

## عقد إيجار

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد ،،،

فأنه في يوم الأحد بتاريخ 1439/09/11 هـ الموافق 2018/05/27 م تم الاتفاق بمدينة الرياض بين كل من:

(1) شركة جرير للتسويق، سجل تجاري رقم (1010032264)، عنوانها: ص ب (3196) الرياض 11471 هاتف (0114626000) تحويلة (1429) فاكس (0114656363) بريد إلكتروني: [jarir@jarirbookstore.com](mailto:jarir@jarirbookstore.com) ويمثلها في توقيع هذا العقد السيد/ ناصر عبدالعزيز العقبيل بصفته الرئيس التنفيذي للعمليات.

ويشار إليه في هذا العقد بـ (الطرف الأول) أو (المؤجر).

(2) مؤسسة بايوني للتجارة والتعهدات، سجل تجاري رقم (2051028831)، الخبر. عنوانها: ص.ب (15) رمز بريدي (31952) هاتف (0138642148) فاكس (013864747) بريد إلكتروني: [talal@bayouni.net](mailto:talal@bayouni.net) ويمثلها في توقيع العقد السيد/ طلال حسين يحيى بايوني بموجب الوكالة رقم 381230446 وتاريخ 1438/0/14 هـ.

ويشار إليه في هذا العقد بـ (الطرف الثاني) أو (المستأجر).

ويشار إلى كل من الطرفين في هذا العقد بـ (الطرفين) أو (الطرفان) حسبما يقتضيه السياق اللغوي.

### تمهيد:

#### حيث أن الطرف الأول:

■ يملك مبنى جرير الخبر الكورنيش بموجب الصك رقم (330203001972) الصادر عن كتابة عدل الأولى الخبر .  
وحيث أن الطرف الثاني يرغب في استئجار الوحدة العقارية رقم (410) المحددة أوصافها في الملحق رقم (1) والواقعة ضمن المبنى المذكور، وقد وافق الطرف الأول على ذلك، فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتمدة شرعاً على ما يلي:

#### المادة (1) مستندات العقد:

1. يعتبر التمهيد السابق، وملاحق العقد، والتعديلات الموقعة من الطرفين، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، ومكملة لكل بند من بنوده، ومفسرة لأحكامه وشروطه.  
2. ملاحق العقد هي:

1-2 الملحق رقم (1): مخطط الوحدة العقارية.

2-2 الملحق رقم (2): أوصاف الوحدة العقارية.

3-2 الملحق رقم (3): الشروط الخاصة (شروط ومواصفات العمل بواسطة المستأجر).

#### المادة (2) معاينة الوحدة العقارية:

عاين الطرف الثاني الوحدة العقارية (مع كافة مرافقها وتجهيزاتها وملحقاتها) المعايينة النافية للجهالة، وتحقق من سلامة الوحدة العقارية (مع كافة مرافقها وتجهيزاتها وملحقاتها) وسلامة أساساتها وخلوها من العيوب التي تمنع من الانتفاع بها، ومناسبتها للغرض الذي استأجرها من أجله، كما اطلع على مخطط الوحدة العقارية، وطابق المخطط على الواقع وتأكد من صحة الأبعاد والمساحة، وعاين المبنى الذي توجد الوحدة العقارية ضمنه (يُشار إليه فيما بعد بـ "المبنى") وأقر بموافقه على ذلك كله.

#### المادة (3) الإيجاب والقبول:

أجر الطرف الأول الوحدة العقارية الموصوفة في الملحق رقم (2) "أوصاف الوحدة العقارية" للطرف الثاني وفق شروط هذا العقد، والشروط الخاصة المفصلة في الملحق رقم (3) "الشروط الخاصة"، ووافق الطرف الثاني على ذلك.

#### المادة (4) الغرض من الإجارة:

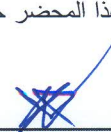
1. إن الغرض من استئجار الوحدة العقارية هو أن تكون مقرراً لإدارة المؤسسة بعد أن يحصل على التراخيص اللازمة لذلك.  
2. لا يضمن الطرف الأول حصول الطرف الثاني على التراخيص والفسوحات والموافقات اللازمة للانتفاع بالوحدة العقارية في الغرض المذكور، ولا يتحمل أي مسؤولية في حال تعذر حصول الطرف الثاني على التراخيص والموافقات اللازمة، مع مراعاة الفقرة (3) من المادة (19).

#### المادة (5) استلام الوحدة العقارية:

1. يسلم الطرف الأول الوحدة العقارية إلى الطرف وهي بحالة جيدة وصالح للانتفاع بها وخالية من الشواغل والشاغلين بتاريخ 20/09/1439 هـ.  
2. يتم الاستلام بموجب محضر يوقعه الطرفان، ويثبت في المحضر وصف لكافة التجهيزات والمرافق والمواد والمنقولات الموجودة في الوحدة العقارية بتاريخ الاستلام وحالتها الفنية، ويكون هذا المحضر جزءاً لا يتجزأ من العقد.



(1)



1. مدة الإجارة (3) سنوات هجرية تبدأ من تاريخ 1439/11/01 هـ وتنتهي بتاريخ 1442/10/29 هـ.
2. في حال عدم رغبة أي من الطرفين تمديد العقد فيلتزم الطرف الثاني بالسماح للأشخاص الذين يرغبون في استئجار الوحدة العقارية بالدخول إليها ومعاينتها.
3. يُشعر الطرف الثاني الطرف الأول قبل (3) ثلاثة أشهر من انتهاء المدة الأصلية أو المجددة برغبته بعدم تجديد العقد، وإلا أصبح العقد مُجددًا لمدة مماثلة مع زيادة الأجرة السنوية المبينة بالمادة (7) بنسبة (20%)، مع احتفاظ الطرف الأول بحقه بعدم التجديد.

#### المادة (7) الأجرة وآلية السداد:

1. الأجرة السنوية للوحدة العقارية مبلغ وقدره (75200) خمسة وسبعون ألف ومائتان ريال.
2. يضاف إلى الأجرة السنوية مبلغ وقدره (7520) سبعة آلاف وخمسمائة وعشرون ريال ويشمل التالي:  
أ- رسوم صيانة المصاعد والتكييف المركزي واستهلاك الكهرباء الخاص بها.  
ب- رسوم صيانة الاجزاء والمرافق المشتركة.  
ت- رسوم النظافة العامة.
3. يضاف إلى الأجرة السنوية مبلغ وقدره (2000) ألفا ريال تكلفة إستهلاك المياه.
4. يسدد للطرف الأول عند توقيع هذا العقد أجرة السنة الأولى.
5. بخلاف السنة الأول من هذا العقد على الطرف الثاني أن يسدد الأجرة السنوية دفعة واحدة بتاريخ بداية الإيجار.
6. تسدد الأجرة بشيك مصرفي باسم "شركة جرير للتسويق" أو بالتحويل إلى الحساب البنكي للطرف الأول البنك العربي الوطني إيبان رقم (SA9030400107000020450016).

#### المادة (8) تكاليف الخدمات:

1. يتحمل الطرف الثاني تكاليف استهلاك الخدمات العامة من كهرباء وهاتف وغير ذلك من خدمات طوال مدة العقد.
2. يقدم الطرف الثاني في نهاية مدة العقد ما يثبت سداده تكاليف الخدمات عن مدة العقد.

#### المادة (9) الضرائب والرسوم الحكومية:

1. الأجرة السنوية ورسوم الخدمات الواردة بالمادة (7) غير شامله لأي نوع من أنواع الضرائب.
2. يلتزم الطرف الثاني بسداد الضرائب والرسوم الحكومية المستحقة على الوحدة العقارية حتى تاريخ تسليم الوحدة العقارية فعليًا للطرف الأول.

#### المادة (10) الانتفاع بالوحدة العقارية:

يلتزم الطرف الثاني بما يلي:

1. الانتفاع بالوحدة العقارية في الغرض المخصصة له، وفق ما هو محدد في المادة (4) ودون تجاوز ذلك بالانتفاع بها بأغراض أخرى.
2. الحصول وعلى نفقته الشخصية على التراخيص والفسوحات والموافقات الإدارية اللازمة للانتفاع بالوحدة العقارية بالغرض المخصصة له، وتقديم صور من تلك التراخيص والفسوحات والموافقات إلى الطرف الأول.
3. إفتتاح الوحدة العقارية بتاريخ بداية الإجارة أو قبله، وفي حال تأخر عن ذلك مدة (15) خمسة عشر يوماً لأي سبب كان يلتزم بأن يدفع للطرف الأول (1000) ريال عن كل يوم يلي اليوم الخامس عشر، بالإضافة إلى الأجرة والرسوم الواردة في المادة (7).
4. سداد رسوم ومصاريف صيانة الأجزاء المشتركة والمرافق العامة في المبنى، وغير ذلك من رسوم، وفق ما هو مبين في المادة (7) "الأجرة وآلية السداد".
5. التقيد بتعليمات وقرارات الطرف الأول بصفته الجهة التي تتولى إدارة المبنى.
6. التقيد بمواعيد العمل اليومية للمبنى والمقررة من الطرف الأول.
7. التقيد بتعليمات السلامة العامة والدفاع المدني، وفق ما تحدده الأنظمة المختصة، أو إدارة الدفاع المدني، أو الطرف الأول.
8. التقيد بتعليمات هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.
9. التقيد بأنظمة وتعليمات الجهات الرسمية المعمول بها بالمملكة العربية السعودية.

#### المادة (11) الضمانات:

1. يسدد الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد (10%) من الأجرة السنوية المبينة بالفقرة (1) من المادة (7) بمبلغ قدرة (7520) سبعة آلاف وخمسمائة وعشرون ريال، يودع لدى الطرف الأول كإمانة لضمان تنفيذ الطرف الثاني كافة التزاماته التعاقدية، ويحق للطرف الأول أن يستوفي من المبلغ المذكور كافة حقوقه المالية الناشئة عن هذا العقد، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر رسوم ومصاريف الخدمات المذكورة في المادة (8) وفي نهاية مدة العقد الأصلية أو المجددة، ويرد الطرف الأول للطرف الثاني المبلغ المذكور كاملاً أو بعد خصم مستحقاته المالية التي لم يسدها الطرف الثاني.



2. يقر الطرف الثاني بموافقة على اعتبار كافة المنقولات التي تخصه والموجودة في الوحدة العقارية، من بضائع وآلات وتجهيزات وديكورات وأثاث، وغير ذلك، رهناً وضماناً لسداد كافة التزاماته المالية الناشئة عن هذا العقد، وللطرف الأول الحق في حجزها ومنع الطرف الثاني من نقلها خارج الوحدة العقارية إلى حين سداد الطرف الثاني كافة التزاماته، وللطرف الأول الحق في بيعها والاستيفاء من ثمنها وفق ما هو مبين في المادة (20).
3. يلتزم الطرف الثاني بالتأمين وعلى نفقته على مخاطر تشغيل المأجور حسب نوع النشاط الذي يمارسه، وتصرف تعويضات التأمين للطرف الأول حصراً، وعلى الطرف الثاني أن يزود الطرف الأول بصورة من بوليصة التأمين خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ استلام المأجور، تحت طائلة مباشرة الإجراءات المنصوص عليها في المادة (19).
4. يلتزم الطرف الثاني بتحمل الأضرار الناشئة عن إخلاله بهذا العقد سواء كانت أضرار التقاضي من أجرة محامي وفوات منفعة أو غيره.

#### المادة (12) التعديلات والإضافات على العقار:

1. لا يحق للطرف الثاني إدخال التحسينات والديكورات على الوحدة العقارية، وتركيب الفواصل الخشبية القابلة للإزالة، وإجراء أية إضافات أو هدم أو بناء أو تعديل في هيكل وأساسات الوحدة العقارية، أو فتح نوافذ فيها، أو تغيير أوصافها وحدودها وشكلها الهندسي، أو بناء فواصل ثابتة من البلوك والأسمنت، أو تعديل تمديدات الماء والكهرباء والهاتف والتكييف وشبكة الصرف الصحي، أو دهان واجهة الوحدة العقارية أو تعديلها بأي شكل، دون موافقة خطية من الطرف الأول.
2. في حال مخالفة الطرف الثاني لهذه المادة يحق للطرف الأول المطالبة بإزالة المخالفة خلال أسبوعين وإعادة وضع الوحدة العقارية إلى حالتها السابقة، وتعويض الطرف الأول عن كافة الأضرار التي تلحق به بسبب هذه المخالفة، مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول بفسخ العقد.
3. عند نهاية مدة العقد أو فسخه يكون للطرف الأول الخيار بين إزالة كافة الديكورات والتحسينات المدخلة على الوحدة العقارية على نفقة الطرف الثاني، أو إلزام الطرف الثاني بإزالتها، أو الإبقاء عليها؛ وفي هذه الحالة تؤول تلك الديكورات إلى الطرف الأول دون مقابل ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بقيمتها أو التعويض عنها مهما كانت قيمتها.

#### المادة (13) المحافظة على نظافة وسلامة الوحدة العقارية والمبنى: يلتزم الطرف الثاني بما يلي:

1. المحافظة على سلامة الوحدة العقارية، وتجهيزاتها ومرافقها.
2. المحافظة على نظافة المبنى، والتقيد بكافة التعليمات والتوجيهات والإرشادات والأنظمة الصادرة عن الطرف الأول أو تابعيه المشرفين على إدارة المبنى.
3. عدم إحداث أي إتلاف أو ضرر بالمبنى مهما كان نوعه أو حجمه أو شكله، أو السماح لتابعيه أو عملائه بذلك، أو الاحتفاظ داخل الوحدة العقارية بأية مواد ممنوعة أو خطيرة أو سريعة الاشتعال أو ما شابه ذلك، وفي حالة حدوث أي ضرر بسبب الطرف الثاني أو بسبب تابعيه أو عملائه فيلتزم الطرف الثاني بإصلاح الخلل وإزالة الضرر مع التزامه بسداد الاجرة في أوقاتها حتى وإن أدى التلف إلى فوات المنفعة، فإن لم يفعل فللطرف الأول أن يقوم بذلك على حساب الطرف الثاني، وقد فوض الطرف الثاني الطرف الأول خصم تكاليف الإصلاح المذكورة والتي يتكبدها الطرف الأول من الضمانات المذكورة في المادة (11) من هذا العقد أو من أية أقساط أو دفعات سددها الطرف الثاني قبل حلول أجلها، مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في فسخ العقد في هذه الحالة.
4. الامتناع عن شغل الممرات الخارجية ومدخل الوحدة العقارية بوضع حامل للبضائع أو كراسي أو طاولات أو غير ذلك، أو شغل ممرات المبنى أو الدرج أو السطح أو غير ذلك من الأماكن والمرافق المشتركة، أو استعمالها لغير ما خصصت له، أو وضع الفضلات والمهملات بها، أو إعاقة الانتفاع بها بأي صورة كانت، أو الاحتفاظ في الممرات أو الدرج أو في السطح أو في أي مكان من العقار بمواد ملتهبة أو متفجرة أو مواد قابلة للاشتعال أو ضارة بالصحة.
5. تمكين الطرف الأول، أو ممثليه وتابعيه من دخول الوحدة العقارية (في أوقات الدوام الرسمية للطرف الثاني) للكشف على الوحدة العقارية، والتأكد من تقيد الطرف الثاني بالتزاماته الناشئة عن هذا العقد.

#### المادة (14) الصيانة والمحافظة على العقار:

1. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ كافة أعمال الصيانة التشغيلية والترميمات التأجيلية على نفقته، واستبدال كافة التجهيزات والمرافق الموجودة في الوحدة العقارية - في حال تلفها - بأخرى مماثلة لها في النوعية والجودة على نفقته الشخصية، وفي حال تأخر الطرف الثاني بتنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح لمدة أسبوعين كان للطرف الأول تنفيذها على حساب الطرف الثاني، مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول في فسخ العقد.
2. على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول بأي خلل أو عيب مما يدخل في أعمال الصيانة الهيكلية مثل تشقق الجدران، أو تسريب المياه أو غير ذلك من العيوب خلال أسبوع من ظهور هذا العيب، وإلا تحمل الطرف الثاني مسؤولية الأضرار التي قد تلحق بالوحدة العقارية أو المبنى بسبب ذلك.
3. يلتزم الطرف الثاني بتمكين الطرف الأول أو مندوبيه من الدخول إلى الوحدة العقارية في أي وقت لأصلاح الأعطال، والتعاون معهم بشكل كامل حتى ولو أدى إلى تعطيل الانتفاع بالوحدة العقارية بشكل مؤقت.

#### المادة (15) اللوحات الإعلانية وحملات الدعاية:

1. يلتزم الطرف الثاني بتركيب اللافتات واللوحات الإعلانية في المكان المخصص لها، ووفق المواصفات والأبعاد التي يحددها الطرف الأول، ويتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم المفروضة من قبل الجهات البلدية على ذلك.



**المادة (16) المسؤولية عن أعمال السرقة:**

لا يكون الطرف الأول مسؤولاً عن أي أعمال سرقة تتم داخل الوحدة العقارية المؤجرة أثناء الدوام الرسمي للمبنى أو خارجه.

**المادة (17) المسؤولية عن المخالفات والأضرار التي تلحق بالغير:**

يتحمل الطرف الثاني منفرداً :

1. كافة الغرامات والجزاءات الناجمة عن المخالفات البلدية المتعلقة بالوحدة العقارية.
2. كامل المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تلحق بالطرف الأول وتابعيه أو بالغير بسبب انتفاعه بالوحدة العقارية.

**المادة (18) التنازل عن العقد وإعادة التأجير:**

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو إعادة تأجير الوحدة العقارية إلا بموجب موافقة خطية من الطرف الأول تحدد شروط وإجراءات التنازل أو إعادة التأجير .

**المادة (19) فسخ العقد:**

1. يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد في الحالات التالية:

- 1-1 تأخر الطرف الثاني في سداد أي قسط من أقساط الأجرة مدة ثلاثين يوماً عن مواعده المحدد في المادة (7)، ويثبت التأخر دون الحاجة إلى مطالبة خطية أو إنذار أو إخطار أو إشعار مسبق بالتأخر، ومع ذلك يكون للطرف الأول -وفق تقديره المطلق- تأجيل الفسخ.
- 2-1 إخلال الطرف الثاني بأي التزام من الالتزامات الناشئة عن هذا العقد.
- 3-1 في أي وقت وبدون تحديد الأسباب على أن يسبق الفسخ إنذار خطي يوجه للطرف الأول للطرف الثاني قبل (3 شهور) من تاريخ الفسخ.
2. يتم الفسخ في الحالات المذكورة في الفقرة (1) من هذه المادة بموجب إخطار يوجهه الطرف الأول إلى الطرف الثاني، ودون الحاجة إلى أية إنذار أو إغذار أو إجراء قضائي.
3. في حال رغبة الطرف الثاني بفسخ العقد قبل انتهاء مدته، أو تعذر عليه الحصول على الترخيص اللازم للانتفاع بالوحدة العقارية، فيلتزم الطرف الثاني بتعويض الطرف الأول بمبلغ يعادل (50%) من إجمالي إجرة المدة المتبقية من العقد بما لا يقل عن أجرة ستة أشهر، ويخصمه الطرف الأول من الضمانات المالية المذكورة في المادة (11) من هذا العقد أو من أية أقساط أو دفعات سدها الطرف الثاني قبل حلول أجلها.

**المادة (20) تسليم العقار في نهاية العقد أو عند الفسخ:**

1. يلتزم الطرف الثاني بتسليم الوحدة العقارية مع مفاتيحها إلى الطرف الأول عند انتهاء مدة العقد أو فسخه وهي بحالة جيدة ومطابقة لحالتها بتاريخ الاستلام، باستثناء ما ينجم عن الاستعمال العادي، مع مراعاة الفقرة (3) من المادة (12) فيما يتعلق بالديكورات وأعمال التحسينات الموجودة في الوحدة العقارية.
2. في حال وجود أي عيوب أو تلفيات لم يتم إصلاحها، أو غرامات أو التزامات مالية على أية جهة حكومية، فللطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بسداد قيمة الغرامات والالتزامات المالية وتكلفة العيوب والتلفيات، أو خصمها من الضمانات المالية المذكورة في المادة (11) من هذا العقد أو من أية أقساط أو دفعات سدها الطرف الثاني قبل حلول أجلها.
3. إذا امتنع الطرف الثاني عن تسليم الوحدة العقارية كان للطرف الأول الحق في قطع الخدمات عن الوحدة العقارية، مع اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لإخلاء الطرف الثاني بالقوة، فضلاً عن التزام الطرف الثاني بسداد ما نسبته قدرها (2.50%) من قيمة الأجرة السنوية للوحدة العقارية المحدد في المادة (7) عن كل يوم تأخير، إضافة إلى الأجرة السنوية للوحدة العقارية المحدد في المادة (7).
4. يتم التسليم بموجب محضر استلام وتسليم يوقعه الطرفان، ويعتبر أي شخص تابع للطرف الثاني وموجود في الوحدة العقارية مفوضاً من قبله بالتوقيع على محضر التسليم.
5. يحدد موعد التسليم بموجب خطاب يوجهه الطرف الأول إلى الطرف الثاني، فإذا لم يحضر الطرف الثاني في الموعد المحدد للتسليم جاز للطرف الأول الدخول إلى الوحدة العقارية وتحرير محضر التسليم (ويعتبر التسليم حاصلًا بالحالة الموضحة في المحضر) وضبط موجودات الوحدة العقارية من بضائع وآلات وأثاث وغير ذلك بحضور شاهدين.
6. يحتفظ الطرف الأول بالموجودات لمدة (30) ثلاثين يوماً من تاريخ محضر الاستلام والضبط، فإذا لم يحضر الطرف الثاني لاستلامها على الرغم من تبليغه بذلك كان للطرف الأول الحق في اتلافها أو تملكها أو بيعها بالطريقة التي يراها مناسبة، ودون أي حق للطرف الثاني في الاعتراض على ذلك أو المطالبة بالبدل أو التعويض.
7. في حال فسخ العقد يتم تقييم الموجودات في الوحدة العقارية من بضائع وآلات وأثاث وغير ذلك بمعرفة خبير، ويكون للطرف الأول بيعها واستيفاء حقوقه المالية الناشئة عن هذا العقد من ثمنها، ومن ثم يرد المتبقي إلى الطرف الثاني.
8. فوض الطرف الثاني الطرف الأول تفويضاً نهائياً مباشرة كافة الإجراءات المبينة في الفقرات (5، 6، 7) من هذه المادة، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض على ذلك كله.



المادة (21) حل الخلافات والأنظمة المختصة:

1. في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده فيتم حله بالطرق الودية، فإن تعذر ذلك فيتم حله عن طريق اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.
2. يخضع هذا العقد للأنظمة المعمول بها في السعودية و لأي تعديلات تصدر لاحقاً على هذه الأنظمة، ويجري تفسيره وتنفيذه بموجبها.

المادة (22) أحكام عامة:

1. يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزماً للطرفين، ولا يجوز تعديله كلياً أو جزئياً إلا بموافقة الطرفين مجتمعين وبشكل خطي.
2. لا يعد عدم قيام الطرف الأول في أي وقت بممارسة أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا العقد تنازلاً من جانبه عن ممارسة ذلك الحق أو أي حق آخر في أي وقت بعد ذلك.
3. لا يؤثر بطلان أي حكم أو شرط أو نص في هذا العقد على سريان باقي الأحكام والشروط المنصوص عليها.
4. لا يحق للطرف الثاني التوقف عن سداد الأجرة بحجة إخلال الطرف الأول بالتزاماته، كما لا يحق للطرف الثاني خصم المبالغ المستحقة له بموجب هذا العقد من الأجرة.
5. تسري كافة التزامات الطرف الثاني على موظفيه وتابعيه، كما يعتبر أي إخلال صادر من هؤلاء كأنه صادر من الطرف الثاني مباشرة.
6. يعتبر هذا العقد وملاحقه الإطار الوحيد الذي ينظم علاقة الطرفين فيما يتعلق بإيجار الوحدة العقارية محل التعاقد وبلغى كل ماسبقه من عقود ومذكرات ومراسلات.

المادة (23) العنوان الرسمي والمراسلات:

1. تعتبر كافة الإخطارات والمطالبات والإشعارات الموجهة إلى الطرف الثاني صحيحة وملزمة له ومنتجة لأثارها القانونية إذا تمت بوحدة من الوسائل التالية:
    - أ- ص ب- الخبر (15) الرمز البريدي (31952)
    - ب- فاكس: 0138642148
    - ت- البريد الإلكتروني: [talal@bayouni.net](mailto:talal@bayouni.net)
    - ث- التسليم باليد على العنوان: المدينة الخبر - شارع الملك خالد - بناية الاعمال تقاطع 8/7 .
    - ج- التسليم باليد على عنوان الوحدة العقارية المؤجرة للطرف الثاني.
  2. يعتبر أي تابع للطرف الثاني موجود في العنوان المذكور في الفقرتين (ث، ج) مفوضاً بالتبليغ نيابة عن الطرف الثاني.
  3. لا يعتد بتغيير أحد العناوين المذكورة أعلاه إلا بموجب خطاب كتابي مسجل وسابق للتغيير يوجه الطرف الثاني إلى الطرف الأول.
- حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين ووقع من قبل الطرفين، وقد تسلّم كل طرف نسخته للعمل بموجبها.

الطرف الثاني / مؤسسة بايوني للتجارة والتعهدات

الطرف الأول/ شركة جرير للتسويق

الإسم: طلال حسين يحي بايوني

الإسم: ناصر عبدالعزيز العقيل

الختم:

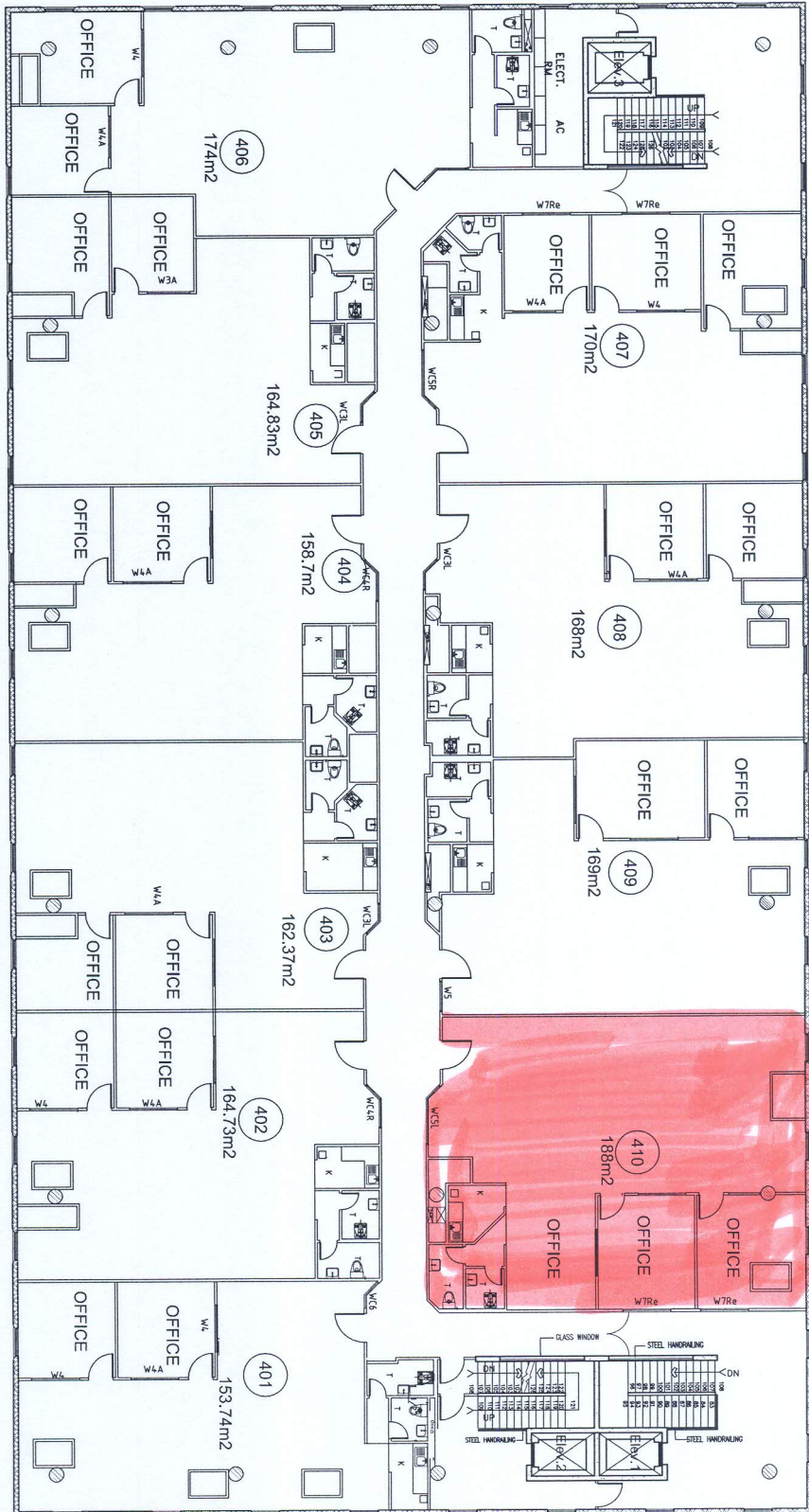
الختم:





الملحق رقم (1)  
مخطط الوحدة العقارية





*[Handwritten signature]*

الملحق رقم (2)  
أوصاف الوحدة العقارية

أولاً: بيانات الوحدة العقارية:

الوحدة العقارية رقم (410) نوعها مكتب

الواقعة في مبنى جريرالخبر الكورنيش الطابق الرابع مساحتها الكلية 188 م2

ثانياً: مرافق الوحدة العقارية:

نوع المرفق	العدد	الحالة الفنية والمادية	الملاحظات
حمام	2	جيدة جدا	
مغسلة	2	جيدة جدا	
مكيف	2	جيدة جدا	
شباك	2	جيدة جدا	
أخرى			

ثالثاً: تجهيزات العقار:

وصف الخدمة	الوضع المادي للخدمة	ملاحظات
تمديدات وخدمات الماء	متوفرة	
تمديدات وخدمات الكهرباء	متوفرة	
تمديدات وخدمات التكييف	متوفرة	
تمديدات وخدمات الهاتف	متوفرة	
تمديدات وخدمات الصرف الصحي	متوفرة	
خدمات السلامة العامة والدفاع المدني:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• معدات إطفاء الحريق X</li> <li>• أجهزة كشف الحريق ✓</li> <li>• أجهزة إنذار ✓</li> </ul>		
تجهيزات أخرى		

Handwritten signature in blue ink.

(7)



الملحق

الملحق رقم (3)

الشروط الخاصة (شروط ومواصفات العمل بواسطة المستأجر)

إجراءات وإرشادات عامة يجب اتباعها من قبل المستأجر عند تقديمه للمخططات الخاصة بالموقع

تقديم ثلاث مخططات على ورق A3 (اصل) عن الموقع المستأجر لاخذ موافقة الإدارة الهندسية بالإضافة إلى نسخة على اسطوانة مضغوطة CD

المخططات والـ CD المطلوب تسليمها لممثل الطرف الأول والخاصة بالموقع المستأجر يجب ان تكون مشتملة على الآتي:

- المخطط المعماري الخاص بتوزيع مكونات الموقع المستأجر مشتملاً على مواصفات المواد المستخدمة.
- المخطط الخاص بالسقف موضعاً عليه توزيعات التكييف والإضاءة وأجهزة الحريق (بالإضافة إلى توزيعات الأحمال الكهربائية لكل وحدة مثل أجهزة التكييف والعناصر الكهربائية الأخرى).
- منظور عام للموقع من الداخل مشتملاً على الأثاث.
- مخطط يوضح مقطع عرضي وطولي مبدئياً من خارج الموقع شاملاً اللوحة حتى نهاية الجدار الخلفي للموقع.
- مخطط يوضح الواجهات الداخلية للموقع (4 جهات) + (في حالة المعارض/المحلات) مخطط تفصيلي (حسب المقاس المحدد والمسموح به) للواجهة الأمامية موضحاً فيها حجم وشكل لوحة المعرض والابعاد الثلاثة بالإضافة لمخطط الأحمال الكهربائية.

### 1. الإجراءات التنسيقية لتنفيذ الأعمال الموافقة

- يجب أن ينسق مقاول المستأجر مع ممثل الطرف الأول للحصول على موافقته قبل البدء في تنفيذ المخطط بثلاثة أيام، لتنسيق العمل وللتأكد من لتطابق الرسومات التنفيذية لمقاول المستأجر مع اصول المخططات المختومة من قبل الطرف الأول وكذلك مساعدته وتعريفه على مواقع الخدمات.
- يمنع التكسير او الحفر في العناصر الأساسية للمبنى مثل الجسور، والأعمدة، والجدران والأسقف مسبقة الصنع.
- يقر المستأجر أن يتقيد خلال أعمال التنفيذ بجميع شروط ومواصفات المالك، كما يقر المستأجر بمسئوليته التامة عن أي أضرار أو أضرار لمبنى الطرف الأول تسبب بها موظفي المستأجر أو مقاوليه.
- المستأجر مسؤول عن أي إصابات قد تحدث لموظفيه أو موظفي مقاوليه أو فريق عمله وذلك أثناء أعمال التنفيذ في الموقع.

### 2. الحفاظ على نظافة منطقة العمل بصورة دائمة

- وفقاً لائحة البلدية يجب على مقاول المستأجر أن يؤمن "حاوية للمخلفات" لتجميع جميع المخلفات والمواد الناتجة من أعمال التنفيذ يومياً في هذه الحاوية ويجب تحديد موقع الحاوية مع ممثل الطرف الأول (ولن يسمح له البدء دون توفيره حاوية للمخلفات طوال مدة التنفيذ).
- يمنع خلط الخرسانة على الأرصفة، أو الأسفلت، أو السطح أو الأماكن العامة، بل يجب عليه القيام بذلك في الموقع المستأجر وداخل حاويات. كما يجب عليه عدم استخدام المواقع العامة كورشة لتنفيذ العمل حتى لا يتسبب ذلك في تجمع الاوساخ والغمامة خارج الموقع المستأجر.
- لا يحق للمستأجر ازالة اي مواسير او افياش او توصيلات كهربائية موجودة على السقف او الارضيات او الجدران.
- كل المواد المستخدمة في الاسقف او الجدران المستعارة يجب ان تكون من ذات جودة مقاومة للحريق.

### 3. أعمال الكهرباء وفقاً للمواصفات والمعايير الأمريكية

- وفقاً للمواصفات العامة والمتبعة في أعمال التشييد فإن جميع الكابيل الكهربائية المكشوفة يجب أن تكون داخل قنوات حديدية ( CEMT- Matsusita ) أو ما يعادلها).
- أما إذا كانت هذه الكابيل أو التوصيلات الكهربائية داخل الجدار ( مطمورة ) فإن الطرف الأول لا يمانع أن تكون داخل أنابيب بلاستيكية ( PVC ).
- يمنع منعاً باتاً أن يتم استعمال شريط اللصق ( شطرون ) في التوصيل بين سلكين كهربائيين أو بين الكابيل الكهربائية وجميع التوصيلات الكهربائية يجب أن تتم باستعمال موصل أو رابط كهربائي مخصص لذلك فقط، وأن تكون القواطع من نوع (ABB) أو (Merlin Gerin) أو (Mitsubishi) وأن يكون مصنع في بلد المنتج).
- جميع التوصيلات الكهربائية والكابيل يجب أن تكون ذات جودة عالية وفقاً للمواصفات الأمريكية.
- الأنابيب البلاستيكية ( PVC ) مقبولة فقط لتوصيلات الهواتف وأجهزة الحاسب الآلي ويجب أن تكون هذه التوصيلات ذات جودة عالية وذلك من شركة لوسنت تكنولوجي أو ما يعادلها.
- عملية " التأسيس " أو عملية تفرغ الشحنتات الكهربائية الموصلة إلى الأرض والمعمولة لأجهزة الحاسب الآلي يجب أن تكون مستقلة عن تلك المعمولة لشبكة الكهرباء.

(8)

4. التكيف

- لتكريب وحدة التكيف أو وحدة الكمبيوترات في السطح يلزم قيام المستأجر بإبلاغ الطرف الاوّل رسمياً بموقع الكمبيوترات من أجل تحمل السقف مع موقع خط أنبوب تصريف الماء الخارج من اجهزة التكيف لغرض الموافقة على مواقع قنواته وللتأكد من مراعاة عدم إتلاف عوازل السطح حيث انه تم تركيب وتغطية الأسطح بعوازل ضد تسرب الماء وعوازل الحرارة.
- القواطع الكهربائية وسماكة التوصيلات الكهربائية المستعملة لوحدة التكيف في السطح يجب أن تكون مناسبة وذات جودة عالية ، والكابلات الكهربائية المستعملة لوحدة التكيف يجب أن لا تكون مكشوفة ويجب أن تكون داخل قنوات مناسبة من الحديد المقفلن و يمنع منعاً باتاً استعمال التوصيل بين الكابلات أي بمعنى يجب أن تستعمل الكابلات بأطوال مناسبة من وحدة التكيف حتى القاطع وبدون قص وتوصيل لهذه الكابلات.

5. توصيل التيار الكهربائي

- لتجنب حالات الحريق سيتم فتح التيار الكهربائي إلى المستأجر فقط في حالة اتباع المستأجر لمواصفات الأمان المذكورة أعلاه.
- لتفادي الحريق أو مسبباته وحسب أنظمة شركة الكهرباء والدفاع المدني يقر المستأجر أن للطرف الاوّل الحق في إيقاف التيار الكهربائي للمستأجر إذا قام بتنفيذ أعمالاً مخالفة بعد فتح التيار له غير متبع فيها مواصفات السلامة المذكورة أعلاه.

6. خاص بواجهات المعارض داخل المجمع

من أجل التماسق في واجهات المعارض داخل المجمع وزيادة جمال السوق يجب التنسيق مع الإدارة قبل التنفيذ بالنقاط التالية:

- أن تكون الواجهات من الزجاج الغير قابل للكسر سماكة 12 ملم.
- أن يكون الباب من الزجاج الغير قابل للكسر سماكة 12 ملم وان تكون المفصلات والأقفال ومسكات الأبواب من نوع دورما الألمانية.
- يجب أن لا تتجاوز مكونات مقدمة الواجهة عن خط الحدود الأمامية للمحل المؤجر.

7. خاص بلوحات المعارض (اللافتات)

- اللوحات المؤقتة غير مسموح بتكريبها بدون الحصول على موافقة الإدارة.
- مقاس لوحة المحل حسب المخطط المعتمد من الطرف الاوّل وبسماكة (بروز) لا تتجاوز 15 سم عن سطح الجدار الخارجي للمعرض. كما يجب أن تكون لوحة المحل منخفضة 5 سم من السقف النهائي.
- يمنع تركيب أي محولات كهربائية للوحة على واجهة المعرض ويجب ان تكون الاسلاك داخل انابيب مقفله وغير مرئية.

8. خاص بالمطاعم كل مطعم يلتزم بعمل التالي:

- يلتزم بوضع عزل مائي على أرضية المحل حتى لا يحدث تهريب للمياه على مستأجرين الدور السفلي.
- يلتزم المستأجر بعمل مصيدة دهون في أنبوب الصرف الصحي.
- كما يلتزم بوضع فلتر في مروحة شفت للروائح والحرارة وذلك للتخلص بواسطة الفلتر من الروائح والحرارة والبكتيريا حتى لا تخرج للسطح وتدخل الروائح للمواقع القريبة الأخرى عن طريق المكيفات.
- توصيل مجلى المطبخ بطاحونة لطن أي قطع من الأكل قبل دخولها في خط الصرف الصحي وإنسداده.
- جميع أنابيب السباكة من الدرجة الأولى (جدول 80) من أجل ضمان عدم تهريب أو انفجار الأنابيب وحصول تلف لمحلات الدور الأرضي.
- جميع الأنابيب التي تصل المياه لمحابس المطلى يجب أن تكون من النحاس وأن يوضع في بدايتها سكر من أجل الصيانة والإستبدال.
- تركيب محبس كهربائي للماء الداخل للمطعم بعد المحبس الرئيسي وأن يكون مربوط مع مفتاح مروحة الشفت أو الإنارة من أجل حماية المجمع من أي تهريب ماء في أوقات إغلاق المطعم.

