

القسم الثاني

الالتزامات والشروط العامة

المادة الأولى : الضمان :

- 1 - يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة 5% من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار ، وإذا كانت العملية تأجير دون استثمار يكون الضمان بنسبة 15% من الأجرة السنوية .
- 2 - يجب أن يكون هذا الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط العقد .
- 3 - يجب أن يكون الضمان بالشكل الذي حدده النظام ، ويجوز قبول المبالغ النقدية والشيك المصرفي ضمانات في المزايدة العلنية .
- 4 - يحق للمؤجر ودون الرجوع للمستأجر/المستثمر ودون إتخاذ إجراءات التقاضي مصادرة الضمان أو جزء منه متى ما أخل المستأجر/المستثمر بأحد التزاماته العقدية أو النظامية.

المادة الثانية : تنفيذ العقد :

على المستأجر/المستثمر تنفيذ العقد وفقاً لبيئته وشروطه المتفق عليه وبحسن نية وأن يدير العين المؤجرة وفقاً للنشاط المتفق عليه .

المادة الثالثة : التنازل عن العقد وتأجير العين المؤجرة :

لا يجوز للمستأجر/المستثمر أن يتنازل عن هذا العقد أو أن يؤجر العين المؤجرة أو جزء منها من الباطن للغير إلا بعد الحصول على موافقة من المؤجر بالتنازل عن العقد أو التأجير من الباطن .

المادة الرابعة : استخراج التصاريح :

يتحمل المستأجر/المستثمر استخراج التصاريح اللازمة لخدمة العين المؤجرة من الجهات المختصة.

المادة الخامسة : تحمل تكاليف الخدمات :

يتحمل المستأجر/المستثمر تكاليف الماء والكهرباء والهاتف ، وإذا كانت الخدمات مرتبطة بالموقع بحيث لا يمكن فصلها عن خدمات المرفق العام ، تقوم الجهة عند طرح الموقع للتأجير بتقدير تكاليف تلك الخدمات والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال .

المادة السادسة : المحافظة على العين المؤجرة وصيانتها :

يكون المستأجر/المستثمر مسئولاً عن العين المؤجرة وعليه المحافظة عليها ، كما يكون مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة جراء تصرفاته أو تصرفات عماله.

المادة السابعة : صيانة العين المؤجرة :

يكون المستأجر/المستثمر مسئولاً عن صيانة العين المؤجرة ونظافتها وحراستها ، وإذا كانت تلك الخدمات مرتبطة بالموقع ولا يمكن فصلها عن خدمات المرفق العام فعلى الجهة عند طرح الموقع للتأجير تقدير تكاليف تلك الخدمات والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال .

المادة الثامنة : المسؤولية أمام الغير :

يكون المستأجر/المستثمر مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالأشخاص والممتلكات جراء تنفيذ الأعمال أو بسبب يتعلق بها ، كما يكون مسئولاً عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك .

المادة التاسعة : معاينة العين المؤجرة :

يحق للمؤجر ومندوبه دخول العين المؤجرة لمعاينتها والتأكد من تنفيذ بنود هذا العقد أو القيام بإصلاحات ضرورية أو طارئة أو لإجراء تعديلات ضرورية من أجل سلامة المستأجر/المستثمر أو العين أو مايعتبره المؤجر ضرورياً دون اعتراض من المستأجر .

المادة العاشرة : تعديل النشاط :

لا يجوز للمستأجر/المستثمر تغيير وتعديل نشاط العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر ، وللمؤجر الحق في القبول أو الرفض دون إبداء أي سبب.

المادة الحادية عشرة : التعديل في العين المؤجرة :

يجوز للمستأجر/المستثمر أن يجري بعض أعمال التعديل في العين المؤجرة وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر وبشرط عدم ضررها على سلامة المبني ومظهره العام وألا يسبب مضايقة للآخرين وأن تنفذ طبقاً للأصول الفنية مع تعهد المستأجر بإبقائها أو إزالتها بعد انتهاء العقد حسب ما يراه المؤجر.

المادة الثانية عشرة : إقامة المنشآت على الأرض المؤجرة وإزالتها :

للمستأجر/المستثمر أن يقوم بإنشاء ما يستلزمه مشروعه من إنشاءات ثابتة أو منقولة على الأرض المؤجرة عليه وذلك بعد الحصول على موافقة من المؤجر دون أن يكون له الحق في مطالبة المؤجر مقابل هذه المنشآت ، ويلزم بإزالتها عند نهاية عقد الإيجار أو إبقائها حسب ما يراه المؤجر .

المادة الثالثة عشرة : إستعمال الأرض :

للمستأجر/المستثمر حق استعمال الأرض المؤجرة عليه بالطريقة المناسبة وذلك على نفقته الخاصة وفي حدود المجالات التي يتضمنها هذا العقد ، ودون أن يكون له أي مطالبة تجاه المؤجر بأي تعويض عن ذلك .

المادة الرابعة عشرة : تمديد شبكات المياه والكهرباء والخدمات :
يحق للمستأجر/المستثمر وبدون أن يكون له أي مطالبة تجاه المؤجر أن يقوم بتمديد شبكات نقل المياه والكهرباء اللازمة لتنفيذ مشروعه .

المادة الخامسة عشرة : حق المرور :
للمستأجر/المستثمر حق المرور في الطرق المتعارف عليها للوصول إلى العين المؤجرة عليه وله بعد الحصول على موافقة من المؤجر تعبيد الطرق المؤدية إلى الأرض المؤجرة عليه إذا دعت الحاجة لذلك.

المادة السادسة عشرة : وقف نشاط العين المؤجرة :
لا يجوز للمستأجر/المستثمر وقف نشاطه أو إغلاق العين المؤجرة عليه بدون عذر يقبله المؤجر ، وإذا كان إغلاق العين المؤجرة بسبب يرجع للمؤجر فإنه يعرض المستأجر/المستثمر عن هذه المدة بمدة ماثلة .

المادة السابعة عشرة : تسديد الأجرة :
يلتزم المستأجر/المستثمر بتسديد الأجرة بالتاريخ المحدد لسدادها وإذا تأخر عن التسديد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإستحقاق جاز للمؤجر اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية والعشرين من هذه الشروط .

المادة الثامنة عشرة : عملة الأجرة :

تسدد الأجرة بالعملة السعودية مالم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى.

المادة التاسعة عشرة : مسؤولية المؤجر عن العين المؤجرة :

يكون المؤجر مسؤولاً عن أي ضرر يلحق بالعين المؤجرة بسبب يعود إلى سوء الإنشاءات أو إلى أي تصرف يعود للمؤجر أو عماله .

المادة العشرون : تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد :

1 - يلتزم المستأجر/المستثمر بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد كما استلمها خالية من الشوائب والشواغل بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين يوضح فيه حالة العين المؤجرة الراهنة .

2 - في حالة عدم استطاعة المستأجر/المستثمر تسليم العين لتغيبه أو سفره أو أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهرين من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه ، فإن المستأجر يفوض (الوزارة أو الجهة الحكومية) بتكوين لجنة من منسوبيها لفتح العين وإعداد محضر بالموجودات وبيعها بالمزاد العلني دون أدنى مسؤولية مادية أو معنوية على الوزارة ، وهذا لايعفي المستأجر من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق للجهة مصادرة الضمان .

3 - لايعفي محضر تسليم العين المؤجرة المستأجر/المستثمر من أي التزامات تقع بسبب تصرفاته في العين المؤجرة أو أي أضرار لحقت بالعين لم تظهر إلا بعد تسليمها.

المادة الحادية والعشرون : إنتهاء العقد :

1 - ينتهي العقد بانتهاء مدته المتفق عليها في العقد .

2 - إذا توفي المستأجر/المستثمر ولم يرغب ورثته بالاستمرار في العقد وفي هذه الحالة يفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

المادة الثانية والعشرون : فسخ العقد :

يجوز للمؤجر فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- 1 - إذا أخفق المستأجر/المستثمر في تنفيذ التزاماته .
- 2 - إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره ، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .
- 3 - إذا استخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد ، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .
- 4 - إذا ثبت أن المستأجر/المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أو حصل على العقد عن طريق الرشوة .
- 5 - إذا أفلس المستأجر/المستثمر أو طلب إشهار إفلاسه ، أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها .

المادة الثالثة والعشرون : فسخ العقد للمصلحة العامة :

يجوز للمؤجر بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة وموافقة وزارة المالية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب

تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر/المستثمر بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك ، ويعد محضر مشترك مع المستأجر/المستثمر لحصر موجودات العين المؤجرة ويحال العقد إلى المحكمة الإدارية للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

المادة الرابعة والعشرون : الإلتزام بالأنظمة والتعليمات :

يلتزم المستأجر/المستثمر أثناء ممارسة نشاطه في العين المؤجرة بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة المتعلقة بالعمال والخدمات ، وكذلك يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.

المادة الخامسة والعشرون : تبليغ الإشعارات :

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد إما بتسليمها باليد مقابل إيصال أو بالبريد الرسمي أو المسجل أو بالفاكس ، وتعد منتجة لآثارها إذا بلغت بالطريقة المذكورة إلى أي من العناوين الآتية في المملكة.

بالنسبة للمؤجر

.....

.....

بالنسبة للمستأجر/المستثمر

.....

.

-8-

ويجوز تغيير العنوان بإشعار الطرف الآخر قبل ثلاثين يوماً من تغييره .