



يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣ / ٤ / ١٤٣٥ هـ

بنود العقد

١. بيانات العقد

- رقم سجل العقد:
 - نوع العقد:
 - تاريخ إبرام العقد:
 - مكان إبرام العقد:
 - تاريخ بداية الإيجار:
 - تاريخ نهاية الإيجار:
 - معلق بشرط: (نعم / لا)
 - الشرط المعلق عليه بداية الإيجار:
 - (شهادة اتمام البناء / إشتراطات الدفاع المدني / الخدمة الكهربائية / أخرى (يتم كتابته))
- ملاحظة: عند التعليق بشرط يحدد الطرفين تاريخ تقديري لبداية الإيجار وبعد حلول التاريخ التقديري المحدد يمكن لطرفي العقد الموافقة على بداية الإيجار أو (تقديم / تأخير) تاريخ البداية أو الغاء العقد نهائياً.

٢. بيانات المؤجر

- الاسم:
- الجنسية:
- رقم الهوية:
- نوع الهوية:
- رقم الجوال:
- رقم نسخة الهوية:
- رقم الهاتف:
- العنوان الوطني:
- البريد الإلكتروني:
- رقم الفاكس:

٣. بيانات المستأجر

- الاسم:
- الجنسية:
- رقم الهوية:
- نوع الهوية:
- رقم الجوال:
- رقم الهاتف:
- العنوان الوطني:
- البريد الإلكتروني:
- رقم الفاكس:

٤. بيانات المنشأة العقارية والوسيط العقاري

- اسم المنشأة العقارية:
- رقم السجل التجاري:
- رقم الفاكس:
- اسم الوسيط العقاري:
- عنوان المنشأة العقارية:
- رقم الهاتف:
- رقم الجوال:
- الجنسية:

- رقم الهوية: نوع الهوية:
- رقم نسخة الهوية: البريد الإلكتروني:

٥. بيانات صكوك التملك

- رقم الصك: جهة الإصدار:
- تاريخ الإصدار: مكان الإصدار:

٦. بيانات العقار (يتم هنا سرد المميزات الخاصة بالعقار تلقائياً وذلك بحسب بيانات العقار المسجلة لدى إيجار)

- العنوان الوطني:
- نوع بناء العقار: نوع استخدام العقار:
- عدد الأدوار: عدد الوحدات الإيجارية:
- عدد المصاعد: عدد المواقف:
- بيانات أخرى:

٧. بيانات الوحدة الإيجارية

- نوع الوحدة: (معرض - مكتب - مستودع - كشك - محل ... إلخ) الدور: عمر الوحدة: رقم الوحدة:
- مساحة الوحدة: طول واجهة الوحدة:
- اتجاه واجهة الوحدة: (شمال / جنوب / شرق / غرب) (.....):
- وجود الميزانين: عدد المواقف الخاصة بالمحل:
- مساحة اللوحة: موقع اللوحة:
- مواصفات خاصة باللوحة: نوع التكييف:
- عدد وحدات التكييف: رقم بوليصة التأمين:
- رقم عداد الكهرباء: القراءة الحالية:
- رقم عداد المياه: القراءة الحالية:
- رقم عداد الغاز: القراءة الحالية:
- تجهيز الوحدة: (مشطب / غير مشطب) بيانات أخرى:

٨. النشاط التجاري للمستأجر

- الاسم التجاري: رقم السجل التجاري:
- تاريخ السجل التجاري: مكان إصدار السجل التجاري:
- رقم الرخصة: مكان إصدار الرخصة:
- النشاط التجاري:
- رقم تسجيل العلامة التجارية:

أ- يحق للمستأجر تغيير النشاط التجاري بعد موافقة المؤجر عبر وسائل الاخطار الواردة في المادة الخامسة عشر وينتج عن ذلك توقيع عقد جديد يوضح فيه النشاط الجديد.

ب- لا يحق للمستأجر تغيير النشاط التجاري الموضح في البند (٨).

ملاحظة: يتفق الطرفان على اختيار إحدى الفقرتين (أ / ب)

٩. صلاحيات المستأجر (قرار مجلس الوزراء رقم ٥٦٥ وتاريخ ١١/٤/١٤٣٩هـ)

بناءً على اختيار الإلتزامات الواردة في البند (١٢) سيتم تحديد الصلاحيات الممنوحة للمستأجر في الجدول أدناه

م	الصلاحيات
١	يتم سرد صلاحيات المستأجر آلياً نتيجة لاختيارات من بنود العقد أدناه
٢	
٣	

١.٠ البيانات المالية

- أجرة السعي (لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار):
- مبلغ الضمان (لا يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار):
- مبلغ إزالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار): (ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
- مبلغ إشراف هندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار): (ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
- مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار):
- مبلغ العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار):
- الأجرة السنوية للكهرباء: الأجرة السنوية للغاز:
- الأجرة السنوية للمياه والصرف الصحي: عدد المواقف المستأجرة:
- الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار): يتم تحديدها بالضبط والتي تشمل على: (النظافة - التشغيل - الأمن والحراسة - التسويق - الصيانة - المواقف - الرسوم الإدارية - أخرى (تذكر)) (يمكن اختيار أكثر من خيار)
- دورة سداد الإيجار: (شهري، ثلاثة أشهر، ستة أشهر، سنوي) (آلي) عدد دفعات الإيجار:
- دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
- إجمالي قيمة العقد:
- طرق السداد المعتمدة: (نقد - شيك - شيك مصدق - حوالة - سداد - أخرى)
- معلومات السداد:
- اسم البنك: اسم صاحب الحساب:
- رقم الحساب (IBAN): رمز البنك (Swift Code):
- عنوان البنك: رمز البنك (Swift Code):

١١. جدولة سداد الدفعات

- دفعات متغيرة: (نعم / لا)

في حال اختيار نعم يتم جدولة سداد الدفعات آلياً مع إمكانية التعديل

الرقم المسلسل	تاريخ الاصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الاصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)	القيمة

- قيمة إيجارية متغيرة سنوياً (نعم / لا)

في حال اختيار نعم يتم اظهار الجدول لادخال (زيادة / نقصان) القيمة الإيجارية سنوياً

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة
.	%...±	%...±	%...±	%...±	%...±

١٢. إلتزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الإلتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر):
تحول إلتزامات الأطراف بعد تحديدها الى المادة الخامسة تحت (إلتزامات المؤجر/ إلتزامات المستأجر/ أحكام عامه)

الإلتزامات المتبادلة

م	نوع الإلتزام	الصلاحية / الإلتزام	المستأجر	المؤجر
١	الإلتزامات المتبادلة	الإلتزام بما قد يفرض على الوحدات الإيجارية من أية رسوم خدمات تُفرض من قبل الجهات المختصة		
٢		الإلتزام بتوفير الاشتراطات الأساسية للجهات الحكومية والرسمية وجميع الجهات المختصة فيما يخص المساعدة في اصدار رخصة المحل.		
٣		<ul style="list-style-type: none"> • الفواتير: يتفق الطرفان على اختيار أحد المواد التالية: <ul style="list-style-type: none"> ○ الإلتزام بدفع فواتير الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد. ○ الإلتزام بدفع مبلغ ثابت بشكل دوري مقابل فواتير الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند (١٢) من هذا العقد. 		

الإلتزامات الفردية (لا يمكن تغيير الإلتزام من المؤجر الى المستأجر والعكس)

م	نوع الإلتزام	المستأجر	المؤجر
١	الإلتزامات الفردية	يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.	
٢		يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (٧) من هذا العقد	
٣			يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.
٤	الإلتزامات الفردية	يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (يتم الاتفاق عليها) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (يتم الاتفاق عليها) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.	
٥		يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.	
٦		يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.	
٧		يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً للغرض المخصص لها.	

<p>يلتزم المؤجر بمسؤوليته أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار، وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى، أو ما كان سببه غير ظاهر حال الاستئجار، وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، وهو على سبيل المثال لا الحصر:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ تهريب الماء داخل الحيطان أو الأسقف مالم يكن السبب في ذلك سوء الاستعمال بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة. ○ هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهرية في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى بدون سبب خارجي لذلك بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة. 			٨
	<p>يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية. فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة</p>		٩
بنود اختيارية لا بد من الضغط عليها لتفعيلها			
المؤجر	المستأجر	التفعيل	م
	<ul style="list-style-type: none"> ● التأجير أو التنازل للغير: يتفق الطرفان على اختيار أحد المواد التالية: <ul style="list-style-type: none"> ○ يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (٧) للغير. ○ يحق للمستأجر تأجير جزء من مساحة الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (٧) للغير بعد موافقة المؤجر. ○ يحق للمستأجر التنازل عن العقد للغير (التقيل) سواءً بشكل كلي أو جزئي بعد موافقة المؤجر. 		١٠ (تدرج ضمن صلاحيات المستأجر)
	<p>يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرسومية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.</p>		١١ (تدرج ضمن صلاحيات المستأجر)
	<p>يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواءً من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.</p>		١٢

	يحق للمستأجر تغيير الوحدة الإيجارية سواءً بالزيادة أو النقصان أو التعديل.		١٣ (تدرج ضمن صلاحيات المستأجر)
	يحق للمستأجر القيام بأعمال الديكور أو اللوحات أو الواجهاث أو الأحمال الكهربائية أو الأعمال الإنشائية الخاصة بالوحدة الإيجارية التي لا تحدث تغييرات أساسية على العقار.		١٤ (تدرج ضمن صلاحيات المستأجر)
	يلتزم المستأجر بعدم إغلاق الوحدة الإيجارية للجرد أو غيره لأكثر من (حسب الاتفاق) يوماً متواصلاً أو أكثر من (حسب الاتفاق) يوماً متقطعاً طوال السنة الإيجارية بعد بدء النشاط التجاري وافتتاح الوحدة الإيجارية.		١٥ في حال التفعيل سيتم طلب المدد
	يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد صلبة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.		١٦
	يلتزم المستأجر وموظفيه بعدم التدخين في الممرات ورودهات العقار والتقيد بالتدخين في الأماكن المخصصة لذلك.		١٧
	يلتزم المستأجر بالحصول على بوليصة تأمين شامل تعاونية (موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية) للوحدة الإيجارية وكافة ممتلكاته من ديكور وبضائع موجودة بالوحدة الإيجارية وذلك ضد جميع الأخطار (مثل الحريق وتسرب المياه والفيضانات والسرقة والسطو والكوارث الطبيعية والحروب وأعمال الشغب وغيرها من المخاطر والأضرار) التي قد تصيب المؤجر أو الوحدة الإيجارية أو الغير بسبب المستأجر أو أحد تابعيه، وتسلم نسخة من بوليصة التأمين أو تجديدها للمؤجر.		١٨
	يلتزم المستأجر بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية، ومراعاة الأحمال الكهربائية في المجمع وغيرها من التجهيزات التي وضعها المؤجر في الوحدة الإيجارية والعقار.		١٩
	يلتزم المستأجر بتزويد المؤجر بما يثبت تسجيل العلامة التجارية أو حقه أو تخويله ببيع منتجات العلامة التجارية للاسم التجاري المستخدم.		٢٠

<p>يلتزم المؤجر بتغيير محل الوحدة الإيجارية في حال وجود ترميمات من شأنها ان توقف عمل الوحدة الإيجارية جزئياً أو كلياً لمحل آخر داخل العقار بنفس مواصفات المحل المتعاقد عليه بعد موافقة المستأجر على ذلك عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر.</p>			<p>٢١</p>
<p>يلتزم المؤجر بدفع مبلغ (....) أجره يومية في حال تأخره في تسليم الوحدة الإيجارية للمستأجر بعد إكمال الإجراءات الرسمية للتعاقد المستوفية لجميع بيانات العقار الواردة في البند (٦) وبيانات الوحدة الإيجارية الواردة في البند (٧).</p>			<p>٢٢ في حال تفعيل المادة سيتم طلب ادخال المبلغ</p>
<p>يلتزم المستأجر بدفع مبلغ (....) أجره يومية في حال تأخره في افتتاح الوحدة الإيجارية بعد إكمال الإجراءات الرسمية للتعاقد واستيفاء جميع بيانات العقار الواردة في البند (٦) وبيانات الوحدة الإيجارية الواردة في البند (٧).</p>			<p>٢٣ في حال تفعيل المادة سيتم طلب ادخال المبلغ</p>
<p>يحق للمؤجر زيادة الإيجار أو تخفيضه عند تجديد العقد بشرط إخطار المستأجر بقيمة الإيجار الجديدة بمدة لا تقل عن (....) يوم من تاريخ نهاية مدة العقد وفي حال عدم الإخطار فيبقى الإيجار كما هو دون تغيير.</p>			<p>٢٤ (تظهر في حال اختيار العقد المتجدد) وفي حال تفعيل المادة سيتم طلب ادخال المدد</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● التحسينات: يتفق الطرفان على اختبار أحد المواد التالية: <ul style="list-style-type: none"> ○ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد، بالحالة التي تسلمها. ○ يلتزم المستأجر بعدم إزالة التحسينات، أو أعمال الديكور الثابتة والتي لا يمكن نقلها، أو أية إضافاتٍ مقامةٍ على الوحدات الإيجارية. قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر أو وكيله. 		<p>٢٥</p>

	<ul style="list-style-type: none"> إلغاء رخصة البلدية: يتفق الطرفان على اختيار أحد المواد التالية: <ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستأجر بإلغاء رخصة البلدية الخاصة بالوحدة الإيجارية عند انتهاء أو إنهاء العقد، وإلا عُـد ملزماً بأجرة يومية قدرها (.....) ريالاً. يلتزم المستأجر بإلغاء رخصة البلدية الخاصة بالوحدة الإيجارية عند انتهاء أو إنهاء العقد. 		٢٦
قطاع المراكز التجارية (لا بد من الضغط عليها لتفعيلها)			
م	التفعيل	المستأجر	المؤجر
٢٧		يقر المستأجر بالاستلام والاطلاع على تفاصيل ومحتويات دليل المستأجر (Tenant Manual) وما يحويه من شروط ومواصفات ومواعيد فنية وإدارية وهندسية بشكل دقيق وواضح، ويلتزم بالتقيد بما ورد فيه بهذا الشأن ما لم يتعارض مع بنود ومواد واحكام العقد.	
٢٨		يلتزم المستأجر بمواعيد فتح وإغلاق الوحدة الإيجارية الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) والمعمول بها في المركز التجاري وفي حال إغلاق الوحدة الإيجارية فيلتزم المستأجر بتشغيل الإضاءة في الواجهة الأمامية ونوافذ العرض طوال ساعات عمل المركز التجاري.	
٢٩		<ul style="list-style-type: none"> التخفيضات التجارية: يتفق الطرفان على اختيار أحد المواد التالية: <ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستأجر بعدم الإعلان عن التخفيضات التجارية قبل اشعار المؤجر والحصول على الموافقة الكتابية منه مع ضرورة إرفاق الموافقات المطلوبة من الجهات الرسمية المختصة والتقيد بهذه الموافقات والتصاريح. يلتزم المستأجر بعدم الإعلان عن التخفيضات التجارية الا بعد الحصول على الموافقات المطلوبة من الجهات الرسمية المختصة والتقيد بهذه الموافقات والتصاريح. 	
٣٠		يلتزم المستأجر بالأوقات والمواعيد الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) لعمليات التحميل والتفريغ.	
٣١		يلتزم المستأجر بعزل أرضية الوحدة الإيجارية حسب المواصفات الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) وذلك في حال استخدامها كدورات مياه أو مطعم أو لأي نشاط يستلزم استخدام الماء والصرف الصحي.	

٣٢	الإلتزام بإلغاء أو نقل خطوط الهاتف الثابت الخاصة بالوحدة الإيجارية فور انتهاء العقد.
----	--

الإلتزامات المشتركة

م	نوع الإلتزام	الإلتزام
١	إلتزامات مشتركة	في حال انتقال ملكية العقار أو الوحدات الإيجارية لمالك آخر، فإن عقد المستأجر باقٍ ولا يُفسخ إلا بانتهاء مدته.
٢	إلتزامات مشتركة – اختيارية (لا بد من الضغط عليها لتفعيلها)	يلتزم المؤجر أو المستأجر بدفع ما نسبته (٢٠%) من القيمة الإيجارية المتبقية من عقد الإيجار الساري في رغبة أحد منهما في إنهاء التعاقد من خلال الإشعار بذلك عبر وسائل الاخطار الواردة في المادة الخامسة عشر وموافقة الطرف الآخر.
قطاع المراكز التجارية (لا بد من الضغط عليها لتفعيلها)		
م	التفعيل	الإلتزام
٣		اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على الإلتزام بدليل المستأجر (Tenant Manual) والخاص بالعقار (المركز التجاري) كدليل مرجعي لهما ينظم علاقة المستأجر مع بقية المستأجرين ومع المؤجر ومع المبنى وكيفية استخدام الأماكن المشتركة وطريقة التشغيل والتشطيبات الداخلية ومواعيد فتح وإغلاق المركز التجاري وغيرها كما لا ينشأ عن دليل المستأجر (Tenant Manual) أي إلتزامات جديدة غير الموضحة في ثنايا هذا العقد وينحصر دور دليل المستأجر كمرجع للمواصفات والشروط والمواعيد الهندسية والإدارية والفنية والإنشائية الواجب التقيد بها.

القسم الأول: بنود أساسية

١٣. مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (١-١٢) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم (٧) وفقاً للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (٨).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

- ١-٣ مدة هذا العقد () يوماً تبدأ من تاريخ / / ٢٠ م الموافق / / ١٤ هـ ، وتنتهي بتاريخ / / ٢٠ م الموافق / / ١٤ هـ ، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي ، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.
- ٢-٣ تبدأ مدة الإيجار من تاريخ بداية الإيجار المحدد في العقد وعند عدم وروده فيعتبر تاريخ إبرام العقد هو تاريخ بداية مدة الإيجار.
- ٣-٣ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.
- ٤-٣ تتجدد مدة الإيجار (.....) يوم مالم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته بإنهاء العقد قبل (.....) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار.

ملاحظة: يتفق الطرفان على اختيار إحدى الفقرتين (٣-٣) أو (٤-٣).

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد () ريالاً سعودياً ، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٠) وكما هو مجدول في البند (١١) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند ١٢)

١-٥ إلتزامات المستأجر:

٢-٥ إلتزامات المؤجر:

٣-٥ أحكام عامه:

المادة السادسة: فسخ العقد

١-٦ يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من إلتزاماتها الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها في المادة الخامسة عشر بالاستحقاق المقر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء إلتزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.

٢-٦ في حال إعسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو تصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو إنتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.

المادة السابعة: انقضاء العقد

١-٧ يُعد هذا العقد منقضياً في الأحوال الآتية:

١-١-٧ انتهاء مدة العقد الواردة في البند (١) من هذا العقد.

٢-١-٧ ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

٣-١-٧ إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٤-١-٧ قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.

٥-١-٧ عند الأسباب القاهرة.

٢-٧ وينتج عن هذا الانقضاء ما يلي:

١-٢-٧ يقوم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ حدوث ما يوجب انقضاء العقد ما عدا ما ورد في الفقرة (١-٧-١) من هذا العقد.

٢-٢-٧ يلتزم المؤجر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار المدفوعة للمدة المتبقية عند إخلاء المستأجر للوحدات الإيجارية.

المادة الثامنة: تسليم الوحدات الإيجارية

١-٨ يستلم المستأجر الوحدة الإيجارية من المؤجر بعد إكمال الإجراءات الرسمية للتعاقد واستيفاء جميع بيانات العقار الواردة في البند (٦) وبيانات الوحدة الإيجارية الواردة في البند (٧) بالتوقيع على نموذج الاستلام خلال (.....) أيام من تاريخ بداية الإيجار على أن تكون صالحة للانتفاع بها للغرض المستأجرة من أجله.

٢-٨ إذا انقضت مدة التسليم الواردة في الفقرة (١-٨) دون استلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج الاستلام من قبل المستأجر فيحق حينها للمؤجر فسخ العقد دون إرجاع العربون. كما يُسلم المستأجر الوحدة الإيجارية عند انتهاء مدة عقد الإيجار وعدم تجديده، أو فسخ أو انقضاء العقد، للمؤجر أو من يمثله ولا يُعند بالتسليم إلا عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبقى المستأجر الوحدة الإيجارية تحت يده دون حق، كان مُلزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً وقدره (.....) أجرة يومية.

٣-٨ في حال تأخر المؤجر باستلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج التسليم يقوم المستأجر بإخطار المؤجر أو من ينوب عنه عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر ويعتبر التسليم حاصلاً في التاريخ والحالة الموضحة في نموذج التسليم الموقع من طرف واحد خلال (.....) أيام من تاريخ الاخطار.

المادة التاسعة: تكاليف تسوية الخلافات

جميع المصاريف والأنتعاب الناشئة عن مماطلة أي من الطرفين في سداد الأقساط أو سداد مصاريف الصيانة، أو مصاريف الخدمات العامة، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعتبر جزءاً من إلتزاماته الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة العاشرة: سريان العقد

١-١٠ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزماً للطرفين، ويتم تجديده وفق ما نصت عليه المادة الثالثة من إلتزامات الاطراف بهذا العقد.

٢-١٠ لا يؤثر عدم التزام أحد الاطراف بأحد بنود أو مواد هذا العقد على سريان باقي أحكامه وبما لا يتعارض مع الأحكام الواردة فيه.

٣-١٠ في حال تغاضي أحد طرفي العقد لأي سبب من الأسباب عن تنفيذ الطرف الآخر لأحد التزاماته أو تأخره في تنفيذها فإن ذلك لا يُعد تعديلاً لأي بند من بنود هذا العقد أو تنازلاً عن حقه المسكوت عنه ويبقى لكلا طرفي العقد الحق في مطالبة الطرف الآخر بتلك الإلتزامات.

المادة الحادية عشرة: الإخلاء

١١ - ١ يتم إخلاء الوحدات الإيجارية قبل نهاية العقد بطلب من المؤجر في الحالات التالية:

١١-١-١ إذا تأخر المستأجر في دفع قيمة الإيجار أو جزء منه لمدة (.....) يوماً من تاريخ إشعار المؤجر عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر بالدفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابياً. (الاتفاق الكتابي يتم عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الإيجار)

١١-١-٢ إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات الإيجارية أو جزء منها من الباطن أو قام بالتنازل عن العقد للغير (التقبيل) سواءً بشكل كلي أو جزئي، إذا كان لا يحق له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (١٢) من هذا العقد.

١١-١-٣ إذا قام المستأجر بإجراء تغييرات تعرض سلامة العقار أو الوحدة الإيجارية للخطر على أي نحو لا يمكن معه اعادته إلى حالته الأصلية، أو إذا تسبب في حدوث ضرر عمداً، أو بسبب إهماله الجسيم في اتخاذ التدابير الاحتياطية الصحيحة، أو إذا سمح للآخرين بالتسبب في هذا الضرر.

١١-١-٤ إذا استخدم المستأجر الوحدة الإيجارية في أغراض تخالف الغرض الذي تم تأجيرها من أجله أو إذا استخدم الوحدة الإيجارية على نحو يخالف اللوائح والأنظمة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

١١-١-٥ إذا أخل المستأجر في إلتزاماته الواردة في بنود أو مواد في هذا العقد بعد (.....) يوماً من تاريخ إشعار المؤجر له بمراجعة تلك الإلتزامات أو الشروط.

المادة الثانية عشرة: الإخلاء لعدم التجاوب

يتفق الطرفان على تحديد (طرف ثالث) ليقوم بإخلاء الوحدة الإيجارية وجرّد محتوياتها وإرسال تقرير بذلك لأطراف العقد على حساب المستأجر في حال تم فسخ العقد بين الطرفين وعدم تجاوب المستأجر في إخلاء العين المؤجرة مع الإلتزام بالأنظمة واللوائح المنظمة لعمل (الطرف الثالث).

المادة الثالثة عشرة: تسوية المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (.....) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية.

المادة الرابعة عشرة: الضمان

١٤-١ يلتزم المؤجر بإعادة مبلغ الضمان الوارد في البند رقم (١٠) من هذا العقد بعد إخلاء الوحدة الإيجارية بشرط ألا يكون هناك أي أضرار أو تلفيات قد أحدثها المستأجر بالوحدة الإيجارية وكذلك عدم وجود فواتير متأخرة لم يتم سدادها أو أي

مبالغ مستحقة على المستأجر تخص الخدمات العامة أو الإيجار، وفي هذه الحالات يتم خصم قيمة الفواتير أو الإيجار أو الخدمات العامة أو تكلفة إصلاح التلفيات من مبلغ الضمان المدفوع ويُرد الباقي إن وجد للمستأجر.

٢-١٤ يبقى على المؤجر عبء اثبات المستحقات أو الأضرار التي يديها قبل خصم أي مبلغ من الضمان المدفوع والوارد في البند رقم (١٠) كما لا يحق له خصم أي مبلغ من الضمان إلا بعد إخطار المستأجر خطياً بذلك خلال مدة لا تزيد عن (٣٠) يوماً عمل من تاريخ إخلاء الوحدة الإيجارية. والا كان عليه إعادة كامل مبلغ الضمان خلال نفس المدة.

المادة الخامسة عشرة: العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات 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 الالكترونية لخدمات الإيجار أو على العنوان الوطني أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو الفاكس أو البريد الالكتروني أو تم ذلك عن طريق الرسائل النصية عبر الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد، أو بأي وسيلة نظامية معتبرة.

المادة السادسة عشرة: 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 الا مع الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

القسم الثاني: بنود إضافية

القسم الثاني: بنود إضافية: (يمكن تعبئتها من قبل الوسيط العقاري حسب ما يتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر)

في حال تعارض اي بند من هذه البنود مع البنود او المواد القسم الاساسي يتم تطبيق ما ورد في القسم الاساسي

الملحق

١٤. الملحق

يوضح الجدول التالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

رقم البند	الحقل	التوضيح
١	نوع العقد	يكون نوع عقد الإيجار أحد ما يلي: ١. جديد. ٢. مُجدد.
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين.
١	مكان إبرام العقد	يوضح هذا الحقل اسم المدينة التي تم إبرام العقد فيها.
١	تاريخ بداية الإيجار	هو تاريخ البداية الفعلية للإيجار واستغلال الوحدة الإيجارية
١	الشرط المعلق عليه التعاقد	وهو الشرط المتفق عليه الطرفين والذي بتحقيقه يتم تفعيل العقد ولا يعتبر العقد سارياً الا بتحقيقه.
٢	المؤجر	قد يكون المؤجر فرداً، أو مؤسسة، أو شركة.
٢	المؤجر	المؤجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إمّا أن يكون ممثلاً بنفسه. ٢. وإمّا أن يكون وكيلاً بموجب وكالة شرعية. ٣. وإمّا أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية.
٢	نوع الهوية	الهوية اما ان تكون: ١. بطاقة ثبوتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.
٣	المستأجر	قد يكون المستأجر فرد، مؤسسة، أو شركة.
٣	مُمثّل المستأجر	مُمثّل المستأجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إمّا أن يكون ممثلاً بنفسه. ٢. وإمّا أن يكون وكيلاً بموجب وكالة شرعية. ٣. وإمّا أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية.
٣	نوع الهوية	الهوية اما ان تكون: ١. أي بطاقة ثبوتية عن الأفراد يعتد بها في المملكة العربية السعودية. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية. ٣. رخصة مهنية. ٤. أخرى.

٦	العقار	وهو المبنى الذي يحتوي على الوحدات الإيجارية.
٦	نوع بناء العقار	يكون نوع بناء العقار أحد ما يلي: ١. برج ٢. مجمع. ٣. مجمع تجاري ٤. عمارة. ٥. فله
٦	نوع استخدام العقار	يكون نوع استخدام العقار أحد ما يلي: ١. تجاري. ٢. تجاري سكني.
٧	نوع الوحدة	يكون نوع الوحدة الإيجارية أحد ما يلي: ١. معرض. ٢. مستودع. ٣. كشك. ٤. محل. ٥. عمارة. ٦. برج. ٧. شقة. ٨. دور. ٩. فلة. ١٠. أخرى
٧	مواصفات خاصة باللوحة	هي المساحة الاعلانية لعرض اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية للمستأجر
٧	رقم الوحدة	يوضح هذا الحقل رقم الوحدة الإيجارية المسجل لدى إيجار.
٧	عمر الوحدة	يوضح هذا الحقل العمر التقديري للوحدة الإيجارية بالسنوات.
١٠	أجرة السعي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة السعي المترتبة إن وجدت. لا تدخل هذه الأجرة ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ الضمان	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إزالة المخلفات	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ إزالة المخلفات المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إشراف هندسي	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الإشراف الهندسي المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية	وهو المبلغ المدفوع من قبل المستأجر لتجهيز الوحدة الإيجارية لاستغلالها تجارياً حسب النشاط المتفق عليه.

١٠	مبلغ العربون	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ العربون المترتب على المستأجر، إن وجد. ويدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للكهرباء	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الكهرباء السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للغاز	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الغاز السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للمياه والصرف الصحي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة المياه السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للخدمات العامة	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار.
١٠	الخدمات العامة	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمناً مع دفعات الإيجار. وتشمل الخدمات العامة على: ١. خدمة حراسة. ٢. خدمة نقل. ٣. حضانة أطفال. ٤. ملعب أطفال. ٥. صالة ألعاب (بلياردو، مضرب الطاولة، إلخ). ٦. حوض سباحة. ٧. صالة تدريبات رياضية. ٨. ملاعب رياضية. ٩. قاعة مناسبات. ١٠. أخرى.
١٠	دورة سداد الإيجار	يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد الدُفعات، وتكون إحدى ما يلي: ١١. شهري. ١٢. ربع سنوي. ١٣. نصف سنوي. ١٤. سنوي.
١٠	عدد دفعات الإيجار	يوضح هذا الحقل عدد الدُفعات الواجب سدادها والتي تحدد آلياً خلال فترة سريان عقد الإيجار بحسب دورة سداد الإيجار المختارة.
١٠	دفعة الإيجار الأولى	يوضح هذا الحقل مقدار دفعة الإيجار الأولى الواجب سدادها.
١٠	إجمالي قيمة العقد	يوضح هذا الحقل إجمالي القيمة المالية الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار، وتتضمن ما يلي: ١. القيمة السنوية للإيجار، مضروبة في مدة الإيجار. ٢. الأجرة السنوية للكهرباء، إن وجدت، مضروبة في مدة الإيجار. ٣. الأجرة السنوية للمياه، إن وجدت، مضروبة في مدة الإيجار. ٤. الأجرة السنوية للغاز، إن وجدت، مضروبة في مدة الإيجار. ٥. الأجرة السنوية للمواقف، إن وجدت، مضروبة في مدة الإيجار.

١٢	الجهات المختصة	وهي الجهات الحكومية او الجهات الخاصة التي تتعاقد معها الجهات الحكومية والمعتمدة من قبلها لتقديم التقارير الفنية.
١٢	السنة الإيجارية	هي ٣٦٥ يوم تحسب من تاريخ دفعة الإيجار الأولى.
١٣	منشأة تجارية	مؤسسة فردية ، شركة

غير مخصصة للاستخدام الرسمي
هذه النسخة