

## عقد استئجار موقع

لإنشاء محطات وأبراج الاتصالات لاسلكية وتركيب معدات وأجهزة لخدمات الاتصالات

رقم البرج ZBR900

تم في هذا اليوم الموافق 2023 / 11 / 01 في مدينة الرياض توقيع هذا العقد بين كلاً من:

١- شركة أبراج الاتصالات شركة شخص واحد مساهمة مقفلة ("توال")، وهي شركة سعودية مسجلة بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٩٣٣١٨٢) وعنوانها ٣٢١٠ طريق الثمامة - حي الصحافة وحدة رقم ١، الرياض ١٣٣١٥ - ٦٢٢٨، هاتف رقم ٨٠٠ ١٢٤٠٠٨، بريد الكتروني contact@TAWAL.com.sa، وهي إحدى الشركات التابعة والمملوكة كلياً بنسبة ١٠٠٪ لشركة الاتصالات السعودية (STC) (ويشار إليها في هذا العقد بـ "المستأجر").

٢- سليمان بن محمد بن عبدالله العثيم  
(ويشار إليه في هذا العقد بـ "المؤجر" والمبينة تفاصيله في جدول البيانات المرفق بهذا العقد)

### مقدمة

- حيث أن شركة الاتصالات السعودية قد وقعت مع السادة / ابناء ناصر بن سليمان العمري وامينة محمد المشيخ ("مؤجر الموقع") في تاريخ (٢٠١٦/١٠/٣١) عقد استئجار الموقع رقم (ZBR900) وذلك لإنشاء محطات وأبراج اتصالات لاسلكية وتركيب معدات لخدمات الاتصالات ("عقد الاستئجار السابق")،
- وحيث انتقلت ملكية العقار محل العقد للسيد / سليمان بن محمد بن عبدالله العثيم
- وحيث أن شركة الاتصالات السعودية قد أنشأت شركة أخرى تابعة ومملوكة لها بنسبة ١٠٠٪ تحت اسم "شركة أبراج الاتصالات (TAWAL)" - سجل تجاري رقم (١٠١٠٩٣٣١٨٢) والصادر لها ترخيص من هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالمملكة العربية السعودية برقم ٤٠٠٢٤-٤٠٠٦/٠٦/١٤٤٠هـ، لتمتلك وتدير وتشغل جميع محطات وأبراج الاتصالات الخاصة بشركة الاتصالات السعودية وفقاً للأنظمة والتعاميم الصادرة من الجهات الرسمية المختصة بالمملكة،
- وحيث انتقلت ملكية البرج وملحقاته من شركة الاتصالات السعودية إلى شركة أبراج الاتصالات وتكون بذلك هي المالك الوحيد للبرج وملحقاته وحيث يرغب الطرفين في إبرام عقد جديد.

فقد تم الاتفاق بين الطرفين على ما يلي:

### ١. التعريفات:

- ١,١ عقد الإيجار: العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر لغرض انتفاع المستأجر من العين المؤجرة المملوكة للمؤجر والمبينة شروطه وأحكامه في هذا المستند.
- ١,٢ العقار: الفضاء أو المساحات أو المباني الواقع بها العين المؤجرة والمحيط بها.
- ١,٣ المستأجر من الباطن: كل من يمكنه المستأجر من منفعة أو مشاركة للعقار محل التعاقد كلياً أو جزئياً لمدة محددة.
- ١,٤ العين المؤجرة: هي المساحة أو المباني أو الفضاء المخصص محلاً للعقد والموصوف في جدول البيانات المرفق بالعقد.
- ١,٥ الأجرة: المبلغ النقدي المدفوع من المستأجر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة والموضح تفاصيله في جدول البيانات المرفق

بالعقد.

- المدة الأصلية: المدة الإيجارية المتفق عليها في البند رقم (٤) من هذا العقد.
- ١,٦ الصيانة الأساسية: الإصلاحات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك وبقائها صالحة للانتفاع بها للغرض المعدة له ويلتزم المؤجر بها.
- ١,٧ الصيانة التشغيلية: الإصلاحات البسيطة اللازمة لغرض استمرارية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وتشغيلها وفقاً للغرض المعدة له والتي لا تعيق من انتفاع المستأجر بالعقار محل العقد، والتي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.
- ١,٨ الهيئة: هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات بالمملكة العربية السعودية.

## ٢. نص تكميلي:

تعتبر المقدمة أعلاه وجدول البيانات المرفق بهذا العقد والملاحق والتعديلات المتفق عليها بين الطرفين لاحقاً جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتماماً لأحكامه ويُقرأ ويُفسر معه.

## ٣. وثائق العقد:

- ٣,١ يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
- ٣,١,١ نصوص وبنود هذا العقد،
- ٣,١,٢ جدول البيانات،
- ٣,١,٣ الهوية / السجل التجاري،
- ٣,١,٤ محضر تسليم العين المؤجرة،
- ٣,١,٥ صك ملكية العين المؤجرة / مستند صلاحية التصرف في العين المؤجرة،
- ٣,١,٦ الرسومات التي توضح مكان العين المؤجرة،
- ٣,١,٧ البيانات، أو الشروط، أو المحاضر، أو الأخطارات التي يتم الاتفاق كتابياً بين الطرفين على إلحاقها بهذا العقد،
- ٣,٢ تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعد كل وثيقة منها جزءاً من العقد بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة أعلاه بعضها بعضاً.
- ٣,٣ في حالة وجود تعارض بين الوثائق المذكورة أعلاه، فإن الوثيقة السابقة تسود على الوثيقة اللاحقة لها في الترتيب الوارد في الفقرة ٣,١ أعلاه.

## ٤. المدة الإيجارية وتجديدها:

- ٤,١ مدة هذا العقد عشرة سنوات ميلادية حيث يدخل هذا العقد حيز النفاذ بتاريخ 31\10\2023 م.
- ٤,٢ يتجدد هذا العقد تلقائياً لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر المؤجر المستأجر بعدم رغبته في تجديد العقد بموجب إخطار خطي قبل عشر (١٠) أشهر من تاريخ نهاية العقد، ويحق للمستأجر إبداء عدم الرغبة في تجديد العقد بموجب إخطار خطي موجه إلى المؤجر قبل ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ نهاية المدة الإيجارية الأصلية أو المجددة.
- ٤,٣ إذا رغب أحد الطرفين في تعديل القيمة الإيجارية بالزيادة أو النقصان عند تجديد العقد، يلتزم من يرغب بتعديل القيمة الإيجارية بإخطار الطرف الآخر خطياً قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد قبل ثلاثمائة (٣٠٠) يوماً على ألا تتجاوز الزيادة (١٠٪) من الأجرة، ويلتزم المستأجر بقبول أو رفض طلب الزيادة في الأجرة خلال مدة لا تتجاوز الـ (٩٠) يوماً من تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر بطلب الزيادة. كما يجوز تخفيض مبلغ الأجرة دون الارتباط بحد أعلى أو أدنى للتخفيض، لا يجوز للمؤجر زيادة قيمة الأجرة طوال المدة الإيجارية الأصلية.

## ٥. الأجرة وطريقة الدفع:

- ٥,١. يلتزم المستأجر بدفع الأجرة خلال (٩٠) تسعين يوماً بداية كل سنة إيجارية.
- ٥,٢. يلتزم المستأجر بدفع الأجر عن طريق التحويل إلى الحساب البنك الخاص بالمؤجر والمبينة تفاصيله في جدول البيانات المرفق بالعقد أو من يملك صلاحية قبض الأجرة.
- ٥,٣. يجوز للمستأجر وحدة إنهاء العقد قبل نهاية المدة الإيجارية - لأي سبب كان - ولا يلتزم المستأجر عند إنهاء العقد إلا بدفع الأجرة عن الأشهر التي تم الانتفاع فيها بالعين المؤجرة فقط، ولا يجوز للمؤجر المطالبة بالأجرة عن الأشهر المتبقية في العقد بعد الإنهاء، على أن يلتزم المؤجر فوراً عند إنهاء المستأجر العقد برد ما قام المستأجر دفعه مقدماً من مبالغ الأجر عن المدة المتبقية من العقد الغير المنتفع بها.
- ٥,٤. في حال قيام المؤجر بأي تعديلات على العقار بأي شكل من الأشكال أو نوع ونتج عنها نقص المنفعة من العين المؤجرة، يلتزم المؤجر بتخفيض الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي حالة عدم تخفيض المؤجر للأجرة، يحق للمستأجر فسخ العقد ومطالبة المؤجر بالتعويض على ألا تتجاوز قيمة التعويض عن عشرة ١٠٪ بالمئة من قيمة العقد.

## ٦. التزامات المستأجر:

مع مراعاة ما ورد بالمواد السابقة يلتزم المستأجر بما يلي:

- ٦,١. بذل عناية الشخص الحريص عند الانتفاع واستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها وعدم استخدامها في غير الغرض الذي تم استئجارها من أجله.
- ٦,٢. دفع تكاليف استهلاك الكهرباء الخاصة بالعين المؤجرة فقط إذا لم تكن قيمة استهلاك الكهرباء مشمولة ضمن قيمة الأجرة، على أن يلتزم المؤجر بتقديم كافة التسهيلات والموافقات التي تمكن المستأجر من تركيب العدادات الخاصة باحتساب استهلاك الكهرباء وغيرها من الخدمات التي قد يحتاجها العين المؤجرة على أن يتم ذلك على نفقة المستأجر، ولو امتنع المؤجر عن تقديم كافة التسهيلات والموافقات التي تمكن المستأجر من تركيب العدادات الخاصة باحتساب استهلاك الكهرباء وغيرها من الخدمات التي قد تحتاجها العين المستأجرة، أو تعذر الانتفاع، فإن المؤجر يتحمل كافة الخسائر التي لحقت للمستأجر، وفق تقدير ممثلي المستأجر.
- ٦,٣. إجراء كافة أعمال الصيانة التشغيلية والتعديلات اللازمة لاستمرار الانتفاع بالعين المؤجرة وذلك في حدود المساحة المستأجرة فقط، على أن يلتزم المؤجر بأعمال الصيانة الأساسية للعين المؤجرة والعقار وباقي المساحات المحيطة بهما (إن وجدت) التي يتأثر بها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.
- ٦,٤. إعادة العين المؤجرة عند انتهاء أو العقد إلى وضعها السابق قبل بداية العقد، مع الأخذ بالاعتبار تأثير الزمن ودواعي الاستعمال العادي للعين المؤجرة، وتكون جميع التحسينات أو التعديلات أو الإصلاحات من حق المستأجر ويجوز له نقلها عند انتهاء أو إنهاء العقد، وفي حال رغبة المؤجر إبقاء هذه التحسينات أو التعديلات أو الإصلاحات يلتزم المؤجر بدفع مقابل قيمتها للمستأجر.




٦,٥ إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، على سبيل المثال لا الحصر حاجة العين المؤجرة إلى تدخل المؤجر إلى إصلاح عاجل أو في حالة اكتشاف عيب بها أو وقوع ضرر عليها.

## ٧. التزامات المؤجر:

### ٧,١ تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة:

٧,١,١ يقر ويتعهد المؤجر بصحة المستندات التي تثبت ملكية العين المؤجرة وصحة كافة المستندات المانحة لشخصه الصلاحيات التي تخوله نظاماً وشرعاً بالتصرف بالعين المؤجرة وتأجيرها إلى المستأجر وقبض قيمة الأجرة.

٧,١,٢ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من استغلال العين المؤجرة واستخدامها للأغراض الذي تم استئجارها من أجلها والمبينة في هذا العقد وتمكين المستأجر من استغلال العين المؤجرة بوضع الابراج والأجهزة والمعدات اللازمة لشبكات الاتصالات وما تتطلبه من أعمال تشغيل وصيانة. كما يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من استخدام المساحات اللازمة والمناسبة لمجاري الكابلات ومجاري الألياف البصرية (فايبر) والأنظمة اللازمة لتشغيل ابراج وأجهزة الاتصالات وملحقاتها والمولدات الكهربائية اللازمة على العقار أو سطح العين المؤجرة أو جدرانها أو أرضها أو أي مكان آخر يرى المستأجر ملائم من الناحية الفنية، على أن لا يترتب على ذلك زيادة في قيمة الأجرة المحددة في هذا العقد شريطة أن لا ينتج عنها أي عطب أو خلل جسيم من شأنه إلحاق الضرر بالعقار أو العين المؤجرة ويكون المستأجر مسؤولاً عن تعويض المؤجر عن الأضرار التي قد تنتج عن ذلك.

٧,١,٣ يُقر المؤجر بالعلم والإدراك التام بأن العين المؤجرة معدة للاستخدام لغرض خدمة النفع العام ويلتزم بذلك بعدم تعطيل هذه الخدمة وضمناً استمرارها والمحافظة على أمن وسلامة العقار والعين المؤجرة والامتناع عن القيام بأي عمل يجعل الانتفاع بهم مستحيلًا أو مرهقاً أو صعباً على المستأجر.

٧,١,٤ يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر نسخة من مفاتيح البوابات والممرات المؤدية للعين المؤجرة، أو الأسطح، أو الغرف، أو المساحات التي تحتوي على الأجهزة والمعدات الخاصة بخدمات الاتصالات ان وجدت.

٧,١,٥ يلتزم المؤجر أو ممثليه بضمناً عدم التعرض لممثلي المستأجر بأي شكل من الأشكال سواء بشكل مباشر أو غير مباشر وعدم عرقلة مهام عملهم وتسهيل عملية دخولهم إلى العين المؤجرة والممرات المؤدية لها في جميع الأوقات من أجل القيام بأعمال المتابعة والإشراف والصيانة والتشغيل والإصلاح والإضافة والإزالة وجميع الأعمال الأخرى اللازمة وفق التقدير الخاص لممثلي المستأجر متى ما كان ذلك واقعاً ضمن حدود المساحة المستأجرة وفي حالة قيام المؤجر بأي فعل أو عمل الغرض منه الحيلولة دون قيام ممثلي وتابعي المستأجر بأعمالهم داخل العين المؤجرة، كان المؤجر مسؤولاً عن تعويض المستأجر عما قد يلحقه من أضرار نتيجةً لذلك بما في ذلك التعويض عن فوات المنفعة والربح الفائت وفق تقدير ممثلي المستأجر.

٧,١,٦ يقر المؤجر أن للمستأجر كامل الحق في استعادة أو استرجاع أو استرداد الإبراج والأجهزة وكافة المعدات الموجودة بالعين المؤجرة في أي وقت سواء خلال المدة الإيجارية أو بعد انتهاءها دون اعتراض من قبل المؤجر أو ممثليه.

٧,١,٧ يقر المؤجر أنه يحق للمستأجر القيام بالتعديلات اللازمة في العين المؤجرة على سبيل المثال لا الحصر فتحات للأبواب أو إغلاقها أو إجراء تعديلات في السلالم الخارجية بما تقتضيه المصلحة وخصوصية المعدات والأجهزة الخاصة بالمستأجر على أن يتكفل المستأجر بالتكاليف اللازمة لتلك التعديلات.

٧,١,٨ يتلزم المؤجر في حالات الأعطال الفنية والحالات الطارئة على سبيل المثال لا الحصر الحرائق والسرقة بالتواصل مع المستأجر على الرقم ٨٠٠١٢٤٠٠٠٨.

#### ٧,٢ ضمان صلاحية العين المؤجرة للإيجار:

٧,٢,١ يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر سليمة وخالية من العيوب والعوائق والالتزامات والموانع الشرعية أو القانونية وغير محملة بأي حقوق للغير أو الجهات الرسمية سواءً حالية أو مستقبلية أو محتملة، كما يُقر بأنه لا يوجد نزاع متكون على ملكيتها تمنع المستأجر من استغلالها أو الانتفاع بها لتحقيق الغرض من استئجارها.

٧,٢,٢ يلتزم المؤجر طوال المدة الإيجارية بعدم وضع عوائق، أو أجهزة، أو معدات، أو لوحات تؤثر على طبيعة عمل أجهزة الاتصالات أو الابراج بالعين المؤجرة، ويلتزم المؤجر فور طلب المستأجر بإزالة هذه العوائق وما ينشأ عنها من أضرار على نفقته الخاصة، ويحق للمستأجر إزالة هذه العوائق على حساب المؤجر وحسب تكلفة هذه الإزالة من قيمة الأجرة.

#### ٧,٣ ضمان استمرارية صيانة العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة والعقار، وفي حالة تأخر أو امتناع المؤجر عن الصيانة الضرورية بعد إخطاره خطياً بتنفيذ هذه الصيانة، يجوز للمستأجر إجراء الصيانة اللازمة بمعرفته وخصم تكاليفها من قيمة الأجرة مع عدم الإخلال بحق المستأجر في طلب تخفيض الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو مد المدة الإيجارية بقدر مدة فوات المنفعة، أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

#### ٧,٤ تعويض المستأجر عن الأضرار والخسائر:

٧,٤,١ يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الأضرار الناتجة عن أي سلوك أو فعل أو إهمال صادر منه أو من أحد ممثليه اتجاه الابراج أو المعدات أو الأجهزة الموجودة بالعين المؤجرة، على أن تعادل قيمة التعويض قيمة تلك الابراج أو المعدات أو الأجهزة، وقيمة المنفعة أو الربح الفائت الناتج عن السلوك أو الفعل أو الإهمال، وفق تقدير ممثلي المستأجر.

٧,٤,٢ يلتزم المؤجر بعدم التدخل أو التعرض أو تقييد أنشطة المستأجر في العين المؤجرة، مما قد ينتج عنه تعليق أو توقف أو تعطل الشبكة أو أيأ من المعدات أو الأجهزة الموجودة بالعين المؤجرة أو توقف خدمات المستأجر لمشركيه وعملائه، ويكون المؤجر ملتزماً بتعويض المستأجر، على أن تعادل قيمة التعويض قيمة إصلاح تلك الأعطال أو التعليق أو التوقف وقيمة المنفعة أو الربح الفائت نتيجة التدخل أو التقييد أو التعليق أو

- التوقف أو تعطل الشبكة، وفق تقدير ممثلي المستأجر.
- ٧,٤,٣ يكون المؤجر مسئولاً مسئولية تامة عن كل ما يترتب على ظهور أي منازع في ملكية العقار أو معترض على تأجير العين المؤجرة لصالح المستأجر، وفي حالة حدوث منازعة من أي نوع أو اعتراض لا تقع على المستأجر المسؤولية اتجاه المنازعة بأي حال من الأحوال وما ينتج عنها من أثار، ويحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بطلب التعويض عن الأضرار أو المبالغ أو التكاليف الناشئة عن تلك المنازعات.
- ٧,٤,٤ يقر ويتعهد المؤجر بأنه في حال عدم تنفيذ أو تحقق أي بند من بنود وأحكام هذا العقد بالالتزام بالتالي:
- ٧,٤,٤,١ تحمل كافة التكاليف والمصاريف الناتجة عن عدم التزامه بأي بند من بنود العقد متضمنة تكاليف تركيب وإزالة المعدات والأجهزة من العين المؤجرة،
- ٧,٤,٤,٢ الموافقة على ما يتم من حسومات نتيجة المخالفات لبنود العقد بنسبة (٥٪) من قيمة الأجرة المستحقة أو الحالية أو المستقبلية، وفي حال تكرار مخالفة بنود العقد للمرة الثانية فإنه يحق للمستأجر مضاعفة الحسم إلى (١٠٪) من قيمة الأجرة، وفي حال تكرار مخالفة بنود العقد للمرة الثالثة فإنه يحق للمستأجر حسم ما قيمته (٥٠٪) من قيمة الأجرة. يتم الحسم من الأجرة بعد إنذار المؤجر خطياً بتصحيح تلك المخالفة ومضي خمس عشر (١٥) يوماً من تاريخ الإخطار دون حلها. يحق للمستأجر فسخ العقد بعد ارتكاب المؤجر المخالفة الرابعة دون الأخذ بالاعتبار عدم ارتكاب نفس المخالفة سابقاً. كما يحق للمستأجر فسخ العقد فوراً عند ارتكاب المؤجر مخالفة جسيمة دون الأخذ بعين الاعتبار عدد المخالفات المرتكبة سابقاً وتكرارها.
- ٧,٤,٤,٣ يحق للمستأجر تمديد مدة العقد لمدة مساوية للفترة التي تعذر خلالها الانتفاع بالعين المؤجرة طالما كان السبب راجعاً للمؤجر دون زيادة في الأجرة ودفع الأجرة للفترة.
- ٧,٥ إصدار التصاريح اللازمة وتسديد رسوم العقار والعين المؤجرة:
- ٧,٥,١ يكون المؤجر مسئولاً وحده أمام الغير عن التراخيص أو الرسوم المستحقة على ذات العقار أو العين المؤجرة للسلطات المحلية إن وجدت، ولا يتحمل المستأجر المسؤولية بأي شكل من الأشكال في هذا الخصوص.
- ٧,٥,٢ يلتزم المؤجر بدفع الرسوم المتعلقة باستخراج التصاريح أو التراخيص المتعلقة بالعقار ذاته، ويكون للمستأجر الحق في إنهاء هذا العقد على الفور واسترداد الأجرة التي تم دفعها مسبقاً والمطالبة بالتعويض عن أي أضرار أو فوات المنفعة أو الربح الفائت وذلك في حالة عدم قيام المؤجر بدفع مثل هذه الرسوم والتراخيص أو تأخر في دفعها في الوقت مما أدى إلى تعليق أو التأثير على أنشطة وخدمات المستأجر.
- ٧,٥,٣ في حال كانت الأجرة شاملة لقيمة استهلاك الكهرباء المزودة للعين المؤجرة، يلتزم المؤجر بدفع قيمة استهلاك الكهرباء في أوقاتها تفادياً لانقطاع الخدمة عن المستأجر وفي حال لم يتم دفع قيمة استهلاك المستأجر لمقدم خدمة الكهرباء، فإنه يجوز للمستأجر دفع قيمة هذا الاستهلاك وخصم ما تم دفعه من الأجرة.
- ٧,٥,٤ يلتزم المؤجر بعدم قطع التيار الكهربائي عن العين المؤجرة لأي سبب كان ولا يحق للمؤجر بالإضافة إلى ذلك قطع التيار الكهربائي في حالة عدم دفع المستأجر الأجرة. كما يلتزم المؤجر وممثليه بتحمل كافة الأضرار الناتجة وفوات المنفعة والربح الناتجة عن قطع التيار الكهربائي سواء كانت متعلقة بالمستأجر أو بعملائه، وفق لتقدير ممثلي المستأجر.

٧,٦

**تقديم الدعم والمساندة للمستأجر:**

يلتزم المؤجر بتقديم الدعم والمساندة لتمكين المستأجر من استغلال العين المؤجرة واستخدامها للباعث من هذا التعاقد وفي حالة امتناع أو تأخر المؤجر في تقديم مستند أو الحصول على الموافقة اللازمة من الجهات الرسمية أو تأخر أو تقاعس عن القيام بتسديد الرسوم المفروضة من الجهات الرسمية ذات العلاقة ونتج عن ذلك تأخير في إصدار التراخيص اللازمة لبدء المستأجر أو استمرار أعماله في العين المؤجرة مما حال دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وفق أحكام هذا العقد، فإنه يحق للمستأجر عدم احتساب قيمة الأجرة لمستحقة للمؤجر طوال فترة عدم الانتفاع بالعين المؤجرة إضافة إلى المطالبة بالتعويض عن الأضرار والمنفعة و الربح الفائت للمستأجر و عملائه نتيجة لذلك.

٧,٧

**تزويد المستأجر بمساحات إضافية لتكيب المعدات:**

في حالة حاجة المستأجر إلى مساحات إضافية لغرض الإنشاء أو التركيب ونحوها، يلتزم المؤجر بتوفير هذه المساحات ضمن العقار إن وجدت بنفس قيمة الأجرة بعد الاتفاق الخطي بين الطرفين بهذا الخصوص، وفي حالة طلب المؤجر زيادة في قيمة الأجرة لهذا الجزء الإضافي فيتم الاتفاق بين الطرفين على نسبة الزيادة في قيمة المتر المربع للمساحة الإضافية شريطة ألا تزيد أجرة المتر المربع عن (١٠٪) من أجرة المتر المربع للمساحة الأصلية المتفق عليها في هذا العقد للعين المؤجرة.

٧,٨

**المحافظة على سرية العقد:**

يلتزم المؤجر وممثليه بالمحافظة على سرية جميع المعلومات والبيانات بأي نوع كانت تم الحصول عليها نتيجة هذا التعاقد وعدم إفشائها للغير أياً كانت صفته بأي شكل من الأشكال، مع تحمل المؤجر كافة التبعات الناجمة عن عدم الالتزام بالمحافظة على هذه السرية.

٧,٩

**استمرار العقد في مواجهة خلف المؤجر:**

٧,٩,١ في حالة وفاة المؤجر أو انعدام صفته يستمر هذا العقد بشروطه وأحكامه تجاه خلفه ولا يحق لهم التجزئة أو القسمة بأي شكل من الأشكال للعين المؤجرة أو تغيير النشاط المرخص للعين المؤجرة إلا بموافقة المستأجر الخطية وتظل كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد سارية.

٧,٩,٢ في حالة قيام المؤجر ببيع أو تأجير العقار إلى طرف آخر خارج هذا العقد فأن جميع الالتزامات والحقوق الناشئة عن هذا العقد وأحكام هذا العقد تنتقل إلى المشتري أو المستثمر الجديد كما هي دون تغيير مع وجوب إخطار المستأجر بذلك. كما يلتزم المؤجر بإخطار المشتري أو المستثمر الجديد خطياً بوجوب تنفيذ هذا العقد مع وجوب الحصول على الموافقة من المشتري أو المستثمر الجديد بتنفيذ هذا الالتزام، مع التزام المؤجر بتزويد المستأجر بصورة من تلك الموافقة. يستحق المشتري أو المستثمر الجديد الأجرة اعتباراً من بداية السنة الإيجارية التالية لإخطار المستأجر بانتقال ملكية العقار أو بالاستثمار الجديد. في حالة قيام المشتري أو المستثمر الجديد بمطالبة المستأجر بأي مبالغ مستحقة قبل ذلك، يلتزم المؤجر بتسديدها كاملةً على نفقته دون مسئولية على المستأجر في ذلك. وفي كل الأحوال، يستمر المؤجر ضامناً على بقاء حقوق المستأجر في تنفيذ بنود واشتراطات هذا العقد حتى نهايته.

٧,١٠

**التعديلات على العين المؤجرة:**

لا يحق للمؤجر بأي حال من الأحوال إجراء تعديلات أو إضافات على العين المؤجرة مما يؤثر على سلامة البناء أو تغيير مكان الابراج والأجهزة والمعدات الموجودة بالعين المؤجرة إلا بموافقة المستأجر الخطية في هذا الخصوص.

- ٧,١١ تعارض المصالح: ٧,١١,١ يُقر المؤجر بعدم ارتباطه بعلاقة تجارية مباشرة وغير مباشرة أو مصالح مشتركة بأي شكل من الأشكال مع منسوبي المستأجر بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وموظفي الشركة.
- ٧,١١,٢ يُقر المؤجر بأنه ليس منسوبي المستأجر "شركة أبراج الاتصالات" ولا تربطه صلة قرابة من الدرجة الأولى أو الثانية مع منسوبي شركة أبراج الاتصالات بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وموظفي الشركة.
- ٧,١١,٣ دون الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية، يُقر المؤجر بعدم تقديمه لأي أموال أو منفعة أو هدايا عينية أو هبة بأي شكل من الأشكال بأي قيمة كانت لأي شخص بما في ذلك منسوبي المستأجر و أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في شركة أبراج الاتصالات من أجل الحصول على هذا العقد ، وفي حالة قيام المؤجر بأي فعل لغرض الحصول على هذا العقد فإن يتم خصم قيمة ما تم تقديمه من مستحقات المؤجر مع جواز إنهاء المستأجر العقد دون تعويض والحصول على التعويضات نتيجة الأضرار الناتجة عن هذا التصرف تعادل قيمة الأجر المدفوعة منذ بداية العقد ، ويكون المؤجر مُعرض للمسائلة القانونية وفق الأنظمة ذات العلاقة.

## ٨. التعاقد من الباطن:

- ٨,١ يجوز للمستأجر تأجير العين المؤجرة أو جزء منها من الباطن للغير بما ذلك الشركات العاملة في أنشطة الاتصالات وتقنية المعلومات أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو أن يشارك معه شخص آخر في الانتفاع بالعين المؤجرة دون الحصول على موافقة المؤجر، على أن لا يؤثر التأجير من الباطن على عقد الإيجار الأصلي حيث يظل العقد ساري المفعول في مواجهة طرفاه بنفس الشروط والبنود وقيمة الأجرة كما هي دون تغيير.
- ٨,٢ يجوز للمستأجر مشاركة منفعة العين المؤجرة ومشاركة معدات وأجهزة الاتصالات الموجودة بالعين المؤجرة مع جهات أخرى ترغب في المشاركة دون الحصول على موافقة المؤجر أو توقيع ملحق لهذا العقد بهذا الخصوص.
- ٨,٣ يلتزم المؤجر بضمان عدم التعرض لدخول موظفين وممثلين المستأجر أو المستأجر من الباطن أو المشارك مع المستأجر للعين المؤجرة والممرات والطرق المؤدية إليها ومجاري الكابلات والأنظمة اللازمة لتشغيل أبراج وأجهزة الاتصالات وملحقاتها والمولدات الكهربائية في أي وقت للقيام بأعمال المتابعة والإشراف والصيانة والتشغيل والإصلاح والإضافة أو لأي سبب كان.

## ٩. إنهاء العقد:

- ٩,١ يحق للمستأجر إنهاء هذا العقد والقيام بإخلاء العين المؤجرة في أي وقت يراه مناسباً قبل نهاية المدة الإيجارية إذا رأى أن من مصلحته القيام بذلك على أن يسبق ذلك إخطار كتابي بوجه للمؤجر قبل (٣٠ يوماً) على الأقل من موعد الإخلاء.
- ٩,٢ كما يحق للمستأجر إنهاء وفسخ هذا العقد دون أن يترتب عليه أي التزامات من قبل المؤجر وذلك في أحد الحالات التالية:-
- ٩,٢,١ عدم تمكن المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة لأسباب فنية أو لأسباب تعود للمؤجر أو أحد ممثليه أو بسبب قرارات صادرة من الجهات الرسمية أو لعدم صلاحية العين المؤجرة أو العقار للانتفاع بها.
- ٩,٢,٢ صدور حكم قضائي أو قرار من هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات يقضي بإزالة الأجهزة والمعدات الخاصة بخدمات الاتصالات من العين المؤجرة.



وفي جميع الحالات السابقة يكون المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة حتى تاريخ الإخلاء فقط دون الفترة اللاحقة على أن يلتزم المؤجر بإرجاع مبالغ الأجرة للفترة المتبقية من المدة الإيجارية الغير منتفع بها.

٩,٣ في حالة إنهاء أو انتهاء العقد وتطلب إخلاء العين المؤجرة مدة زمنية فإن المؤجر يتعهد ويوافق على منح المستأجر مهلة لا تتجاوز ستة (٦) أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد، على أن يتحمل المستأجر قيمة الأجرة خلال فترة المهلة بذات قيمة الأجرة لهذا العقد.

#### ١٠. تسليم وإخلاء العين المؤجرة:

١٠,١ يقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر خلال ستة (٦) أشهر تبدأ بعد اليوم التالي لتاريخ انتهاء أو إنهاء العقد بموجب خطاب رسمي يوجه للمؤجر عبر العنوان البريدي أو العنوان الموضح في جدول البيانات المرفق بهذا العقد، ويحدد فيه تاريخ الإخلاء وتسليم العين المؤجرة، ويتم عند تسليم العين المؤجرة إعداد محضر يوضح فيه سلامة العين المؤجرة من العيوب، أو يوضح فيه الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة (إن وجدت)، ولا يعتد بأي أضرار لم يرد ذكرها بالمحضر.

١٠,٢ يلتزم المستأجر عند إخلائه للعين المؤجرة بإعادتها الى وضعها وحالتها السابقة - قدر الإمكان - قبل الإيجار مع الأخذ بعين الاعتبار تأثير الزمن ودواعي الاستعمال العادي للعين وفقاً للغرض المخصص لها بموجب هذا العقد.

١٠,٣ يقر المؤجر أنه في حالة تخلفه عن الحضور في موعد تسليم العين المؤجرة المرسل له بالخطاب الرسمي أو رفض المؤجر تسليم العين المؤجرة أو التوقيع على محضر التسليم، فإنه يحق لممثل المستأجر بالاشتراك مع مندوب من الأمارة أو المحافظة أو المركز أو الشرطة أو أي جهة رسمية ذات صلاحية إعداد محضر التسليم، واعتباراً من تاريخ هذا المحضر يعتبر المستأجر غير مسؤول عن العين المؤجرة ولا عن دفع قيمة الأجرة ولا عن أي أضرار يدعي المؤجر بأنها قد لحقت بالعين المؤجرة ما لم تسجل في محضر التسليم المذكور، كما يقر المؤجر أنه لا يحق له الاعتداد بعدم تسليم العين المؤجرة طالما لم يحضر في موعد محضر التسليم.

١٠,٤ لا يحق للمؤجر، في بأي حال من الأحوال، الحجز أو التحفظ على الابراج أو المعدات أو الأجهزة الموجودة بالعين المؤجرة، أو منع المستأجر، أو ممثليه، أو تابعيه من إزالتها ونقلها من العين المؤجرة. ويحق للمستأجر المطالبة بتعويضات حسب قيمة هذه المعدات والأجهزة وما قد يلحق بها من أضرار بسبب هذا التصرف من جانب المؤجر.

#### ١١. الإخطارات والإشعارات:

يقر الطرفين بأن العنوان والجوال الموضح في بداية هذا العقد أو في جدول البيانات المرفق بهذا العقد هو العنوان المعتمد لكل منهما، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر خطياً في حالة تغيير عنوانه وأن جميع المكاتبات والإخطارات المرسلة على العنوان المذكور تكون ملزمة قانوناً ومنتجة لآثارها، و في حال رغب أحد الأطراف بتغيير عنوانه فإنه يلتزم بإخطار الطرف الآخر بذلك قبل (خمسة عشر يوماً) على الأقل من تاريخ التغيير وفي حالة لم يتم الإخطار يظل العنوان الوارد في هذا العقد هو العنوان المعتمد في جميع الأحوال ومنتجاً لآثاره القانونية.

#### ١٢. القانون الواجب التطبيق وتسوية المنازعات:

يخضع تطبيق هذا العقد من حيث تفسيره وإنفاذه للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وكل خلاف ينشأ بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ أحد نصوص ومواد هذا العقد، ولم يتمكن الطرفين من حله ودياً خلال (٦٠) يوماً

من تاريخ إخطار أحد الطرفين الطرف الآخر به، فإنه يحال إلى الجهات القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية للفصل فيه بشكل نهائي وتكون محاكم مدينة الرياض هي المختصة مكانياً في نظر النزاعات الناشئة عن هذا العقد.

### ١٣. أحكام عامة:

١٣,١ حسب ما تقتضيه حاجة العمل يقر المؤجر بأحقية المستأجر في تغيير أو نقل أو حوالة كل أو بعض حقوقه والتزاماته المذكورة بهذا العقد إلى الغير مما يخوله التعامل بشكل مباشر مع المؤجر بنفس شروط وأحكام وقيمة الأجرة المذكورين بهذا العقد كما هي دون تغيير أو اعتراض من قبل المؤجر ودون الحاجة إلى توقيع اتفاقية جديدة.

١٣,٢ يُقر المؤجر أنه يجوز للمستأجر التنازل عن العين المؤجرة أو جزء منها لأي شخص أو جهة دون موافقة المؤجر.

١٣,٣ يُعد التقويم الميلادي هو المُعتمد لحساب جميع المدد في هذا العقد.

١٣,٤ هذا العقد ملزم للطرفين وخلفهما من مشتري أو مستأجر أو مستثمر أو متصرف له أو وارث أو موهوب له أو موقوف له وكل خلف طوال سريان المدة الإيجارية.

١٣,٥ يقر المؤجر بإخلاء مسؤولية المستأجر عن أي مستحقات مالية سابقة لتاريخ دخول هذا العقد حيز النفاذ.

١٣,٦ يقر الطرف الثاني إخلاء مسؤولية شركة الاتصالات السعودية من الموقع محل العقد وبتوقيع هذا العقد يقر الطرف الثاني باستلامه لجميع مستحقاته المالية من شركة الاتصالات السعودية ولا يحق للطرف الثاني مطالبة شركة الاتصالات السعودية بأي مبالغ مالية متعلقة بالعقار محل العقد.

١٣,٧ يُجِب هذا العقد ويحل محل جميع المراسلات أو الاتفاقيات السابقة شفوية كانت أو مكتوبة تتعلق بموضوعه، ولا يجوز تعديله، حذفاً أو إضافة، إلا بموافقة الطرفين الخطية، ويقع باطلاً أي تعديل يتم بالمخالفة لنص هذه الفقرة ويعتبر كأن لم يكن.

١٣,٨ لا يؤثر بطلان أي حكم أو شرط أو نص أو مادة في هذا العقد على سريان وصحة باقي الأحكام والشروط والنصوص الواردة به.

### ١٤. لغة ونسخ العقد:

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية وقد استلم كل طرف نسخة منها للعمل بموجبها متى لزم الأمر.

وإثباتاً لما تقدم، فقد وقع الطرفان على هذا العقد في التاريخ والمكان المبين في صدره بعد أن علما بفحواه، وأدركا الآثار القانونية المترتبة عليه، والتزموا بتنفيذ ما جاء فيه من حقوق والتزامات متقابلة أخذاً وعطاءً، وعليه تم الاتفاق وجرى التوقيع.

والله الموفق،،،

المؤجر

الاسم: سليمان بن محمد عبدالله العثيم  
الصفة: مالك العقار  
التوقيع:



المستأجر

شركة ابراج الاتصالات

الاسم/ عبدالسلام عبدالله الشهراني  
الصفة: مدير عام حيازة واستئجار المواقع  
التوقيع:






## جدول البيانات

### 1. بيانات المؤجر:

1021527096	رقم الهوية/السجل التجاري:	سليمان بن محمد عبدالله العثيم Sulaiman Mohammed Abdullah Alothaim	اسم المؤجر: الأسم بالإنجليزية:
Choose a building block.	رقم الوكالة:	Choose a building block.	الوكيل الشرعي:
وسائل التواصل بالمؤجر			
0544919664	رقم الجوال:	Choose a building block.	رقم التليفون
Choose a building block.		Choose a building block.	البريد الإلكتروني:
العنوان الوطني			
رقم المبنى 3393-الرقم الفرعي 7772 حي الصفا-الرمز البريدي 52358 – بريدة-القصيم			

### 2. بيانات العين المؤجرة:

سطح	نوع العين المؤجرة:
100 متر مربع	مساحة العين المؤجرة:
262541001390	رقم صك الملكية:
1444/12/02 هـ	تاريخ الصك
صادر من كتابة العدل في مدينة ( بريدة )	الجهة المصدره للصك:
عنوان العين المؤجرة:	
Choose a building block.	اسم الشارع:
الخبيب	اسم الحي:
بريدة	اسم المحافظة/ المدينة:
القصيم	اسم المنطقة:

### 3. بيانات المدة الإيجارية وتواريخها:

2023/10/31	تاريخ بداية العقد:
سنة/سنوات ميلادية. 10	المدة الإيجارية:

### 4. الأجرة وطريقة الدفع:

(30,000) ثلاثون الف ريالاً فقط لا غير	الأجرة :
لا تشمل	هل تشمل الأجرة قيمة الاستهلاك الشهري للكهرباء
سنوي	طريقة الدفع:
SA94 8000 0212 6080 1008 6605	رقم الأيبان للحساب البنكي للمؤجر:
مصرف الراجحي	اسم البنك: