

Obhar

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد اجار

أبرم عقد الايجار هذا ("العقد") في يوم الموافق ١٠ / ٧ / ٢٠٠٦ ، بين كل من :

الفريق الأول: الشيخ / أحمد بن سعيد بن عبدالله الرفيدي ، حامل حفيظة نفوس رقم ٥٠٦٢٩ وتاريخ ١٣٩٥/٨/٦ هـ سجل جدة بصفته مالك ووكيل عن شريكه المكرم الشيخ / محي بن سعيد بن عبدالله الرفيدي للأرض رقم ١٤ الواقعة بشارع أبحر الشمالية العام (والمفوض بالتوقيع) بموجب الوكالة رقم ٣٥٤٦١ وتاريخ ١٤٢٤/٥/٥ هـ وجلد رقم ٢٢٠٥ وأيضا بموجب صورة صك الملكية الموقع عليهما المؤجر. (ويشار إلى الفريق الأول فيما بعد بكلمة "المؤجر").

الفريق الثاني: شركة رضا للخدمات الغذائية المحدودة ، وهي شركة سعودية ذات مسئولية محدودة ، مسجلة في السجل التجاري لمدينة جدة برقم ٤٠٣٠٠٩٥٢٠٠ ، ويمثلها في ابرام هذا العقد المفوض بتمثيل الشركة والتوقيع عنها السيد/ عبد الرحمن علي رضا بصفته المدير العام وعضو مجلس الإدارة.

(ويشار إلى الشركة الفريق الثاني فيما بعد بكلمة "المستأجرة").

١- العقار المؤجر : في مقابل الألتزامات الموضحة في هذا العقد ، اجر المؤجر المذكور أعلاه والمحول بالتوقيع للمستأجرة القابلة لذلك قطعة الأرض الكائنة الموصوفة تفصيلا في الوثيقة والخريطة المرفقة بهذا العقد وفي صك ملكية المؤجر للأرض المرفق بهذا العقد (الملحق أ) .

(ويشار إليها جميعها بعبارة "العقار المؤجر").

٢- مدة الايجار :

(٢٠) عشرون عاما ميلادية تبدأ بعد ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع العقد ، ويتجدد هذا العقد تلقائيا لمدة عشرون سنة أخرى بنفس الشروط والأحكام ما لم يخطر أحد الفريقين الاخر خطيا وذلك قبل ستة أشهر من انقضاء مدة العقد برغبته في عدم تجديد العقد أو الاتفاق في حينه على عقد جديد يرضي الطرفين .

شركة رضا

أحمد بن سعيد بن عبدالله الرفيدي

٣ - الإيجار :
الإيجار السنوي الذي يجب على المستأجرة أن تدفعه عن العقار المؤجر هو ما يلي :-

(١) تدفع المستأجرة ١٠٠,٠٠٠ مائة الف ريال سعودي عن كل سنة ميلادية بعد فترة ابتداء الإيجار المذكور في البند ٢ من مدة الإيجار ولمدة العشر السنوات الأولى.

(٢) تدفع المستأجرة ٢٠٠,٠٠٠ مائتي الف ريال سعودي عن كل سنة ميلادية من بداية السنة الحادية عشر وإلى نهاية السنة العشرون .

(٣) يستحق تاريخ دفع الأيجار في ١٠ / ١٠ من كل سنة ميلادية.

٤ - تعهدات المؤجر :

تعهد المؤجر والتزم وأقر وضمن طوال مدة العقد ما يلي :-

أ - السماح للمستأجرة القيام بمشروع أستثماري تجاري سكني و أو مطاعم وجبات سريعة ومن ضمنها تأسيس وتشغيل مطعم ماكدونالدز الخاص بالشركة (المستأجرة) وحيث أن للمستأجرة الحرية الكاملة بالتصرف بهذا المشروع جملة وتفصيلا حسبما يتماشى مع مصلحتها وبدون قيود أو الرجوع للمؤجر بهذا الخصوص .

(ويشار الى المشروع الأستثماري وماكدونالدز فيما بعد بكلمة المشروع)

ب - الرخيص :

ان يقوم المؤجر بتزويد المستأجرة بجميع ما تطلبه الجهات الحكومية من مستندات ضرورية ومراجعات وتوافيق لازمة لاستخراج جميع مايتطلبه بناء مطعم ماكدونالدز واستخدامه على ان تتحمل المستأجرة كل الرسوم المترتبة على ذلك .

ج - ملكية الأرض :

ان العقار المؤجر مملوك للمؤجر ملكا خالصا من أي حقوق أو ايجارات أو قيود لصالح الغير . كما تعهد المؤجر بأن يدفع أي طعن في ملكيته للعقار المؤجر وأن يعرض المستأجرة عن جميع التكاليف والنفقات التي يتكبدها المستأجرة بسبب أي طعن في ملكيته أو القصور في ملكيته للعقار المؤجر أو أي ادعاء من الغير بأنه قد أستأجر العقار المؤجر اذا كان المؤجر قد تسبب بتصرف أو تقصير منه في إيجاد مبرر للتقدم بمثل ذلك الطعن .

مستأجر

مؤجر

٤- تعهدات المؤجر :

تعهد المؤجر والتزم وأقر وضمن طوال مدة العقد ما يلي :-

أ - السماح للمستأجرة القيام بمشروع استثماري تجاري سكني و أو مطاعم وجبات سريعة ومن ضمنها تأسيس وتشغيل مطعم ماكدونالدز الخاص بالشركة (المستأجرة) وحيث أن للمستأجرة الحرية الكاملة بالتصرف بهذا المشروع جملة وتفصيلا حسبما يتماشى مع مصلحتها وبدون قيود أو الرجوع للمؤجر بهذا الخصوص .

(ويشار الى المشروع الاستثماري وماكدونالدز فيما بعد بكلمة المشروع)

ب- الرخيص :

ان يقوم المؤجربتزويد المستأجرة بجميع ما تطلبه الجهات الحكومية من مستندات ضرورية ومراجعات وتوافق لزامة لاستخراج جميع مايتطلبه بناء مطعم ماكدونالدز واستخدامه على أن تتحمل المستأجرة كل الرسوم المترتبة على ذلك .

ج- ملكية الأرض :

ان العقار المؤجر مملوك للمؤجر ملكا خالصا من أي حقوق أو ايجارات أو قيود لصالح الغير. كما تعهد المؤجر بأن يدفع أي طعن في ملكيته للعقار المؤجر وأن يعرض المستأجرة عن جميع التكاليف والنفقات التي يتكبدها المستأجرة بسبب أي طعن في ملكيته أو القصور في ملكيته للعقار المؤجر أو أي ادعاء من الغير بأنه قد أستأجر العقار المؤجر اذا كان المؤجر قد تسبب بتصرف أو تقصير منه في إيجاد ميرر للتقدم بمثل ذلك الطعن .





٥- تعهدات المستأجرة :

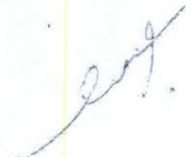
- تعهدت المستأجرة والتزمت وأقرت وضمنت طوال مدة هذا العقد ما يلي :-
- أ- أن تدفع الايجار في المواعيد وبالطريقة المحددة في هذا العقد .
- ب- أن تدفع فور الاستحقاق جميع ما قد يستحق عن خدمات المرافق المقدمة مباشرة الى العقار المؤجر .
- ج- أن تلتزم طوال مدة الايجار بمراعاة الانظمة والتعليمات السارية في المملكة العربية السعودية .
- د- أن تتحمل المسؤولية تجاه الغير والدولة والتعويضات الناتجة بسبب عملها ونشاطها على العقار المؤجر .

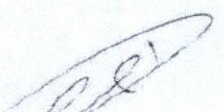
٦- النشاطات السابقة لتاريخ بدء الايجار :

اعتبار من تاريخ التوقيع على هذا العقد سمح المؤجر للمستأجرة أن تقوم على العقار المؤجر بما يلي:

أ- أعمال المساحة : أن تقوم بمسح شامل للأرض المستأجرة وتحليل تربتها على نفقة المستأجرة دون أي تدخل من المؤجر.

ب- أعمال التشييد : عاين المستأجرة الأرض ووجد أنها خالية من أي عمل ولا يوجد عليها أي شيء يعيقها عن العمل ، وقد أكد المؤجر من أن الأرض لا يوجد بها أي معوقات ككوابل كهرباء أو ما شابه والذي قد يعيق العمل لتشييد المشروع على العقار ، وأن وجد أي معوقات فعلى المؤجر الشروع فوراً بأزالتها وعلى حسابه الخاص.





٧ - انتهاء العقد :

أ - في حالة تعذر الحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لتشييد المشروع خلال السنة الأولى من تاريخ بداية العقد ، يجوز للمستأجر إنهاء هذا العقد ولا ترد أجره السنة المدفوعة مقدما عند توقيع هذا العقد وعندها يصبح كل من المؤجر والمستأجر في حل من أمره ويفسخ العقد في حينه . أما إذا ألغت الجهات الحكومية أي من التراخيص الضرورية المذكورة أعلاه دون أي تسبب المستأجر في ذلك الألغاء في أي تاريخ لاحق طوال مدة هذا العقد جاز للمستأجر فسخ العقد اعتبارا من تاريخ الغاء التراخيص وأيضا ترد أجره السنة التي أستحق دفعها ولا يترتب على المستأجر دفع أي أجر لاحق .

ب- أما إذا لم يتمكن المستأجر من أخذ الموافقة اللازمة على الأستمرار في هذا العقد من شركة مكدونالدز العالمية في خلال السنة الأولى من بداية تاريخ هذا العقد ، عندها يحق للمستأجر الغاء هذا العقد ولا ترد أجره السنة المدفوعة مقدما عند توقيع العقد هذا ، وعندها يصبح كل من المؤجر والمستأجر في حل من أمره ويفسخ العقد في حينه . علما بأنه إذا انتهت مدة الأيجار بانقضاء كامل مدة العقد تؤول المباني المقامة على العقار المؤجر والتحصينات حسب، المادة (٨) للمؤجر .

ج- في حالة تقصير المؤجر في الوفاء بتعهداته الواردة في المادة (٤) والمادة (٦) من هذا العقد يجوز للمستأجر بعد أنقضاء (٦٠) ستين يوما من أستلام المؤجر لأخطار منها ، أن تنتهي هذا العقد وتخلي بالتالي العقار دون أي التزام أو مسؤولية على المستأجر لدفع أي أيجار بعد تاريخ الأتهاء . وإذا أصبح المشروع المنوي تشييده على العقار المؤجر غير مريح أو مجدي للمستأجر ، أو أصبح من غير الممكن لأي سبب أخسر الأستمرار في تشغيل المشروع على العقار المؤجر ، يجوز للمستأجر إنهاء العقد بأعطاء المؤجر أخطارا خطيا برغبتها في الأتهاء مدته ستة أشهر . وتؤول جميع عقود المستأجرين لدى المشروع للمؤجر وأيضا تصبح جميع المنشآت الثابتة للمشروع ملكا للمؤجر بعد تصفية حسابات تكلفة المشروع المتبقية في حينه والعقد المستمر المبرم بين المؤجر والمستأجر.

٨ - التحسينات :

للمستأجر الحق في القيام بأي تعديلات أو اضافات أو تحسينات داخل المباني التي ستقيمها على الأرض المؤجرة لها. ستظل جميع التعديلات والاضافات والتحسينات على العقار المؤجر ملكا للمستأجر طوال مدة هذا العقد . تصبح جميع التعديلات والاضافات والتحسينات التي تكون موجودة على العقار المؤجر في يوم انتهاء هذا العقد حسب ما ورد في المادة (٧) ملكا للمؤجر ، علما بأن للمستأجر الحق في جميع الاحوال بأن تزيل جميع التركيبات والمعدات والأثاث واللافتات الدالة على المشروع .

٩ - احوالة العقد :

يجوز للمستأجر ، مع اشعار المؤجر أن تحيل العقد أو تؤجر العقار المؤجر وما عليه من الباطن وأن تحيل أي من حقوقها والتزاماتها بموجب هذا العقد لمن تراه مناسبا. وفي هذه الحالات تحيل المستأجر جميع مالها من حقوق وما عليها من التزامات بموجب هذا العقد للمستأجر الجديد .

١٠ - منع استعمال الأرض :

في حالة استيلاء السلطات على العقار المؤجر أو صدور قرار من السلطات بمنع استعمال الأرض لأي سبب كان خلال مدة العقد تحتفظ المستأجرة لنفسها بحق مطالبة وملاحقة مطالبها لدى السلطات بشأن ذلك في جميع المحاكم والجهات لمطالبة الجهة المانعة أو المتسببة بالتعويض عما ترتب على ذلك الاستيلاء أو المنع على حقها في ملكية المباني وما أدخلته عليها من تحسينات وأي ضرر آخرى تكون قد لحقت بالمستأجرة ولا مسؤولية على المؤجر في ذلك . وفي حالة الاستيلاء أو المنع المتعلق بجزء من العقار المؤجر مما يؤدي بحسب رأي الفريقين معا أو في حالة خلافهما حسب حكم لجنة التحكيم المشار إليها أدناه إلى جعل الجزء المتبقي من الأرض غير صالح لاستمرار المستأجرة في استعمال وشغل الأرض يجوز للمستأجرة عندئذ في أي وقت اما قبل أو بعد انقضاء (٦٠) ستين يوما من التاريخ الذي تحدده السلطات لذلك الاستيلاء أو المنع أن تنهي هذا العقد دون أي التزام مادي تجاهها. وفي هذه الحالة تصبح جميع المنشآت الثابتة ملكا للمؤجر.

١١ - الالتزامات عند بيع الأرض :

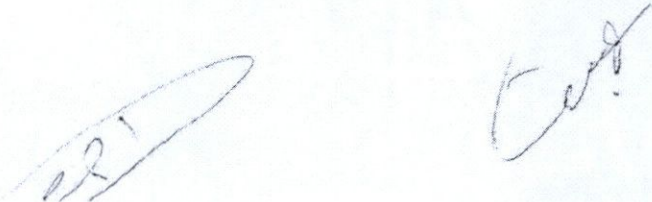
إذا حدث وأن باع المؤجر العقار المؤجر للغير وجب عليه الالتزام المادي والمعنوي وذلك باخطار المستأجرة باسم وعنوان المشتري كما يجب عليه الزام المشتري والتأكد من قبوله بجميع شروط وأحكام هذا العقد وما يترتب على المؤجر من التزامات وتزويد المستأجرة بالمستندات والوثائق التي تثبت التزام وقبول المشتري الجديد بشروط وأحكام عقد الأيجار بموجب خطاب رسمي موجه للمستأجرة يؤكد ذلك. ويستمر الالتزام بشروط وأحكام هذا العقد مرافقا لملكية الأرض من كل مالك لمن يليه طالما ظل هذا العقد مستمرا. وخلاف ذلك ، وجب على المؤجر (مالك العقار الذي تم أستجار الأرض منه) تعويض المستأجرة عن كافة الخسائر التي قد يتكبدها من جراء عدم الالتزام بذلك . وعلاوة على ذلك قد تعهد المؤجر بأنه في حال أن قرر بيع الأرض وجب عليه إعطاء أولوية الشراء إلى المستأجرة المذكورة في العقد هذا.

١٢ - متفرقات :

أ- البطلان : في حالة إذا ما اتضح بطلان أي شرط أو نص أو عدم قابليته للنفاز ، فإن بقية نصوص العقد هذه لن تتأثر بذلك البطلان وسوف تستمر في كامل قوة نفاذها والزامها .

ب- خلفاء الفريقين : يلتزم الفريقان بشروط وأحكام هذا العقد ويسؤول إلى ورثتهم وخلفائهم والمحال إليهم جميع الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد .

ج- وجوب الكتابة : لا تعتبر نافذة أي تنازلات أو تعديلات تتعلق بهذا العقد ما لم تكن خطية وموقعة اصولا من قبل كل من المؤجر والمستأجرة .



د- الاخطارات : اذا رغب أي من الفريقين في اعطاء اخطار للفريق الآخر فيجب أن يكون الاخطار خطيا وموقعا عليه من قبل الفريق الذي يوجهه ويرسل الاخطار بالبريد المسجل على عنوان الفريق المخاطب الموضح أدناه :-

الى المؤجر :

الشيخ / أحمد بن سعيد بن عبدالله الرفيدي

جدة ، المملكة العربية السعودية

الى المستأجرة :

شركة رضا للخدمات الغذائية المحدودة

ص ب ٢٠٩٦٨

جدة ٢١٤٦٥

المملكة العربية السعودية

أو الى أي عنوان آخر يكون أحد الفريقين قد زود به الفريق الآخر خطيا كعنوان اختارة لتلقي الاخطارات .

هـ- المفاوضات السابقة : يتضمن هذا العقد خلاصة ما دار بين الفريقين من مفاوضات وتعهدات وما أخذ في الاعتبار وما اتفقوا عليه .

و- القانون الواجب التطبيق : يحكم هذا العقد وتفسر شروطه واحكامه ويجري تنفيذه وفقا للقوانين والانظمة السارية في المملكة العربية السعودية .

ز- التحكيم : في حالة وقوع خلاف بين الفريقين - لا سمح الله - بشأن أي أمر يتعلق بتفسير هذا العقد أو تنفيذه وجب على الفريقين السعي لتسوية الخلاف وديا فاذا لم يتيسر مثل ذلك الحل الودي خلال (٣٠) ثلاثين يوما من بدء نشوب النزاع يحال النزاع الى لجنة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين . يعين كل من الفريقين محكما ويعين المحكمان المحكم الثالث ليصبح رئيسا للجنة التحكيم فاذا لم يتفق المحكمان على المحكم الثالث خلال (١٥) خمسة عشر يوما يعين رئيس الغرفة التجارية الصناعية بجدة المحكم الثالث .

تجري اجراءات التحكيم بموجب نظام التحكيم الساري عندئذ في المملكة العربية السعودية . يعتبر قرار التحكيم باتا ونهائيا وواجب النفاذ ولا يجوز الطعن به .

ح- تسري احكام هذا العقد على الفريقين فيما عدا حالات القوة القاهرة .

ط- التزم الفريقان بالمحافظة على شروط وأحكام هذا العقد طي الكتمان وعدم كشفها للغير دون موافقة الفريق الآخر الخطية ، وعلى كل حال فان هذا الشرط لا يقيد المستأجرة في تعاملها مع ممثلي ماكدونالدز ويبقى مباحا كشف أحكام ونود هذا العقد لها .

وأثباتا لما اتفق عليه المؤجر والمستأجرة فقد وقعنا أدناه على هذا العقد .

المؤجر :

(Handwritten signature)

المستأجرة :

شركة رضا للخدمات الغذائية المحدودة

عبد الرحمن علي رضا

المفوض بالتوقيع

(Handwritten signature)

الشهود :



الاسم :

الاسم :

صرح كل من الشاهدين المذكورين أعلاه بأنه مسلم بالغ .

والله ولي التوفيق ،،،