



مسودة عقد استثمار عقار شركة سناًم نجد للتنمية

للاستثمار الأراضي الواقعية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (.....)، الموافق (.....)، على
إبرام عقد استثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

شركة سلام نجد للتنمية، سجل تجاري رقم (1131324858)، وعنوانها الوطني: المملكة العربية
السعودية، القصيم، مدينة بريدة، حي الصفراء، طريق الملك عبدالعزيز، رقم المبني (6776)
ص.ب (....)، الرمز البريدي (52381)، رقم جوال: 0533937111 البريد الإلكتروني: info@sn.com.sa
ويمثلها في توقيع هذا العقد المهندس / محمد بن فهد بن إبراهيم الراشد الحميد بصفته
الرئيس التنفيذي للشركة. ويشار إليه فيما بعد بـ "الطرف الأول" أو "الشركة".

(الاسم الكامل للمستثمر "قطاع حكومي - قطاع خاص - فرد ")،
(الرقم الموحد 700 / سجل تجاري / الهوية الوطنية) رقم (....)، وعنوانها الوطني: العنوان
المختصر، رقم المبني، اسم الشارع، الحي، المدينة، الرمز البريدي، الرقم الفرعى، الهاتف،
الفاكس، البريد الإلكتروني، ويمثلها بصفته
ويشار إليه فيما بعد بـ "الطرف الثاني" أو "المستثمر".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار (قطعة رقم بالمخطط رقم) في بريدة والبالغ مساحته إجمالاً (.....) متر مربع بفرض (.....)، وذلك بغرض تحقيق عوائد استثمارية.
- ولما كان الطرف الأول قد وافق على ترسية هذا الاستثمار بناءً على قرار مجلس الإدارة رقم (.....).
- ولما كان الطرف الثاني/المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعain العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءها خطابه رقم (.....) وتاريخ (/ 2025) المبين في مستندات العقد، وذلك للقيام باستئجار العقار المنصوص عليه في البند الخامس.
- فقد اتفق الطرفان، بعد أن أقر كل منهما بأهلية القانونية للتعاقد والتصرف، على ما يلي:

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتكملاً لأحكامه.

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد - ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:

- **الاستثمار:** توظيف وتطوير المساحة المخصصة في العقار لغرض إقامة الإنشاءات والمباني من قبل المستثمر محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه بما لا يتعارض مع الأحكام الواردة في هذا العقد.
- **العقار:** الأرض والمباني والمحتويات الخاصة بالعقار والعائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند الرابع من العقد.
- **الغرض الاستثماري:** استثمار وتأجير العقار لغرض تطويره واستثماره وتوظيفه وتشغيله لـ (.....) في المساحة المخصصة بالعقار بناءً على الأحكام الواردة في هذا العقد.
- **المشروع:** النشاط أو الأنشطة المراد إقامته واستثماره على العقار في المساحة المخصصة فيما يخص الغرض الاستثماري، والمحدد في البند الخامس من العقد.
- **تنفيذ المشروع:** القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك في المساحة المخصصة وفق الشروط والمواصفات المحددة في العقد بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
- **الجهات ذات العلاقة:** الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذها أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- **فترة التجهيز والإنشاء:** فترة زمنية محددة في العقد، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتحمن للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
- **السنة التعاقدية:** هي اثنى عشر (١٢) شهراً ميلادياً، تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من الطرف الأول بموجب مدحفر تسليم الموقع.

البند الثالث: مستندات العقد

١. يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
 - أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).
 - ب- الكراسة.
 - ت- محضر تسليم العقار.
- ث- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.
٢. تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلال بالعقد.
٣. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

البند الرابع: وصف العقار

١. يستأجر المستأجر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

| | | |
|-----------------|----------------|----------------------------------|
| المنطقة: القصيم | | موقع العقار |
| الحي: | المدينة: بريدة | |
| | الشارع: | |
| رقم العقار: | رقم المخطط: | |
| بطول: | شمالاً: | حدود العقار |
| بطول: | جنوباً: | |
| بطول: | شرقاً: | |
| بطول: | غرباً: | |
| أرض | | نوع العقار |
| | | إجمالي مساحة الأرض |
| | | المساحة المخصصة للغرض الاستثماري |
| حسب الاشتراطات | | عدد الأدوار |
| حسب النظام | | نوع البناء |
| حسب النظام | | نوع النشاط |
| إحداثية الموقع | | |
| | | |

٢. تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكملاً له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (.....)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

البند السادس: مدة العقد

١. مدة العقد (..... سنة)، عدد السنين كتابة تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.
٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز وإنشاء المذكورة في الكراستة والمدة المقدرة (.....%) من مدة العقد تبدأ بعد إصدار رخصة البناء، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
٣. يسمح للمستثمر أن يقوم بإنشاء المشروع على مراحل متافق عليها مع الجهات ذات العلاقة وأن يتم افتتاح كل مرحلة على حدة.
٤. في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للشركة بذلك قبل انتهاء مدة العقد بسنة على الأقل للنظر فيه، ويكون التمديد بنموذج المشاركة في الإيرادات بموجب ملحق عقد يوقع عليه الطرفين.

البند السابع: قيمة العقد آلية الدفع

يعتهد الطرف الثاني بدفع مبلغ الأجرة السنوية لصالح الطرف الأول شاملة لجميع الضرائب ذات الصلة، بالإضافة إلى زيادة قدرها عشرة بالمائة (١٠٪) كل خمس سنوات ميلادية. ويلتزم الطرف الثاني بسداد الدفعات المستحقة عبر حوالات بنكية لإحدى حسابات الطرف الأول خلال (٣٠) يوم عمل من تاريخ الدفع المستحقة الموضحة في الجدول على أن يقوم الطرف الثاني بإثبات الدفع من خلال إرسال إيصال الدفع للطرف الأول على البريد الإلكتروني المشار إليه في معلومات الطرف الأول من هذا العقد.

| الملاحظات | نسبة الزيادة % كل خمس سنوات | مبالغ الأجرة السنوية (ريال سعودي) شاملة لضريبة القيمة المضافة | مبلغ الأجرة السنوية (ريال Saudi) غير شاملة لضريبة القيمة المضافة | تاريخ الدفع | رقم الدفع |
|------------------------------------|--------------------------------|---|--|----------------|----------------|
| دفعتان مقدمة عند توقيع العقد | | | | 2025 / / | الدفعة الأولى |
| فترة التجهيز شهرياً | | | | 2026 / / | الدفعة الثانية |
| | | | | 2027 / / | الدفعة الثالثة |
| | | | | 2028 / / | الدفعة الرابعة |
| | | | | 2029 / / | الدفعة الخامسة |
| | 10% | | | 2030 / / | الدفعة السادسة |
| | | | | 2031 / / | الدفعة السابعة |

| | | | | | |
|--|--|--|--|----------|----------------|
| | | | | 2032 / / | الدفعة الثامنة |
| | | | | 2033 / / | الدفعة التاسعة |
| | | | | 2034 / / | الدفعة العاشرة |
| | | | | 2035 / / | الدفعة الدفعة |
| | | | | 2036 / / | |
| | | | | 2037 / / | |
| | | | | 2038 / / | |
| | | | | 2039 / / | |
| | | | | 2040 / / | |
| | | | | 2041 / / | |
| | | | | 2042 / / | |
| | | | | 2043 / / | |
| | | | | 2044 / / | |
| | | | | 2045 / / | |
| | | | | 2046 / / | |
| | | | | 2047 / / | |
| | | | | 2048 / / | |
| | | | | 2049 / / | |

١. يلتزم المستثمر بسداد دفعتين مقدماً لصالح الطرف الأول، بقيمة إجمالية قدرها ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة، وبعد جزءاً لا يتجرأ من إجمالي قيمة العقد.
٢. يلتزم المستثمر بسداد الدفعات المستحقة للطرف الأول شاملة لضريبة القيمة المضافة كما هو مشار له أعلاه وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
٣. يقر الطرف الأول عند استلامه للدفعات المستحقة وفقاً لهذا العقد، بإصدار إيصالات تفصيلية للمستثمر توضح قيمة وتاريخ كل دفعه.
٤. الطرف الأول غير مسؤول عن أي أخطاء تحصل من قبل الطرف الثاني عند تحويل سداد الدفعات.
٥. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في العقد، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار.
٦. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية اثنى عشر (١٢) شهراً ميلادياً، ويبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات الطرفين

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص والموافقات الالزمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تأمين وسائل الأمان والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٤. أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
٥. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع ويشمل ذلك - لا الحصر - المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال إستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفوضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوائير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
٦. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
٧. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية.
٨. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤلية أما أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
٩. ضمان ما يظهر في المبني ومنشآت التي أنشأها - وفقاً للكراسة من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد م坦ة المبني وسلامته.

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار.

بما لا يدخل بما ورد في الفقرة (١) من البند الثامن تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمدياته - إن وجدت - دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للطرف الأول والجهات ذات العلاقة – وفقاً لاختصاصها الدق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١. يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو جزء منه للغير أو التنازل عن العقد وذلك بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
٢. في الحالات التي تتعلق بالتأجير من الباطن ، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المؤجر له من الباطن أمام الطرف الأول عن الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو إنتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد - مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:

١. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاه له للتجهيز والإنشاء ، فالم يتقدم المستثمر للطرف الأول بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع ويوافق عليه الطرف الأول ، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر ، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الطرف الأول بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.
٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
٣. في إشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها ، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثة أيام يوماً من بداية كل سنة إيجارية.
٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطبي للطرف الأول بطلب الإستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.
٦. إذا أفلس المستثمر ، أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعسار أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاء أو صدر أمر بوضعه تحت الدراسة ، أو تعين حارس قضائي على موجوداته.
٧. إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطته غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام الأئحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيها من ذلك أثناء تنفيذ العقد.
٨. إذا أقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك ، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض - إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدة تسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للطرف الأول، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لايجوز تعديل بنود أو نصوص هذا العقد إلا بإتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد لأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ماجاء في هذا العقد.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوانين الموضحة أعلاه كل طرف بصدر العقد، ويكون البلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الإسلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

2. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبلغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

في حال نشوء نزاع بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذها فيتم تسويته وديًا خلال مدة (٣٠) يوم عمل ، وفي حال عدم الوصول إلى تسوية بين الطرفين فيتم إحالة النزاع إلى المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذها.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخه منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق...”

الطرف الثاني

.....

.....

.....

الطرف الأول

شركة سلام نجد للتنمية

الرئيس التنفيذي

م. محمد بن فهد إبراهيم الراشد الحميد