

## شروط وأحكام عقد الاكتتاب في مشروع أبيات هيلز

### التمهيد

يستند مشروع «أبيات هيلز» إلى مخطط متفق عليه يحدد إجمالي الوحدات السكنية والمكونات العمرانية الأساسية للمشروع. يهدف الاكتتاب إلى التعرف على احتياجات السوق وحجم الطلب على كل فئة سكنية، بما يتيح موازنة التوزيع النهائي لأعداد الوحدات بين الفئات المختلفة، ضمن المخططات والضوابط الفنية المعتمدة وبعد موافقة المؤسسة العامة للإسكان. لما كانت شركة أبيات للاستثمار والتطوير العقاري تقوم بتطوير مشروع أبيات هيلز بالشراكة مع المؤسسة العامة للإسكان، ورغب المكتب في الاكتتاب للحصول على أولوية اختيار إحدى الوحدات السكنية وفقاً لأحكام هذا العقد. ووفقاً لذلك، يعتبر هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً ومفسراً له.

### المادة الأولى

#### موضوع العقد

- لا يعتبر دفع بدل الاكتتاب عقد بيع أو تخصيصاً نهائياً أو حقاً على وحدة عقارية محددة، وإنما يمنح المكتب حق الدخول في إجراءات التخصيص وفق الفئة المطلوبة والأولوية والشروط المعلنة.
- يتم حسم بدل الاكتتاب من الدفعة المستحقة عند التخصيص.
- يتم توقيع عقد التخصيص عند تخصيص الوحدة السكنية، ويتم توقيع عقد البيع النهائي عند تسليم الوحدة السكنية وتسديد المشتري لكامل الالتزامات المالية.

### المادة الثانية

#### الاكتتاب / الوحدات المتوفرة

#### أولاً: المواصفات وقيمة الاكتتاب:

وفقاً لهذا الاكتتاب، يتم طرح الوحدات السكنية الكاملة الإكساء الداخلي في مشروع أبيات هيلز وفق الفئات التالية:

| عدد الوحدات    |                            |                |                 |                 |              |
|----------------|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| الفئة          | المساحة الصافية التقريبية  | المرحلة الأولى | المرحلة الثانية | المرحلة الثالثة | بدل الاكتتاب |
| غرفتان وصالة   | 100 إلى 120 م <sup>2</sup> | 115            | 100             | 240             | 2000         |
| ثلاث غرف وصالة | 135 إلى 155 م <sup>2</sup> | 320            | 340             | 600             | 3000         |
| أربع غرف وصالة | 160 إلى 180 م <sup>2</sup> | 50             | 75              | 96              | 4000         |
| خمس غرف وصالة  | 185 إلى 200 م <sup>2</sup> | 15             | 15              | 18              | 5000         |
| شقق دولكس      | 240 إلى 280 م <sup>2</sup> | 0              | 0               | 64              | 6000         |
| فلل متصلة      | 300 إلى 350 م <sup>2</sup> | 0              | 0               | 12              | 8000         |
| فلل منفصلة     | 450 إلى 500 م <sup>2</sup> | 0              | 0               | 12              | 10000        |

على أن يتم تحديد المساحات النهائية عند التخصيص.

#### ثانياً - الحجز ومبلغ الاكتتاب

- يسدد المكتب مبلغ الاكتتاب بحسب فئة الوحدة السكنية المطلوبة، وفق الفئة المطلوبة من قبله والواردة في البند السابق عند توقيع هذا الاتفاق.
- يعد هذا المبلغ جزءاً من ثمن الوحدة عند توقيع عقد البيع النهائي، ويتم احتسابه ضمن دفعة التخصيص.
- لا يعد المبلغ رسماً مستقلاً أو غير مسترد بذاته.
- يتم إعلام المكتب بالوحدات المتوفرة أثناء الاكتتاب، كما يتم إعلامه في حال أن اكتابه من ضمن الفئة الإضافية 10% وفق المادة السادسة.

### المادة الثالثة

#### السعر

بموجب هذا التعاقد، فإن المكتب يعلن أنه قد وافق على أن سعر المتر المربع عند تخصيص المرحلة الأولى سيتراوح بين 950 - 1150 دولار أمريكي للمتر المربع، كما أبدى موافقته على أن سعر المتر المربع النهائي سيحدد في كل وحدة سكنية بحسب: الموقع، الطابق، الإطلالة، المساحة، المواصفات. كما يتضمن السعر خدمات إضافية ومنها على سبيل المثال لا الحصر موقف سيارة مخصص ومرافق البناء المختلفة. فيما يتم الإعلان عن أسعار المرحلتين الثانية والثالثة عند التخصيص، وتطبق ذات آلية تسعير المرحلة الأولى في التخصيص.

### المادة الرابعة

#### سياسة الاكتتاب

- بموجب هذا التعاقد فإن المكتب يبدى موافقته على أنه لا يجوز له الاكتتاب هو أو أفراد أسرته إلا على وحدة واحدة، حيث أن شرط الاكتتاب هو تخصيص وحدة لكل عائلة فقط، بموجب بيان عائلي يوضح فيه الأرقام الوطنية لكامل أفراد العائلة.
- تعتبر أي محاولات لتعدد الاكتتاب لنفس المستفيد مخالفة.
- يحق للشركة تدقيق البيانات خلال فترة الاكتتاب ويتم بعدها إعداد عقد الاكتتاب موقّعاً من شركة أبيات للاستثمار والتطوير العقاري والمؤسسة العامة للإسكان، ما قبل التخصيص.
- الاكتتاب يتم بموجب حضور الشخص الراغب بالاكتتاب، ويمكن توكيل الآخرين لشراء وحدة سكنية في مشروع أبيات هيلز، بموجب وكالة رسمية مصدقة أصولاً.
- في حال المخالفة:
- إلغاء الاكتتاب ويتم حظر المكتب من الاكتتاب في مشروع أبيات هيلز.
- إعادة المبلغ المتبقي خلال فترة 3 أشهر من تاريخ إبلاغ المخالف برفض طلب اكتتابه مع بيان الأسباب.
- يعتبر توقيع المكتب موافقة صريحة على ذلك.

### المادة الخامسة

#### زيادة الاكتتاب

تطرح الشركة اكتتاباً بنسبة 10% زيادة عن عدد الوحدات ويتم توضيح أن المكتب تم قبل طلبه ضمن (فئة الاكتتاب الإضافي)، بهدف إدارة الانسحابات والتخصيصات غير المكتملة، ولا يضمن الاكتتاب الإضافي الحصول على وحدة.

### المادة السادسة

#### سياسة التخصيص وأولوية الاختيار

- يتم التخصيص خلال مدة أقصاها 3 أشهر للمرحلة الأولى من الوحدات السكنية، فيما يتم الإعلان عن تخصيص بقية وحدات المشروع بموجب إعلان وإبلاغ للمكتبتين من قبل المطور.
- الأولوية حسب تاريخ وقت الإيداع المصرفي فقط.
- لا يعتمد تاريخ التوقيع أو الطلب.
- يختار المكتب وحدة من ضمن الفئة التي تم طلبها عند اكتتابه، وبحسب المتاح ضمن الفئة حصراً عند دوره فقط. وعند انتهاء الفئة يحق له التخصيص بالوحدات الزائدة دون شرط الفئة المطلوبة من قبله، وبحسب تاريخ الاكتتاب في المصرف.
- قرارات لجنة التخصيص نهائية وملزمة.
- يتم تخصيص المرحلة الثانية بعد سنة من تخصيص المرحلة الأولى، والمرحلة الثالثة بعد سنة من تخصيص المرحلة الثانية.

### المادة السابعة

#### عدم قبول التخصيص

- إذا رفض المكتب الخيارات المتاحة:
- يعتبر معذوراً
- يرد المبلغ بموجب كتاب فوري يصدر من إدارة شركة أبيات للاستثمار والتطوير العقاري، ويتم استرداد المبلغ خلال شهرين كحد أقصى دون حسم أي مبلغ من مبلغ الاكتتاب، بحسب أولوية التسديد في المصرف المعتمد.
- لا يحق للمكتب المطالبة بأي تعويضات أو فوائد.



- يرد المبلغ بموجب كتاب فوري يصدر من إدارة شركة أبيات للاستثمار والتطوير العقاري، ويتم استرداد المبلغ خلال شهرين كحد أقصى دون حسم أي مبلغ من مبلغ الاكتتاب، بحسب أولوية التسديد في المصرف المعتمد.

### ثالثاً حصريّة إعادة البيع بعد التخصيص والتسليم

1. الوحدات مخصصة للسكن وليست للاستثمار أو التداول.
2. يمنع بيع أو تسويق الوحدة للآخرين قبل الوصول لسداد نسبة 60% من قيمة العقار وبموجب كتاب موافقة من قبل الشركة والمؤسسة العامة للإسكان (حيث أن السكن للعائلات السورية، كما يتعهد المشتري الجديد بتسديد مبلغ الخدمات للمشروع دورياً، وتستوفي الشركة 5% من قيمة المبالغ المسددة كعمولة بيع وتسويق).
3. إعادة البيع خلال أول سنتين من تسليم المرحلة الأولى يتم بموجب كتاب موافقة يصدر من الشركة والمؤسسة العامة للإسكان وفق الآلية السابقة.

### رابعاً إعادة البيع في الظروف الاستثنائية

- في حال ظروف قاهرة:
- يتم الإرجاع للشركة.
  - يتم رد المبالغ بعد خصم 5% من إجمالي القيمة المدفوعة مقابل إدارة البيع والتسويق

### خامساً الإقرار

يقر المكتب بموافقته الكاملة على جميع ما ورد في هذه المادة.

### المادة الثالثة عشرة الإعلانات

كل المواد التسويقية توضيحية، والمرجع هو العقد والمخططات.

### المادة الرابعة عشرة الإشعارات

جميع الرسائل المرسلة من قبل المطور عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني أو تطبيق واتساب تعتبر قانونية.

### المادة الخامسة عشرة القرارات

- المكتب يقر بأنه:
- فهم العقد بالكامل
  - يعلم أنه ليس عقد بيع
  - يعلم أن التخصيص هو المرحلة الحاسمة
  - يقبل سياسة الأولوية
  - يوافق على عدم الاعتراض على نظام التخصيص
  - يعلم أنه سيتم تحديد رسوم شهرية للخدمات وصيانتها تحددتها إدارة المجمع أبيات هيلز وتسدد لها.

### المادة السادسة عشرة

في حال حدوث خلاف يلجأ إلى المحاكم المختصة ويعتبر القانون السوري نافذاً

### المادة السابعة عشرة النسخ

نسختان أصليتان لكل طرف نسخة.

### المساحات

### المادة الثامنة

يتم الاكتتاب وفق طلب عدد الغرف في الوحدة، ولا يتم تحديد المساحات الإجمالية والصافية للوحدة إلا عند التخصيص وفق المخططات التنفيذية.

### الدفعات

### المادة التاسعة

1. تودع جميع المبالغ حصراً في الحساب المصرفي المشترك للمشروع، وتبقى مبالغ الاكتتاب مقيدة لحساب أصحابها حتى التخصيص. ولا يتم السحب من الحساب المصرفي إلا وفق نسب الإنجاز الفعلية المعتمدة من مكتب استشاري هندسي معتمد، وبعد تدقيق ومصادقة مدقق مالي معتمد، مع توقيف ضمان جودة التنفيذ حتى الاستلام النهائي للمشروع.
2. يتم التسديد بموجب جدول الدفعات التالي:

| القسط  | نسبة القسط | موعد استحقاق القسط                                |
|--------|------------|---------------------------------------------------|
| الأول  | دفعه اكتاب | عند الاكتتاب، وتحسم من مبلغ التخصيص               |
| الثاني | 20%        | عند توقيع عقد التخصيص ويحسم منها دفعه اكتاب       |
| الثالث | 20%        | عند وصول نسب الإنجاز 50% من الهيكل                |
| الرابع | 20%        | عند وصول نسب الإنجاز 100% من الهيكل               |
| الخامس | 20%        | عند انتهاء 50% من عمليات التشطيب والإكساء         |
| السادس | 20%        | دفعه الرصيد / عند التسليم وانتهاء 100% من الإكساء |

1. يتم إعلام المشتري بموعد حلول الدفعة قبل شهر من تاريخ الدفعة عبر الواتساب والبريد الإلكتروني المسجل والمعتمد من قبله في مرحلة الاكتتاب.
2. التأخير يمنح الشركة حق الفسخ ويتم إعادة المبلغ كاملاً بعد حسم مبلغ 5% منه، لإعادة بيعه للآخرين.

### التسليم

### المادة العاشرة

- التسليم للمرحلة الأولى خلال سنة 2029.
- التسليم للمرحلة الثانية خلال سنة 2030.
- التسليم للمرحلة الثالثة خلال سنة 2031.

### القوة القاهرة

### المادة الحادية عشرة

من المتفق عليه أن ظروف القوة القاهرة ومنها الكوارث، الحروب، القرارات الحكومية، العقوبات، نقص المواد نتيجة الظروف القاهرة، و/ أو أي ظروف خارجة عن الإرادة قد تستدعي تمديد المدد تلقائياً.

### المادة الثانية عشرة التنازل وإعادة الاكتتاب وإدارة إعادة البيع

### أولاً عدم جواز التنازل

لا يجوز للمكتب تحت أي ظرف، التنازل عن الاكتتاب بيعه، تحويله أو التصرف به بأي شكل، قبل أو أثناء التخصيص، وأي تصرف يعتبر باطلاً.

### ثانياً الانسحاب قبل التخصيص فقط

- في حال رغبة المكتب بالعزوف عن استكمال إجراءات تخصيص الوحدة السكنية، يحق له الانسحاب واسترداد المبالغ المدفوعة لدى حساب المشروع في المصرف المعتمد وإشعار الفريق الأول بشكل قانوني عن طريق تقديم طلب بذلك، ويحق للشركة حسم مبلغ 5% من قيمة مبلغ الاكتتاب.