



عقد استثمار عقار بلدي
اسم المشروع: تاجير مؤقت لموقع من نوع العربات المتنقلة بحي ابا الرشاش فود ترك مقابل
مركز الامير مشعل للمعارض
رقم العقد: (CN-179995)
أمانة منطقة نجران / أمانة منطقة نجران

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

1- (أمانة منطقة نجران)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد، بصفته، والمشار إليها فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول".

العنوان	امانة منطقة نجران حي الفهد طريق الملك سعود وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات- الدور الخامس
الهاتف	0175232652
الفاكس	175221048
الصدوق البريدي	2700
المدينة	نجران
الرمز البريدي	66295
البريد الإلكتروني	a.alzamanan@najran.gov.sa

2 - (الاسم الكامل للمستثمر: وضحي محمد بن راشد آل سليم)، رقم : 1097682239 وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (وضحي محمد بن راشد آل سليم) ، بموجب هوية رقم (1097682239) ، بصفته (المفوض) والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

رقم المبنى	8685
اسم الشارع	القابل 206
الحي	حي القابل
المدينة	حيونا
الرمز البريدي	66311
الهاتف	0500425737
الفاكس	لا يوجد
البريد الإلكتروني	wokt200@icloud.com

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه رقم () وتاريخ () المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرراً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 29/06/1441 هـ. وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم () وتاريخ . بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ () القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول: حكم التمهيد

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

البند الثاني: التعريفات

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

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد.

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد.

تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.

الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث: مستندات العقد

1 - يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

2 - تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعدّ إخلالاً بالعقد.

3 - في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

4 - في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

البند الرابع: وصف العقار

1 - يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

نوع النشاط		
مكونات النشاط		
موقع العقار	المدينة: نجران	الحي: ابا الرشاش
	الشارع: سعود بن عبدالعزيز	
حدود العقار	رقم المخطط:	رقم القطعة:
	شمالاً:	بطول:
	جنوباً:	بطول:
	شرقاً:	بطول:
	غرباً:	بطول:
نوع العقار		
مساحة الأرض		20
نسبة البناء		حسب اشتراطات البناء
نوع البناء		
احداثيات الموقع		Y 17.603 X 44.218
المخطط العام للموقع (كروكي الموقع)		مرفق رقم (3)

2 - تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (تأجير مؤقت لموقع من نوع العربات المتنقلة بحي ابا الرشاش فود ترك مقابل مركز الامير مشعل للمعارض)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

البند السادس: مدة العقد

1 - مدة العقد 93 أيام، تبدأ من تاريخ تسلم 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، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

2 - تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (0 %) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

3 - في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك.

البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة
1	-	2673.75

البند الثامن: التزامات المستثمر

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 3- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- 4- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.
- 5- 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.
- 6- 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 واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- 7- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة
- 8- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 9- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
- 10- ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها-وفقاً للكراسة- من تدهم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التدهم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (6) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته-إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

لأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة- وفقاً لأختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

1- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

2- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

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

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم 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 للأمانة/ البلدية، 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

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/6/1441 هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدور العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

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

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

البند السابع عشر: نسخ العقد

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

الطرف الثاني

الاسم: وضحي محمد بن راشد آل سليم

الصفة: المفوض

الطرف الأول

الاسم:

الصفة: