



العقد الموحد
التجاري
Contract Unified



لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا؛ لوجود بنود أو شروط إضافية

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20173373295 / 1	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2022-04-15	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-04-16	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2032-07-15
معلق بشرط	لا	Contract is conditional	
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	غير ربحية	اسم الشركة/المؤسسة:	حك حصر ورثة
رقم السجل التجاري:	41994562	الرقم الموحد	-
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	-
نوع المنظمة:	غير ربحية	اسم الشركة/المؤسسة:	وثيقة ورثة متوفى
رقم السجل التجاري:	431509782	الرقم الموحد	-
جهة الإصدار:	وزارة العدل	تاريخ السجل التجاري:	2021-10-21

بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:		Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	
رقم الجوال:		Mobile No.	
العنوان الوطني:	مكة، الرياض	National Address	
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
Number	Type	Issue Date	Expiry Date
411427396	وكالة شرعية	2020-02-24	2024-12-31
434454522	وكالة شرعية	2022-04-11	2023-04-01

2022-10-08	2021-10-21	أخرى	431509782
2022-10-08	2020-01-27	أخرى	41994562

٤ بيانات المستأجر Tenant Data

Name				الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	null@null.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	رقم الجوال:
National Address	جدة، مكة المكرمة			العنوان الوطني:

٥ بيانات مُمثل المستأجر Tenant Representative Data

The tenant is represented by himself or herself. المستأجر مُمثل بنفسه.

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط Brokerage Entity and Broker Data

Brokerage Entity Name				اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address				عنوان منشأة الوساطة العقارية:
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	4031101447	رقم السجل التجاري:
Fax No.				رقم الفاكس:
Broker Name				الممثل النظامي للمنشأة:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	Abu_alhasn_81@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	رقم الجوال:

٧ بيانات صكوك التملك Title Deeds Data

Issuer:	9313652	جهة الإصدار:	Title Deed No:	220114012614	رقم المستند:
Place of Issue:	2	مكان الإصدار:	Issue Date:	1441-06-12	تاريخ الإصدار:

٨ بيانات العقار Property Data

National Address	مكة المكرمة، مكة، 7166, 5106, 24231 المكرمة			العنوان الوطني:	
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	عمارة	نوع بناء العقار:
Number of Units	110	عدد الوحدات:	Number of Floors	11	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	-	عدد المواقف:	Number of Elevators	2	عدد المصاعد:

٩ بيانات الوحدات الإيجارية Rental Units Data

Unit Type	عمارة	نوع الوحدة:
-----------	-------	-------------

Unit No.	1	رقم الوحدة:	Floor No.	2-11	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	544.0	مساحة الوحدة:
Unit direction		-			إتجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	لا	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	مكيف صحرابي, مكيف سبليت	نوع التكييف	Special sign specification	-	مواصفات خاصة باللوحة
Insurance Policy number		رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	114	عدد وحدات التكييف
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Electricity meter number	-	رقم عدّاد الكهرباء
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Water meter number	-	رقم عدّاد المياه
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Gas meter number	-	رقم عدّاد الغاز
Furnished	-	مؤنّنة:	Unit finishing	مكتمل	تشطيب الوحدة
Unit Type		محل			نوع الوحدة:
Unit No.	01	رقم الوحدة:	Floor No.	0	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	40.0	مساحة الوحدة:
Unit direction		-			إتجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	لا	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	مكيف صحرابي	نوع التكييف	Special sign specification	-	مواصفات خاصة باللوحة
Insurance Policy number		رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	1	عدد وحدات التكييف
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Electricity meter number	-	رقم عدّاد الكهرباء
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Water meter number	-	رقم عدّاد المياه
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Gas meter number	-	رقم عدّاد الغاز
Furnished	-	مؤنّنة:	Unit finishing	-	تشطيب الوحدة
Tenant Commercial Activities			النشاط التجاري للمستأجر		
Name	-	الاسم التجاري	CR no.	-	رقم السجل التجاري
CR issued at	-	مكان إصدار السجل	CR issued date	-	تاريخ السجل التجاري
License Number	-	رقم الرخصة	License Issue Place	-	مكان إصدار الرخصة
Commercial Activities		-			النشاط التجاري
The tenant can modify the business		نعم			يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري

Tenant rights

١١ صلاحيات المستأجر (قرار مجلس الوزراء رقم ٥٦٥)

الصلاحية	
١	يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (9) للغير.
٢	يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرسومية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.
٣	يحق للمستأجر القيام بأعمال الديكور أو اللوحات أو الواجهات أو الأحمال الكهربائية أو الأعمال الإنشائية الخاصة بالوحدة الإيجارية التي لا تحدث تغييرات أساسية على العقار.

Financial Data

١٢ البيانات المالية

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-	أجرة السّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-	مبلغ الضّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Waste Removal Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	مبلغ ازالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	-
		Electricity Annual Amount:	-
		Water Annual Amount:	-
General Services Included:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0
		والتي تشمل على:	
Number of Rent Payments:	20	عدد دفعات الإيجار:	نصف سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	500000.00
		First rental payment: (Includes deposit)	
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
		رقم الضريبي Vat number	الرّقم المسلسل .No
		Annual Rent:	1414634.20
Total Contract value	14500001.00	القيمة السنوية للإيجار:	اجمالي قيمة العقد:

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة).

Approved payment methods

الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو
الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة

طرق الدفع المعتمدة

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الثابتة Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المسلسل .No
1443-11-10	1443-10-29	2022-06-09	2022-05-30	500000.00	0.00	0.00	500000.00	1
1444-01-11	1444-01-01	2022-08-09	2022-07-30	500000.00	0.00	0.00	500000.00	2
1445-01-11	1445-01-01	2023-07-29	2023-07-19	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	3
1445-11-10	1445-10-29	2024-05-18	2024-05-08	500000.00	0.00	0.00	500000.00	4
1446-01-11	1446-01-01	2024-07-17	2024-07-07	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	5
1446-11-09	1446-10-29	2025-05-07	2025-04-27	500000.00	0.00	0.00	500000.00	6
1447-01-11	1447-01-01	2025-07-06	2025-06-26	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	7
1447-11-09	1447-10-28	2026-04-26	2026-04-16	500000.00	0.00	0.00	500000.00	8
1448-01-11	1448-01-01	2026-06-26	2026-06-16	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	9
1448-11-09	1448-10-29	2027-04-16	2027-04-06	500000.00	0.00	0.00	500000.00	10
1449-01-11	1449-01-01	2027-06-16	2027-06-06	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	11
1449-11-09	1449-10-29	2028-04-04	2028-03-25	500000.00	0.00	0.00	500000.00	12
1450-01-11	1450-01-01	2028-06-04	2028-05-25	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	13
1450-11-09	1450-10-29	2029-03-24	2029-03-14	500000.00	0.00	0.00	500000.00	14
1451-01-11	1451-01-01	2029-05-24	2029-05-14	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	15
1451-11-10	1451-10-29	2030-03-14	2030-03-04	500000.00	0.00	0.00	500000.00	16
1452-01-11	1452-01-01	2030-05-13	2030-05-03	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	17
1452-11-09	1452-10-29	2031-03-03	2031-02-21	500000.00	0.00	0.00	500000.00	18
1453-01-11	1453-01-01	2031-05-03	2031-04-23	1000000.00	0.00	0.00	1000000.00	19
1453-11-10	1453-10-29	2032-02-21	2032-02-11	500001.00	0.00	0.00	500000.55	20

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)
تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

Contract Terms

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم (9) وفقاً للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر بمعاييره للوحدة الإيجارية وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (3743) يوماً تبدأ من تاريخ 15-09-1443 هـ الموافق 2022-04-16 م، وتنتهي بتاريخ 07-04-1454 هـ الموافق 2032-07-15 م، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.
٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقدٍ جديدٍ يتفق عليه الطرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (14500001.00) ريالاً سعودياً، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم إلى (الالتزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١-١ التزامات المستأجر

- ٥-١-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.
- ٥-١-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.
- ٥-١-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتح ويبارش نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (120) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (15) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي وبحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر المطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.
- ٥-١-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.
- ٥-١-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية لمحل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.
- ٥-١-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً لغرض المخصص لها.
- ٥-١-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية. فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.
- ٥-١-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند (12) من هذا العقد.
- ٥-١-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواء من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.
- ٥-١-١-١٠ يلتزم المستأجر بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية، ومراعاة الأحمال الكهربائية في المجمع وغيرها من التجهيزات التي وضعها المؤجر في الوحدة الإيجارية والعقار.
- ٥-١-١-١١ يلتزم المستأجر وموظفيه بعدم التدخين في الممرات وردهاة العقار والتقيد بالتدخين في الأماكن المخصصة لذلك.
- ٥-١-١-١٢ يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد صلبة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.
- ٥-١-١-١٣ يلتزم المستأجر بعدم إزالة التحسينات، أو أعمال الديكور الثابتة والتي لا يمكن نقلها، أو أية إضافات مضافة على الوحدات الإيجارية. قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر أو وكيله
- ٥-١-١-١٤ يلتزم المستأجر بعزل أرضية الوحدة الإيجارية حسب المواصفات الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) وذلك في حال استخدامها كدورات مياه أو مطعم أو لأي نشاط يستلزم استخدام الماء والصرف الصحي.
- ٥-١-١-١٥ يلتزم المستأجر بالوفاء بالمواعيد الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) لعمليات التحميل والتفريغ.
- ٥-١-١-١٦ يلتزم المستأجر بالغاء أو نقل خطوط الهاتف الثابت الخاصة بالوحدة الإيجارية فور انتهاء العقد.

٥-٢ التزامات المؤجر

- ٥-٢-١ يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.
- ٥-٢-٢ يلتزم المؤجر بمسؤوليته أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار، وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى، أو ما كان سببه غير ظاهر حال الاستئجار، وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، وهو على سبيل المثال لا الحصر: - تهريب الماء داخل الحيطان أو الأسقف ما لم يكن السبب في ذلك سوء الاستعمال بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة - هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهريّة في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى بدون سبب خارجي لذلك بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

٥-٣ أحكام عامة

المادة السادسة: فسخ العقد

٦-١ يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من إلتزاماتها الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها في المادة الخامسة عشر بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إذاره خلال (15) خمسة عشر يومًا من تاريخ إذاره بأداء إلتزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.

٦-٢ في حال إعسار المستأجر في حال كان فردًا، أو إفلاسها في حال كان منشأة تجارية، أو تصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخًا من تاريخ علم المؤجر بذلك أو إنتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.

المادة السابعة: انقضاء العقد

٧-١ يعد هذا العقد منقضيًا في الأحوال الآتية:

٧-١-١ انتهاء مدة العقد الواردة في البند (1) من هذا العقد.

٧-١-٢ ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تحوله الجهة الحكومية المعتمدة.

٧-١-٣ إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٧-١-٤ قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٧-١-٥ عند الأسباب القاهرة.

٧-٢ وينتج عن هذا الانقضاء ما يلي:

٧-٢-١ يقوم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية خلال (30) ثلاثين يومًا من تاريخ حدوث ما يوجب انقضاء العقد ما عدا ما ورد في الفقرة (٧-١-١) من هذا العقد.

٧-٢-٢ يلتزم المؤجر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار المدفوعة للمدة المتبقية عند إخلاء المستأجر للوحدات الإيجارية.

المادة الثامنة: تسليم الوحدات الإيجارية

٨-١ يستلم المستأجر الوحدة الإيجارية من المؤجر بعد إكمال الإجراءات الرسمية للتعاقد واستيفاء جميع بيانات العقار الواردة في البند (٨) وبيانات الوحدة الإيجارية الواردة في البند (٩) بالتوقيع على نموذج الاستلام خلال (15) يوم من تاريخ بداية الإيجار على أن تكون صالحة للانتفاع بها للغرض المستأجرة من أجله.

٨-٢ إذا انقضت مدة التسليم الواردة في الفقرة (٨-١) دون استلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج الاستلام من قبل المستأجر فيحق حينها للمؤجر فسخ العقد دون إرجاع العربون. كما يسلم المستأجر الوحدة الإيجارية عند انتهاء مدة عقد الإيجار وعدم تجديده، أو فسخ أو انقضاء العقد، للمؤجر أو من يمثله ولا يعتد بالتسليم إلا عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبغى المستأجر الوحدة الإيجارية تحت يده دون حق، كان ملزمًا أن يدفع للمؤجر مبلغًا وقدره (100000) ريال أجره يومية.

٨-٣ في حال تأخر المؤجر باستلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج التسليم يقوم المستأجر بإخطار المؤجر أو من ينوب عنه عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر ويعتبر التسليم حاصلًا في التاريخ والحالة الموضحة في نموذج التسليم الموقع من طرف واحد خلال (30) يوم من تاريخ الاخطار.

المادة التاسعة: تكاليف تسوية الخلافات

جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن مhapلة أي من الطرفين في سداد الأقساط أو سداد مصاريف الصيانة، أو مصاريف الخدمات العامة، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعتبر جزءًا من إلتزاماته الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة العاشرة: سريان العقد

١٠-١ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزمًا للطرفين، ويتم تجديده وفق ما نصت عليه المادة الثالثة من إلتزامات الاطراف بهذا العقد.

١٠-٢ لا يؤثر عدم التزام أحد الاطراف بأحد بنود أو مواد هذا العقد على سريان باقي أحكامه وبما لا يتعارض مع الأحكام الواردة فيه.

١٠-٣ في حال تغاضي أحد طرفي العقد لأي سبب من الأسباب عن تنفيذ الطرف الآخر لأحد إلتزاماته أو تأخره في تنفيذها فإن ذلك لا يعد تعديلاً لأي بند من بنود هذا العقد أو تنازلاً عن حقه المسكوت عنه ويبقى لكلا طرفي العقد الحق في مطالبة الطرف الآخر بتلك الإلتزامات.

المادة الحادية عشرة: الإخلاء

١١-١ يتم إخلاء الوحدات الإيجارية قبل نهاية العقد بطلب من المؤجر في الحالات التالية:

١١-١-١ إذا تأخر المستأجر في دفع قيمة الإيجار أو جزء منه لمدة (30) يومًا من تاريخ إشعار المؤجر عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر بالدفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابيًا. (الاتفاق الكتابي يتم عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الايجار).

١١-١-٢ إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات الإيجارية أو جزء منها من الباطن أو قام بالتنازل عن العقد للغير (التقيل) سواء بشكل كلي أو جزئي، إذا كان لا يحق له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (11) من هذا العقد.

١١-١-٣ إذا قام المستأجر بإجراء تغييرات تعرض سلامة العقار أو الوحدة الإيجارية للخطر على أي نحو لا يمكن معه اعادته إلى حالته الأصلية، أو إذا تسبب في حدوث ضرر عمداً، أو بسبب إهماله الجسيم في اتخاذ التدابير الاحتياطية الصحيحة، أو إذا سمح للأخرين بالتسبب في هذا الضرر.

١١-١-٤ إذا استخدم المستأجر الوحدة الإيجارية في أغراض تخالف الغرض الذي تم تأجيرها من أجله أو إذا استخدم الوحدة الإيجارية على نحو يخالف اللوائح والأنظمة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

١١-١-٥ إذا أخل المستأجر في إلتزاماته الواردة في بنود أو مواد في هذا العقد بعد (30) يومًا من تاريخ إشعار المؤجر له بمراجعة تلك الإلتزامات أو الشروط.

المادة الثانية عشرة: الإخلاء لعدم التجاوب

يتفق الطرفان على تحديد (طرف ثالث) ليقوم بإخلاء الوحدة الإيجارية وجردها ومحتوياتها وارسال تقرير بذلك لأطراف العقد على حساب المستأجر في حال تم فسخ العقد

المادة الثالثة عشرة: تسوية المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (15) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية.

المادة الرابعة عشرة: الضمان

١٤-١ يلتزم المؤجر بإعادة مبلغ الضمان الوارد في البند رقم (12) من هذا العقد بعد إخلاء الوحدة الإيجارية بشرط ألا يكون هناك أي أضرار أو تلفيات قد أحدثها المستأجر بالوحدة الإيجارية وكذلك عدم وجود فواتير متأخرة لم يتم سدادها أو أي مبالغ مستحقة على المستأجر تخص الخدمات العامة أو الإيجار، وفي هذه الحالات يتم خصم قيمة الفواتير أو الإيجار أو الخدمات العامة أو تكلفة إصلاح التلفيات من مبلغ الضمان المدفوع ويُرد الباقي إن وجد للمستأجر.

١٤-٢ يبقى على المؤجر عبء إثبات المستحقات أو الأضرار التي يدعيها قبل خصم أي مبلغ من الضمان المدفوع والوارد في البند رقم (١٢) كما لا يحق له خصم أي مبلغ من الضمان إلا بعد إخطار المستأجر خطياً بذلك خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً عمل من تاريخ إخلاء الوحدة الإيجارية. والا كان عليه إعادة كامل مبلغ الضمان خلال نفس المدة.

المادة الخامسة عشرة: العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الإيجار أو على العنوان الوطني أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو الفاكس أو البريد الالكتروني أو تم ذلك عن طريق الرسائل النصية عبر الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد، أو بأي وسيلة نظامية معتبرة.

المادة السادسة عشرة: نسخ العقد

حُر هذا العقد كنسخة إلكترونية متطابقة لكل من الوسيط والمؤجر والمستأجر، وموقعة إلكترونيًا من طرفي العقد، وقد تسلم كل طرف نسخته إلكترونيًا للعمل بموجبها، ولا يحق لوزارة الإسكان تبادل بيانات هذا العقد إلا مع الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

المادة السابعة عشرة شروط إضافية

١ - يتم تقسيم الدفعات الإيجارية على التالي : أ- مبلغ الإيجار 1000000 ريال سعودي يقسم على 3 شيكات : 1- شيك بمبلغ 500000 ريال سعودي لورثة أحمد عمر عطوه . 2- شيك بمبلغ 166667 ريال سعودي لفهد علي عطوه . 3- شيك بمبلغ 333333 ريال سعودي لعمر علي عطوه . ب- مبلغ الإيجار 500000 ريال سعودي يقسم على 3 شيكات : أ- شيك بمبلغ 250000 ريال سعودي لورثة أحمد عمر عطوه. ب- شيك بمبلغ 83333 ريال سعودي لفهد علي عطوه. ج- شيك بمبلغ 166667 ريال سعودي لعمر علي عطوه.

٢ - اتفق الطرفان على فترة عقد مدتها عشر سنوات و 3 أشهر يكون توزيع الدفعات المالية على التالي : أ- أول 15 شهر وهي تبدأ من شهر شوال 1443 هجري حتى نهاية ذي الحجة لعام 1444 هجري تكون بمبلغ 1000000 ريال سعودي مقسمة على دفعتين الأولى ومقدارها 500000 ريال سعودي في شوال لعام 1443 هجري و الثانية مقدارها 500000 ريال سعودي في محرم عام 1444 هجري وباقي الدفعات على تسع سنوات تكون بمقدار 1500000 ريال سعودي على دفعتين دفعة أولى مقدارها 1000000 ريال سعودي في شهر محرم لكل عام هجري و دفعة ثانية مقدارها 500000 ريال سعودي في شهر شوال لكل عام هجري حتى انتهاء العقد .

٣ - أي بند من بنود عقد إيجار الموحد يخالف أحد البنود الإضافية يعتبر ملغي ويعمل بالبند المضاف .

٤ - اتفق الطرفان على الغاء الفقرة الثانية من المادة السادسة وإصبح المستأجر هو الطرف المسؤول عن صيانة المبنى وملحقاته خلال فترة سريان العقد ويتحمل تكاليف الصيانة والترميمات للانتفاع بالعقار .

٥ - يتحمل المستأجر جميع المصروفات التشغيلية للعقار وهي صيانة المصاعد و متطلبات السلامة والأمن والكاميرات و فواتير المياه التابعة لشركة المياه الوطنية على العداد رقم (10110113622) أو فواتير صهاريج التهيئة التابعة للشركة وكذلك فواتير الكهرباء على أرقام العدادات التالية : أ- HLY2020627044099 . ب- HLY020627044098 . ج- HLY2020627044100 . د- SXE2020627005225 . او أي فواتير أخرى تتعلق بتشغيل العقار خلال فترة سريان العقد .

٦ - يتحمل المؤجر جميع الغرامات التي قد تظهر ما قبل تاريخ توقيع العقد او أي مخالفات في البناء التي قد تعيق المستأجر من اكمال معاملات الجهات الحكومية واستخراج التراخيص .

٧ - في حال انتهاء العقد المبرم وعدم رغبة الطرف المستأجر في تجديد العقد فيتم تسليم العقار بحالة جيدة بكامل أثاثه وعدم إزالة التحسينات و الإضافات التي أقيمت لصالح العقار .

٨ - يكون المؤجر مسؤولاً مسؤولاً تامة عن أي مطالبات أو التزامات مالية أو قانونية تظهر قبل إبرام هذا العقد .

٩ - يضمن المؤجر سلامة المبنى من أي مخالفات إنشائية أو قضايا تحول دون تشغيل العمارة أو تؤثر على قدرة الطرف الثاني على تشغيل المبنى .

١٠ - يضمن المؤجر تمكين المستأجر من استلام العمارة دون أي عائق يمنع الانتفاع منها.

١١ - في حال قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية أو ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة أو عند الأسباب القاهرة أو فسخ العقد من قبل المستأجر فلا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بأي تعويض مالي مقابل أعمال إصلاحات أو تطوير العقار .

١٢ - يتحمل المستأجر أي رسوم حكومية أو ضرائب مثل ضريبة القيمة المضافة وغيرها تظهر بعد تاريخ إبرام العقد .

يوضح الجدول التالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

رقم البند	التوضيح	الحقل
١	يكون نوع عقد الإيجار أحد ما يلي: ١. جديد. ٢. مُجدد.	نوع العقد
١	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين.	تاريخ إبرام العقد
١	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين.	تاريخ إبرام العقد
١	هو تاريخ البداية الفعلية للإيجار واستغلال الوحدة الإيجارية.	تاريخ بداية الإيجار
١	وهو الشرط المتفق عليه الطرفين والذي بتحقيقه يتم تفعيل العقد ولا يعتبر العقد سارياً إلا بتحقيقه.	الشرط المعلق عليه التعاقد
٢	قد يكون المؤجر فرداً، أو مؤسسة، أو شركة.	المؤجر
٢	المؤجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إما أن يكون ممثلاً بنفسه. ٢. وإما أن يكون وكلياً بموجب وكالة شرعية. ٣. وإما أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية.	المؤجر
٢	الهوية إما أن تكون: ١. بطاقة ثبوتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.	نوع الهوية
٣	قد يكون المستأجر فرداً، أو مؤسسة، أو شركة.	المستأجر
٣	ممثل المستأجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إما أن يكون المستأجر نفسه (بمعنى أن المستأجر ممثل بنفسه). ٢. صاحب المنشأة. ٣. الممثل عن المنشأة.	ممثل المستأجر
٣	١. أي بطاقة ثبوتية عن الأفراد يعتد بها في المملكة العربية السعودية ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية. ٣. أخرى.	نوع الهوية
٦	وهو المبنى الذي يحتوي على الوحدات الإيجارية	العقار
٦	يكون نوع بناء العقار أحد ما يلي: ١. برج. ٢. مجمع. ٣. مجمع تجاري. ٤. عمارة. ٥. فله	نوع بناء العقار
٦	يكون نوع استخدام العقار أحد ما يلي: ١. تجاري. ٢. تجاري سكني.	نوع استخدام العقار
٧	يكون نوع الوحدة الإيجارية أحد ما يلي: ١. معرض. ٢. مستودع. ٣. كشك. ٤. محل. ٥. عمارة. ٦. برج. ٧. شقة. ٨. دور. ٩. فلة. ١٠. أخرى.	نوع الوحدة

التوضيح	الحقل	رقمالبند
٧	مواصفات خاصة باللوحه	هي المساحة الاعلانية لعرض اللوحه الخاصة بالوحده الإيجارية للمستأجر.
٩	رقم الوحده	يوضح هذا الحقل رقم الوحده الإيجارية المسجل لدى إيجار .
٧	عمر الوحده	يوضح هذا الحقل العمر التقديري للوحده الإيجارية بالسنوات .
١٠	أجرة ال سعي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة السعي المترتبة إن وجدت. لا تدخل هذه الأجرة ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ ال ضمان	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إزالة المخلفات	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ إزالة المخلفات المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إشراف هندسي	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الإشراف الهندسي المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ تجهيز الوحده الإيجارية	وهو المبلغ المدفوع من قبل المستأجر لتجهيز الوحده الإيجارية لاستغلالها تجاريا حسب النشاط المتفق عليه.
١٠	مبلغ العربون	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ العربون المترتب على المستأجر، إن وجد. ويدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للكهرباء	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الكهرباء السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للغاز	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الغاز الشهرية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للمياه و الصرف الصحي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة المياه السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للخدمات العامة	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الخدمات العامة	يوضح هذا الحقل قيمة الإيجار السنوية المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر. ١. النظافة. ٢. التشغيل. ٣. الأمن والحراسة. ٤. التسويق. ٥. الصيانة. ٦. المواقف. ٧. الرسوم الإدارية. ٨. أخرى.
١٠	دورة سداد الإيجار	يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد الدفعات، وتكون إحدى ما يلي: ١. شهري. ٢. ربع سنوي. ٣. نصف سنوي. ٤. سنوي.
١٠	عدد دفعات الإيجار	يوضح هذا الحقل عدد الدفعات الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار بحسب دورة سداد الإيجار المختارة.
١٠	دفعه الإيجار الأولى	يوضح هذا الحقل مقدار دفعه الإيجار الأولى الواجب سدادها.
١٠	إجمالي قيمة العقد	يوضح هذا الحقل إجمالي القيمة الماليّة الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار، وتتضمن ما يلي ١. القيمة السنوية للإيجار، مضروبة في مدّة الإيجار. ٢. الأجرة السنوية للكهرباء، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٣. الأجرة السنوية للمياه، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٤. الأجرة السنوية للغاز، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٥. الأجرة السنوية للمواقف، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.
١٢	الجهات المختصة	وهي الجهات الحكومية او الجهات الخاصة التي تتعاقد معها الجهات الحكومية والمعتمدة من قبلها لتقديم التقارير الفنية.

رقم البند	التوضيح	الحقل
هي 365 يوم تحسب من تاريخ دفعة الإيجار الأولى.	السنة الإيجارية	١٢
مؤسسة فردية ، شركة.	منشأة تجارية	١٣