

No: ..... الرقم  
Date: ..... التاريخ  
..... الموافق

الاتصالات السعودية  
SAUDI TELECOM



(١)

عقد استئجار محطة جوال رقم (ZNJ063)  
لإنشاء محطات وأبراج لخدمات الاتصالات والهاتف الجوال

انه في يوم ..... الموافق / / ٢٠٠٤ م ، تم الاتفاق بمدينة ( ..... ) بين كل  
من :-

الطرف الأول :-

شركة الاتصالات وهي شركة سعودية مقيدة بالسجل التجاري ( بالرياض ) ، تحت رقم  
( ١٠١٠٥٠٢٦٩ ) وعنوانها ص . ب ( ٦٧٦٦٨ ) الرياض ( ١١٥١٧ ) ويمثلها في توقيع هذا العقد مدير  
عام تنفيذ الشبكات ويشار إليها فيما بعد بـ ( المستأجر ) .

الطرف الثاني :-

..... منصور محمد عمر الجحدي .....  
مالك العقار ( الأرض ، سطح ) ويمثله في توقيع هذا العقد .....  
موجب التفويض / الوكالة رقم (.....) ، وتاريخ / / ١٤٢٢ هـ ، ويحمل السجل المدني  
رقم ( ١٠٠٢٠١٩٩٩٠١ ) ، وتاريخ ١٠ / ١٠ / ١٣٩٠ هـ ، أو السجل التجاري رقم  
(.....) ، وتاريخ / / ١٤٢٢ هـ ، عنوانه ص . ب (.....)  
الرمز البريدي (.....) مدينة (.....) ويشار إليه فيما بعد بـ ( المؤجر ) .

No.: ..... الرقم  
Date: ..... التاريخ  
الموافق: .....

الاتصالات السعودية  
SAUDI TELECOM



(٢)

#### مقدمة :-

نظرا لحاجة شركة الاتصالات السعودية الى استثمار موقع بمدينة (حدة) ، لإنشاء محطات وأبراج وتركيب معدات لخدمات الاتصالات والهاتف الجوال ، فقد وقع اختيارها على العقار العائد للمؤجر ، والمبينة أوصافه أدناه ، وتم الإتفاق معه على الإستثمار ، وعلى اعتبار أن هذا الموقع يمثل جزءاً من شبكة شركة الاتصالات السعودية ، وأن عملية تغيير المواقع تؤدي إلى صعوبات فنية كبيرة بالإضافة إلى تكلفة اقتصادية عالية ذلك وفق الآتي :-

#### المادة الأولى :-

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له .

#### المادة الثانية :-

يؤجر الطرف الثاني على الطرف الأول ما مساحته ( ٦٥١ م ، من العقار ( أرض / بنايه ) ، العائد له بحي (الرويس) بمدينة (حدة) بمحافظة (حدة) بمنطقة (حدة) ، وذلك حسب الكروكي المعتمد للعقار المؤجر ، بموجب الصك الشرعي رقم (٢/٧٣٥) ، وتاريخ ٩ / ٥ / ١٤٠٩ هـ والصادر من ( محكمة / كتابة عدل ) مدينة (حدة) وذلك بقصد استخدامه لإنشاء محطات وأبراج لخدمة الاتصالات .

#### المادة الثالثة :-

مدة هذا العقد عشر سنوات هجرية ، تبدأ من تاريخ ١٤٢٩/٠٩/٠٨ هـ على أن يكون الموقع صالحاً للإنتفاع به ، وخالياً من أية عوائق تمنع المستأجر من استخدامه للعرض المطلوب من استثماره ، ويجوز تجديد العقد لمدة أو مدد مماثلة أو تمديد لفترات محدودة باتفاق الطرفين .



#### المادة الرابعة :-

إذا رغب الطرف الثاني في عدم تجديد العقد عند نهايته ، فيجب عليه إخطار الطرف الأول (المستأجر) كتابة ، على العنوان المين بالمادة (٢١) من هذا العقد ، وذلك قبل ( ٩٠ يوماً ) على الأقل من تاريخ نهاية العقد ، وإلا فإن العقد يتجدد تلقائياً لمدة مماثلة وب نفس الأحكام والشروط ، ما لم يرى الطرف الأول (المستأجر) غير ذلك .

#### المادة الخامسة :-

يحق للطرف الأول ( المستأجر ) إنهاء العقد والقيام بإخلاء الموقع المؤجر له في أي وقت يراه مناسباً قبل نهاية مدة العقد ، إذا رأى أن من مصلحته القيام بذلك ونحت أي ظرف من الظروف ، دون أن يترتب عليه في هذه الحالة أي التزامات قبل الطرف الثاني ( المؤجر ) ، على أن يسبق ذلك إخطار كتابي للطرف الثاني (المؤجر) ، قبل ( ٣٠ يوماً ) على الأقل من موعد الإنهاء كما أنه يحق للطرف الأول (المستأجر) فسخ العقد في حال عدم موافقة الجهات الرسمية المختصة على استخراج التراخيص اللازمة لإنشاء برج الجوال.

تأ

#### المادة السادسة :-

يلتزم الطرف الأول (المستأجر) بدفع إيجار سنوي للمؤجر وقدره (٤٥٠٠٠٠) كناية ( خمسة وأربعون ألف ) ريال فقط لا غير ، وذلك خلال (٣) أشهر من بداية كل سنة إيجارية ، كما يلتزم كذلك بدفع تكاليف استهلاك الكهرباء الخاصة به ، وعلى الطرف الثاني ( المؤجر ) أن يقوم بتقديم كافة التسهيلات للطرف الأول ( المستأجر ) ، كي يتمكن من تركيب العدادات الخاصة باحساب استهلاك الكهرباء على نفقته الخاصة .

#### المادة السابعة :-

يلتزم الطرف الأول ( المستأجر ) بإجراء كافة الأعمال الخاصة بصيانة وتشغيل الموقع ، لإستمرار الإنتاج ، المعرض الخارج من أحله . وذلك في حدود المساحة المستأجرة فقط ، على أن يلتزم الطرف الثاني ( المؤجر ) ،





#### المادة الثامنة :-

يلتزم الطرف الثاني ( المؤجر ) بضمان عدم اعتراض ممثلي الطرف الأول ( المستأجر ) للموقع المؤجر في أي وقت ، للقيام بأعمال المتابعة والإشراف والصيانة والتشغيل والإصلاح والإضافة ، أو لأي سبب كان - متى ما كان واقعاً ضمن حدود المساحة المستأجرة ، سواء أكان هذا الاعتراض ( مباشراً أو غير مباشر ) وسواء كان صادراً منه أو من أحد تابعيه ، ولا تقبل منه أية أعذار يحتج بها لتبرير عدم تنفيذ إلتزامه أو للحيلولة دون قيام ممثلي الشركة بأعمالهم داخل الموقع ، ( وفي حال كان المنع بقصد المطالبة بإلغاء العقد قبل انتهاء المدة المحددة فيه لأي سبب كان - فإنه يتحمل غرامة قدرها ( ٥٠٪ ) من قيمة العقد يستحقها المستأجر تعويضاً عن ذلك ) ، وفي حالة غيابه فإنه يلتزم بإيجاد بديل له كما يلتزم كذلك بالمحافظة على سلامة الموقع المؤجر ، ويعتبر مسئولاً ( قضائياً ومادياً ) عن أية أضرار تلحق بالمعدات والأجهزة والتوصيلات ، نتيجة لأي أعمال يقوم بها من جانبه .

#### المادة التاسعة :-

يحق للطرف الأول ( المستأجر ) الحصول على نسخة من مفاتيح السطح أو الغرف التي تحتوي على أجهزة ومعدات شبكة الجوال ، وعلى الطرف الثاني ( المؤجر ) ، إبلاغ الطرف الأول ( المستأجر ) في حالة تغيير هذه المفاتيح مع تزويد الطرف الأول ( المستأجر ) بالنسخ الجديدة لهذه المفاتيح ، ويحق للطرف الأول ( المستأجر ) كذلك القيام ببعض التعديلات البسيطة ، من فتح للأبواب أو إغلاقها أو إجراء تعديل في السلاالم الخارجية ، بما تقتضيه المصلحة وخصوصية المعدات وأجهزة الجوال ، ويكون ذلك على حسابها الخاص ، ولا يحق للطرف الثاني ( المؤجر ) قطع التيار الكهربائي عن الموقع لأي سبب كان ، حتى ولو لم يقوم الطرف الأول ( المستأجر ) بدفع الأجرة ، وإلا فإنه ( يكون مسئولاً أمام الجهات القضائية ) كما يتحمل كافة الأضرار الناتجة عن ذلك .

#### المادة العاشرة :-

إذا تسبب الطرف الثاني ( المؤجر ) أو أحد تابعيه ( بصورة مباشرة أو غير مباشرة ) ، في تعطيل معدات وأجهزة الاتصالات ، أو في إعاقة أو اعتراض أو منع ممثلي الطرف الأول ( المستأجر ) من الوصول إلى الموقع المؤجر وعنده تمكنهم من إجراء كافة الأعمال الخاصة به من صيانة أو إصلاح أو تشغيل ، لكل أو بعض المعدات

... من ذلك ...



(٥)

المادة الحادية عشر :-

يلتزم الطرف الأول ( المستأجر ) عند إخلائه للموقع ، بإعادته الى وضعه السابق قبل الإيجار ، مع الأخذ بعين الاعتبار تأثير الزمن ودواعي الاستعمال العادي للموقع .

المادة الثانية عشر :-

عند انتهاء العقد وعدم رغبة الطرفين في تمديد لفترة أخرى ، فإنه يتم إخلاء الموقع المؤجر من قبل الطرف الأول ( المستأجر ) وتسليمه الى الطرف الثاني ( المؤجر ) بموجب محضر تسليم رسمي يصدره الطرف الأول ( المستأجر ) يثبت حالة الموقع في تاريخه ، ويوقع من قبل كلا الطرفين ، ويقوم الطرف الأول ( المستأجر ) بإخطار الطرف الثاني ( المؤجر ) بموعد هذا التسليم خلال التسعين يوما السابقة على نهاية العقد ، وفي حالة تخلف الطرف الثاني ( المؤجر ) عن الحضور في هذا الموعد هو أو من ينوب عنه فإنه يحق لممثل الطرف الأول ( المستأجر ) بالإشتراك مع مندوب من الأمانة أو المحافظة التي يتبعها العقار التوقيع على محضر التسليم ، وفي هذه الحالة يعتبر الطرف الأول ( المستأجر ) غير مسئول عن أية أضرار قد لحقت بالموقع لم تسجل في محضر التسليم المذكور .

المادة الثالثة عشر :-

عند تجديد العقد فإنه لا يجوز زيادة المبلغ المدفوع كأجار للموقع بأكثر من ( ٢٥ % ) من المبلغ الكلي المدفوع في العقد الأصلي ، وفي المقابل فإنه يجوز تخفيض المبلغ المدفوع كأجار للموقع على ضوء القيم الإيجارية المتاحة بالأسواق في وقت تجديد العقد ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك .

المادة الرابعة عشر :-

يتم التنسيق مع الطرف الثاني ( المؤجر ) بخصوص أية رسوم تستحق على العقار أو الموقع للسلطات المحلية إن وجدت ، ولا يقع على عاتق الطرف الأول ( المستأجر ) أية مسئولية هذا الخصوص .



( ٦ )

المادة الخامسة عشر :-

يلتزم الطرف الثاني ( المؤجر ) بعد توقيع العقد ، بعدم وضع أية عوائق أو أجهزة أو معدات أو لوحات تؤثر على طبيعة عمل أجهزة الاتصالات أو الأبراج المركبة بالموقع ، ويحق للطرف الأول ( المستأجر ) إلزام الطرف الثاني ( المؤجر ) بإزالة هذه العوائق وما ينشأ عنها من أضرار على نفقته الخاصة .

المادة السادسة عشر :-

يعتبر الطرف الثاني ( المؤجر ) مسئولاً مسئولية تامة عن كل ما يترتب على ظهور أي منازع في ملكية العقار ، أو أي معترض على تأجير الموقع لصالح الطرف الأول ( المستأجر ) ، وفي حالة حدوث مثل هذه المنازعة أو الاعتراض فإنه لا علاقة للطرف الأول ( المستأجر ) إطلاقاً بهذه المنازعة وما ينتج عنها من آثار، ويحق له إيقاف صرف القيمة الإيجارية حتى يتم الفصل في الموضوع .

المادة السابعة عشر :-

في حال حاجة الطرف الأول ( المستأجر ) إلى مساحة إضافية كي يقوم بتركيب بعض تجهيزاته عليها فإن الطرف الثاني ( المؤجر ) ملتزم بتوفير هذه المساحة ضمن عقاره إن وجدت ، وتحسب أجرة المساحة الإضافية بالاتفاق بين الطرفين ، على أن لا تزيد أجرة المتر المربع في المساحة الإضافية عن ما يمثل ( ٢٥ % ) من أجرة المتر المربع للمساحة الأصلية موضوع العقد .

المادة الثامنة عشر :-

في حالة رغبة الطرف الثاني ( المؤجر ) ببيع أو تأجير العقار محل العقد ، فإنه يكون ملزماً بإبلاغ الطرف الأول ( المستأجر ) بذلك قبل قيامه بالبيع أو التأجير، كما يلتزم أمامه بالاتفاق مع المالك أو المؤجر الجديد على الالتزام باستمرارية العقد المبرم مع المالك القديم دون أي تغيير ، وفي كافة الأحوال فإن الطرف الثاني ( المؤجر ) يظل ملزماً أمام الطرف الأول ( المستأجر ) بالأحكام والشروط المنصوص عليها في هذا العقد ، حتى تتم تسوية





المادة التاسعة عشر:-

يلتزم الطرف الثاني ( المؤجر ) وتابعيه بالمحافظة على سرية المعلومات والبيانات التي اطلعوا عليها جراء هذا العقد ، وعدم افشائها للغير بأي صورة من الصور ، مع تحمل المخالف لذلك على كافة التبعات الناجمة عن عدم المحافظة على هذه السرية .

المادة العشرون :-

كل خلاف ينشأ بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ أحد نصوص ومواد هذا العقد ، فإنه يحال الى الجهات القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية للفصل فيه بحكم نهائي وملزم ، وذلك ما لم يحل هذا الخلاف ودياً بين الطرفين خلال ( ٦٠ ) يوماً من بداية الخلاف .

المادة الواحدة العشرون :-

في حال مخالفة الطرف الثاني (المؤجر) لأي بند من بنود العقد، فإنه يحق للطرف الأول (المستأجر) خصم ما قيمته ( ٥ % ) من قيمة الأجرة ابتداءً، سواءً المستحقة أو الحالية أو المستقبلية ، وفي حال تكرارها أو صدور مخالفة أخرى فإنه يحق له مضاعفة الخصم إلى ( ١٠ % ) من قيمة الأجرة ، وفي حال تكرارها أو صدورها للمرة الثالثة فإنه يحق له خصم ما قيمته ( ٥٠ % ) من قيمة الأجرة.

المادة الثانية والعشرون:-

يتم تبادل المراسلات بخصوص هذا العقد حسب العنوان المبين أدناه لكل طرف :-

أ - بالنسبة للطرف الأول ( المستأجر ) :

ص . ب ( ٨٧٩١٢ ) ، مدينة (الرياض) ، الرمز البريدي ( ١١٦٥٢ )

ب - بالنسبة للطرف الثاني ( المؤجر ) :

ص . ب ( ) ، مدينة ( ) ، الرمز البريدي ( )

ويكون التنسيق بين الطرفين هاتفياً على الهواتف الآتية :-

تـ ( ٤٥٢٧٠٠٠ ) بالنسبة للطرف الأول ( المستأجر ) .

تـ ( ٠٥٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ) بالنسبة للطرف الثاني ( المؤجر ) .

No.: ..... الرقم  
Date: ..... التاريخ  
..... التوقيع



( ٨ )

الاتصالات السعودية  
SAUDI TELECOM



المادة الثالثة والعشرون :-

تم إعداد العقد من نسختين أصليتين يحتفظ بهما الطرف الأول ( المستأجر ) ، وصورة طبق الأصل  
تسلم للطرف الثاني ( المؤجر ) ، وقد استلم كل طرف نسخته للعمل بموجبها بعد توقيعها بتاريخ / /  
٢٠٠٠ م

الطرف الثاني	مثل الطرف الأول
( المؤجر )	( شركة الاتصالات السعودية )
الاسم :- منصور محمد عمر الجحدي	الاسم : م. بندر بن محمد القفاري.
الوظيفة :- رجل أعمال	الوظيفة :- مدير عام تنفيذ الشبكات
التاريخ :- ٢٠٠٨ / ٤ / ٢١	التاريخ :-
التوقيع :-	التوقيع :-
ختم المؤجر	ختم الاتصالات السعودية
	

٥