

كراسة الشروط ومواصفات

مشروع استئجار مقر للهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034

رقم الكراسة [2025-001] تاريخ الطرح [2025/07/15م]

جدول المحتويات

3	أولاً: نبذة عن الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034
3	ثانياً: نبذة عن المشروع
3	ثالثاً: مدة الاستئجار:
3	رابعاً: الشروط والمواصفات الفنية للعقار
4	خامساً: الشروط الرئيسية للاستئجار
4	سادساً: تقديم العروض الفنية والمالية
6	سابعاً: اشتراطات عامة
6	ثامناً: معايير تقييم العروض الفنية
7	تاسعاً: الجدول الزمني للمشروع
8	عاشراً: الملاحق
8	ملحق (1): النطاق الجغرافي للعقار المراد استئجاره
9	ملحق (2): نموذج المواصفات الفنية
10	ملحق (3): نموذج إقرار المؤجر باستيفاء جميع المتطلبات النظامية
11	ملحق (4): نموذج تفاصيل قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات (2025-2030)
12	ملحق (5): تفاصيل قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات (إضافية) على المدة الأساسية في عقد الاستئجار (2030-2035)

أولاً: نبذة عن الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034

تم الإعلان عن تأسيس الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034 ("الهيئة") بتاريخ 11 ديسمبر 2024، وذلك بعد الإعلان عن فوز المملكة العربية السعودية بحق استضافة كأس العالم 2034. وتهدف إلى التأكد من جاهزية المملكة للاستضافة وفق أفضل المعايير والممارسات المعمول بها والقيام بأعمال الإشراف والمتابعة اللازمة لذلك، ولمزيد من التفاصيل عن الهيئة – [اضغط هنا](#).

ثانياً: نبذة عن المشروع

يهدف المشروع إلى استئجار عقار مكتبي ليكون المقر الرئيسي للهيئة في مدينة الرياض، وذلك لتلبية احتياجاتها التشغيلية

ثالثاً: مدة الاستئجار:

1. مدة الاستئجار هي 5 سنوات قابلة للتجديد لمدة 5 سنوات أخرى أو أي مدة تحددها الهيئة.
2. يلتزم مالك العقار أو من يملك حق تأجيره نظاماً ("المؤجر") بتقديم مدة لا تقل عن 6 أشهر ("مدة التأهيل") لتمكين الهيئة من تأهيل المبنى وتأثيثه وتجهيزه على أن تبدأ مدة الاستئجار بعد انتهاء مدة التأهيل وإصدار رخصة إشغال المبنى

رابعاً: الشروط والمواصفات الفنية للعقار

#	البند	الشروط والمواصفات
1	المساحة التأجيرية الإجمالية	5000 – 6000 متر مربع.
2	موقع العقار المراد استئجاره	شمال مدينة الرياض - (حدود العقار: شمالاً طريق الملك سلمان / شرقاً طريق الدائري الشرقي / جنوباً طريق الملك عبدالله / غرباً طريق الملك خالد).
3	المواقف	لا يقل عن 200 إلى 450 موقف
	نوع العقار	عقار مكتبي.
	حالة المبنى المطلوبة	مبنى عظم (Shell & Core) يشمل جاهزية: 1. العناصر الإنشائية للمبنى. 2. تأسيس الكهرباء والسباكة والبنود الميكانيكية. 3. تأسيس التكييف. 4. اكتمال أنظمة مكافحة الحريق وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني.
4	الوصول	1. موقع سهل الوصول من حيث المداخل والمخارج. 2. يحتوي على منطقة نزول للركاب مباشرة مقابل البوابة الرئيسية للعقار . 3. الوصول الشامل للأشخاص ذوي الإعاقة واحتياجاتهم،
5	الاستقلالية	أن يكون العقار مستقل - قدر الإمكان - وله مداخل ومخارج خاصة به وغير مشتركة مع مستأجرين آخرين.
6	تاريخ جاهزية المبنى للتسليم	أن يكون المبنى جاهز للاستلام خلال 4 أشهر من تاريخ توقيع عقد الاستئجار، وذلك ليتسنى للهيئة بدء أعمال التأهيل والتجهيز
7	الخدمات	تقديم خدمات التشغيل والصيانة وخدمات الأمن وخدمات النظافة للمناطق المشتركة إن وجدت كحد أدنى.

#	البند	الشروط والمواصفات
8	عام	يجوز تقديم أكثر من عقار من قبل الشركة الواحدة في حال استيفاء المتطلبات، على أن يتم تقديم عرض فني وعرض مالي منفصلين لكل عقار.
9	عام	أن يكون خالياً من العيوب الإنشائية، وأخطاء وقصور التصميم أو المواد أو الإنشاء
10	عام	ألا يكون على العقار مخالفات قائمة تؤثر على استغلال العقار
11	عام	ألا يكون العقار عائداً لشخص من الأشخاص المحظور التعامل معهم نظاماً ويشمل الاتي: 1- من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم بحكم قضائي من جهة مخولة بذلك نظاماً حتى تنتهي مدة المنع . 2- المفلسون او من يثبت اعصارهم او صدر بحقهم امر بوضعهم تحت الحراسة القضائية. 3- الأشخاص الطبيعيون او الاعتباريون الذي صدر بحقهم قرار بافتتاح التصفية او التصفية الإدارية او التصفية لصغار المدينين.

خامساً: الشروط الرئيسية للاستئجار

1. يحق للهيئة طلب تمديد العقد لمدة مماثلة لمدة عقد الاستئجار أو أي مدة أخرى على أن يتم إشعار المؤجر بذلك حسب قنوات الاتصال الرسمية التي يتم الاتفاق عليها في عقد الاستئجار.
2. يلتزم الطرف الراغب في عدم التجديد بإشعار الطرف الآخر كتابةً قبل (6) أشهر من انتهاء مدة العقد الأصلية أو المجددة.
3. في حال كان العقار مشترك مع مستأجرين آخرين، فإنه للهيئة الحق والأولوية في استئجار تلك المساحات بعد انتهاء عقد المستأجر الآخر وذلك بسعر مماثل للسعر التاجيري المتفق عليه بين الهيئة والمؤجر في عقد الإيجار الرئيسي استناداً إلى القيمة الإيجارية للمتر المربع.
4. تملك الهيئة الحق بتعيين طرف ثالث لفحص العقار المراد استئجاره قبل إبرام عقد الاستئجار بالتنسيق مع المؤجر، ويلتزم المؤجر بتقديم جميع تصاريح الدخول للطرف الثالث لاستكمال مهامه.
5. يحق للهيئة تأهيل وترميم المبنى بعد استئجاره ويشمل ذلك إعادة تصميم وتوزيع المساحات وتكسير الجدران بما يخدم مصلحة وأهداف الهيئة.
6. يلتزم المؤجر بتحمل جميع أعمال الصيانة الأساسية والجمهورية للمبنى، بما يشمل الصيانة الدورية للأجهزة والأنظمة الرئيسية المشتركة مع مستأجرين آخرين إن وجد وذلك حتى نقطة التغذية للمبنى (مثل أنظمة الكهرباء والميكانيكا والتكييف والمياه والصرف الصحي والمصاعد)، وذلك وفقاً للمعايير الفنية المعتمدة. ويتعهد المؤجر باتخاذ إجراءات الإصلاح اللازمة فور اكتشاف أي عطل أو خلل قد يؤثر على سلامة المبنى أو يشكل خطراً على مستخدميه.

سادساً: تقديم العروض الفنية والمالية

يجوز تقديم أكثر من عقار من قبل الشركة الواحدة في حال استيفاء المتطلبات، على أن يتم تقديم عرض فني وعرض مالي منفصلين لكل عقار، وفيما يلي متطلبات تقديم العروض الفنية والمالية:

أ. متطلبات تقديم العرض الفني:

1. استكمال نموذج المواصفات الفنية حسب النموذج في الملحق رقم (2).
2. إرفاق المخطط العام للعقار والعقارات المحيطة به إذا كان العقار واقع ضمن مجمع تجاري.

3. إرفاق تصاميم العقار الخارجية والداخلية المعتمدة والنهائية.
4. إرفاق المخططات والرسومات الهندسية المعتمدة والنهائية (As built) بصيغة PDF وصيغة AutoCAD مع توضيح جميع المساحات الداخلية والخارجية ضمن المخططات المرفقة.
5. أي معلومات فنية أخرى تتصل بالعقار المراد تأجيرها.
6. يجب ان تقدم العروض باللغة العربية مع إمكانية تقديم بعض الوثائق أو جزء من العرض بلغة أخرى، أو تقديم الوثائق الداعمة للعرض بإحدى اللغات الأجنبية عند الحاجة مع تقديم ترجمة لتلك الوثائق. وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والنص الأجنبي للعروض فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربية

ب. الوثائق والمتطلبات النظامية المطلوب إرفاقها

1. وثيقة تسجيل ملكية العقار أو سند حق الانتفاع به.
2. الاشتراطات والتراخيص اللازمة من الجهات المختصة بحسب طبيعة العقار.
3. تقرير صادر من جهة معتمدة يثبت سلامة المبنى وأنظمتها وخلوه من العيوب الإنشائية.
4. في حال كان المبنى قيد الإنشاء، يجب تقديم إقرار من مقدم العرض بأن المبنى - بتاريخ بداية الأجرة - سيكون مستوفياً لجميع الاشتراطات والتراخيص، وأن الأجرة لن تكون ملزمة إلا باستيفاء ذلك الشرط حسب النموذج في الملحق رقم (3)، وفي حال عدم استيفاء تلك المتطلبات النظامية، فإنه يحق للهيئة سحب التعميد وإلغاء التعاقد وطلب تعويض من المؤجر بشأن الخسائر الناتجة عن ذلك.
5. يلتزم المؤجر بالحصول على بوليصة تأمين شاملة للمبنى محل الاستئجار ضد جميع المخاطر المحتملة، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الحريق، والكوارث الطبيعية، والتلف أو التخريب الناتج عن حوادث غير متوقعة.
6. معلومات مقدم العروض بما في ذلك الاسم والهوية أو السجل التجاري - وفق الاقتضاء - .
7. يجب أن تكون مدة سريان العروض (تسعين) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لفتحها.

ج. متطلبات تقديم العرض المالي:

1. تفاصيل قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات حسب النموذج في الملحق رقم (4).
2. تفاصيل قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات (إضافية) على المدة الأساسية في عقد الاستئجار حسب النموذج في الملحق رقم (5).
3. ملخص جدول الدفعات المالية حسب النموذج في الملحق رقم (6).
4. السجل التجاري والشهادات النظامية المتصلة بالكيان التجاري للمؤجر.

د. آلية التواصل وتقديم العروض الفنية والمالية:

1. يجب تقديم العرض الفني والعرض المالي في ملفات منفصلة وأن تشمل البنود التالية بحد أدنى. وترسل العروض على البريد

الإلكتروني (Procurement@wca34.gov.sa)

2. يتم إرسال الاستفسارات وتقديم العروض الفنية والمالية إلى:

أ. سعود بن بدر العصيمي، إدارة المشتريات

• بريد إلكتروني (S.Alosaimi@wca34.gov.sa)

• رقم جوال (+966 534 44 33 10)

سابعاً: اشتراطات عامة

يلتزم المؤجر باستيفاء جميع الشروط والمواصفات الواردة في هذه الكراسة والأنظمة واللوائح ذات الصلة باستئجار العقارات، وفي حال عدم القدرة

على الالتزام بأي من تلك الاشتراطات فإنه يجب توضيح ذلك كتابياً ضمن العرض الفني المقدم من قبل المؤجر.

ثامناً: معايير تقييم العروض الفنية

فيما يلي معايير تقييم العروض الفنية المتقدم، ويُشترط على العرض تحقيق نتيجة 70% كحد أدنى لاجتياز المنافسة فنياً، وفي حال عدم استيفاء

هذا الحد الأدنى، يتم استبعاد العرض من المنافسة.

#	المعيار	الوصف	الوزن
1.	الالتزام بمتطلبات الشروط والمواصفات	تقديم جميع المعلومات المطلوبة ضمن كراسة الشروط والمواصفات وتقديم المبررات كتابات في حال تعذر تقديم أي متطلبات.	20%
2.	موقع المقر	وفق الموضح أعلاه	15%
3.	سهولة الوصول والخروج	وجود مداخل واضحة وسهلة الوصول، وعدم وجود ازدحام وكثافة مرورية، ووجود منطقة مخصصة لإنزال الركاب.	16%
4.	إجمالي المساحة التأجيرية	وفق الموضح أعلاه	7%
5.	جودة التصميم والمرونة في توزيع المساحات	كفاءة توزيع المساحات لرفع إمكانية استخدامها لغرض المكاتب ومدى المرونة للقدرة على التصميم الداخلي بشكل فعال.	10%
6.	موعد جاهزية العقار	وفق الموضح أعلاه	22%
7.	مواقف السيارات	وفق الموضح أعلاه	10%

تاسعا: الجدول الزمني للمشروع

2025-07-15م	طرح الكراسة
2025-07-16م	تقديم الأسئلة والاستفسارات
2025-07-22م	اخريوم لتقديم الاستفسارات
2025-07-27م	اخريوم لتقديم الإجابات
2025-07-30م	إغلاق المنافسة وتسليم العروض

عاشرا: الملاحق

ملحق (1): النطاق الجغرافي للعقار المراد استئجاره: يكون وفق الموضح بمواصفات العقار أعلاه.

ملحق (2): نموذج المواصفات الفنية

#	البند	تفاصيل العرض المقدم من قبل المؤجر
.1	اسم المالك	
.2	اسم المطور	
.3	اسم المقاول الرئيسي للمشروع	
.4	عمر العقار	
.5	الحي	
.6	رابط موقع العقار على خرائط قوقل ماب	
.7	عدد الطوابق الإجمالي في العقار	
.8	عدد الطوابق المعروضة للإيجار	
.9	عدد مواقف السيارات المخصصة للعقار	
.10	تاريخ جاهزية العقار للاستلام	
.11	هل المدخل والمخارج للعقار مستقلة بشكل كامل؟	نعم/لا
.12	وصف لمعايير الاستدامة والكفاءة المستخدمة في المبنى	
.13	إجمالي المساحة المكتبية (القابلة للاستخدام لغرض المكاتب وغرف الاجتماعات)	
.14	إجمالي المساحات العامة (الاستقبال والممرات والخدمات وما في حكمها)	
.15	إجمالي المساحات الخارجية (الأسطح و Terrace) وما في حكمها.	
.16	وصف لحالة العقار مع توضيح البنود المشمولة والبنود الغير مشمولة (إنشائي، كهربائي، ميكانيكي، وغيرها)	
.17	مواصفات أخرى متوفرة بالعقار	
.18	وصف للضمانات المقدمة خلال فترة الاستئجار	
.19	وصف خدمات الصيانة المقدمة خلال فترة الاستئجار	
.20	الخدمات المقدمة من قبل المؤجر خلال فترة الاستئجار	

ملحق (3): نموذج إقرار المؤجر باستيفاء جميع المتطلبات النظامية

إشارة إلى مشروع استئجار مقر الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034 والمطروح بالكراسة رقم [] وتاريخ []، والتي تلقيت بشأنه طلب تقديم العروض.

وبعد الاطلاع على وثائق المنافسة وكراسة الشروط والمواصفات، فإنني أقر بصفتي الممثل أو المفوض نظاماً عن [اسم الكيان] [السجل التجاري]، باستيفاء جميع المتطلبات والشهادات النظامية والاشتراطات والموافقات اللازمة، وهذا يعد التزاماً مستمراً بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- الالتزام بتجديد الشهادات والتراخيص والتصاريح ذات الصلة.

وفي حال عدم القدرة على الالتزام بأي من تلك الاشتراطات والمتطلبات النظامية فإنني أقر بتوضيح ذلك كتابياً ضمن العرض الفني المقدم.

[الاسم]

[المنصب]

[التوقيع]

[التاريخ]

ملحق (4): نموذج تفاصيل قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات (2025-2030)

#	البند	الوحدة	المبلغ	ملاحظات
1.	إجمالي المساحة التأجيريه للعقار	متر مربع		
2.	السعر التأجيريه	ريال/متر مربع (بالسنة)		
3.	مبلغ الاستئجار السنوي	ريال/بالسنة		
4.	تكاليف الخدمات والصيانة	ريال/سنوي		نأمل كتابة النسبة من إجمالي السعر التأجيريه في خانة الملاحظات.
5.	إجمالي مبلغ الاستئجار السنوي	ريال سنوي		
6.	إجمالي مبلغ الاستئجار لمدة 5 سنوات	ريال		
7.	ضريبة القيمة المضافة (15%)	ريال		
8.	الإجمالي	ريال		
9.	السعي	ريال		نأمل كتابة النسبة من إجمالي السعر التأجيريه في خانة الملاحظات.
10.	الإجمالي الكلي	ريال		

ملحق (5): تفاصيل قيمة الإيجار لمدة خمس سنوات (إضافية) على المدة الأساسية في عقد الاستئجار (2030-2035)

#	البند	الوحدة	المبلغ	ملاحظات
.11	إجمالي المساحة التأجيريه للعقار	متر مربع		
.12	السعر التأجيريه	ريال/متر مربع (بالسنة)		
.13	مبلغ الاستئجار السنوي	ريال/بالسنة		
.14	تكاليف الخدمات والصيانة	ريال/سنوي		نأمل كتابة النسبة من إجمالي السعر التأجيريه في خانة الملاحظات.
.15	إجمالي مبلغ الاستئجار السنوي	ريال سنوي		
.16	إجمالي مبلغ الاستئجار لمدة 5 سنوات	ريال		
.17	ضريبة القيمة المضافة (15%)	ريال		
.18	الإجمالي	ريال		
.19	السعي	ريال		نأمل كتابة النسبة من إجمالي السعر التأجيريه في خانة الملاحظات.
.20	الإجمالي الكلي	ريال		

الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034

و

[●]

نموذج عقد استئجار عقار

جدول المحتويات

قائمة تفاصيل عقد الإيجار	8
التمهيد	11
1. وثائق العقد	11
2. التعريفات	11
2.1 11 تكون للكلمات الواردة في قائمة تفاصيل عقد الإيجار المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.	
2.2. يقصد بالكلمات والمصطلحات الآتية أينما وردت في هذا العقد المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك: 11	
يقصد بها الفترة التي يقوم خلالها المستأجر بتجهيز العين المؤجرة بعد تاريخ التسليم دون أن يدفع المستأجر خلالها أي قيمة إيجارية أو أي من التكاليف أو الرسوم وتكون مدتها وفقاً لما هو محدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.	13
3. موضوع العقد	13
3.1 وافق المؤجر على تأجير العين المؤجرة للمستأجر ووافق المستأجر على استئجار العين المؤجرة من المؤجر لمدة الإيجار	13
3.2 14 اتفق المؤجر والمستأجر أن تكون آلية التمديد التلقائي للعقد وفقاً لما هو وارد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.	
4. تسليم العين المؤجرة	14
4.1 اتفق الطرفان على أن يتم تسليم العين المؤجرة من المؤجر للمستأجر في تاريخ التسليم وبموجب التوقيع على محضر التسليم وفق الصيغة المحددة في الملحق رقم 1. وفي جميع الأحوال، لا يعتد بتسليم العين المؤجرة إذا لم يمكن ذلك التسليم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة دون مانع يعوق الانتفاع.	14
5. قيمة الإيجار	14
5.1 اتفق المؤجر والمستأجر على أن قيمة الإيجار مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة الإيجار هي مبالغ قيمة الإيجار المحددة	14
5.2. اتفق المؤجر والمستأجر على أن يتم سداد قيمة الإيجار خلال ستين يوماً من تاريخ استحقاق قيمة الإيجار على الحساب	14
5.3 اتفق المؤجر والمستأجر على أن قيمة الإيجار تشمل الرسوم وأي تكاليف لتسجيل هذا العقد إلكترونياً وأي تكاليف قد تكون مستحقة لأي وسيط عقاري لتوثيق هذا العقد ولإجراء التسجيل الإلكتروني، وأي ضرائب تتعلق بأي مما سبق.	14
6. التعديلات والإضافات	14
6.1 يحق للمستأجر تنفيذ أي تقسيمات داخلية أو تعديلات أو إضافات أو تشطيبات ثابتة على العين المؤجرة دون الحاجة	14
6.2. يحق للمستأجر إجراء أي إضافات أو تعديلات إنشائية أو غيرها على أي جزء من العين المؤجرة دون اعتراض من 14 المؤجر.	

- ، للمستأجر الموافقة على أن تؤول ملكية كافة ما على العين المؤجرة من 6.2 والمادة 6.1 مع مراعاة ما ورد في المادة 6.3 ،
تجهيزات أو إضافات أو تعديلات أو تشطيبات ثابتة أقامها المستأجر إلى المؤجر شريطة أن يقوم المؤجر بتعويض المستأجر بهذا
.....الخصوص. 14
7. الخدمات العامة 14
- 7.1 يكون المؤجر مسؤولاً عن إمداد العين المؤجرة بأي خدمات وتركيبها على حسابه الخاص وصيانتها وفق الأصول الفنية
والهندسية وبما يحقق رضى المستأجر، ويتولى المؤجر مسؤولية التنسيق مع الجهات المختصة عند القيام بأعمال توصيل أي
المؤجر مسؤولاً عن أي تعطل أو توقف للخدمات أو أي خسارة أو ضرر قد تحدث للمؤجر بهذا الخصوص. من الخدمات، ويكون
15
8. الصيانة 15
- 8.1. اتفق الطرفان على أن يكون المؤجر مسؤولاً عن الصيانة الرئيسية، والصيانة الوقائية، والصيانة والإصلاحات العادية. 15
- 8.2. يجب على المؤجر طوال مدة الإيجار 15
- 8.2.1 الإبقاء على العين المؤجرة بحالة صالحة للاستخدام والانتفاع، واستبدال جميع أجزاء المعدات أو التجهيزات
المفقودة أو التالفة أو المكسورة بأجزاء صالحة مزودة من المصنِّع الرئيسي أو مقترحة منه أو أجزاء ذات جودة وقيمة مقاربة
..... بحيث لا تؤثر بشكل سلبي على انتفاع المستأجر من العين المؤجرة. 15
- 8.2.2 التأكد من أن جميع أعمال الصيانة تتم من قبل أشخاص مختصين ومؤهلين، وألا يقوم أي أشخاص غير مؤهلين أو
..... ممنوعين نظاماً من القيام بتلك الأعمال. 15
- 8.2.3 الاحتفاظ بسجلات كاملة ومحدثة لكافة أعمال الصيانة، ويلتزم المؤجر بتزويد المستأجر بنسخ من هذه السجلات
..... بناء على طلبه 15
- 8.2.4 إخطار المستأجر فوراً عند الحاجة للقيام بأعمال الصيانة الرئيسية، والصيانة والإصلاحات العادية، والصيانة
..... الوقائية في الحالات التي ستكون فيها تلك الأعمال مؤثرة في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة 15
9. إقرارات وتعهدات المؤجر 15
- 9.1. يقر المؤجر أن له الحق والصلاحية في تأجير العين المؤجرة. 15
- 9.2. يتعهد المؤجر بعدم الإشارة إلى المستأجر في أي حملات إعلانية أو تسويقية أو الإشارة له لأي غرض من أغراض
..... التسويق أو الترويج أو ما قد يندرج في حكمها بأي صورة من الصور وذلك طول مدة الإيجار وبعد انتهائها. 15
- 9.3. يتعهد المؤجر أن العين المؤجرة خالية من أي عيب يعيق الانتفاع بها، وأنها في حال يصلح معها لاستيفاء المنفعة
..... المقصودة كاملةً. 15
- 9.4. يتعهد المؤجر ويضمن صلاحية العين المؤجرة لأعمال المستأجر وأنها متوافقة مع الاشتراطات النظامية اللازمة
..... لممارسة أعمال المستأجر. 16
- 9.5. ، يقر المؤجر بأنه زود المستأجر بكافة المستندات المتعلقة بالعين 9.8 و9.14 دون إخلال بالتزام المؤجر بما ورد في المادتين
المؤجرة التي تكون لازمة لتمكين المستأجر - حال رغبته - من إصدار التراخيص والتصاريح الحكومية المتعلقة به اللازمة
..... لانتفاعه من العين المؤجرة طوال العقد ووفقاً لأحكامه. 16

- 9.6. يقر المؤجر بأنه حاصل على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لممارسة نشاطه من جميع الجهات المختصة ومن جميع الأطراف ذات العلاقة بما في ذلك التراخيص الخاصة بالاسم التجاري والعلامة التجارية وأنه سيتحمل المسؤولية الكاملة
16..... في ذلك الخصوص.
- 9.7. يتعهد المؤجر بأن يمتنع عن التعرض للمستأجر في استيفائه للمنفعة طوال مدة الإيجار، بما في ذلك أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً يمنع من الانتفاع بها أو يخل بالمنفعة المقصودة.
16.....
- 9.8. يقر المؤجر بأن العين المؤجرة مستوفية وستظل -طوال مدة الإيجار- مستوفيةً للمتطلبات النظامية والتراخيص اللازمة للانتفاع بالعين المؤجرة واستغلالها، بما في ذلك متطلبات الأمن والسلامة وأي متطلبات أخرى يطلبها المستأجر.
16.....
- 9.9. يقر المؤجر بعدم وجود أي مخالفات أو نزاعات قائمة تؤثر على استغلال العين المؤجرة، ويتعهد بإبلاغ المستأجر في حال وجود أي من ذلك خلال مدة الإيجار.
16.....
- 9.10. يقر المؤجر بأنه مليء مالياً وليس مفلساً أو في حكم المفلس وأنه قادر على الوفاء بالتزاماته المالية ومديونياته في تواريخ استحقاقها وأنه ليس طرفاً في أي إجراء من شأنه الوقاية من الإفلاس.
16.....
- 9.11. يقر المؤجر أنه يبرئ ذمة المستأجر عن أي مطالبة تنتج أو تكون ذات صلة بهذا العقد سواءً أكانت خلال فترة الإيجار أو أي وقت آخر، ويكون سببها أي إخلال يقوم به أو يكون سببه المؤجر، ومن ذلك قيام المؤجر بما يخالف أحكام هذا العقد أو امتناعه عن القيام بواجباته بموجب هذا العقد.
16.....
- 9.12. يتعهد المؤجر بتحمل المسؤولية الكاملة عن جميع التصرفات التي تقع داخل العقار والعين المؤجرة من قبله أو العاملين التابعين له أو غيرهم من الذين يتعامل معهم. وإذا تعرضت العين المؤجرة أو أي من مرادها لأي ضرر نتيجة لفعل يعزى للمؤجر أو تابعيه، فإن المؤجر يكون مسؤولاً وحده تجاه المستأجر والغير والجهات المختصة عن كافة تلك الأضرار، ويحق للمستأجر في هذه الحالة القيام مباشرة بعمل الإصلاحات أو الصيانة وتحمل المؤجر تكلفتها.
16.....
- 9.13. يتعهد المؤجر بالألّا يعيق أو يتسبب بإعاقة أو استغلال المستأجر للمناطق المشتركة.
16.....
- 9.14. يتعهد المؤجر بتحمل مسؤولية إيصال الخدمات للعين المؤجرة وجميع التكاليف المتعلقة بالخدمات بما في ذلك مراجعة الجهات المختصة والحصول على التراخيص اللازمة وأنه ليس على المستأجر أي مسؤولية في ذلك الخصوص.
17.....
- 9.15. يقر المؤجر بأن حالة العين المؤجرة في محضر التسليم دقيقة وتعكس حالة العين المؤجرة الحقيقية وأنه لا يوجد أي عيوب تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص منه وأنه يتحمل المسؤولية الكاملة في حال تبين خلاف ذلك.
17.....
- 9.16. يقر المؤجر بأن العين المؤجرة لا تعود لشخص من الأشخاص المحظور التعامل معهم نظاماً، بما يشمل من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم سواءً أكان ذلك بموجب أمر قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، أو المفلسون أو من ثبتت إعاقتهم أو من صدر بحقهم أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية، أو الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين صدر بحقهم قرار بإفئتاح إجراءات التصفية أو التصفية الإدارية أو لتصفية لصغار المدينين.
17.....
- 9.17. يتعهد المؤجر بمسؤوليته الكاملة في مواجهة الجهات الرسمية أو الخاصة عن أية مخالفات أو أضرار تقع بسبب تأجيله العين المؤجرة دون أدنى مسؤولية نظامية أو مالية أو غيرها على المستأجر، ويلتزم المؤجر بأن يشعر المستأجر فوراً بأي خلافات أو تحقيقات قد تنشأ بهذا الخصوص.
17.....
- 9.18. يقر المؤجر بأنه قام بالخطوات اللازمة للتأكد من أن العين المؤجرة لا تعود ملكيتها النهائية لأحد من منسوبي الطرف الأول، أو قريب له من الدرجة الأولى، أو الدرجة الثانية، أو الدرجة الثالثة.
17.....

- 9.19. إذا توفرت خلال فترة الإيجار أي مساحات إيجارية في العقار، يتعهد المؤجر بأن يمنح المستأجر الأولوية في استئجار تلك المساحات الإيجارية وأن يعرض أي مساحة متوفرة للإيجار على المستأجر قبل أن يعرضها على أي شخص آخر. في حال قبل المستأجر استئجار المساحات الإيجارية المتوفرة المنصوص عليها في هذه الفقرة، يكون ذلك الإيجار وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد وبذات قيمة الإيجار. 17
- 9.20. يتعهد المؤجر بالحفاظ على سرية المعلومات ذات العلاقة بالمستأجر، وأن لا يبوح بشكل مباشر أو غير مباشر بأي معلومات سرية تتعلق بالمستأجر. 17
- 9.21. يقر المؤجر أنه في حال تبين عدم صحة أي من الإقرارات والتعهدات المحددة في هذا العقد والمقدمة من المؤجر، يحق للمستأجر فسخ هذا العقد دون أي تعويض للمؤجر كما يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر الناتج عن ذلك، ويقر المؤجر بأنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن جميع الدعاوى والإجراءات القانونية والإدارية والمطالبات والطلبات والأضرار الناتجة من مخالفة المؤجر لأي من مواد العقد أو المتعلقة بالأعمال والأنشطة التي يمارسها المؤجر على العقار والعين المؤجرة خلال مدة 17 الإيجار.
- 9.22. يقر المؤجر أنه له صلاحية الانتفاع من كامل أجزاء العين المؤجرة دون قيد أو شرط وأن له استغلال المبنى والأجزاء الخارجية منه ومن العقار للأغراض الإعلانية والترويجية ولوضع الشعارات والرموز واللوحات التي يراها مناسبة دون تدخل أو اعتراض من المؤجر. 18
- 9.23. يتعهد المؤجر أن له الصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد واتخاذ ما يلزم لتنفيذ أحكامه. 18
10. إقرارات وتعهدات المستأجر 18
- 10.1. يقر المستأجر أن لديه الصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ التزاماته الواردة فيه. 18
- 10.2. يتعهد المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة محافظة الشخص المعتاد. 18
11. التأمين 18
- 11.1. يلتزم المؤجر بالتأمين على العين المؤجرة مع شركة تأمين مرخصة في المملكة (بحيث يتم تسمية المستأجر كمستفيد فيما يتعلق بتعويضات التأمين دون أن يتحمل المستأجر أي تكاليف إضافية)، وبحيث تشمل وثيقة التأمين على الأقل التعويض عن قيمة الإيجار لثلاثة سنوات حال أي خسارة أو ضرر بسبب المخاطر المؤمن عليها ويلتزم المؤجر بتزويد المستأجر بصورة من وثيقة التأمين. 18
- 11.2. لا يجوز للمؤجر أن يقوم بأي فعل أو أن يمتنع عن أي فعل من شأنه أن يلغي أو قد يلغي وثيقة التأمين كلياً أو جزئياً، كما لا يجوز له أن يقوم بأي فعل أو أن يمتنع عن أي فعل قد يجعل أي دفعة تأمين غير عادية مستحقة الدفع، ويجب على المؤجر أن يلتزم دائماً باشتراطات جهات التأمين بذلك الخصوص. 18
- 11.3. إذا أصبح دفع أي مبالغ تأمين مرفوضاً أو معلقاً بسبب فعل أو إخلال من المؤجر أو أي من وكلائه أو متعاقديه أو أي شخص تحت تصرفهم، فإنه يجب على المؤجر أن يخطر المستأجر فوراً بهذا الرفض، ويلتزم المؤجر بأن يدفع للمستأجر المبالغ المرفوض دفعها أو المعلقة بالكامل. 18
12. التأجير للغير والتنازل عن العقد 18
- 12.1. يحق للمستأجر تأجير العين المؤجرة أو أجزاء منها لأي طرف ثالث دون الحصول على موافقة المؤجر. 18
- 12.2. يحق للمستأجر التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير دون الحصول على موافقة المؤجر. 18

- 18 لا يحق للمؤجر التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير دون الحصول على موافقة المستأجر الخطية. 12.3.
- 18 فسخ وإنهاء العقد وإخلاء العين المؤجرة 13.
- 18 يحق للمستأجر فسخ هذا العقد بشكل فوري بموجب إشعار كتابي في أي من الحالات التالية: 13.1.
- 19 في حال حدوث أي من حالات القوة القاهرة. 13.1.1.
- 19 في حال حدوث أي حالة من حالات الإخلال. 13.1.2.
- 19 إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزئياً أو أصبحت في حال تنقص من الانتفاع الذي أُجرت من أجله. 13.1.3.
- 19 يحق للمستأجر إنهاء العقد بموجب إشعار كتابي يرسل للمؤجر قبل تسعين (90) يوماً من تاريخ الإخلاء. 13.2.
- يكون إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر عند انتهاء مدة الإيجار أو عند فسخ أو إنهاء العقد قبل انتهاء مدته 13.3.
- 19 بموجب أحكام هذا العقد ("تاريخ الإخلاء") وفقاً للضوابط الآتية:
- ، للمستأجر إخلاء العين المؤجرة بشكل فوري من تاريخ الإبلاغ بالفسخ، أو أي تاريخ 13.1 في الحالات الواردة في المادة 13.3.1.
- 19 آخر يحدده المستأجر في إشعاره، وليس للمؤجر المطالبة بالأجرة عن باقي مدة العقد اللاحقة لتاريخ الإخلاء.
- ، يقوم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة خلال مدة 13.2 في حال قام المستأجر بإنهاء العقد بشكل اختياري وفقاً للمادة 13.3.2.
- 19 لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الإشعار المنصوص عليها في ذات المادة.
- في حالة استمرار المستأجر في حيازة العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار ودون أن يتم الاتفاق على تمديد مدة 13.3.3.
- 19 الإيجار، فسيكون المؤجر مستحقاً لقيمة الإيجار، وفق قيمتها المحددة في هذا العقد وتحسب على أساس يومي.
- 19 أحكام عامة 14.
- لا يعتد بالتنازل عن أي حق من حقوق الطرفين بموجب هذا العقد إلا إذا كان التنازل مكتوباً، ولا يعد عدم تنفيذ 14.1.
- المستأجر لأي من حقوقه أو التأخر في تنفيذها تنازلاً منه، ولن يشكل أي تنازل خطي عن أي حق تنازلاً عن أي حق آخر بمقتضى 19 هذا العقد.
19. لا يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن ذلك التغيير مكتوباً وموقعاً من قبل الطرفين أو بالنيابة عنهم. 14.2.
- في حال كان أي حكم أو شرط وارد في هذا العقد باطلاً أو غير نافذ أو مخالفاً للأنظمة أو غير قابل للتنفيذ بأي شكل 14.3.
- من الأشكال، يتم حذف ذلك الحكم من العقد دون أن يكون لذلك أي أثر على الأحكام والشروط الأخرى في هذا العقد والتي تبقى نافذة بشكل كامل على الطرفين، وفي هذه الحالة يجب على الطرفين استبدال الحكم المحذوف بحكم آخر يكون له أثر مشابه 19 قدر الإمكان.
- 19 الإخطارات 15.
- يتم تقديم كافة الإخطارات والمراسلات الأخرى بموجب أو فيما يتعلق بهذا العقد كتابة وباللغة العربية، عن طريق 15.1.
- البريد الإلكتروني، أو البريد المسجل المدفوع أو الناقل المدفوع على العنوان المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار وتكون موجهة للشخص المحدد فيها 20.
- 20 يتم اعتبار الإخطار مستملاً وفقاً للآتي 15.2.
- 20 في حال كان التسليم عن البريد الإلكتروني، يعتبر مستملاً من وقت الإرسال 15.2.1.

- في حال كان التسليم عن طريق البريد المسجل المدفوع أو الناقل المدفوع، يعتبر مستلماً بعد مرور خمسة (5) أيام 15.2.2 20
عمل من وقت وتاريخ الإرسال
- يلتزم كل طرف وفقاً لأحكام هذه المادة بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في بيانات العناوين المحددة في قائمة تفاصيل 15.3 20
عقد الإيجار، على أن يدخل ذلك الإخطار حيز التنفيذ في اللاحق من التاريخ المحدد في الإخطار أو بعد خمسة (5) أيام عمل من
اعتباره مستلماً.....
- النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي 16 20
- نسخ العقد 17 20
- محضر استلام وتسليم الملحق رقم 1 2

قائمة تفاصيل عقد الإيجار

تاريخ العقد	[●] هـ
الموافق	[●] م
المستأجر	
اسم المستأجر	الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034
يمثله	[●]
بصفته	[●]
العنوان	[●]
البريد الإلكتروني	[●]
المؤجر	
اسم المؤجر	[●] [الكيان القانوني]
الاسم التجاري	[●]
رقم السجل التجاري للمستأجر	[●]
يمثله	[●]
بصفته	[●]
العنوان	[●]
البريد الإلكتروني	[●]
العقار	
تفاصيل العقار	كامل العقارات التي يملكها المؤجر الواقعة في [●] في مدينة [●] [لاستكمال بيانات وعنوان العقار]

تفاصيل العين المؤجرة من العقار	
[●]	المبنى
[●]	رقم صك المبنى
[●]	تاريخ الصك
[●]	رقم الوحدة
[●]	الدور
[●]	المساحة
[●]	استخدام العين المؤجرة
[●] [سنة] [سنوات] ميلادية.	مدة الإيجار
[●]	تاريخ بداية الإيجار
[●]	تاريخ نهاية الإيجار
<input type="checkbox"/> [يتم تمديد مدة الإيجار بموجب إشعار من المستأجر للمؤجر قبل تاريخ نهاية الإيجار بمدة لا تقل عن خمسة وعشرين (25) يوم من تاريخ نهاية الإيجار].	التمديد التلقائي للعقد ¹
[●] ²	تاريخ التسليم
[●] يوم من تاريخ التسليم.	فترة السماح
[●]	تاريخ انتهاء فترة السماح
مو اقف السيارات	
[●]	عدد المواقف
[●]	مكان المواقف

[●]			أرقام المواقف
السنة الإيجارية	القيمة (ريال)	أجرة المتر المربع (ريال)	قيمة الإيجار
.1	[●]	[●]	
.2	[●]	[●]	
.3	[●]	[●]	
.4	[●]	[●]	
.5	[●]	[●]	
.6	[●]	[●]	
.7	[●]	[●]	
.8	[●]	[●]	
.9	[●]	[●]	
.10	[●]	[●]	
مع مراعاة فترة السماح، يكون تاريخ استحقاق قيمة الإيجار هو تاريخ انتهاء فترة السماح، وبعد ذلك يكون عند نهاية كل اثني عشر شهراً ميلادياً من تاريخ انتهاء فترة السماح وطول مدة الإيجار.			تاريخ استحقاق قيمة الإيجار
الحساب البنكي للمؤجر			
[●]	اسم البنك		
[●]	رقم الحساب		
[●]	آيبان		

التمهيد

حيث يملك المؤجر العقار.

وحيث يرغب المستأجر باستئجار العين المؤجرة من المؤجر لاستخدامها للغرض المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار ووفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

وحيث التقت إرادة الطرفين، فقد أبرم هذا العقد بينهما وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً، وذلك وفقاً لما يلي:

1. وثائق العقد

تعتبر قائمة تفاصيل عقد الإيجار والتمهيد أعلاه والوثائق المرفقة بهذا العقد وملاحقه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد تقرأ وتفسر معه.

2. التعريفات

2.1. تكون للكلمات الواردة في قائمة تفاصيل عقد الإيجار المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

2.2. يقصد بالكلمات والمصطلحات الآتية أينما وردت في هذا العقد المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

"الأنظمة"	: يقصد بها جميع الأنظمة واللوائح والقرارات والتعاميم ذات الصلة النافذة في المملكة.
"الطرفين" أو "الطرفان"	يقصد بهما المؤجر والمستأجر.
"الضرائب"	يقصد بها ضريبة القيمة المضافة أو أي ضريبة مفروضة حالياً أو قد تفرض بموجب الأنظمة.
"الخدمات"	: يقصد بها جميع الخدمات العامة اللازمة للانتفاع من العين المؤجرة وتشمل دون حصر، الكهرباء والمياه والصرف الصحي والتدفئة والتبريد والهاتف والإنترنت وتصريف السيول.
"الصيانة الرئيسية"	: يقصد بها الإصلاحات المتعلقة بالأشياء للإنشائية للعين المؤجرة بشكل خاص والتي لا تعد دورية ومتكررة، والتي تكون غير قابلة للتأجيل وتكون ضرورية للحفاظ على سلامة العين المؤجرة وبقائها بما يشمل إصلاح أي خلل في العين المؤجرة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة أو تنقص منها.

<p>تعني أي إصلاح واستبدال وصيانة وأعمال صيانة لازمة للانتفاع عمومًا بالعين المؤجرة وتشغيلها والحفاظ عليها بحالة جيدة، على سبيل المثال، صيانة إنارة العين المؤجرة وتكليفها وكل ما من شأنه تيسير الانتفاع اليومي بشكل مريح للمستأجر ومنسوبيه وفق أفضل المعايير المتبعة.</p>	<p>"الصيانة والإصلاحات العادية"</p>
<p>تعني جميع أعمال الصيانة الدورية والقيام بالاختبارات اللازمة لضمان تجنب التأثير على الانتفاع من العين المؤجرة و المعالجة بشكل استباقي لأي أعطال يمكن كشفها مبكرًا، بما يشمل إجراء عمليات الفحص الدوري المعتاد للعين المؤجرة.</p>	<p>"الصيانة الوقائية"</p>
<p>يقصد بها رسوم المناطق المشتركة ورسوم الصيانة ورسوم الخدمات.</p>	<p>"الرسوم"</p>
<p>يكون لها المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.</p>	<p>"العين المؤجرة"</p>
<p>يكون لها المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.</p>	<p>"المبنى"</p>
<p>يقصد بها أجزاء العقار المعدة للاستعمال المشترك أو التي تقتضي طبيعتها استخدامها بشكل مشترك من قبل المنتفعين من العقار، ومن ذلك الأراضي، والمداخل والمخارج، والممرات، والقنوات، والأرصفة، والمساحات، والمصاعد، والطرق المؤدية للعقار والمبنى بشتى أنواعها ونحوها.</p>	<p>"المناطق المشتركة"</p>
<p>يكون لها المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.</p>	<p>"العقار"</p>
<p>أي حدث خارج عن سيطرة أي طرف والذي يمنعه بشكل كامل من أداء التزاماته بموجب هذا العقد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الحرائق، أو الانفجارات، أو الزلازل، أو الجفاف، أو أمواج المد والفيضان، أو الحروب، أو الأعمال العدائية (سواء أعلنت الحرب أم لا)، أو الغزو، أو الاستيلاء، أو الحظر، أو أعمال الشغب، أو الإضرابات، أو الأفعال الإرهابية.</p>	<p>"القوة القاهرة"</p>
<p>تعني الحريق، أو البرق، أو الرعد، أو العواصف، أو الفيضان، أو الزلزال، أو الانفجار، أو الحوادث، أو تصادم الطائرات أو سقوط أجسام منها، أو أحداث الشغب، أو التصادم، أو النزاعات المدنية، أو أعمال الإرهاب، أو فيضان خزانات المياه، وأي مخاطر قد تتعرض لها المباني عادة ويتم عادة التأمين ضدها.</p>	<p>"المخاطر المؤمن عليها"</p>
<p>الرسوم المترتبة على انتفاع المستأجر من الخدمات.</p>	<p>"رسوم الخدمات"</p>
<p>الرسوم المترتبة على قيام المؤجر (أو من ينوبه) بأعمال الصيانة الرئيسية، والصيانة الوقائية، والصيانة والإصلاحات العادية للعين المؤجرة والمبنى والعقار عمومًا.</p>	<p>"رسوم الصيانة"</p>

"رسوم المناطق المشتركة"	: الرسوم المترتبة على قيام المؤجر (أو من ينوبه) بأعمال العناية بالمناطق المشتركة في المبنى والعقار عموماً.
"المستأجر"	: يكون له المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.
"المملكة"	: يقصد بها المملكة العربية السعودية.
"المؤجر"	: يكون له المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.
"تاريخ الإخلاء"	: يكون له المعنى المحدد في المادة 13.313.2.
"تاريخ التسليم"	: يكون له المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.
"ريال"	: عملة المملكة العربية السعودية، الريال السعودي.
"فترة السماح"	: يقصد بها الفترة التي يقوم خلالها المستأجر بتجهيز العين المؤجرة بعد تاريخ التسليم دون أن يدفع المستأجر خلالها أي قيمة إيجارية أو أي من التكاليف أو الرسوم وتكون مدتها وفقاً لما هو محدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.
"قائمة تفاصيل عقد الإيجار"	: يقصد بها قائمة تفاصيل عقد الإيجار الموضحة في مقدمة هذا العقد.
"قيمة الإيجار"	: يكون لها المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.
"مدة الإيجار"	: يكون لها المعنى المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.
	يقصد بها أي من الحالات التالية:
	أ. في حال إخلال المؤجر بأي من التزاماته أو إقراراته أو تعهداته بموجب هذا العقد.
"حالات الإخلال"	: ب. في حال تبين عدم صحة أي من البيانات أو المعلومات التعهدات أو الإقرارات المقدمة من المؤجر في هذا العقد.
	ج. فيما يتعلق بالإخلالات التي يمكن تصحيحها، في حال لم يتم المؤجر بتصحيح ذلك الخلل وفقاً لإشعار المستأجر.

3. موضوع العقد

3.1. وافق المؤجر على تأجير العين المؤجرة للمستأجر ووافق المستأجر على استئجار العين المؤجرة من المؤجر لمدة الإيجار وذلك وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

3.2. اتفق المؤجر والمستأجر أن تكون آلية التمديد التلقائي للعقد وفقاً لما هو وارد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.

4. تسليم العين المؤجرة

4.1. اتفق الطرفان على أن يتم تسليم العين المؤجرة من المؤجر للمستأجر في تاريخ التسليم وبموجب التوقيع على محضر التسليم وفق الصيغة المحددة في الملحق رقم 1. وفي جميع الأحوال، لا يعتد بتسليم العين المؤجرة إذا لم يمكن ذلك التسليم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة دون مانع يعوق الانتفاع.

5. قيمة الإيجار

5.1. اتفق المؤجر والمستأجر على أن قيمة الإيجار مقابل استئجار العين المؤجرة لمدة الإيجار هي مبالغ قيمة الإيجار المحددة في قائمة تفاصيل عقد الإيجار.

5.2. اتفق المؤجر والمستأجر على أن يتم سداد قيمة الإيجار خلال ستين يوماً من تاريخ استحقاق قيمة الإيجار على الحساب البنكي للمؤجر أو وفق أي آلية سداد أخرى يقرها المستأجر من وقت لآخر ويخطر بها المؤجر خطياً.

5.3. اتفق المؤجر والمستأجر على أن قيمة الإيجار تشمل الرسوم و أي تكاليف لتسجيل هذا العقد إلكترونياً وأي تكاليف قد تكون مستحقة لأي وسيط عقاري لتوثيق هذا العقد ولإجراء التسجيل الإلكتروني، وأي ضرائب تتعلق بأي مما سبق.

6. التعديلات والإضافات

6.1. يحق للمستأجر تنفيذ أي تقسيمات داخلية أو تعديلات أو إضافات أو تشطيبات ثابتة على العين المؤجرة دون الحاجة للحصول على موافقة المؤجر.

6.2. يحق للمستأجر إجراء أي إضافات أو تعديلات إنشائية أو غيرها على أي جزء من العين المؤجرة دون اعتراض من المؤجر.

6.3. مع مراعاة ما ورد في المادة 6.1 والمادة 6.2، للمستأجر الموافقة على أن تؤول ملكية كافة ما على العين المؤجرة من تجهيزات أو إضافات أو تعديلات أو تشطيبات ثابتة أقامها المستأجر إلى المؤجر شريطة أن يقوم المؤجر بتعويض المستأجر بهذا الخصوص.

7. الخدمات العامة

7.1. يكون المؤجر مسؤولاً عن إمداد العين المؤجرة بأي خدمات وتركيبها على حسابه الخاص وصيانتها وفق الأصول الفنية والهندسية وبما يحقق رضى المستأجر، ويتولى المؤجر مسؤولية التنسيق مع الجهات المختصة عند القيام بأعمال توصيل أي من الخدمات، ويكون المؤجر مسؤولاً عن أي تعطل أو توقف للخدمات أو أي خسارة أو ضرر قد تحدث للمؤجر بهذا الخصوص.

8. الصيانة

8.1. اتفق الطرفان على أن يكون المؤجر مسؤولاً عن الصيانة الرئيسية، والصيانة الوقائية، والصيانة والإصلاحات العادية.

8.2. يجب على المؤجر طوال مدة الإيجار:

8.2.1. الإبقاء على العين المؤجرة بحالة صالحة للاستخدام والانتفاع، واستبدال جميع أجزاء المعدات أو التجهيزات المفقودة أو التالفة أو المكسورة بأجزاء صالحة مزودة من المصنِّع الرئيسي أو مقترحة منه أو بأجزاء ذات جودة وقيمة مقارنة بحيث لا تؤثر بشكل سلبي على انتفاع المستأجر من العين المؤجرة.

8.2.2. التأكد من أن جميع أعمال الصيانة تتم من قبل أشخاص مختصين ومؤهلين، وألا يقوم أي أشخاص غير مؤهلين أو ممنوعين نظاماً من القيام بتلك الأعمال.

8.2.3. الاحتفاظ بسجلات كاملة ومحدثة لكافة أعمال الصيانة، ويلتزم المؤجر بتزويد المستأجر بنسخ من هذه السجلات بناء على طلبه.

8.2.4. إخطار المستأجر فوراً عند الحاجة للقيام بأعمال الصيانة الرئيسية، والصيانة والإصلاحات العادية، والصيانة الوقائية في الحالات التي ستكون فيها تلك الأعمال مؤثرة في انتفاع المستأجر من العين المؤجرة.

9. إقرارات وتعهدات المؤجر

9.1. يقر المؤجر أن له الحق والصلاحيحة في تأجير العين المؤجرة.

9.2. يتعهد المؤجر بعدم الإشارة إلى المستأجر في أي حملات إعلانية أو تسويقية أو الإشارة له لأي غرض من أغراض التسويق أو الترويج أو ما قد يندرج في حكمها بأي صورة من الصور وذلك طول مدة الإيجار وبعد انتهائها.

9.3. يتعهد المؤجر أن العين المؤجرة خالية من أي عيب يعيق الانتفاع بها، وأنها في حال يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملةً.

- 9.4. يتعهد المؤجر و يضمن صلاحية العين المؤجرة لأعمال المستأجر و أنها متوافقة مع الاشتراطات النظامية اللازمة لممارسة أعمال المستأجر.
- 9.5. دون إخلال بالتزام المؤجر بما ورد في المادتين 9.14 و 9.8، يقر المؤجر بأنه زود المستأجر بكافة المستندات المتعلقة بالعين المؤجرة التي تكون لازمة لتمكين المستأجر – حال رغبته - من إصدار التراخيص والتصاريح الحكومية المتعلقة به اللازمة لانتفاعه من العين المؤجرة طوال العقد ووفقاً لأحكامه.
- 9.6. يقر المؤجر بأنه حاصل على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لممارسة نشاطه من جميع الجهات المختصة ومن جميع الأطراف ذات العلاقة بما في ذلك التراخيص الخاصة بالاسم التجاري والعلامة التجارية وأنه سيتحمل المسؤولية الكاملة في ذلك الخصوص.
- 9.7. يتعهد المؤجر بأن يمتنع عن التعرض للمستأجر في استيفائه للمنفعة طوال مدة الإيجار، بما في ذلك أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً يمنع من الانتفاع بها أو يخل بالمنفعة المقصودة.
- 9.8. يقر المؤجر بأن العين المؤجرة مستوفية وستظل -طوال مدة الإيجار- مستوفيةً للمتطلبات النظامية والتراخيص اللازمة للانتفاع بالعين المؤجرة واستغلالها، بما في ذلك متطلبات الأمن والسلامة وأي متطلبات أخرى يطلبها المستأجر.
- 9.9. يقر المؤجر بعدم وجود أي مخالفات أو نزاعات قائمة تؤثر على استغلال العين المؤجرة، ويتعهد بإبلاغ المستأجر في حال وجود أي من ذلك خلال مدة الإيجار.
- 9.10. يقر المؤجر بأنه مليء مالياً وليس مفلساً أو في حكم المفلس وأنه قادر على الوفاء بالتزاماته المالية ومديونياته في تواريخ استحقاقها وأنه ليس طرفاً في أي إجراء من شأنه الوقاية من الإفلاس.
- 9.11. يقر المؤجر أنه يبرئ ذمة المستأجر عن أي مطالبة تنتج أو تكون ذات صلة بهذا العقد سواءً أكانت خلال فترة الإيجار أو أي وقت آخر، ويكون سببها أي إخلال يقوم به أو يكون سببه المؤجر، ومن ذلك قيام المؤجر بما يخالف أحكام هذا العقد أو امتناعه عن القيام بواجباته بموجب هذا العقد.
- 9.12. يتعهد المؤجر بتحمل المسؤولية الكاملة عن جميع التصرفات التي تقع داخل العقار و العين المؤجرة من قبله أو العاملين التابعين له أو غيرهم من الذين يتعامل معهم. وإذا تعرضت العين المؤجرة أو أي من مرتادها لأي ضرر نتيجة لفعل يعزى للمؤجر أو تابعيه، فإن المؤجر يكون مسؤولاً وحده تجاه المستأجر والغير والجهات المختصة عن كافة تلك الأضرار، ويحق للمستأجر في هذه الحالة القيام مباشرة بعمل الإصلاحات أو الصيانة وتحميل المؤجر تكلفتها.
- 9.13. يتعهد المؤجر بالأيعيق أو يتسبب بإعاقة أو استغلال المستأجر للمناطق المشتركة.

- 9.14. يتعهد المؤجر بتحمل مسؤولية إيصال الخدمات للعين المؤجرة وجميع التكاليف المتعلقة بالخدمات بما في ذلك مراجعة الجهات المختصة والحصول على التراخيص اللازمة وأنه ليس على المستأجر أي مسؤولية في ذلك الخصوص.
- 9.15. يقر المؤجر بأن حالة العين المؤجرة في محضر التسليم دقيقة وتعكس حالة العين المؤجرة الحقيقية وأنه لا يوجد أي عيوب تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص منه وأنه يتحمل المسؤولية الكاملة في حال تبين خلاف ذلك.
- 9.16. يقر المؤجر بأن العين المؤجرة لا تعود لشخص من الأشخاص المحظور التعامل معهم نظاماً، بما يشمل من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم سواءً أكان ذلك بموجب أمر قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، أو المفلسون أو من ثبت إعسارهم أو من صدر بحقهم أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية، أو الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين صدر بحقهم قرار بافتتاح إجراءات التصفية أو التصفية الإدارية أو لتصفية لصغار المدينين.
- 9.17. يتعهد المؤجر بمسؤوليته الكاملة في مواجهة الجهات الرسمية أو الخاصة عن أية مخالفات أو أضرار تقع بسبب تأجيره العين المؤجرة دون أدنى مسؤولية نظامية أو مالية أو غيرها على المستأجر، ويلتزم المؤجر بأن يشعر المستأجر فوراً بأي خلافات أو تحقيقات قد تنشأ بهذا الخصوص.
- 9.18. يقر المؤجر بأنه قام بالخطوات اللازمة للتأكد من أن العين المؤجرة لا تعود ملكيتها النهائية لأحد من منسوبي الطرف الأول، أو قريب له من الدرجة الأولى، أو الدرجة الثانية، أو الدرجة الثالثة.
- 9.19. إذا توفرت خلال فترة الإيجار أي مساحات إيجارية في العقار، يتعهد المؤجر بأن يمنح المستأجر الأولوية في استئجار تلك المساحات الإيجارية وأن يعرض أي مساحة متوفرة للإيجار على المستأجر قبل أن يعرضها على أي شخص آخر. في حال قبل المستأجر استئجار المساحات الإيجارية المتوفرة المنصوص عليها في هذه الفقرة، يكون ذلك الإيجار وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد وبذات قيمة الإيجار.
- 9.20. يتعهد المؤجر بالحفاظ على سرية المعلومات ذات العلاقة بالمستأجر، وأن لا يبوح بشكل مباشر أو غير مباشر بأي معلومات سرية تتعلق بالمستأجر.
- 9.21. يقر المؤجر أنه في حال تبين عدم صحة أي من الإقرارات والتعهدات المحددة في هذا العقد والمقدمة من المؤجر، يحق للمستأجر فسخ هذا العقد دون أي تعويض للمؤجر كما يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر الناتج عن ذلك، ويقر المؤجر بأنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن جميع الدعاوى والإجراءات القانونية والإدارية والمطالبات والطلبات والأضرار الناتجة من مخالفة المؤجر لأي من مواد العقد أو المتعلقة بالأعمال والأنشطة التي يمارسها المؤجر على العقار و العين المؤجرة خلال مدة الإيجار.

9.22. يقر المؤجر أنه له صلاحية الانتفاع من كامل أجزاء العين المؤجرة دون قيد أو شرط وأن له استغلال المبنى والأجزاء الخارجية منه ومن العقار للأغراض الإعلانية والترويجية ولوضع الشعارات والرموز واللوحات التي يراها مناسبة دون تدخل أو اعتراض من المؤجر.

9.23. يتعهد المؤجر أن له الصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد واتخاذ ما يلزم لتنفيذ أحكامه.

10. إقرارات وتعهدات المستأجر

10.1. يقر المستأجر أن لديه الصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ التزاماته الواردة فيه.

10.2. يتعهد المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة محافظة الشخص المعتاد.

11. التأمين

11.1. يلتزم المؤجر بالتأمين على العين المؤجرة مع شركة تأمين مرخصة في المملكة (بحيث يتم تسمية المستأجر كمستفيد فيما يتعلق بتعويضات التأمين دون أن يتحمل المستأجر أي تكاليف إضافية)، وبحيث تشمل وثيقة التأمين على الأقل التعويض عن قيمة الإيجار لثلاثة سنوات حال أي خسارة أو ضرر بسبب المخاطر المؤمن عليها ويلتزم المؤجر بتزويد المستأجر بصورة من وثيقة التأمين.

11.2. لا يجوز للمؤجر أن يقوم بأي فعل أو أن يمتنع عن أي فعل من شأنه أن يلغي أو قد يلغي وثيقة التأمين كلياً أو جزئياً، كما لا يجوز له أن يقوم بأي فعل أو أن يمتنع عن أي فعل قد يجعل أي دفعة تأمين غير عادية مستحقة الدفع، ويجب على المؤجر أن يلتزم دائماً باشتراطات جهات التأمين بذلك الخصوص.

11.3. إذا أصبح دفع أي مبالغ تأمين مرفوضاً أو معلقاً بسبب فعل أو إخلال من المؤجر أو أي من وكلائه أو متعاقديه أو أي شخص تحت تصرفهم، فإنه يجب على المؤجر أن يخطر المستأجر فوراً بهذا الرفض ، ويلتزم المؤجر بأن يدفع للمستأجر المبالغ المرفوض دفعها أو المعلقة بالكامل.

12. التأجير للغير والتنازل عن العقد

12.1. يحق للمستأجر تأجير العين المؤجرة أو أجزاء منها لأي طرف ثالث دون الحصول على موافقة المؤجر .

12.2. يحق للمستأجر التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير دون الحصول على موافقة المؤجر .

12.3. لا يحق للمؤجر التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير دون الحصول على موافقة المستأجر الخطية.

13. فسخ وإنهاء العقد وإخلاء العين المؤجرة

13.1. يحق للمستأجر فسخ هذا العقد بشكل فوري بموجب إشعار كتابي في أي من الحالات التالية:

13.1.1. في حال حدوث أي من حالات القوة القاهرة.

13.1.2. في حال حدوث أي حالة من حالات الإخلال.

13.1.3. إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزئياً أو أصبحت في حال تنقص من الانتفاع الذي أجرت من أجله.

13.2. يحق للمستأجر إنهاء العقد بموجب إشعار كتابي يرسل للمؤجر قبل تسعين (90) يوماً من تاريخ الإخلاء.

13.3. يكون إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر عند انتهاء مدة الإيجار أو عند فسخ أو إنهاء العقد قبل انتهاء مدته بموجب أحكام هذا العقد ("تاريخ الإخلاء") وفقاً للضوابط الآتية:

13.3.1. في الحالات الواردة في المادة 13.1، للمستأجر إخلاء العين المؤجرة بشكل فوري من تاريخ الإبلاغ بالفسخ، أو أي تاريخ آخر يحدده المستأجر في إشعاره، وليس للمؤجر المطالبة بالأجرة عن باقي مدة العقد اللاحقة لتاريخ الإخلاء.

13.3.2. في حال قام المستأجر بإنهاء العقد بشكل اختياري وفقاً للمادة 13.2، يقوم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً من تاريخ انتهاء فترة الإشعار المنصوص عليها في ذات المادة.

13.3.3. في حالة استمرار المستأجر في حيازة العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار ودون أن يتم الاتفاق على تمديد مدة الإيجار، فسيكون المؤجر مستحقاً لقيمة الإيجار، وفق قيمتها المحددة في هذا العقد وتحسب على أساس يومي.

14. أحكام عامة

14.1. لا يعتد بالتنازل عن أي حق من حقوق الطرفين بموجب هذا العقد إلا إذا كان التنازل مكتوباً، ولا يعد عدم تنفيذ المستأجر لأي من حقوقه أو التأخر في تنفيذها تنازلاً منه، ولن يشكل أي تنازل خطي عن أي حق تنازلاً عن أي حق آخر بمقتضى هذا العقد.

14.2. لا يكون أي تغيير على هذا العقد سارياً ما لم يكن ذلك التغيير مكتوباً وموقعاً من قبل الطرفين أو بالنيابة عنهم.

14.3. في حال كان أي حكم أو شرط وارد في هذا العقد باطلاً أو غير نافذ أو مخالفاً للأنظمة أو غير قابل للتنفيذ بأي شكل من الأشكال، يتم حذف ذلك الحكم من العقد دون أن يكون لذلك أي أثر على الأحكام والشروط الأخرى في هذا العقد والتي تبقى نافذة بشكل كامل على الطرفين، وفي هذه الحالة يجب على الطرفين استبدال الحكم المحذوف بحكم آخر يكون له أثر مشابه قدر الإمكان.

15. الإخطارات

15.1. يتم تقديم كافة الإخطارات والمراسلات الأخرى بموجب أو فيما يتعلق بهذا العقد كتابة وباللغة العربية، عن طريق البريد الإلكتروني، أو البريد المسجل المدفوع أو الناقل المدفوع على العنوان المحدد في قائمة تفاصيل عقد الإيجار وتكون موجهة للشخص المحدد فيها.

15.2. يتم اعتبار الإخطار مستلماً وفقاً للآتي:

15.2.1. في حال كان التسليم عن البريد الإلكتروني، يعتبر مستلماً من وقت الإرسال.

15.2.2. في حال كان التسليم عن طريق البريد المسجل المدفوع أو الناقل المدفوع، يعتبر مستلماً بعد مرور خمسة (5) أيام عمل من وقت وتاريخ الإرسال.

15.3. يلتزم كل طرف وفقاً لأحكام هذه المادة بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في بيانات العناوين المحددة في قائمة تفاصيل عقد الإيجار، على أن يدخل ذلك الإخطار حيز التنفيذ في اللاحق من التاريخ المحدد في الإخطار أو بعد خمسة (5) أيام عمل من اعتباره مستلماً.

16. النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة وكل خلاف ينشأ بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً يحال إلى المحكمة المختصة في المملكة في مدينة الرياض.

17. نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصلية، بيد كل طرف نسخة أصلية، وقد جرى توقيع الطرفين على جميع النسخ المذكورة.

التوقيع في الصفحة التالية – ما تبقى من الصفحة ترك فارغاً

صفحة التوقيع

.....
[مصرح له بالتوقيع]



المؤجر
[●]
ويمثلها [●]

.....
[مصرح له بالتوقيع]



المستأجر
الهيئة العليا لاستضافة لكأس العالم 2034
ويمثلها [●]

الملحق رقم 1 محضر استلام وتسليم

أنه في يوم [●][●] هـ الموافق [●] م في مدينة [●] بالمملكة العربية السعودية، تم توقيع محضر الاستلام والتسليم ("المحضر") هذا بحضور كل من:

1. الأستاذ [●]، ممثل عن الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034 ("المستأجر").
2. الأستاذ [●]، ممثل عن [●] ("المؤجر").
3. الأستاذ [●]، بصفته الشاهد الأول على واقعة الاستلام.
4. الأستاذ [●]، بصفته الشاهد الثاني على واقعة الاستلام.

نقر نحن:

1. [●]، بصفته ممثل المؤجر، و

بأننا سلمنا العين المؤجرة الموصوفة في عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر بتاريخ [●] ووصفها كآتي:

[●]

وحالتها وفق ما يلي:

[تفاصيل حالة العين المؤجرة بتاريخ التسليم]. وأن حالتها الموصوفة في هذا المحضر تعكس بشكل دقيق الحالة الفعلية للعين المؤجرة دون وجود أي عيوب أو إشكالات عدا ما تمت الإشارة إليه في هذا المحضر، ويتحمل المؤجر المسؤولية كاملة عن عدم صحة المعلومات الواردة في هذا المحضر.

وعلى ذلك جرى التوقيع،

المستلم

(المستأجر): الهيئة العليا لاستضافة كأس العالم 2034

التوقيع:

المسلم (المؤجر): [●]

التوقيع:

الشاهد الأول:

التوقيع:

الشاهد الثاني:

التوقيع: