



الرقم:

التاريخ ١ / ٥ / ١٤٤٣ هـ

المرفقات:

(عقد استئجار الدولة لعقار)

وثيقة العقد الأساسية

بِعون الله تعالى تم يوم الاحد الموافق ١ / ٥ / ١٤٤٣ هـ في مقر المديرية العامة للشئون الصحية بمنطقة عسير الاتفاق بين كل من:

أولاً: المديرية العامة للشئون الصحية بمنطقة عسير

ويمثلها مدير عام الشئون الصحية بمنطقة عسير / خالد عايض عسيري .

ثانياً: المواطن / المكتب التعاوني للدعوة والارشاد ويمثلها المواطن / ابراهيم بن علي محمد آل خلبان الذي يحمل الهوية رقم (١٠١٤٤٥٩٣٦٤) وتاريخ / ١١ / ٣٠ / ١٤٠٩ هـ الصادرة عن الأحوال المدنية في رجال المع ويمثله في هذا العقد وكيله المواطن / الذي يحمل الهوية رقم وتاريخ / ١٤٠٩ هـ ، الصادرة عن الأحوال المدنية في وذلك بموجب الوكالة الشرعية رقم بتاريخ / ١٤٠٩ هـ ، الصادرة عن

(مقدمة)

لما كان الطرف الأول يرغب في استئجار عقار كي يُستخدم مقراً لمركز صحي الجرف.

وإشارة إلى إعلانه عن رغبته تلك في الصحف اليومية وفقاً لما ورد في المادة الرابعة من (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) ، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧ هـ . وإلى العرض المقدم من الطرف الثاني لذلك الغرض وإقراره بأنه ليس من منسوبي الطرف الأول .

وإلى محضر اللجنة المشكلة وفقاً لنفس المادة لفحص العروض المقدمة . ولما كان العرض المقدم من الطرف الثاني قد اقترن بقبول الطرف الأول لإستيفانه جميع التّشروط المحددة .. فقد اتفق الطرفان على إنعام استئجار العقار المملوك للطرف الثاني بموجب الصك الشرعي رقم ٢٧٣١٠٣٠٠٠٥٧٢ وتاريخ ٩/١/١٤٣٨ هـ الصادر من : كتابة عدل رجال المع والصك الشرعي رقم ٣٧٣١٠٣٠٠٠٥٧٣ وتاريخ ٩/١/١٤٣٨ هـ التالية أوصافه :-

٢- مساحته (٢٦٠٦ م مربع)

١- نوع المبنى وحالته العامة (مسلح وبجالة جيدة)

٤- عدد الطوابق (٣ + ملحق)

٣- عدد الغرف فيه (٢٧ غرفة)

٦- الأفنية (حوش كامل)

٥- عدد دورات المياه (١٣)

٨- الشوارع المحيطة به (٣ شوارع)

٧- ملحقات المبنى (غرفة حارس + دورة مياه)

المادة الأولى:

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً 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 (مأتي ألف ريال) وفقاً للمادة (٦) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه 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 وملاءمته فنياً ٩- عقود صيانة المبنى المبرمة (إن وجدت) ١٠- الملاحق

٢/٣ تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة ، وتعتبر كل وثيقة منها جزءاً من هذا العقد ويتم بعضها بعضاً

٤٥

٩

المادة الثالثة :

١/٣ - تبلغ قيمة هذا العقد (١٤٤٠٠٠) ريالاً ، (مائة وأربعة وأربعون الف) ريالاً فقط لمدة (سنة) اعتباراً من ١ / ٥ / ١٤٤٣ هـ حتى ٣٠ / ٤ / ١٤٤٤ هـ يستحق منها مبلغ (كامل) .
٢/٣ - تدفع قيمة هذا العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة مبلغ () ريالاً
٣/٣ - يلتزم الطرف الأول بتحمل تكاليف إستهلاك الكهرباء والماء ونزح مياه الصرف الصحي مدة سريان العقد .

المادة الرابعة :

مدة هذا العقد (عام) تبدأ من تاريخ تسلم الطرف الأول للعقار كاملاً ومعداً للانتفاع 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 ١ / ٥ / ١٤٤٣ 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 لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله - وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته مالم 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 انتهائه ، لمدة أقل من مدته وبنفس 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 (١/٧) من مرسوم استئجار الدولة للعقار وإخلاله .

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 ، مالم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد ، وبذلك يعتبر العقد منتهياً بانتهاء مدته المتفق عليها .

المادة الثامنة :

عند بقاء الطرف الأول في العين 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 للفترة المتبقية من السنة . أو إضافة (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 الإنتفاع بالعقار - على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده أو تمديده ، وإذا لم يبادر بذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره بخطاب مسجل ، جاز للطرف الأول إصلاح العيوب على حساب الطرف الثاني وحسم قيمتها من الأجرة . وإن 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 بأي تعويض أو زيادة في الأجرة .

ثالثاً : يلتزم الطرف الثاني - خلال سريان العقد - بصيانة المصاعد 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 للإستعمال 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 الإستعمال العادي ، أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبت منه عند التعاقد ووافق عليها ، أو تكاليف إزالتها ، و يكون التعويض عن الأضرار الناتجة عن الإستعمال غير العادي مالم يكن هناك اتفاق بين الطرفين على إحداثها قبل توقيع العقد ، ومن ذلك الآتي :-

أ- اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات أو إلغاؤها أو إستبدالها بأغراض أخرى .

ب- هدم جدران أو تكسير 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 الناتجة عن استخدامه للعقار وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الإستئجار ، ويكون ذلك تعويضاً عن تلك الأضرار .

المادة الرابعة عشرة :

١٥

٢٩

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 يمثلهما ، وعند إعتراض الطرف الثاني أو من يمثلهما على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه وتُسكَم الإجراءات المنصوص عليها في النظام .

المادة الخامسة عشرة :

يبلغ 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 (خمس عشرة) 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 عشر :

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 (٢٥%) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أبهما أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من نظام استئجار الدولة للعقار . وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد ، تكون لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ، لتقدير قيمة التعويض وتحرير محضراً بذلك وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار ، على أن تراعي 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 وقيمه بخطاب مسجل على 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 :

١/١٦ - تجرى المراسلات بين الطرفين على العنوانين التاليين :-

عنوان الطرف الأول - المديرية العامة للشئون الصحية بمنطقة عسير رقم الهاتف /

العنوان البريدي :

رقم الفاكس :

عنوان الطرف الثاني :

صندوق البريد :

الرمز البريدي :

رقم الفاكس :

الاسم : ابراهيم علي محمد خلبان

رقم الجوال : ٥٥٥٢٥٨٢٧٧٧

٢/١٦ - على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول عن تغيير عنوانه ، وكل إخطار أو إشعار أو تنبيه يرسل إليه على 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 ما لم يرد به نص في هذا العقد فيتم الرجوع فيه إلى (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلاله) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦١ وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ ولائحته التنفيذية ، كما يجري تفسيره والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها .

(وبالله التوفيق)

الطرف الثاني (المؤجر)

ابراهيم علي محمد خلبان



الطرف الأول / مدير عام الشئون الصحية بمنطقة عسير

طارق أحمد القاضي

الاسم / خالد عايض عسيري

٥٩