



عقد تأسيس شركة [شركة الادارة الاحترافية للعقارات] ذات مسؤولية محدودة

انه بعون الله وتوفيقه تم الاتفاق بين كل من:

معلومات الشركاء

هـ.و : 1036534749

اسم الشريك (طرف أول)	المهنة	تاريخ الميلاد	الجنسية	مكان الإقامة	مدينة الإقامة
مقر بن عبدالرحمن بن مقر العريفي	متسبب	01 رجب 1402	السعودية	السعودية	مكة المكرمة

هـ.و : 1020271365

اسم الشريك (طرف ثاني)	المهنة	تاريخ الميلاد	الجنسية	مكان الإقامة	مدينة الإقامة
ابراهيم مقر عبدالرحمن العريفي	متسبب	01 رجب 1388	السعودية	السعودية	مكة المكرمة

تمهيد:

اتفق الأطراف المذكورون اعلاه على تكوين شركة [ذات مسؤولية محدودة] وفقا لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) بتاريخ 1437/1/28 هـ ولوائحه ووفقا للشروط والأحكام التالية:

"المادة الأولى: اسم الشركة"

اسم الشركة هو: [شركة الادارة الاحترافية للعقارات] [ذات مسؤولية محدودة]

"المادة الثانية: أغراض الشركة"

تحدد اغراض الشركة بالتالي:

الباب	الفئة
العقارات والأراضي	بيع وشراء الأراضي والعقارات

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من جهات الاختصاص.

"المادة الثالثة: المشاركة والاندماج"

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها (ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة بشرط ألا يقل رأس المال عز (5) مليون ر.ك. كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها.

"المادة الرابعة: المركز الرئيسي"

يكون المركز الرئيسي للشركة في مدينة [مكة المكرمة] ويجوز للشركة نقل مركزها الرئيسي إلى أي مدينة أخرى بالمملكة، كما يجوز لها افتتاح فروع داخل وخارج المملكة متى اقتضت مصلحة الشركة ذلك ب [بقرار الشركاء] وبعد موافقة جهات الاختصاص.

"المادة الخامسة: مدة الشركة"

مدة الشركة [50] سنة هجرية / ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري ويجوز مد أجل الشركة قبل انقضاءه مدة أخرى بقرار تصدره الجمعية العامة من أي عدد من الشركاء المالكين لنصف الحصص الممثلة لرأس المال أو من أغلبية الشركاء، وإذا لم يصدر القرار بمد أجل الشركة، واستمرت الشركة في أداء أعمالها، امتد العقد لمدة مماثلة بالشروط نفسها الواردة في عقد التأسيس. وللشريك الذي لا يرغب في الاستمرار في الشركة أن ينسحب منها، وتقوم حصصه وفقاً للأحكام الواردة في المادة (الحادية والستين بعد المائة) من نظام الشركات، ولا ينفذ التمديد إلا بعد بيع حصة الشريك للشركاء أو الغير بحسب الأحوال وأداء قيمتها له، ما لم يتفق الشريك المنسحب مع باقي الشركاء على غير ذلك.

"المادة السادسة: رأس المال"

حدد رأس مال الشركة بـ [10000] ريال [عشرة آلاف] ريال سعودي مقسم إلى [100] حصة (نقدية / عينية) متساوية القيمة وقيمة كل حصة [100] ريال سعودي تم توزيعها على الشركاء كالتالي:

الشريك	الحصص النقدية	الحصص العينية	قيمة كل حصة	إجمالي قيمة الحصص
ابراهيم صقر عبدالرحمن العريفي	50	0	100	5000
صقر بن عبدالرحمن بن صقر العريفي	50	0	100	5000
الاجمالي	100	0		10000

يتعهد الشركاء بشركة شركة الادارة الاحترافية للعقارات (تحت التأسيس) بتقديم شهادة إيداع الحصص النقدية في أحد البنوك المرخص لها خلال 90 يوم من تاريخ صدور السجل التجاري، ويقر الشركاء بالتزامهم بإيداع رأس مال الشركة وأنهم قد اطلعوا على نظام الشركات ولوائحها وأن عدم تقديم شهادة إيداع الحصص النقدية في الأجل المحدد يعد مخالفاً لنظام الشركات، ويعرض الشركاء للعقوبات المقررة في هذا النظام والمتضمنة السجن والغرامة.

"المادة السابعة: زيادة أو تخفيض رأس المال"

يجوز بموافقة جميع الشركاء زيادة رأس مالها عن طريق رفع القيمة الاسمية لحصص الشركاء أو عن طريق إصدار حصص جديدة، مع إلزام جميع الشركاء بدفع قيمة الزيادة في رأس المال بنسبة مشاركة كل منهم. للجمعية العامة للشركاء أن تقرر تخفيض رأس مال الشركة إذا زاد على حاجتها أو منيت بخسائر لم تبلغ نصف رأس المال، وذلك وفقاً للأحكام الواردة بالمادة (السابعة والسبعون بعد المائة) من نظام الشركات.

"المادة الثامنة: الحصص"

يجوز للشريك أن يتنازل عن حصته لأحد الشركاء أو للغير. ومع ذلك، إذا أراد الشريك التنازل عن حصته بعوض أو بدونه لغير أحد الشركاء، وجب أن يبلغ باقي الشركاء عن طريق مدير الشركة بشروط التنازل. وفي هذه الحالة، يجوز لكل شريك أن يطلب استرداد الحصة بحسب قيمتها العادلة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك. وإذا استعمل حق الاسترداد أكثر من شريك، قسمت هذه الحصة أو الحصص بين طالبي الاسترداد بنسبة حصة كل منهم في رأس المال. ولا يسري حق الاسترداد المنصوص عليه في هذه المادة على انتقال ملكية الحصص بالإرث أو بالوصية أو انتقالها بموجب حكم من الجهة القضائية المختصة. وإذا انقضت المدة المحددة لممارسة حق الاسترداد دون أن يستعمله أحد الشركاء، كان لصاحب الحصة الحق في التنازل عنها للغير.

"المادة التاسعة: سجل الحصص"

تعد الشركة سجلاً خاصاً بأسماء الشركاء وعدد الحصص التي يملكها كل منهم والتصرفات التي ترد على الحصص. ولا ينفذ انتقال الملكية في مواجهة الشركة أو الغير إلا بغير السبب الناقل للملكية في السجل المذكور. وعلى الشركة إبلاغ الوزارة لإثباته في سجل الشركة.

"المادة العاشرة: إدارة الشركة"

- مدير الشركة:

المدير:

الجنسية	تاريخ الميلاد	الإسم	رقم الهوية
السعودية	23/09/1968	ابراهيم صقر عبدالرحمن العريفي	ه.و : 1020271365

صلاحيات المدير:

صلاحيات المدير:	الإسم	الحق
السجلات التجارية	اصدار	يحق التوكيل
	تجديد	يحق التوكيل
	شطب	يحق التوكيل
	اصدار	يحق التوكيل
	تجديد	يحق التوكيل
	شطب	يحق التوكيل
شراء المؤسسة		يحق التوكيل
التوقيع على جميع المستندات لدى الغرفة التجارية		يحق التوكيل
بيع المؤسسة		يحق التوكيل
مراجعة إدارة السجلات		لا يحق التوكيل
استخراج السجلات		لا يحق التوكيل
نقل السجلات التجارية		لا يحق التوكيل
إدارة السجلات		لا يحق التوكيل
إلغاء السجلات		لا يحق التوكيل
الإشراف على السجلات		لا يحق التوكيل
فتح الاشتراك لدى الغرفة التجارية		لا يحق التوكيل
اعتماد التوقيع لدى الغرفة التجارية		لا يحق التوكيل
إلغاء التوقيع لدى الغرفة التجارية		لا يحق التوكيل
دخول المناقصات واستلام الاستثمارات		لا يحق التوكيل
تحويل فرع المؤسسة		لا يحق التوكيل
مراجعة التأمينات الاجتماعية		لا يحق التوكيل
مراجعة مصلحة الزكاة والدخل		لا يحق التوكيل
فتح فروع للسجلات		لا يحق التوكيل



	لا يحق التوكيل	إدارة السجل التجاري
	لا يحق التوكيل	إلغاء السجل التجاري
	لا يحق التوكيل	مراجعة الدفاع المدني
	لا يحق التوكيل	تعديل السجلات
	لا يحق التوكيل	إضافة نشاط
	لا يحق التوكيل	حجز الاسم التجاري
	لا يحق التوكيل	تجديد الاشتراك لدى الغرفة التجارية
	لا يحق التوكيل	تعديل السجل التجاري
	لا يحق التوكيل	نقل السجل التجاري
	لا يحق التوكيل	استخراج سجل بدل تالف أو مفقود
	لا يحق التوكيل	تسجيل العلامة التجارية
	لا يحق التوكيل	التنازل عن العلامة التجارية
	لا يحق التوكيل	التنازل عن الاسم التجاري
	لا يحق التوكيل	استخراج التراخيص
	لا يحق التوكيل	شراء القوارب
	لا يحق التوكيل	استخراج بدل تالف أو مفقود لتصاريح الصيد
	لا يحق التوكيل	استيراد قوارب
	لا يحق التوكيل	إلغاء رخص قوارب
	لا يحق التوكيل	تجديد التراخيص
	لا يحق التوكيل	تعديل التراخيص
	لا يحق التوكيل	حجز الأسماء
	لا يحق التوكيل	إلغاء التراخيص
	لا يحق التوكيل	تجديد الاشتراك بالغرفة التجارية
	لا يحق التوكيل	فتح الفروع
	لا يحق التوكيل	استخراج تصريح صيد



	لا يحق التوكيل	استخراج رخصة قارب
	لا يحق التوكيل	تجديد رخصة قارب
	لا يحق التوكيل	نقل رخصة قارب
	لا يحق التوكيل	بيع القارب
	لا يحق التوكيل	تجديد تصريح الصيد
	لا يحق التوكيل	إلغاء تصريح الصيد
	لا يحق التوكيل	استخراج بدل تالف أو مفقود لرخصة القارب
	لا يحق التوكيل	فتح فرع للترخيص
	لا يحق التوكيل	نقل الترخيص
	لا يحق التوكيل	تأسيس شركة
	لا يحق التوكيل	التوقيع على عقود التأسيس وملاحق التعديل
	لا يحق التوكيل	إلغاء عقود التأسيس وملاحق التعديل
	لا يحق التوكيل	توقيع قرارات الشركاء
	لا يحق التوكيل	تعيين المدراء وعزلهم
	لا يحق التوكيل	تعديل أغراض الشركة
	لا يحق التوكيل	تصفية الشركة
	لا يحق التوكيل	تحويل الشركة من مساهمة إلى ذات مسؤولية محدودة
	لا يحق التوكيل	تحويل الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة
	لا يحق التوكيل	تحويل الشركة من تضامنية إلى ذات مسؤولية محدودة
	لا يحق التوكيل	زيادة رأس المال
	لا يحق التوكيل	خفض رأس المال
	لا يحق التوكيل	دخول وخروج شركاء
	لا يحق التوكيل	الدخول في شركات قائمة
	لا يحق التوكيل	نقل الحصص والأسهم والسندات
	لا يحق التوكيل	تحديد رأس المال



	لا يحق التوكيل	استلام فائض التخصيص
	لا يحق التوكيل	بيع الحصص والأسهم واستلام القيمة
	لا يحق التوكيل	التنازل عن الحصص والأسهم من رأس المال
	لا يحق التوكيل	بيع فرع الشركة
	لا يحق التوكيل	تعديل جنسية أحد الشركاء في العقد
	لا يحق التوكيل	قبول التنازل عن الحصص والأسهم ورأس المال
	لا يحق التوكيل	شراء الحصص والأسهم ودفع الثمن
	لا يحق التوكيل	قفل الحسابات لدى البنوك باسم الشركة
	لا يحق التوكيل	فتح الحسابات لدى البنوك باسم الشركة
	لا يحق التوكيل	توقيع الاتفاقيات
	لا يحق التوكيل	تسجيل الشركة
	لا يحق التوكيل	تسجيل الوكالات والعلامات التجارية
	لا يحق التوكيل	حضور الجمعيات العامة
	لا يحق التوكيل	فتح الفروع للشركة
	لا يحق التوكيل	فتح الملفات للشركة
	لا يحق التوكيل	التوقيع على عقود التأسيس وملاحق التعديل لدى كاتب العدل
	لا يحق التوكيل	استخراج السجلات التجارية وتجديدها للشركة
	لا يحق التوكيل	الاشتراك بالغرفة التجارية وتجديدها
	لا يحق التوكيل	مراجعة الهيئة العامة للاستثمار والتوقيع أمامها
	لا يحق التوكيل	مراجعة إدارة الجودة والنوعية وهيئة المواصفات والمقاييس



	لا يحق التوكيل	مراجعة هيئة سوق المال
	لا يحق التوكيل	استخراج التراخيص وتجديدها للشركة
	لا يحق التوكيل	تحويل المؤسسة إلى شركة
	لا يحق التوكيل	تحويل فرع الشركة إلى مؤسسة
	لا يحق التوكيل	تحويل فرع الشركة إلى شركة
	لا يحق التوكيل	نشر عقد التأسيس وملاحق التعديل وملخصاتها والأنظمة الأساسية في الجريدة الرسمية
	لا يحق التوكيل	مراجعة شركات الاتصالات وتأسيس الهوائف الثابتة أو الجوالات باسم الشركة
	لا يحق التوكيل	توقيع العقود الخاصة بالشركة مع الغير
	لا يحق التوكيل	التنازل عن العلامات التجارية أو إلغائها
	لا يحق التوكيل	تعديل اسم الشركة
	لا يحق التوكيل	استخراج التأشيرات
	لا يحق التوكيل	تحويل الشركة إلى مؤسسة
	لا يحق التوكيل	استلام تعويضات التأشيرات
	لا يحق التوكيل	تحديث بيانات العمال
	لا يحق التوكيل	فتح الملفات الأساسية والفرعية وتجديدها وإلغاؤها
	لا يحق التوكيل	تصفية العمالة وإلغاؤها
	لا يحق التوكيل	التبليغ عن هروب العمالة
	لا يحق التوكيل	إلغاء بلاغات الهروب للعمالة
	لا يحق التوكيل	استخراج كشف بيانات (برنت)



إلغاء التأشيرة	لا يحق التوكيل
استرداد مبلغ التأشيرة	لا يحق التوكيل
تعديل جهة القدوم	لا يحق التوكيل

- عزل المدير: يجوز للشركاء عزل المدير المعين في عقد الشركة دون إخلال بحقه في التعويض إذا وقع العزل بغير مبرر مقبول أو في وقت غير لائق.

"المادة الحادية عشر: مراجعي الحسابات"

يجب أن يكون للشركة مراجع حسابات (أو أكثر) من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة تعيينه الجمعية العامة للشركاء، وتحدد مكافأته ومدة عمله، ويجوز للجمعية أيضاً في كل وقت تغييره مع عدم الإخلال بحقه في التعويض إذا وقع التغيير في وقت غير مناسب أو لسبب غير مشروع.

"المادة الثانية عشر: جمعية الشركاء"

يكون للشركة ذات المسؤولية المحدودة جمعية عامة تتكون من جميع الشركاء. وتعقد الجمعية العامة بدعوة من (المدير أو المديرين أو مجلس المديرين)، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهر الأربعة التالية لنهاية السنة المالية للشركة. وتجوز دعوة الجمعية العامة في كل وقت بناء على طلب المديرين أو مجلس الرقابة أو مراجع الحسابات أو عدد من الشركاء يمثل نصف رأس المال على الأقل. ويحرر محضر بملخص مناقشات الجمعية العامة، وتدوّن المحاضر وقرارات الجمعية العامة أو قرارات الشركاء في سجل خاص تعده الشركة لهذا الغرض. ويجب أن يشتمل جدول أعمال الجمعية العامة للشركاء في اجتماعها السنوي بصفة خاصة على البنود الآتية:

- 1- سماع تقرير المديرين عن نشاط الشركة ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات، وتقرير مجلس الرقابة إن وجد.
- 2- مناقشة القوائم المالية والتصديق عليها .
- 3- تحديد نسبة الربح التي توزع على الشركاء .
- 4- تعيين المديرين أو أعضاء مجلس الرقابة إن وجدوا وتحديد مكافآتهم .
- 5- تعيين مراجع الحسابات وتحديد أتعابه.

"المادة الثالثة عشر: قرارات الشركاء"

- 1- تصدر قرارات الشركاء في الجمعية العامة، (ومع ذلك يجوز في الشركة التي لا يزيد عدد الشركاء فيها على عشرين أن يبدي الشركاء آراءهم متفرقين. وفي هذه الحالة يرسل مدير الشركة إلى كل شريك خطاباً مسجلاً بالقرارات المقترحة ليصوت الشريك عليها كتابة.)
- 2- يجوز تعديل عقد تأسيس الشركة بموافقة أغلبية الشركاء الذين يمثلون (75%) من رأس المال على الأقل،
- 3- تصدر بقية القرارات بموافقة الشركاء الذين يمثلون (50%) من رأس المال

"المادة الرابعة عشر: السنة المالية"

- 1- تبدأ السنة المالية الأولى للشركة من تاريخ قيدها في السجل التجاري وتنتهي في [31/05/2019]. وتكون كل سنة مالية بعد ذلك اثني عشر شهراً ميلادياً.

- 2- يُعد مدير الشركة عن كل سنة مالية القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاط الشركة ومركزها المالي واقتراحاتهم في شأن توزيع الأرباح، وذلك خلال ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية. وعلى المديرين أن يرسلوا إلى الوزارة وإلى كل شريك صورة من هذه الوثائق وصورة من تقرير مجلس الرقابة إن وجد وصورة من تقرير مراجع الحسابات، وذلك خلال شهر من تاريخ إعداد الوثائق المذكورة. ولكل شريك أن يطلب من المديرين الدعوة إلى عقد الاجتماع للجمعية العامة للشركاء للمداولة في الوثائق المذكورة.

"المادة الخامسة عشر: الأرباح والخسائر"

توزع أرباح الشركة السنوية الصافية على النحو التالي:

- 1- تجنّب الشركة في كل سنة (10%) على الأقل من أرباحها الصافية، لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز للجمعية العامة للشركاء أن تقرر وقف هذا التجنّب متى بلغ الاحتياطي المذكور (30%) من رأس مال الشركة.
- 2- الباقي يوزع على الشركاء بنسبة حصص كل منهم في رأس المال ما لم يقرر الشركاء تكوين احتياطات أخرى أو ترحيل رصيد الأرباح كلياً أو جزئياً للسنة المالية التالية.
- 3- في حالة تحقيق خسائر يتحملها الشركاء بنسبة ما يملكه كل منهم من حصص في رأس المال أو يتم ترحيلها للسنة المالية التالية ولا يتم توزيع أرباح إلا بعد استهلاك تلك الخسارة وإذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس مالها، وجب على (مدير أو مديري أو مجلس المديرين) الشركة تسجيل هذه الواقعة في السجل التجاري ودعوة الشركاء للاجتماع خلال مدة لا تزيد على تسعين يوماً من تاريخ علمهم ببلوغ الخسارة هذا المقدار؛ للنظر في استمرار الشركة أو حلها. ويجب شهر قرار الشركاء سواء باستمرار الشركة أو حلها بالطرق المنصوص عليها في المادة (الثامنة والخمسين بعد المائة) من نظام الشركات. وتعد الشركة منقضية بقوة النظام إذا أهمل مديرو الشركة دعوة الشركاء أو تعذر على الشركاء إصدار قرار باستمرار الشركة أو حلها.

المادة السادسة عشر: إنقضاء الشركة

- تنقضي الشركة بأحد أسباب الانقضاء الواردة في المادة السادسة عشرة من نظام الشركات ومواد هذا العقد وبانقضائها تدخل في دور التصفية وفقاً لأحكام الباب العاشر من نظام الشركات. مع مراعاة أنه في حالة التصفية الاختيارية يلزم اتخاذ الآتي:
- 1- إعداد مركز مالي للشركة في تاريخ صدور قرار الشركاء بحل وتصفية الشركة معتمد من محاسب قانوني مرخص له بالعمل في المملكة العربية السعودية يثبت قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها وديونها تجاه الغير.
 - 2- سداد كافة حقوق الدائنين أو إبرام صلح معهم، فإن تعذر فلا يتم تصفية الشركة إلا بعد صدور قرار من الجهة القضائية المختصة بشهر إفلاس الشركة بناء على طلب الدائنين أو الشركة.

المادة السابعة عشر: التبليغات

- تكون التبليغات التي توجهها الشركة إلى الشركاء عن طريق عناوينهم المسجلة في سجل الحصص لدى الشركة والمنوه عنه بالمادة (9) من هذا العقد.

المادة الثامنة عشر: الأحكام العامة

- 1 - تخضع الشركة للأنظمة السارية بالمملكة.
- 2- كل ما لم يرد به نص في هذا العقد يطبق بشأنه نظام الشركات ولائحته.

المادة التاسعة عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من عدد من النسخ استلمها مالك رأس المال للعمل بموجبها ولتقديمها للجهات المختصة لتقيد الشركة بالسجل التجاري وسجل الشركات، هذا وقد فوض الشركاء السيد/ صقر بن عبدالرحمن بن صقر العريفي في إتمام الإجراءات النظامية اللازمة لتأسيس الشركة والمتابعة لدى الجهات المختصة بالتوقيع نيابة عنهم فيما يختص بهذا الشأن.

Ministry of Commerce and Investment

يقر الشركاء وهم بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً بموافقتهم على عقد الشركة وأنهم قاموا بمراجعة بنوده والالتزامات والحقوق التي يتضمنها بعناية، وأنهم يقرون بصحتها وعدم مخالفتها لنظام الشركات ويتقدمون به بطوعهم واختيارهم ودون إكراه أو إجبار من أحد، وأنهم مسؤولون عن صحة جميع البيانات والمعلومات المدخلة والواردة فيه ويتحملون المسؤولية النظامية وفقاً للمادة الثانية عشرة بعد المائتين من نظام الشركات إذا ثبت خلاف ذلك. وقد تم تدقيق هذا العقد الإلكتروني وتوثيقه من قبل وزارة التجارة والاستثمار، وموثق معتمد لدى وزارة العدل. وتم التحقق من هوية المالك/الشركاء عن طريق رسائل نصية على رقم الجوال المسجل في نظام الخدمات الإلكترونية بوزارة الداخلية (أبشر).
وتم نشر العقد في صحيفة أعمال: <https://mci.gov.sa/aamaly>

الختم

