



الشروط والأحكام العامة لتطبيق مداك

يُعد هذا المستند اتفاقاً قانونياً ملزماً بين شركة مداك لتقنية المعلومات وبين المستخدم أو الممتلك، ويحكم استخدام تطبيق مداك وكافة عمليات التملك الجزئي للعقارات المعروضة من خلاله.

وبمجرد الموافقة الإلكترونية أو إتمام عملية الدفع عبر التطبيق، يقر المستخدم بموافقة الكاملة وغير المشروطة على جميع ما ورد في هذه الشروط والأحكام.

المادة الأولى: التعريفات

لأغراض هذه الشروط:

مداك: شركة مداك لتقنية المعلومات بصفتها الجهة المديرة والمشغلة.

التطبيق: تطبيق مداك الإلكتروني بكافة أنظمتها وخدماتها.

المستخدم أو الممتلك: كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بالدفع بغرض التملك الجزئي لعقار عبر التطبيق.

العقار: الأصل العقاري المحدد في كل فرصة تملك معروضة عبر التطبيق.

نسبة التملك: النسبة المئوية المسجلة باسم الممتلك في صك العقار الصادر من السجل العقاري وفق الأنظمة المعمول بها.

ملف ملخص الفرصة: المستند المتضمن تفاصيل العقار والتكاليف والرسوم وآلية الإدارة والتشغيل والمناخ ضمن مستندات كل فرصة داخل التطبيق.

المادة الثانية: طبيعة النموذج

1. يقوم نموذج مداك على التملك الجزئي الفعلي للعقار، بحيث يتم تسجيل نسبة التملك باسم الممتلك في صك العقار الصادر من السجل العقاري وفق الأنظمة المعمول بها.

2. لا تمثل عملية الدفع شراء وحدات مالية أو أوراق استثمارية، بل هي تملك عقاري فعلي بنسبة مئوية من أصل محدد.

3. العوائد الناتجة عن العقار هي عوائد إيجارية فعلية ناتجة عن تشغيل أصل مملوك، وليست عوائد مضمونة أو فوائد مالية.

4. لا يترتب على هذا النموذج أي قروض ربوية أو التزامات تمويلية على الممتلك، ويقوم على أساس الملكية المباشرة للأصل وما ينتج عنه من منافع.

المادة الثالثة: قيمة الفرصة العقارية

1. المبلغ المعلن لكل فرصة تملك لا يمثل فقط قيمة الاستحواذ المجرد على العقار.
2. يشمل المبلغ كافة التكاليف والرسوم والخدمات المرتبطة بعملية الاستحواذ والتسجيل والإدارة والتشغيل الأولي، بما في ذلك الرسوم النظامية والضرائب إن وجدت.
3. تفاصيل الرسوم والتكاليف مبينة بشكل تفصيلي في ملف ملخص الفرصة المرفق ضمن مستندات كل فرصة داخل التطبيق، ويعد اطلاع الممتلك عليه جزءاً لا يتجزأ من موافقته على عملية التملك.
4. يقر الممتلك بعلمه بأن إجمالي قيمة الطرح يتضمن كامل التكاليف المرتبطة بالعقار وليس سعر الشراء المجرد للأصل.

المادة الرابعة: الإدارة والتشغيل

1. تتولى مداك الإدارة الكاملة للعقار نيابة عن جميع الممتلكين.
2. تشمل الإدارة التأجير، التحصيل، الصيانة، التعاقد، إدارة اتحاد الملاك إن وجد، وأي أعمال لازمة للحفاظ على الأصل وتعظيم منفعة.
3. يحق لمداك توكيل الغير أو التعاقد مع أطراف متخصصة لأداء بعض أو كل مهام الإدارة والتشغيل في أي وقت، دون الحاجة لموافقة الممتلكين، مع بقائها مسؤولة عن الإشراف العام وفق الأنظمة المعمول بها.
4. يلتزم الممتلك بعدم التدخل في القرارات التشغيلية الفردية.

المادة الخامسة: الإيرادات والتكاليف

1. تؤول جميع الإيرادات الناتجة عن تشغيل العقار إلى الحسابات المعتمدة.
2. تخصم قبل توزيع العوائد جميع المصروفات والتكاليف اللازمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

الصيانة الدورية أو الطارئة
التجديدات أو التحسينات
رسوم اتحاد الملاك
الرسوم الحكومية
الضرائب أو الزكاة المستحقة نظاماً
أي التزامات نظامية واجبة الدفع
أتعاب الإدارة والتشغيل

3. يحق لمدادك سحب أو حجز مبالغ إضافية من الإيرادات أو العوائد عند الحاجة لتغطية أي التزامات واجبة تتعلق بالعقار.

المادة السادسة: توزيع العوائد

1. يتم توزيع صافي العوائد الناتجة عن تشغيل العقار بعد خصم جميع التكاليف والالتزامات.
 2. لا تمثل التوزيعات عائدًا مضمونًا أو ثابتًا.
 3. قد تختلف قيمة العوائد تبعًا للإشغال وظروف السوق.
-

المادة السابعة: الزكاة والالتزامات الشرعية

1. يلتزم كل ممتلك بأداء الزكاة الواجبة على حصته وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها.
 2. في حال ترتب على العقار زكاة أو التزام مالي نظامي على مستوى الأصل، يحق خصمه من العوائد قبل التوزيع.
 3. يخضع نموذج التملك لمراجعة شرعية مستقلة، ويقر الممتلك بأن أساس العلاقة هو ملكية حقيقية لأصل عقاري وما ينتج عنه من منافع.
-

المادة الثامنة: عدم قابلية الإلغاء بعد التملك

1. بمجرد إتمام الدفع عبر التطبيق وتأكيد عملية الشراء في الفرصة العقارية، تصبح عملية التملك نهائية وملزمة ومنتجة لكافة آثارها النظامية.
 2. لا يجوز إلغاء عملية الشراء في الفرصة عبر التطبيق أو طلب استرداد المبلغ المدفوع بعد تأكيد العملية.
 3. لا يعد الدفع جزئيًا أو اشتراكًا قابلاً للإلغاء.
-

المادة التاسعة: التخارج

1. يجوز للممتلك بيع نسبته من خلال نافذة التخارج داخل التطبيق وفق الضوابط المعتمدة.

2. يخضع التخارج لآليات العرض والطلب والتنظيم المعتمد.
3. تستوفي مداك نسبة لا تتجاوز 2.5٪ من قيمة الحصة وقت البيع مقابل إدارة وتنفيذ عملية التخارج.
4. لا تلتزم مداك بضمان تنفيذ عملية البيع خلال مدة محددة.

المادة العاشرة: المخاطر

1. يقر الممتلك بعلمه بأن التملك العقاري ينطوي على مخاطر سوقية وتشغيلية.
2. لا تتحمل مداك أي مسؤولية عن تقلبات السوق أو انخفاض القيمة.
3. يتحمل الممتلك مخاطر قراره بالتملك.

المادة الحادية عشرة: الموافقة الإلكترونية

تعد الموافقة الإلكترونية عبر التطبيق توقيعاً ملزماً ومنتجاً لكافة آثاره النظامية.

المادة الثانية عشرة: التعديلات

1. يحق لمداك تعديل أو تحديث هذه الشروط والأحكام في أي وقت بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح والتعليمات التنظيمية المعمول بها.
2. لا يتطلب التعديل الحصول على موافقة مسبقة من الممتلكين.
3. يكون التعديل نافذاً من تاريخ نشره عبر التطبيق أو إشعار المستخدمين به إلكترونياً.
4. يعد استمرار استخدام التطبيق أو الاحتفاظ بنسبة التملك بعد سريان التعديلات قبولاً بها.

المادة الثالثة عشرة: القانون والاختصاص

تخضع هذه الشروط لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتختص الجهات القضائية المختصة داخلها في مدينة الرياض بنظر أي نزاع ينشأ عنها.