

## عقد تأجير محل (أ-٤) بمركز الزوار بمنتزه البحيرات بمدينة الرياض

بعون الله تم في يوم المؤرخ في / / ٢٠٢٥م، الموافق / / ١٤٤٦هـ، إبرام هذا العقد، بين كلٍ من:

١- الهيئة الملكية لمدينة الرياض، يمثلها سعادة المهندس / سعد بن ناصر الشيخ، بصفته نائب الرئيس التنفيذي للبرامج والمشاريع، وعنوانها لتلقي المراسلات: ٧٦٦٦ شارع عمرو الضمري -حي السفارات- الرياض ١٢٥١٢-٣١٦٦ المملكة العربية السعودية (يُشار إليها فيما بعد بـ "المؤجر").

٢- شركة .....، وهي ..... مسجلة في مدينة .... بموجب سجل تجاري رقم .....، وعنوان المتعاقد رقم المبنى: .... - ..... - .....، الرقم الإضافي:.....، الرمز البريدي .... - الرياض - المملكة العربية السعودية، ويمثلها في توقيع هذا العقد/ .....، بصفته: .....، البريد الإلكتروني:..... (يُشار إليها فيما بعد بـ "المستأجر").

طرف ثانٍ

(ويشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين" أو "الطرفان").

### **التمهيد:**

حيث أن المؤجر هو الجهة المفوضة بتأجير محلات منتزه البحيرات والمعينة وصفاً وتخطيطاً بموجب المخطط المرفق بمستندات مزيدة التأجير.

وحيث أن المؤجر يرغب في تأجير محل أ٤ بمنتزه البحيرات إلى جهة متخصصة لغرض تشغيله واستثماره تجارياً بما يتوافق مع أحكام وشروط هذا العقد وكافة مستندات العقد الأخرى، مع التزامها بتنفيذ متطلبات الإدارة والتشغيل والصيانة الكاملة للمحل المحدد أدناه بالموافقة مع الأحكام والشروط ذات الصلة من هذا العقد.

وحيث أن المستأجر قد أبدى رغبته في استئجار المحل رقم (أ-٤) بمنتزه البحيرات بمدينة الرياض بمساحة (٢٤٥م) متر مربع (يشار إليه لاحقاً بـ "العين المؤجرة") بموجب عرضه المؤرخ في .....م والمسجل لدى الهيئة برقم ..... وتاريخ ..... (يشار إليه لاحقاً بـ "العرض")، وذلك بعد اطلاعه على أحكام وشروط العقد وسائر مستندات العقد الأخرى وعلى لوائح الهيئة ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ٠٤ رمضان ١٤٢٧هـ ولأئحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ٢٠ صفر ١٤٢٨هـ وتعرفه على الموقع وطبيعته، ودراسة جدوى تشغيله مع كافة الظروف المحيطة به

وحيث أن المؤجر وافق على تأجير العين المؤجرة إلى المستأجر مقابل الإيجار الذي تم تحديده في هذا العقد شريطة التزام المستأجر بتنفيذ الشروط والتعهدات المبينة في هذا العقد.

بناءً عليه؛ وبدون الإخلال بما سبق ذكره، ومع الأخذ في الاعتبار لأحكام خطاب الترسية المشار إليه أدناه، فقد تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين المشار إليهما أعلاه على ما يلي:

## المادة (١):

إن الغرض من هذا العقد هو تأجير العين المؤجرة الواقعة في منتزه البحيرات للمستأجر وذلك بهدف تشغيلها كنشاط (كافتيريا) وفق الضوابط والشروط الموضحة في هذا العقد مع التزام المستأجر بتنفيذ متطلبات الإدارة والتشغيل والصيانة الكاملة للعين المؤجرة وملحقاتها وذلك بالموافقة مع أحكام وشروط هذا العقد ومستندات العقد الأخرى المرفقة به، وأي تعديلات تتم بالموافقة مع أحكام هذا

العقد، وفيما لا يخالف أي أنظمة أو أوامر أو تعليمات أخرى واجبة التطبيق في المملكة، وذلك في مقابل أداء المستأجر للإيجار المحدد في هذا العقد وتقيده باستعمال العين المؤجرة للأغراض المرخص بها من المؤجر والمحددة في هذا العقد ومستنداته الأخرى وهي الاستعمالات الي لا يحق للمستأجر تعديلها أو تغييرها الا بناءً على موافقة المؤجر الخطية المسبقة.

## المادة (٢):

١/٢ يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:

أ / وثيقة العقد هذه.

ب/ كراسة الشروط والمواصفات رقم: .....

ج/ خطاب الترسية المسجل لدى الهيئة برقم ..... وتاريخ .....

د/ العرض - كما تم تعريفه آنفاً-.

هـ/ خطاب الضمان البنكي رقم ..... وتاريخ ... ..، الموافق .....، الصادر من البنك .....

و/ الملاحق، والمحاضر، والتعديلات، والإشعارات حسب ما يتم إصداره من المؤجر في سياق تنفيذ هذا العقد.

٢/٢ تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر كل وثيقة منها جزءاً من العقد بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة أعلاه بعضها بعضاً.

٣/٢ في حالة وجود تناقض بين أحكام وثائق العقد، فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة ١/٢ أعلاه.

## المادة (٣):

يسري مفعول هذا العقد لمدة خمس سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ استلام الطرف الثاني للموقع بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين.

## المادة (٤):

يلتزم المستأجر بأن يؤدي الى المؤجر مقابل منحه حق استعمال العين المؤجرة وتشغيلها لحسابه طبقاً لأحكام هذا العقد قيمة اجمالية قدرها ( ..... ريال) ..... ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة بنسبة ١٥% وقدرها (.....ريال)، يتم دفعها الى المؤجر على خمس دفعات

متساوية قيمة كل منها (.....ريال) فقط ..... ريالاً سعودياً لا غير، شاملاً لضريبة القيمة المضافة بنسبة (١٥%)، كأجرة سنوية مقطوعة، تستحق الدفعة الأولى منها عند التوقيع على هذا العقد مع استمرار التزام المستأجر بدفع الأجرة السنوية المحددة آنفاً عند بداية كل سنة تأجيرية تالية وبعد أقصى لا يتجاوز عشرة أيام من بداية كل سنة تالية وذلك حتى انتهاء مدة العقد. يتم أداء الأجرة السنوية المستحقة بموجب شيك بنكي مصدق يصدر لأمر "الهيئة الملكية لمدينة الرياض" علماً بأن موعد استحقاق الأجرة السنوية ومقدارها لا يتأثران بالتشغيل أو عدمه لا كلياً ولا جزئياً.

#### المادة (٥):

يلتزم المستأجر بتقديم الرسومات والمخططات المناسبة مع طبيعة الأعمال الإنشائية و/أو التركيبات الثابتة والأجهزة المستخدمة في العين المؤجرة بما يشمل رسومات ومخططات أي تعديلات تطرأ عليها لمراجعة المؤجر واعتماده قبل تنفيذها ، كما يلتزم بصيانة تلك الأعمال والتركيبات والأجهزة بصورة مستمرة لتكون في حالة تشغيل دائم وقابلة للاستعمال المخصصة له بشكل لائق، كما عليه تحمل كافة المصاريف والنفقات والالتزامات المتعلقة بالتنفيذ والتشغيل والصيانة بما يشمل أية رسوم ذات صلة بهذا النشاط يفرضها النظام أو طبيعة الموقع وكذلك مصاريف تنفيذ كافة الأعمال والتمديدات اللازمة لتزويد العين المؤجرة بالتيار الكهربائي بالوسائل المعتمدة أصولاً لذلك، إضافة إلى المحافظة على نظافتها، مع التزام المستأجر باتخاذ احتياطات السلامة المناسبة ضد أية أخطار وأضرار قد تلحق بالغير مع المستخدمين لتلك التركيبات والأجهزة أو المارة عموماً لأسباب تتعلق بها أو بوجودها في العين المؤجرة مع مسؤولية المستأجر الكاملة عن تحمل أية أضرار من هذا القبيل .

#### المادة (٦):

لا يحق للمستأجر مخالفة المخطط المشار إليه آنفاً من حيث مساحة وحدود ومكان موقع المحل المذكور، كما لا يحق له تغيير الغرض المنصوص عليه في المادة (١) آنفاً، إضافة إلى عدم أحقيته في التنازل عن العين المؤجرة، ولا في تأجيرها من الباطن إلى الغير لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر .

#### المادة (٧):

يتحمل المستأجر وحده أية أضرار قد تلحق بالعين المؤجرة أو بالتركيبات والأجهزة المتواجدة فيها أو في الموقع عمومًا نتيجةً لأية تصرفات أو أسباب أو ظروف لا دخل للمؤجر فيها.

#### المادة (٨):

١/٨ يجوز للمؤجر فسخ العقد مع بقاء حق المؤجر في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٢- إذا استخدام الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد التأجير، أو تنازل عنه للغير، دون موافقة خطية من المؤجر، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٣- إذا توفر أحد الأسباب الواردة في المادة (الثالثة والخمسين الفقرتين أ، د) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

٢/٨ وللمؤجر في سبيل ضمان حقوقه حجز كافة التركيبات والأجهزة المتواجدة في العين المؤجرة لحين وفاء المستأجر بالتزاماته دون الإخلال بأحقاقه في الرجوع المباشر على المستأجر حال عدم استيفاء حقوقه كلياً أو جزئياً، أما الإنهاء المبكر في غير حالات الإخلال فيخضع لموافقة الطرفين الخطية المسبقة. يستثنى من ذلك حالة الإنهاء بواسطة المؤجر للمصلحة العامة فتطبق بشأنه أحكام المادة (١٤٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

#### المادة (٩):

يوافق المستأجر ويتعهد أنه في حالة انتهاء مدة هذا العقد، أو إنهائه قبل مدته بواسطة مباشرة أو بواسطة المؤجر لإخلال المستأجر بأي من التزاماته بموجب هذا العقد أو للمصلحة العامة وفقاً لأحكام المادة ١٤٩ من اللائحة التنفيذية للنظام الالتزام بما يلي:

١. أن يعيد العين المؤجرة الى المؤجر بحالته حين استلامه أو بما استجد عليه من تعديلات واضافات ثابتة غير منقولة سواء كانت مستكملة أو غير مستكملة طبقاً لما يختاره المؤجر بموجب البند (٢) أدناه.

٢. أن يكون للمؤجر الخيار في الإبقاء على التعديلات والاضافات غير المنقولة والمشيدة من قبل المستثمر، أو أن يطلب من المستأجر إزالتها وإعادة الموقع إلى وضعه السابق خلال شهر من الانتهاء أو الانهاء.

يتم تنفيذ أي من الاجراءين المشار إليهما آنفاً على نفقة المستأجر وتحت مسؤوليته دون أن يكون له أحقيه الرجوع على المؤجر بأية مصاريف أو تعويضات لأي سبب يتعلق بتطبيق أحكام هذا البند.

٣. أن يدفع الى المؤجر أي مستحقات تكون مترتبة في ذمة المستأجر لصالح المؤجر بسبب هذا العقد.

٤. أن يتحمل المستأجر مسئولية انهاء العقد من قبل مدته بواسطته مباشرة أو بواسطة المؤجر بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته بموجب هذا العقد واستمرار هذا الإخلال دون تصحيح طبقاً لأحكام الفقرة (٥) أدناه، بحيث يترتب على هذا الإنهاء عدم أحقية المستأجر في استرداد ما يكون قد أداه من أجره عن المدة المتبقية من السنة التأجيرية التي يقع خلالها الإنهاء، مع التزام المستأجر بتعويض المؤجر عما قد يلحق به من ضرر كنتيجة لذلك، إلى جانب التزامه بتنفيذ أحكام البنود ١، ٢، ٣، أعلاه

٥. يجوز للمؤجر فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق المؤجر في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

– إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

– إذا استخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد التأجير، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

- إذا توافر أحد الأسباب الواردة في المادة (الثالثة والخمسين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، مما لم يتم النص عليه ضمن أحكام هذا العقد.

٦. إذا توفي المستأجر ولم يرغب ورثته بالاستمرار في العقد، يفسخ العقد، ويفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

#### المادة (١٠):

تم إبرام هذا العقد طبقاً لأحكام ولوائح الهيئة الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة الملكية لمدينة الرياض رقم (ق ١/م ١١/١٤٤٢هـ) وتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٤٢هـ، الموافق ٠٧/٠٥/٢٠٢١م، ولنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ٥٨) وتاريخ ٠٤/٠٩/١٤٢٧هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ٢٠/٠٢/١٤٢٨هـ، كما يخضع هذا العقد - دون الإخلال بما ورد فيه - لكافة الأنظمة واللوائح والقرارات والتعليمات السارية المفعول في المملكة العربية السعودية ذات الصلة.

#### المادة (١١):

تختص المحاكم الإدارية في المملكة العربية السعودية في الفصل في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره دون أن يتمكن من حله بالطرق الودية فيما بينهما.

#### المادة (١٢):

حرر هذا العقد من خمس نسخ مستوفية لتوقيع الطرفين أحتفظ المؤجر بأربعة نسخ منها، وسلمت النسخة الخامسة إلى المستأجر للتمشي بموجبها.

والله ولي التوفيق،،،

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

الاسم: سعد بن ناصر الشيخ

الصفة: نائب الرئيس التنفيذي للبرامج والمشاريع

التوقيع:

شركة .....

الاسم: .....

الصفة: .....

التوقيع:

الختم: