عقد إيجار

مجمع تجاري

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد،

 إنه في يوم 00 من شهر لعام ... هـ الموافق 00/00/.... تم الاتفاق بين كل من :

1 – ....................... –طريق ............ – مدينة ........... - حي ....... – ص ب .... – هاتف ....... – فاكس ....... – ويمثلها في هذا العقد سعادة ....... الأستاذ / ................. ، ويسمى فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ (الطرف الأول أو المؤجر).

2 – شركة ................................ ومقرا الرئيسي مدينة ....... – حي ....... –الشارع ....... – هاتف ....... – فاكس ....... – ويمثلها في هذا العقد الرئيس ........... الاستاذ/ ...................., و يسمى فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ (الطرف الثاني أو المستأجر).

**تمهيد**

حيث أن الطرف الاول هو المالك لمجمع ........... التجاري الواقع بمدينة ........... على الطريق ........... وذلك بموجب الصك رقم (..................) وتاريخ 00/00/00 ، وحيث أن الطرف الثاني يرغب باستئجار المجمع بالكامل وذلك بغرض استثماره وتأجيره محلاته التجارية مجزأة للغير ، وبعد إطلاع الطرف الثاني على كامل بيانات المجمع ومخططاته والتي تعتبر متممة ومكملة لهذا العقد ، لذا فقد أتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وفقاً للشروط والمواد التالية- :

**أولاً : - التمهيد.**

يعتبر التمهيد السابق جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ ويفسر معه.

**ثانياً : -محل العقد.**

**محل هذا العقد هو كامل المجمع التجاري ( مجمع** ...........**) وبيانه وفق التفصيل الاتي:-**

1. مساحة الأرض (...........).
2. مسطحات البناء للمشروع (...........)
3. عدد الوحدات المؤجرة (..... وحدات).
4. الدخل الحالي للمشروع بحسب الوحدات المؤجرة (........... ريال سعودي) سنوياً.
5. أبرز البراندات الموجودة بالمشروع ( ........... – ........... – ........... –...........).

**ثالثا** :-**الغرض من التأجير.**

1. الغرض من استئجار العين المؤجرة هو ( استثمارها وتأجيرها للمحلات التجارية) ويكون الاسم التجاري للمجمع هو ( مجمع ........... التجاري) ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أو استعمال العين المؤجرة في أي نشاط آخر أو أسم تجاري أخر ، إلا بعد موافقة خطية من الطرف الأول.
2. يلتزم الطرف الثاني بممارسة النشاط المتفق عليه بالعقد حتى انتهاء مدته ولا يحق له التوقف عن ممارسة النشاط لأي سبب كان ، كما لا يحق له تحويل الموقع المؤجر إلى تصفية بضائع مختلفة تؤدي إلى ضعف الموقع ويعتبر هذا من البنود الجوهرية بالعقد وفي حال أخل الطرف الثاني بذلك فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد وإنهائه دون إنذار ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأية تعويض.

**رابعاً** :-**حالة العين المؤجرة.**

يقر الطرف الثاني ( المستأجر ) أنه عاين العين المؤجرة على الطبيعة أو على (مخططات المشروع أو المجمع) معاينة نافية للجهالة وقد ارتضى الموقع والتصاميم والرسومات ، وأنه قبل الانتفاع بها للغرض الذي أجرت من أجله وأن توقيعه على هذا العقد يعتبر موافقة صريحة منه نافية للجهالة أو الغرر.

**خامساً : مدة العقد**

مدة العقد عشر سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 00/00/000 ولا يتجدد هذا العقد إلا باتفاق خطي بين الطرفين ، وبخلاف ذلك يعتبر العقد منتهياً حكماً وتلقائياً بمجرد انتهاء مدته.

**سادساً : -القيمة الإيجارية وطريقة السداد.**

1. تبلغ القيمة الإيجارية السنوية للعين المؤجرة حسب مساحتها المحددة في المادة (ثانياً) من هذا العقد مبلغ وقدره (...........) ......... ريال سعودي للسنة الواحدة لأول خمس سنوات من العقد.
2. تبلغ القيمة الإيجارية السنوية للعين المؤجرة حسب مساحتها المحددة في المادة (ثانياً) مبلغ وقدره (...........) ........... ريال سعودي للسنة الواحدة للخمس سنوات التالية من العقد.
3. يدفع الإيجار السنوي دفعة واحدة بداية كل سنة من السنوات الايجارية للعقد.
4. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (3) من هذا المادة فإن الإيجار للسنة الأولى يتم دفعه على النحو التالي:-
5. تم دفع مبلغ وقدره (...........) ........... ريال سعودي كإيجار للسنة الاولى بموجب شيك رقم (000) صادر على بنك ...... بتاريخ 00/00/000 الموافق 00/00/000 محرر باسم ............
6. تعتبر جميع البنود الواردة في هذه المادة (سادساً) حقاً خالصاً للطرف الأول إذا لم يتمكن الطرف الثاني من الوفاء بالتزاماته الواردة بهذا العقد ، ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بها.

**سابعاً : -التنازل / إدخال شريك.**

لايجوز للطرف الثاني إدخال شريك أخر أو التنازل عن هذا العقد أو تأجير المجمع بالكامل للغير كمستثمر أخر يمارس نفس نشاط استثمار تأجير الغير، ولا يجوز له رهن العين المؤجرة أو جزء منها ، إلا بموافقة خطية من قبل الطرف الأول.

**ثامناً : - تسليم المجمع ( العين المؤجرة)..**

1. يتم التسليم بموجب محضر موقع من الطرفين يتم فيه بيان سلامة العين ومطابقتها للتصاميم والمخططات المعتمدة في هذا العقد وبيان المساحة النهائية للعين ويتم إرفاق نسختين من ذلك المحضر ويعتبر جزء ومكمل لهذا العقد ويقرأ ويفسر معه.
2. إذا أنقضى 14 يوماً من تاريخ إشعار الطرف الأول للطرف الثاني بإستلام العين المؤجرة دون استلام العين من قبل المستأجر فإنه يكون للمؤجر الخيار في استمرار العقد أو فسخ العقد ويخضع المستأجر لكافة الجزاءات المترتبة على ذلك.

**تاسعاً : -التشغيل والصيانة.**

1. يلتزم المستأجر بمراعاة التعليمات والشروط التنظيمية التي يقرها المؤجر أو أية تعليمات أخرى سواء تم إصدارها عن طريق المؤجر وفق كتيّب تعليمات أو غيره.
2. لا يحق للمستأجر إجراء أو تعديل أو إضافة على العين المؤجرة إلا بموجب موافقة خطية من المؤجر .
3. يلتزم الطرف الثاني بنظافة وصيانة العين المؤجرة وتوابعها وتجهيزاتها كافة وذلك على نفقته.
4. يلتزم الطرف الثاني بكافة المصاريف والنفقات من فواتير كهرباء ومياه وهواتف والصرف الصحي وأي رسوم حكومية تتعلق بالعين موضوع هذا العقد خلال فترة الاستئجار كما أنه يبقى مسؤولاً أمام الغير دون الطرف الأول بتسديد أي ديون تترتب على العين أو عليه نتيجة استعماله وانتفاعه بالعين.
5. يلتزم الطرف الثاني باستخراج كافة التراخيص الحكومية اللازمة لنشاطه وتجديد المنتهي منها وهو مسؤول مسؤولية كاملة أمام كل الجهات المختصة بشأن حصوله عليها من عدمه أو تطبيق شروطها ، كما يخلي الطرف الأول مسؤوليته عن أي أضرار أو تعويضات ناتجة عن عدم قدرة الطرف الثاني على استخراج أو تجديد هذه التراخيص.
6. يلتزم الطرف الثاني بالأنظمة واللوائح المطبقة بالمملكة العربية السعودية .
7. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على كافة التجهيزات الموجودة بالعين وهي على سبيل المثال لا الحصر تجهيزات نظام الحريق والانذار وتجهيزات نظام اطفاء الحريق وغيرها.

**عاشراً : -احكام عامة.**

1. ليس على المؤجر أدنى مسؤولية إذا تعرضت العين المؤجرة إلى عملية الاحتلال أو السرقة وعلى الطرف الثاني أن يتخذ كافة الاحتياطات لعدم تعرض العين المؤجرة لمثل هذه الاضرار.
2. لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن أي أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي تنتج عن ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.

**حادي عشر: -فسخ العقد.**

يحق للطرف الأول وفق تقديره لمدى وجسامة المخالفة فسخ العقد دون الحاجة إلى إشعار أو حكم قضائي أو أي إجراء أخر مع الاحتفاظ بكامل مبلغ الايجار والمطالبة بالتعويض عن الاضرار الناتجة بسبب اخلال الطرف الثاني لأحد بنود هذا العقد وأي من الحالات التالية:-

1. إذا لم يلتزم المستأجر بسداد الالتزامات المالية بموعد السداد المحدد في هذا العقد.
2. إذا لم يقم الطرف الثاني باستلام العين المؤجرة في الموعد المحدد.
3. إذا ثبت أن الطرف الثاني استعمل أو سمح باستعمال العين المؤجرة بطريقة تؤدي إلى الإضرار بالآخرين أو ضارة بالسلامة العامة أو بسلامة المجمع أو أي نشاط يمكن اعتباره غير منسجم مع نشاط المجمع أو مشوه له ، أو في أغراض منافية للنظام العام في المملكة العربية السعودية.
4. إذا تبين أن الطرف الثاني قاد قام بإدخال شريك أو تنازل عن العين المؤجرة للغير دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
5. إذا قام بإغلاق المجمع مدة 15 يوم متصلة أو 30 يوم متقطعة خلال السنة التعاقدية ، بخلاف الأعياد والعطلات والإجازات الرسمية.
6. إذا حكم على الطرف الثاني بحكم يمنعه من الاستمرار بمزاولة مهنته كمستثمر للعين المؤجرة.
7. إذا خالف الطرف الثاني أي من شروط هذا العقد ومواده.

**ثاني عشر: -إخلاء العين المؤجرة.**

في جميع الأحوال التي يتم فيها انهاء العقد أو انتهاءه فإن المستأجر يلتزم بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها أصولاً في اليوم الأخير من مدة العقد أو التاريخ المتفق عليه في الحالات الخاصة ، وأما إذا انتهى العقد بسبب الفسخ – مهما كان السبب – فيلتزم المستأجر مباشرة بالإخلاء وتسليم العين المؤجرة خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ التبليغ بالفسخ.

**ثالث عشر: -حق الطرف الأول في التصرف بالمجمع.**

يحق للطرف الأول التصرف بالمجمع محل هذا العقد سواء كان ذلك بالبيع أو الرهن أو بالتنازل ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض على ذلك أو بطلب انهاء العقد لهذا السبب وإنما يسري هذا العقد في مواجهة المالك الجديد ويلتزم الطرف الثاني بشروط هذا العقد.

**رابع عشر: -سريان عقد الإيجار.**

لا ينتهي هذا العقد بالوفاة ولا بالإفلاس ولا بزوال الصفة لأي من طرفيه وتستمر الالتزامات العقدية والنظامية في مواجهة الورثة أو الخلف والمصفين في حدود النظام أو ما تسفر عنه أعمال التصفية.

**خامس عشر: -القوة القاهرة.**

لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن أي تقصير تجاه عجزه عن تنفيذ التزاماته الواردة في هذا العقد إذا كان ذلك عائداً لأسباب خارجة عن ارادته وتحكمه وتشمل تلك الأسباب على سبيل المثال لا الحصر : التأخير والتقصير الناجم عن الفيضانات والكوارث الطبيعية أو تلك الاحداث العمالية.

**سابع عشر: -التعويضات.**

عند اخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة العقد سواء تم ذلك بناءً على رغبة الطرف الثاني أو نتيجة فسخ العقد بمقتضى الأحكام والشروط الواردة فيه فإنه يمتنع على الطرف الثاني المطالبة بالمبلغ المتبقي من الإيجار المدفوع وتصبح كافة الدفعات اللاحقة مستحقة بتاريخ الإخلاء.

**ثامن عشر: -المعروضات وطريقة العرض.**

يلتزم الطرف الثاني بإلزام أصحاب المحلات بالمجمع وفق عقد الإيجار بينهما بإلزامهم بتجهيز المحلات بشكل راقي يتوافق مع رقي المجمع كما يلتزم بإلزامهم بمراعاة العادات والتقاليد والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية في المعروضات وطريقة العرض والعاملين وهو المسؤول أمام الجهات المختصة ذات العلاقة في حال مخالفة ذلك.

**تاسع عشر: -مستندات هذا العقد.**

1. صك الملكية العائد للطرف الأول.
2. تمهيد هذا العقد.
3. محضر استلام العين المؤجرة وأي محاضر أخرى مشار إليها في هذا العقد وموقعه بين الطرفين وفي حال اختلاف مستندات العقد مع مواده فتغلب مواد العقد.

**عشرون : -تسوية النزاعات.**

بناءً على ما ذكر تم الاتفاق بين الطرفين وفي حالة وجود خلاف – لا قدر الله – يحق للطرفين اللجوء إلى بنود العقد بالتراضي وإذا تعذر ذلك ، فإن الأمر يحال وجوباً إلى الجهات القضائية المختصة بمدينة ........... وتكون هي صاحبة الاختصاص المكاني في ذلك.

**ثاني وعشرون : -المراسلات والعناوين.**

 يلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر عند تغيير عنوانه المبين في هذا العقد، ويعتد بكل إشعار أو إخطار أو تنبيه يرسل إليه على العنوان المسجل في هذا العقد إذا لم يخطر بتغيير عنوانه.

**ثالث وعشرون : -المراسلات والعناوين.**

حرر هذه العقد من نسختين أصليتن موقعتين من قبل الطرفين ، واستلم كل طرف نسخة منها للعمل بموجبها .

 والتزاما بما جاء أعلاه وقع الطرفان وهما عالمين بفحواه وكافة الآثار المترتبة عليه.

وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبة وسلم،،

 **الطرف الأول/ الطرف الثاني/**

 **ممثلها / ممثلها /**

 **التوقيع/ التوقيع/**