



عقد استثمار عقار بلدي  
اسم المشروع:  
رقم العقد: ( ) /

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

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

العنوان
الهاتف
الفاكس
الصندوق البريدي

<b>المدينة</b>
<b>الرمز البريدي</b>
<b>البريد الإلكتروني</b>

- (الاسم الكامل للمستثمر)، رقم : وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد ()، بموجب هوية رقم ()، بمصفته () وال المشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

<b>رقم المبني</b>
<b>اسم الشارع</b>
<b>الحي</b>
<b>المدينة</b>
<b>الرمز البريدي</b>
<b>الهاتف</b>
<b>الفاكس</b>
<b>البريد الإلكتروني</b>

### 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، وعاين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغدر، وقدم بعراضه بموجب عطائه رقم () وتاريخ () المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).

- ولم يكتفى المستثمر مطلعاً ومدركاً خطوط العقد للأدلة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.

- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترب 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 (02/11/2025) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد انفذا على الآتي:

### البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتكمماً 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.

**العقارات:** 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 حلق 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، وتمنح للمستثمر لخوض تجهيز وإنشاء المشروع.

### البند الثالث: مستندات العقد

1- يتالف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب- الكراسة.

ج- محضر تسليم العقار.

د- العطاء رقم ( )، بتاريخ ( ) وجميع مرافقاته.

هـ- إشعار الترسية رقم ( )، بتاريخ ( ).

و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفقطرمان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

ز- الضمان البنكي.

حـ- حاري مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد إن وجدتـ.

2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعُد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد 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 لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

### البند الرابع: وصف العقار

1- يستثمر الطرف الثاني العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي

نوع النشاط	أنشطة وخدمات المعادن ومواد البناء
مكونات النشاط	إنشاء وتشغيل وترميم مصنع معادن;
موقع العقار	المدينة: الشارع: اللياضه عسفان
حدود العقار	رقم القطعة: شماليًّاً: موقع استثماري جنوبًّاً: موقع استثماري
	بطول: 170.10 بطول: 170.10
	شرقًّاً: شارع نافذ 30.00 متر غربًّاً: موقع استثماري
	بطول: 118.00 بطول: 118.00
نوع العقار	الارضي مساحة الأرض
	20,060

نسبة البناء	حسب اشتراطات البناء
نوع البناء	مسلح
احداث الموقع	٢
المخطط العام للموقع	مرفق رقم(٣)
العنوان الموكبي (الموقع)	X
رقم العقار	39.443
مساحة العقار	21.798

٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ عن الوصف ومكمل 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، وفقاً لأحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

### البند السادس: مدة العقد

١- مدة العقد، تبدأ من تاريخ تسلمه 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 والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

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

### البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، 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.
- يلتزم المستثمر بزيادة قيمة العائد السنوي بنسبة (5.0%) كل (5) سنوات.
- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة

### البند الثامن: التزامات المستثمر

- الحصول على التراخيص الازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تأمين وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً لكراسة 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 الكراستيراه 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، وبشمل ذلك لا الكهرباء والماء والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويباً من المستثمر إلى الطرف الأول بنفل الفوائر الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- 7- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراستيره المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
- 8- إزالة أي مخالفات لأحكام العقد والكراستيره والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 9- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلodge ضرر نتيجة لخطأ 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 للكراستيره- من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشا هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يُؤدِّ ذلك إلى تهديد م坦ة المبني وسلامته.

### **البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار**

بما لا يدخل بما ورد في الفقرة (6) من البند "الثامن" تُؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثانوية التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمدياته وإن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقعاً بموجب محضر استلام موقع من الطرفين ليُذكر فيه كافة محتويات العقار.

### **البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد**

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة- وفقاً لاختصاصاتها- 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:

1 - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، فالمتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بميررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يدخل بما ورد في البند السابع من العقد.

2 - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراستيره ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

3 - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراستيره المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

4 - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند 'السابع' مدة تزيد عن ثلاثة أيام يوماً من بداية كل سنة إيجارية.

5 - وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطبي للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات الناظمة المتعلقة بذلك.

6 - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبتت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيةها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الدراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته.

7 - إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو حارس أياً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

8 - حأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد وإن وجدت.

**ثانياً:** عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدةه 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 وتسليميه 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 بطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

**رابعاً:** للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقادير 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 لأنظمة اللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر الساهي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

### البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1- يتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أعلاه كل طرف بصدر 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 المبالغ رسميًّا 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:

الصفة:

#### **الطرف الأول**

الاسم:

الصفة:

