



المملكة العربية السعودية
وزارة الدفاع
إدارة مدينة الملك فهد العسكرية
بالمنطقة الشرقية

عقد استثمار موقع لنشاط (مجمع تجاري) إلى الشمال الشرقي
لبوابة العوائل بمدينة الملك فهد العسكرية بالمنطقة الشرقية

المستأجر/المستثمر
شركة مداد القابضة

رقم العقد (١٠٦/٢٠) - تاريخ العقد (٢٠٢٥/٠٨/٠١)

شركة مداد القابضة
Madad Holding Co.
س.ت: ٢٠٥١٢٥٩٦١١
C.R.2051259611





المملكة العربية السعودية
وزارة الدفاع
قيادة المنطقة الشرقية
إدارة مدينة الملك فهد العسكرية
بالمنطقة الشرقية
قسم الاستثمار وتنمية الإيرادات

محتويات العقد

أولاً	بيان معلومات المستأجر/المستثمر
ثانياً	وثيقة العقد الأساسية
ثالثاً	الالتزامات والشروط العامة
رابعاً	الشروط الخاصة

بيان معلومات المستأجر/المستثمر	
أسم الجهة	شركة مداد القابضة
رقم الهاتف	٠٥٩٠٠٨٦٢٤٠
البريد الإلكتروني	ceo@madadholding.com

شركة مداد القابضة
Madad Holding Co.
س.ت: ٢٠٥١٢٥٩٦١١
C.R.2051259611



وثيقة العقد الأساسية

بعون من الله تم الاتفاق بمدينة الملك فهد العسكرية بتاريخ : (٢٠٢٥/٠٨/٠١) بين كل من :
أولاً : إدارة مدينة الملك فهد العسكرية بالمنطقة الشرقية ويمثلها مدير إدارة مدينة الملك فهد العسكرية (المقدم المهندس/ محمد بن فوزي برجيسي) والمشار إليه فيما بعد بالطرف الأول (المؤجر).
ثانياً : شركة مداد القابضة ، والمشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني (المستأجر/المستثمر).
ولما كان صاحب العمل (الطرف الأول) يرغب في استثمار موقع لنشاط (مجمع تجاري) إلى الشمال الشرقي لبوابة العوائل بمدينة الملك فهد العسكرية بالمنطقة الشرقية ، وذلك حسب الشروط والمواصفات وتقدم الطرف الثاني بعرضه لاستثمار الموقع المطلوب وذلك بعد اطلاعه على شروط العقد وعلى نظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعاتها ولأئحتها التنفيذية، ولما كان العرض المقدم من الطرف الثاني قد أقرن بقبول صاحب العمل (الطرف الأول) ، لذا فقد اتفق الطرفان المشار إليهما أعلاه على الآتي:

المادة الأولى : الاتفاق الكامل

ويشكل هذا العقد الاتفاق الكامل بين الطرفين أعلاه وبخصوص موضوعه ولا يجوز التعديل فيه الا بموجب ملحق يتم توقيعه بين الطرفين.

المادة الثانية : الغرض من العقد

إن الغرض من هذا العقد هو القيام باستئجار أرض لاستثمارها ، ويشمل ذلك تقديم المواد والمعدات وجميع ما يلزم لتنفيذ وإتمام الأعمال المبنية والأعمال التكميلية والتعديلات التي يطلب صاحب العمل من المقاول القيام بها وفقاً لشروط العقد ووثائقه .

المادة الثالثة: وثائق العقد ، وتشمل :

(أ) وثيقة العقد الأساسية .
(ب) الالتزامات والشروط العامة.
تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر جزء لا يتجزأ من العقد بحيث تفسر بعضها البعض في حالة وجود أي تناقض بين أحكام ووثائق العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة الأولى من هذا العقد .

المادة الرابعة: مدة العقد

يقوم الطرف الثاني باستئجار الأرض لغرض الاستثمار وفق ما نص عليه في المادة الثانية من هذا العقد ، وبموجب وثائق العقد وذلك وفق البيان التالي:

شركة مداد القابضة
Madad Holding Co.
س.ت: ٢٠٥١٢٥٩٦١١
C.R.2051259611



مدة العقد	تاريخ ابتداء العقد	تاريخ انتهاء العقد
(١٥) سنة ميلادية	٢٠٢٥/٠٨/٠١	٢٠٤٠/٠٧/٣١

المادة الخامسة: القيمة الإيجارية وطريقة الدفع

إن القيمة الإيجارية عن كامل مدة العقد موضحة ومفصلة حسب البيان التالي :

المساحة	الإحداثيات	البيان
٢م ٥.٢٠٠	٢٦.٢٩٧٤٩٠٩ ٥٠.٠٣٣٦٢٦٦	استثمار موقع لنشاط (مجمع تجاري) إلى الشمال الشرقي لبوابة العوائل بمدينة الملك فهد العسكرية بالمنطقة الشرقية
تفاصيل قيمة العقد (ريال سعودي)		
١٨٦,٠٠٠	قيمة العقد بدون ضريبة القيمة المضافة (مدة سنة ميلادية)	
٢١٣,٩٠٠	إجمالي قيمة العقد شاملاً ضريبة القيمة المضافة (مدة سنة ميلادية)	
٢,٧٩٠,٠٠٠	قيمة العقد بدون ضريبة القيمة المضافة لمدة (١٥) سنة ميلادية	
٣,٢٠٨,٥٠٠	إجمالي قيمة العقد شاملاً ضريبة القيمة المضافة لمدة (١٥) سنة ميلادية	
ثلاثة ملايين ومائتان وثمانية آلاف وخمسمائة ريال		إجمالي العقد لمدة (١٥) سنة ميلادية شاملاً ضريبة القيمة المضافة (كتابة)

❖ وتسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من تاريخ إصدار فاتورة سداد.

المادة السادسة : نظام العقد

يحكم هذا العقد أنظمة المملكة العربية السعودية ، وبصفة خاصة نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية وتعليمات وتفسيرات وزارة المالية.



المادة السابعة : الرشوة

معد عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى يقر (الطرف الثاني) بأنه لم يدفع شيئاً من المال أو منفعة أخرى ولم يعد بذلك في سبيل الحصول على هذا العقد فإن ثبت خلاف ذلك حق لصاحب العمل إلغاء العقد دونما تعويض وكذلك يتحمل الطرف الثاني مسئولية موظفيه عن تلك التصرفات.

ملوك

الطرف الأول (المؤجر)

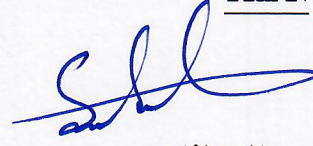
العقيد المهندس



محمد بن فوزي برجيسي
مدير إدارة مدينة الملك فهد العسكرية
بالمنطقة الشرقية

الطرف الثاني (المستأجر/المستثمر)

الأستاذ



سعد علي صالح الغامدي
شركة مداد القابضة



شركة مداد القابضة

Madad Holding Co.

س.ت: ٢٠٥١٢٥٩٦١١

C.R.2051259611

المادة الأولى : الضمان

- ١- يقدم مع العرض ضمان بنكي نهائي بنسبة (١٥٪) من الأجرة السنوية شاملاً ضريبة القيمة المضافة.
- ٢- يجب أن يكون هذا الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط العقد.
- ٣- يحق للطرف الأول ودون الرجوع للطرف الثاني ودون اتخاذ إجراءات التقاضي مصادرة الضمان أو جزء منه متى ما أخل الطرف الثاني بأحد التزاماته التعاقدية أو النظامية.

المادة الثانية : تنفيذ العقد

على الطرف الثاني تنفيذ العقد وفقاً لبنوده وشروطه المتفق عليه وبحسن نية وأن يدير العين المؤجرة وفقاً للنشاط المتفق عليه.

المادة الثالثة : التنازل عن العقد وتأجير العين المؤجرة

لا يجوز للطرف الثاني أن يتنازل عن هذا العقد أو أن يؤجر العين المؤجرة أو جزء منها من الباطن للغير إلا بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول بالتنازل عن العقد أو التأجير من الباطن.

المادة الرابعة : استخراج التصاريح

يتحمل الطرف الثاني استخراج التصاريح اللازمة لخدمة العين المؤجرة من الجهات المختصة والجهات ذات العلاقة بمدينة الملك فهد العسكرية بالمنطقة الشرقية.

المادة الخامسة : تحمل تكاليف الخدمات

يتحمل الطرف الثاني تكاليف الماء والكهرباء والهاتف ، وإذا كانت الخدمات مرتبطة بالموقع بحيث لا يمكن فصلها عن خدمات المرفق العام ، تقوم الجهة عند طرح الموقع للتأجير بتقدير تكاليف تلك الخدمات والنص عليها في شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال ، كما يتحمل الطرف الثاني دفع رسوم اللوحات الإعلانية والإرشادية.

المادة السادسة : المحافظة على العين المؤجرة وصيانتها

يكون الطرف الثاني مسئولاً عن العين المؤجرة وعليه المحافظة عليها ، كما يكون مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة جراء تصرفاته أو تصرفات عماله ، كما يتعهد بإزالة المخلفات الناتجة عن الاستعمال اليومي بوسائله الخاصة دون أن يكون هناك أي إضرار بمصالح الطرف الأول.

المادة السابعة : صيانة العين المؤجرة

يكون الطرف الثاني مسئولاً عن صيانة العين المؤجرة ونظافتها وحراستها ، وتزويد الموقع بطفايات الحريق وجميع ما يلزم لتأمين السلامة للموقع وملحقاته.

المادة الثامنة : المسؤولية أمام الغير

يكون الطرف الثاني مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالأشخاص والممتلكات جراء تنفيذ الأعمال أو بسبب يتعلق بها ، كما يكون مسئولاً عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك.

المادة التاسعة : إقامة المنشآت على الأرض المؤجرة وإزالتها

في حال إقامة منشآت مستحدثة للأراضي المؤجرة فإنه يحق للطرف الثاني الحصول على مدة غير مدفوعة الأجرة لا تتجاوز (٥%) من مدة العقد وتبدأ من تاريخ تسليم الموقع ، حيث يتم تزويد الطرف الثاني بكامل المعلومات المتعلقة بذلك على أن يقوم بإنشاء ما يستلزمه مشروعه من إنشاءات ثابتة أو منقولة على الأرض المؤجرة عليه وذلك بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول دون أن يكون له الحق في مطالبة الطرف الأول مقابل هذه المنشآت ، ويلزم بإزالتها عند نهاية عقد الإيجار أو إبقائها حسب ما يراه الطرف الأول.

المادة العاشرة : تعديل النشاط

لا يجوز للطرف الثاني تغيير وتعديل نشاط العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وللطرف الأول الحق في القبول أو الرفض دون إبداء أي سبب.

المادة الحادية عشرة : التعديل في العين المؤجرة

يجوز للطرف الثاني أن يجري بعض أعمال التعديل في العين المؤجرة وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول وبشرط عدم ضررها على سلامة المبنى ومظهره العام وألا يسبب مضايقة للآخرين وأن تنفذ طبقاً للأصول الفنية وبحسب لوائح وأنظمة الجهات الحكومية في الدولة مع تعهد الطرف الثاني بإبقائها أو إزالتها بعد انتهاء العقد حسب ما يراه الطرف الأول.

المادة الثانية عشرة : معاينة العين المؤجرة

يحق للطرف الأول ومندوبه دخول العين المؤجرة لمعاينتها والتأكد من تنفيذ بنود هذا العقد أو القيام بإصلاحات ضرورية أو طارئة أو لإجراء تعديلات ضرورية من أجل سلامة الطرف الثاني أو العين أو ما يعتبره الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من قبل الطرف الثاني.

المادة الثالثة عشرة : استعمال الأرض

للطرف الثاني حق استعمال الأرض المؤجرة عليه بالطريقة المناسبة وذلك على نفقته الخاصة وفي حدود المجالات التي يتضمنها هذا العقد ، ودون أن يكون له أي مطالبة تجاه الطرف الأول بأي تعويض عن ذلك.

المادة الرابعة عشرة : تمديد شبكات المياه والكهرباء والخدمات

يحق للطرف الثاني وبدون أن يكون له أي مطالبة تجاه الطرف الأول أن يقوم بتمديد شبكات نقل المياه والكهرباء اللازمة لتنفيذ مشروعه.



المادة الخامسة عشرة : حق المرور

للمطرف الثاني حق المرور في الطرق المتعارف عليها للوصول إلى العين المؤجرة عليه وله بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول تعبيد الطرق المؤدية إلى الأرض المؤجرة إذا دعت الحاجة لذلك.

المادة السادسة عشرة : إيقاف نشاط العين المؤجرة

لا يجوز للمطرف الثاني وقف نشاطه أو إغلاق العين المؤجرة عليه بدون عذر يقبله الطرف الأول ، وإذا كان إغلاق العين المؤجرة بسبب يرجع للمطرف الأول فإنه يعرض الطرف الثاني عن هذه المدة بمدة مماثلة.

المادة السابعة عشرة : تسديد الأجرة

يلتزم الطرف الثاني بتسديد الأجرة بالتاريخ المحدد لسدادها وإذا تأخر عن التسديد أكثر من خمسة عشرة يوماً من تاريخ الاستحقاق جاز للمطرف الأول اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية والعشرين من هذه الشروط.

المادة الثامنة عشرة : عملة الأجرة

تسدد الأجرة بالعملة السعودية ما لم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى.

المادة التاسعة عشرة : المسؤولية عن العين محل العقد

يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أي ضرر يلحق بالعين المؤجرة بسبب يعود إلى سوء الإنشاءات أو إلى أي تصرف يعود للمطرف الثاني أو عماله.

المادة العشرون : تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد

- ١- يلتزم الطرف الثاني بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد كما استلمها خالية من الشوائب والشواغل بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين يوضح فيه حالة العين المؤجرة الراهنة.
- ٢- في حالة عدم استطاعة الطرف الثاني تسليم العين لتغيبه أو سفره أو أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهرين من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه ، فإن الطرف الثاني يفوض إدارة مدينة الملك فهد العسكرية بالمنطقة الشرقية بتكوين لجنة من منسوبيها لفتح العين وإعداد محضر بالموجودات وبيعها بالمزاد العلني دون أدنى مسؤولية مادية أو معنوية على الوزارة ، وهذا لا يعفي الطرف الثاني من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق للجهة مصادرة الضمان.
- ٣- لا يعفي محضر تسليم العين المؤجرة الطرف الثاني من أي التزامات تقع بسبب تصرفاته في العين المؤجرة أو أي أضرار لحقت بالعين لم تظهر إلا بعد تسليمها.

المادة الحادية والعشرون : انتهاء العقد

- ١- ينتهي العقد بانتهاء مدته المتفق عليها في العقد ، ويجدد حسب نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.
- ٢- إذا توفي الطرف الثاني ولم يرغب ورثته بالاستمرار في العقد ففي هذه الحالة يفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد ، وإذا كان المتوفى مستثمراً وقد أقام منشآت على الموقع ولم يرغب ورثته الاستمرار في العقد فإنه يحال العقد إلى الجهة القضائية للنظر في الآثار المترتبة على فسخ العقد.

المادة الثانية والعشرون : فسخ العقد

يجوز للطرف الأول فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على الطرف الثاني عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- ١- إذا أخفق الطرف الثاني في تنفيذ التزاماته.
- ٢- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره ، ومضى خمسة عشرة يوما من تاريخ إخطاره بالإندار.
- ٣- إذا أستخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد ، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشرة يوما من تاريخ إخطاره بالإندار.
- ٤- إذا ثبت أن الطرف الثاني قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أو حصل على العقد عن طريق الرشوة.
- ٥- إذا أفلس الطرف الثاني أو طلب إشهار إفلاسه ، أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها.

المادة الثالثة والعشرون : إلغاء العقد للمصلحة العامة

يجوز للطرف الأول بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة وموافقة المالية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار الطرف الثاني بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك ويعد محضر مشترك مع الطرف الثاني لحصر موجودات العين المؤجرة ويحال العقد إلى المحكمة الإدارية للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

المادة الرابعة والعشرون : الالتزام بالأنظمة والتعليمات

يلتزم الطرف الثاني أثناء ممارسة نشاطه في العين المؤجرة بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة المتعلقة بالعمال والخدمات ، كما يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.

المادة الخامسة والعشرون : تبليغ الإشعارات

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد إما بتسليمها باليد مقابل إيصال أو بالبريد الرسمي أو المسجل أو بالفاكس ، وتعد منتجة لأثارها إذا بلغت بالطريقة المذكورة إلى أي من العناوين الآتية في المملكة.

الهاتف : ٠١٣٨٤٠٤١٠٥

(أرقام التواصل بالطرف الأول)

الهاتف : ٠٥٩٠٠٨٦٢٤٠

(أرقام التواصل بالطرف الثاني)

البريد الإلكتروني : ceo@madadholding.com

