

لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

القسم الأول: البيانات الأساسية

١ بيانات العقد			
رقم سجل العقد	300002182538 / 1-0	نوع العقد	جديد
تاريخ إبرام العقد	2021-01-12	مكان إبرام العقد	بريدة
تاريخ بداية مدة الإيجار	2021-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار	2024-12-31
معلق بشرط	لا		
الشرط المعلق عليه بداية الإيجار:			
طريقة دفع رسوم العقد:		الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	

٢ بيانات المؤجر			
الاسم	ماجد بن ناصر بن سليمان العمري		
الجنسية	السعودية	نوع الهوية	هوية وطنية
رقم الهوية	1045222450	رقم نسخة الهوية	5
رقم الجوال	00966535394442	البريد الإلكتروني	marketing@alomari.com.sa
العنوان الوطني	1111 , الملك عبدالعزيز , بريدة , بريدة , -		
رقم الوكالة:	391646996	جهة إصدار الوكالة:	
تاريخ إصدار الوكالة:	1439/11/06	مكان إصدار الوكالة:	
تاريخ إنتهاء الوكالة:	1445/01/01		

٣ بيانات المستأجر			
اسم الشركة/المؤسسة:	بنك البلاد		
رقم السجل التجاري:	1131057303	تاريخ السجل التجاري:	1438/03/19
رقم الرخصة:	-	رقم الهاتف:	-
البريد الإلكتروني:	-	رقم الفاكس:	-
العنوان الوطني:	-		
اسم الوكيل	مازن بن فهد بن صالح الخليفة		
الجنسية	السعودية	نوع الهوية	هوية وطنية
رقم الهوية	1037273388	رقم نسخة الهوية	
رقم الجوال	00966555886689	البريد الإلكتروني	beavisoo@hotmail.com
العنوان الوطني	8229 , الملك فهد , المؤتمرات , الرياض , -		
رقم الوكالة:	5633	جهة الإصدار:	
تاريخ الإصدار:	-	مكان الإصدار:	

اسم المنشأة العقارية	شركة البلاد العقارية المحدوده شركة شخص واحد	الجنسيّة	السعودية
عنوان المنشأة العقارية	8229 - حي المؤتمرات ? الرياض 3952-12711	نوع الهويّة	هوية وطنية
رقم السّجل التجاري	1010223341	رقم الهويّة	1093726816
رقم الهاتف		نسخة الهويّة:	3
رقم الفاكس		رقم الجوال	00966548329200
اسم الوسيط	سعد صالح سعد البقمي	البريد الإلكتروني	dr.s.albugami2@gmail.com

0 بيانات صكوك التملك

رقم الضّك:	2/362	جهة الإصدار:
تاريخ الإصدار:	1383/06/22	مكان الإصدار:

٦ بيانات العقار

العنوان الوطني	1111 , الملك عبدالعزيز , الخبيب , بريدة , -		
نوع بناء العقار	عمارة	نوع استخدام العقار	تجاري
عدد الأدوار	1	عدد الوحدات الإيجارية	1
عدد المصاعد	0	عدد المواقف	0
بيانات أخرى	-		

جميع البيانات الواردة في هذا البند اختيارية.
في حال تعارض أي من البيانات الواردة في هذا البند مع احكام ومواد العقد، فيتم العمل بما جاء في هذا البند.

٧ بيانات الوحدات الإيجارية

نوع الوحدة	معرض	رقم الدّور	0	رقم الوحدة	1
مساحة الوحدة	312.00	طول واجهة الوحدة	0.0		
إتجاه واجهة الوحدة	-				
وجود طابق إضافي	لا	عدد المواقف الخاصة بالمحل	-		
مساحة اللوحة	-	موقع اللوحة	-		
مواصفات خاصة باللوحة	-	نوع التكييف	-		
عدد وحدات التكييف	-	رقم بوليصة التأمين	-		
رقم عدّاد الكهرباء		القراءة الحاليّة			
رقم عدّاد المياه		القراءة الحاليّة			
رقم عدّاد الغاز		القراءة الحاليّة			
تجهيز الوحدة	مشطب	بيانات أخرى	-		

جميع البيانات الواردة في هذا البند اختيارية.
في حال تعارض أي من البيانات الواردة في هذا البند مع احكام ومواد العقد، فيتم العمل بما جاء في هذا البند.

٨ النشاط التجاري للمستأجر

الاسم التجاري	بنك البلاد	رقم السجل التجاري	1131057303
تاريخ السجل التجاري	1438/03/19	مكان إصدار السجل	بريده
رقم الرخصة	1131057303	مكان إصدار الرخصة	بريده

لا

-

٩ البيانات المالية

	0	أجرة السّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
	0	مبلغ الضّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	0	مبلغ إزالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	0	مبلغ إشراف هندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
	0	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
شامل ضريبة القيمة المضافة	0	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
0	الأجرة السّوية للكهرباء:	0
-	عدد المواقع المُستخدمة:	0
		الأجرة السّوية للمياه والصرف الصحي:
		0
		الأجرة السّوية للخدمات العامة (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار):
	-	والتي تشمل على:
4	عدد دفعات الإيجار:	سنوي
	شامل ضريبة القيمة المضافة	0
		دورة سداد الإيجار:
		دفعات الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
		مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية
		الأرقام الضريبية

رقم الهوية أو السجل التجاري	نوع الهوية	الرقم الضريبي
1045222450	هوية وطنية	310196042100003

إجمالي قيمة العقد: **1472000.00**

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حددت كمبالغ ثابتة).

طرق السداد المُعتمدة
الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر

معلومات السداد

اسم البنك - اسم صاحب الحساب -

رقم الحساب (IBAN) -

عنوان البنك - رمز البنك (Swift Code) -

جميع البيانات الواردة في هذا البند اختيارية. في حال تعارض أي من البيانات الواردة في هذا البند مع احكام ومواد العقد، فيتم العمل بما جاء في هذا البند.

رقم المسلسل	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المبالغ الثابتة	إجمالي القيمة	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)
1	320000.00	48000.00	-	368000.00	2020-11-02	2021-01-01	1442/03/16	1442/05/17
2	320000.00	48000.00	-	368000.00	2021-11-02	2022-01-01	1443/03/27	1443/05/28
3	320000.00	48000.00	-	368000.00	2022-11-02	2023-01-01	1444/04/08	1444/06/08
4	320000.00	48000.00	-	368000.00	2023-11-02	2024-01-01	1445/04/18	1445/06/19

القسم الثاني: الأحكام الأساسية

الصلاحيات العامة للمستأجر

م	الصلاحية
1	يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية للغير
2	يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرسمية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها

حالات فسخ العقد

- بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في هذا العقد وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد، يفسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:
- 1 ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تحوله الجهة الحكومية المعتمدة.
 - 2 إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
 - 3 قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
 - 4 عند الأسباب القاهرة.

الأنظمة واجبة التطبيق، والجهة المختصة لتسوية النزاعات

تخضع أحكام هذا العقد للأنظمة والتشريعات واجبة التطبيق بالمملكة العربية السعودية، وفي حالة نشوء أي نزاع بين الطرفين حول تفسير أي من نصوص هذا العقد أو تطبيقه، فعلى الطرفين حله بالطرق الودية خلال (90) يوماً من نشوء النزاع وفي حال عدم التوصل إلى حل أو اتفاق خلال هذه المدة، فإن الاختصاص بتسوية هذا النزاع ينعقد لـ: المحكمة المختصة في مقر إقامة المدعى عليه.

العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإشعارات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار أو على العنوان الوطني بالإضافة إلى الوسائل الأخرى المحددة من الطرفين في هذا البند:

- 1 البريد المسجل أو الممتاز.
- 2 الفاكس.
- 3 البريد الإلكتروني.
- 4 الرسائل النصية عبر تطبيقات الهاتف الجوال.
- 5 التسليم باليد مقابل إصالة استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد.
- 6 أي وسيلة نظامية معتبرة.

نسخ العقد

حُرر هذا العقد كنسخة إلكترونية متطابقة لكل من الوسيط والمؤجر والمستأجر، وموقعة إلكترونياً من طرفي العقد، وقد تسلم كل طرف نسخته إلكترونياً للعمل بموجبها، ولا يحق لوزارة الإسكان تبادل بيانات هذا العقد إلا مع الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

القسم الثالث: أحكام ومواد العقد

تمهيد:

تعتبر البنود والبيانات السابقة الواردة في القسمين الأول والثاني، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له، وفي حال تعارضها مع أي نصوص واردة في القسم الثالث (أحكام ومواد العقد) أو أي ملاحق يتفق الطرفان على اضافتها لهذا العقد، فيتم العمل بما جاء في القسمين الأول والثاني.

الأحكام والاشتراطات الأخرى:

1- تسليم العقار:

التزم المؤجر بإنهاء كافة الأعمال الإنشائية والخدماتية لكامل العقار الذي تقع العين المستأجرة فيه وذلك بحد أقصى تسعين يوماً من تاريخ هذا العقد، بما في ذلك إدخال وتوفير كافة الخدمات كالهاتف والكهرباء والماء وتوصيل شبكة الصرف الصحي في حال تم تجهيزها من قبل البلدية الخ بحيث يكون كامل العقار وما يحتويه من محلات أو وحدات جاهز للتشغيل وصالح للاستخدام، وفي حال الاخلال بذلك يقوم المستأجر بخضم مبلغ قدره 350 ريالاً ثلاثمائة وخمسون ريالاً من قيمة الايجار عن كل يوم تأخير، وذلك دون الاخلال بحق المستأجر في فسخ العقد واسترداد المبالغ التي قد تكون دفعت للمؤجر أو في إنشاء العين المؤجرة، وذن الإخلال أيضاً بحق المستأجر بالتعويض عن أي خسائر أو تكاليف تكبدها في هذا الخصوص .

2- ضمان عدم تعرض الغير:

أقر المؤجر بأن الموقع خال من الشواغل ومن أي نزاع أو مطالبة أو حقوق لغيره، وتعهده بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة، كما تعهد المؤجر بمنع الغير من التعرض للموقع المستأجر بأي شكل من الأشكال وعلى أي نحو يؤدي إلى الحيلولة من الانتفاع كلياً أو جزئياً بالعين المؤجرة وذلك متى كان المؤجر قادراً على المنع، أو كان التعرض لسبب من جهته، وتعهده المؤجر بتعويض المستأجر عن الأضرار التي تلحق بهذا الأخير بسبب النزاع أو المطالبة أو الاستحقاق للموقع المستأجر.

3- مدة العقد:

تكون مدة العقد حسب المتفق عليه ميلادية تبدأ من تاريخ المتفق عليه وتنتهي بتاريخ المتفق عليه، وتتجدد تلقائياً بنفس شروط وأحكام هذا العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد قبل انتهاء العدة الأصلية أو المجددة بستة أشهر على الأقل.

4- الأجرة:

(4/1) تكون الأجرة بقيمة متفقة بين الاطراف، تدفع عند بداية كل سنة إيجاربه ميلادية.
(4/2) تكون رسوم استهلاك المياه بمبلغ يتم الاتفاق عليه تدفع مع الأجرة السنوية، في حال عدم تأمين خدمات المياه للموقع بعدد خاص للبنك.
(4/3) سوف يقوم المستأجر بدفع كافة المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد بدون أي ضريبة، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة، مالم تكن تلك الضريبة مفروضة بموجب النظام، وفي حال استوجب على المستأجر نظاماً سداد الضريبة، فسوف يقوم المستأجر بسدادها بالإضافة للمبلغ المستحق بموجب هذا العقد شريطة قيام المؤجر بتزويد المستأجر بفاكورة متوافقة وعلى النحو الذي حدده النظام الذي بموجبه فرضت تلك الضريبة.

5- التزامات وتعهدات عامة على المؤجر:

(5/1) التزم المؤجر بتأمين عداد كهربائي للموقع محل العقد بقوة لا تقل عما اتفق عليه الأطراف، وكذلك بوكسيه اتصال، وعداد مياه منفصل، فإن لم يتمكن المؤجر من تأمين بوكسية الاتصال والعدادات المذكورة لأي سبب من الأسباب فيحق للمستأجر القيام بتأمينها دون أي اعتراض من المؤجر وخضم تكلفة تأمينها وتركيبها من قيمة الأجرة السنوية المستحقة.
(5/2) التزم المؤجر وتعهده بعدم وضع أي لوحات أو مداخل أو إجراء أي تعديل من شأنه إعاقة وصول العملاء للموقع المستأجر أو حجب اللوحات الدعائية للموقع كلياً أو جزئياً وكل ما من شأنه أن يقلل من زيارة عملاء المستأجر للموقع.
(5/3) على المؤجر إزالة أي عائق وفق ما تضمنته المادة السابقة فوراً.
(5/4) التزم المؤجر بعدم القيام بأي إصلاحات أو إنشاءات حول الموقع المستأجر يكون من شأنها إعاقة وصول عملاء المستأجر أو سياراتهم إلى الموقع المستأجر أو صدهم عنه أو تعطيل عمل المستأجر.
(5/5) التزم المؤجر بتوفير مكان مخصص لمضخة المياه الخاصة بالمستأجر بالموقع في الدور الأرضي.

(5/6) دون المساس بما ورد في المادتين 3/2 و3/3 أعلاه، وفي حال إخلال المؤجر بالتزاماته بأي من بنود هذا العقد؛ فللمستأجر الحق في فسخ العقد بعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بحدوث الإخلال.

(5/7) في حال عدم توفر المياه في العين المؤجرة بسبب متعلق بالمالك فيتم إخطار المالك بذلك، وإذا لم يتم توفير المياه خلال ثمان وأربعين ساعة من تاريخ إرسال الخطاب فيقوم البنك بتوريد سيارات مياه إلى العين المؤجرة، ومن ثم يقوم بخضم قيمتها من مستحقات المؤجر لدى البنك بدون الحاجة إلى أي إجراء أو حكم.

(5/8) عدم تأجير أي جزء من المبنى الذي توجد به العين المؤجرة أو أي عقار يقرب مسافة تقل عن 100م مملوك للمؤجر لأي بنك آخر أو أي مؤسسة/شركة ذات نشاط مشابه إلا بعد أخذ الموافقة الخطية من جهة الاختصاص لدى المستأجر.

(5/9) التزم المؤجر بأن يسمح للمستأجر بالاستفادة من المناور الكائنة بالعين المؤجرة وبإغلاق فتحات المناور إذا رغب في ذلك.

(5/10) التزم المؤجر بتوفير خزائين مياه بعدد مستقل للبنك أحدهما للفرع والثاني لمضخة المياه الخاصة بنظام الحريق وفي حال عدم توفير عداد مياه مستقل فإن البنك ملتزم فقط بدفع المبلغ المحدد في البند 6/2 أعلاه فقط.

(5/11) التزم المؤجر بعزل يعمل عزل مائي لسطح العقار، وإذا لم يتم بذلك فإن المستأجر سيقوم بمخاطبة المؤجر وذلك بخطاب يفيد فيه ضرورة عزل سطح العقار، وفي حال عدم استجابة المؤجر للخطاب خلال مدة أقصاها ثمان وأربعين ساعة من تاريخ إرسال الخطاب، فإن المؤجر سيقوم بتعميد الجهة التي يراها مناسبة لعمل عزل سطح العقار وسداد التكاليف ومن ثم سيقوم بخضم قيمة العزل من إيجار العقار بدون الحاجة إلى أي إجراء أو حكم .

(5/12) فيما يتعلق بأي اجارة قام بها المؤجر بموجب هذا العقد، وفي حال طلب المستأجر ذلك، يجب على المؤجر تزويد المستأجر على وجه السرعة بكافة بياناته الضريبية بما في ذلك شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وغير ذلك من المعلومات التي يجب على البنك استيفائها لغرض الوفاء بالتزاماته وفق النظام.

6- حقوق عامة للمستأجر:

(6/1) يحق للمستأجر تغيير مسار كوابل الهاتف بحيث تكون داخل المبنى أو خارجه حسب ما يراه مناسباً وبما لا يلحق الضرر بنظام الاتصالات بالمبنى أو المستأجرين الآخرين.

(6/2) يحق للمستأجر استخدام السطح في تركيب أجهزة الاتصالات الخاصة به، وبما يراه مناسباً .

7- الإنهاء المبكر للعقد:

للمستأجر الحق في الإنهاء المبكر لهذا العقد دون أي مسؤولية عليه، وله استعادة باقي المبالغ المالية التي تم دفعها مسبقاً للمؤجر؛ وذلك في الحالات الآتية:
أ - إذا رفضت أي من الجهات الحكومية المختصة منح تجديد التراخيص اللازمة لتأمين الخدمات المشار إليها (تجديد الترخيص للغرض الذي إستؤجر الموقع من أجله/ كهرباء/ وهاتف/ وغيرها).

ب - وجود مانع جبري حكومي أو قضائي يمنع المستأجر من الاستمرار في مزاولة النشاط في العين المؤجرة.

ج - إذا أصيبت العين المؤجرة بما يمنع المستأجر أو يقلل من الانتفاع الكامل بالعين المؤجرة على الوجه المطلوب ولم يتم الإصلاح المطلوب خلال ثلاثين يوماً تقويمياً من تاريخ إشعاره بذلك بواسطة المستأجر.

د - في حال إخلال المؤجر بأي من التزاماته بمقتضى هذا العقد، أو إذا ثبت أن الموقع المؤجر غير خال من الشوائب أو عليه اعتراض من قبل الغير، وذلك دون إخلال بحق المستأجر في تعويضه التعويض المناسب.

هـ - بدون سبب محدد وفي أي وقت خلال سريان الأجرة وذلك بموجب إشعار خطي إلى المؤجر قبل المدة المحددة للإنهاء بـ (6) ستة أشهر.

8- التجاوز في مدة الإيجار وتسليم العين:

في حالات انتهاء العقد فعلى المؤجر تسلم العين المؤجرة خلال أسبوعين من تاريخ دعوة المستأجر الخطية له لتسلم العين المؤجرة، وتخلو ذمة المستأجر من المسؤولية عن العين إذا إنقضت المهلة المذكورة دون تسلم المؤجر للعين.

9- أحكام عامة:

(9/1) تتم المكاتبات بين الطرفين على العنوان الموضح قرين اسم كل طرف في صدر هذا العقد، وترسل بالبريد الممتاز أو المسجل بالفاكس (ويتبعه الأصل بالبريد المسجل) أو التسليم باليد مع أخذ ما يفيد التسلم، ويعتمد وصول الرسالة من تاريخ تسلمها الفعلي.

(9/2) مالم ينص هذا الاتفاق على خلاف ذلك، لا يكون تعديل أي حكم أو شرط من أحكام وشروط هذا الاتفاق نافذاً إلا إذا كان خطياً وموقعاً من قبل الطرفين، ويتم حساب المدد المشار إليها في هذا العقد أو أيًا من وثائقه بالتقويم الميلادي وهو المعتبر بين الطرفين.