

## عقد استثمار

بين كل من

الهيئة العامة لعقارات الدولة			:	المؤجر
الطرف الثاني			:	المستأجر
استثمار	:	نوع العقد	:	تصنيف العقد
استثمار عقار			:	الغرض من العقد
*	:	المكتب التابع	:	الموقع
*	:	مدة العقد	:	رقم العقد
	:	نهاية العقد	:	بداية العقد
*	:	رقم الجوال	:	القيمة الإيجارية في السنة

## عقد استثمار (تجاري) القسم الأول: وثيقة العقد الأساسية

بمعون الله وتوفيقه، إنه في يوم ( ) بتاريخ 1445/ هـ الموافق 2023/ م، حرر هذا العقد بمدينة الرياض، بين كل من :

**أولاً:** الهيئة العامة لعقارات الدولة ومقرها الرياض طريق الملك سعود، السليمانية ص. ب 7888 الرمز البريدي 12621-2811، هاتف "920022447"، الرقم الضريبي (310415802500003)، بريد إلكتروني (IR@spga.gov.sa)، ويمثلها (معالي محافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة د. عبدالرحمن بن حمد الحركان )

ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الأول)

**ثانياً:** الطرف الثاني (\*) بموجب سجل تجاري رقم (\*) وتاريخ (\*)، وعنوانها: (\*) رقم المبنى (\*) الرقم الفرعي (\*) الرمز البريدي (\*)، هاتف رقم (\*)، بريد إلكتروني (\*)، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (\*) هوية رقم (\*) بصفته (\*).

ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الثاني- المستثمر)

### التمهيد:

لما كان الطرف الأول يرغب باستثمار العقار الواقع في (\*) والعائد لعقارات الدولة لاستثماره لغرض (\*) والتي طرحت في مزيدة عامة وتقدم لذلك الطرف الثاني بعرضه لاستثمارها، وفقاً للاشتراطات والمواصفات التي وضعتها الهيئة وكافة وثائق هذا العقد، وحيث صدر كتاب الهيئة بالترسية رقم (\*) وتاريخ (\*).

فقد اتفق الأطراف وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً، والصفة المخولة للتعاقد نظاماً على ما يلي: -

### **البند الأول:**

يعتبر التمهيد السابق والوثائق المرفقة بهذا العقد جزء لا يتجزأ منه ومكملة له وتفسر وفق بنوده ولا تتعارض مع أحكامه.

### **البند الثاني: تعريفات مفردات العقد**

**العقار:** هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للدولة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

**المشروع:** هو النشاط المراد إقامته من قبل الطرف الثاني على العقار والمحدد في العقد.

**الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**الاشتراطات والالتزامات العامة:** وهي الشروط والالتزامات المحددة من قبل الطرف الأول (الهيئة العامة لعقارات الدولة) والجهات ذات العلاقة، والواجب على الطرف الثاني الالتزام بها بموجب هذا العقد، والتي اطلع عليها الطرف الثاني وقبل بها.

**الاشتراطات الخاصة والفنية:** هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع، والمحددة من قبل الطرف الأول (الهيئة العامة لعقارات الدولة) والجهات ذات العلاقة، والتي اطلع عليها الطرف الثاني وقبل بها.

### **البند الثالث: نشاط العقد**

1- إن الغرض من هذا العقد هو تمكين الطرف الثاني من استثمار العقار محل العقد من خلال استثمار قطعة عقار بموجب هذا العقد.

2- يجب على الطرف الثاني استخراج كافة الموافقات والتراخيص اللازمة لاستثمار العقار من الجهات الحكومية أو الجهات ذات العلاقة وتجديدها متى تطلب الأمر لذلك، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر شهادة تمام البناء ورخص البناء وشهادة إشغال وشهادة الدفاع المدني وتزويد الطرف الأول بنسخة من هذه التصاريح، ويتحمل المسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة بشأن حصوله عليها من عدمه، وبهذا يخلي الطرف الأول مسؤوليته عن أي أضرار أو تعويضات ناتجة عن تأخر الطرف الثاني في استخراج التراخيص.

#### **البند الرابع: وثائق العقد**

- 1- وثيقة العقد الأساسية.
- 2- الشروط والالتزامات العامة.
- 3- الشروط والالتزامات الخاصة (بالنشاط).
- 4- جدول قيمة العائد الاستثماري.
- 5- كراسة شروط المزايدة.
- 6- خطاب الإبلان بالترسية رقم (\*) وتاريخ (\*).
- 7- محضر تسليم.
- 8- كروكي للموقع. (إن وجد)
- 9- الصك للموقع.
- 10- وثيقة العنوان الوطني من موقع سبل وبيانات التواصل ( رقم الجوال , البريد الإلكتروني ).
- 11- خطاب الضمان المالي النهائي.
- 12- صورة من السجل التجاري.
- 13- صورة من شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة.
- 14- صورة من شهادة الزكاة والدخل والضريبة سارية المفعول.
- 15- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 16- صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية.
- 17- صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 18- تفويض رسمي موثق او وكالة شرعية للاستلامات والمراسلات وتوقيع العقد. (إن وجد)
- 19- الملاحق. (إن وجد)

تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة، وتعد كل وثيقة منها جزء لا يتجزأ من العقد بحيث تفسر وتتمم بعضها البعض وفي حال وقع تعارض بين وثائق العقد تسود الوثيقة المتقدمة.

**البند الخامس: وصف وموقع العقار**

موقع العقار			
رقم الصك		تاريخ الصك	
حدود الموقع	شمالاً	بطول	
	جنوباً	بطول	
	شرقاً	بطول	
	غرباً	بطول	
مساحة العقار			

**البند السادس: المعاينة واستلام العقار**

- 1- يلتزم الطرف الثاني باستلام العقار محل الاستثمار في الموعد الذي يحدده الطرف الأول بموجب محضر كتابي مثبتة فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل مرفق به رفع مساحي معتمد يوقع من مندوبي الطرفين.
- 2- يقر الطرف الثاني بأنه استلم العقار بعد معاينته المعاينة النافية للجهالة، وأنه وحده خالي من العيوب وصالح لاستغلاله واستخدامه واستثماره من خلال (\*)، كما يقر الطرف الثاني أنه تأكد من اشتراطات ونظام البناء ومن مساحة العقار وحدوده وأوصافه ومرافقه الداخلية والخارجية (إن وجدت) وأنه قبله بحالته الراهنة دون أي ملاحظات.
- 3- يتعهد الطرف الثاني بعدم الاحتجاج أو الادعاء بأي جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

**البند السابع: مدة العقد**

مدة هذا العقد (تذكر مدة العقد رقماً ثم كتابةً) سنوات ميلادية، شاملة مدة التجهيز والإنشاء الممنوحة للطرف الثاني، تحسب ابتداءً من تاريخ استلام الطرف الثاني العقار محل الاستثمار بموجب محضر موقع بين الطرفين خلال موعد أقصاه (30) يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر

الطرف الثاني عن توقيع محضر استلام الموقع يرسل الطرف الأول إشعار مكتوب للطرف الثاني على عنوانه المدون في العرض المقدم منه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

#### **البند الثامن: تمديد العقد:**

- 1- يلتزم الطرف الثاني في حال عدم رغبته بتمديد هذا العقد بإخطار الطرف الأول كتابةً قبل انتهاء مدة العقد بـ(90) يوماً.
- 2- يجوز للطرف الأول تمديد هذا العقد - وفقاً للأنظمة والتعليمات - المتعلقة بعقارات الدولة.

#### **البند التاسع: فترة تنفيذ المشروع/ومدة استثماره**

- 1- مدة التجهيز والإنشاء: يمنح الطرف الثاني مدة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة (بلا عائد الاستثماري) وتعادل (\* سنة) (%) من مدة العقد، تبدأ من تاريخ تسلم الطرف الثاني للموقع من الطرف الأول بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين.
- 2- في حال عدم بدء الطرف الثاني بتنفيذ المشروع خلال المدة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء أو الصيانة والترميم وبعد إشعاره بخطاب نهائي لتشغيل العقار خلال 30 يوماً، أو لم يكمل الطرف الثاني تجهيز المشروع أو إنشائه، فعليه سداد أجرة المثل عن هذه المدة واخلاء العقار خلال (30) يوماً وإزالة ما عليه من أحداثات على نفقته، أو إبقاءه إذا رأى الطرف الأول ذلك.
- 3- مدة الاستثمار: ومدتها (\* سنة) وتمثل ما نسبته (\*%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

#### **البند العاشر: العائد الاستثماري السنوي للعقد وطريقة دفعه**

- 1- العائد الاستثماري للعقار محل هذا العقد مبلغاً قدره (\*رقماً كتابياً سنوياً غير شامل ضريبة القيمة المضافة، تزيد كل خمس سنوات بنسبة (\*%) وفقاً لجدول العائد الاستثماري.
- 2- يتم تقسيم أجرة الثلاث سنوات التي تلي فترة التجهيز والإنشاء على الخمس سنوات الأولى من مدة العقد.
- 3- تسدد الأجرة السنوية في موعد استحقاقها المنصوص عليه في العقد ويتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد اقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يطبق بحقه نظام إيرادات الدولة.

### **البند الحادي عشر: الضرائب والرسوم**

1. يتحمل الطرف الثاني ضريبة القيمة المضافة ويلتزم بأي تعديلات تطرأ على قيمة هذه الضريبة وأي ضرائب إضافية وفقاً لما تقره الأوامر والأنظمة وما في حكمها.
2. يتحمل الطرف الثاني التكاليف المالية اللازمة للانتفاع بالعقار محل الاستثمار ولا يتحمل الطرف الأول مسؤولية أيٍّ منها.

### **البند الثاني عشر: نظام العقد**

يحكم هذا العقد أنظمة المملكة العربية السعودية، وبصفه خاصة للائحة التصرف في عقارات الدولة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (ق/15/3/2022) وتاريخ 2022/09/28 وما يطرأ عليها من تعديلات من حين لآخر أو ما يحل محلها من أنظمة ولوائح، كما يلتزم الطرف الثاني بالتقيد بالأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة وكذلك بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وتعليمات وتفسيرات الهيئة العامة لعقارات الدولة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة أو اللوائح والقرارات.

### **البند الثالث عشر: الفصل في المنازعات**

أي نزاع ينشأ عن تفسير هذا العقد أو تنفيذه فيتم حله ودياً خلال (15) يوم من تاريخ نشوء النزاع، فإن تعذر ذلك يحق لأي من الطرفين اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة في المملكة

### **البند الرابع عشر: نسخ العقد**

حرر هذا العقد من "4" نسخ، تم التوقيع عليها وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها، ونسخة لإدارة التحصيل والمتابعة، ونسخة يتم تزويد الديوان العام للمحاسبة بها.

**والله الموفق ...**

الطرف الثاني

[\*]

الاسم: \*

الصفة: \*

التوقيع:

التاريخ:

الطرف الأول

[الهيئة العامة لعقارات الدولة]

الاسم: \*

الصفة: \*

التوقيع:

التاريخ:

## القسم الثاني: الشروط والالتزامات العامة للعقد

### البند الخامس عشر: تنفيذ العقد

- 1- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ العقد وفقاً لبنوده وشروطه المتفق عليها وبحسن نية وأن يشيد ويقيم ويشغل العقار المستثمر وفقاً للنشاط المتفق عليه في وثيقة العقد الأساسية.
- 2- لا يجوز للطرف الثاني تغيير وتعديل النشاط محل هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، وللطرف الأول الحق في القبول أو الرفض دون إبداء أي سبب، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب الموقع من الطرف الثاني.
- 3- لا يجوز للطرف الثاني إيقاف نشاطه أو إغلاق الاستثمار بدون عذر يقبله الطرف الأول، وإذا كان إغلاق الاستثمار بسبب يرجع للطرف الأول فإنه يعرض الطرف الثاني عن هذه المدة بمدة مماثلة.

4- يقدم المستثمر للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل عند الترسية ويتم اعتماده من الهيئة. وسيكون للهيئة الحق في متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للمستثمر في حال تطلب ذلك. وفي حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الهيئة المرسلة بطلب خطة تصحيحية يتم إشعاره بخطاب نهائي بإخلاء العقار وإزالة ما عليه من إحدائيات على نفقته أو إبقائها إذا رأت الهيئة ذلك بعد الإشعار الثالث ومصادرة الضمانات.

### البند السادس عشر: المنشآت المقامة على العقار

عند انتهاء العقد أو انهائه تؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي شيدها الطرف الثاني على الموقع إلى الطرف الأول دون تعويض، وأية إضافات أو تحسينات قام بها الطرف الثاني بإضافاتها، وعلى الطرف الثاني أن يسلم كافة المنشآت بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأ من أجله، ويتم الاستلام بموجب محضر موضح به كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

### البند السابع عشر: التنازل عن العقد

لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.



### **البند الثامن عشر: التعاقد من الباطن**

1- لا يجوز للطرف الثاني التعاقد من الباطن لتنفيذ هذا العقد أو تشييد أو إقامة أو تشغيل العقار محل هذا العقد من الباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، ومع ذلك يظل الطرف الثاني مسؤولاً بطريق التضامن مع المتعاقد معه من الباطن عن هذا العقد وفقاً لشروطه.

2- يسمح للطرف الثاني بالتأجير الوحدات التجارية والسكنية والإدارية، على أن يتم إبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة لمدة لا تتجاوز مدة هذا العقد وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وهذا العقد وعليه تزويد الطرف الأول بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل الطرف الثاني هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

### **البند التاسع عشر: تكاليف العقد**

يتحمل الطرف الثاني كافة التكاليف والرسوم المترتبة على استثماره العقار محل هذا العقد ويشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- 1- تكاليف توصيل الخدمات للموقع (الماء والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وغيرها).
- 2- تكاليف الصيانة والنظافة والحراسة.
- 3- تكاليف توفير المواد والمعدات والأجهزة اللازمة لأعمال البناء والصيانة والنظافة والتشغيل.
- 4- تكاليف نقل المخلفات والمواد الناتجة عن استثماره بالعقار محل العقد.
- 5- تكاليف استخراج الرخص والرسوم الحكومية اللازمة.

### **البند العشرون: ضوابط استثمار العقار**

1- للطرف الثاني حق استعمال العقار محل الاستثمار بالطريقة المناسبة على نفقته الخاصة وفي حدود نشاط هذا العقد.

2- يجب على الطرف الثاني إسناد مهمة إنشاء وتشييد (\*) إلى مقاول لديه الخبرة الكافية في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وتقديم شهادات الخبرة السابقة للمقاول من جهة معتمدة.

3- يجب على الطرف الثاني إسناد مهمة الإشراف على تنفيذ (\*) لمكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته التالي:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الطرف الأول بأي خطأ يكون موجوداً والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الطرف الأول عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الطرف الأول على الزيادة وخضم التوفر على المقاول.
- 4- يلتزم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل، بتقديم تقريراً إلى الطرف الأول بخطاب رسمي عن طريق الطرف الثاني، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المباني ومطابقته للمواصفات.
- 5- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ جميع أعمال صيانة ونظافة العقار محل الاستثمار خلال مدة العقد وعدم رمي المخلفات أو إضافة تشوه بصري، وبجميع الملاحظات التي يتم الإشارة لها في محضر التسليم بعد انتهاء العقد.
- 6- يجب على الطرف الثاني المحافظة على العقار والتقييد بمتطلبات الأمن والسلامة وتوفيرها بشكل كامل وفقاً لما تحدده الجهات المختصة واتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة للوقاية من الحرائق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- 7- يجب على الطرف الثاني اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والتقييد بملابس الحماية وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة وإلزامهم بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ، ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم من التقييد بإجراءات السلامة.
- 8- يحق للطرف الثاني وبدون أن يكون له أي مطالبة تجاه الطرف الأول أن يقوم ادخال خدمات البنية التحتية كتمديد شبكات نقل المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي والخدمات اللازمة.

9- للطرف الثاني حق المرور في الطرق المتعارف عليها للوصول إلى العقار وله بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة تعبيد الطرق المؤدية إلى الموقع المستثمر إذا دعت الحاجة لذلك.

#### **البند الحادي والعشرون: حق الهيئة في الاشراف على التنفيذ**

- 1- للهيئة الحق الكامل في الاشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام الطرف الثاني بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في هذا العقد والمخططات المعتمدة وتعين استشاري إذا رغبت.
- 2- يلتزم الطرف الثاني بتلبية متطلبات الطرف الأول فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3- لا يجوز للطرف الثاني إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الطرف الأول، وفي حالة الموافقة يتعين على الطرف الثاني أن يقدم للطرف الأول مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.
- 4- يلتزم الطرف الثاني خلال تنفيذ المشروع بإشعار الطرف الأول لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسي الطرف الأول بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وهذا العقد والمخططات المعتمدة.

#### **البند الثاني والعشرون: مسؤولية الطرف الثاني**

- 1- يعتبر الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة وملتزماً بالمحافظة على العقار محل الاستثمار والمشروع القائم عليه بكامل محتوياته طيلة فترة الاستثمار، كما يتحمل المسؤولية التعاقدية والتقصيرية والجنائية والمالية الكاملة عما ينجم من استخدام غير مشروع للعقار المستثمر أو مخالفة للعقد أو للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في المملكة العربية السعودية.
- 2- يكون الطرف الثاني مسؤولاً أمام الغير عن كافة الأضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات جراء استثماره للعقار أو بسبب يتعلق به، وإزالة أسباب أي شكوى من المباني المجاورة سواء كانت الأسباب ترجع إليه أو من الآلات الخاصة به والمستخدمه داخل العقار المستثمر أو من أحد العاملين التابعين له، كما يكون مسؤولاً عن كافة الخسائر والأضرار التي تلحق بالعقار المستثمر.

3- يكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، وأي تكاليف أخرى وليس على الطرف الأول أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### **البند الثالث والعشرون: تسليم العقار المستثمر بعد انتهاء مدة العقد**

1. يلتزم الطرف الثاني بتسليم العقار المستثمر بعد انتهاء مدة العقد مباشرة أو فسخه لأي سبب من الأسباب وفقاً لهذا العقد، خالياً من أي عيوب أو أضرار وصالح للاستعمال وخالي من العوائق والشوائب.
2. يحق للطرف الأول بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي أقامها الطرف الثاني على العقار بدون أي تعويض عنها، وعلى الطرف الثاني تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال.
3. يحق للطرف الأول تكليف الطرف الثاني بإجراء الإصلاحات اللازمة للإحداثيات أو الإنشاءات التي تم تشيدها أو إزالتها على نفقته، وذلك بنفسه أو بواسطة من يراه الطرف الأول.
4. يكون تسليم العقار بموجب محضر كتابي - يوقع من الطرفين - يوضح فيه حالة العقار والمباني المنشأة وما أصابها من أضرار، ولا يحق للطرف الثاني الامتناع عن التوقيع وله أن يكتب تحفظه في المحضر.
5. في حال تحفظ الطرف الثاني على المحضر، فإنه يحق للطرف الأول إلزام الطرف الثاني بتقديم الخدمة محل الاستثمار لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات العائد الاستثماري المتفق عليها بمدة أقصاها سنة واحدة.
6. لا يعفي محضر تسليم العقار المستثمر الطرف الثاني من أي التزامات تترتب نتيجة استثماره للعقار المستثمر ومرفقاته -إن وجدت أو أي أضرار لحقت به لم تظهر إلا بعد تسليمها حيث يلتزم بتعويض الطرف الأول عن كامل الأضرار.
7. في حالة عدم استطاعة الطرف الثاني تسليم العقار لتغيبه أو سفره أو أي سبب تترتب عليه تأخر التسليم مدة تجاوزت (15) يوم من تاريخ إخطاره بتأخره بالتسليم، فإنه للطرف الأول تكوين لجنة من منسوبيه لمعاينة العقار واستلامه وإعداد محضر بذلك ويعد هذا تفويضاً من الطرف الثاني ولا يعفيه من التزاماته بدفع العائد الاستثماري عن مدة التأخر كما يحق للطرف الأول مصادرة الضمان النهائي.
8. تحصر الأضرار الواقعة على العقار المستثمر وتقدر قيمة التعويض بموجب محضر مفصل من قبل لجنة مشكلة من الطرف الأول مكونة من ثلاثة أعضاء، خلال مدة لا تتجاوز (60) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، وللجنة الاستعانة بمن تراه لتنفيذ أعمالها؛ ويبلغ الطرف الثاني بنتيجة هذا

9. الحصر وقيمة التعويض خلال مدة (15) يوماً من تاريخ تحرير المحضر على عنوانه المسجل بهذا العقد، ويجب على الطرف الثاني سداد التعويض خلال (90) يوماً من تاريخ تبليغه.
- يلتزم الطرف الثاني في حال عدم تسليمه العقار المستثمر للطرف الأول ومضي (15) يوماً من تاريخ اخطاره بإخلاءه، بدفع قيمة العائد الاستثماري عن كل يوم يتأخر للطرف الأول، كما يحق للطرف الأول تقدير أجرة المثل ومطالبة الطرف الثاني بها تعويضاً عما لحقه من أضرار بسبب تأخر الطرف الثاني بالتسليم.
10. في جميع الأحوال لا يحق للطرف الثاني عدم الوفاء بالعائد الاستثماري أو أجرة المثل المنصوص عليها في الفقرة (9) من هذا البند بادعاء فوات الانتفاع باستثمار العقار بعد انتهاء العقد أو فسخه.

#### **البند الرابع والعشرون: الضمان النهائي**

- 1- يقدم الطرف الثاني بعد الترسية عليه قبل توقيع هذا العقد خطاب ضمان نهائي بنسبة (25%) من قيمة الأجرة السنوية.
- 2- للطرف الأول مصادرة الضمان النهائي المقدم من الطرف الثاني، في حال فسخ العقد نتيجة لإخلال الطرف الثاني بالتزاماته بأي بند من بنود هذا العقد دون حاجة لحكم قضائي أو غيره ودون الإخلال بالتعويضات الأخرى.
- 3- لا يفرج عن الضمان النهائي إلا بعد انتهاء مدة العقد، وتسليم العقار المستثمر وفقاً للتالي:
  - تسليم العقار سليماً وصالحاً للاستعمال.
  - سداد الطرف الثاني قيمة كافة المواد المفقودة والتالفة أو إصلاحها والتي كانت بمحل هذا العقد عند استلام الطرف الثاني له.
  - سداد الطرف الثاني لكامل العائد الاستثماري المستحق في ذمته للطرف الأول وفواتير الهاتف والكهرباء والماء وغيرها من الرسوم والفواتير.

#### **البند الخامس والعشرون: إنهاء العقد**

##### **ينتهي العقد بإحدى الحالات التالية:**

1. انتهاء مدته المتفق عليها في هذا العقد.
2. اتفاق وتراضي الطرفين على انتهائه كتابةً.
3. إذا توفى الطرف الثاني وتقدم ورثته بعدم رغبتهم في الاستمرار بالعقد خلال (60) يوماً من وفاة مورثهم.
4. لدواعي المصلحة العامة.

### **البند السادس والعشرون: فسخ العقد**

**1) يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إخطار؛ ويحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بإخلاء العقار المستثمر وتسليمه خلال (15) يوماً ومصادرة الضمان النهائي مع بقاء حقه في الرجوع على الطرف الثاني ومطالبته بأجرة المثل التي يقدرها تعويضاً عما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:**

1/1 إذا تبين أن الطرف الثاني قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الطرف الأول أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحويل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

2/1 إذا أفلس الطرف الثاني، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها.

3/1 إذا تنازل عن كامل العقد أو جزء منه دون حصوله على موافقة كتابية من الطرف الأول.

**2) للطرف الأول فسخ العقد بعد إنذار الطرف الثاني بتصحيح الوضع خلال (15) يوماً بواسطة إخطار مكتوب يرسل له على عناوينه الموضحة بهذا العقد وذلك في أي من الحالات التالية:**

- أ. إذا أخل الطرف الثاني بالالتزام بأي حكم أو شرط من شروط هذا العقد.
- ب. إذا تأخر الطرف الثاني في تنفيذ التزاماته أو تأخر في تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد وملحقاته وتعديلاته دون عذر مقبول للطرف الأول.
- ج. إذا تأخر في تسديد العائد الاستثماري عن المدة المحددة له بموجب هذا العقد.
- د. إذا تأخر الطرف الثاني في تشغيل العقار المستثمر عن المهلة المحددة له خلال 30 يوماً من تاريخ الإشعار النهائي.
- هـ. إذا استخدم العقار المستثمر بنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في هذا العقد دون موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.
- و. إذا أغلق الطرف الثاني الاستثمار لمدة تزيد عن (30) ثلاثون يوماً دون أخذ موافقة مسبقة من الطرف الأول أو عدم وجود سبب مقنع للطرف الأول.
- ز. إذا قام الطرف الثاني بالتعاقد من الباطن لاستثمار العقار كامل العقار دون حصوله على موافقة كتابية من الطرف الأول، ويكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الأطراف الأخرى بالتعويض.
- ح. إذا قام الطرف الثاني بإساءة استخدام العقار المستثمر بطريقة مخالفة للأنظمة بالمملكة العربية السعودية أو بأعمال قد يترتب عليها ضرر على الطرف الأول.

- 1/2 فإذا انقضت المهلة دون أن يقوم الطرف الثاني بتصحيح أوضاعه يصبح العقد مفسوخاً، وللطرف الأول اتخاذ التالي:
- 1/1/2 مطالبة الطرف الثاني بإخلاء العقار المستثمر وتسليمه خلال (15) يوماً.
- 2/1/2 مصادرة الضمان النهائي.
- 3/1/2 الرجوع على الطرف الثاني ومطالبته بأجرة المثل التي يقدرها تعويضاً عما لحقه من ضرر بسبب ذلك.

#### **البند السابع والعشرون: الإخطارات والإشعارات**

تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين كتابة وتعتبر العناوين المبينة في الوثيقة الأساسية لهذا العقد حجة على أطرافه في وصول البلاغات والإخطارات، وعلى الطرف الراغب في تعديل أو تغيير عنوانه إبلاغ الطرف الآخر بعنوانه الجديد، وإلا أصبح التسليم على العنوان الوارد في هذا العقد حجة قاطعة لا يمكن الاعتداد بخلافها لأي سبب كان ويتحمل الطرف المقصر وحده المسؤولية، وذلك بإحدى الوسائل التالية:

##### **(1) اشعار واخطار الطرف الثاني:**

- 1/1 (عن طريق العنوان الوطني المسجل في سبل، أو البريد الإلكتروني).
- 2/1 رسائل الجوال النصية إلى رقم الجوال المعتمد في الوثيقة الأساسية لهذا العقد أو رقم الجوال المعتمد بخطاب التفويض أو رقم الجوال المرتبط برقم الهوية والمسجل لدى ابشر.
- 3/1 كما يعتبر وضع تلك الإشعارات والمراسلات والتبليغات في العقار المستثمر بمعرفة الأمانة أو المحافظة أو المركز بمثابة تسليم للطرف الثاني بـ.

##### **(2) ويتم إرسال الإشعارات والخطابات للطرف الأول عن طريق التالي:**

- 1/2 العناوين المسجلة في الوثيقة الأساسية لهذا العقد.
- 2/2 مقر الهيئة العامة لعقارات الدولة بمدينة الرياض.
- 3/2 الفروع والمكاتب التابعة لها خارج مدينة الرياض.

#### **البند الثامن والعشرون: أحكام عامة**

- 1- تحتسب مدد ومواعيد هذا العقد بالتقويم الميلادي.
- 2- لا يعتد بأي إضافة أو إلغاء أو إعادة الكتابة على كتابة سابقة أو غير ذلك على جزء أو كل من كلمة أو أكثر تتم على بند أو أكثر من بنود هذا العقد في صفحاته، وتعتبر أي إضافة أو إلغاء أو تعديل كأن لم تكن ما لم يوقع عليها من الطرفين أو يصدر بها ملحق عقد موقع ومعتمد من الطرفين.

- 3- تكون كافة المخاطبات والمراسلات والإخطارات والإشعارات بين الطرفين باللغة العربية فقط ولا يعتد بغير ذلك، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك ويتم ذكره في ملحق تابع للعقد، يلتزم الطرف الثاني بالرد على المراسلات أو الإخطارات أو الإشعارات المرسلة من الطرف الأول خلال المدة المذكورة فيها، ويعتبر عدم رده خلال تلك المدة بمثابة موافقة صريحة على مضمون ما جاء فيها.
- 4- يلتزم الطرف الثاني وجميع منسوبيه ويضمن التزام المتعاقدين معه من الباطن بعدم إفشاء أو استغلال أية أسرار أو معلومات غير معروفة للعامة، كالبينات أو الرسومات أو الوثائق المتعلقة بالعقد سواء كانت تحريرية أو شفوية، وتعاملات أو شؤون الطرف الأول ويسري هذا الالتزام طوال مدة العقد وحتى بعد إنهاء أو انتهاء العقد.
- 5- كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا العقد تطبق بشأنه الأنظمة واللوائح والقرارات المتعلقة بموضوعه السارية في المملكة العربية السعودية.

### القسم الثالث: الشروط والالتزامات الخاصة

[ تضاف حسب طبيعة النشاط الاستثماري وفقاً لكراسة الشروط والمواصفات ]



### **أولاً: الاشتراطات المتعلقة بالبناء**

يلتزم الطرف الثاني ببناء وتشبيد المباني والمنشآت وفق ما ورد في الفكرة الأولية للمشروع بعد اعتمادها من الطرف الأول أو حسب ما يراه الطرف الأول من تعديلات، على أن يراعي الطرف الثاني جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق، والدليل الوطني لإدارة المشاريع، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع. ويجب مراعاة الاشتراطات البنائية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والدرتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو الجهات المختصة.

### **ثانياً: اشتراطات التشغيل والصيانة**

- 1- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض على أن يظل المستثمر هو المسؤول امام الطرف الأول عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ. الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- 2- يحق للهيئة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتعكس جاهزية المبنى وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- 3- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 4- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.

- 5- الالتزام بتوطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- 6- تطبيق دليل مشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

### **ثالثاً: الاشتراطات الأمنية**

#### **يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الاشتراطات التالية:**

- 1- تأمين حراسة على المنشآت.
- 2- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- 3- يجب تركيب كاميرات خارجية وداخلية للمحلات بها خاصية التسجيل الرقمية.
- 4- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- 5- الالتزام باشتراطات الدفع المدني.

#### **رابعاً: تأمين غرفة إسعافات أولية**

على الطرف الثاني تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة وتدريب بعض العاملين بالسوق على استخدامها وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### **خامساً: اللوحات الإعلانية**

يلتزم الطرف الثاني بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه. وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

#### **سادساً: الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية**

يجب على الطرف الثاني القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### **سابعاً: كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء**

يجب على الطرف الثاني مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه. وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

#### **ثامناً: الاشتراطات التنظيمية**

يجب على الطرف الثاني مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المزايدة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

#### **تاسعاً: اعتماد التصميم الابتدائي**

1- على الطرف الثاني أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الطرف الأول (الإدارة العامة للتسويق وعلاقات المستثمرين) على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
  - إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، الهاتف - الصرف الصحي).
  - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
  - واجهات لكامل عناصر المشروع.
  - مناظير للمشروع.
  - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها.
  - رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
  - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني بالمواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- 2- يجب على الطرف الثاني الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
  - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

3- إعداد التصاميم الأولية على أن يشمل التالي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.

- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.

- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.

- واجهات وقطاعات ملونة.

- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.

- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

4- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي

للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي .... الخ).

- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).

- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).

- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق).
- مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة.
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

### **عاشراً: الاشتراطات المعمارية**

يجب على الطرف الثاني الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
4. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
5. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون في واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
6. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

### **القسم الرابع: جدول قيمة العائد الاستثماري**

م	السنوات	قيمة العائد الاستثماري السنوي	المجموع لخمس سنوات
1	من السنة 1 إلى السنة 5	تقسم أجرة الثلاث سنوات التي تلي فترة التجهيز والانشاء على الخمس سنوات الأولى من مدة العقد	* ريال (خمس سنوات)
2	من بداية السنة 6 إلى نهاية السنة 10	* ريال سنوياً	* ريال (خمس سنوات)
3	من بداية السنة 11 إلى نهاية السنة 15	* ريال سنوياً	* ريال (خمس سنوات)
4	من بداية السنة 16 إلى نهاية السنة 20	* ريال سنوياً	* ريال (خمس سنوات)
5	من بداية السنة 21 إلى نهاية السنة 25	* ريال سنوياً	* ريال (خمس سنوات)
المجموع الكلي		(*) ريال	
المجموع كتابة		* ريالاً	