

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

**عقد**

**تأجير مبنى السوق التجاري  
القائم بالمخطط رقم (١٨٢/١)  
الصناعية بالدمام**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

رقم العقد : ٢/١٩  
تاريخ العقد : ٢٨ / ٢ / ١٤٣٠ هـ

### أطراف العقد

١- الطرف الأول:

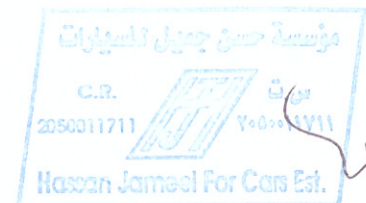
وزارة الشؤون البلدية والقروية - أمانة المنطقة الشرقية  
يمثلها: معالي أمين المنطقة الشرقية - المهندس/ ضيف الله بن عايش العتيبي  
العنوان : ص.ب ٢٨٧٠ الدمام ٣١١٤٦  
هاتف : ٨٣٤٩٠٠٠ فاكس : ٨٣٣٩٩٧٧

٢- الطرف الثاني:

المستثمر : مؤسسة حسن جميل للسيارات  
سجل تجاري رقم : ٢٠٥٠٠١١٧١١ صادر من : مدينة الدمام بتاريخ : ١١/٢/١٤٠٢ هـ  
ويتمثلها : جميل حسن جميل بصفته : (مدير مفوض)  
العنوان : الدمام - معارض السيارات  
ص.ب : ١٦٦٦ المدينة : الدمام الرمز البريدي : ٣١٤٤١  
هاتف : ٨٢٠٥٠٠٠ فاكس : ٨٢٢٢٨٠٨ البريد الإلكتروني : -

ويشار إليه في هذا العقد بالمستثمر .

بناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب مدير عام الشؤون الإدارية والمالية رقم ١١٤٦/م وتاريخ ٨/٢/١٤٣٠ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان على مايلي :





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

**المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد**

العقار: \_\_\_\_\_

هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

المشروع: \_\_\_\_\_

هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والحدد في هذا العقد.

مدة التجهيز والإنشاء: \_\_\_\_\_

هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ٥% من مدة العقد.

الجهات ذات العلاقة: \_\_\_\_\_

هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الشروط والمواصفات: \_\_\_\_\_

هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي أطلع عليها المستثمر وقبل بها.

**المادة الثانية: وصف العقار:**

المدينة: الدمام

موقع العقار: المنطقة الشرقية

الشارع: -

الحي: الصناعية

رقم العقار: خاص بالأمانة

رقم المخطط: ١٨٢/١

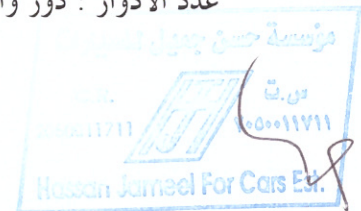
حدود العقار:

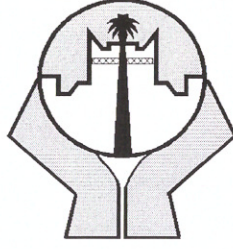
شمالا	نافذ	بطول	٦٠	متر
جنوبا	أرض مسجد	بطول	٦٠	متر
شرقا	شارع	بطول	٤٥	متر
غربا	شارع	بطول	٤٥	متر

مساحة الأرض: (٢م٢٧٠٠) ألفان وسبعمائة متر مربع .

مساحة المباني: (٢م١٠٢٤) مائة وأربعة وعشرون متر مربع .

عدد الأدوار: دور واحد .





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

تفاصيل أخرى : السوق مكون من مبنيين هيكل إنشائي حديدي بجوانب من الطابوق الخرساني بارتفاع ٣ متر + صفائح من الشينكو بارتفاع (٣ متر) ومغطاة بسقف من الهنجر الحديدي ويضم عدد من المحلات ذات أنشطة مختلفة .

**المادة الثالثة: الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار العقار الموضحة بياناته أعلاه من قبل المستثمر في تشغيل وإدارة مشروع سوق تجاري ، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض .

**المادة الرابعة: مدة العقد**

مدة هذا العقد (١٠) عشر سنوات هجرية تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد. وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار ، يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

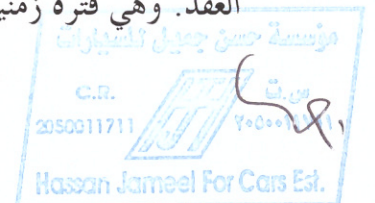
**المادة الخامسة: قيمة الإيجار السنوي والضمان البنكي**

١ - الإيجار السنوي للعقار (٥٠,٥٠٠) خمسون ألفاً وخمسمائة ريال وبمبلغ إجمالي قدره (٥٠٥,٠٠٠) خمسمائة وخمسة آلاف ريال تسدد أجرة السنة الأولى المستحقة للإيجار عند توقيع العقد ، أما أجور السنوات التالية فتستحق في بداية كل سنة إيجارية .

٢ - قدم الطرف الثاني خطاب ضمان بنكي ابتدائي برقم (٠٨OGT٤٨٨٠٣٣٧٩) وتاريخ ١٤٢٩/١٢/١٦ هـ صادر من (مصرف الراجحي - الدمام العام ١٠٤) بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ستون ألف ريال وهذا المبلغ أكثر من قيمة الإيجار السنوي ساري الصلاحية حتى ١٤٣٠/١٢/٢٧ هـ .

**المادة السادسة: مدة تنفيذ المشروع**

مدة التجهيز والإنشاء (١٨٠) مائة وثمانون يوماً وهي تعادل (٥%) من المدة المحددة في المادة الرابعة من العقد. وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

**المادة السابعة: التزامات المستثمر**

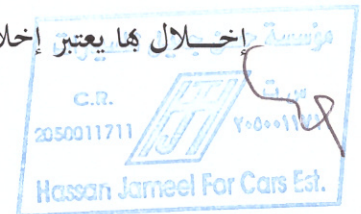
يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

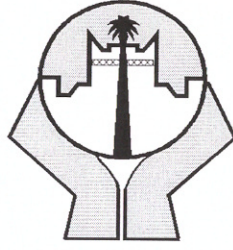
- ١- أقر المستثمر بأنه قد عاين العقار معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلها على حالها وعليه الحصول على جميع المعلومات والبيانات التي قد تؤثر على الجدوى الاقتصادية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة
- ٢- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في اعمال الصيانة والترميم للمشروع.
- ٣- القيام بأعمال الصيانة والترميم خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٤- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة .
- ٥- تنفيذ اعمال الصيانة والترميم وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد وفي حالة مخالفته لها يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع بما يتلائم معها.
- ٦- الحصول على موافقة الأمانة على إسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ اعمال الصيانة والترميم والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- ٧- أخذ الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية على المشروع وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات.
- ٨- أداء الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها المشروع مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من الخدمات.
- ٩- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ١٠ - تسديد الأجرة السنوية وفق المادة الخامسة من هذا العقد.

**المادة الثامنة: ملحقات العقد**

تعتبر جميع المستندات والمخططات والشروط والمواصفات الملحقة بهذا العقد جزءاً منه وأي

مؤسسة إخاليل بما يعتبر إخاللاً بالعقد.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

#### المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار

يجق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للإستعمال ويتم استلام الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين .

#### المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

#### المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد

يجق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية :

- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في تنفيذ أعمال الصيانة والترميم خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- ٢- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- ٣- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية .
- ٤- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة.
- ٥- وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

#### المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد

لا يجق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار على الغير أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية

مؤسسة حسن جميل من الأمانة .  
C.R.  
305011711  
٧٠٥٠٠١٧١١  
Hassan Jameel For Cars Est.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

**المادة الثالثة عشر: الخلاف بين الطرفين**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

**المادة الرابعة عشر: مرجع العقد**

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ في كل ما لا نص عليه .

حرر هذا العقد من ( ثلاث نسخ أصلية ) واستلم الطرف الثاني نسخته للعمل بموجبها.

والله الموفق ،،

**الطرف الأول**

أمانة المنطقة الشرقية

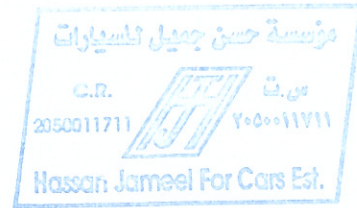
يمثلها/ أمين المنطقة الشرقية

المهندس/ ضيف الله بن عايش العتيبي

**الطرف الثاني**

مؤسسة حسن جميل للسيارات

يمثلها/ جميل حسن جميل





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

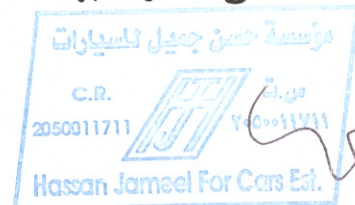
الملحق رقم ( ١ ) : وصف برنامج المشروع :

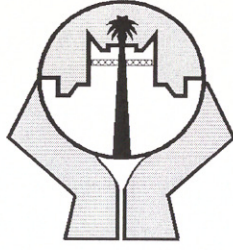
الموقع المراد تأجيره هو عبارة عن مبنى قائم عائد ملكيته للأمانة يقع ضمن المخطط رقم [١٨٢/١] بالدمام حي الصناعية يتضمن على عدد من المحلات التجارية لتشغيل سوق تجاري لمزاولة مختلف الأنشطة التجارية وعلى المستثمر توفير كافة العناصر الوظيفية الرئيسية التي يتطلبها المشروع وكافة الخدمات والمرافق المساندة على أن يتم مراعاة الضوابط والإشترطات الخاصة بإقامة وتشغيل مثل هذه المشاريع لكافة الجهات الحكومية ذات العلاقة ويتم مراعاة الآتي :

- ١ - توفير العناصر والفراغات الرئيسية والخدمات المساندة بما يتناسب مع غرض العقد .
- ٢ - القيام بأعمال الصيانة والترميم الشاملة للمبنى القائم واستخدام المواد التشطيبية للأرضيات والحوائط والاسقف لكافة عناصر المشروع والخدمات المساندة بما يتناسب مع غرض العقد والأنشطة المراد مزاولتها وذو مواصفات جيدة .
- ٣ - القيام بأعمال التحسينات الشاملة للواجهات للمباني القائمة .
- ٤ - توفير كافة عناصر المشروع بما يتناسب مع غرض العقد .
- ٥ - توفير اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني والجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة .
- ٦ - القيام بتنسيق وتجميل الموقع العام وتنفيذ كافة الأعمال اللازمة لذلك وفق اشتراطات الأمانة .

الملحق رقم ( ٢ ) : الاشتراطات والمعايير الفنية والتخطيطية :

- ١ - إن موقع المشروع حسب الأبعاد الموضحة في المادة الثانية - وصف العقار - ولايحق للمستثمر أن يستغل المناطق المحيطة بموقع المشروع ومنطقة مواقف السيارات لأي غرض كان وللأمانة الحق التصرف بها .





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية  
إدارة المشتريات

٢ - عند إضافة أية مباني يتطلب إعداد مخططات هندسية والإلتزام بالاشتراطات التخطيطية لأنظمة البناء من حيث الإرتدادات ونسبة البناء والإرتفاع وعدد الوحدات والحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من الجهات المختصة قبل التنفيذ .

٣ - الأخذ بالاعتبار إحتياج ( نوي الإحتياجات الخاصة ) في العناصر المختلفة عند التصميم .

**الملاحق رقم (٣) اشتراطات التشغيل والتنفيذ والصيانة :**

١ - يلتزم المستثمر بإسناد مهمة ترميم المشروع إلى مقاول متخصص توافق عليه الأمانة قبل مباشرة الأعمال .

٢ - يلتزم المستثمر بالمحافظة على كل ما هو قائم حول الموقع من مباني وخدمات ويتعهد بإعادة إصلاح ما يتلف منها .

٣ - على المستثمر الإنتهاء من كافة أعمال الصيانة والترميمات لعناصر ومكونات المشروع وتنسيق الموقع العام واستيفاء الاشتراطات الخاصة بتشغيل النشاط المنصوص عليه بالعقد والحصول على موافقات الجهات الحكومية ذات العلاقة قبل القيام بتشغيل المشروع .

٤ - يمنع منعاً باتاً استخدام أي من المنشآت سكن للعمال .

٥ - يلتزم المستثمر بالإشياء وتشغيل وصيانة ونظافة العقار بما قد يشمل من مباني ومنشآت وملاحق ومرافق خدمات وحدائق ومزروعات وتجهيزات طوال مدة العقد وعلى حسابه الخاص ، وعليه العناية التامة بكل ما يتبع العقار ، وفي حالة تقصيره أو أهمله أو حدوث أية خسائر أو تلفيات يكون على المستثمر إصلاح أو تغيير ماتلف وتعويض الأمانة عن أية أضرار تلحق بها من جراء ذلك ويلتزم بتسليم المنشأة بحالة تشغيلية جيدة في نهاية العقد .

٦ - يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة الأمانة بتأجير المنشآت القائمة من قبل الغير لتشغيلها حسب النشاط المعتمد ضمن بنود العقد والمخططات المعتمدة من الأمانة .

