عقد تأجير .....

بعون الله تم الاتفاق في مدينة (الرياض), المملكة العربية السعودية يوم ..... تاريخ (.....هـ) الموافق (.....م) بين كل من:

أولاً: هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

عنوانها: الرياض, المملكة العربية السعودية, ص.ب (6898), رمز بريدي (11187), هاتف (0114043412),ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/ خالد بن صالح المزيني بصفته وكيل المحافظ للشؤون المالية والإدارية ويشار إليها في هذا العقد بـ ("الطرف الأول") أو ("المؤجر").

ثانياً: شركة .....

سجل تجاري رقم (....) ص.ب (.....), رمز بريدي (.....) ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/ ..... بصفته وكيل الشركة بموجب الوكالة رقم (.....) ويشار إليها في هذا العقد بـ ("الطرف الثاني") أو (المستأجر).

تمهيد

لما كان المؤجر يرغب في تأجير ..... في منفذ..... الحدودي والذي طرح في مزايدة عامه رقم (.....) وتقدم لذلك المستأجر بعرضة لهذه المزايدة بعد علمه واطلاعه على جميع الشروط والمواصفات, وجميع الوثائق, ووقوفه على الموقع , وبمعرفته بأحكام وتعليمات نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية معرفه تنفي الجهالة والغرر , وحيث اقترن ايجاب المستأجر بقبول المؤجر , وذلك وفقاً لما جاء في خطاب الترسية رقم (.....) وتاريخ (.....) ، فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

المادة الأولى: حجية التمهيد

يعتبر التمهيد المشار إليها أعلاه جزء لايتجزأ من العقد .

المادة الثانية: وثائق العقد

أولاً: يتكون العقد من الوثائق التالية:

1. الوثيقة الأساسية
2. الالتزامات والشروط العامة
3. كراسة الشروط والمواصفات
4. الشروط الخاصة ان وجدت
5. خطاب الترسية رقم (.....) وتاريخ (.....).
6. ضمان بنكي رقم (.....) وتاريخ (.....).

ثانياً: تشكل الوثائق الواردة في الفقرة (أولاً) أعلاه وحدة متكاملة , وتعد كل وثيقة منها جزء من العقد بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة بعضها بعضاً .

ثالثاً: في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص العقد وبين أحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، تكون أحكام النظام ولوائحه هي الواجب تطبيقها.

المادة الثالثة: الغرض من العقد

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بتأجير ..... بمنفذ ..... والمذكور وصفها في المادة الرابعة من هذا العقد مقابل أن يقوم الطرف الثاني بدفع أجرة سنوية.

المادة الرابعة: وصف العين المؤجرة

.....

المادة الخامسة: مدة العقد

مدة العقد (..) سنة من تاريخ استلام الموقع , تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع للمستأجر خالياً من الشواغل والعوائق بموجب محضر كتابي موقع عليه من قبل ممثلي الطرفين.

المادة السادسة: قيمة العقد وطريقة الدفع

1-القيمة الايجارية عن كامل مدة العقد ..... غير شاملة لضريبة القيمة المضافة موزعه على عدد سنوات العقد , وتبلغ الأجرة السنوية.....

2- يتحمل المستأجر تكاليف الخدمات من الكهرباء والمياه والهاتف والنظافة والحراسة، وفي حال عدم توفر عدادات منفصلة، يلتزم المستأجر بدفع (1,000) ألف ريال سنوياً رسوم للخدمات.

3- تسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنه تعاقدية بالإضافة إلى قيمة الضريبة المضافة والتي تبلغ (15%) من قيمة الأجرة السنوية أو النسبة التي يتم تحديدها من قبل السلطة المختصة, ويعتبر تاريخ استلام الموقع بداية السنة العقدية ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة , وإذا كان التأجير للاستثمار يعطى المستثمر مدة غير مدفوعة الأجرة لا تتجاوز 5% من مدة العقد وتبدأ من تاريخ تسليم الموقع .

4- يلتزم المستأجر بسداد قيمة الأجرة السنوية آلياً عن طريق نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالتنسيق مع إدارة الجمرك بالمنفذ وتزويد القسم المختص بالتأجير والاستثمار فور السداد بنسخة من إيصال السداد وتفاصيل العقار المستثمر وبيانات المستثمر.

المادة السابعة: نظام العقد

يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية , وبصفة خاصة نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/58) وتاريخ 1427/09/04 هـ والفصل (التاسع عشر) من لائحته التنفيذية المتعلق بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها بالإضافة إلى التعاميم والقرارات ذات الصلة .

المادة الثامنة: تسوية النزاعات

كل خلاف أو نزاع أو مطالبة تنشأ بين الطرفين عن تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو تتصل به , ولايتم التوصل إلى تسويته بين الطرفين تختص المحكمة الإدارية في مدينة الرياض بالفصل فيه.

المادة التاسعة: نسخ العقد

تم تحرير وتوقيع هذا العقد من (2) نسختين أصلتين متطابقتين, وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

وتوثيقاً لما تقدم فقد قام الطرفان المؤجر والمستأجر بالتوقيع على هذا العقد في المكان والتاريخ المذكورين أعلاه .

والله والموفق .

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	شركة .....
الاسم: خالد بن صالح المزيني	الاسم: .....
الصفة: وكيل المحافظ للشؤون المالية والإدارية	الصفة: .....
التوقيع:	التوقيع:

الالتزامات والشروط العامة

المادة الأولى : الضمان

أولاً: يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة (5%) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار ، وفي حال التأجير دون استثمار يكون الضمان بنسبة (15%) من الأجرة السنوية.

ثانياً: يجب أن يكون الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط هذا العقد .

ثالثاً: يجب أن يكون الضمان بالشكل الذي حدده النظام, ويجوز قبول المبالغ النقدية والشيك المصرفي ضمانات في المزايدة العلنية.

رابعاً: يحق للمؤجر ودون الرجوع للمستأجر ودون إتخاذ إجراءات التقاضي مصادرة الضمان أو جزء منه في حال قيام المستأجر بالإخلال بأحد إلتزاماته العقدية أو النظامية.

المادة الثانية : تنفيذ العقد

على المستأجر تنفيذ العقد وفقاً لأحكامه وشروطه المتفق عليه وبحسن نية وأن يدير العين المؤجرة وفقاً للنشاط المتفق عليه .

المادة الثالثة : التنازل عن العقد وتأجير العين المؤجرة

لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا العقد أو أن يؤجر العين المؤجرة أو جزء منها من الباطن للغير أو إلا بعد الحصول على موافقة من المؤجر بالتنازل عن العقد أو التأجير من الباطن.

المادة الرابعة : استخراج التصاريح

يتحمل المستأجر استخراج التصاريح اللازمة وتجديدها لخدمة العين المؤجرة من الجهات المختصة.

المادة الخامسة : تحمل تكاليف الخدمات

يتحمل المستأجر تكاليف الماء والكهرباء والهاتف وكافة خدمات الصيانة والنظافة والحراسة , وإذا كانت الخدمات مرتبطة بالموقع بحيث لايمكن فصلها عن خدمات المرفق العام , تقوم الجهة عند طرح الموقع للتأجير بتقدير تكاليف تلك الخدمات والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال .

المادة السادسة : المحافظة على العين المؤجرة

يكون المستأجر مسئولاً عن صيانة العين المؤجرة والمحافظة عليها, كما يكون مسئولاً عن كافة الأضرار والتكاليف والخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة جراء تصرفاته أو تصرفات التابعين له.

المادة السابعة : صيانة ونظافة وحراسة العين المؤجرة

يكون المستأجر مسئولاً عن صيانة العين المؤجرة ونظافتها وحراستها، وإذا كانت تلك الخدمات مرتبطة بالموقع ولايمكن فصلها عن خدمات المرفق العام فعلى الجهة عند طرح الموقع للتأجير تقدير تكاليف تلك الخدمات والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال.

وفي حال كان التأجير أو الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للجهة الحكومية بعد نهاية العقد فيلتزم المستأجربصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار .

المادة الثامنة : مسئولية المستأجر

1. يكون المستأجر مسؤولاً أمام الطرف الاول عن أي ضرر يلحق بالطرف الأول أو مطالبة أو أي قضايا أو إجراءات أو تكاليف أو نفقات تكبدها الطرف الأول يتسبب بها المستأجر وتتصل بهذا العقد في أي من الحالات التَّالية:

أ- أي إهمال أو امتناع أو سوء تصرف من قبل المستأجر/المستمثر أو ممثليه بشأن هذا العقد .
ب- أي إخلال بالتزامات المستأجر بموجب هذا العقد.
ت- أي إخلال بأنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح المعمول بها.

2. اتفق الطرفان بأن المقدار الكلي للتعويضات التي يستحقها الطرف الأول نتيجة أي ضرر يلحق به وفق ما حدد في البند (1) من هذه المادة يساوي مقدار التعويض عن الضرر الذي تكبده الطرف الأول.

المادة التاسعة : معاينة العين المؤجرة

يحق للمؤجر وممثله دخول العين المؤجرة دون أخذ موافقة المستأجر لمعاينتها والتأكد من تنفيذ أحكام وشروط هذا العقد أو القيام بإصلاحات ضرورية أو طارئة أو لإجراء تعديلات ضرورية من أجل سلامة المستأجر أو العين أو مايعتبره المؤجر ضرورياً دون اعتراض من المستأجر.

المادة العاشرة : تعديل النشاط

لا يجوز للمستأجر تغيير وتعديل نشاط العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر ، وللمؤجر الحق في القبول أو الرفض دون إبداء أي سبب.

المادة الحادية عشرة : التعديل في العين المؤجرة

يجوز للمستأجر أن يجري بعض أعمال التعديل في العين المؤجرة وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر وبشرط عدم ضررها على سلامة المبني ومظهره العام وألا يسبب مضايقة للآخرين وأن تنفذ طبقاً للأصول الفنية مع تعهد المستأجر بإبقائها أو إزالتها بعد انتهاء العقد حسب ما يراه المؤجر.

المادة الثانية عشرة : إقامة المنشآت على العين المؤجرة وإزالتها

أ. للمستأجر أن يقوم بإنشاء ما يستلزمه مشروعه من منشآت ثابتة أو منقولة على العين المؤجرة عليه وذلك بعد الحصول على موافقة من المؤجر دون أن يكون له الحق في مطالبة المؤجر مقابل هذه المنشآت، ويلزم بإزالتها عند نهاية عقد الإيجار أو إبقائها حسب ما يراه المؤجر,

ب. إذا كان التأجير أو الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للطرف الأول بعد نهاية العقد, تؤول ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستأجر للطرف الأول ولها الحق بإلزامه بإزالتها إذا رغبت بذلك.

المادة الثالثة عشرة : منع التعدي

يلتزم المستأجر بعدم التعدي على العقارات والأراضي المجاورة للعين المؤجرة أو استغلالها لأي غرض أو إلقاء النفايات والمخلفات مهما كان نوعها وحجمها وعدم استخدام الأرصفة وواجهات العين المؤجرة لعرض أي اعلانات أو وضع ملصقات أو غيرها.

المادة الرابعة عشرة : تمديد شبكات المياه والكهرباء والخدمات

يحق للمستأجر وبدون أن يكون له أي مطالبة تجاه المؤجر أن يقوم بتمديد شبكات نقل المياه والكهرباء اللازمة لتنفيذ مشروعه .

المادة الخامسة عشرة : حق المرور

للمستأجر حق المرور في الطرق المتعارف عليها للوصول إلى العين المؤجرة عليه وله بعد الحصول على موافقة من المؤجر تعبيد الطرق المؤدية إلى الأرض المؤجرة عليه إذا دعت الحاجة لذلك.

المادة السادسة عشرة : وقف نشاط العين المؤجرة

لا يجوز للمستأجر وقف نشاطه أو إغلاق العين المؤجرة عليه بدون عذر يقبله المؤجر , وإذا كان إغلاق العين المؤجرة بسبب يرجع للمؤجر فإنه يعوض المستأجر عن هذه المدة بمدة مماثلة .

المادة السابعة عشرة : تسديد الأجرة

يلتزم المستأجر بتسديد الأجرة بالتاريخ المحدد لسدادها وإذا تأخر عن التسديد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإستحقاق جاز للمؤجر اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية والعشرين من هذه الشروط .

المادة الثامنة عشرة : عملة الأجرة

تسدد الأجرة بالعملة السعودية مالم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى.

المادة التاسعة عشرة : مسؤولية المؤجر عن العين المؤجرة

يكون المؤجر مسؤولاً عن أي ضرر يلحق بالعين المؤجرة بسبب يعود إلى سوء الإنشاءات أو إلى أي تصرف يعود للمؤجر أو التابعين له.

المادة العشرون : تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد

1 ـ يلتزم المستأجر بإخلاء وتسليم العين المؤجرة خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه كما استلمها خالية من الشوائب والشواغل بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين يوضح فيه حالة العين المؤجرة الراهنة.

2. في حالة امتناع المستأجر أو عدم استطاعته تسليم العين لتغيبه أو سفره أو أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهر من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه, فإن المستأجر يفوض الطرف الأول بتكوين لجنة من منسوبيه لفتح العين وإعداد محضر بالموجودات وبيعها بالمزاد العلني دون أدنى مسؤولية مادية أو معنوية على الطرف الأول, وهذا لايعفي المستأجر من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق الطرف الأول مصادرة الضمان .

3 ـ لايعفي محضر تسليم العين المؤجرة المستأجر من أي التزامات أو تعويضات تقع بسبب تصرفاته في العين المؤجرة أو أي أضرار لحقت بالعين لم تظهر إلا بعد تسليمها.

المادة الحادية والعشرون : انتهاء العقد

1 ـ ينتهي العقد بانتهاء مدتة المتفق عليها في العقد .

2 ـ إذا توفي المستأجر ولم يرغب ورثته بالاستمرار في العقد وفي هذه الحالة يفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

المادة الثانية والعشرون : فسخ العقد

يجوز للمؤجر فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

1 ـ إذا أخفق المستأجر في تنفيذ التزاماته ، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة ، أو تنفيذ منشآت ، تعود لمصلحة الجهة الحكومية ، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو 10% من مدة الاستثمار ، أو الاستئجار ، أيهما أكثر ، دون عذر مقبول لدى الجهة.

2 ـ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره , ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .

3 ـ إذا استخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد , أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .

4 ـ إذا ثبت أن المستأجر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أو حصل على العقد عن طريق الرشوة .

5 ـ إذا أفلس المستأجر أو طلب إشهار إفلاسه , أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها .

المادة الثالثة والعشرون : فسخ العقد للمصلحة العامة

يجوز للمؤجر بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة وموافقة وزارة المالية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك ، ويعد محضر مشترك مع المستأجر لحصر موجودات العين المؤجرة ويحال العقد إلى المحكمة الإدارية للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

المادة الرابعة والعشرون: الإلتزام بالأنظمة والتعليمات

يلتزم المستأجر أثناء ممارسة نشاطه في العين المؤجرة بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة المتعلقة بالعمال والخدمات , وكذلك يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.

المادة الخامسة والعشرون: تبليغ الإشعارات

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد إما بتسليمها باليد مقابل إيصال أو بالبريد الرسمي أو المسجل أو بالفاكس ، وتعد منتجة لأثارها إذا بلغت بالطريقة المذكورة إلى أي من العناوين الاتية في المملكة.

الطرف الأول هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

الطرف الثاني شركة .....