



الرقم

التاريخ

المرفقات

الموضوع:

(عقد استئجار الدولة لعقار)

وثيقة العقد الأساسية

بعون الله تعالى تم يوم (الاحد) بتاريخ ١٥ / ١٠ / ١٤٤١ هـ الموافق ٧ / ٦ / ٢٠٢٠ م الإتفاق بين كل من :
أولاً : (الجهة الحكومية المستأجرة) . ويمثلها (مدير عام فرع وزارة العدل بمنطقة عسير) ويشار إليها لاحقاً في هذا العقد بالطرف الأول .
ثانياً : السيد (جمعية البر الاهلية بمحافظة رجال المع) الذي يحمل الهوية رقم () وتاريخ/...../.....هـ ،
الصادرة عن الأحوال المدنية في () ويمثله في هذا العقد وكيله السيد (محمد يحيى ناصر كدوان) الذي يحمل الهوية رقم (١٠٤٠٩١٦٣٠)
وتاريخ ١ / ٧ / ١٣٨١ هـ ، الصادرة عن الأحوال المدنية في (رجال المع) ، وذلك بموجب الوكالة الشرعية رقم () بتاريخ
...../...../.....هـ ، الصادرة عن () ويشار إليه لاحقاً في هذا العقد بالطرف الثاني .

(مقدمة)

لما كان الطرف الأول يرغب في استئجار عقار كي يُستخدم (محكمة وكتابة عدل رجال المع) ، وإشارة إلى إعلانه من رغبته تلك في
الصحف اليومية وفقاً لما ورد في المادة (الرابعة) من (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله) ، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦١) وتاريخ
١٨/٩/١٤٢٧ هـ ، وإلى العرض المقدم من الطرف الثاني لذلك الغرض بتاريخ/...../.....هـ وإقراره بأنه ليس من منسوبي الطرف الأول .
وإلى محضر اللجنة المشكلة وفقاً لنفس المادة لفحص العروض المقدمة . ولما كان العرض المقدم من الطرف الثاني قد اقترن بقبول الطرف الأول
لاستيفائه جميع الشروط المحددة .. فقد اتفق الطرفان على إتمام استئجار العقار المملوك للطرف الثاني بموجب الصك الشرعي رقم: (٥)
وتاريخ: ١٤/٨/١٤٣٠ هـ التالية أوصافه :-

- ١- نوع المبنى: (تجاري)
- ٢- وحالته العامة (ممتازة) ٣- مساحته (١٢٦٨.٨٦)
- ٤- عدد الغرف فيه (١٠٦)
- ٥- عدد الطوابق (بدروم + دور ارضي + ثلاثة ادوار متكرره) ٦- عدد دورات المياه (٧٥)
- ٧- عدد الأفنية (١)
- ٨- ملحقات المبنى (غرفتان حراسة امنية)
- ٩- الشوارع المحيطة به (٢)

المادة الأولى:

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

المادة الثانية: وثائق العقد:

- ١/٢ - يتألف هذا العقد من الوثائق التالية :-
- ١- وثيقة العقد الأساسية .
- ٢- الشروط والمواصفات المطلوبة في العقار .
- ٣- العرض المقدم من الطرف الثاني .
- ٤- محضر اللجنة المشكلة بموجب المادة الخامسة من النظام / او محضر اللجنة المشكلة من وزارة المالية والجهة المستأجرة إذا
كان مقدار الأجرة أكثر من () وفقاً للمادة (٦) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله .
- ٥- خطاب قبول العرض والترسية .
- ٦- كتيبات الصيانة والتشغيل للأجهزة والمعدات الموجودة في العقار .
- ٧- التقرير الخاص باستيفاء العقار لشروط الأمن والسلامة .
- ٨- التقرير الهندسي الذي يُثبت سلامة المبنى وملاءمته فنياً .
- ٩- عقود صيانة المبنى المبرمة (إن وجدت) .
- ١٠- الملاحق .

٢/٢ - تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة ، وتعتبر كل وثيقة منها جزءاً من هذا العقد ويتم بعضها بعضاً .

المادة الثالثة:

- ١/٣ - تبلغ قيمة هذا العقد (اثنان مليون وأربعمائة ألف) ريالاً (٢٤٠٠٠٠٠) ريالاً فقط لمدة (٣) سنوات اعتباراً من ١/٩/١٤٤١ هـ
- ٢/٣ - تدفع قيمة هذا العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة مبلغ (٨٠٠٠٠٠) ريالاً ، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد ،



الرقم

التاريخ

المرفقات

الموضوع:

٣/٢ - يلتزم الطرف الأول بتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء ونزح مياه الصرف الصحي مدة سريان العقد .

المادة الرابعة :

مدة هذا العقد (ثلاث سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم الطرف الأول للعقار كاملاً ومعداً للانتفاع به وخالياً من أية عوائق ومتوافراً فيه جميع الخدمات التي تمكن الطرف الأول من الانتفاع به بشكل كامل ، وبعد إجراء جميع الإصلاحات والتعديلات المطلوبة لصالح الطرف الأول وذلك للفترة من ١/٩/١٤٤١هـ إلى ٣٠/٨/١٤٤٤هـ وفقاً للمحضر الموقع من الطرفين المحدد فيه العقار وأوصافه .

المادة الخامسة :

يتم تجديد العقد تلقائياً - وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله - وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر - بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر - بعدم رغبته في التجديد ، قبل (مئة وثمانين يوماً) من نهاية العقد ، أو كتابة إقرار على الطرف الثاني يعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد .

المادة السادسة :

أولاً : يجوز - باتفاق الطرفين - تمديد العقد بعد انتهائه ، لمدة أقل من مدته وينفس شروطه .
ثانياً : يحق للطرف الأول تمديد مدة العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (ثلاث سنوات) دون موافقة الطرف الثاني ويجوز زيادة الأجرة وفقاً لما ورد في المادة (١/٧) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله .

المادة السابعة :

في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد ، وفقاً لما ورد بالمادة (الخامسة) من العقد ، ما لم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني يعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد ، وبذلك يعتبر العقد منتهياً بانتهاء مدته المتفق عليها .

المادة الثامنة :

عند بقاء الطرف الأول في العين المستأجرة بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها لمدة (مئة وثمانين يوماً) فأقل - دون تجديد العقد أو تمديده - يتم تعويض المؤجر من تلك المدة وفقاً للأجرة المتفق عليها في العقد ، وإذا زادت المدة على (مئة وثمانين يوماً) يدفع للطرف الثاني أجره سنة كاملة . وذلك بإضافة (٥%) من الأجرة للستة أشهر الباقية من السنة . أو إضافة (١٠%) من الأجرة إذا كانت المدة ستزيد عن سنة .

المادة التاسعة :

يلتزم الطرف الثاني بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء - التي تحدث خلال مدة سريان العقد وتحد من استمرار الانتفاع بالعقار - على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده أو تمديده ، وإذا لم يبادر بذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره بخطاب مسجل ، جاز للطرف الأول إصلاح العيوب على حساب الطرف الثاني وحسم قيمتها من الأجرة . وإن زادت تكاليف الإصلاح عن المستحقات التي له على الطرف الأول ، جاز للطرف الأول الرجوع عليه بتلك الزيادة .

المادة العاشرة :

أولاً : يلتزم الطرف الأول - مدة سريان العقد - بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية ، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار ، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة ، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله للعقار .

ثانياً : يلتزم الطرف الثاني - أثناء سريان العقد - بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة .

ثالثاً : يلتزم الطرف الثاني - خلال سريان العقد - بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية - إن وجدت - عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة على حسابه .



الرقم

التاريخ

المرفقات

الموضوع :

المادة الحادية عشرة :

يجوز للطرف الأول إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد ، إذا أصبح غير صالح للاستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة ، وليس للطرف الثاني المطالبة بالأجرة عن باقي المدة اللاحقة لتاريخ الإخلاء .

المادة الثانية عشرة :

عند إخلاء المبنى - لأي سبب - لا يتم تعويض الطرف الثاني عن الأضرار الناتجة عن العيوب الفنية في الإنشاء ، أو الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي ، أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبت منه عند التعاقد ووافق عليها ، أو تكاليف إزالتها ، ويكون التعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي مالم يكن هناك اتفاق بين الطرفين على إحداثها قبل توقيع العقد ، ومن ذلك الآتي -

أ - اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات أو إلغاؤها أو استبدالها بأغراض أخرى .

ب - هدم جدران أو تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء .

ج - ردم برك أو مساحات خضراء .

د - خراب وحدات التكييف أو تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي .

المادة الثالثة عشرة :

يجوز للطرف الأول إصلاح الأضرار غير العادية الناتجة عن استخدامه للعقار وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الاستئجار ، ويكون ذلك تعويضاً عن تلك الأضرار .

المادة الرابعة عشرة :

يتم تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته الراهنة وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي ، ويوقع للحضر من ممثل عن الطرف الأول ومن الطرف الثاني أو من يمثله ، وعند اعتراض الطرف الثاني أو من يمثله ، فإن ذلك لا يمتنع من توقيع المحضر ، ويوقع على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه وتستكمل الإجراءات المنصوص عليها في النظام .

المادة الخامسة عشرة :

يبلغ الطرف الثاني بالحضور لتسلم العقار عند إخلائه ، بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه الثابت لدى الطرف الأول يحدد فيه موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر)

يوماً من تاريخ إرساله ، فإذا رفض التسلم العقار أو لم يحضر في الموعد المحدد يقوم ممثل الطرف الأول بالاشتراك مع مندوب من (إمارة) ، (محافظة) ، (مركز) (بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من هذا العقد وتسلم مفاتيح العقار إلى (إمارة) ، (محافظة) ، (مركز)) وبذلك تصبح مسؤولية الطرف الأول منتهية ولا يدفع أي أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ ولا يسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر .

المادة السادسة عشر :

تكون الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها ، لحصر الأضرار المشار إليها في المادة الثانية عشرة من هذا العقد ، وتقدير قيمة التعويض ، وتحرير محضر مفصل بذلك ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء العقار . فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (٢٥٪) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من نظام استئجار اللوثة للعقار . وإذا زادت القيمة المقدرة من هذا الحد ، تكون لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ، لتقدير قيمة التعويض وتحرير محضر بذلك وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار ، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له .

المادة السابعة عشرة -

إذا قام الطرف الثاني - المؤجر - بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (السادسة عشرة) من هذا العقد - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق في التعويض .



الرقم

التاريخ

المرفقات

الموضوع :

المادة الثامنة عشرة -

يبلغ الطرف الأول المؤجر بالتعويض وقيمته بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لديه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشرة يوماً) من تاريخ تقدير التعويض . فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه باعتماد صرف التعويض وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين يوماً) من تاريخ إبلاغه بالتعويض .

المادة التاسعة عشرة :

١/١٦ - تجرى المراسلات بين الطرفين على العنوانين التاليين :-

عنوان الطرف الأول :

اسم الجهاز الحكومي : فرع وزارة العدل بمنطقة عسير العنوان البريدي :

رقم الهاتف (٠١٧٢٢٤٦٤١٢) رقم الفاكس : (٠١٧٢٢٤٠٠٣٢)

عناية : مدير عام فرع وزارة العدل بمنطقة عسير

عنوان الطرف الثاني :

الاسم : جمعية البر الاهلية برجال المع

المدينة : رجال المع الرمز البريدي :

البريد الإلكتروني : ALBEAR222@HOTMAIL.COM

رقم الهاتف : ٠٥٠٦٤٢٣٤٠٣ رقم الفاكس : ٠١٧٢٥٨١٦٥٧

٢/١٦ - على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول عن تغيير عنوانه ، وكل إخطار أو إشعار أو تنبيه يرسل إليه على عنوانه لدى الطرف الأول يعتبر حجة في مواجهته إذا لم يتم بإخطار الطرف الأول بتغيير عنوانه .

المادة العشرون :

كل خلاف ينشأ عن تنفيذ أو تفسير هذا العقد ولا يتم تسويته بين الطرفين ، يختص (ديوان المظالم) بالفصل فيه .

المادة الحادية والعشرون :

كل ما لم يرد به نص في هذا العقد فيتم الرجوع فيه إلى (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦١ وتاريخ

١٤٢٧/٩/١٨هـ ولألحقه التنفيذية ، كما يجري تفسيره والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها .

(وبالله التوفيق) .

الطرف الثاني		الطرف الاول	
الصفة	المفوض من قبل الجمعية	الصفة	مدير عام فرع وزارة العدل بمنطقة عسير
الاسم	محمد بن يحيى ناصر كديوان	الاسم	محمد بن سعيد ال رفيدي
التوقيع		التوقيع	
التاريخ		التاريخ	

ن/عقد إستجار ١

