

إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

الأحكام والشروط  
للاتفاقية الاستثمارية لتأجير أرض تجارية  
رقم (\*\*\*)

إدارة إدارة مراجعة الاتفاقيات ، العقود

رقم الصفحة	الوصف	البند
	التمهيد	
	الاستلام و التسليم	١
	وصف واستخدام العقار	٢
	الإنشاءات	٣
	مدة الاتفاقية وسريانها	٤
	أجرة العقار	٥
	المنافع والخدمات الأخرى	٦
	نظافة و صيانة العقار	٧
	الضمان	٨
	حق الارتفاق	٩
	التأمين	١٠
	الرهن والمطالبات الأخرى	١١
	التعويض عن الأضرار	١٢
	الإنهاء بسبب التقصير	١٣
	التأخير وتمديد الوقت	١٤
	إخلاء العقار	١٥
	التعاون مع الآخرين	١٦
	نسخ الاتفاقية	١٧
	القوانين المطبقة وحل المنازعات	١٨
	التقويم الهجري	١٩
	شمولية الاتفاقية	٢٠
	الملاحق	٢١
	العناوين	٢٢
رقم الصفحة	الوصف	الملحق
	الملحق رقم (١) احداثيات ووصف العقار	١
	الملحق رقم (٢) الجدول الزمني لإنشاء المباني الخاص بالمشروع.	٢
	الملحق رقم (٣) متطلبات خدمات المنافع.	٣
	الملحق رقم (٤) أعمال التفتيش على العقار.	٤
	الملحق رقم (٥) شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق.	٥

## إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

بعون الله تعالى لقد أبرمت هذه الاتفاقية في المملكة العربية السعودية في التاريخ المذكور في وثيقتها الأساسية بين كلٍ من:

الهيئة الملكية للجبيل وينبع "الهيئة الملكية (ويشار لها فيما بعد بـ "الطرف الأول") من جهة، ومن جهة أخرى الطرف الثاني (المستأجر) المشار له في الوثيقة الأساسية.

### التمهيد:

لما كان الطرف الأول يملك قطعة الأرض الموضحة والمعرفة في الملحق رقم (١) من الاتفاقية، وحيث أبدى الطرف الثاني رغبته في استئجارها و الانتفاع منها، فقد اتفق الطرفان على اعتبار هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من الاتفاقية و على البنود و الأحكام التالية :

### البند الأول - الاستلام والتسليم:

يقوم الطرف الأول ومتى كان ذلك ممكناً وعقب إبرام الاتفاقية بتسليم الطرف الثاني الأرض محل الاتفاقية، كما يقصد بكلمة العقار أينما وردت في هذه الاتفاقية: قطعة الأرض وما ينشأ عليها من مباني، مالم يقتضي السياق خلاف ذلك.

### البند الثاني - وصف واستخدام العقار:

يُؤجر الطرف الأول الطرف الثاني بموجب الاتفاقية العقار الموضح بالملحق رقم (١) وذلك للغرض الموضح في وثيقتها الأساسية، وأي استخدام للعقار لأغراض أخرى بخلاف ما هو مذكور في الوثيقة الأساسية يتطلب موافقة كتابية مسبقة من قبل الطرف الأول، حيث يقوم الطرف الثاني بإنشاء المباني والمرافق الموضحة في الوثيقة الأساسية على قطعة الأرض الموضحة في الوثيقة الأساسية من هذه الاتفاقية، ويقبل الطرف الثاني العقار بحالته الراهنة ولا يضمن الطرف الأول ولا يتحمل أية مسؤولية عن حالة العقار مما يؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في الاستفادة منه، وقد تم رسم

وتخطيط ووصف العقار والأبعاد في المخططات الخاصة والمضمنة في الملحق رقم (١) المرفق بالاتفاقية وأصبح بذلك جزءاً لا يتجزأ منه.

### البند الثالث – مدة الاتفاقية وسريانها:

تسري هذه الاتفاقية بدايةً ونهايةً بناءً على ما نص عليه في الوثيقة الأساسية منها، قابلة للتجديد باتفاق الطرفين على الشروط والأحكام في حينه ما لم يتم إنهاؤها قبل ذلك وفقاً لشروط الاتفاقية، ويتعين على الطرف الثاني في حال رغبته في التجديد أن يخطر الطرف الأول بذلك قبل (٦) ستة أشهر على الأقل من تاريخ انتهاء الاتفاقية

### البند الرابع – أجرة العقار

يتعين على الطرف الثاني أن يدفع للطرف الأول الأجرة الموضحة في الوثيقة الأساسية لهذه الاتفاقية، وذلك عن كل سنة هجرية تعاقدية وهي غير مستردة بأي حال من الأحوال، وتستحق الأجرة عن السنة الأولى مقدماً من تاريخ إبرام الاتفاقية والذي يعد بعد ذلك تاريخاً للاستحقاق السنوي للأجرة، ويجب أن يتم الدفع إلى الطرف الأول عن طريق نظام سداد للمدفوعات باسم الطرف الأول كما هو موضح في الوثيقة الأساسية.

### البند الخامس – الإنشاءات :

١- يتعهد الطرف الثاني بأن ينجز جميع أعمال الإنشاء التي تمت الموافقة عليها بما في ذلك مواقف السيارات خلال الفترة المتفق عليها في الجدول الزمني (ملحق رقم ٢)، وأن يكون المبنى الذي سيتم إنشائه مطابقاً تماماً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الطرف الأول وفقاً لمعايير

إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

ولوائح وإجراءات إنشاء المباني بالمدينة الصناعية (ويشار إليها فيما بعد "بمعايير ولوائح المباني").

٢- يتعهد الطرف الثاني بأن ينجز جميع أعمال الإنشاء التي تمت الموافقة عليها كما يلتزم بتجهيز موقع العقار وإزالة أي عوائق داخل العقار المخصص، ويتحمل الطرف الثاني جميع التكاليف المترتبة على اختبار وفحص التربة والدراسات الخاصة بها وطرق معالجتها إن دعت الحاجة، كما يتحمل القيام بأعمال الرصف المحيطة بالعقار المخصص له بالإضافة إلى المداخل والمخارج وربطها مع الشوارع والطرق التابعة لها، كما تبقى الأرض وما يُنشأ عليها من مباني بموجب هذه الاتفاقية ملكاً للطرف الأول.

٣- يقر الطرف الثاني بأن للطرف الأول أو لممثله المفوض الحق في فحص أعمال الإنشاء من وقت لآخر للتأكد من أن أعمال البناء تسير وفقاً لرسومات التصميم المعتمدة والمواصفات ومعايير ولوائح المباني التي يصدرها الطرف الأول من وقت لآخر أو وفقاً للمعايير التي تصدر بخصوص أعمال التحسينات المطلوبة على المباني أثناء التشغيل.

٤- لا يجوز استخدام العقار لعرض أي لوحات أو أضواء أو استخدام أجهزة أو مخترعات لجذب الأنظار دون الحصول على الموافقة المسبقة من الطرف الأول وعلى الطرف الثاني ألا يقوم بوضع أو يعمل على وضع أي إعلانات أو ملصقات أو عرض الصور التي توضح صراحةً أو ضمناً ملكية الطرف الأول أو كفالاته للمشروع أو المنتجات.

**البند السادس - المنافع والخدمات الأخرى:**

يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن القيام بتوفير وتوصيل وصيانة كافة خدمات المنافع الخاصة به اللازمة والضرورية وذلك من أقرب مصادر الإمداد المتوفرة خارج حدود العقار، وتشمل تلك على سبيل المثال لا الحصر- جميع قنوات الأسلاك والأنابيب والخطوط الرئيسية والمحولات الكهربائية والمرافق الأخرى اللازمة.

### إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

وتقع على عاتق الطرف الثاني مسؤولية إجراء التوصيلات لهذه المنافع وتركيبها على حسابه الخاص وبالصورة التي تكون مقبولة لدى الطرف الأول والدوائر الحكومية الأخرى والجهات ذات الاختصاص وبالتنسيق معهم، كما يتحمل الطرف الثاني توفير وصيانة شبكة التوزيع داخل العقار على حسابه الخاص، وتوفير الخدمات اللازمة أو المطلوبة لتشغيل العقار، ولن يكون الطرف الأول مسؤول عن أي تعطيل أو قطع أو توقف لتلك المنافع أو أي خسارة أو ضرر يحدث للعقار وما حوله أو للجهات أو للأطراف الأخرى من جراء ذلك وسيدفع الطرف الثاني مقابل خدمات المنافع حسب التسعيرة والشروط المطبقة في المدينة الصناعية، كما سيكون الطرف الثاني مسؤولاً مباشراً عن تسديد فواتير جميع تكاليف خدمات المنافع من (ماء وكهرباء وصرف صحي وهاتف) وخلافها إلى جهاتها المعنية.

### البند السابع - نظافة وصيانة العقار:

على الطرف الثاني القيام بخدمات الصيانة للعقار على حسابه الخاص طوال مدة الاتفاقية، وأن يحافظ على العقار وجميع المنشآت والتحسينات التي عليه في حالة تكون مقبولة لدى الطرف الأول، وعليه التقيد باللوائح والإجراءات التي تصدر من وقت لآخر من الطرف الأول، كما يلتزم الطرف الثاني بمسؤولية القيام بأعمال صيانة المبنى كافة الداخلية والخارجية الدورية والدائمة لحماية العقار ومكوناته بما في ذلك مواقف السيارات حسب معايير النظافة والصيانة في دليل المستثمر في أعمال النظافة والصيانة، وعلى الطرف الثاني عمل التحسينات الضرورية الخاصة بسلامة المستخدمين، كما عليه الالتزام بالمحافظة على النظافة للعقار وكذلك خارج حدوده بمسافة لا تقل عن مترين من جميع اتجاهات العقار بحسب اللوائح والإجراءات المنظمة لدى الطرف الأول كما على الطرف الثاني أن يتولى مسؤولية تأمين حماية أمنية لكامل العقار المؤجر وذلك على مدار الساعة، وأن يلتزم بالقوانين الأمنية وإجراءات السلامة كافة بعد الانتهاء من البناء. ويحق لممثلي الطرف الأول تفتيش العقار للتأكد من تقيد الطرف الثاني بشروط وأحكام هذه الاتفاقية، وعند اكتشاف أي قصور من جانب الطرف الثاني يتم إشعاره بذلك وفي حال إخفاقه بتصحيح القصور يجوز للطرف الأول اتخاذ

كافة الإجراءات لتصحيح ذلك القصور، وستكون تكاليف ذلك على حساب الطرف الثاني.

### البند الثامن – الضمان البنكي:

يقوم الطرف الثاني عند توقيع الاتفاقية بتزويد الطرف الأول بضمان مصرفي بمبلغ (١٠٠%) من قيمة الأجرة السنوية الموضحة في الوثيقة الأساسية، وتخفيض قيمة الضمان إلى (١٥%) من قيمة الأجرة السنوية عند إصدار شهادة الأشغال، وسيستخدم مبلغ الضمان لتنفيذ التزامات الطرف الثاني الموضحة في الاتفاقية ولتصحيح أي قصور من جانبه، وسيبقى الضمان ساري المفعول لمدة (١٢٠) يوماً بعد تاريخ انتهاء الاتفاقية، وعلى الطرف الثاني القيام باستكمال مبلغ الضمان فور إجراء أي حسم نتيجة لإخلاله بأي من بنود وشروط الاتفاقية هذا وفي حال عدم التزام الطرف الثاني بأي بند من بنود الاتفاقية أو طلبه الانسحاب أو إلغاء الاتفاقية لأي سبب من الأسباب يحق للطرف الأول مصادرة الضمان البنكي.

### البند التاسع - حق الارتفاق:

قد توجد بعض خطوط المنافع التي تمر بموقع العقار، لذا على الطرف الثاني أن يسمح للطرف الأول أو لممثليه المفوضين بدخول العقار لتشغيل وصيانة خطوط المنافع، وإجراء ما يلزم من تعديلات عليها، ويوافق الطرف الأول وممثليه المفوضون على إعادة مكان العمل إلى حالته السابقة بعد إتمام الأعمال اللازمة.

وعلى الطرف الثاني ألا يقيم أي منشآت فوق خطوط المنافع المطمورة، كما عليه إصلاح أي تلف يلحق بتلك المنافع أو بالمناطق المرصوفة إذا كان مثل هذا التلف ناتجاً عن إهمال من جانبه. ويجب الحصول على موافقة الطرف الأول المسبقة قبل إجراء أي تغيير على المنافع، كما يتحمل الطرف الثاني تكلفة أي تغيير.

البند العاشر- شؤون التأمين:

- ١- يجب على المستأجر أن يقوم في جميع الأوقات خلال فترة الإيجار بعقد وثيقة التأمين ويقيها سارية المفعول:

الوثيقة	حدود المسؤولية
التأمين عن المسؤولية الشاملة للطرف الثالث - إصابات الأشخاص (بما في ذلك التسمم الغذائي)، والأضرار بالتملكات التي تنجم عن الحوادث.	لا يقل عن أقصى حد للخسارة الممكنة بمبلغ لا يقل عن ثلاثة مليون وخمسمائة ألف (٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن كل حادث.

□ تعريف مصطلح "أقصى حد للخسارة الممكنة":

إن مصطلح "أقصى حد للخسارة الممكنة" يعني الخسارة التي يمكن أن تحدث عندما تتحد غالبية العوامل غير المواتية بصور استثنائية، وكنتيجة لذلك لا تتم مكافحة الحرائق أو المواد السامة (أو تتم مكافحتها بصورة غير مرضية). ولذا إنها تتوقف فقط بواسطة عوائق لا يمكن تجاوزها أو عدم وجود مواد قابلة للاشتعال أو مواد سامة.

- ٢- يجب أن يشمل التأمين الملكية ومقاول الخدمات الإدارية المتعاقد معها كأطراف إضافية



مؤمن عليها بموجب وثيقة التأمين عن المسؤولية الشاملة للطرف الثالث المذكورة أعلاه.  
٣- يجب أن يشمل وثيقة التأمين عن المسؤولية الشاملة للطرف الثالث المذكورة أعلاه فقرة عن التنازل عن حق الحلول كما هو وارد أدناه.

### التنازل عن حق الحلول:

بهذا تتنازل الجهات المؤمنة عن حق الحلول بالنسبة لأي حق في الاسترداد قد يكون للجهات المؤمن عليها ضد الهيئة الملكية للجبيل وينبع وشركة بكتل العربية السعودية المحدودة وشركة بارسونز العربية السعودية المحدودة وشركاتها الأصلية والفرعية والموظفين والإداريين والوكلاء والمستخدمين والعاملين التابعين لأي منها وجميع الكيانات أو المصالح المؤمن عليها في وثائق التأمين الخاصة بالطرف الأول.

٤- يجب على الشركة تقديم شهادة تأمين وفقاً للنموذج المرفق لشهادة التأمين مع تفاصيل تقديراتها لـ "أقصى حد للخسارة الممكنة".

٥- يجب أن يدفع الضرر عن الهيئة الملكية عن أية مسؤولية تنشأ بما في ذلك التلوث والارتشاح أو تلوث التربة أو المياه أو الهواء التي تنتج عن أنشطة الشركة على الأرض المؤجرة.

### البند الحادي عشر - الرهن والمطالبات الأخرى:

لا يحق للطرف الثاني رهن العقار لأي جهة كانت، كونه ملك للطرف الأول وأن حدث بأن قام الطرف الثاني برهن العقار فإن هذا الرهن يعتبر باطلاً وليس للجهة المرهون لها أي حق أو أي استفادة من العقار نتيجة لهذا الرهن ولا يعتبر الطرف الأول طرفاً في ذلك الرهن ولا يتحمل أي التزامات أو تقديم أي تنازلات نتيجة لذلك الرهن. ويخلي الطرف الثاني مسؤولية الطرف الأول من أي أو كل المطالبات

أو الدعاوى التي قد تقام من أو على الطرف الثاني فيما يتعلق بالعقار.

### البند الثاني عشر - التعويض عن الأضرار:

يلتزم الطرف الثاني بتعويض أي من الأفراد أو الموظفين أو السكان المجاورين للعقار والمنطقة السكنية المحيطة به عن الأضرار التي قد تصيبهم من جراء الإنشاءات أو التركيبات أو التجهيزات أو التشغيل.

### البند الثالث عشر - الإنهاء بسبب التقصير:

للطرف الأول الحق في إنهاء الاتفاقية إذا حدث أي تقصير مما يلي:

- ١ - إخفاق الطرف الثاني في التقيد بالاتفاقية وملاحقتها.
- ٢ - إخفاق الطرف الثاني في التقيد بالنظم والإجراءات المطبقة بالمدينة الصناعية.
- ٣ - ترك أو تنازل أو رهن أو تأجير الأرض من الباطن أو أي جزء منها أو استخدام العقار أو الأرض لأغراض أخرى غير الغرض الأساسي دون أخذ موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.
- ٤ - انتهاء وجود الطرف الثاني ككيان قانوني.
- ٥ - عدم الحصول على التصاريح اللازمة، وأي تصاريح أخرى مطلوبة بواسطة السلطات المختصة بالمملكة العربية السعودية أو الطرف الأول، أو عدم سريان فعالية التصاريح المتعلقة بالعقار المؤجر.
- ٦ - عدم صيانة العقار أو أنه لا يجري صيانته وفقاً لأحكام الاتفاقية أو لوائح الطرف الأول.

إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

- ٧- إخفاق الطرف الثاني في دفع الإيجار، أو أي التزام مالي للطرف الأول لمدة ستين (٦٠) يوماً.
- ٨- عدم قيام الطرف الثاني بالبدء في تنفيذ المشروع أو عدم البدء في النشاط خلال الفترة المحددة والموضحة في الملحق رقم (٢) من الاتفاقية.
- ٩- عدم تقييد الطرف الثاني بما ورد في الملحق رقم (٤) - (أعمال التفتيش على العقار).
- ١٠- عدم تقييد الطرف الثاني بما ورد في الملحق رقم (٥) - (شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق).

إذا أخفق الطرف الثاني في تصحيح حالة/حالات التقصير خلال مدة (٣) ثلاثة أشهر من استلامه إخطاراً خطياً من الطرف الأول، فسيتم توجيه خطاب إنذار نهائي لمعالجة الوضع خلال (مدة شهر إضافي) وعند عدم الاستجابة للمرة الثانية، فسيقوم الطرف الأول بإرسال خطاب إلغاء الاتفاقية.

**البند الرابع عشر - التأخير و تمديد الوقت:**

في حال حدث أي ظرف طارئ لم يكن من الممكن توقعه ولم يكن من الممكن السيطرة عليه أو تداركه ولم يكن عائد بسبب إهمال أو تقصير أو خطأ أحد الطرفين، يمنح الطرف المتضرر مدة كافية لتنفيذ التزاماته - فيما عدا الالتزامات الخاصة بدفع أي مبلغ مستحق بموجب هذه الاتفاقية -، متى ما كان هذا الظرف حائلاً دون تنفيذ التزام أحد الطرفين أو كلاهما، وبخلاف ذلك، يكون طلب الطرف الثاني لتمديد الاتفاقية خاضعاً لتقدير الطرف الأول، وفي جميع الأحوال تكون مدة التمديد جزءاً لا يتجزأ من مدة الاتفاقية.

**البند الخامس عشر - إخلاء العقار:**

إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

في حال إنهاء الاتفاقية بسبب إخفاق الطرف الثاني وفقاً للمادة (الثالثة عشر) المعنونة "الإنهاء بسبب التقصير" أو خلافها، فسيتم إتباع الإجراءات التالية:

أ- إذا اتضح حسب تقديرات الطرف الأول عدم جدوى الإنشاءات أو المرافق، فسيقوم الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني بخطاب يتضمن طلباً بإزالة المرافق والممتلكات الثابتة والمنقولة خلال فترة (٩٠) تسعين يوماً على نفقته وإعادة العقار بصورة مقبولة لدى الطرف الأول. وعند انقضاء هذه المدة وعدم قيام الطرف الثاني بالإزالة، فسيقوم الطرف الأول بتنفيذ أعمال الإزالة على نفقة الطرف الثاني مع تحميله الإجراءات لحين إعادة الموقع بصورة مقبولة، ومطالبة الطرف الثاني بالتكاليف المترتبة على ذلك.

ب- إذا كانت التحسينات والأعمال الإنشائية ذات قيمة فعلية بحسب تقديرات الطرف الأول، فسيتم إخطار الطرف الثاني بخطاب يتضمن منحه فترة (٦) ستة أشهر لتحويل مصالحه والتنازل عن الاتفاقية لطرف ثالث يكون مقبولاً لدى الطرف الأول شريطة أن يتعهد الطرف الثالث بتنفيذ الاتفاقية دون أي تغيير، وسيتم التنازل وفق إجراءات الطرف الأول.

وفي حال أخفق الطرف الثاني خلال المدة المذكورة في الفقرة (ب) في إيجاد طرف ثالث، فسيقوم الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني بشأن عزمها على التصرف في العقار وما عليه من إنشاءات، وكذا القيمة التقديرية له - إذا وجدت -، وتشغيل المشروع بما يتوافق مع الإجراءات والآليات التي يراها ويقررها الطرف الأول. وفي جميع الأحوال سيتحمل الطرف الثاني الإجراءات المستحقة حتى تنجز جميع الإجراءات أعلاه.

**البند السادس عشر - التعاون مع الآخرين:**

### إدارة مراجعة الاتفاقيات والعقود

قد يتواجد أثناء تنفيذ الطرف الثاني لهذه الاتفاقية منتفعين آخرين لذات العقار أو مقاولون أو موظفون تابعون للطرف الأول يعملون في العقار أو في منطقة مجاورة له. ويتعين على الطرف الثاني أن يتعاون مع الطرف الأول والمنتفعين الآخرين ومشغليهم من الباطن، تعاوناً كاملاً لتفادي أي تأخير أو عرقلة للأعمال والخدمات المقدمة. ويتعين على الطرف الثاني أن يبذل الحرص والعناية اللازمة لتفادي التسبب في أي إصابة للأشخاص العاملين في العقار أو بالقرب منه أو في الإضرار بممتلكاتهم، وعليه إصلاح المرافق المحيطة بالعقار والتحسينات من أي نوع كانت والتي قد تتحطم بفعل الطرف الثاني أو العاملين معه أو مقاوليه أو مقاوليهم من الباطن وإعادتها إلى حالتها الأولى.

### البند السابع عشر - نسخ الوثيقة الأساسية:

تم توقيع الوثيقة الأساسية من (٣) نسخ أصلية باللغة العربية ويحتفظ الطرف الأول بنسختين أصليتين من الاتفاقية بينما يحتفظ الطرف الثاني بالنسخة الأصلية الأخرى.

### البند الثامن عشر - القوانين المطبقة وحل المنازعات:

يلتزم الطرف الثاني بتطبيق كافة قوانين وأنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية ولوائح الطرف الأول كما يلتزم بقواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان وما يترتب عليها من رسوم وخلافه، وعلى الطرفين إن يبذلا جهداً صادقاً ونوايا حسنة في تسوية أي نزاع قد ينشأ بينهما فيما يتعلق بهذه الاتفاقية بأي وسيلة يجدانها مناسبة. وإذا لم يتمكن الطرفان من تسوية أي نزاع ينشأ بينهما بعد بذل هذه الجهود يحال ذلك النزاع إلى المحاكم المختصة بالمملكة العربية السعودية.

### البند التاسع عشر - التقويم الهجري:

فيما عدا ما يتم تحديده خلاف لذلك في الاتفاقية يجب أن تكون كافة الإشارات بالنسبة للأيام والشهور والسنوات وفقاً للتقويم الهجري، ما لم ينص على خلاف ذلك.

### **البند العشرون - شمولية الاتفاقية:**

تشكل هذه الاتفاقية ووثائقها المبينة في وثيقتها الأساسية الاتفاق الكامل المبرم بين الطرفين ولن يكون ملزماً لأي من الطرفين أي بيان أو إقرار أو وعد أو فهم أو تعديلات أو التزام من أي نوع أو طبيعة لم يرد ذكرها في هذه الاتفاقية أو وثائقها ولم تكن قد تمت بخصوصها أي مكاتبات موقعة من الطرفين، كما يحق للطرف الأول التنازل عن هذه الاتفاقية أو محتوياتها أو المصالح المترتبة عليها لطرف ثالث ويكون الطرف الثالث مسؤول عن جميع أحكام ومسؤوليات الطرف الأول في هذه الاتفاقية.

### **البند الواحد والعشرون - الملاحق:**

لقد تم تضمين الملاحق التالية وتعد جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية:

الملحق رقم (١) احداثيات ووصف العقار

الملحق رقم (٢) الجدول الزمني لإنشاء المباني الخاص بالمشروع.

الملحق رقم (٣) متطلبات خدمات المنافع.

الملحق رقم (٤) أعمال التفتيش على العقار.

الملحق رقم (٥) شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق.

## البند الثاني والعشرون - العناوين:

لا يعتبر أي إشعار لازم أو مسموح به بموجب الاتفاقية على أنه مبلغ بشكل صحيح إلا إذا كان مكتوباً ومسلماً باليد أو مرسلًا بالبريد المسجل إلى الطرف الأول أو إلى الطرف الثاني وموجهًا إلى عناوينهم الموضحة في الوثيقة الأساسية، وتعتبر تلك العناوين هي العناوين المعتمدة للطرفين، وتكون كافة المراسلات والمكاتبات والوثائق والتقارير والإخطارات المرسلة على هذه العناوين طبقاً لأحكام الاتفاقية صحيحة وملزمة للطرفين. ويجب على أي الطرفين إشعار الطرف الآخر في حالة تغيير عنوانه بالعنوان الجديد كاملاً ومحتويًا على صندوق البريد لضمان وصول المكاتبات من وإلى الطرفين.

الملحق رقم (١) احداثيات ووصف العقار.



الملحق رقم (٢) الجدول الزمني لإنشاء المباني الخاص بالمشروع.

### الملحق رقم ( ٣ )

#### متطلبات خدمات المنافع :

على الطرف الثاني التنسيق مع مزودي خدمات الطاقة الكهربائية، والاتصالات، وخدمات المياه والصرف الصحي بالمدينة الصناعية، وتوصيلها للموقع المؤجر وفقاً للمخططات المعتمدة.

## الملحق رقم (٤)

### أعمال التفتيش على العقار:

على **الطرف الثاني** أن يتخذ التدابير اللازمة للسماح لمفتشي الطرف الأول القيام بجميع عمليات التفتيش للتأكد من عدم وجود أي قصور من جانب الطرف الثاني. ويجب اتخاذ الإجراء المناسب والضروري لتصحيح أي قصور (إن وجد) وذلك وفقاً للاتفاقية، والضوابط والنظم والمعايير التي يصدرها الطرف الأول. وتشمل عمليات التفتيش - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

أ) يتعهد **الطرف الثاني** باتباع برنامج تدريب الصحة العامة المعد بواسطة الطرف الأول لتدريب العاملين بالمرافق الخاضعة لإشراف قسم الصحة العامة.

ب) التزام **الطرف الثاني** بالقيام بأعمال النظافة الداخلية والخارجية للعقار، والمحافظة بصورة مستمرة على مستوى النظافة المطلوب، والقيام أيضاً بأعمال الصيانة الوقائية والإصلاح بالمرفق بشكل فوري ومباشر، وبشكل خاص تلك المتعلقة بشبكة التوزيع الداخلية للكهرباء والسباكة وصيانة وإصلاح جميع أنابيب إمداد المياه والأنابيب الأخرى التي بها تسريب للمياه وذلك في أسرع وقت ممكن.

ج) التأكد من قيام **الطرف الثاني** بعمل التحسينات اللازمة على العقار لجعله ملائماً لغرض الاستخدام المقصود والمتفق عليه في الاتفاقية، وكذلك التأكد من عدم قيام **الطرف الثاني** بإجراء أي تغييرات أو إضافات أو تحسينات بصورة مكثفة من شأنها أن تترك أثراً أو تحدث تلفاً للعقار بحيث تغير من حجمه أو مساحته أو الغرض الأساسي الذي خصص من أجله.

د) يلتزم **الطرف الثاني** بوضع لافتات تحمل اسم الجهة المستخدمة بحيث تكون واضحة ومقروءة. ويجب تنظيفها للحد من تعرضها للتآكل واستبدالها حسبما يلزم، وعلى **الطرف الثاني** قبل تركيب اللوحة الإعلانية أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة المشرفة على الاتفاقية لدى الطرف الأول

على حجم ومواصفات وطريقة تركيب اللوحة الإعلانية الخاصة بالعقار

**هـ)** في حالة اكتشاف أن الطلاء الداخلي والخارجي للعقار قد أصبح بالياً أو تالفاً بسبب وجود تشققات أو تصدعات، فإن على **الطرف الثاني** إصلاح تلك التشققات أو التصدعات قبل القيام بعملية الطلاء، ويجب أن يكون لون الطلاء منسجماً مع طلاء المنطقة المجاورة.

**و)** يتعين على **الطرف الثاني** أن يلتزم بالمتطلبات الصحية كافة الخاصة بالمملكة العربية السعودية الطرف الأول مثل مكافحة القوارض وغيرها، والسماح لممثلي الطرف الأول بإجراء التفتيش اللازم من وقت لآخر للتأكد من تقيد المستأجر بأنظمة الصحة والسلامة.

**ز)** يلتزم **الطرف الثاني** بعدم بيع بضائع وسلع منتهية الصلاحية، أو استخدام العقار لغير ما خصص له، مثل مزاوله نشاط إضافي خلافاً لما هو وارد في الاتفاقية ورخصة المحل، أو استخدامه كسكن لعماله. وإذا اتضح خلاف ذلك فإنه يحق للطرف الأول اتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة لحماية المستهلك وتنفيذ بنود الاتفاقية.

## الملحق رقم (٥)

### شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق)

#### أولاً: السلامة:

١. يجب أن يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعماله في موقع العمل في جميع الأوقات بطريقة يتجنب فيها حدوث أي أخطار تعرض الأشخاص للأذى الجسماني أو تعرض الممتلكات للضرر.
٢. يجب أن يتخذ الطرف الثاني دون إبطاء جميع الاحتياطات المعقولة واللازمة للوقاية ضد هذه الأخطار، ويجري معاينات سلامة منتظمة للظروف التي يتم فيها العمل، ولأية مواد أو معدات أخرى تستخدم في أداء العمل.
٣. يكون الطرف الثاني وحده مسؤولاً عن اكتشاف وتجديد وصيانة وإصلاح أي أوضاع غير مأمونة تنشأ داخل المرفق أو موقع العمل أو تتعلق بتنفيذ العمل.
٤. يتقيد الطرف الثاني بجميع أنظمة السلامة، والمقاييس، والمواصفات، واللوائح المعمول بها في المملكة وكذلك أي برامج للسلامة يضعها الطرف الأول.
٥. يتعاون الطرف الثاني مع المقاولين الآخرين وينسق معهم شؤون السلامة، ويتقيد بصورة فورية بتعليمات وتوجيهات السلامة المحددة التي يصدرها له الطرف الأول.
٦. يجب على الطرف الثاني أن يقدم للهيئة الملكية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من التاريخ المحدد لبداية اتفاقية التأجير برنامج الخاص بالسلامة لاعتماده، على أن اعتماد الطرف الأول لمثل هذا البرنامج لا يعفي الطرف الثاني من التزاماته الأخرى المنصوص عليها في الاتفاقية. ويجب على الطرف الثاني أن يبلغ موظفيه بممارسات السلامة السائدة ومتطلبات أي برنامج للسلامة يعده الطرف الأول أو يعده الطرف الثاني.
٧. يجب أن يكون برنامج السلامة المعد بواسطة الطرف الثاني وفق الإجراءات الموضحة

بدليل السلامة الذي سيتم تسليمه **للطرف الثاني** بواسطة الإدارة المشرفة على الاتفاقية.  
٨. يجب على **الطرف الثاني** توفير الحراسة عن طريق مؤسسات متخصصة ومرخص لها  
بذلك، وذلك حسب القرار الوزاري رقم (٧) بتاريخ ١٤١٣/١/٢٢ هـ المنظم لقواعد الحراسة  
المدنية الخاصة.

#### **ثانياً: الوقاية من الحريق:**

١. يكون **الطرف الثاني** مسئولاً عن متابعة صلاحية وصيانة وإصلاح واستبدال أجهزة منع الحرائق داخل المرفق المؤجر.
٢. على **الطرف الثاني** عدم إغلاق مخارج الطوارئ أو وضع أو تخزين مواد تعيق استخدام تلك المخارج.
٣. على **الطرف الثاني** ألا يسمح بإشعال نيران غير مصرح بها داخل حدود موقع العمل أو بجوارها، ويكون مسؤولاً عن جميع الأضرار الناجمة عن الحريق والتي تنتج بطريقة مباشرة أو غير مباشرة عن أنشطته، أو أنشطة موظفيه، أو مقاويله من الباطن من أية درجة كانوا أو من موظفيهم.
٤. يجب أن يقدم **الطرف الثاني** معدات إطفاء تتناسب مع الأخطار والتي تحف بكل منطقة عمله، وأن يبلغ موظفيه بأماكن هذه المعدات وكيفية استعمالها.
٥. يجب على **الطرف الثاني** تخزين جميع المواد القابلة للاشتعال والتي يستعملها بعمله وفقاً للمواصفات والإجراءات السليمة الخاصة بمنع الحرائق.
٦. يجب على **الطرف الثاني** أن يقوم على الفور وبناء على طلب الطرف الأول بإزالة أية معدات أو

مواد أو منشآت من موقع العمل يرى الطرف الأول حسب تقديرها أنها تخالف برنامج منع الحرائق والوقاية منها الذي تعتمده.

٧. يجب أن يقدم **الطرف الثاني** إلى الهيئة الملكية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ بدء اتفاقية التأجير هذه برنامجاً الخاص بمنع الحرائق والوقاية منها للحصول على موافقتها، على أن موافقة الطرف الأول على أي برنامج من هذا القبيل لن تعفي **الطرف الثاني** من مسؤولياته والتزاماته الأخرى المنصوص عليها في الاتفاقية.

٨. يجب أن يكون برنامج منع الحرائق المعد من **الطرف الثاني** وفق الإجراءات الموضحة بدليل منع الحرائق الذي سيتم تسليمه **للطرف الثاني** بواسطة الإدارة المشرفة على الاتفاقية.

٩. يجب أن يقوم **الطرف الثاني** بصيانة جميع أجهزة اكتشاف الحريق، والأسلاك المركبة فوق وتحت الأرض، وأجهزة المرشات الأوتوماتيكية، والأنابيب والخرطوم القائمة، وأجهزة الهالون، وأجهزة الإطفاء بالكيماويات الجافة، ومضخات الإطفاء بالمرشات، ومطفئات الحريق، ومضخات شبكة المياه الاحتياطية، حسب لوائح الطرف الأول لمكافحة الحرائق، وفي حالة عدم وجود لوائح يقوم **الطرف الثاني** بصيانتها حسب مقاييس الجمعية الوطنية الأمريكية لمكافحة الحرائق ( NFPA ) ومواصفات الجهات الصانعة.

### ثالثاً: الشروط الجزائية:

في حالة إخفاق **الطرف الثاني** في استيفاء المتطلبات الواردة أعلاه في فترتي السلامة والوقاية من الحرائق تكون لدى الطرف الأول السلطة في إيقاف أية عمليات خاصة **بالطرف الثاني** تأثرت بهذا الإخفاق إلى أن تتم معالجة ذلك الوضع. ولا يجوز أن يعد أي جزء من الوقت الضائع نتيجة لأمر الإيقاف هذا موضوعاً لأي مطالبة من **الطرف الثاني** بتمديد الوقت أو التعويض عن الأضرار.