

## شروط وسياسات منصة ابدأ العقارية

### 1. التمهيد

- 1.1. تحتوي هذه الوثيقة على شروط وسياسات منصة ابدأ العقارية ("الوثيقة") التي تحكم وصولك واستخدامك لخدمات المنصة على النطاق الإلكتروني [www.ibdax.com](http://www.ibdax.com)، وتدار بواسطة شركة منصة ابدأ العقارية (شركة مساهمة سعودية) مرخص لها من الهيئة العامة للعقار باسم: رخصة فال للوساطة والتسويق العقاري برقم: (1200018776)، في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010679584)، وعنوانها الرئيسي في مدينة الرياض.
- 1.2. يرجى قراءة هذه الوثيقة بعناية. حيث إنه بالضغط على أيقونة "موافق"، فإنه إقرار والتزام بقراءة وفهم جميع الشروط والبنود والمعلومات الواردة فيها، والموافقة عليها.

### 2. التعريفات

يكون للكلمات الواردة أدناه المعنى المبين أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- 2.1. "الشركة": يُقصد بها شركة منصة ابدأ العقارية.
- 2.2. "المنصة": يُقصد بها منصة ابدأ العقارية.
- 2.3. "المستخدم": يُقصد به الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المستفيد من خدمات المنصة، بما في ذلك مالك العقار أو مالك حق الانتفاع أو مدير العقار.
- 2.4. "الحساب": يُقصد به حساب المستخدم في المنصة.
- 2.5. "العقار": يُقصد به كل أصل عقاري.
- 2.6. "الحصة العقارية": يُقصد بها جزء من مقدار حق الانتفاع في العقار.
- 2.7. "حق الانتفاع": حق الانتفاع بالحصة العقارية والحصول على العائد الدوري الناتج من صافي إيراد العقار لفترة محددة.
- 2.8. "مالك العقار": يُقصد به الشخص أو مجموعة الأشخاص الذي يملك العقار سواءً مالك شخصي أو اعتباري قبل نقل ملكية حق الانتفاع إلى مالك الحصة العقارية.
- 2.9. "مالك حق الانتفاع": يُقصد به الشخص أو مجموعة الأشخاص الذي يملك حق الانتفاع في عقار سواء مالك شخصي أو اعتباري قبل نقل ملكية حق الانتفاع إلى مالك الحصة العقارية.
- 2.10. "مالك الحصة العقارية": يُقصد به الشخص أو مجموعة الأشخاص الذي يملك حصة عقارية.
- 2.11. "المشتري": يُقصد به الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يرغب بشراء حصة عقارية معروضة للبيع عبر المنصة.
- 2.12. "البائع": يُقصد به الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يرغب ببيع حصة عقارية عبر المنصة.
- 2.13. "المستثمر": يقصد به الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، والمسجل في المنصة سواء كان يرغب في بيع أو شراء حصة عقارية من خلال المنصة.
- 2.14. "مدير العقار": هو مدير الأملاك والمرافق لعقار محدد، ويُقصد به الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له من الجهات المختصة لتولي الشؤون المالية والإدارية والفنية وكل ما يخص العقار من تصرفات، والمعتمد لدى الشركة.
- 2.15. "المُقيم المعتمد": يُقصد به الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين.

- 2.16. "التقييم العقاري": يُقصد به عملية تحديد القيمة العادلة للعقارات من قبل المُقيّم المعتمد.
- 2.17. "مبدأ أعرف عميلك KYC": هو نظام متكامل للتحقق من العميل وطبيعة نشاطه وتعاملاته قبل البدء بالعلاقة التعاقدية.
- 2.18. "مستند الملكية": كل مستند له حججه يثبت ملكية عقار أو جزء منه.
- 2.19. "مستند ملكية حق الانتفاع": كل مستند له حججه يثبت ملكية حق انتفاع عقار أو جزء منه.
- 2.20. "العمولة": يُقصد بها نسبة من قيمة كل عملية أو مبلغ مقطوع لصالح المنصة مقابل الخدمات المقدمة.
- 2.21. "الضرائب والرسوم": هي جميع الضرائب والرسوم النظامية المقررة من القطاع العام أو الخاص، في الحال أو في المآل.
- 2.22. "القوانين": يُقصد بها القوانين والأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية.
- 2.23. "الهيئة": يُقصد بها الهيئة العامة للعقار.
- 2.24. "المحتوى": يُقصد به محتوى المنصة مثل النصوص، والرسومات، والصور، والصوتيات، والفيديوهات، والبرمجيات، وأي مواد تشكل جزء من التصميم أو التكنولوجيا أو المواد التي يتم إدخالها، أو معالجتها، أو تضمينها ضمن خدمات المنصة.
- 2.25. "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 ابتكار أو أفكار أو أي حق، سواء أكان مسجلاً أو غير مسجل، وكذا المنتجات الفكرية التي يدخل في تكوينها أيًا من العناصر سالفه الذكر.
- 2.26. "الوقائع الخارجة عن الإرادة": يُقصد بها أي حدث أو عارض خارج نطاق سيطرة المنصة، أو لم يكن متوقعًا، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر: القوة القاهرة والكوارث الطبيعية أو الطوارئ الوطنية، أو عدم توفر الإنترنت أو أي أعطال تقنية لأسباب خارجة عن سيطرة المنصة.
- 2.27. "الوثيقة": يُقصد بها وثيقة شروط وسياسات منصة ابدأ العقارية.
- 2.28. "ملحقات الوثيقة": كافة الملحقات من عقود وسياسات وشروط مكملة لهذه الوثيقة والتي تعد جزءًا لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

### 3. خدمات المنصة

- 3.1. خدمة إدراج العقارات: وتشمل توفير منصة متكاملة لتمكين مالك العقار من إدراج عقاره وفق متطلبات الشركة، وتزويد مدير العقار بالآليات اللازمة للإفصاح الدوري وتوزيع العوائد من العقار، وتعطي المالك مستوى أعلى من الشفافية عن أداء مدير العقار، والدخل والمصاريف بطريقة تسمح لهم بالمقارنة واتخاذ القرار المناسب.
- 3.2. خدمة حق الانتفاع: وتشمل بيع حق الانتفاع للعقار لفترة محددة بغرض حصول مالك العقار أو مالك حق الانتفاع على مقابل لبيع حقه بالانتفاع بالعقار لهذه الفترة، واستفادة المشتري من صافي عوائد العقار خلال الفترة المحددة وتنتهي ملكيته للحق عند انتهاء هذه الفترة دون تملكه للأصل.
- 3.3. خدمة تداول الحصص العقارية: تقدم المنصة خيار بيع وشراء الحصص العقارية للمستثمرين والنتيجة من خدمة حق الانتفاع وتُحدد آليته عبر المنصة.

### 4. النطاق القانوني للخدمات

- 4.1. تعمل المنصة كمنصة إلكترونية وسيطة بين المستخدمين تحت إدارة الشركة لربط الأطراف مع بعضها البعض لأغراض خدمات إدراج العقارات أو بيع وشراء حقوق الانتفاع العقاري أو غير ذلك من الخدمات العقارية المذكورة في هذه الوثيقة.

- 4.2. لا تعد الشركة مالكة أو شريكاً في الحصص العقارية المعروضة بالمنصة ولا ضامناً لأي مستخدم ولا تعد الشركة مسؤولة عن أي مستندات أو عقود أو صكوك يقدمها أيًا من مستخدمي المنصة.
- 4.3. يقر ويوافق المستخدم على أنه يحق للشركة التعاقد مع أي ممثل سواء كان طبيعي أو اعتباري ليكون ممثلاً عن مالك الحصص العقارية، ويعتبر هذا التعاقد هو توكيلاً من مالك الحصص العقارية وللممثل كافة التصرفات من تفويض لأي منشأة لإدارة العقار، والمطالبة بحقوق مالك الحصص العقارية.
- 4.4. لا تمثل الشركة المستخدمين وليست وكيلة عنهم، وبالتالي: لا تنطبق عليها أحكام قانون العمل، أو الوكالة، أو الكفالة، أو غيرها من الأحكام القانونية المتعلقة بالمسؤولية القانونية عن أفعال التابعين أو الغير، ويقر المستخدم بإخلاء مسؤوليتهم عن أعمال الغير، كما يقر بإعفائهم من أي مسؤولية أو ضرر ناشئ عن هذه الوثيقة.
- 4.5. لا تعد الشركة مزود خدمة إنترنت، ولا متعهد إيواء، ولا موقر محتوى معلوماتي، ولا ناشراً 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.
- 4.6. في حالة وجود عقود منفصلة بين المستخدم والشركة فإن هذه العقود تكون مكملة وملزمة للمستخدم إلى جانب هذه الوثيقة.
- 4.7. يتم تطبيق هذه الوثيقة في حال استخدام خدمات المنصة عن طريق تطبيقات الجوال التي تعمل على الأجهزة الذكية.
- 4.8. تحتفظ الشركة بالحق وفقاً لتقديرها المطلق في تعديل، أو تغيير، أو إيقاف الخدمات بالكامل، أو جزء منها في أي وقت دون إخطار، وتحتفظ بالحق في تغيير أي ميزة أو وظيفة توفرها الخدمات وتقييد أو إنهاء حق أي مستخدم في استخدام الخدمات، وستظل جميع الحقوق والملكية والمصالح في الخدمة ومكوناتها (بما في ذلك حقوق الملكية الفكرية) ملكاً لها بشكل حصري.
- 4.9. تحتفظ الشركة بالحق وفقاً لتقديرها المطلق في إيقاف أو تعديل أو تغيير آلية التداول في أي من العقارات المدرجة لدى المنصة وإلغاء الأوامر، وإعفائها من أي مسؤوليات أو تبعيات قانونية لهذا الحق.

## 5. الطبيعة القانونية للاتفاقية

- 5.1. تعد هذه الوثيقة عقداً إلكترونيًا 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 إنهائها أو تعديلها طالما أنتجت آثارها القانونية. كما أن استمرار المستخدم في استخدام المنصة بعد إبلاغه بالتعديلات على هذه الوثيقة إما برسائل خاصة أو بإعلان عام في المنصة يعتبر قبولاً لهذه التعديلات ويلتزم بها.
- 5.2. تمثل هذه الاتفاقية الاتفاق الكامل بين الشركة وجميع المستخدمين للخدمات أو الخصائص أو الميزات التي تقدمها المنصة.

## 6. أحقية الوصول للخدمات

- يقر المستخدم بأن لديه الأهلية القانونية اللازمة لتوقيع العقود وإنشاء الالتزامات، والموافقة على الالتزام بهذه الوثيقة وأي قواعد، أو إرشادات، أو تعليمات، أو تعديلات لاحقة عليها، وأن لديه الصلاحيات القانونية الكاملة غير المقيدة طبقاً للشروط التالية:
- 6.1. بلوغ السن القانوني (18 عام على الأقل).
- 6.2. الامتثال لكافة القوانين والأنظمة واللوائح والقواعد السارية في المملكة العربية السعودية.
- 6.3. توافر الأهلية القانونية المعتبرة نظاماً لإبرام العقود، حيث لا تتحمل الشركة مسؤولية التحقق من أهلية أي من المستخدمين.
- 6.4. القدرة على تسجيل حساب صحيح (سواء بالأصالة عن النفس أو نيابة عن الغير)، ويعتبر التسجيل بالاسم الشخصي تسجيلًا بالأصالة عن النفس. ويجب توفر الصلاحيات اللازمة لتمثيل الغير لغرض التسجيل، سواء أكان الغير شخصاً طبيعياً

أم اعتبارياً، ويتحمل من قام بالتسجيل المسؤولية بالتضامن مع الغير الذي يسجله. كما يتحمل المسؤولية الكاملة في حال ثبوت عدم صلاحية تمثيله للغير.

6.5. الالتزام بهذه الوثيقة بغض النظر عن الدولة التي ينتمي إليها المستخدم أو يدخل إلى المنصة من خلالها، أو يستقبل خدمات المنصة على أرضها. ويوافق المستخدم على تطبيق هذه الوثيقة، حتى لو تعارضت مع القواعد القانونية في أي دولة أخرى، ويتحمل المستخدم المسؤولية القانونية الكاملة عن هذا الأمر. وفي كل الأحوال تكون المملكة العربية السعودية هي مكان إنشاء هذه الاتفاقية ومكان تنفيذها، وينعقد الاختصاص لمحاكمها بمدينة الرياض

6.6. أن يكون غرض المستخدم هو الاستفادة من خدمات المنصة بحسن نية، ويقر بأنه ليس بمنافس حالي أو منافس محتمل للمنصة، ويقر بأنه ليس ممثلاً أو يخدم مصالح منافس حالي أو منافس محتمل للمنصة، ويلتزم بالألا يحاول تقديم أو يساعد الغير على تقديم أيّ جزء من الخدمات أو معلومات عنها إلى أيّ أطراف أخرى أو السماح لهم بالوصول إليها بقصد المنافسة أو إلحاق الضرر بالمنصة أو التدخل في الخدمات أو التعديل عليها أو تعطيلها، ويقر بعدم التسجيل بالمنصة لأيّ أغراض تنافسية، وإلا سيكون مسؤولاً مسؤولية كاملة، جنائية ومدنية في مواجهة المنصة.

6.7. يقر المستخدم أنه لم يسبق أن تم منعه من استخدام المنصة في أيّ وقت من الأوقات، ولم يتم تعليق حسابه، ولم يتم تعطيل استخدامه لخدمات المنصة سابقاً.

## 7. تسجيل حساب بالمنصة

7.1. يجب على المستخدم للوصول واستخدام خدمات المنصة أن يقوم: بتسجيل حساب بالمنصة، مع التزامه بالآتي:

7.1.1. تقديم كافة البيانات والمعلومات التي تُطلب عند التسجيل، ويلتزم أن تكون هذه البيانات صحيحة ومحدثة ودقيقة وكاملة، مع تحري الدقة عند ملء حقول التسجيل، وتحمل مسؤولية أيّ أخطاء فيها.

7.1.2. الالتزام بالتحديث الفوري لبيانات الحساب في حال تغييرها أو تعديلها أو تحديثها في أيّ وقت من الأوقات.

7.1.3. الحفاظ على سرية بيانات الدخول للحساب (على الأخص اسم المستخدم وكلمة المرور)، وتحمل كافة المسؤولية الناتجة عن بيانات دخول الحساب.

7.1.4. الالتزام بتحمل كافة المسؤوليات والالتزامات الناشئة عن التصرفات التي تصدر من الحساب.

7.1.5. التعهّد بإبلاغ المنصة فوراً في حالة اختراق أو سرقة الحساب أو اكتشاف أي استخدام غير قانوني وغير مسموح به لحسابه بالمنصة. وتعالج الأمر وفقاً لسياساتها الداخلية دون تحمل أي مسؤولية عن نتائج الاختراق أو السرقة أو الاستخدام غير القانوني، سواء قبل إبلاغها أو بعده.

7.2. تلتزم الشركة بالتعامل مع المعلومات الشخصية للمستخدمين وفقاً لسياسة الخصوصية.

7.3. يحق للشركة أن تطلب من مستخدم المنصة تقديم أي بيانات أو معلومات أو وثائق إضافية تراها ضرورية، أو أي تأكيد لصحة المعلومات أو البيانات المقدمة.

7.4. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أو تقييد أو إنهاء وصول أيّ مستخدم إلى المنصة أو الخدمات، أو حظر حساب أي مستخدم (سواء بشكل دائم أو مؤقت) في أيّ وقت دون إشعار من أجل حماية المنصة أو حماية المستخدمين الآخرين في الحالات التالية:

7.4.1. إذا قدم المستخدم معلومات غير صحيحة، أو غير دقيقة، أو غير حديثة، أو غير كاملة.

7.4.2. إذا لم يلتزم المستخدم بالشروط والسياسات الواردة بهذه الاتفاقية وكذلك العقود المكملة التي يتم إبرامها بين الشركة والمستخدم.

- 7.4.3. إذا تسببت تصرفات المستخدم في أي أضرار، أو خسائر، أو مسؤولية، أو التزام على الشركة أو مستخدمي المنصة، مع احتفاظ الشركة والغير بالمطالبة بحقهم في طلب التعويض المناسب عن تلك الأضرار أو الخسائر.
- 7.4.4. إذا استخدم المستخدم حسابه بطريقة غير قانونية أو غير مسموح بها بموجب هذه الوثيقة.
- 7.4.5. في حال رأت الشركة ضرورة لهذا الأمر لحماية أمن المنصة أو المستخدمين الآخرين أو لمصلحتهم وفقاً لتقديرها الخاص.

## 8. تراخيص وقيود الاستخدام

تمنح الشركة للمستخدم ترخيصاً محدوداً وغير حصري وغير قابل للتحويل وغير قابل للتريخيص من الباطن وقابل للإلغاء من أجل الوصول واستخدام المنصة وخدماتها وأي محتوى أو معلومات أو مواد ذات صلة قد تكون متاحة بالمنصة للاستخدام الشخصي فقط، في حدود الأغراض المسموح بها، ووفق حدود النظام، ووفقاً لمتطلبات وقيود هذه الوثيقة.

## 9. خدمة إدراج العقار

يشترط لإدراج العقارات بالمنصة لأغراض الاستفادة من خدماتها الشروط التالية:

- 9.1. يجب أن يكون العقار أو حق الانتفاع به مملوكاً بمستند ملكية رسمي.
- 9.2. يجب أن يتم تعيين مديراً للعقار وفق البند الحادي عشر من هذه السياسة.
- 9.3. يجب أن يستوفي العقار متطلبات الإدراج وتعبئة النماذج المطلوبة وإرفاقها مع الوثائق الأخرى في المنصة وهي:
- 9.3.1. إرفاق كافة المستندات التي تثبت الملكية والإفصاح عن أي رهون أو حجوزات قضائية على العقار أو الملاك، أو أي تقييدات أو أعباء مالية على العقار أو الملاك تؤثر على الاستفادة من العقار، أو أي حظر أو تعليق أو وقف لبيع العقارات أو تأجيرها لأي سبب من الأسباب أو أي حق عيني أو شخصي يؤثر عليها، أو أي نزاع بشأن أي حق عيني أو شخصي متعلق بها، أو أي معلومات قد تؤثر في قيمتها، أو أي حقوق أو التزامات على العقار لم يتم توثيقها في وثيقة ملكية العقارات، أو أي خدمات متعلقة بها، أو أي فعل أو تصرف يخص العقار محل التعاقد.
- 9.3.2. تعبئة البيانات والنماذج وإرفاق المستندات المطلوبة: أ- نموذج معلومات العقار. ب- شهادة الاشغال ج. عقود الايجار الالكترونية د. عقد إدارة العقار. هـ عقد ادراج العقار.
- 9.3.3. يحق للشركة في أي وقت استثناء أي شخص من أي متطلب وفقاً لتقديرها الخاص.
- 9.4. يقوم مدير العقار بتقديم طلب الخدمة إلكترونياً بالمنصة، والقيام بجميع ما يلزم لإكمال الطلب وفق متطلبات المنصة.
- 9.5. يتم إدراج العقار بالمنصة بعد استيفاء متطلبات الإدراج، مع نشر كافة متطلبات الإدراج المتعلقة بالعقار، ويتم إبلاغ الملاك عن طريق مدير العقار باكمال الإدراج. ويحق للشركة رفض إدراج أي عقار وفق تقديرها الخاص وبدون إبداء أي أسباب.
- 9.6. يجب أن يكون لمدير العقار وملاك الحصة العقارية حساب بالمنصة للاستفادة من خدمة إدراج العقار.
- 9.7. لا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن أي أضرار ناتجة عن الإدراج مهما كانت، ومهما كان سببها ويتحمل الملاك ومدير العقار المسؤولية التضامنية الكاملة عن سلامة، ودقة المعلومات، والمستندات، وسرياتها.

## 10. خدمة حق الانتفاع

- 10.1. يجب أن يكون العقار مستوفياً لمتطلبات الإدراج في المنصة.
- 10.2. بالإضافة الى متطلبات الإدراج يتم ارفاق معلومات إضافية عن العقار من مدير العقار بالتنسيق مع الشركة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: أ. تقييم العقار من مقيمين معتمدين ب. شروط الاستثمار والمعلومات المالية.

- 10.3. يجب على مدير العقار وملاك حق الانتفاع تزويد المُقيمين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تخص العقار المراد تقييمه. ويجب عليهم أيضاً: تقديم التعاون مع المُقيّم وتقديم أي معلومة من شأنها أن تساعد المُقيّم على إعداد تقريره.
- 10.4. يلتزم مالك حق الانتفاع بعد توقيع عقد البيع بعدم التصرف بالعقار أو أي من الحقوق المتعلقة به أو تحميل العقار أي التزامات أو أعباء خارج المنصة خلال الفترة المحددة بالعقد.
- 10.5. يلتزم مالك حق الانتفاع في العقار بنقل ملكية حق الانتفاع للمدة المطلوبة وفق ما تحدده الشركة.
- 10.6. يقوم مدير العقار بتقديم طلب الخدمة إلكترونياً بالمنصة، والقيام بجميع ما يلزم لإكمال الطلب وفق المتطلبات.
- 10.7. يحق للشركة نشر كافة المستندات والنماذج والعقود لجميع المستخدمين.
- 10.8. جميع الحصص العقارية هي حصص مشاعة.
- 10.9. يتم إتاحة الحصص العقارية للتداول بالمنصة والإعلان عن ذلك، وفق آلية التداول التي تحدد عبر المنصة.
- 10.10. تنتهي الحصص العقارية وتعتبر منقضية بالآتي:-
- 10.10.1. انتهاء المدة المحددة لحق الانتفاع.
- 10.10.2. هلاك الأصل محل الانتفاع كلياً. وفي حال الهلاك الجزئي فإن لمدير العقار صلاحية استثمار الجزء المتبقي بما يراه مناسباً، مع عدم إلزام أي مشترٍ بأي أعباء إضافية إلا بموافقته.
- 10.10.3. انفساخ، أو فسخ، أو إلغاء، أو بطلان، أو إبطال مصدر حق الانتفاع، سواء أكان عقداً أو مالكاً أصلياً أو غير ذلك من ضروب الملكية.
- 10.10.4. نزع ملكية العقار أو ثبوت استحقاؤه للغير مع تعذر الانتفاع به.
- 10.11. في جميع الحالات التي يتضرر منها ملاك الحصص، يتولى مدير العقار مسؤولية المطالبة بالتعويض إن كان مستحقاً، ويتولى توزيع عائدات التعويض إن وجدت على ملاك الحصص العقارية كل حسب ملكيته يوم التوزيع، ويلتزم مدير العقار بإشعار الشركة بنتائج التعويض.
- 10.12. لا تتحمل الشركة مسؤولية انتهاء أو انقضاء الحصة العقارية لأي سبب كان الانتهاء أو الانقضاء، ولا تتحمل مسؤولية الهلاك الجزئي أو الكلي لها، ولا تتحمل أي انخفاض أو مخاطر متعلقة بها، ولا تتحمل مسؤولية المطالبة نيابة عن الملاك.
- 10.13. يقر المستخدم بمعرفته التامة بمخاطر الاستثمار في حقوق الانتفاع، وأهمها على سبيل المثال لا الحصر:
- 10.13.1. انتهاء أو انقضاء المنفعة وفق ما هو مقرر في البند 10.10 من هذه الوثيقة.
- 10.13.2. انخفاض عائدات الحصة أو قيمتها.
- 10.13.3. المخاطر المتعلقة بتقصير وإهمال وأفعال مالك العقار، أو ملاك حق الانتفاع، أو مدير العقار، أو تعديده، سواء المتعمد أو غير المتعمد، وسواء بحسن أو بسوء نية.
- 10.13.4. مخاطر التعثر في سداد الإيجارات أو تحصيلها.
- 10.13.5. مخاطر فسخ، أو انفساخ، أو إلغاء، أو بطلان، أو إبطال مصدر حق الانتفاع، لأي سبب كان.
- 10.13.6. مخاطر الصيانة أو ارتفاع تكاليفها.
- 10.13.7. مخاطر إيقاف العقار أو منع التصرف فيه.
- 10.13.8. المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة، أو اللوائح، أو الاشتراطات، أو الغرامات، أو الرسوم، أو الضرائب وغيرها من المخاطر المؤثرة على العقار أو عائداته أو الانتفاع به أو استثماره.

## 11. تعيين أو تحديد مدير العقار

- 11.1. يتم الاتفاق على الخدمة المطلوب تقديمها بين المالك والشركة، وتوقيع عقد بين الطرفين.
- 11.2. لتأهيل مدير العقار يجب عليه توفير الاشتراطات التالية لتسجيل حساب له في المنصة:
  - 11.2.1. السجل التجاري
  - 11.2.2. عقد التأسيس (للشركات)، وما يثبت التفويض بالصلاحية.
  - 11.2.3. الهوية الوطنية لصاحب الصلاحية.
  - 11.2.4. رخصة فال للوساطة والتسويق.
  - 11.2.5. رخصة فال لإدارة الأملاك.
  - 11.2.6. إقرار المدير بالصياغة الواردة بشروط وسياسة مدراء العقار.
- 11.3. يتم ترشيح مدير العقار بعد قبول الشركة لعرض السعر المقدم من قبل المرشح لإدارة العقار.
- 11.4. يجب أن يحدد مدير العقار سياسة واضحة لتوزيع العوائد والجدول الزمني لها.
- 11.5. يتم توقيع عقد إدارة العقار بين الشركة ومدير العقار بعد قبول عرض السعر المقدم منه، ويكون هذا العقد الجديد هو المعتبر ويلغي أي عقد سابق لإدارة العقار.
- 11.6. التعهد بالالتزام بهذه الوثيقة وبملحقاتها أو الوثائق المتعلقة بها وبالعقود المبرمة بين مُلاك العقار أو مُلاك حق الانتفاع وبين الشركة، وبعقد ادارة العقار.
- 11.7. يلتزم مدير العقار بجميع المهام المقررة على مدير العقار المنصوص عليها في هذه الوثيقة أو أي ملاحق لها أو وثائق تابعة. وجميع الالتزامات والمهام المقررة على مدير الأملاك ومدير المرافق المنصوص عليها بنظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/130) وتاريخ: 1443/11/30هـ ولائحته التنفيذية.
- 11.8. التحقق من صحة ودقة المعلومات التي يدخلها بالمنصة، مع تحمل مدير العقار مسؤولية ذلك دون أدنى مسؤولية على الشركة أو المنصة.
- 11.9. يجب على مدير العقار حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالعقار وإدارته، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر:
  - 11.9.1. الوكالات والتفويضات ذات العلاقة.
  - 11.9.2. جميع العقود الجوهرية المتعلقة بالعقار، والتي منها على سبيل المثال لا الحصر: عقود البيع والإيجار، والصيانات، والتوريدات، والمقاولات.
  - 11.9.3. محاضر وقرارات تصويت أو اجتماعات مُلاك الحصص العقارية.
  - 11.9.4. إيصالات المدفوعات والفواتير وخدمات المرافق والسندات التي تثبت الصرف أو القبض، سواء الحكومية أو غيرها.
- 11.10. الالتزام بإصدار التقرير المالي السنوي للعقار خلال فترة لا تتجاوز (45) يوماً من نهاية كل عام ميلادي وفق الآلية التي تحددها المنصة ونشره للمستخدمين كخبر في المنصة.
- 11.11. تقديم تقييم سنوي للعقار وإتاحة الاطلاع عليها لجميع المستخدمين وفق الآلية التي تحددها المنصة.
- 11.12. أن يقدم مُلاك الحصص العقارية أي اقتراحات للقيام بالتحسينات والتطويرات والإصلاحات اللازمة للعقار والتي تساهم في زيادة قيمته أو الحفاظ عليه، أو زيادة عائداته أو الحفاظ عليه أو تقليل المخاطر المتعلقة بالعقار أو استثماره.
- 11.13. يُحظر على مدير العقار الحصول على أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو قيامه بأي عمل يشتمل على تعارض مصالح فيما يتعلق بأعمال إدارته للعقار إلا بموافقة مُلاك الحصص. وفي حال ثبوت وجود أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو تعارض

مصالح فإن هذه المصلحة تكون من حق مُلاك الحصص ويلتزم مدير العقار بتسليمها لهم، حتى لو لم تكن المصلحة له بشكل مباشر بالإضافة إلى التزامه بالتعويض. كما يحق لمُلاك الحصص إبطال هذا التصرف.

11.14. يتحمّل مدير العقار المسؤولية القانونية تجاه مُلاك الحصص عن كافة الأضرار ذات العلاقة بالعقار الناجمة عن أفعاله مهما كانت، دون أدنى مسؤولية على المنصة.

11.15. يلتزم مدير العقار بأن يُفصح عن طريق المنصة بالآتي:

11.15.1. الإفصاح الفوري بأي تغييرات جوهرية تؤثر على العقار مهما كان نوع التأثير، أو سببه، أو قيمته، أو عائداته.

11.15.2. الإفصاح الفوري لمُلاك الحصص العقارية عن أي تعارض للمصالح مباشراً أو غير مباشر، موجوداً أو محتملاً، وعن أي بيانات مطلوب الإفصاح عنها، مع الالتزام بنشرها على المنصة فور توفرها، وتكون هذه البيانات كاملة ودقيقة وصحيحة وغير مضللة.

11.15.3. الإخطار الفوري لمُلاك الحصص عن أي حدث جوهري وعاجل بشأن العقار، مثل: وجود حدث يهدد العقار في سلامته أو يهدد قيمته أو يؤثر على عائداته أو استثماره بشكل كبير أو ويستوجب التدخل السريع لتلافي الأضرار المحتملة من ورائه، أو وجود محاولة من الغير للاستيلاء على العقار أو سلب حيازته أو التعدي عليه. ويكون الإخطار مشفوعاً بتقرير يشتمل على شرح تفصيلي للمخاطر والإجراءات المتخذة والمقترحة للتعامل مع تلك المخاطر.

11.16. **مهام مدير العقار:** تشمل أعمال مدير العقار جميع المهام اللازمة لإدارة وتشغيل واستثمار العقار ومرافقه، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

11.16.1. تولى الشؤون المالية والإدارية للعقار ومرافقه، وإدارته، وتشغيله، واستثماره.

11.16.2. تولى الشؤون الفنية للعقار، مثل: إدارة الشبكات الداخلية كالمياه والغاز والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف وشبكات الحاسب الآلي وآلات المراقبة وأجهزة الأمن والسلامة والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والتخلص من النفايات والمخلفات وغيرها من الشؤون الفنية مهما كانت.

11.16.3. صيانة العقار والقيام بالإصلاحات اللازمة، وأعمال الصيانة الدورية للعقار ومرافقه ومستلزماته والمنقولات المخصصة له.

11.16.4. حراسة العقار، والإشراف على كافة الخدمات والمرافق والأمن والسلامة للعقار.

11.16.5. تدوين جميع القيود المحاسبية والعمليات المالية المتعلقة بالعقار.

11.16.6. تعيين العمالة اللازمة للحفاظ على العقار، وتكون العمالة تابعة له وعلى مسؤوليته.

11.16.7. وضع خطة لإدارة المخاطر التي قد تؤثر في استثمارات العقار، لضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن القيام بعملية تقييم المخاطر المرتبطة بالعقار حسب الحاجة وبشكل سنوي على الأقل. والقيام بالإجراءات اللازمة للتعامل مع المخاطر التي تواجه العقار واستثماره.

11.16.8. مراجعة الإجراءات بشكل سنوي بعد دراسة أسعار السوق وتقييم العقارات المماثلة.

11.16.9. يكون مدير العقار مسؤولاً عن صحة وعدالة ونظامية العقود التي يبرمها مع الغير نيابة عن مُلاك الحصص، ويكون مسؤولاً عن أي غش أو غبن أو تعد أو تفريط فيها، ويكون مسؤولاً عن أي ضرر يصيب مُلاك الحصص بسبب هذه العقود إذا كان الضرر بسبب إهماله أو تفريطه أو تعديه أو خطئه أو كان الضرر ناشئاً عن فعل باشره المدير أو كان سبباً فيه.

- 11.16.10. يحق للمنصة الاتفاق مع مدير العقار في عقد إدارة العقار عن استثناء أو إضافة إلى المهام أعلاه.
- 11.17. بعد حساب صافي عوائد العقار المراد توزيعها بعد خصم المصروفات، يقوم مدير العقار بتحويل المبالغ المالية بالريال السعودي إلى حسابه في المنصة واحتساب العائد المطلوب توزيعه لكل حصة عقارية. ويقوم مدير العقار بالإعلان في المنصة عن تفاصيل التوزيع قبل التوزيع بـ(24) ساعة على الأقل ويكون التوزيع بعد إغلاق السوق في اليوم المحدد. ويلتزم مدير العقار بتوزيع الأرباح وفق سياسة توزيع الأرباح للعقار.
- 11.18. إذا بلغت قيمة عقود المصاريف المتعلقة بالعقار مجتمعة أكثر من: 20% من إيرادات العقار للسنة الواحدة، فيجب على مدير أن يعرض الأمر على مُلاك الحصة قبل إبرام هذه العقود للنظر فيها ومراجعتها وإقرارها. وفي حال تم توقيع بعض العقود بدون تجاوز نسبة 20% من إيرادات العقار، ثم احتاج العقار إلى توقيع عقود مصاريف جديدة، وكان توقيع هذه العقود الجديدة يؤدي إلى تجاوز نسبة 20% من إيرادات العقار، فيتم دعوة مُلاك الحصة للتصويت على العقود الجديدة فقط.
- 11.19. يكون مدير العقار مسؤولاً عن عقود الإيجار التي يبرمها نيابة عن مُلاك الحصة بشكل عام، ويكون مسؤولاً بشكل خاص عن: أ. التحقق من هوية المستأجرين. ب. تسليم المستأجر الوحدة المؤجرة. ج. تحصيل الإيجارات في مواعيد الاستحقاق. د. تتبع المتأخرات والمطالبات بها. هـ. متابعة تواريخ انتهاء عقود المستأجرين. و. إخلاء المستأجر المخالف لشروط عقد الإيجار، ومتابعة إجراءات ومستندات الإخلاء النظامية. ح. بذل العناية في التأكد من سلامة الوضع القانوني والمالي والائتماني للمستأجرين. ط. الإشراف على عملية خروج المستأجرين وتركهم للعين المؤجرة، وفحص العين المؤجرة بعد خلوها، والتأكد من سلامتها من أي ضرر أو عطل فيها أو في أي من مرافقها، والقيام بالإجراء اللازم لإثبات الضرر في حال وجوده، ومطالبة المستأجر بالضرر في حال وجوده أو خصمه من التأمين إن وُجد. ويتحمل مدير العقار المسؤولية في حال تسلمه العقار مع وجود أضرار به، أو في حال عدم قيامه باللائم لإثبات الضرر، أو عدم قيامه باللائم لاستيفاء قيمة الضرر من المستأجر، ويتم إصلاح الضرر على نفقة مدير العقار، ويلتزم بسداد قيمة الإصلاح أو بخصمها من مستحقاته المقررة في عقد الإدارة. وفي كل الأحوال: لا يكون مدير العقار ضامناً لقيام المستأجرين بسداد الأجرة أو دفع التعويض عن الأضرار، إلا إذا كان عدم السداد أو الدفع لسبب يعود لتفريطه أو إهماله أو تعديه أو خطئه.
- 11.20. في حالة تأخر مستأجر عن سداد الأجرة أو تعثره وفشل مدير العقار في تحصيل الأجرة بالطرق الودية، يلتزم مدير العقار بعمل الإجراءات القانونية لتحصيل الأجرة وإخلاء المستأجر بالطرق النظامية وإعلان ذلك على المنصة.

#### 11.21. اجتماع مُلاك الحصة:

- 11.21.1. يلتزم مدير العقار بدعوة مُلاك الحصة لعقد اجتماع سنوي خلال (60) يوماً من نهاية كل عام ميلادي (عن بعد)، ويقوم بعرض التقرير المالي السنوي وأي أمور أخرى يرى مناسبة عرضها على مُلاك الحصة، كما يجيب في الاجتماع على استفسارات مُلاك الحصة، ويتم في الاجتماع استعراض الأمور التي تحتاج إلى تصويت المُلاك في حال وجودها.
- 11.21.2. يجوز لمدير العقار الدعوة لعقد اجتماع لمُلاك الحصة بمبادرة منه لأي أمر يراه، على ألا يتعارض ذلك مع مسؤوليات مدير العقار وواجباته بموجب أحكام هذه الوثيقة أو عقد إدارة العقار.
- 11.21.3. تكون الدعوة لاجتماع مُلاك الحصة بالإعلان عن ذلك في المنصة، على أن يكون الإعلان قبل موعد الاجتماع بـ(3) أيام عمل على الأقل. ويجب أن يحتوي الإعلان بالحد الأدنى على: أ. تاريخ الاجتماع ووقته. ب. طريقة الاجتماع. ج. رابط الاجتماع. د. جدول الأعمال الخاص بالاجتماع.

11.21.4. يحق للمنصة وفق ما تراه مناسباً ووفق تقديرها الخاص أن تقوم بدعوة مُلاك الحصص لاجتماع في أي وقت تراه.

#### 11.22. آلية التصويت:

11.22.1. يجب على مدير العقار خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي بالمواضيع المقترحة من مُلاك حصص يملكون نسبة (10%) على الأقل من إجمالي الحصص العقارية للعقار الذي يديره طرح تصويت حسب الآلية المعتمدة بالمنصة، ويرسل الطلب من ملاك الحصص إلى مدير العقار والمنصة معاً، ويحق للمنصة أن تقوم بطرح تصويت لمُلاك الحصص في حال عدم قيام المدير بذلك. وفي كل الأحوال: يحق للمنصة وفق ما تراه مناسباً ووفق تقديرها الخاص أن تقوم بطرح تصويت في أي وقت تراه.

11.22.2. يطرح التصويت بالإعلان عن ذلك في المنصة على أن يكون الإعلان قبل موعد التصويت بـ(3) أيام عمل على الأقل. ويجب أن يحتوي الإعلان بالحد الأدنى على: أ. تاريخ التصويت ووقته. ب. تاريخ أهلية المشاركة. ج. المواضيع المطلوب التصويت عليها د. خيارات التصويت.

11.22.3. لا يكون تصويت مُلاك الحصص صحيحاً إلا إذا شارك به عددٌ من مُلاك الحصص يملكون مجتمعين أكثر من (50%).

11.22.4. إذا لم يُستوفَ النصاب الموضح في الفقرة السابقة، فيجب على مدير العقار طرح تصويت ثانٍ بنفس الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة (11.22.2)، قبل موعد التصويت الثاني بمدة لا تقل عن (3) أيام، ويعد التصويت الثاني صحيحاً بأي حال.

11.22.5. يستخدم التصويت التراكمي، ويكون لكل مالك صوت واحد عن كل حصة.

11.22.6. تصدر قرارات مُلاك الحصص بالأغلبية وتكون نافذة وملزمة لجميع ملاك الحصص.

11.22.7. يعلن عن نتائج التصويت عبر المنصة عن طريق مدير العقار ويكتب فيها: الموضوع الذي تم التصويت عليه، وعدد المصوتين، ونسبتهم من الحصص، وتفصيل التصويت ونتائجه.

11.22.8. يحق للمنصة إبطال كل قرار يؤثر على صلاحياتها وحقوقها المنصوص والمتفق عليها في أحكام هذه الوثيقة وملاحقها والمستندات المتعلقة بها، كما يحق لها إبطال كل قرار يُضر بحقوق الأقلية من مالكي الحصص العقارية.

#### 11.23. عزل مدير العقار أو استبداله

11.23.1. مُلاك الحصص أو المنصة عزل مدير العقار واتخاذ أي إجراء مناسباً لتعيين مدير بديل وذلك حال وقوع أي من الحالات الآتية:

11.23.1.1. توقف مدير العقار عن ممارسة نشاط إدارة العقارات.

11.23.1.2. إلغاء ترخيص مدير العقار من الجهات المختصة.

11.23.1.3. اخلال مدير العقار بالتزاماته ومهامه أو تقصيره بها.

11.23.1.4. وفاة، أو عجز مدير العقار، أو انقضاؤه، أو وفاة، أو عجز، أو عزل مدير الشخصية الاعتبارية إن كان شخص هذا المدير مؤثراً في اختيار الشخصية الاعتبارية كمدير للعقار.

11.23.1.5. إفلاس مدير العقار، أو إعساره، أو تعثره، أو وجود معلومات تشير إلى خطورة أو تدني وضعه المالي والائتماني.

11.23.1.6. أي حالات أخرى يراها مُلاك الحصص أو المنصة ذات أهمية جوهرية.

11.23.2. في حال تحقق أي من الحالات المنصوص عليها في الفقرات المتفرعة من الفقرة (11.23.1)، يجوز لملاك الحصص أو المنصة الدعوة للتصويت لعزل المدير وتعيين مدير عقار جديد وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) أيام من تاريخ الدعوة. ويتم إبلاغ المنصة بهذه الدعوة والقرار المطلوب التصويت عليه، وتقوم المنصة بنشر الدعوة وإتاحة القرار للتصويت عليه في المدة المحددة بنفس الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة (11.22.2- 11.22.3)، ويتم الإعلان عن نتائج التصويت، وفي حال قرر مُلاك الحصص عزل المدير ولم يتفقوا على مدير جديد من أحد الاختيارات المقترحة من المنصة، فعندها تقوم المنصة بطرح تصويت جديد للتعاقد مع مدراء عقار جدد تم اختيارهم من ملاك الحصص على أن يكونوا مؤهلين لديها في المنصة. ويجوز للمنصة في كل الأحوال أن تقترح مديراً للعقار للتصويت عليه،

11.23.3. يجب على مدير العقار السابق أن يقوم بتسليم كافة الوثائق والأوراق الخاصة بالعقار والمذكورة في هذه الوثيقة أو غيرها من الوثائق المتعلقة بالعقار إلى المدير الجديد، بالإضافة إلى تقرير مفصل عن حالة العقار، وكافة المعلومات والأوراق التي تكون لازمة لإدارة العقار.

#### 11.24. الحالات التي تتطلب التصويت عليها، منها على سبيل المثال لا الحصر:

- 11.24.1. الموافقة على تعيين أو عزل مدير العقار.
- 11.24.2. إجازة ملاك الحصص للعقود التي تتجاوز المصاريف السنوية 20% من إيرادات العقار.
- 11.24.3. الموافقة على بيع العقار.
- 11.24.4. إجازة ملاك الحصص لمدير العقار في حال تعارض المصالح أو وجود مصلحة.

#### 12. العمولة وسياسة الدفع

- 12.1. تستحق الشركة عمولة على كل صفقة من العقارات المباعة بالمنصة.
- 12.2. تستحق الشركة عمولة على تداول الحصص العقارية، وتكون العمولة مستحقة عن كل عملية بيع أو شراء.
- 12.3. يوافق المستخدم على أن الشركة تستحق عمولة سعي تُدفع من قبل المشتري.
- 12.4. يتم تحديد العمولة ونشرها في المنصة.
- 12.5. لا تتحمل الشركة أي مسؤولية تجاه جميع المستخدمين في حالة حدوث أي أخطاء في أي عملية دفع تتم للمنصة.
- 12.6. لا تتحمل الشركة أية مسؤولية ناشئة عن دفع أية مبالغ بغير الوسائل المعتمدة بالمنصة ويتحمل المستخدم وحده مسؤولية ذلك.
- 12.7. يحق للشركة القيام بتعديل وتغيير مبلغ العمولة، والإعلان عن التعديل أو التغيير على المنصة، ويكون مبلغ العمولة الجديد نافذاً على العمليات اللاحقة من التاريخ المحدد بالإعلان.
- 12.8. يحق للشركة تعديل أو تغيير سياسة الدفع أو وسائل الدفع المعتمدة لديها، دون أن يتطلب ذلك موافقة أيّ مستخدم، والإعلان عن التعديل أو التغيير على المنصة، ويكون التعديل أو التغيير نافذاً على العمليات اللاحقة من التاريخ المحدد بالإعلان.
- 12.9. يحق للشركة استثناء أي مستخدم من أي عمولة مقررة لديها في المنصة.

#### 13. الرسوم والضرائب

- 13.1. يتحمل المستخدم كافة الرسوم والضرائب وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية مهما كانت حالة أو مستقبلية.
- 13.2. يتحمل المستخدم كافة رسوم التحويلات البنكية من وإلى حساب الشركة مهما كانت حالة أو مستقبلية.
- 13.3. يتحمل المستخدم كافة العمولات مقابل الخدمة التي يتلقاها عبر المنصة أو أي عمولات يتم تحديدها مستقبلاً.

#### 14. سياسة الضمان

- 14.1. يضمن مُلاك العقار ومُلاك حق الانتفاع السلامة الإنشائية والهندسية وسلامة الخدمات الخاصة بالعقار دون أدنى مسؤولية على الشركة.
- 14.2. يضمن مُلاك العقار ومُلاك حق الانتفاع سلامة وصحة ودقة مستندات ملكية العقار ومنفعته دون أدنى مسؤولية على الشركة.
- 14.3. يضمن مُلاك العقار ومُلاك حق الانتفاع ومدير العقار صحة ودقة بيانات ومعلومات وصور العقار المعروضة على المنصة، دون أدنى مسؤولية على الشركة.
- 14.4. لا تقدم الشركة أي ضمانات تتعلق بالعقارات المعروضة، ولا تقدم أي ضمانات تتعلق بـ:
- 14.4.1. التقييم العقاري لأي عقار، أو الآراء أو القرارات التي يبديها المُقيّم بشأن العقار.
- 14.4.2. دقة أو صحة أو التأكد من صحة أي معلومات أو بيانات تتعلق بالعقارات التي تعرض بالمنصة.
- 14.4.3. 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، أو خلو الخوادم الخاصة بالمنصة والأنظمة التي تتعلق بها من الوصول غير المصرح به أو من أي أخطاء أو انقطاعات مفاجئة.
- 14.4.4. انتهاك حقوق وأمن وسلامة الغير، سواء كانت صريحة أو ضمنية أو بالقوانين.
- 14.4.5. أن المنصة تلبى كافة توقعات المستخدمين، أو أنّها ستحقق النتائج المرجوة من وراء استخدام الخدمات.
- 14.5. يقر المستخدم بإبراء مسؤولية الشركة عن جميع ما ذكر أعلاه.

#### 15. المسؤولية القانونية

- 15.1. يوافق المستخدم على الالتزام بالقيود المفروضة على استخدام المنصة.
- 15.2. يوافق ويؤكد ويلتزم المستخدم على أنّ جميع المعلومات والبيانات التي يُقدمها أو يدخلها أو يرسلها في المنصة صحيحة ودقيقة وحديثة، وتكون على مسؤوليته الشخصية دون أدنى مسؤولية قانونية على الشركة.
- 15.3. يلتزم ويتعهد المستخدم باستخدام المنصة بحسن نية ووفق الأنظمة المعمول بها، ويتحمل وحده كافة المسؤوليات القانونية أمام الجهات الحكومية المختصة في حالة إخلاله بأحكام أي أنظمة معمول بها.
- 15.4. يتحمل المستخدم وحده المسؤولية القانونية في الحالات التالية:
- 15.4.1. الإخلال بأي بند من بنود هذه الوثيقة.
- 15.4.2. استخدام الخدمات لأغراض تتعارض مع أغراض المنصة سواء بشكل صريح أو ضمني، أو بشكل يخالف الأنظمة المعمول بها.
- 15.4.3. إدخال معلومات غير صحيحة أو غير دقيقة أو تتعلق بالغير أو تنتهك حقوق الغير، دون أدنى مسؤولية على الشركة.

15.4.4. الالتزام بشروط وسياسات الجهات الخارجية عند استخدام المنصة، وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من عدم انتهاك اتفاقية جهازك الذي تستخدمه أو أي اتفاقية خدمات الإنترنت... إلخ.

15.5. يقر المستخدم بأنه على علم بأن كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالعقارات والتي يتم عرضها على المنصة هي تحت مسؤولية ملاكها الذين يقومون بتزويد المنصة بها دون أدنى مسؤولية على المنصة.

## 16. شروط الاعفاء من المسؤولية أو الحد منها

16.1. يتم توفير المنصة والخدمات والمعلومات والمواد والوظائف المتاحة بها أو التي يمكن الوصول إليها من خلال الموقع الإلكتروني [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.

16.2. تسعى الشركة بشكل دائم لتوفير خدماتها 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 إعفاء الشركة من أي مسؤولية تنشأ عن ذلك.

16.3. يُقر المستخدم بأنه على علم تام بأن كافة الخدمات التي يتطلع إلى الاستفادة منها من خلال المنصة هي خدمات لها مخاطر، وأن المستخدم يتفهم ويقبل هذه المخاطر وما يتعلق بها من مكسب وخسارة وحده دون أدنى مسؤولية على الشركة.

16.4. 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 للشركة إيقاف عضويته بشكل مؤقت أو دائم وفقاً لرؤيتها الخاصة، ويحق لها مطالبته بأية أضرار تسبب بها سواءً مادية أو معنوية تتعرض لها وذلك أمام الجهات المختصة.

16.5. يتحمل المستخدم المسؤولية القانونية عن أي بيانات أو معلومات يقدمها أو يستلمها أو يستخدمها أو يتوصل إليها من خلال المنصة.

16.6. يوافق المستخدم على إعفاء الشركة من أي مسؤوليات، أو التزامات، أو أضرار مباشرة، أو غير مباشرة، أو عرضية، أو خاصة، أو تبعية تتعلق بأي استخدام للمنصة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

16.6.1. سوء استخدام المنصة أو عدم القدرة على استخدام خدمات المنصة.

16.6.2. دقة، أو صحة، أو ملاءمة أي معلومات، أو بيانات يقدمها المستخدمون.

16.6.3. أي محتوى، أو معلومات، أو مواد، أو توصيات تتعلق بالمنصة.

16.6.4. أي مسائل أو أمور خارجة عن السيطرة.

16.6.5. أمان وسرية وخصوصية حساب المستخدم أو بيانات الدخول إلى الحساب.

16.7. لن تتحمل الشركة أي مسؤولية عن أي ضرر قد يتعرض له المستخدم أو أي شخص آخر نتيجة انتهاك سرية المعلومات التي ينقلها المستخدم إلى المنصة، ولا نلتزم بأي تعويضات لهم نتيجة ذلك.

16.8. لن تتحمل الشركة أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة أو عن أي تكلفة أخرى قد تنشأ من أو فيما يتصل بتنفيذ هذه الوثيقة، أو فيما يتصل بتقديم خدمات المنصة.

- 16.9. لن تتحمل الشركة أيّ مسؤولية عن القرارات التي يتخذها المستخدم قبل التصرف في استخدام الخدمات أو عند استخدامها.
- 16.10. لن تتحمل الشركة أيّ مسؤولية عن أيّ روابط أو نصوص أو إعلانات منبثقة لمواقع خارجية لا تملكها والتي قد يتم الوصول إليها من خلال المنصة، أو عن أيّ تعليمات أو محتويات مقدمة على هذه المواقع الخارجية.

## 17. الملكية الفكرية

- 17.1. يقر المستخدم بأن هذه المنصة تحتوي على فكرة وخطوة مبتكرة، نتج عنها حل لمشكلة بيع وتداول العقار ومنفعته بطريقة مبتكرة، ولذا: فإنه يقر بأن جميع الحقوق الفكرية في الخدمات والمحتوى والمواد المدرجة هي ملك وعائدة للشركة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: النصوص، والرسومات التوضيحية، والشعارات، والصور، ومقاطع الصوت والفيديو، والمواد الرقمية، والوثائق، وقواعد البيانات، والبرمجيات، وحقوق البرمجة، والأكواد البرمجية، والعلامات التجارية، والأفكار، والابتكارات، وفكرة تسهيل عملية تملك العقار أو منفعته عن طريق التجزئة إلى حصص في متناول الكثير والحوكمة المتعلقة بها، وفكرة تداول الحصص العقارية المشاعة، وغيرها من الأفكار، وتطبيقها، وغير ذلك من محتويات المنصة ومكوناتها وخدماتها هي ملك للشركة، 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.
- 17.2. لا يُسمح 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 الشركة.
- 17.3. تحتفظ الشركة بجميع الحقوق في المنصة والخدمات المقدمة وجميع الأجهزة والبرامج والعناصر الأخرى المستخدمة لتوفير الخدمة.
- 17.4. لا يجوز تفسير أي مما ورد في المنصة على أنه يمنح ترخيصاً أو حقاً لأي شخص باستخدام أي من حقوق الشركة المذكورة في الفقرة (17.1) أو غيرها من الحقوق، ولا يحق لأي شخص استخدام أي من حقوق المنصة أو جزء منه بأي مكان سواء بقصد أو عن غير قصد دون إذن كتابي من الشركة.

## 18. المراقبة

- 18.1. تحتفظ الشركة بالحق في مراقبة كافة الخدمات لتحديد مدى الالتزام بهذه الوثيقة وكل البيانات المتعلقة بهذه الخدمات وأي قواعد تشغيل للمنصة، أو الالتزام بأي نظام، أو لائحة، أو ضوابط، أو معايير، أو أي متطلب حكومي، دون تحملها أدنى مسؤولية عن أي مخالفة.
- 18.2. تحتفظ الشركة بالحق وفقاً لإرادتها المنفردة في إزالة أي محتوى أو مواد تراه ينتهك هذه الوثيقة أو لحقوق الملكية الفكرية أو المخالف لأحكام المعايير والضوابط الصادرة من الهيئة العامة للعقار، دون تحملها أدنى مسؤولية عن أي مخالفة.
- 18.3. قد تحتوي بعض المعلومات المتوفرة بالمنصة على أخطاء مطبعية أو عدم دقة أو سهو، لذا تحتفظ الشركة بالحق بتعديل الأخطاء المادية الموجودة على المنصة في أي وقت دون إشعار، دون تحملها أدنى مسؤولية عن أي خطأ من هذه الأخطاء.
- 18.4. تلتزم الشركة باستقبال الشكاوى ومعالجتها، وحصر المتكرر منها.
- 18.5. تخلي الشركة مسؤوليتها تماماً عن أي محتوى غير لائق أو منافٍ للشريعة الإسلامية وأحكامها أو للآداب العامة أو أي محتوى يخرج عن نطاق أعمال المنصة يتم نشره من قبل المستخدمين، وفي حالة رصده يحق لها حذفه وتقييد أو حذف حساب المستخدم الذي قام بنشره.

## 19. الحماية من الفيروسات

- 19.1. تتخذ الشركة الاحتياطات اللازمة للكشف عن الفيروسات وضمان أمان المنصة وتوافرها للاستخدام، لكن في كل الأحوال لا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن أي خسائر أو أضرار تحدث نتيجة الفيروسات أو اختراق وظائف الأمان بالمنصة، ويقر المستخدم بإبراء مسؤولية الشركة عن ذلك.
- 19.2. 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.

## 20. الروابط الخارجية

- 20.1. قد تتضمن المنصة أو توفر محتوى، أو بيانات، أو معلومات، أو مواد من أطراف أخرى أو تقدم روابط لمواقع إلكترونية تابعة لجهات خارجية لا تخضع لإدارة الشركة ولا تتحكم فيها، لذا فإن المستخدم يقر ويوافق على إخلاء مسؤولية الشركة عن أي محتوى توفره هذه الجهات الخارجية مهما كان، كما يخلي مسؤوليتها عن أي أضرار تصببه بسببها.
- 20.2. يقر مستخدم المنصة ويوافق على تحمل مسؤولية الارتباط بأي من هذه المواقع الخارجية أو استخدامها، كما يقر بتحملة مسؤولية:
- 20.2.1. اتخاذ إجراءات الحماية اللازمة لحماية أجهزته من الفيروسات.
- 20.2.2. تنزيل أو استخدام أي مواد تنتهك حقوق الملكية الفكرية، أو الخصوصية للأطراف الخارجية، أو تحميل، أو استخدام أي مواد غير قانونية أو احتيالية أو مسيئة أو تحتوي على معلومات تقنية غير دقيقة أو أخطاء مطبعية أو أي أخطاء أخرى.
- 20.2.3. أي التزامات أو رسوم أو تكاليف للأطراف الخارجية نتيجة أي استخدامات على هذه المواقع.
- 20.2.4. الاطلاع على وقراء واستيعاب الشروط أو السياسات المطبقة على المواقع الخارجية.

## 21. الاتصالات الإلكترونية

- 21.1. يقر المستخدم للمنصة بموافقتة على أن الاتصالات الإلكترونية التي تتم بين المستخدم والشركة وتتعلق بها أو الخدمات تكون على شكل إشعارات داخل المنصة أو رسائل عبر الجوال أو البريد الإلكتروني الخاص بالمستخدم.
- 21.2. يوافق المستخدم على استلام إشعارات إلكترونية من الشركة عبر المنصة فيما يتعلق بتعديلات وتغييرات وتحديثات هذه الوثيقة وسياسات الخصوصية، والإشعارات الأخرى.
- 21.3. يوافق المستخدم على أن أي إشعارات أو اتصالات ترسلها الشركة عبر المنصة إلكترونياً تفي بأي التزامات أو متطلبات قانونية كما لو كانت هذه الاتصالات مكتوبة ويتحقق بها العلم القانوني اليقيني والإعلان.
- 21.4. يمكن للمستخدم دوماً إلغاء الاشتراك عن طريق التواصل مع الشركة.

## 22. التعويض

- يقر المستخدم بموافقتة على تعويض وحماية الشركة 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 ب:
- 22.1. إساءة استخدام المنصة أو الاستخدام غير القانوني.

22.2. انتهاك هذه الوثيقة أو سياسة الخصوصية.

22.3. انتهاك أيّ من الأنظمة والقوانين السارية أو حقوق الملكية الفكرية.

22.4. تزيف أيّ معلومات أو بيانات تتعلق بالاستخدام أو انتحال شخصية الغير.

22.5. أيّ أعمال تضر بشكل صريح بأيّ مستخدم للمنصة.

## 23. تحويل الحقوق والالتزامات

23.1. يقر ويوافق المستخدم على أنه يحق للشركة 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 له أو عليه.

23.2. لا يحق لأيّ مستخدم تحويل أيّا من التزاماته أو مسؤولياته أو حقوقه الواردة في هذه الوثيقة إلى طرف ثالث، إلا بموافقة مكتوبة من الشركة.

23.3. لا يُعد تأخر الشركة أو عدم استخدام أي من حقوقها تنازلاً عن هذا الحق، ولا يؤثر ذلك على حقها في المطالبة بأدائه في أي وقت.

## 24. المدة والانهاء

24.1. تظل هذه الوثيقة سارية المفعول ونافذة بالكامل تجاه المستخدم أثناء استخدامه للمنصة والخدمات.

24.2. يمكن للمستخدم إنهاء هذه الوثيقة عن طريق التوقف عن استخدام الخدمات وإخطار الشركة برغبته في الإنهاء.

24.3. يحق للشركة إنهاء أو إيقاف أو حجب أي مستخدم في أي وقت بإرادتها المنفردة، دون أدنى مسؤولية على الشركة.

## 25. التعديلات على الشروط أو الخدمات

25.1. يحق للشركة من وقت لآخر وفقاً لتقديرها الخاص تنقيح أو تعديل (كل أو جزء) أو تغيير، أو استكمال، أو إزالة، أو إضافة أجزاء على هذه الوثيقة، وستصبح هذه التعديلات سارية بمجرد نشرها على المنصة، وستقوم الشركة بتحديث "تاريخ السريان" المدون أعلى هذه الصفحة ويفترض علم المستخدم بالتعديلات وقبوله لها بمجرد نشرها على المنصة واستمراره في استخدام المنصة.

25.2. يحق للشركة إجراء تعديلات على المنصة أو الخدمات التي تقدمها أو الآلية والإجراءات التي تقدم بها خدماتها، أو إيقاف أو تقييد بعض ميزات الخدمة (سواء بشكل مؤقت أو دائم) وفق تقديرها الخاص وفي أي وقت دون أي إشعار. ويعتبر ذلك ابراء من المستخدم للشركة من أي مسؤولية أو التزام.

## 26. الموافقة على الوثيقة

من خلال الوصول إلى أو استخدام أيّ جزء من المنصة أو الخدمات، فإن المستخدم يؤكد بأنه قرأ هذه الوثيقة وفهم مضمونها ووافق عليها بالكامل، ووافق على الامتثال والالتزام بكافة بنودها وأحكامها، وستكون هذه الوثيقة نافذة في مواجهته كما لو أنه وقّع عليها كتابياً.

## 27. انتهاك الشروط

27.1. يجوز للشركة اتخاذ كل/أو أي من الإجراءات المذكورة أدناه وفقاً لما تراه مناسباً في حالة انتهاك أي بند من بنود هذه الوثيقة وملحقاتها والوثائق المتعلقة بها، وتتضمن هذه الإجراءات ما يلي:

27.2. إصدار تحذير أو إنذار بالإخلال أو المخالفة التي تمت.

- 27.3. السحب الفوري أو المؤقت أو الدائم لحقوق المستخدم في استخدام المنصة والخدمات.
- 27.4. تقييد أو رفض وصول أي مستخدم من الوصول إلى المنصة دون إشعار.
- 27.5. إيقاف الحساب سواء بشكل مؤقت أو دائم.
- 27.6. الإنهاء الفوري لحساب المستخدم وعضويته بالمنصة.
- 27.7. اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المستخدم، والمطالبة المدنية والجنائية ضده، مع تحمُّله لكافة التكاليف (على سبيل المثال لا الحصر، التكاليف الإدارية والقانونية...إلخ).

## 28. تطبيق القوانين وتسوية النزاعات

- 28.1. تخضع هذه الوثيقة وسياسة الخصوصية (وأيّ تعديلات عليها) وأيّ نزاعات أو مطالبات أو خلافات تنشأ عن أو تتعلق بهذه الوثيقة أو أيّ انتهاك لها، أو استخدام المنصة أو الخدمات، للقوانين والأنظمة السارية والمعمول بها في المملكة العربية السعودية وتفسر وفقاً لها.
- 28.2. يتم تسوية أيّ نزاع أو خلاف أو مطالبة تنشأ بموجب هذا العقد أو تتعلق به بالطرق الودية، وفي حال عدم الوصول إلى تسوية ودية فإنه يتم تسويته عن طريق مركز الصلح في المركز السعودي للتحكيم العقاري وفق قواعد الصلح لديه، وفي حال عدم تسوية أيّ نزاع أو خلاف أو مطالبة عن طريق الصلح، فإنه يتم حل النزاع عن طريق التحكيم بالمركز السعودي للتحكيم العقاري وفق نظامه وقواعده الإجرائية.
- 28.3. تتم إجراءات التحكيم باللغة العربية، ويكون عدد المحكمين (1) إلا إذا تم الاتفاق كتاباً على خلاف ذلك.
- 28.4. تعتبر القرارات الصادرة من قبل المحكمين نهائية وملزمة للطرفين.
- 28.5. إذا اعتبر أيّ من هذه البنود غير قابل للتطبيق أو باطل جزئياً بموجب الأنظمة المطبقة أو بموجب حكم قضائي أو باتفاق بين الطرفين، فإن هذا الجزء غير القابل للتطبيق يعد منفصلاً عن هذه الوثيقة، ولا يؤثر ذلك على صحة وصلاحيته ونفاذ باقي البنود ما لم يكن هذا البند غير القابل للتطبيق أو الباطل هو الباعث الدافع على التعاقد أو شرطاً جوهرياً تمسك به المنصة وفقاً لتقديرها المنفرد.

## 29. أحكام أخرى

- 29.1. **الخصوصية:** باستخدام خدمات المنصة فإن المستخدم يوافق على الالتزام بسياسة الخصوصية الخاصة بالمنصة والمنشورة على الموقع الإلكتروني [www.ibdax.com](http://www.ibdax.com)، والتي يتم دمجها مع شروط وسياسات منصة ابدأ العقارية، حيث تخضع أيّ معلومات أو بيانات ترسلها للمنصة أو يتم جمعها من خلال خدماتها لهذه السياسة، وتعتبر موافقة المستخدم على هذه الوثيقة بمثابة إقرار باطلاعه على سياسة الخصوصية وإقرار بموافقتة عليها.
- 29.2. **علاقة الأطراف:** لا يوجد أو لا يمكن أن يُفسّر أيّ مما ورد في هذه الوثيقة ما يدل على أو ينشأ عنه أيّ علاقة شراكة، أو مشروع مشترك، أو توظيف، أو علاقة وكالة، أو أيّ علاقة أخرى بين الشركة والمستخدم نتيجة لاستخدام المنصة أو الخدمات، ولا يحق للمستخدم الدخول نيابةً عن المنصة في أيّ علاقة تعاقدية أو إلزامها بأيّ شكل من الأشكال.
- 29.3. **اللغة:** تم صياغة هذه الوثيقة وسياسة الخصوصية باللغة العربية، وفي حال ترجمتها إلى أيّ لغة أجنبية أخرى، فإن اللغة العربية هي المعتمدة والسارية أمام جميع الهيئات الرسمية وغير الرسمية في حال تعارضت معها اللغة الأجنبية.
- 29.4. **تعارض الوثائق:** في حال تعارضت الوثيقة الحالية مع أيّ من إصداراتها السابقة، فإنّ النسخة الأحدث تكون هي السائدة والمعمول بها.

- 29.5. اختلاف التفسير: في حال اختلاف أو تعارض تفسير أي بند من بنود الوثيقة الحالية مع أي شخص، فإن تفسير الشركة هو الأساس والمعمول به.
- 29.6. الاتفاق الكامل: تشكل هذه الوثيقة (أو أيّ تعديلات لاحقة عليها) وأيّ تعليمات إرشادية فيما يتعلق بالخدمات الاتفاق الكامل والتفاهم التام بين المستخدم والشركة، وتحل محل أيّ إصدارات سابقة من هذه الوثيقة.
- 29.7. معلومات الاتصال: إذا كانت لدى المستخدم أيّ أسئلة أو استفسار حول هذه الوثيقة، أو حول استخدام خدمات المنصة، فيرجى التواصل عبر الوسائل المتاحة والمنشورة على المنصة.
- 29.8. الشكاوى والمقترحات: في حال تعرض المستخدم لأي تجربة غير مرضية فإن الشركة ترحب بتلقي كافة المقترحات والشكاوى من المستخدمين من خلال وسائل الاتصال المعلنة بالمنصة، كما تشجع الشركة مستخدميها على تقديم كافة مقترحاتهم فيما يتعلق بتطوير المنصة من أجل الوصول إلى توفير تجربة مرضية للمستخدمين دائمًا.

حقوق الطبع والنشر © منصة ابدأ العقارية  
جميع الحقوق محفوظة لشركة منصة ابدأ العقارية