مناسبة لتحقيق الغرض من الاجتماع.
- ١٣,١١,١٢. تكون قرارات الاجتماع نافذة بموافقة مُلاك الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (٥٠%) من مجموع عدد أصوات الحاضرين للاجتماع ما لم يُتفق على خلاف ذلك.
- ١٣,١٢. التقارير السنوية: يلتزم مدير العقار بإعداد تقارير سنوية عن العقار وإرسالها لمُلاك العقار على أن تشمل بيان توضيحي ومقارنة لأداء العقار خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ إنشاء العقار) وفقاً لما هو مبين بنموذج التقرير السنوي.
- ١٣,١٣. توزيع الأرباح:
- ١٣,١٣,١. يوزع مدير العقار إيرادات وأرباح العقار بشكل دوري على مُلاك العقار بحسب ما يتفقون عليه في سياسة توزيع الأرباح وبما يتناسب مع حصة كل واحد بعد خصم كافة المصروفات الدورية وتكاليف الصيانة وذلك باستخدام خدمات المنصة والإفصاح عن هذه التوزيعات من خلال صفحة إعلانات العقار.

## (١٤) سياسة التقييم العقاري

- ١٤,١. يجب على مُلاك العقار أو مدير العقار قبل بيع أي عقار تقييم العقار من قبل أحد المُقيّمين المعتمدين من ذوي الخبرة.
- ١٤,٢. يجب أن يكون المُقيّم حاصلاً على رخصة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين في المملكة.
- ١٤,٣. يتم اختيار وتعيين المُقيّم من قبل مُلاك العقار بالإجماع.
- ١٤,٤. يجب على مدير العقار وملاك العقار تزويد المُقيّمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بالعقار المراد تقييمه، وأي معلومة من شأنها تُمكن المُقيّم من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية وفي ضوء المعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
- ١٤,٥. يلتزم المُقيّم بالتعامل مع أي بيانات يحصل عليها عند تقييم العقارات بتحفظ وسرية تامة في جميع الأوقات، فلا يجوز له الإفصاح عن أي بيانات حصل عليها.
- ١٤,٦. يجب على المُقيّم عند تقييم عقار، اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة لضمان عدم وجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع مُلاك العقار.
- ١٤,٧. يقدم المُقيّم تقريراً إلى مُلاك العقار بقيمة العقار بعد عملية التقييم للموافقة عليه، ويجب أن يشتمل تقرير المُقيّم على الآتي:
- ١٤,٧,١. أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بُني عليها.
- ١٤,٧,٢. تحليل متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب والقيمة السوقية والإيجارية واتجاه السوق.
- ١٤,٧,٣. تفاصيل وأوصاف العقار.
- ١٤,٧,٤. المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.
- ١٤,٨. يجب على مدير العقار تقديم تقرير المقيم المعتمد وإخطار المنصة بقيمة العقار بعد التقييم، على ألا يتجاوز تاريخ التقرير شهرين من تاريخ تقييمه.

## (١٥) العمولة وسياسة الدفع

- ١٥,١. تستحق شركة منصة ابدأ العقارية عمولة على كل صفقة أو عملية بيع أو شراء تتم على العقارات/أو الوحدات العقارية المعروضة بالمنصة بحسب نوع عملية البيع وتكون مستحقة من مُلاك العقار أو المالك الجديد (المستثمر أو المشتري)، ويتم تحديدها ونشرها في المنصة.
- ١٥,٢. توفر منصة ابدأ العقارية الدفع بواسطة التحويل البنكي على حساب شركة منصة ابدأ العقارية.
- ١٥,٣. تحدد العمولة والضرائب على حسب الخدمات المقدمة وفقاً للآتي:
- ١٥,٣,١. بالنسبة للبيع والشراء أصل العقار أو جزء منه تستقطع العمولة في وقت إتمام الصفقة.

- ١٥,٣,٢. بالنسبة لخدمات الإدارة تستحق المنصة عمولة دورية يتم تحديدها مسبقًا.
- ١٥,٣,٣. بالنسبة للخدمات الأخرى تتم عن طريق التحويل البنكي على حساب شركة منصة ابدأ العقارية أو وفقًا لأي وسيلة أخرى تحددها المنصة مناسبًا.
- ١٥,٤. تُخلي منصة ابدأ العقارية مسؤوليتها القانونية تجاه جميع المستخدمين في حالة حدوث أي أخطاء في عملية الدفع، أو عن عمليات القرصنة أو الاحتيال أثناء الدفع.
- ١٥,٥. يوافق المستخدم على إعفاء شركة منصة ابدأ العقارية من المسؤولية الناشئة عن دفع أي مبالغ بغير الوسائل المعتمدة بالمنصة، ويتحمل المستخدم مسؤولية ذلك.
- ١٥,٦. يحق لمنصة ابدأ العقارية تغيير أو تعديل سياسة الدفع أو وسائل الدفع المعتمدة لدينا، دون أن يتطلب ذلك موافقة أي مستخدم، وفي حال تم ذلك سيتم الإعلان عنه في المنصة أو إخطارك بذلك.

## ١٦) الرسوم والضرائب

- ١٦,١. يتحمل البائع والمشتري كافة الرسوم والضرائب العقارية وفقًا للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.
- ١٦,٢. يتحمل المستخدم كافة رسوم التحويلات البنكية لحساب شركة منصة ابدأ العقارية.
- ١٦,٣. يتحمل المستخدم كافة الرسوم المفروضة على الخدمة التي يتلقاها عبر المنصة أو أي رسوم يتم فرضها مستقبلاً وفقًا لرؤية شركة منصة ابدأ العقارية.

## ١٧) سياسة الإلغاء

- ١٧,١. يحق لشركة منصة ابدأ العقارية إلغاء عضوية أي مستخدم في حال مخالفة أي من بنود هذه الشروط، أو الإخلال بالتزامات أي مستخدم في الاتفاقيات أو العقود التي يبرمها مع المنصة، أو في حال تسببت تصرفاته بأي مشكلات أو مسؤوليات أو التزامات قانونية علينا.
- ١٧,٢. لا يحق لملاك العقار إلغاء أي صفقات أو التراجع عن إتمام عملية البيع التي تتم في المنصة.
- ١٧,٣. يحق للمشتري أو المستثمر إلغاء الصفقة في حال عدم نقل الملكية العقارية أو إفراغ صك الملكية من قبل مُلاك العقار في الوقت المتفق عليه.

## ١٨) سياسة الضمان

- ١٨,١. يضمن مُلاك العقار السلامة الإنشائية والهندسية أو سلامة الخدمات الخاصة بالعقار دون أدنى مسؤولية قانونية على المنصة.
- ١٨,٢. يضمن مُلاك العقار سلامة ملكيته للعقار وصحة ودقة وقانونية وسلامة المستندات التي تثبت ملكية العقار دون أدنى مسؤولية قانونية على المنصة.
- ١٨,٣. يضمن مُلاك العقار ومدير العقار صحة ودقة بيانات ومعلومات وصور العقار/أو الوحدات العقارية المعروضة للبيع دون أدنى مسؤولية قانونية على المنصة.
- ١٨,٤. يضمن مُلاك العقار عدم وجود رهون أو حجوزات على العقار أو أن العقار عليه التزامات مالية أو قانونية، وبالتالي لا تقدم شركة منصة ابدأ العقارية أي ضمانات تتعلق بالعقارات المسجلة بالمنصة أو أي معلومات أو بيانات تتعلق بها.
- ١٨,٥. يضمن مُلاك العقار عدم تعرض الغير للمشتري أو المستثمر في ملكية العقار المبيع.
- ١٨,٦. لا تقدم شركة منصة ابدأ العقارية أي ضمانات تتعلق بـ:
- ١٨,٦,١. التقييم العقاري لأي عقار، أو الآراء أو القرارات التي يبديها المُقيّم بشأن العقار.
- ١٨,٦,٢. دقة أو صحة أو التأكد من صحة أي معلومات أو بيانات تتعلق بالعقارات التي تعرض بالمنصة.
- ١٨,٦,٣. أن المنصة أو الخوادم الخاصة بها أو الأنظمة التي تتعلق بها تخلو من الوصول غير المصرح به أو من أي أخطاء أو انقطاعات مفاجئة.

- ١٨,٦,٤. انتهاك حقوق وأمن وسلامة الغير، سواء كانت صريحة أو ضمنية أو بالقوانين.
- ١٨,٦,٥. أن المنصة تلي كافة توقعات المستخدمين، أو أنها ستحقق النتائج المرجوة من وراء استخدام الخدمات، ويوافق المستخدم على إعفائها من أي مطالبات قانونية أو قضائية تتعلق بذلك.
- ١٨,٧. لا تضمن شركة منصة ابدأ العقارية توافق المنصة أو عمل الخدمات أو جزء منها على كافة أجهزة المستخدم، أو أن الأجهزة التي تعمل عليها المنصة لا تتعرض إلى أعطال أو خلل أو تأخيرات ترجع إلى شبكة الإنترنت، وبالتالي توافق على إعفائنا من المسؤولية عن كل ذلك.

## ١٩) المسؤولية القانونية

- ١٩,١. يوافق المستخدم على الالتزام بالقيود المفروضة على استخدام المنصة.
- ١٩,٢. يوافق ويؤكد المستخدم على أن جميع المعلومات والبيانات التي يُقدمها أو يدخلها أو يرسلها في المنصة صحيحة ودقيقة وحديثة، وتكون على مسؤوليته الشخصية دون أدنى مسؤولية قانونية على المنصة.
- ١٩,٣. يتعهد المستخدم باستخدام المنصة وعرض العقارات من خلالها بحسن نية ووفق الأنظمة المعمول بها، ويتحمل كافة المسؤوليات القانونية أمام الجهات الحكومية المختصة في حالة إخلاله بأحكام أي أنظمة معمول بها.
- ١٩,٤. يتحمل المستخدم المسؤولية القانونية في الحالات التالية:
- ١٩,٤,١. الإخلال بأي بند من بنود هذه الشروط.
- ١٩,٤,٢. استخدام الخدمات لأغراض تتعارض مع أغراض المنصة سواء بشكل صريح أو ضمني، أو بشكل يخالف الأنظمة المعمول بها.
- ١٩,٤,٣. إدخال معلومات غير صادقة أو غير دقيقة أو تتعلق بالغير أو تنتهك حقوق الغير، دون أدنى مسؤولية قانونية على المنصة.
- ١٩,٤,٤. الالتزام بشروط وسياسات الجهات الخارجية عند استخدام المنصة (على سبيل المثال، التأكد من عدم انتهاك اتفاقية جهازك الذي تستخدمه أو أي اتفاقية خدمات الإنترنت).
- ١٩,٥. يوافق المستخدم على دفع أي رسوم أو عمولات مستحقة لمنصة ابدأ العقارية.
- ١٩,٦. يقر المستخدم بأنه على علم بأن كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالعقارات والتي يتم عرضها على المنصة هي تحت مسؤولية أصحابها الذين يقومون بتزويد المنصة بها دون أدنى مسؤولية قانونية على المنصة.

## ٢٠) شروط الإعفاء من المسؤولية أو الحد منها

- ٢٠,١. يتم توفير منصة ابدأ العقارية والخدمات والمعلومات والمواد والوظائف المتاحة بها أو التي يمكن الوصول إليها من خلال [www.ibdax.com](http://www.ibdax.com) للاستخدام الشخصي على أساس "كما هو" أو "كما هو متوفر" دون أي إقرارات أو ضمانات أو وعود من أي نوع سواء كانت صريحة أو ضمنية.
- ٢٠,٢. تسعى شركة منصة ابدأ العقارية بشكل دائم لتوفير منصة ابدأ العقارية وخدماتها الإلكترونية بالشكل الأمثل، وتستعين في سبيل ذلك بكافة الأدوات والمعدات والأجهزة والبرامج وسبل الحماية اللازمة لتوفير الخدمات، ولكنها لا تتحمل المسؤولية عن أي أعطال أو انقطاعات محتملة في الخدمات بسبب - على سبيل المثال لا الحصر - عدم توافر شبكة الإنترنت، أو أعمال الصيانة الدورية، أو أخطاء التشغيل، أو المشكلات الفنية التي تؤدي إلى توقف الخدمات بشكل كلي أو جزئي أو غيرها من الأسباب المشابهة، أو أي أخطاء أو تجاوزات قد تنشأ عن استخدام هذه المنصة أو محتوياتها أو أي موقع يرتبط بها، ويوافق المستخدم على إعفائنا من أي مسؤولية تنشأ عن ذلك.
- ٢٠,٣. يستفيد المستخدم من خدمات المنصة على مسؤوليته الشخصية، وبالتالي يتحمل المسؤولية القانونية عن كافة التصرفات التي تنشأ عن هذا الاستخدام، أو في حال مخالفة الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية أو مخالفة هذه الشروط.

- ٢٠,٤. يُقر المستخدم بأنه على علم تام بأن كافة الخدمات التي يتطلع إلى الاستفادة منها من خلال المنصة هي خدمات استثمارية لها مخاطر، وأن المستخدم يتفهم ويقبل هذه المخاطر وما يتعلق بها من مكسب وخسارة وحده دون أدنى مسؤولية على المنصة.
- ٢٠,٥. يتحمل المستخدم المسؤولية القانونية في حالة تقديم أو نشر أي وثائق أو مستندات مزورة، أو أي محتوى غير قانوني، وفي حالة عدم التزامه بأحكام هذه الاتفاقية، يحق لإدارة المنصة إيقاف عضويته بشكل مؤقت أو دائم وفقاً لرؤيتها الخاصة.
- ٢٠,٦. يتحمل المستخدم المسؤولية القانونية عن أي بيانات أو معلومات يقدمها أو يستلمها أو يستخدمها أو يتوصل إليها من خلال منصة منصة ابدأ العقارية.
- ٢٠,٧. يوافق المستخدم على إعفاء منصة ابدأ العقارية من أي مسؤوليات، أو التزامات، أو الأضرار المباشرة أو غير المباشرة أو العرضية أو الخاصة أو التبعية، التي تتعلق بأي استخدام للمنصة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:
- ٢٠,٧,١. سوء استخدام المنصة أو عدم القدرة على استخدام خدمات المنصة.
- ٢٠,٧,٢. دقة أو صحة أو ملاءمة أي معلومات أو بيانات يقدمها المستخدم.
- ٢٠,٧,٣. أي محتوى أو معلومات أو مواد أو توصيات تتعلق بالمنصة.
- ٢٠,٧,٤. أي مسائل أو أمور خارجة عن سيطرتنا.
- ٢٠,٧,٥. أمان وسرية وخصوصية حسابك أو الإفصاح عن بيانات الدخول إلى الحساب.
- ٢٠,٨. لن تتحمل شركة منصة ابدأ العقارية أي مسؤولية قانونية عن أي ضرر قد يتعرض له المستخدم أو أي شخص آخر نتيجة انتهاك السرية بشأن المعلومات التي ينقلها المستخدم إلى المنصة، ولا نلتزم بأي تعويضات لهم نتيجة ذلك.
- ٢٠,٩. لن تتحمل شركة منصة ابدأ العقارية أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة أو عن أي تكلفة أخرى قد تنشأ من أو فيما يتصل بتنفيذ هذه الشروط، أو فيما يتصل بتقديم خدماتنا.
- ٢٠,١٠. لن تتحمل شركة منصة ابدأ العقارية أي مسؤولية عن القرارات التي يتخذها المستخدم قبل التصرف في استخدام الخدمات أو عند استخدامها، حيث أن المنصة لا تقدم أي محتوى به نصائح استثمارية، أو دعوات استثمارية، أو دعوات لشراء أو بيع العقارات في المنصة.
- ٢٠,١١. لن تتحمل شركة منصة ابدأ العقارية أي مسؤولية عن أي روابط أو نصوص أو إعلانات منبثقة لمواقع خارجية لا تملكها والتي يمكن الوصول إليها من خلال المنصة، أو عن أي تعليمات أو محتويات مقدمة على هذه المواقع الخارجية، وفي حال قرر المستخدم الارتباط بأيًا من هذه المواقع، فإن هذا الارتباط يكون على مسؤوليته الشخصية.

## (٢١) الملكية الفكرية

- ٢١,١. كافة حقوق الملكية الفكرية (بما في ذلك العلامات التجارية وحقوق التأليف والنشر) في الخدمات والمحتوى والمواد المدرجة على منصة ابدأ العقارية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: النصوص، والرسومات التوضيحية، والشعارات، وأيقونات الأزرار، والصور، ومقاطع الصوت والفيديو، والمواد الرقمية، والوثائق، وقواعد البيانات، والبرمجيات، وحقوق البرمجة، والأكواد البرمجية، والرموز الأخرى التي تحتوي عليها المنصة هي ملك لشركة منصة ابدأ العقارية، وهي محمية بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية حقوق العلامات التجارية وحقوق الطبع والنشر وقوانين الملكية الفكرية، ويحق للمنصة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد مرتكب الانتهاكات.
- ٢١,٢. لا يُسمح لك بنشر أو توزيع أو إعادة إنتاج أو نسخ أو استعمال أو الاحتفاظ بمحتويات المنصة أو جزء منها أو أي محتوى يتم توفيره من خلال الخدمات لأغراض تجارية دون الحصول على ترخيص من شركة منصة ابدأ العقارية.
- ٢١,٣. تحتفظ شركة منصة ابدأ العقارية بجميع الحقوق في المنصة والخدمات المقدمة وجميع الأجهزة والبرامج والعناصر الأخرى المستخدمة لتوفير الخدمة.

٢١،٤. لا يفسر أي شيء وارد في المنصة على أنه يمنحك أي ترخيص أو حق في استخدام العلامات التجارية للمنصة، وبالتالي لا يحق لك استخدام أي علامة تجارية أو شعار على المنصة أو جزء منه بأي مكان سواء بقصد أو عن غير قصد دون إذن كتابي من شركة منصة ابدأ العقارية.

## (٢٢) المراقبة

- ٢٢،١. تحتفظ منصة ابدأ العقارية بالحق في مراقبة الخدمة لتحديد مدى الالتزام بهذه الشروط وأي قواعد تشغيل للمنصة، أو الالتزام بأي نظام أو لائحة أو ضوابط أو معايير أو أي متطلب حكومي.
- ٢٢،٢. تحتفظ منصة ابدأ العقارية بالحق وفقاً لإرادتها المنفردة في إزالة أي محتوى أو مواد تراه ينتهك هذه الشروط أو لحقوق الملكية الفكرية أو المخالف لأحكام المعايير والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للعقار.
- ٢٢،٣. قد تحتوي بعض المعلومات المتوفرة بالمنصة على أخطاء مطبعية أو عدم دقة أو سهو، لذا نحتفظ بالحق في تصحيح أي من هذه الأخطاء أو عدم دقة أو السهو، وتغيير أو تحديث المعلومات الموجودة على المنصة في أي وقت دون إشعارك.
- ٢٢،٤. تلتزم شركة منصة ابدأ العقارية باستقبال الشكاوى ومعالجتها، وحصر المتكرر منها وتزويد الهيئة العامة للعقار بها بشكل نصف سنوي وذلك وفقاً للآلية المحددة في منهجيتها الداخلية.
- ٢٢،٥. تُخلي شركة منصة ابدأ العقارية مسؤوليتها تماماً عن أي محتوى غير لائق أو منافٍ للشريعة الإسلامية وأحكامها أو للآداب العامة يتم نشره من قبل المستخدمين، وفي حالة رصدته يحق لها حذفه وتقييده أو حذف حساب المستخدم الذي قام بنشره.

## (٢٣) الحماية من الفيروسات

- ٢٣،١. على الرغم من أننا نتخذ بعض الاحتياطات اللازمة للكشف عن الفيروسات وضمان أمان المنصة وتوافرها للاستخدام، إلا أننا لن نتحمل أي مسؤولية عن الخسائر أو الأضرار التي تحدث نتيجة الفيروسات أو اختراق وظائف الأمان بالمنصة.
- ٢٣،٢. يجب على المستخدم عدم إساءة استخدام المنصة أو الخدمات عن طريق تعمد إدخال الفيروسات أو التروجان أو الفيروسات الدودية أو غيرها من المواد الضارة، أو محاولة الدخول غير المسموح به إلى المنصة أو قواعد البيانات المتصلة بالمنصة.

## (٢٤) الروابط الخارجية

- ٢٤،١. قد تتضمن منصة ابدأ العقارية أو توفر محتوى أو بيانات أو معلومات أو مواد من أطراف أخرى أو تقدم روابط لمواقع إلكترونية تابعة لجهات خارجية لا تخضع لإدارة شركة منصة ابدأ العقارية ولا تتحكم فيها، وباستخدام خدمات منصة ابدأ العقارية، فأنت تقر وتوافق على إخلاء مسؤوليتنا عن أي محتوى توفره هذه الجهات الخارجية (سواء فحص أو تقييم أو دقة أو اكتمال أو قانونية أو جودة هذا المحتوى) أو ممارسات الخصوصية لهذه المواقع الخارجية.
- ٢٤،٢. بصفتك مستخدم للمنصة، فأنت تقر وتوافق على تحمل مسؤولية ارتباطك بأيًا من هذه المواقع الخارجية أو استخدامها، كما أنك تتحمل مسؤولية:
- ٢٤،٢،١. اتخاذ إجراءات الحماية اللازمة لحماية أجهزتك من الفيروسات.
- ٢٤،٢،٢. تنزيل أو استخدام أي مواد تنتهك حقوق الملكية الفكرية أو الخصوصية للأطراف الخارجية، أو تنزيل أو استخدام أي مواد غير قانونية أو احتيالية أو مسيئة أو تحتوي على معلومات تقنية غير دقيقة أو أخطاء مطبعية أو أي أخطاء أخرى.
- ٢٤،٢،٣. أي التزامات أو رسوم أو تكاليف للأطراف الخارجية نتيجة أي استخدامات على هذه المواقع.
- ٢٤،٢،٤. الاطلاع على وقراءة واستيعاب الشروط أو السياسات المطبقة على المواقع الخارجية.

## (٢٥) الاتصالات الإلكترونية

- ٢٥،١. باستخدامك لمنصة ابدأ العقارية، فأنت توافق على أن الاتصالات الإلكترونية التي تتم بينك (المستخدم) وبين المنصة وتعلق بها أو الخدمات تكون في شكل إشعارات داخل المنصة أو رسائل عبر البريد الإلكتروني.

- ٢٥,٢. يوافق المستخدم على استلام إشعارات إلكترونية من منصة إبدأ العقارية فيما يتعلق بتغييرات وتحديثات هذه الشروط وسياسات الخصوصية، والاتصالات القانونية والإشعارات الأخرى.
- ٢٥,٣. يوافق المستخدم على أن أي إشعارات أو اتصالات ترسلها المنصة إلكترونياً تفي بأي التزامات أو متطلبات قانونية كما لو كانت هذه الاتصالات مكتوبة ويتحقق بها العلم القانوني اليقيني والإعلان.
- ٢٥,٤. يمكنك إلغاء الاشتراك بالنقر على رابط "إلغاء الاشتراك" أسفل الرسائل الإلكترونية التي تستلمها منا.

## (٢٦) التعويض

- بصفتك مستخدماً لمنصة إبدأ العقارية، فأنت توافق على تعويض وحماية شركة منصة إبدأ العقارية ومسؤوليها ومديريها وموظفيها ووكلائها عن أي مطالبات أو ادعاءات أو طلبات أو التزامات أو مسؤوليات أو أضرار أو خسائر أو غرامات أو تكاليف أو نفقات أخرى أيًا كان نوعها أو طبيعتها بما في ذلك الرسوم القانونية وأتعاب المحاماة، التي تنشأ عن أو تتعلق بـ:
- ٢٦,١. إساءة استخدام المنصة أو الاستخدام غير القانوني.
- ٢٦,٢. انتهاك هذه الشروط أو سياسة الخصوصية.
- ٢٦,٣. انتهاك أي من الأنظمة والقوانين السارية أو حقوق الملكية الفكرية.
- ٢٦,٤. تزيف أي معلومات أو بيانات تتعلق بالاستخدام أو انتحال شخصية الغير.
- ٢٦,٥. أي أعمال تضر بشكل صريح بأي مستخدم للمنصة.

## (٢٧) تحويل الحقوق والالتزامات

- ٢٧,١. يقر ويوافق المستخدم على أنه يحق لشركة منصة إبدأ العقارية تحويل جزء أو كل التزاماتها ومسؤولياتها وحقوقها إلى أطراف أخرى تعمل معها، دون الرجوع إلى المستخدم أو موافقته على ذلك، ويلتزم المستخدم بكافة التزاماته تجاه الطرف المحال إليه.
- ٢٧,٢. لا يحق لأي مستخدم تحويل أيًا من التزاماته أو مسؤولياته أو حقوقه الواردة في هذه الشروط إلى طرف ثالث، إلا بموافقة مكتوبة من شركة منصة إبدأ العقارية.
- ٢٧,٣. لا يُعد تأخر منصة إبدأ العقارية أو عدم التزامها في تنفيذ أي من هذه الشروط تنازلاً عن هذا الحق، ولا يؤثر ذلك على حقها في المطالبة بأدائه.

## (٢٨) المدة والإنهاء

- ٢٨,١. تظل هذه الشروط سارية المفعول ونافذة بالكامل تجاه المستخدم أثناء استخدامه للمنصة والخدمات، ما لم يتفق صراحةً على خلاف ذلك كتابةً.
- ٢٨,٢. يحق لشركة منصة إبدأ العقارية وفقاً لتقديرها الخاص في تعليق أو تقييد وصول أي مستخدم إلى المنصة (الدائم أو المؤقت) أو إنهاءه في حال مخالفة هذه الشروط، وفي حال طبق ذلك، فلن تتحمل شركة منصة إبدأ العقارية أي مسؤولية أو التزامات تجاه أي مستخدم بأي شكل من الأشكال.
- ٢٨,٣. يمكن للمستخدم إنهاء هذه الشروط عن طريق التوقف عن استخدام الخدمات وإخطار شركة منصة إبدأ العقارية برغبته في الإنهاء، وعند الإنهاء ستتوقف كافة الحقوق والتراخيص الممنوحة له بموجب هذه الشروط ما لم يتم إخطاره بخلاف ذلك.
- ٢٨,٤. تفسخ أحكام هذه الشروط من تلقاء نفسها في حال تسببت استخداماتك للمنصة أو الخدمات بأي مشاكل قانونية لنا أو للغير، أو توقفت المنصة عن نشاطها أو تقديم الخدمات، وفي جميع الأحوال يحق لنا الرجوع عليك قضائياً إذا كان سبب الفسخ ناتجاً عن إخلالك بهذه الشروط.

## (٢٩) التعديلات على الشروط أو الخدمات

- ٢٩,١. يحق لشركة منصة ابدأ العقارية من وقت لآخر وفقاً لتقديرها الخاص تنقيح أو تغيير (كل أو جزء) أو تعديل أو استكمال أو إزالة أجزاء من هذه الشروط ("التعديلات")، وستصبح هذه التعديلات سارية بمجرد نشرها على المنصة، وستقوم بتحديث "تاريخ السريان" المدون أعلى هذه الصفحة ويفترض علم المستخدم بالتعديلات بمجرد نشرها على المنصة.
- ٢٩,٢. يلتزم المستخدم بكافة التعديلات والتغييرات التي تجريها المنصة على هذه الشروط، وسيكون ملزماً بالنسخة الأحدث عند الاستمرار في استخدام المنصة والخدمات، وتوافق على أن النسخة الأحدث حلت محل النسخ السابقة.
- ٢٩,٣. يحق لشركة منصة ابدأ العقارية إجراء تعديلات على المنصة أو الخدمات التي تقدمها، أو إيقاف أو تقييد بعض ميزات الخدمة (سواء بشكل مؤقت أو دائم) في أي وقت دون إشعارك.
- ٢٩,٤. لن نتحمل أي مسؤولية أو التزام عن أي تغيير في الخدمة، أو إنهاء وصولك أو استخدامك إلى الخدمة أو وضع قيود على ميزات وخصائص في الخدمة.

### (٣٠) الموافقة على الشروط

- ٣٠,١. من خلال الوصول إلى أو استخدام أي جزء من المنصة أو الخدمات، فأنت تؤكد بأنك قرأت هذه الشروط وفهمت مضمونها ووافقت عليها بالكامل، وتوافق على الامتثال والالتزام بكافة بنودها وأحكامها، وستكون نافذة قانوناً إلكترونياً في مواجهتك كما لو أنك وقعت عليها كتابةً، وإذا كنت لا توافق على جميع بنود هذه الشروط، فلا يحق لك الوصول إلى المنصة أو استخدام الخدمات.
- ٣٠,٢. أنت تقر بمراجعة هذه الشروط والاطلاع عليها بشكل منتظم حتى تكون على علم بالتحديثات أو التغييرات التي نجرها من وقت لآخر، وستصبح أي شروط جديدة سارية تلقائياً ويفترض علمك بها عند نشرها على المنصة.
- ٣٠,٣. أنت توافق على أحقية منصة ابدأ العقارية في إجراء تعديلات أو تغييرات (كل أو جزء) من هذه الشروط.
- ٣٠,٤. تخضع أي تعديلات أو إضافات أو ميزات جديدة تضاف إلى الخدمة أيضاً لهذه الشروط.

### (٣١) انتهاك الشروط

- ٣١,١. يجوز لنا اتخاذ كل/أو أي من الإجراءات المذكورة أدناه ضدك وفقاً لما نراه مناسباً في حالة انتهاكك لهذه الشروط، وتتضمن هذه الإجراءات ما يلي:
- ٣١,٢. إصدار تحذير أو إنذار بالإخلال أو المخالفة التي تمت.
- ٣١,٣. السحب الفوري أو المؤقت أو الدائم لحقوقك في استخدام المنصة والخدمات.
- ٣١,٤. تقييد أو رفض وصول أي مستخدم من الوصول إلى المنصة دون إشعارك.
- ٣١,٥. إيقاف الحساب سواء بشكل مؤقت أو دائم.
- ٣١,٦. الإنهاء الفوري لحسابك وعضويتك بالمنصة.
- ٣١,٧. اتخاذ الإجراءات القانونية ضدك، وتحمل لكافة التكاليف (على سبيل المثال لا الحصر، التكاليف الإدارية والقانونية المعقولة) على أساس التعويض الناتجة عن أي إخلال أو مخالفة.

### (٣٢) تطبيق القوانين وتسوية النزاعات

- ٣٢,١. تخضع هذه الشروط وسياسة الخصوصية لمنصة ابدأ العقارية (وأي تعديلات عليها) وأي نزاعات أو مطالبات أو خلافات تنشأ عن أو تتعلق بهذه الشروط أو أي انتهاك لها، أو استخدام المنصة أو الخدمات، للقوانين والأنظمة السارية والمعمول بها في المملكة العربية السعودية وتفسر وفقاً لها.
- ٣٢,٢. أنت تتفق مع شركة منصة ابدأ العقارية على تسوية أي نزاع أو خلاف أو مطالبة تنشأ بموجب هذه الشروط أو تتعلق بها بالطرق الودية، وفي حال عدم الوصول إلى تسوية ودية، يتم تسويته عن طريق مركز الصلح في المركز السعودي للتحكيم العقاري

وفق قواعد الصلح لديه، وفي حال عدم تسوية أي نزاع أو خلاف أو مطالبة عن طريق الصلح، فإن لأطراف النزاع حرية الاتفاق على حل النزاع عن طريق التحكيم بمركز التحكيم العقاري وفق نظامه وقواعده الإجرائية أو في المحاكم المختصة.

٣٢,٣. تتم إجراءات التحكيم باللغة العربية في المركز السعودي للتحكيم، ويكون عدد المحكمين (٣) إلا إذا تم الاتفاق كتابةً على خلاف ذلك.

٣٢,٤. تعتبر القرارات الصادرة من قبل المحكمين نهائية وملزمة للأطراف.

٣٢,٥. إذا اعتبر أي من هذه الشروط غير قابل للتطبيق أو باطل جزئياً بموجب الأنظمة المطبقة، فإن هذا الجزء الغير قابل للتطبيق يعد مفصولاً من هذه الشروط، ولا يؤثر ذلك على صحة وصلاحيته ونفاذ باقي الأحكام ما لم يكن هذا الشرط غير القابل للتطبيق أو الباطل هو الباعث الدافع على التعاقد أو شرطاً جوهرياً تتمسك به المنصة.

### (٣٣) أحكام أخرى

٣٣,١. الخصوصية: باستخدام خدمات منصة ابدأ العقارية، فأنت توافق على الالتزام بسياسة الخصوصية لنا والمنشورة على [www.ibdax.com](http://www.ibdax.com)، والتي يتم دمجها مع شروط وسياسات المنصة، حيث تخضع أي معلومات أو بيانات ترسلها إلينا أو نجعلها من خلال خدماتنا لهذه السياسة، لذلك نرجو منك الاطلاع عليها وقراءتها لمعرفة الممارسات والإجراءات التي تتعلق بجمع واستخدام المعلومات الشخصية.

٣٣,٢. علاقة الأطراف: لا يوجد أو يفسر أي شيء وارد في هذه الشروط ما يدل على أو ينشأ عنه أي علاقة شراكة، أو مشروع مشترك، أو توظيف، أو علاقة وكالة، أو أي علاقة أخرى بين شركة منصة ابدأ العقارية وبينك كمستخدم نتيجة استخدام المنصة أو الخدمات، ولا يحق لك كمستخدم الدخول نيابةً عنا في أي علاقة تعاقدية أو إلزامنا بأي شكل من الأشكال.

٣٣,٣. القوة القاهرة: لن تتحمل شركة منصة ابدأ العقارية أي مسؤولية أو التزام تجاهك أو تجاه أي مستخدم آخر ينشأ عنه أي تأخير أو تقصير في أداء أي من التزاماتنا بموجب هذه الشروط متى كان ذلك ناتجاً عن ظروف خارجة عن إرادتنا أو بسبب الظروف الطارئة أو القوة القاهرة، والتي قد تؤدي إلى وقف أو تعليق أو تعطيل عمل المنصة بصورة تلقائية.

٣٣,٤. اللغة: تم صياغة هذه الشروط وسياسة الخصوصية باللغة العربية، وفي حال ترجمتها إلى أي لغة أجنبية أخرى، فإن اللغة العربية هي المعتمدة والسارية أمام جميع الهيئات الرسمية وغير الرسمية في حال تعارضت معها اللغة الأجنبية.

٣٣,٥. تعارض الشروط: في حال تعارضت الشروط الحالية مع أي من إصداراتها السابقة، فإن النسخة الحالية تكون هي السائدة والمعمول بها.

٣٣,٦. اختلاف التفسير: في حال اختلاف أو تعارض تفسير أي بند من بنود الشروط الحالية مع أي شخص، فإن تفسير المنصة هو الأساس والمعمول به.

٣٣,٧. الاتفاق الكامل: تشكل هذه الشروط (أو أي تعديلات لاحقة عليها) وأي تعليمات إرشادية فيما يتعلق بالخدمات الاتفاق الكامل والتفاهم التام بينك كمستخدم وبين شركة منصة ابدأ العقارية، وتحل محل أي إصدارات سابقة من هذه الشروط.

٣٣,٨. معلومات الاتصال: إذا كانت لديك أي أسئلة أو استفسار حول هذه الشروط، أو استخدام خدمات منصة ابدأ العقارية، فيرجى التواصل معنا عبر الوسائل المتاحة بالمنصة.

٣٣,٩. الشكاوى والمقترحات: في حال تعرض المستخدم لأي تجربة غير مرضية فإن المنصة ترحب بتلقي كافة المقترحات والشكاوى من المستخدمين من خلال وسائل الاتصال المعلنة بالمنصة، كما تشجع المنصة مستخدميها على تقديم كافة مقترحاتهم فيما يتعلق بتطوير المنصة من أجل الوصول إلى توفير تجربة مرضية للمستخدمين دائماً.