

رقم الاتفاقية
RCLS-7805

الوثيقة الأساسية للاتفاقية الاستثمارية لتأجير أرض للاستخدام التجاري

صفحة 1 من 2

اسم الطرف الثاني (المستأجر) شركة لمسات المحدودة ، ويمثلها في ابرام هذه الاتفاقية (حازم عزه عورس)
رقم الهوية: (٨٠٤٧٤٨٧٤٠٤) رقم خطاب التفويض: (٤٤١٨٩٧٤٠٤)

النشاط	لإنشاء وتشغيل مركز تحميل نسائي وسبا	قناة التخصيص: تخصيص مباشر
تاريخ سريان الاتفاقية	من 1445/07/26 هـ الموافق 2024/02/07 م إلى 1465/07/25 هـ الموافق 2043/07/03 م	مدة الاتفاقية (20) سنوات هجرية غير قابلة للتملك
عنوان العقار	قطعة الأرض رقم (PBCD-01080408009000000) والتي تقع في مدينة ينبع الصناعية كما هو موضح في الملحق رقم (1) من هذه الاتفاقية.	
المساحة	418.9 م ²	
الإيجار	إيجار سنوي قدره 16.756 ريال سعودي (ستة عشر ألفاً وسبعمائة وستة وخمسون ريال سعودي) عن كل سنة هجرية، وذلك على أساس (40) ريال للمتر المربع في السنة، وذلك عن طريق نظام سداد للمدفوعات برقم (046)	
عنوان المراسلة:	اسم الشارع: سعد الازدي المدينة المدينة المنورة الدولة المملكة العربية السعودية	
العنوان الوطني:	رقم المبنى: 8814 الحي السد	الرمز البريدي 42382 الرقم الإضافي 3800
البريد الإلكتروني	LAMASAT.HR1@GMAIL.COM	0505312178 جوال
رقم السجل التجاري	4650037837 بتاريخ 1427/09/02 هـ	

تتكون هذه الاتفاقية من الوثائق والملحقات التالية:

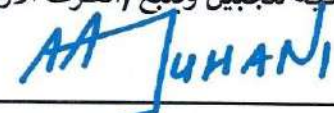
- أ. الوثيقة الأساسية للاتفاقية الاستثمارية لتأجير أرض للاستخدام التجاري.
- ب. الأحكام والشروط رقم (ض/1444/1)
- ج. الملاحق التالية:
 - 1- احداثيات ووصف العقار.
 - 2- الجدول الزمني لإنشاء المباني.
 - 3- متطلبات خدمات المنافع.
 - 4- أعمال التفتيش على العقار.
 - 5- شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق.
 - 6- تفصيل أجرة عقار المشاريع السكنية. (لا ينطبق)
 - 7- نموذج شهادة التأمين.

وإثباتاً لذلك وقع الطرفان هذه الاتفاقية بناءً على ما جاء في وثائقها المشار لها أعلاه.

شركة لمسات المحدودة (الطرف الثاني) عنها:

الهيئة الملكية للجبيل وينبع (الطرف الأول) عنها:

التوقيع: 
الاسم: حازم عزه عورس
الوظيفة والصفة: مدير عام منظم
التاريخ: 14 / 1 / 20 م
الختم: 

التوقيع: 
الاسم: م / عبد الهادي بن عبد الرحمن الجهني
الوظيفة: الرئيس التنفيذي للهيئة الملكية بمدينة ينبع الصناعية
التاريخ: 14 / 1 / 20 م

ملاحظة: البيانات الموجودة خلف هذه الاتفاقية متممة لها

مع الطرف الثاني: شركة لمسات المحدودة

اتفاقية رقم: RCLS-7805

صفحة 2 من 2

وثيقة الشروط والأحكام:

تحتوي وثيقة الأحكام والشروط للاتفاقية الاستثمارية لتأجير أرض للاستخدام التجاري عدد (14) صفحة و (22) بند و (7) ملاحق (مرفقة بهذه الوثيقة) كما هو موضح في قائمة محتوياتها وهي ملزمة للطرفين لتطبيقها والعمل بمقتضاها.

شروط خاصة:

لا يوجد

" قمت بالاطلاع على وثيقة الشروط والأحكام رقم (ض/1444/1) الخاصة بهذه الاتفاقية وأوافق على ما جاء بها وعليه جرى التوقيع "

شركة لمسات المحدودة
(الطرف الثاني) عنها:

للاطلاع على الشروط والأحكام لهذه الاتفاقية:



التوقيع: 
الاسم: 
الوظيفة والصفة: مدير عام منسلة بنبع
التاريخ: 14 / 14 هـ الموافق / 1 / 20 م
الختم:



مع الطرف الثاني : شركة لمسات المحدودة

اتفاقية رقم : RCLS-7805

الشروط والأحكام لتأجير أرض للاستخدام التجاري
رقم ض/1444/1

الفهرس

رقم البند	الوصف	الصفحة	رقم البند	الوصف	الصفحة
**	الفهرس	2	11	الرهن والمطالبات والتنازل	10
**	التمهيد	4	12	التعويض عن الأضرار	10
1	الاستلام و التسليم	4	13	الإنهاء بسبب التقصير	11
2	وصف واستخدام العقار	4	14	التأخير وتمديد الوقت	12
3	مدة الاتفاقية وسريتها	5	15	إخلاء العقار	12
4	أجرة العقار	5	16	التعاون مع الآخرين	13
5	الإنشاءات	5	17	نسخ الوثيقة الأساسية	13
6	المنافع والخدمات الأخرى	6	18	القوانين المطبقة وحل المنازعات	13
7	نظافة و صيانة العقار	7	19	التقويم الهجري	13
8	الضمان البنكي	7	20	شمولية الاتفاقية	14
9	حق الارتفاق	8	21	الملاحق	14
10	متطلبات التأمين	9	22	العناوين	14

رقم الملحق	الوصف
1	أحداثيات ووصف العقار
2	الجدول الزمني لإنشاء المباني الخاصة بالمشروع
3	متطلبات خدمات المنافع
4	أعمال التفتيش على العقار
5	شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق
6	تفصيل أجرة العقار الخاصة بالمشاريع السكنية
7	نموذج من شهادة التأمين

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 (1) 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:

1. 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 يقتض السياق خلاف ذلك.
2. عند انتهاء الاتفاقية يتحمل الطرف الثاني قيمة الإيجارات عن كل يوم تأخير إلى حين إعادة العقار بصورة مقبولة لدى الطرف الأول .
3. عند انتهاء هذه الاتفاقية يلتزم الطرف الثاني بتسليم العقار إلى الطرف الأول بحالة يكون فيها قابلاً للتشغيل وبحسب موافقة الطرف الأول .
4. عند انتهاء هذه الاتفاقية يلتزم الطرف الثاني بتسليم العقار إلى الطرف الأول بالموصفات التي تم اعتمادها سابقاً في المخططات الموافق عليها من قبل الطرف الأول أو الموافقات الخطية من قبل الطرف الأول دون أي تغيير أو إزالة .

البند الثاني - وصف واستخدام العقار:

يُؤجر الطرف الأول الطرف الثاني بموجب الاتفاقية العقار الموضح بالملحق رقم (1) 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 (1) 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 ، وفي حال رغب الطرف الثاني التجديد فيطلب ذلك أخذ موافقة الطرف الأول وباتفاق الطرفين على الشروط والأحكام في حينه ما لم يتم إنهاؤها قبل ذلك وفقاً لشروط الاتفاقية، وكشرط للتجديد يتعين على الطرف الثاني أخذ موافقة الطرف الأول قبل (6) 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 سريان الاتفاقية والذي يعد بعد ذلك تاريخاً للاستحقاق السنوي للأجرة، ويجب أن يتم الدفع إلى الطرف الأول عن طريق نظام سداد للمدفوعات برقم (046) باسم الطرف الأول .

البند الخامس – الإنشاءات :

1. يتعهد الطرف الثاني بأن ينجز جميع أعمال الإنشاء التي تمت الموافقة عليها بما في ذلك مواقف السيارات و..... خلال الفترة المتفق عليها في الجدول الزمني (ملحق رقم2)، وأن يكون المبنى الذي سيتم إنشاؤه مطابقاً تماماً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الطرف الأول وفقاً لمعايير ولوائح وإجراءات إنشاء المباني بالمدينة الصناعية (ويشار إليها فيما بعد "بمعايير ولوائح المباني").

2. 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، ويسلم الطرف الثاني للطرف الأول وفور الانتهاء من الأعمال الإنشائية وإصدار شهادة الإشغال المرافق والساحات والخدمات العامة للطرف الأول دون مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض مقابل ذلك، على أن يقوم الطرف الثاني بتشغيلها وإدارتها وصيانتها وفقاً للشروط الموضحة بالملحق رقم (2)، ويقصد بالمرافق والساحات والخدمات العامة - على سبيل المثال لا الحصر - (الطرق والمرافق والخدمات والحدائق والمتنزهات والساحات العامة).

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.

3. 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:

1. 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.

2. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن 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 بنكي بمبلغ (100%) من قيمة الأجرة السنوية الموضحة في الوثيقة الأساسية، وتخفيض قيمة الضمان إلى (15%) من قيمة الأجرة السنوية عند إصدار شهادة الأشغال، وسيستخدم مبلغ الضمان لتنفيذ التزامات الطرف الثاني الموضحة في الاتفاقية وتصحيح أي قصور من جانبه، وسيبقى الضمان ساري المفعول لمدة (120) 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:

1. 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.
2. على 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 - متطلبات التأمين:

1. يجب على المستأجر أن يقوم في جميع الأوقات خلال فترة الإيجار بعقد وثيقة التأمين ويبقيها سارية المفعول:

الوثيقة	حدود المسؤولية
التأمين عن المسؤولية الشاملة للطرف الثالث - إصابات الأشخاص (بما في ذلك التسمم الغذائي)، والأضرار بالمتعلقات التي تنجم عن الحوادث.	لا يقل عن أقصى حد للخسارة الممكنة بمبلغ لا يقل عن ثلاثة مليون وخمسمائة ألف (3.500.000) 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.	

2. يجب أن يشمل التأمين الهيئة الملكية ومقاول الخدمات الإدارية المتعاقد معها كأطراف إضافية مؤمن عليها بموجب وثيقة التأمين عن المسؤولية الشاملة للطرف الثالث المذكورة أعلاه.

3. يجب أن يشمل وثيقة التأمين عن المسؤولية الشاملة للطرف الثالث المذكورة أعلاه فقرة عن التنازل عن حق الحلول كما هو وارد أدناه.

4. **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 .

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

6. 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 والتنازل :

1. 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. ويخلى الطرف الثاني مسؤولية الطرف الأول من أي أو كل المطالبات أو الدعاوى التي قد تقام من أو على الطرف الثاني فيما يتعلق بالعقار.

2. على الطرف الثاني إبقاء العقار خالياً من أي رهن أو امتياز أو مطالبة أو ضمان أو أي نوع آخر من أنواع المطالبات المشابهة ، كما لا يحق له التنازل عن الاتفاقية أو المصالح المترتبة عنها أو تحويل أي من حقوقه التي اكتسبها بموجب الاتفاقية ، أو التأجير من الباطن بأي حال من الأحوال دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول على ذلك ، وتشمل كلمة المستأجر أو الطرف الثاني في الاتفاقية (فيما عدا مايرد خلافاً لذلك بالتحديد) جميع المتنازل لهم أو المخول لهم أو الخلفاء الشرعيين بما في ذلك جميع الورثة . 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 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:

- 1- إخفاق الطرف الثاني في التقيد بالاتفاقية وملاحقتها.
- 2- إخفاق الطرف الثاني في التقيد بالنظم والإجراءات المطبقة بالمدينة الصناعية.
- 3- 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.
- 4- انتهاء وجود الطرف الثاني ككيان قانوني.
- 5- 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.
- 6- عدم صيانة العقار أو أنه لا يجري صيانته وفقاً لأحكام الاتفاقية أو لوائح الطرف الأول.
- 7- إخفاق الطرف الثاني في دفع الإيجار، أو أي التزام مالي للطرف الأول لمدة ستين (60) يوماً.
- 8- عدم قيام الطرف الثاني بالبدا في تنفيذ المشروع أو عدم البدء في النشاط خلال الفترة المحددة والموضحة في الملحق رقم (2) من الاتفاقية.
- 9- عدم تقيد الطرف الثاني بما ورد في الملحق رقم (4) - (أعمال التفتيش على العقار).
- 10- عدم تقيد الطرف الثاني بما ورد في الملحق رقم (5) - (شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق).
- 11- دون الإخلال بما ورد في الفقرة رقم (7) آنفة الذكر إذا أخفق الطرف الثاني في تصحيح حالة/حالات التقصير خلال مدة (3) 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 عائداً 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:

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 (90) 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 الإيجارات 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 (6) 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.

ج- في 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 الإيجارات المستحقة حتى تنجز جميع الإجراءات أعلاه.

البند السادس عشر - التعاون مع الآخرين:

قد يتواجد أثناء تنفيذ الطرف الثاني لهذه الاتفاقية منتفعين آخرين لذات العقار أو مقاولين أو موظفين تابعين 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 (3) 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 أن يبذلا جهداً صادقاً ونوايا حسنة في تسوية أي نزاع قد ينشأ بينهما فيما يتعلق بهذه الاتفاقية بأي وسيلة يجدها مناسبة. وإذا لم يتمكن الطرفان من تسوية أي نزاع ينشأ بينهما بعد بذل هذه الجهود، يتم الفصل فيه من قبل ديوان المظالم بمنطقة بالمملكة العربية السعودية.

البند التاسع عشر - التقويم الهجري:

فيما عدا ما يتم تحديده خلافاً 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 .

البند الواحد والعشرون - الملاحق:

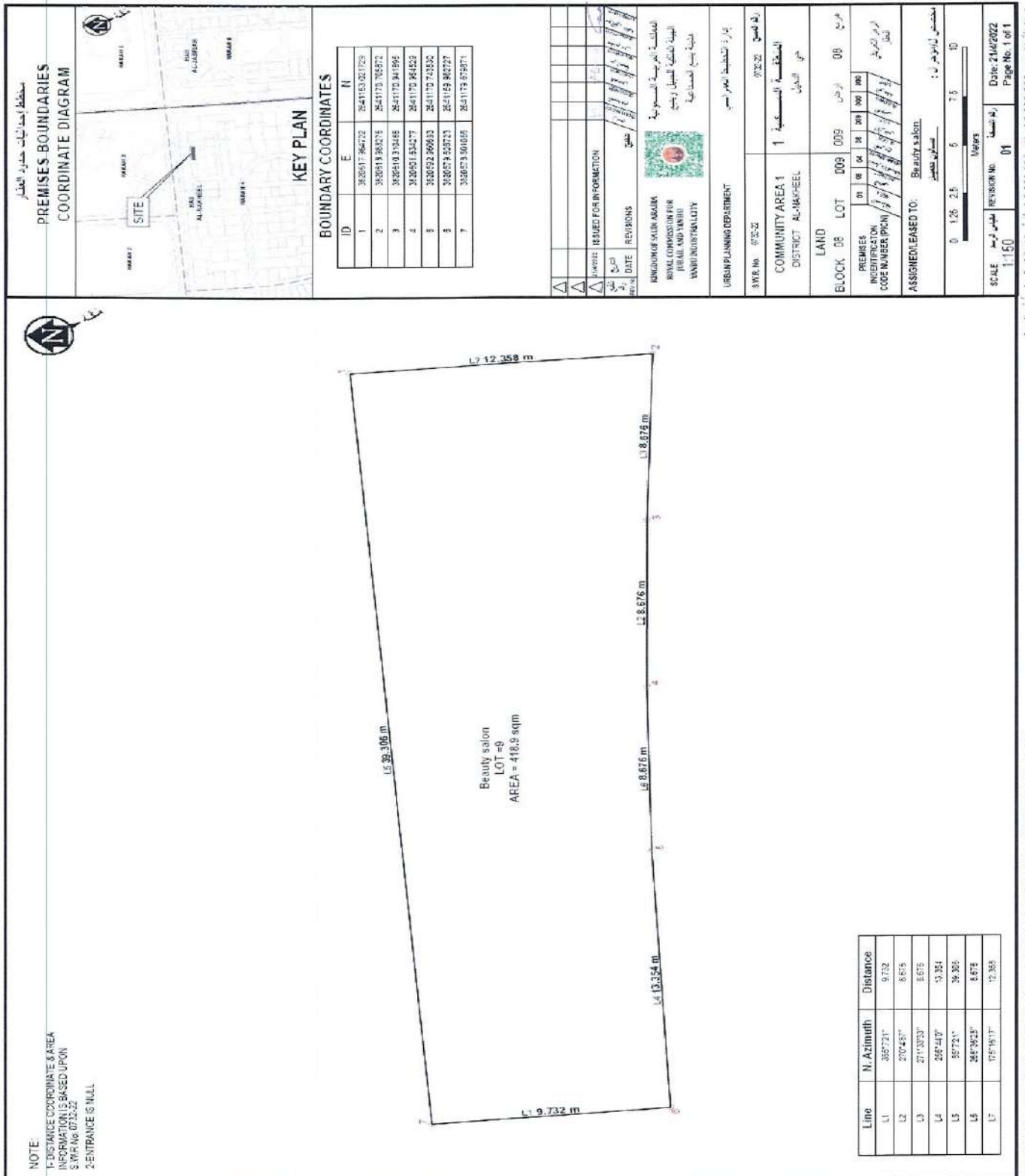
لقد تم تضمين الملاحق التالية وتعد جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية:

رقم الملحق	الوصف
1	احداثيات ووصف العقار
2	الجدول الزمني لإنشاء المباني الخاصة بالمشروع
3	متطلبات خدمات المنافع
4	أعمال التفتيش على العقار
5	شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق
6	تفصيل أجرة العقار الخاصة بالمشاريع السكنية
7	نموذج من شهادة التأمين

البند الثاني والعشرون - العناوين:

لا يعتبر أي إشعار لازماً أو مسموحاً به بموجب الاتفاقية على أنه مبلغ بشكل صحيح إلا إذا كان مكتوباً ومسلماً باليد أو مرسلاً بالبريد المسجل إلى الطرف الأول أو إلى الطرف الثاني وموجهاً 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 كلا الطرفين إشعار الطرف الآخر في حالة تغيير عنوانه بالعنوان الجديد كاملاً ومحتوياً على صندوق البريد لضمان وصول المكاتبات من وإلى الطرفين .

الملحق رقم (1) احداثيات ووصف العقار.

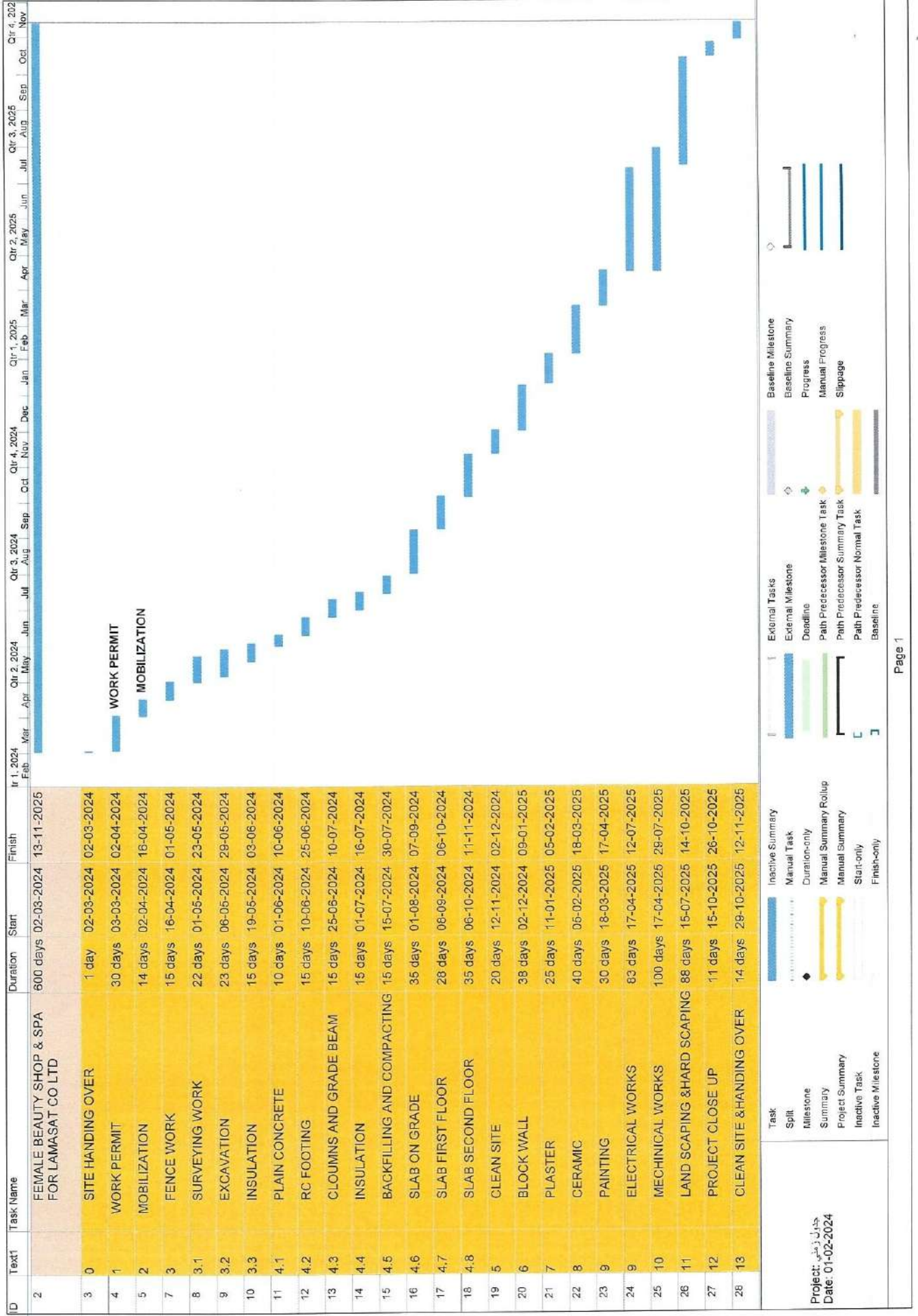


N 2,600,000 AND E 3,800,000 HAVE BEEN ADDED TO COORDINATES SHOWN IN THE TABLE

مع الطرف الثاني : شركة لمسات المحدودة

اتفاقية رقم : RCLS-7805

الملحق رقم (2) الجدول الزمني لإنشاء المباني الخاص بالمشروع.



الملحق رقم (3)

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 (4)

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 (التزام 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) التزام 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) يلتزم الطرف الثاني 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 يراها مناسبة لحماية المستهلك وتنفيذ بنود الاتفاقية.

الملحق رقم (5)

شروط ومتطلبات السلامة الوقائية ومنع الحريق

أولاً: السلامة:

1. 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.
2. يجب أن يتخذ **الطرف الثاني** دون إبطاء جميع الاحتياطات المعقولة واللازمة للوقاية ضد هذه الأخطار، ويجري معايينات سلامة منتظمة للظروف التي يتم فيها العمل، ولأية مواد أو معدات أخرى تستخدم في أداء العمل.
3. يكون **الطرف الثاني** وحده مسؤولاً عن اكتشاف وتجديد وصيانة وإصلاح أي أوضاع غير مأمونة تنشأ داخل المرفق أو موقع العمل أو تتعلق بتنفيذ العمل.
4. يتقيد **الطرف الثاني** بجميع أنظمة السلامة، والمقاييس، والمواصفات، واللوائح المعمول بها في المملكة وكذلك أي برامج للسلامة يضعها الطرف الأول.
5. يتعاون **الطرف الثاني** مع المقاولين الآخرين وينسق معهم شؤون السلامة، ويتقيد بصورة فورية بتعليمات وتوجيهات السلامة المحددة التي يصدرها له الطرف الأول.
6. يجب على **الطرف الثاني** أن يقدم للهيئة الملكية خلال ثلاثين (30) يوماً من التاريخ المحدد لبداية اتفاقية التأجير برنامجاً الخاص بالسلامة لاعتماده، على أن اعتماد الطرف الأول لمثل هذا البرنامج لا يعني **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**.
7. يجب أن يكون برنامج السلامة المعد بواسطة **الطرف الثاني** وفق الإجراءات الموضحة بدليل السلامة الذي سيتم تسليمه **للطرف الثاني** بواسطة الإدارة المشرفة على الاتفاقية.
8. يجب على **الطرف الثاني** توفير الحراسة عن طريق مؤسسات متخصصة ومرخص لها بذلك وفق نظام الحراسة الامنية المدنية الخاصة المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤) بتاريخ 1426/7/8هـ، ولائحته التنفيذية، وما يطرأ عليهم من تعديلات .

ثانياً: الوقاية من الحريق:

1. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن متابعة صلاحية وصيانة وإصلاح واستبدال أجهزة منع الحرائق داخل المرفق المؤجر.
2. على الطرف الثاني عدم إغلاق مخارج الطوارئ أو وضع أو تخزين مواد تعيق استخدام تلك المخارج.
3. 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 مقاوليه من الباطن من أية درجة كانوا أو من موظفيهم.
4. يجب أن يقدم الطرف الثاني معدات إطفاء تتناسب مع الأخطار التي تحف بكل منطقة عمله، وأن يبلغ موظفيه بآماكن هذه المعدات وكيفية استعمالها.
5. يجب على الطرف الثاني تخزين جميع المواد القابلة للاشتعال والتي يستعملها بعمله وفقاً للمواصفات والإجراءات السليمة الخاصة بمنع الحرائق.
6. 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 تقديره أنها تخالف برنامج منع الحرائق والوقاية منها الذي تعتمد عليه.
7. يجب أن يقدم الطرف الثاني إلى الطرف الأول خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ بدء اتفاقية التأجير هذه برنامجاً الخاص بمنع الحرائق والوقاية منها للحصول على موافقته، على أن موافقة الطرف الأول على أي برنامج من هذا القبيل لن تعفي الطرف الثاني من مسؤولياته والتزاماته الأخرى المنصوص عليها في الاتفاقية.
8. 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.
9. يجب أن يقوم الطرف الثاني بصيانة جميع أجهزة اكتشاف الحريق، والأسلاك المركبة فوق وتحت الأرض، وأجهزة المرشات الأوتوماتيكية، والأنابيب والخراطيم 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 فقرتي 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.

الملحق رقم (7)

نموذج من شهادة التأمين
(المرفق بالاتفاقية)

SUPPORT INDUSTRY

FACILITY LEASE AGREEMENT

CERTIFICATE OF INSURANCE SAMPLE

INSURANCE COMPANY LETTER
HEAD

Certificate of Insurance

This is to certify that the company named herein has issued , to the insured named herein policies of insurance which provide , subject to the insuring agreements, exclusions, conditions and declarations contained therein, and during their effective period, coverage as described below :-

- a) Name and address for whom this certificate is issued : The Royal Commission for Jubail and Yanbu -P.O. Box 0000 -City 0000
- b) Name and address of Insured:
- c) (-----) is the insurer for all coverage listed below.

d) Description of Operation and Location Covered: - All Operations of the named insured in connection with the Industrial City by Agreement No.

e) Policies in Force :

Coverage's	Policy No.	Effective Date	Expiration Date	Limit of Liability
Comprehensive General Liability.				Not less than Maximum Possible Loss (MPL) subject to a minimum of SR 3,500,000 (Saudi Riyals Three million five hundred thousand Only) for any one occurrence.

f) We Certify that :-

1. The Royal Commission for Jubail and Yanbu and any designated authorized representatives thereof including parent and affiliated companies have been named as additional insured's under the above policies.
2. Each policy provides a waiver of subrogation in favor of all insured parties in the following form :-

Waiver of Subrogation

The Insurers hereby waive subrogation as to any right of recovery which the insured may have against any insured parties including the Royal Commission for Jubail and Yanbu, Saudi Arabian Bechtel Co. Ltd., the consultant companies of RCJY cities projects and their parent and affiliated companies and the officers, directors, agents, servants and employees of any of them.

3. The insurance company hereby agrees to furnish the Royal Commission for Jubail and Yanbu with written notice thirty (30) days prior to the effective date of any material change cancellation or non-renewal.
4. All coverage heron shall be primary to and not contribution with any insurance carried by the Royal Commission.

This certificate will be considered as binding on insurers and has been signed by persons authorized to commit the insurers shown hereon.

Date Issued _____.

By: _____

Signature of Insurer's
Authorized representative

Name : _____

Title : _____

Insurance Co. Seal: _____