

بيان باستثمارات الجمعية

م	نوع الاستثمار	تفصيله	الجهة المستأجرة	مبلغ الإيجار الشهري	مبلغ الإيجار السنوي
1	إيجار عقار	مبنى فندق	شركة شادن الفندقية	83333	1000000
2	إيجار عقار	مبنى إداري	إدارة مكافحة المخدرات	12667	152000
3	شقق عمارة زاعم	شقق سكنية	نادر زيد البلوي	2000	24000
			عبدالرحمن البلوي	2000	24000
			علي حسين الجزيري	2000	24000
			نايف زعل البلوي	2000	24000
إجمالي مبلغ الاستثمارات				1248000	



عقد استثمار وتشغيل وإدارة فندق

فلدينا مكتب المحامي/ محمد بن سعيد بن مسعود الجهني للمحاماة، سجل منشأة قانونية رقم: (7033887188)، وعنوانه تبوك، حي النهضة طريق الملك فهد، جوال رقم (0582328220) البريد الإلكتروني: (LAW98@OUTLOOK.SA) حيث حضر كلا من جمعية أبي بكر الصديق الخيرية بمحافظة الوجه ترخيص رقم (102) ، ويمثلها نظاما رئيس مجلس الإدارة/ سليمان بن يوسف بن سليمان السرحاني، والمخول بالتوقيع على هذا عقد، كما حضر شركة شادن المتميزة الفندقية، سجل تجاري رقم: (4030431387) ، ويمثلها العضو المنتدب: عبدالله صالح السريع، والمخول له بالتوقيع على هذا العقد، وقد أبدى الطرفان رغبتهما بإبرام هذا العقد، واتفقا وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً على إثباته، وعليه فقد تم بعون والله وتوفيقه في هذا اليوم الإثنين وتاريخ 1444/10/18هـ الموافق 2023/5/8م، إبرام هذا العقد بين كلا من: جمعية أبي بكر الصديق الخيرية بمحافظة الوجه، ويمثلها في هذا العقد/ سليمان بن يوسف بن سليمان السرحاني، سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (1043693595)، بصفته رئيس مجلس إدارة الجمعية بموجب خطاب مركز التنمية الاجتماعية بالوجه رقم (172771) وتاريخ 1443/09/12 هـ، وسيشار إليه في هذا العقد. (بالطرف الأول) . شركة شادن المتميزة الفندقية ذات مسؤولية محدودة سجل رقم (4030431387)، ويمثلها في هذا العقد/ عبدالله صالح السريع، سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (106498047)، بصفته العضو المنتدب بموجب خطاب شركة شادن الفندقية بتاريخ 1444/08/13 هـ إلى جمعية أبي بكر الصديق الخيرية، وسيشار إليه في هذا العقد. (بالطرف الثاني) .

تمهيد:

لما كان الطرف الأول يملك الفندق الواقع في محافظة الوجه على الكورنيش على قطعة الأرض رقم (2)، بالمخطط الشمالي (13/50 و) والبالغ مساحتها الإجمالية (875) متر مربع، والمحدودة من الشمال بالقطعة رقم (3) وجنوباً القطعة رقم (1) وطول كل واحد من ضلعها الشمالي والجنوبي (35) متر وشرقاً شارع عرض (35) متر وغرباً شارع بعرض (40) متر وطول كل من ضلعها الشرقي والغربي (25) متر، وذلك بموجب صلك الملكية رقم (463) بتاريخ 1408/04/25هـ والمسجل في كتابة عدل الوجه تحت رقم (467) وتاريخ 1408/06/21هـ، والموصوف في المادة (2) من هذا العقد، ولما كان لدى الطرف الأول الرغبة في استثمار الفندق، وكان الطرف الثاني قد أبدى الرغبة في القيام بذلك من خلال استثمار الفندق وتشغيله وإدارته لغرض الإيواء السكني، لذا فقد اتفق الطرفان بكامل رضاهما وأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً وبعد تبادل القبول والإيجاب على إبرام هذا العقد وفق الشروط التالية:

المادة (1):

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة (2): وصف العين المستثمرة محل العقد:

مبنى فندقي يتكون من (46) وحدة إيواء سكني، تشمل الآتي: قاعة واحدة كبيرة، ومطبخ، وكوفي، ومغسلة، الكبيرة ثلاث غرف وصالة ومطبخ ودورة مياه العدد (4) مطلة (2) وخلفية (2) وغرفتين وصالة ومطبخ ودورة مياه العدد (4) مطلة (2) وخلفية (2) وغرفة وصالة ومطبخ ودورة مياه العدد (30) عدد المطلة (12) وعدد الخلفي (18) وغرفة واحدة ومطبخ ودورة مياه العدد (8) المطلة (4) الخلفية (4).

المادة (3): الغرض من العقد:

استثمار العين من قبل الطرف الثاني لغرض مزاوله أنشطة الإيواء السكني، وأي نشاط مسموح به تابع لذات الغرض، وذلك بحسب التصاريح والترخيص المشروطة لممارسة تلك الأنشطة.

المادة (4): مدة العقد وسريانه:

- 1) مدة العقد (خمسة عشر سنة)، تبدأ من تاريخ 01/01/2024 م وتنتهي في تاريخ 2038/12/31 م ، ويتم تسليم العقار للطرف الثاني من تاريخ توقيع هذا العقد، وذلك لاستكمال أي تجهيزات مطلوبة للبدء في ممارسة نشاط الايواء السكني.
- 2) يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزماً للطرفين، ولا يؤثر سقوط أي حكم أو نص في هذا العقد على سريان باقي الأحكام والشروط المنصوص عليها، إلا إذا كان الحكم أو الشرط الساقط مرتبطاً ارتباطاً مباشراً لا يقبل التجزئة بالأحكام أو الشروط النافذة في هذا العقد.
- 3) بالتوقيع على هذا العقد فقد أقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين محل الاستثمار في هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة، وأنه اطلع على كل وحداتها، وكانت مطابقة للوصف المذكور في المادة (2) من هذا العقد.
- 4) في حال تغاضي أحد طرفي العقد لأي سبب من الأسباب عن تنفيذ الطرف الآخر لأحد التزاماته، أو تأخره في تنفيذها فإن ذلك لا يعد تعديلاً لأي بند من بنود هذا العقد أو تنازلاً عن حقه المسكوت عنه ويبقى لكلا طرفي العقد الحق في مطالبة الطرف الآخر بتلك الالتزامات.

المادة (5): المقابل المالي وآلية الاحتساب والسداد:

- 1) القيمة الاستثمارية عن كامل مدة العقد مبلغ وقدره عشرة ملايين ريال سعودي (16,000,000 ريال)، بواقع مليون ريال سعودي (1,000,000 ريال) عن كل سنة إيجاريه وذلك للعشرة سنوات الأولى، ثم بواقع مليون ومئتا ألف ريال سعودي (1,200,000 ريال) عن كل سنة إيجارية وذلك للخمس سنوات المتبقية من مدة هذا العقد، يدفعها الطرف الثاني للطرف الأول مقدماً كل ثلاثة أشهر من السنة الإيجارية الميلادية، حوالة بنكية على الحساب البنكي للطرف الأول بمصرف الراجحي آيبان رقم: (SA9680000171608010027509)، أو من خلال شيك مصدق باسم الطرف الأول ولحسابه البنكي.
- 2) مع مراعاة ما ورد في الفقرة الأولى من المادة (5)، يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ وقدره خمسمائة ألف ريال (500,000 ريال) عند توقيع هذا العقد، تحسب من أجرة السنة الأولى.

المادة (6): التزامات الطرف الأول:

- 1) يقر الطرف الأول بأن العين محل الاستثمار في هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية أي كان نوعها كالرهن أو الاختصاص، أو التأجير، وكحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو خفية.
- 2) يقر الطرف الأول بأن حيازته للعين محل الاستثمار في هذا العقد حيازة هادئة ومستقرة دون أي منازعة من أي فرد أو جهة، ويلتزم الطرف الأول بضمان عدم التعرض المادي والقانوني منه أو من الغير للعين محل الاستثمار.
- 3) أقر الطرف الأول بوجود خدمات الماء والكهرباء في العين محل الاستثمار وكفايتها لذلك.
- 4) يلتزم الطرف الأول بمسؤوليته أثناء مدة العقد عن جميع أعمال صيانة العقار، وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى أو ما كان سببه غير ظاهر للطرف الثاني حال إبرام العقد، وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء الطرف الثاني للمنفعة المقصودة وهو على سبيل المثال لا الحصر:

أ) تهريب الماء داخل الجدران أو الأسقف، ما لم يكن السبب في ذلك خلل في أنابيب الماء الخارجية، أو سوء الاستعمال من الطرف الثاني.

ب) هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهريّة في البناء والتي تؤثر على سلامة المبنى ما لم يكن الطرف الثاني سبباً في ذلك.

5) في حال انتقال ملكية العين محل الاستثمار لمالك آخر فإن عقد الطرف الثاني باقٍ ولا يفسخ إلا بانتهاء مدته.

6) تزويد الطرف الثاني كافة المستندات اللازمة حتى يتمكن من اصدار التراخيص المطلوبة لاي احتياجات تشغيلية بغرض ممارسة نشاط الايواء السكني.

المادة (7): التزامات الطرف الثاني:

- 1) يلتزم الطرف الثاني بسداد المقابل المالي في المواعيد المتفق عليها في المادة رقم (5) من هذا العقد.
- 2) يلتزم الطرف الثاني باستخدام العين للغرض المخصص لها وهو نشاط الايواء السكني، وله الحق في استغلال قطعة الأرض المجاورة للعين محل هذا العقد كمرافق إضافية تابعة لغرض النشاط.
- 3) يلتزم الطرف الثاني بإصدار أي تصاريح أو تراخيص تشغيلية مطلوبة لمزاولة نشاط الايواء السكني وفق اشتراطات مرافق الايواء السكني الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، كما يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن جميع المخالفات أو الاشتراطات التي يتطلبها ممارسة نشاط الايواء السكني لاحقاً من أي جهة حكومية أو خاصة خلال مدة العقد.
- 4) لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العين المستثمرة أو جزء منها أو إشراك أحد بها أو تأجيرها أو استثمارها من الباطن إلا بشرط الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
- 5) فيما عدا أعمال الصيانة التي يلتزم بها الطرف الأول والمشار إليها في المادة (6) فقرة (4) أ و ب، يلتزم الطرف الثاني بجميع أعمال الصيانة التشغيلية لكل موجودات العين المستثمرة ويكون مسؤولاً عن جميع الترميمات الناتجة عن استخدامه للعين المستثمرة خلال مدة الاستثمار.
- 6) يتعهد الطرف الثاني باتباع قواعد السلامة والطوارئ والاعطال عند استغلاله للعين المستثمرة، وجميع ما يلزم اتباعه من تعليمات وتوصيات وتوجيهات الدفاع المدني والبلدية والجهات المختصة الأخرى، ويحق له استخدام الأجهزة التي يرى استخدامها في العين المستثمرة بما يحقق المنفعة المنشودة دون التعارض مع الأنظمة والتعليمات المتبعة.
- 7) يلتزم الطرف الثاني بعدم القيام بأي تعديل يترتب عليه تغيير في العين محل الاستثمار إلا بموافقة خطية من الطرف الأول، والمقصود بالتعديل على الوحدة هو اي أعمال بناء أو إنشاء أو أعمال الديكور أو التحسينات سواءً بالإضافة أو الإزالة.
- 8) يلتزم الطرف الثاني بدفع فواتير الكهرباء والماء المتعلقة بالعين محل الاستثمار خلال فترة سريان هذا العقد.
- 9) يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على العين محل الاستثمار والأجزاء المشتركة التابعة للعين وأن يستعملها استعمالاً صالحاً، وأن يسلمها للطرف الأول عند انتهاء مدة هذا العقد سليمة صالحة للاستعمال.

المادة (8) اللغة والمراسلات والاختارات والعناوين:

- 1) اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لأي مراسلات بين الطرفين، والتاريخ الميلادي هو التاريخ المعتمد في هذا العقد، وتوجه المراسلات على العنوان الموضح لكل من الطرفين في هذا العقد، ويلتزم كلا الطرفين بإخطار الطرف الآخر كتابياً في حال قيامه بتغيير عنوانه أو مكان إقامته أو البريد الإلكتروني أو أرقام الاتصال الخاصة والمسجلة في هذا العقد، ويتحمل كل طرف المسؤولية الكاملة وما يترتب عليها من آثار نظامية أو مالية في حال تقصيره عن ذلك، وتعتبر كافة المراسلات والمكاتبات الصادرة من الطرفين في مواجهة بعضهما على العناوين المسجلة في هذا العقد ومرتبته لكافة الآثار النظامية وبحكم المستلمة فعلاً.
- 2) عنوان الطرف الأول: حي الصفا شارع طلحة بن عبيد الله، البريد الإلكتروني الطرف الأول (khairia1412@outlook.com)، جوال رقم: (0555395543)
- 3) عنوان الطرف الثاني: العنوان المختصر (JESA7864) :: حي السلامة، شارع طريق المدينة، الرقم الفرعي (3889)، الرمز البريدي (23525)، جدة، المملكة العربية السعودية، إيميل الطرف الثاني (info@shadenhospitality.sa)، جوال رقم : (0556567373)



المادة (9): فسخ العقد:

- يفسخ العقد من تلقائه، دون الحاجة لتبنيه أو إنذار أو حكم قضائي، إذا أخل أي من الطرفين بأي من التزاماتها الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر خطياً، وإذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال مدة التسوية المنصوص عليها في المادة (10) من هذا العقد بآداء التزامه، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، فيحق للطرف المتضرر فسخ هذا العقد.
- في حال توقفت التراخيص الخاصة بالعين المؤجرة أو عدم موافقة الجهات المعنية على تجديدها يحق للطرف الثاني فسخ هذا العقد دون أن يترتب عليه أي آثار مالية أو التزامات أخرى تجاه الطرف الأول أو غيره مع احتفاظ الطرف الثاني بالمطالبة بالتعويض عن أي خسائر ترتبت على ذلك.

المادة (10): تسوية المنازعات:

- 1) في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (30 يوماً) من نشوء النزاع، وفي حال فشل الطرفين في الوصول إلى تسوية ودية، يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة بمقر الطرف الأول.
- 2) جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن ماطلة أي من الطرفين في سداد ما عليه، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه تعتبر من التزاماته الأصلية ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة (11) نسخ العقد:

احتوى هذا العقد على (11) مادة دونت في (4) صفحات، وحرر من ثلاث نسخ متطابقة لكل من الطرف الأول والطرف الثاني ومكتب المحامي/ محمد سعيد مسعود الجهني للمحاماة، ووقعت من جميع الأطراف، وقد تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وأقر جميع الأطراف بعلمهم بكافة مواد هذا العقد، وفهمهم لبنوده فهماً نافياً للجهالة، وبتوقيعهما على هذا العقد أقروا بموافقتهم الصريحة على كل ما ورد فيه بكامل أهليتهما الشرعية للتعاقد.

والله ولي التوفيق،،،

الطرف الثاني

الإسم / عبد الله صالح السريح

التوقيع /

١٤٤٤ / ١٠ / ١٨

الختم /

شادن
الفندق
رقة

الطرف الأول

الإسم /

التوقيع /

الختم /



التاريخ ١٤/٥/٢٠١٤
الموافق ١٤/١٢/٢٠١٤

1415

سند قبض
Receipt Voucher

ريال

هـ

١٦٠٠٠

-

استلمنا من السيد / السادة : إدارة مكاتب الحدائق بمحافظة اوجلة

مبلغ وقدره فقط : مائة وستون الف ريال الخير

تقدا / بموجب شيك رقم : حول بتاريخ ١٤/١٢/٢٠١٤ على بنك : البراءة ٢٧٥٩

وذلك قيمة : الحساب كحايمة لمخرات عن الفترة ١٤٢٤/٧/١ - ١٤٢٢/٤/٣

مدير الجمعية

المحاسب

أمين الصندوق

الصندوق

اليومية

الإستاذ



كشف الحساب

الرقم الحسابي: 771000010006080027689

التاريخ :	14/12/2022
التاريخ الهجري :	20/05/1444
المبلغ :	160.000.00
تفاصيل :	Inward Local Payment Order
ملاحظات :	وزارة المالية-جمعية ابن بكر الصديق الخيرية- Payment-1B133267-SAMAB2B22348LF82
نوع قناة الاتصال :	الفرع

المادة الأولى :

تعتبر المقدمة أعلاه جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

المادة الثانية : (وثائق العقد) :

١/٢ - يتألف هذا العقد من الوثائق التالية :-

١- وثيقة العقد الأساسية .

٢ - الشروط والمواصفات المطلوبة في العقار .

٣ - العرض المقدم من الطرف الثاني .

٤ - محضر اللجنة المشكلة بموجب المادة الخامسة من النظام / أو محضر اللجنة المشكلة من وزارة المالية والجهة

المستأجرة إذا كان مقدار الأجرة أكثر من (مئتي ألف ريال) وفقاً للمادة (٦) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله .

٥ - خطاب قبول العرض والترسية .

٦ - كتيبات الصيانة والتشغيل للأجهزة والمعدات الموجودة في العقار .

٧ - التقرير الخاص باستيفاء العقار لشروط الأمن والسلامة .

٨ - التقرير الهندسي الذي يثبت سلامة المبنى وملائمته فنياً .

٩ - عقود صيانة المبنى المبرمة (إن وجدت) .

١٠ - الملاحق .

٢/٢ - تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر كل وثيقة منها جزءاً من هذا العقد ويتم بعضها بعضاً .

المادة الثالثة :

١/٣ - تبلغ قيمة هذا العقد (١٦٠ ٠٠٠) ريالاً (سائة وستون ألف ريال) ريالاً فقط لمدة

(ستمش) سنوات . للفترة من ١ / ٧ / ٤٢ هـ حتى ٣٠ / ٦ / ٤٣ هـ

٢/٣ - تدفع قيمة هذا العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة مبلغ (ريالاً

) ريالاً فقط ، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد ،

٣/٣ - يلتزم الطرف الأول بتحمل تكاليف إستهلاك الكهرباء والماء ونزح مياه الصرف الصحي مدة سريان العقد .

المادة الرابعة :

مدة هذا العقد (تبدأ من تاريخ تسلم الطرف الأول للعقار كاملاً ومعداً للإنتفاع به وخالياً من أية عوائق ومتوافراً فيه جميع الخدمات التي تمكن الطرف الأول من الانتفاع به بشكل كامل وبعد إجراء جميع الإصلاحات والتعديلات المطلوبة لصالح الطرف الأول وذلك في / / هـ ، وفقاً للمحضر الموقع من الطرفين المحدد فيه العقار وأوصافه .

المادة الخامسة :

يتم تجديد العقد تلقائياً - وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لذلك النظام - وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر - بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر - بعدم رغبته في التجديد ، قبل (مئة وثمانين يوماً) من نهاية العقد ، أو كتابة إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد .

المادة السادسة :

أولاً : يجوز - باتفاق الطرفين - تمديد العقد بعد إنتهائه ، لمدة أقل من مدته وينفس شروطه .
ثانياً : يحق للطرف الأول تمديد مدة العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (ثلاث سنوات) دون موافقة الطرف الثاني ، ويجوز زيادة الأجرة وفقاً لما ورد في المادة (٧ - أ) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه .

المادة السابعة :

في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد ، وفقاً لما ورد :
بالمادة (الخامسة) من العقد ، ما لم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد ، وبذلك يعتبر العقد منتهياً بإنتهاء مدته المتفق عليها .

المادة الثامنة :

عند بقاء الطرف الأول بالعين المستأجرة بعد إنتهاء مدة العقد المتفق عليها لمدة (مئة وثمانين) يوماً فأقل - دون تجديد العقد أو تمديده - يتم تعويض المؤجر عن تلك المدة وفقاً للأجرة المتفق عليها في العقد ، وإذا زادت المدة على (مئة وثمانين يوماً) يدفع للطرف الثاني أجرة سنة كاملة . وذلك بإضافة (٥ %) من الأجرة للستة أشهر الباقية من السنة .
وإضافة (١٠ %) من الأجرة إذا كانت المدة ستزيد عن سنة .

المادة التاسعة :

يلتزم الطرف الثاني بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء - التي تحدث خلال مدة سريان العقد وتحد من استمرار الإفتناع بالعقار - على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده أو تمديده ، وإذا تم بإيدار بنائك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره بخطاب مسجل ، جاز للطرف الأول إصلاح العيوب على حساب الطرف الثاني وحسب قيمتها من الأجرة . وإذا زادت تكاليف الإصلاح عن المستحقات التي له على الطرف الأول، جاز للطرف الأول الرجوع عليه بتلك الزيادة .

المادة العاشرة :

أولاً: يلتزم الطرف الأول - مدة سريان العقد - بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية ، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار ، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة ، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله للعقار .

ثانياً: يلتزم الطرف الثاني - أثناء سريان العقد - بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بتعويض أو زيادة في الأجرة .
ثالثاً: يلتزم الطرف الثاني - خلال سريان العقد - بصيانة المساعد الكهربائية والهيدروليكية - إن وجدت - عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة على حسابه .

المادة الحادية عشرة :

يجوز للطرف الأول إخلاء العقار قبل إنتهاء مدة العقد ، إذا أصبح غير صالح للاستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة ، وليس للطرف الثاني المطالبة بالأجرة عن باقي المدة اللاحقة لتاريخ الإخلاء .

المادة الثانية عشرة :

عند إخلاء المبنى - لأي سبب - لا يتم تعويض الطرف الثاني عن الأضرار الناتجة عن العيوب الفنية في الإنشاء ، أو الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي ، أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبت منه عند التعاقد ووافق عليها ، أو تكاليف إزالتها ، ويكون التعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال الغير العادي ما لم يكن هناك إتفاق بين الطرفين على إحداثها قبل توقيع العقد ، ومن ذلك الآتي:-

- أ- إقتلاع معدات أو أدوات ثابتة مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات والغازها أو استبدالها بأغراض أخرى .
- ب- هدم جدران أو تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء .
- ج- ردم برك أو مساحات خضراء .
- د - خراب وحدات التكييف أو تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي .

المادة الثالثة عشرة :

يجوز للطرف الأول إصلاح الأضرار غير العادية الناتج من استخدامه للعقار وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الإستئجار ، ويكون ذلك تعويضاً عن تلك الأضرار .

المادة الرابعة عشرة :

يتم تسليم المبنى عند إخلاله بموجب محضر تثبت فيه حالته الراهنة وما أصابه من أضرار نتيجة الإستعمال غير العادي ، ويوقع المحضر من ممثل عن الطرف الأول ومن الطرف الثاني أو من يمثله ، وعند اعتراض الطرف الثاني أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه وتستكمل الإجراءات المنصوص عليها في النظام .

المادة الخامسة عشرة :

يلغ الطرف الثاني بالحضور لتسلم العقار عند إخلاله ، بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه الثابت لدى الطرف الأول يحدد فيه موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إرساله ، فإذا رفض تسليم العقار أو لم يحضر في الموعد المحدد يقوم ممثل الطرف الأول بالإشتراك مع مندوب من (إمارة) ، (محافظة) ، (مركز) (بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من هذا العقد وتسلم مفاتيح العقار إلى (إمارة) ، (محافظة) ، (مركز) ، () وبذلك تصبح مسؤولية الطرف الأول منتهية ولا يدفع أي أجره عن أي مدة بعد هذا التاريخ ولا يسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر .

المادة السادسة عشرة :

تكون الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها ، لحصر الأضرار المشار إليها في المادة الثانية عشرة من هذا العقد ، وتقدير قيمة التعويض ، وتحرير محضر مفصل بذلك ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء العقار . فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (٢٢٥) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من نظام استئجار الدولة للعقار وإذا زادت القيمة عن هذا الحد ، تكون لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ، لتقدير قيمة التعويض وتحرير محضر بذلك وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار ، على أن تراعى اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له .

المادة السابعة عشرة :

إذا قام الطرف الثاني - المؤجر - بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (السادسة عشرة) من هذا العقد - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق في التعويض .

المادة الثامنة عشرة :

يبلغ الطرف الأول المؤجر بالتعويض وقيمته بخطاب مسجل عل عنوانه المسجل لديه خلال مدة لا تتجاوز (خمس عشرة يوماً) من تاريخ تقدير التعويض ، فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه بإعتماد صرف التعويض وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين يوماً) من تاريخ إبلاغه بالتعويض .

المادة التاسعة عشرة :

١/١٩ - تجرى المراسلات بين الطرفين على العنوانين التاليين :-

عنوان الطرف الأول :

اسم الجهاز الحكومي : محافظة بغداد العنوان البريدي : بغداد

رقم الهاتف : ١٤٤٤٩١٣٦٥ رقم الفاكس : ١٤٤٤٩١٣٦٦

عناية :

عنوان الطرف الثاني :

الاسم : جمعية ابن بكر الخيرية بمحافظة الوضراء

البلدية : الروضبة الرمز البريدي : ١٤٥٠٠٠ صندوق البريد : ٥٥

رقم الهاتف : ١٤٤٤٩١٣٦٥ رقم الفاكس : ١٤٤٤٩١٣٦٦

٢/١٩ - على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول عن تغيير عنوانه ، وكل إخطار أو إشعار تنبيه يرسل إلى عنوانه لدى الطرف الأول يعتبر حجة في مواجهته إذا لم يتم بإخطار الطرف الأول بتغيير عنوانه .

المادة العشرون :

كل خلاف ينشأ عن تنفيذ أو تفسير هذا العقد ولا يتم تسويته بين الطرفين ، يختص (ديوان المظالم) بالفصل فيه .

المادة الحادية والعشرون :

كل مالم يرد به نص في هذا العقد فيتم الرجوع فيه إلى (نظام استنجاز الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦١ وتاريخ ١٨ / ٩ / ١٤٢٧ هـ ولائحته التنفيذية ، كما يجري تفسيره والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها .

(وبالله التوفيق)

الطرف الثاني مالك العقار

الطرف الأول صاحب الصلاحية

الختم

الصفة : مدير محافظة بغداد الاسم : جمعية ابن بكر الخيرية بمحافظة الوضراء

الاسم : مدير / مدير عام التوقيع : مدير

التوقيع : مدير