

حفظه الله

حفظه الله

صاحب الفضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة

صاحب الفضيلة رئيس الدائرة العامة الثامنة والثلاثين

بالمحكمة العامة بجدة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: تقرير الخبرة المحاسبية المقدم من شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية**رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من السادة/ شركة سوق حراء الدولي المحدودة ضد السادة/ شركة فواز****عبد العزيز الحكير وشركاه.**

بالإشارة إلى الموضوع عاليه، وإلى قرار نذب خبرة رقم ٤٦٦٠٣٠٧٩٨٦ وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢١ هـ الصادر لنا من مقام دائرتكم الموقرة في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٤ هـ بموجب البريد الإلكتروني المؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/٢٣ م والذي ينص على: - " نأمل منكم نذب خبير مختص (محاسب قانوني) ويكون عمله وفق الآتي: ١- الجلوس مع الطرفين وسماع ما لديهما. ٢- الاطلاع على التقرير المحاسبي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ من المحاسب القانوني شركة خالد هوساوي وشركائه وله الاطلاع على جميع المستندات اللازمة لإعداد تقريره ٣- أخذ اعتراض المدعى عليها على التقرير وعرضه على المدعى وأخذ جوابه عنه والاطلاع على الصكوك الصادرة المتعلقة بالمحلات الأخرى وعليه بعد عمل الإجراء المحاسبي بيان رأيه الفني المتعلق باعتراض المدعى عليها وبيان المبلغ المسدد والمبلغ المتبقي للمدعية الخاص بالمقد محل هذه الدعوى ٤- إعداد تقرير مبدئي مبينا به الأسباب التي بني عليها وعرضه على الطرفين وأخذ اعتراضهم عنه والإجابة عن الاعتراض وبيان أثره على النتيجة في التقرير النهائي المرسل للدائرة " .

وبناءً عليه فإننا نرفق لفضيلتكم طي خطابنا هذا تقريرنا المحاسبي المبدئي المقدم من شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون الذي تم إعداده في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة ضد السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه في ضوء خطاب التكليف الصادر لنا بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠٥ هـ وما تم تسليمه لنا من مستندات حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.

برجاء تعميم من يلزم بالاستلام.

ونرجو من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في تنفيذ المهام المنوطة بنا وأن تساهم خبراتنا المهنية في إنهاء النزاع بين الطرفين. كما ندعوه أن يرنا الحق حقاً ويرزقنا إتباعه وأن يرنا الباطل باطلاً ويرزقنا اجتنابه.

شركة إدراك العالمية
محاسبون ومراجعون قانونيون

سلمان بن عبد الرحمن الشميري

ترخيص رقم (٧٤١)



جدة في ١٧ فبراير ٢٠٢٥ م

الموافق ١٨ شعبان ١٤٤٦ هـ

تقرير الخبرة المحاسبية المبدئي المقدم من
شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون
في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من
السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة
ضد
السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

**تقرير الخبرة المحاسبية المبدئي المقدم من شركة إدراك العالمية
محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من**

السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة

ضد

السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

تقديم: -

بناءً على قرار ندب الخبرة رقم ٤٦٦٠٣٠٧٩٨٦ وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢١هـ بشأن طلب الخبرة الوارد لنا عبر منصة خبرة بالمحكمة العامة بجدة في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٤هـ بموجب البريد الإلكتروني المؤرخ في ٢٣/١٢/٢٠٢٤م والذي ينص على: - " نأمل منكم ندب خبير مختص (محاسب قانوني) ويكون عمله وفق الآتي: ١- الجلوس مع الطرفين وسماع ما لديهما. ٢- الاطلاع على التقرير المحاسبي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ من المحاسب القانوني شركة خالد هوساوي وشركائه وله الاطلاع على جميع المستندات اللازمة لإعداد تقريره ٣- أخذ اعتراض المدعى عليها على التقرير وعرضه على المدعي وأخذ جوابه عنه والاطلاع على الصكوك الصادرة المتعلق بالمحلات الأخرى وعليه بعد عمل الإجراء المحاسبي ببيان رأيه الفني المتعلق باعترض المدعى عليها وبيان المبلغ المسدد والمبلغ المتبقي للمدعية الخاص بالعقد محل هذه الدعوى ٤- إعداد تقرير مبدئي مبيناً به الأسباب التي بني عليها وعرضه على الطرفين وأخذ اعتراضهم عنه والإجابة عن الاعتراض وبيان أثره على النتيجة في التقرير النهائي المرسل للدائرة "

وبناءً على ما ورد بخطاب التكاليف الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠٥هـ فقد قمنا بدراسة المستندات المقدمة من السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة (المدعية) والسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (المدعى عليها) والحصول على البيانات والمعلومات اللازمة وجرى إعداد هذا التقرير الذي يوضح أعمال الفحص التي قمنا بها والنتائج التي توصلنا إليها والإيضاحات والمرفقات المؤيدة لذلك ونوضح ذلك تفصيلاً على النحو التالي: -

أولاً: مؤهلات الخبير.

ثانياً: ملخص القضية

ثالثاً: طبيعة ونطاق أعمال الخبرة المكلفين بها.

رابعاً: خطة العمل في إطار المهام المحددة في خطاب التكاليف.

خامساً: المستندات المستلمة.

سادساً: أعمال الخبير والاستنتاج الفني المحاسبي.

سابعاً: رأي الخبير المحاسبي.

ثامناً: المرفقات.

أولاً: مؤهلات الخبير.

- يساهم قسم الخبرة الاستشارية والمهنية بشركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون والذي يضم خبراء في مجال المحاسبة والتدقيق والنظم المالية والمحاسبية في فض المنازعات المالية التي تنشأ بين الشركات والأفراد.
- تعتبر شركة إدراك العالمية – محاسبون ومراجعون قانونيون امتداداً لمكتب صالح النعيم – محاسبون ومراجعون قانونيون والمؤسس المحاسب القانوني / صالح بن عبد الله النعيم (يرحمه الله) والذي حصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة عام ١٤٠٦ هـ من جامعة الإمام محمد بن سعود كما حصل على شهادة عضوية جمعية المحاسبة السعودية عام ١٤١٠ هـ وشهادة عضوية المنظمة العربية للخبراء والمحاسبة القانونيين عام ٢٠٠٠م وشهادة عضوية مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون عام ٢٠٠٠م، كما حصل (يرحمه الله) على شهادة الاتحاد العام للمحاسبين العرب وغيرها من الشهادات المهنية المرفقة طي سيرته الذاتية المفصلة، هذا وللعلم والاحاطة فقد انتقل كافة العاملين بمكتب صالح النعيم – محاسبون ومراجعون قانونيون بكافة فروعهم ومقراتهم إلى الكيان الجديد (شركة إدراك العالمية – محاسبون ومراجعون قانونيون).
- تلقت شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون امتداد مجموعة مكاتب صالح النعيم محاسبون ومراجعون قانونيون - والله الحمد - الكثير من خطابات التكليف من الجهات الرسمية والقضائية سواء داخل المملكة العربية السعودية أو باقي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- تزاوّل مجموعة مكاتب شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون الأعمال الاستشارية والمهنية في مجال المحاسبة والتدقيق وتصميم النظم المالية والإدارية من خلال مجموعة من المهنيين والاستشاريين منهم: -

١- المدير العام: الدكتور/ عبد الله بن صالح النعيم

المؤهلات العلمية:

حصل الدكتور/ عبد الله بن صالح عبد الله محمد النعيم على بكالوريوس المحاسبة عام ٢٠٠٩م من جامعة الملك فيصل بالإحساء وحصل على شهادة الماجستير في الإدارة المالية والإدارة المحاسبية من جامعة مانشستر ميترو بوليتان في بريطانيا عام ٢٠١٢م، كما حصل على شهادة الماجستير في إدارة المخاطر المالية والمحاسبية من جامعة مانشستر ميترو بوليتان في بريطانيا عام ٢٠١٤م، وقد حصل على شهادة الدكتوراه في إدارة المخاطر المالية والمحاسبية والاقتصاد السياسي من جامعة مانشستر ميترو بوليتان في بريطانيا عام ٢٠١٧م وقد تدرّب وحضر العديد من الدورات في مجالات المحاسبة والإدارة والحاسب الآلي والتقييم المالي والتسويق وإدارة الشركات المالية ودراسات الجدوى.

الشهادات والعضويات المهنية والاستشارية

- حصل الدكتور / عبد الله بن صالح عبد الله محمد النعيم على الشهادات والعضويات التالية: -
- شهادة عضوية مجموعة مكاتب DFK INTERNATIONAL للمحاسبة.
- زميل بالجمعية البريطانية للمحاسبين البريطانيين (ACCA).
- عضو مسجل في الغرفة التجارية البريطانية بمانشستر.

الأنشطة المهنية والاستشارية

- شغل الدكتور / عبد الله بن صالح عبد الله محمد النعيم عدة مناصب قيادية تتمثل فيما يلي: -
- نائب المدير العام بمكتب صالح النعيم – محاسبون ومراجعون قانونيون الفترة من ٢٠٠٩/٠٩م وحتى ٢٠٢٠/٠٦م.
- المدير التنفيذي بمكتب صالح النعيم – محاسبون ومراجعون قانونيون الفترة من ٢٠٢٠/٠٦م وحتى ٢٠٢٠/١٠م.

- المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون من ٢٠٢٠/١٠م حتى الآن.
- أحد المدراء التنفيذيين في مجموعة مكاتب المحاسبة الدولية DFK INTERNATIONAL والتي تنتشر فروعها وممثليها في معظم دول العالم.
- الرئيس التنفيذي لشركة Eamar developments UK Ltd الاستثمارية في المملكة المتحدة البريطانية منذ تأسيسها في عام ٢٠١٢م وحتى تاريخه.
- الرئيس التنفيذي لشركة Alassassyah Developments UK Ltd الاستثمارية في المملكة المتحدة البريطانية منذ تأسيسها في عام ٢٠١٥م وحتى تاريخه.
- الرئيس التنفيذي لشركة Sacad ltd للحلول المالية والمحاسبية في المملكة المتحدة البريطانية.

٢- المحاسب القانوني/سلمان بن عبد الرحمن الثميري، ترخيص رقم ٧٤١ وتاريخ ٢٦/٠٨/١٤٤٢هـ.

المؤهلات العلمية:

حصل الأستاذ / سلمان بن عبد الرحمن الثميري على بكالوريوس المحاسبة عام ٢٠١٩م من كلية إدارة الأعمال - جامعة المجمعة.

الشهادات والعضويات المهنية والاستشارية

- حصل الأستاذ / سلمان بن عبد الرحمن الثميري على الشهادات والعضويات التالية: -
- شهادة بكالوريوس المحاسبة من كلية إدارة الأعمال جامعة المجمعة.
- شهادة زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA).
- شهادة زمالة معهد محققي الاحتيال المعتمدين الأمريكي CFE.
- شهادة هيئة المحتوى المحلي والمشتريات الحكومية.
- شهادة هيئة السوق المالية.
- تأهيل الممارسين في إجراءات الإفلاس.
- شهادة اجتياز دورة الإشراف على المشاريع العقارية على الخارطة (وافي).

٣- الحامية / دانة بنت صالح عبد الله النعيم

المؤهلات العلمية:

حصلت الأستاذة / دانة بنت صالح عبد الله النعيم على درجة البكالوريوس في القانون من جامعة الملك فيصل.

الشهادات والعضويات المهنية والاستشارية

- حصلت الحامية / دانة بنت صالح عبد الله النعيم على الشهادات والعضويات التالية: -
- شهادة البكالوريوس في القانون من جامعة الملك فيصل.
- عضو الهيئة السعودية للمحامين (SBA).
- ترخيص مزاولة مهنة المحاماة رقم (٤٥١٩٥٠).
- حاصلة على شهادة معتمدة من الجمعية العلمية القضائية السعودية.
- مهارة البحث عن المصادر.
- الحصول على العديد من الدورات من الجمعية العلمية القضائية السعودية.
- الحصول على العديد من الدورات من معهد البحوث والاستشارات بجامعة جدة.
- الحصول على العديد من الدورات من مركز عشرين عشرين للتدريب بالطائف.
- الحصول على العديد من الدورات من مركز رؤيتي العالمي للتدريب.
- الحصول على العديد من الدورات من مركز التطوير المهني - وزارة التعليم.

هذا وتقوم شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون بتنفيذ مهامها بإتباع المعايير الصادرة من الهيئات والجمعيات واللجان المهنية وفي مقدمتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ويقوم كافة العاملين بشركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون بتطبيق معايير الأداء المهني ومعايير المحاسبة والمراجعة السارية بالمملكة العربية السعودية وكذلك معايير المحاسبة والمراجعة الدولية.

ثانياً: ملخص القضية

أقامت المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة دعوى ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه قيدت برقم (٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢) وتاريخ ١٤/٠٦/١٤٤٥هـ تطالب فيها بمبلغ ٧٣٤,٠١٤ ريال (فقط سبعمائة وأربعة وثلاثون ألف وأربعة عشر ريال لا غير) حيث أجزت المدعية المعارض رقم (١٢٨٦، ١٢٦٩، ١٢٧٠) والكائنة في سوق حراء الدولي بمدينة جدة للمدعى عليها بموجب عقد ايجار مؤرخ في ١٤٢٥/٠١/٠١هـ الموثق في منصة ايجار برقم (٢١٩٤٣٣) لمدة سنة تبدأ من تاريخ ١٤٢٥/٠١/٠١هـ وتنتهي في ١٤٢٥/١٢/٣٠هـ ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة وفقاً للبند (سابعاً: مدة العقد) بقيمة ايجارية مبلغ وقدره ٢٧٧,٢٧٧ ريال (فقط منتان وسبعة وسبعون ألف ومنتان وسبعة وسبعون ريال لا غير) تدفع مقدماً وفقاً لما نص عليه البند (خامساً: القيمة الايجارية) والبند (سادساً: كيفية دفع الايجارية)، تجدد العقد تلقائياً لفترات متتالية وكان آخر تجديد للعقد بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٠١هـ ينتهي في ١٤٤٢/١٢/٣٠هـ واستمرت المدعى عليها حائزة للموقع حتى بعد انتهاء العقد ترتب على المدعى عليها اجرة متأخرة بمبلغ وقدره ٧٣٤,٠١٤ ريال (فقط سبعمائة وأربعة وثلاثون ألف وأربعة عشر ريال لا غير) عن الفترة من ١٤٤٠/٠٥/٠٨هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠هـ وذلك على التفصيل التالي: - ايجار الفترة من ١٤٤٠/٠٥/٠٨هـ إلى ١٤٤٠/٠٥/٣٠هـ مبلغ وقدره ١٧,٧١٥ ريال، ايجار الفترة من ١٤٤٠/٠٦/٠١هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠هـ مبلغ وقدره ١٦١,٧٤٥ ريال، ايجار الفترة من ١٤٤١/٠١/٠١هـ إلى ١٤٤١/١٢/٣٠هـ مبلغ وقدره ٢٧٧,٢٧٧ ريال، ايجار الفترة من ١٤٤٢/٠١/٠١هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠هـ مبلغ وقدره ٢٧٧,٢٧٧ ريال.

سبق وأن أقامت المدعية دعوى بذات الموضوع وقيدت لدى الدائرة العشرة بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ وصدر بها صك الحكم رقم ٤٤٣٠٩٢١٩٧٦ وتاريخ ١١/٠٢/١٤٤٤هـ والذي قضى بـ " أولاً: إلزام المدعى عليها / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بنفع مبلغ وقدره (٦٤٥,٧٨١) ستمائة وخمسة وأربعون ألف وواحد وثمانون ريالاً للمدعية، ثانياً: إلزام المدعى عليها بنفع مبلغ وقدره (١٥,٠٠٠) خمسة عشر ألف ريال للمدعية شركة سوق حراء الدولي وذلك مقابل اتعاب الخبير"، وتم نقض الحكم من محكمة الاستئناف بموجب صك الحكم رقم ٤٣٤٤٤٣٠٠٠٤٣٤٤ وتاريخ ١٤٤٥/٠١/٠١هـ والذي قضى بالآتي " أولاً: قبول الاعتراض شكلاً. ثانياً: نقض الحكم الصادر من الدائرة العشرتين بالمحكمة العامة بمحافظة جدة بالصك رقم (٤٤٣٠٩٢١٩٧٦) وتاريخ (١١/٠٢/١٤٤٤هـ) فيما قضى به من إلخ. ثالثاً: الحكم مجدداً بعدم قبول الدعوى ولا ينال ذلك من مادة ترافعية وحفظ مادتها -إعمالاً- متى جاءت دعوى جديد بعد توثيق العقد أو تسجيل حالة تعاقدية ... " ولأن حكم الاستئناف صدر بعدم قبول الدعوى - شكلاً- وفقاً لما ورد بصك الحكم المشار إليه " ولا ينال ذلك من مادة ترافعية وحفظ مادتها -إعمالاً- متى جاءت دعوى جديد بعد توثيق العقد أو تسجيل حالة تعاقدية ... " وذلك لسبب عدم تسجيل العقد في منصة ايجار ولما أنه تم تسجيل العقد وتوثيقه كما تمت

الإشارة له أعلاه فتكون الدعوى مقبولة شكلاً وأما في الموضوع فقد سبق إثبات ذلك في المادة الترافعية الواردة في الحكم السابق.

الطلبات:

إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغ وقدره ٦٤٥,٧٨١ ريال (فقط ستمائة وخمسة وأربعون ألف وسبعمائة وواحد وثمانون ريال لا غير) وفق ما ورد بتقرير الخبير المعتمد من الدائرة وصك الحكم رقم ٤٤٣٠٩٢١٩٧٦ وتاريخ ١١/٠٢/١٤٤٤هـ، مع احتفاظ المدعية بحقها في المطالبة بضريبة القيمة المضافة وأتعاب المحاماة في دعوى مستقلة.

ونظراً لحاجة القضية للخبرة المحاسبية تم نذب " شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون كخبير محاسبي وذلك بموجب قرار نذب الخبرة رقم ٤٦٦٠٣٠٧٩٨٦ وتاريخ ٠٦/٢١/١٤٤٦هـ والذي ينص على: - " نأمل منكم نذب خبير مختص (محاسب قانوني) ويكون عمله وفق الآتي: ١- الجلوس مع الطرفين وسماع ما لديهما. ٢- الاطلاع على التقرير المحاسبي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ من المحاسب القانوني شركة خالد هوساوي وشركائه وله الاطلاع على جميع المستندات اللازمة لإعداد تقريره ٣- أخذ اعتراض المدعى عليها على التقرير وعرضه على المدعي وأخذ جوابه عنه والاطلاع على الصكوك الصادرة المتعلقة بالمحلات الأخرى وعليه بعد عمل الإجراء المحاسبي ببيان رأيه الفني المتعلق باعتراض المدعى عليها وبيان المبلغ المسدد والمبلغ المتبقي للمدعية الخاص بالعقد محل هذه الدعوى ٤- إعداد تقرير مبني مبينا به الأسباب التي بني عليها وعرضه على الطرفين وأخذ اعتراضهم عنه والإجابة عن الاعتراض وبيان أثره على النتيجة في التقرير النهائي المرسل للدائرة " .

ثالثاً: طبيعة ونطاق أعمال الخبرة المكلفين بها.

في ضوء ما ورد بخطاب التكليف الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠٥هـ وكذلك في إطار تفهمنا لما ورد بقرار نذب الخبرة رقم ٤٦٦٠٣٠٧٩٨٦ وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢١هـ بشأن طلب الخبرة الوارد لنا عبر منصة خبرة في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ بموجب البريد الإلكتروني المؤرخ في ٢٣/١٢/٢٠٢٤م والذي ينص على: - " نأمل منكم نذب خبير مختص (محاسب قانوني) ويكون عمله وفق الآتي: ١- الجلوس مع الطرفين وسماع ما لديهما. ٢- الاطلاع على التقرير المحاسبي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ من المحاسب القانوني شركة خالد هوساوي وشركائه وله الاطلاع على جميع المستندات اللازمة لإعداد تقريره ٣- أخذ اعتراض المدعى عليها على التقرير وعرضه على المدعي وأخذ جوابه عنه والاطلاع على الصكوك الصادرة المتعلقة بالمحلات الأخرى وعليه بعد عمل الإجراء المحاسبي ببيان رأيه الفني المتعلق باعتراض المدعى عليها وبيان المبلغ المسدد والمبلغ المتبقي للمدعية الخاص بالعقد محل هذه الدعوى ٤- إعداد تقرير مبني مبينا به الأسباب التي بني عليها وعرضه على الطرفين وأخذ اعتراضهم عنه والإجابة عن الاعتراض وبيان أثره على النتيجة في التقرير النهائي المرسل للدائرة " .

وبالتالي فإن المهام المنوطة بنا تتحدد في إطار تفهمنا لما ورد في قرار طلب الخبرة والتي تتحدد فيما يلي:

- ١- استلام المستندات من طرفي الدعوى.
- ٢- فحص عقود الأيجار المبرمة بين طرفي النزاع.
- ٣- الاطلاع على التقرير المحاسبي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ الصادر من المحاسب القانوني / شركة خالد هوساوي وشركاه.

- ٤- الاطلاع على الصكوك الصادرة المتعلقة بالمحلات الأخرى.
- ٥- فحص وتدقيق المبالغ المستلمة من قبل المدعية وبيان المبالغ المستحقة لها - ان وجدت.
- ٦- إعداد تقريراً محاسبياً مبدئياً وفقاً لمعيار "الخدمات الاستشارية - ارتباطات تقديم خدمات المحاسبة القضائية" من خلال عمليات الفحص والتدقيق.
- ٧- تلقي الاعتراضات من طرفي الدعوى على التقرير المحاسبي (إن وجدت).
- ٨- إعداد تقريراً محاسبياً نهائياً مفصلاً فيه الردود على الاعتراضات الواردة على التقرير المحاسبي المبدئي.

وفي هذا الصدد فإننا نشير هنا إلى ما يلي: -

- ❖ تنحصر مسؤولية شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون في تقديم التقرير المحاسبي باعتبارها خبير في الجوانب المالية والمحاسبية لمهمتها المكلفة بها.
- ❖ تنحصر مسؤولية كلٍ من المدعية السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه في تمكين شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون من الحصول على المستندات والبيانات والإيضاحات التي تمكنها من قيامها بمهمتها المكلفة بها.
- ❖ يجب عدم استخدام هذا التقرير أو الاعتماد عليه لأي غرض آخر، ولا يجوز نقل هذا التقرير - أو جزء منه - أو عرضه على طرف آخر، وفي حال اعتماد آخرون على محتويات هذا التقرير فيكون ذلك على مسؤوليتهم الخاصة.

كما نشير إلى أنه قد تم إعداد هذا التقرير في ضوء ما يلي:

- ❖ تم إعداد هذا التقرير في ضوء النظم واللوائح المعتمدة بالمملكة العربية السعودية ذات العلاقة.
- ❖ تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعيار "الخدمات الاستشارية: ارتباطات تقديم خدمات المحاسبة القضائية" المعتمد من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، كما نؤكد على التزامنا بالمتطلبات المسلكية الواردة في الميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الدولية لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين التي تأسست على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني، ونحن مستقلون عن أطراف الدعوى.
- ❖ تم إعداد هذا التقرير في حدود المستندات والبيانات المقدمة لنا من أطراف الدعوى.
- ❖ نلتزم بالمتطلبات المهنية التي تقتضيها طبيعة العمل ونظام مهنة المحاسبة والمراجعة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) وتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٤٢هـ.

رابعاً: خطة العمل في إطار المهام المحددة في خطاب التكليف.

منذ تاريخ استلامنا خطاب التكليف الوارد لنا عبر منصة خبرة بالمحكمة العامة بجدة قمنا بالتواصل مع طرفي النزاع وذلك لموافاتنا بكافة الأوراق والمستندات الثبوتية المتاحة لديهم والمتعلقة بموضوع النزاع.

وعليه فقد تم إعداد خطة العمل التي تعتمد على الآتي: -

- ١- التواصل مع الأطراف لموافاتنا بالمستندات الثبوتية المتعلقة بموضوع التكليف.
- ٢- القيام بعملية الفحص والتدقيق للمستندات المقدمة لنا.
- ٣- التوصل لنتائج الفحص وعرضها بالتقرير المحاسبي المعد



خامساً: المستندات المستلمة.

تم استلام المستندات من طرفي الدعوى وكانت على النحو التالي: -

١- صورة ضوئية من كافة عقود ايجار المعارض المبرمة بين المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي والمدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه.

٢- صورة ضوئية من جميع كشوف الحساب لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١٤٣٧/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٣٧/١٢/٣٠ هـ المستخرجة من البرنامج المحاسبي للسادة / شركة سوق حراء الدولي.

٣- صورة ضوئية من بيان باحتساب القيمة الايجارية لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٣/٠٨/٣٠ هـ.

٤- صورة ضوئية من بيان بدفعات السداد المستلمة من السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه خلال الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٣/٠٨/٣٠ هـ مرفقاً بها سندات القبض بكافة الحوالات والمبالغ المسددة للمدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي عن ايجارات المعارض عن تلك الفترة.

٥- صورة ضوئية من التقرير المحاسبي النهائي الصادر من السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه - محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ المقامة من المدعية السادة / سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بخصوص عقد ايجار معرض ١٢٦٨ - ١٢٦٩ - ١٢٧٠.

٦- صورة ضوئية من المذكرة التوضيحية المقدمة لنا من وكيل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه في الدعوى رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه.

سادساً: أعمال الخبير والاستنتاج الفني المحاسبي.

في ضوء خطاب التكاليف الصادر لنا بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠٥ هـ وكذلك في إطار تفهمنا لما ورد بقرار نذب الخبرة رقم ٤٦٦٠٣٠٧٩٨٦ بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢١ هـ بشأن طلب الخبرة الوارد لنا عبر منصة خبرة في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ بموجب البريد الإلكتروني المؤرخ في ٢٠٢٤/١٢/٢٣ م والذي ينص على:-
" نأمل منكم نذب خبير مختص (محاسب قانوني) ويكون عمله وفق الآتي: ١- الجلوس مع الطرفين وسماع ما لديهما. ٢- الاطلاع على التقرير المحاسبي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ من المحاسب القانوني شركة خالد هوساوي وشركاه وله الاطلاع على جميع المستندات اللازمة لإعداد تقريره ٣- أخذ اعتراض المدعى عليها على التقرير وعرضه على المدعى وأخذ جوابه عنه والاطلاع على الصكوك الصادرة المتعلقة بالمحلات الأخرى وعليه بعد عمل الإجراء المحاسبي ببيان رأيه الفني المتعلق باعتراض المدعى عليها وبيان المبلغ المسدد والمبلغ المتبقي للمدعية الخاص بالعقد محل هذه الدعوى ٤- إعداد تقرير مبني مبيناً به الأسباب التي بني عليها وعرضه على الطرفين وأخذ اعتراضهم عنه والإجابة عن الاعتراض وبيان أثره على النتيجة في التقرير النهائي المرسل للدائرة".

وتأسيساً على ذلك وفي ضوء المستندات المقدمة من طرفي النزاع وكذلك في ضوء مفهومنا حول نطاق أعمال الخبرة المكلفين بها وفي ضوء الصلاحيات والتدابير التي أنق قرار الندب باتخاذها فقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية: -

(١) تم الاطلاع على كافة عقود ايجار المعارض المبرمة بين المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي والمدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

(٢) تم الاطلاع على جميع كشوف الحساب لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١/٠١/١٤٣٧هـ إلى ٣٠/١٢/١٤٣٧هـ المستخرجة من البرنامج المحاسبي للسادة / شركة سوق حراء الدولي.

(٣) تم الاطلاع على بيان باحتساب القيمة الاجارية لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١/٠١/١٤٣٨هـ إلى ٣٠/٠٨/١٤٤٣هـ.

(٤) تم الاطلاع على بيان بدفعات السداد المستلمة من السادة/ شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه خلال الفترة من ١٤٣٩/٠٩/٢٥هـ إلى ١٤٤٢/٠٥/٢٣هـ مرفقاً بها سندات القبض بكافة الحوالات والمبالغ المسددة للمدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي عن ايجارات المعارض عن الفترة من ١/٠١/١٤٣٨هـ إلى ٣٠/٠٨/١٤٤٣هـ.

(٥) تم الاطلاع على التقرير المحاسبي النهائي الصادر من السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه - محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٤٣هـ المقامة من المدعية السادة / سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بخصوص عقد ايجار معرض ٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠.

(٦) تم الاطلاع على المذكرة التوضيحية المقدمة لنا من وكيل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه في الدعوى رقم ٤٣٢٤٣٣٧٣٣٠٥٧٠ المقامة من المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه.

وفيما يلي الاستنتاج الفني المحاسبي: -

(أ) فيما يتعلق بالبند (١) فإن استنتاجنا الفني المحاسبي يتمثل فيما يلي: -

من خلال الاطلاع على كافة عقود ايجار المعارض المبرمة بين المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي والمدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه قمنا بإعداد ملخص بالبيانات الرئيسية لكل عقد وذلك على النحو التالي:

الايجار السنوي	مدة العقد		تاريخ العقد	رقم المعرض	اسم المعرض
	الى	من			
ريال ٣٢١,٠٠٠	١٤١٩/١٢/٣٠	١٤١٩/٠١/٠١	١٤١٨/١١/١٧	٤١٣-٤١٤-٤٥٥-٤٥٨-٤٥٧-٤٥٦	ان وير - سيليو
ريال ٢٣٩,٦٨٠	١٤٢٣/١٢/٣٠	١٤٢٢/٠١/٠١	١٤٢١/١٠/٢٢	٤	لاززا
ريال ٥٣٩,٢٨٠	١٤٢٣/١٢/٣٠	١٤٢٢/٠١/٠١	١٤٢١/١٠/٢٢	٥	برمود
ريال ١٤٥,٥٢٠	١٤٢٣/١٢/٣٠	١٤٢٢/٠١/٠١	١٤٢١/١٠/٢٢	٧	ناين ويست
ريال ٢٩١,٠٤٠	١٤٢٣/١٢/٣٠	١٤٢٢/٠١/٠١	١٤٢١/١٠/٢٢	٨	والز
ريال ٣٢٢,٠٧٠	١٤٢٤/١٢/٣٠	١٤٢٤/٠١/٠١	١٤٢٣/١٢/٠٣	٢١١	ادامز - اف جي ٤
ريال ٥٠٠,٧٦٠	١٤٢٥/١٢/٣٠	١٤٢٥/٠١/٠١	١٤٢٥/٠١/٠١	من ٢٦٦ إلى ٢٧٣	براتس - بريشكا
ريال ٢٧٧,٢٧٧	١٤٢٥/١٢/٣٠	١٤٢٥/٠١/٠١	١٤٢٥/٠١/٠١	٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠	سيليو - بريشكا
ريال ٣,٠٥٢,٥٠٠	١٤٢٧/٠٨/٣٠	١٤٢٥/٠٩/٠١	١٤٢٥/٠٨/٣٠	٩	زارا
ريال ١,٠٥٠,٠٠٠	١٤٣٧/١٢/٣٠	١٤٣٤/٠٦/٠١	١٤٣٤/٠٦/٠١	٣٥٠	اف & اف

كما نود توضيح ما يلي: -

- ١- اتفق الطرفان على أن يتجدد العقد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل.
- ٢- يمكن أن يحمل المعرض الواحد أكثر من اسم وكالة أو ماركة كما هو موضح في الجدول عاليه.
- ٣- تم دمج العقود للمعارض (من ٢٦٦ إلى ٢٧٣) مع المعارض (٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠) تحت مسمى واحد وهو وكالة بريشكا وعليه يكون إجمالي العقد مبلغ ٧٧٨,٠٣٧ ريال (فقط سبعمائة وثمانية وسبعون ألف وسبعة وثلاثون ريال لا غير).

(ب) فيما يتعلق بالبند (٢) فإن استنتاجنا الفني المحاسبي يتمثل فيما يلي: -

من خلال الاطلاع على جميع كشوف الحساب لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١٤٣٧/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٣٧/١٢/٣٠ هـ المستخرجة من البرنامج المحاسبي للسادة / شركة سوق حراء الدولي تبين لنا أن الرصيد الختامي (صفر) في ١٤٣٧/١٢/٣٠ هـ لكافة المعارض المؤجرة للمدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه فيما عدا معرض زارا حيث يوجد رصيد مدين بمبلغ ١,٠٥٠,٠٠٠ ريال (فقط مليون وخمسون ألف ريال لا غير) ونوضح ذلك فيما يلي: -

اسم المعرض	رقم المعرض	الرصيد في ١٤٣٧/١٢/٣٠
ان وير - سيليو	٤١٣-٤١٤-٤٥٥-٤٥٨-٤٥٧-٤٥٦	صفر
لاززا	٤	صفر
برمود	٥	صفر
ناين ويست	٧	صفر
والز	٨	صفر
ادامز - اف جي ٤	٢١١	صفر
براتس - بريشكا	من ٢٦٦ إلى ٢٧٣	صفر
سيليو - بريشكا	٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠	صفر
زارا	٩	١,٠٥٠,٠٠٠
اف & اف	٣٥٠	صفر

(ج) فيما يتعلق بالبند (٣) ، (٤) فإن استنتاجنا الفني المحاسبي يتمثل فيما يلي :-

- من خلال الاطلاع على بيان باحتساب القيمة الاجارية لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١/٠١/١٤٣٨هـ إلى ٣٠/٠٨/١٤٤٣هـ والتي يمكن تلخيصها في الجدول التالي :-

اسم المعرض	رقم المعرض	رصيد اول المدة مرحل من عام ١٤٣٧هـ	اجمالي الاجار بدون ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة	اجمالي الاجار شامل الأرصدة المرحلة وضريبة القيمة المضافة
اف جي ٤	١٢١١	٠	١,٦١٠,٣٥٠,٠٠	٩٢,٠١٣,٦١	١,٧٠٢,٣٦٣,٦١
برانتس - بريشكا	من ٢٦٦ إلى ٢٧٣	٠	٢,٥٠٣,٨٠٠,٠٠	١٤٣,٠٦٤,٧٥	٢,٦٤٦,٨٦٤,٧٥
سيليو - بريشكا	١٢٦٨ - ١٢٦٩ - ١٢٧٠	٠	١,٣٨٦,٣٨٥,٠٠	٧٩,٢١٦,٥٠	١,٤٦٥,٦٠١,٥٠
زارا	٩	١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠	١٦,٢٥٣,١٠٠,٠٠	٨٤٦,٣٩٥,٦٣	١٨,١٤٩,٤٩٥,٦٣
اف & اف	٣٥٠	٠	٣,١٥٠,٠٠٠	٣٥,٧٢٩,١٧	٣,١٨٥,٧٢٩,١٧
لاززا	٤	٠	٤٧٩,٣٦٠,٠٠	٠	٤٧٩,٣٦٠,٠٠
برمود	٥	٠	١,٠٧٨,٥٦٠,٠٠	٠	١,٠٧٨,٥٦٠,٠٠
ناين ويست	٧	٠	٢٩١,٠٤٠,٠٠	٠	٢٩١,٠٤٠,٠٠
والز	٨	٠	٥٨٢,٠٨٠,٠٠	٠	٥٨٢,٠٨٠,٠٠
ان وير - سيليو	٤١٣-٤١٤-٤٥٥- ٤٥٦-٤٥٧-٤٥٨	٠	٢١٤,٠٠٠,٠٠	٠	٢١٤,٠٠٠,٠٠
الاجمالي		١,٠٥٠,٠٠٠,٠٠	٢٧,٥٤٨,٦٧٥,٠٠	١,١٩٦,٤١٩,٦٦	٢٩,٧٩٥,٠٩٤,٦٦

- كما أنه من خلال الاطلاع على بيان بدفعات السداد المستلمة من السادة/ شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه خلال الفترة من ١/٠١/١٤٣٨هـ إلى ٣٠/٠٨/١٤٤٣هـ قمنا بفحص سندات القبض المؤيدة لهذه الدفعات المسددة للمدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي عن ايجارات المعارض عن تلك الفترة وتم التحقق من صحة هذه الدفعات والتي كان بيانها على النحو التالي :-

التاريخ	رقم السند	المبلغ بالريال
١٤٣٩/٠٩/٢٥	٢١١٩٤	٣,٣١١,٠٦٤,٠٠
١٤٤٠/٠٣/٠٧	٢١٦٣٩	٢,٧٦٩,٢٤٧,٠٠
١٤٤٠/٠٣/٠٧	٢١٦٤٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠
١٤٤٠/٠٤/١٥	٢١٧٢١	٢,٧٦٩,٢٤٧,٠٠
١٤٤٠/٠٩/١٠	٢٢٠٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠
١٤٤١/٠٤/١٣	٢٢٦٥٣	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠
١٤٤١/١١/١١	٢٢٩٦٢	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠
١٤٤٢/٠٥/٢٣	٢٣٤٥٣	١,٨٤٢,١٣٢,٠٠
الإجمالي		١٥,٦٩١,٦٩٠,٠٠

- قدمت لنا المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي بيان يوضح توزيع الدفعات المسددة من المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه المشار إليها في الجدول عاليه بحسب نسبة الايجار لكل معرض إلى اجمالي ايجارات المعارض وذلك على النحو التالي: -

اسم المعرض	الايجار السنوي	النسبة	توزيع الدفعات المسددة في عام ١٤٣٩هـ	توزيع الدفعات المسددة في عام ١٤٤٠هـ	توزيع الدفعات المسددة في عام ١٤٤١هـ	توزيع الدفعات المسددة في عام ١٤٤٢هـ
اف جي ٤	٣٢٢,٠٧٠	%٤,٨٦	١٦٠,٧٩٢,٢١	٤١٤,٦٤٧,١٨	٩٧,١٢٤,٢٠	٨٩,٤٥٧,٧٩
بريشكا	٧٧٨,٠٣٧	%١١,٧٣	٣٨٨,٤٣١,٩٩	١,٠٠١,٦٧٩,٢٩	٢٩٩,١٦١,٠٤	٢١٦,١٠٦,٦٧
زارا	٣,٠٥٢,٥٠٠	%٤٦,٠٣	١,٥٢٣,٩٤٨,٩٣	٤,٠٩٨,٢٧٥,٤٤	١,٠٢٧,٧٩٢,٢٤	١,٢٤٤,٩٢٠,٧٤
اف & اف	١,٠٥٠,٠٠٠	%١٥,٨٣	٥٢٤,٢٠٨,٤٨	١,٣٥١,٨١٦,٥٠	٣١٦,٦٤٠,٥٠	٢٩١,٦٤٦,٨٠
لازنزا	٢٣٩,٦٨٠	%٣,٦١	١١٩,٦٥٩,٣٢	٣٠٨,٥٧٤,٦٥	٥١,١٢٦,٠٣	-
برمود	٥٣٩,٢٨٠	%٨,١٣	٢٦٩,٢٣٣,٤٧	٦٩٤,٢٩٢,٩٥	١١٥,٠٣٣,٥٧	-
ناين ويست	١٤٥,٥٢٠	%٢,١٩	٧٢,٦٥٠,٣٠	١٨٧,٣٤٨,٨٩	٣١,٠٤٠,٨١	-
والز	٢٩١,٠٤٠	%٤,٣٩	١٤٥,٣٠٠,٦١	٣٧٤,٦٩٧,٧٨	٦٢,٠٨١,٦١	-
سيليو	٢١٤,٠٠٠	%٣,٢٣	١٠٦,٨٣٨,٦٨	١٠٧,١٦١,٣٢	-	-
الإجمالي	٦,٦٣٢,١٢٧	%١٠٠	٣,٣١١,٠٦٤,٠٠	٨,٥٣٨,٤٩٤,٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١,٨٤٢,١٣٢,٠٠
إجمالي الدفعات المسددة			١٥,٦٩١,٦٩٠,٠٠			

- قمنا بالتحقق من صحة هذه التوزيعات بنسبة ايجار كل معرض إلى إجمالي ايجارات المعارض.
- من خلال ما تم تفصيله عاليه يمكن أن نلخص جميع المعاملات التي تمت بين الطرفين خلال الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ إلى ١٤٤٣/٠٨/٣٠ وذلك على النحو التالي: -

اسم المعرض	اجمالي الايجار بدون ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة	اجمالي الايجار شامل الأرصدة المرحلة وضريبة القيمة المضافة	الدفعات المسددة	صافي الرصيد
اف جي ٤	١,٦١٠,٣٥٠,٠٠	٩٢,٠١٣,٦١	١,٧٠٢,٣٦٣,٦١	٧٦٢,٠٢١,٣٨	٩٤٠,٣٤٢,٢٣
بريشكا	٣,٨٩٠,١٨٥,٠٠	٢٢٢,٢٨١,٢٥	٤,١١٢,٤٦٦,٢٥	١,٩٠٥,٣٧٨,٩٩	٢,٢٠٧,٠٨٧,٢٦
زارا	١٧,٣٠٣,١٠٠,٠٠	٨٤٦,٣٩٥,٦٣	١٨,١٤٩,٤٩٥,٦٣	٧,٨٩٤,٩٣٧,٣٦	١٠,٢٥٤,٥٥٨,٢٧
اف & اف	٣,١٥٠,٠٠٠	٣٥,٧٢٩,١٧	٣,١٨٥,٧٢٩,١٧	٢,٤٨٤,٣١٢,٢٧	٧٠١,٤١٦,٩٠
لازنزا	٤٧٩,٣٦٠,٠٠	٠	٤٧٩,٣٦٠,٠٠	٤٧٩,٣٦٠,٠٠	٠

برمود	١,٠٧٨,٥٦٠,٠٠	١,٠٧٨,٥٦٠,٠٠	٠	١,٠٧٨,٥٦٠,٠٠	٠
ناين ويست	٢٩١,٠٤٠,٠٠	٢٩١,٠٤٠,٠٠	٠	٢٩١,٠٤٠,٠٠	٠
والز	٥٨٢,٠٨٠,٠٠	٥٨٢,٠٨٠,٠٠	٠	٥٨٢,٠٨٠,٠٠	٠
سيليو	٢١٤,٠٠٠,٠٠	٢١٤,٠٠٠,٠٠	٠	٢١٤,٠٠٠,٠٠	٠
الاجمالي	١٤,١٠٣,٤٠٤,٦٦	١٥,٦٩١,٦٩٠,٠٠	٢٩,٧٩٥,٠٩٤,٦٦	١,١٩٦,٤١٩,٦٦	٢٨,٥٩٨,٦٧٥,٠٠

- فيما يتعلق بإيجار المعرض محل الدعوى (بريشكا معارض رقم ٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠) فإتانا نود توضيح ما يلي: -

١- معرض بريشكا هو عبارة عن معرض مدمج بموجب عقدي ايجار مختلفين بإجمالي مبلغ ٧٧٨,٠٣٧ ريال كالتالي: -

العقد الأول: المعارض (من ٢٦٦ إلى ٢٧٣) بإيجار سنوي بمبلغ ٥٠٠,٧٦٠ ريال.

العقد الثاني: المعارض (٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠) بإيجار سنوي بمبلغ ٢٧٧,٢٧٧ ريال (المعرض محل الدعوى).

٢- النسبة المئوية لعقد الايجار للمعرض محل الدعوى (٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠) إلى إجمالي معرض بريشكا هي ٣٥,٦٤% [٢٧٧,٢٧٧ ريال ÷ ٧٧٨,٠٣٧ ريال].

وهنا نشير إلى أنه بناءً على المعطيات السابقة واستناداً للبيانات المالية المسجلة في الجدول عاليه والخاصة بمعرض بريشكا فقد قمنا باحتساب الإيجار المستحق للمعرض محل الدعوى (٢٦٨ - ٢٦٩ - ٢٧٠) عن الفترة من ١/٠١/١٤٣٨هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠هـ وذلك على النحو التالي: -

طريقة الاحتساب	البيان	المبلغ بالريال
٢٧٧,٢٧٧ ريال × ٥ سنوات	الايجار بدون الضريبة	١,٣٨٦,٣٨٥
١,٩٠٥,٣٧٩ ريال × ٣٥,٦٤%	يخصم المبلغ المسدد	(٦٧٩,٠٧٧)
	صافي الايجار بدون الضريبة	٧٠٧,٣٠٨
٢٧٧,٢٧٧ ريال × ٩٧ ÷ ٣٦٠ يوم	يخصم مدة كورونا لعام ١٤٤١هـ (٩٧ يوم)	(٧٤,٧١١)
	صافي الايجار المستحق بدون الضريبة	٦٣٢,٥٩٧
٢٢٢,٢٨١ ريال × ٣٥,٦٤%	يضاف ضريبة القيمة المضافة	٧٩,٢٢١
٧٤,٧١١ ريال × ٥%	يخصم ضريبة القيمة المضافة عن مدة كورونا لعام ١٤٤١هـ	(٣,٧٣٦)
	صافي الايجار المستحق شامل الضريبة	٧٠٨,٠٨٢

وعليه يكون صافي الأيجار المستحق للمدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي عن الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ مبلغ وقدره ٦٣٢,٥٩٧ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة (فقط ستمائة واثنان وثلاثون ألف وخمسمائة وسبعة وتسعون ريال لا غير) أو مبلغ وقدره ٧٠٨,٠٨٢ ريال شامل ضريبة القيمة المضافة (فقط سبعمائة وثمانية ألف واثنان وثمانون ريال لا غير).

وقد استندنا في طريقة الاحتساب على ما يلي :-

١- بالنسبة لمبلغ الإيجار فقد اعتمدنا على ضرب مبلغ الإيجار للمعرض محل الدعوى (٢٧٧,٢٧٧ ريال) في عدد سنوات الإيجار المستحقة (٥ سنوات).

٢- بالنسبة للمبلغ المسدد وضريبة القيمة المضافة عن إيجار المعرض محل الدعوى فقد اعتمدنا على النسبة المئوية لإيجار المعرض محل الدعوى إلى إجمالي إيجار معرض بريشكا وهي (٣٥,٦٤٪).

٣- بالنسبة لخصم مدة كورونا فقد اعتمدنا على القرارات والأوامر الصادرة من الجهات الرسمية بالمملكة العربية السعودية أثناء فترة كورونا حيث تم الاغلاق بشكل كلي للمجمعات التجارية في الفترة من ١٤٤١/٠٧/٢٠ هـ إلى ١٤٤١/٠٩/٠٥ هـ أي مدة (٤٤ يوم كامل)، وكذلك تم الاغلاق بشكل جزئي في الفترة من ١٤٤١/٠٩/٠٦ هـ إلى ١٤٤١/١٠/٢٩ هـ وهو موعد الإعلان عن الافتتاح الكلي للمجمعات التجارية وعودة جميع الأنشطة الاقتصادية والتجارية بما يعني أن مدة الاغلاق الجزئي (٥٣ يوم جزئي) وحيث أن نشاط المعرض محل الدعوى هو بيع الملابس الجاهزة وهو نشاط يكثر فيه التلامس ويعد من الأنشطة غير الضرورية كالأطعام والشراب فإننا نرى اعتبار أيام الاغلاق الجزئي بمثابة اغلاق كلي وبناءً عليه تكون المدة الاجمالية لمدة خصم كورونا أو نقص المنفعة (٩٧ يوم كامل) تخصم من ايجار المعرض محل الدعوى عن عام ١٤٤١ هـ.

٤- بالنسبة لضريبة القيمة المضافة عن مدة خصم كورونا أو نقص المنفعة فقد اعتمدنا على نسبة ضريبة القيمة المضافة المعتمدة والمقررة لعام ١٤٤١ هـ للفترة (من ١٤٤١/٠٧/٢٠ هـ إلى ١٤٤١/١٠/٢٩ هـ) وهي (٥٪).

(د) فيما يتعلق بالبند (٥) فإن استنتاجنا الفني المحاسبي يتمثل فيما يلي :-

- من خلال الاطلاع على التقرير المحاسبي النهائي الصادر من السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه - محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ المقامة من المدعية السادة / سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بخصوص عقد ايجار معرض ١٢٦٨ - ١٢٦٩ - ١٢٧٠ والذي جاء فيه ما نصه :-

" سابقاً- النتائج التي تم اكتشافها (المكتشفات) :-

أ- المكتشفات:

وبحسب العقود الموقعة من طرفي الدعوى جرى احتساب الأيجار كالتالي:

قيمة المستحق للمؤجر	حالة السداد	قيمة الايجار السنوي	فترة الايجار	الفترة
ريال ١,٣٨٦,٣٨٥	بداية سنوات الايجار المستحقة والمسدد منها دفعات	ريال ٢٧٧,٢٧٧	حتى ١٤٣٨/١/١ ١٤٤٢/١٢/٣٠	سنوات الايجار المستحقة
ريال (٦٤٠,٦٦٩)	وبالتالي تم احتساب المسدد عن المعرض الحالي هو %٦٤ * ١,٧٧٩,٦٣٥	ريال ١,٧٧٩,٦٣٥ تخص معرض مضاف للمعرض الحالي ونسبة المعرض الحالي %٦٤ من ايجار المعرضين	حتى ١٤٣٩/١/١ ١٤٤٣/١٢/٣٠	الدفعات المسددة
ريال ٧٤٥,٧١٦				الايجار الغير مسدد بدون الضريبة
ريال (٩٩,٩٣٥)	الخصم بدون الضريبة	ريال ٩٩,٩٣٥	قيمة ايجار ٣ شهور	يخصم خصم ضرر كورونا لعام ١٤٤١ هـ
ريال ٦٤٥,٧٨١				المجموع بدون الضريبة
ريال ٦٤,٢٢٦	٧٩,٢١٦ ريال يستبعد منها ضريبة خصم كورونا (١٤,٩٩٠) ريال	حتى ٢٠٢١/٠٨/٠٩ الموافق ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ	من ٢٠١٨/١/١ الموافق ١٤٣٩/٤/١٤ هـ	ضريبة القيمة المضافة
ريال ٧١٠,٠٠٧				المجموع مع الضريبة

ب- الخلاصة

١- بيان المستحق للمدعي بعد احتساب تخفيض نقص المنفعة المقدر واحتساب ضريبة القيمة المضافة هو كالتالي:

مبلغ ٦٤٥,٧٨١ ريال بدون الضريبة

مبلغ ٧١٠,٠٠٧ ريال مع الضريبة "

- قمنا بإعداد مقارنة بين النتائج التي توصلنا إليها في سياق هذا التقرير والنتائج التي توصل إليها تقرير السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه - محاسبون ومراجعون قانونيون وذلك على النحو التالي:-

البيان	النتائج حسب تقريرنا	النتائج حسب تقرير شركة خالد هوساوي وشركاه
الايجار المستحق بدون الضريبة عن الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ	١,٣٨٦,٣٨٥	١,٣٨٦,٣٨٥
يخصم الدفعات المسددة خلال الفترة من ١٤٣٩/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٣/١٢/٣٠ هـ	(٦٧٩,٠٧٧)	(٦٤٠,٦٦٩)
صافي الايجار بدون الضريبة	٧٠٧,٣٠٨	٧٤٥,٧١٦
يخصم خصم كورونا لعام ١٤٤١ هـ	(٧٤,٧١١)	(٩٩,٩٣٥)
صافي الايجار المستحق بدون الضريبة	٦٣٢,٥٩٧	٦٤٥,٧٨١

٧٩,٢١٦	٧٩,٢٢١	<u>يضاف</u> ضريبة القيمة المضافة عن الفترة من ١٤٣٩/٠٤/١٤ هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ
(١٤,٩٩٠) ضريبة ١٥٪	(٣,٧٣٦) ضريبة ٥٪	<u>يخصم</u> ضريبة القيمة المضافة عن خصم كورونا لعام ١٤٤١ هـ
٧١٠,٠٠٧	٧٠٨,٠٨٢	صافي الايجار المستحق شامل الضريبة

(هـ) فيما يتعلق بالبند (٦) فإن استنتاجنا الفني المحاسبي يتمثل فيما يلي: -

- من خلال الاطلاع على المذكرة التوضيحية المقدمة لنا من وكيل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه في الدعوى رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والتي جاء فيها ما نصه: - " ثانياً: أوجه الاعتراض على التقرير الخبير النهائي الصادر من المحاسب القانوني الصادر من شركة خالد هوساوي وشركاه في القضية ٤٣١٨٠١٤٧٢
أن تقرير المحاسب القانوني الصادر من شركة خالد هوساوي وشركاه أن الخبير لم يتطرق بأي شكل من الاشكال على مبلغ الحوالة البنكية الصادرة من قبل موكلتي بتاريخ ١ / ٥ / ٢٠٢١ بمبلغ ١,٨٤٢,١٣٢ ريال والتي تثبت قيام موكلتي بسداد قيمة الاجرة حتى تاريخ ٣٠ / ١٢ / ١٤٤١ كما أن جميع التقارير الصادر من الخبير توضح عدم قيامه باحتساب هذه المبلغ في تقارير النهائي حسب المشار إليها في البند أولاً ولكون أن مبلغ الحوالة المشار إليه لم يتم التطرق له في التقارير الخاصة بالقضايا السابقة ولم يتم توضح قيمة المبلغ الذي تم خصمه من هذه الحوالة حيث كانت الشركة المدعية تقوم بخصم المبالغ المدفوعة من قبل موكلتي حسب الالية معينه لم يتم توضيحها من قبل وكيل المدعي الامر الذي يثبت عدم صلاحية التقارير النهائي الصادر في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ ولا يمكن الاستناد عليه في الفصل في هذه الدعوى.
ولكون أن التقرير لم يتطرق لموضوع الحوالة وأن الفترة التي يطالب بها وكيل المدعية تدخل ضمن فترة جائحة كورونا فلا بد من احتساب قيمة الحوالة بالإضافة إلى احتساب قيمة نقص المنفعة وخصمها من قيمة الايجار عن الفترة التي يطالب بها وكيل المدعية بالإضافة "

بداية نشير إلى أنه سبق الإشارة في سياق هذا التقرير في البند (ج) عاليه إلى المبالغ والدفعات المسددة من قبل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والمستلمة من قبل المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي والتي من بينها مبلغ ١,٨٤٢,١٣٢ ريال (فقط مليون وثمانمائة واثنان وأربعون ألف ومائة واثنان وثلاثون ريال لا غير) بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٣ هـ الموافق ٢٠٢١/٠١/٠٥ م وأنه وفقاً للبيان المقدم لنا من المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي والذي يوضح توزيع الدفعات المسددة من المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بحسب نسبة الايجار لكل معرض إلى إجمالي إيجارات المعارض فإن هذا المبلغ قد تم توزيعه على المعارض وفقاً لهذه الالية وقد تبين لنا أن نصيب معرض بريشكا المدمج (المعارض من ٢٦٦ إلى ٢٧٣ والمعارض ١٢٦٨ - ١٢٦٩ - ١٢٧٠) مبلغ

وقدره ٢١٦,١٠٦,٦٧ ريال (فقط مئتان وستة عشر ألف ومائة وستة ريال وسبعة وستون هللة لا غير) من المبلغ المشار إليه من قبل وكيل المدعى عليها وذلك على النحو التالي: -

اسم المعرض	الايجار السنوي	إجمالي الايجارات	نسبة ايجار المعرض إلى إجمالي الايجارات	الدفعة المسددة	نصيب المعرض من الدفعة المسددة
بريشكا	٧٧٨,٠٣٧	٦,٦٣٢,١٢٧	%١١,٧٣	١,٨٤٢,١٣٢	٢١٦,١٠٦,٦٧

كما أنه من خلال اطلاعنا على التقرير النهائي الصادر من السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ في البند ثامناً – لفت الانتباه والذي جاء فيه ما نصه: -

" ٦ - نظراً لارسال المدعي كشف حساب لمعرض مدمج مع المعرض محل الدعوى فقد تم احتساب الدفعات المسددة لكل معرض بنسبة ايجار المعرض لمجموع ايجار المعرضين وكون المعرض محل الدعوى ايجاره ٢٧٧,٢٧٧ ريال و ايجار المعرض الاخر هو مبلغ ٥٠٠,٧٦٠ ريال باجمالي ٧٧٨,٠٣٧ ريال للمعرضين وبالتالي تكون نسبة المعرض محل الدعوى ٣٦٪ والمعرض الاخر ٦٤٪ ونظراً لكون الدفعات المحصلة للمعرضين اجماليها ١,٧٧٩,٦٣٥ ريال بحسب كشف الحساب المقدم لنا من المدعي فيكون قيمة المسدد فيما يخص المعرض محل الدعوى ٦٤٠,٦٦٩ ريال. مع ملاحظة أن فرق الايجار المتبقي على كلا المعرضين بالضريبة وبدون خصم كورونا في ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ بين احتسابنا وهو ٢,٣٣٢,٨٣١ ريال وهو نفس الرصيد لكلا المعرضين بكشف الحساب الوارد من المدعي في ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ وبين ما ورد باستحقاق مطالبة المدعي بحسب فترة التكلفة من ١٤٤٠/٠٥/٠٨ هـ وحتى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ وهي (١,٤٢٠,٤٨١ + ٧٨٦,٦٠٦) وهي مبلغ ٢,٢٠٧,٠٨٧ ريال ليصبح الفارق (٢,٣٣٢,٨٣١ - ٢,٢٠٧,٠٨٧) وهو ١٢٥,٧٤٤ ريال هو نفس الفارق بين المسدد عن المعرضين باحتساب المدعي ١,٩٠٥,٣٧٩ ريال بحسب نسبة تحصيل المعرضين من اجمالي تحصيل كافة معارض الحكير عدا معارض شركة نسك وبين المسدد باحتسابنا بحسب اجمالي المسدد عن المعرضين بحسب كشف الحساب المدمج وهو ١,٧٧٩,٦٣٥ ريال (١,٩٠٥,٣٧٩ - ١,٧٧٩,٦٣٥) وهو ١٢٥,٧٤٤ ريال نفس الفارق بالمتبقي من الايجار لكلا المعرضين ".

وعليه فإنه لا صحة لما ذكره وكيل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بشأن عدم احتساب الخبير السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه لهذا المبلغ (١,٨٤٢,١٣٢) في النتائج التي توصل إليها في تقريره النهائي للقضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢.

سابعاً: رأي الخبير المحاسبي.

من خلال أعمال الفحص والمراجعة السابق الإشارة إليها في سياق هذا التقرير بشأن الدعوى المقامة من المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه فإننا نوضح فيما يلي ملخصاً للنتائج التي تم التوصل إليها: -

١- الرصيد الختامي للمعرض محل الدعوى في ١٤٣٧/١٢/٣٠ هـ (صفر) وعليه تبدأ فترة الاستحقاق

للإيجار من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ.

٢- يستحق للمدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي مبلغ وقدره ٦٣٢,٥٩٧ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة (فقط ستمائة واثنان وثلاثون ألف وخمسمائة وسبعة وتسعون ريال لا غير) أو مبلغ وقدره ٧٠٨,٠٨٢ ريال شامل ضريبة القيمة المضافة (فقط سبعمائة وثمانية ألف واثنان وثمانون ريال لا غير) عن الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ وذلك على النحو التالي:-

المبلغ بالريال	البيان	طريقة الاحتساب
١,٣٨٦,٣٨٥	الايجار بدون الضريبة	٢٧٧,٢٧٧ ريال × ٥ سنوات
(٦٧٩,٠٧٧)	يخصم المبلغ المسدد	١,٩٠٥,٣٧٩ ريال × ٣٥,٦٤%
٧٠٧,٣٠٨	صافي الايجار بدون الضريبة	
(٧٤,٧١١)	يخصم مدة كورونا لعام ١٤٤١ هـ (٩٧ يوم)	٢٧٧,٢٧٧ ريال × ٩٧ ÷ ٣٦٠ يوم
٦٣٢,٥٩٧	صافي الايجار المستحق بدون الضريبة	
٧٩,٢٢١	يضاف ضريبة القيمة المضافة	٢٢٢,٢٨١ ريال × ٣٥,٦٤%
(٣,٧٣٦)	يخصم ضريبة القيمة المضافة عن مدة كورونا لعام ١٤٤١ هـ	٧٤,٧١١ ريال × ٥%
٧٠٨,٠٨٢	صافي الايجار المستحق شامل الضريبة	

٣- تم إعداد مقارنة بين النتائج التي توصلنا إليها في سياق هذا التقرير والنتائج التي توصل إليها تقرير السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه - محاسبون ومراجعون قانونيون وذلك على النحو التالي:-

البيان	النتائج حسب تقريرنا	النتائج حسب تقرير شركة خالد هوساوي وشركاه
الايجار المستحق بدون الضريبة عن الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ	١,٣٨٦,٣٨٥	١,٣٨٦,٣٨٥
يخصم الدفعات المسددة خلال الفترة من ١٤٣٩/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٣/١٢/٣٠ هـ	(٦٧٩,٠٧٧)	(٦٤٠,٦٦٩)
صافي الايجار بدون الضريبة	٧٠٧,٣٠٨	٧٤٥,٧١٦

		خصم كورونا لعام ١٤٤١هـ
(٩٩,٩٣٥)	(٧٤,٧١١)	
٦٤٥,٧٨١	٦٣٢,٥٩٧	صافي الايجار المستحق بدون الضريبة
٧٩,٢١٦	٧٩,٢٢١	يضاف
		ضريبة القيمة المضافة عن الفترة من
		١٤٤٢/١٢/٣٠ إلى ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ
(١٤,٩٩٠)	(٣,٧٣٦)	يخصم
ضريبة ١٥%	ضريبة ٥%	ضريبة القيمة المضافة عن خصم كورونا لعام
		١٤٤١هـ
٧١٠,٠٠٧	٧٠٨,٠٨٢	صافي الايجار المستحق شامل الضريبة

٤- لا صحة لما ذكره وكيل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بشأن عدم احتساب الخبير السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه لمبلغ ١,٨٤٢,١٣٢ ريال في النتائج التي توصل إليها في تقريره النهائي للقضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢.

لفت انتباه:-

- ١- تم إعداد التقرير في حدود الصلاحيات والتدابير الواردة في قرار الندب وما قدمه الأطراف من مستندات وأدلة ودفع، وما حصل عليه الخبير المحاسبي من بيانات ومعلومات حتى تاريخه، وفي حالة ظهور أية مستندات أخرى تخص النزاع بخلاف ما تم تقديمه أو الاطلاع عليه فإنها قد تؤدي إلى تغيير أو تعديل الاستنتاجات السابقة.
- ٢- جميع ما ورد في هذا التقرير نابع عن رأي محاسبي فقط ولا يمكن اعتباره رأياً أو حكماً قانونياً حيث أن جميع ما تم الاستناد إليه من أرقام أو مستندات محاسبية لا يعني الحكم بصحته قانوناً وإنما تم إدراجه لإعانة القضاء في الاسترشاد به فقط.
- ٣- إن صحة جميع المستندات المقدمة لنا تقع مسئوليتها على عاتق طرفي الدعوى.
- ٤- إذا لم يكن لدى طرفي الدعوى أية اعتراضات أو ملاحظات على تقريرنا المحاسبي المبدئي خلال أسبوع فتعتبر النتيجة التي تم التوصل إليها عالية نتيجة نهائية.

والله ولي التوفيق ،،،

شركة إدراك العالمية
محاسبون ومراجعون قانونيون

سلمان بن عبد الرحمن الشميري
ترخيص رقم (٧٤١)



جدة في ١٧ فبراير ٢٠٢٥م
الموافق ١٨ شعبان ١٤٤٦هـ

تقرير الخبرة المحاسبية المبدئي المقدم من شركة إدراك العالمية
محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من
السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة

ضد

السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

ثامناً: المرفقات

**تقرير الخبرة المحاسبية المبدئي المقدم من شركة إدراك العالمية
محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من**

السادة / شركة سوق حراء الدولي المحدودة

ضد

السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

المرفقات

مسلسل	البيانات
(١)	صورة ضوئية من كافة عقود ايجار المعارض المبرمة بين المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي والمدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه.
(٢)	صورة ضوئية من جميع كشوف الحساب لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١٤٣٧/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٣٧/١٢/٣٠ هـ المستخرجة من البرنامج المحاسبي للسادة / شركة سوق حراء الدولي.
(٣)	صورة ضوئية من بيان باحتساب القيمة الايجارية لكافة المعارض المؤجرة للسادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه عن الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٣/٠٨/٣٠ هـ.
(٤)	صورة ضوئية من بيان بدفعات السداد المستلمة من السادة/ شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه خلال الفترة من ١٤٣٨/٠١/٠١ هـ إلى ١٤٤٣/٠٨/٣٠ هـ مرفقاً بها سندات القبض بكافة الحوالات والمبالغ المسددة للمدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي عن ايجارات المعارض عن تلك الفترة.
(٥)	صورة ضوئية من بيان توزيع الدفعات المسددة من المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بحسب نسبة الايجار لكل معرض إلى اجمالي الايجارات.
(٦)	صورة ضوئية من التقرير المحاسبي النهائي الصادر من السادة / شركة خالد هوساوي وشركاه - محاسبون ومراجعون قانونيون في القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ المقامة من المدعية السادة / سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه بخصوص عقد ايجار معرض ٢٦٨ - ٢٧٠ هـ.
(٧)	صورة ضوئية من المذكرة التوضيحية المقدمة لنا من وكيل المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه في الدعوى رقم ٤٥٧٠٧٣٣٤٣٢ المقامة من المدعية السادة / شركة سوق حراء الدولي ضد المدعى عليها السادة / شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه

مرفق (أ)



عقد إيجار

أنه في يوم الأحد ١٧/ذوالقعدة/١٤١٨هـ الموافق ١٥/مارس/١٩٩٨م. تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

- ١- إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد مديرها السيد/ طريف بن فاروق طرابزوني
- طرف أول/المؤجر
- ٢- السادة/ شركة فواز الحكير وشركاه
- سجل تجاري رقم _____ بتاريخ _____ صادر من الرياض
- ص.ب: ٢٥٩ الرياض ١١٤١١
- تليفون ٤٣٥٠٠٠٠ ، ٤٣٥٠٣٣٣ فاكس ٤٣٥٧٣٦٨
- طرف ثاني/مستأجر

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية.

وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم (٤١٣/٤١٤/٤٥٥/٤٥٦/٤٥٧/٤٥٨) في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك ..

لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سالفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض/المعارض التجارية رقم (٤١٣/٤١٤/٤٥٥/٤٥٦/٤٥٧/٤٥٨) ومساحته الإجمالية ٢٤٠ متر مربع والكائن في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه وكالة INWARE/PART TWO /MATINE، على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح معرضه/معارضه محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز () يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول ، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدتها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الإيجارية:

حددت القيمة الإيجارية للمعرض/المعارض بموضع هذا العقد بمبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال عن كل سنة إيجارية + مبلغ سنوي ومقداره (١٥,٠٠٠) خمسة عشر ألف ريال مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج. + مبلغ (٦,٠٠٠) ستة آلاف ريال مقابل الدعاية والإعلان.

سادساً: كيفية دفع الإيجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدماً سنوياً.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للمعرض/المعارض أعلاه مبلغ (٣٢١,٠٠٠) فقط ثلاثمائة واحد وعشرون ألف ريال تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنوياً.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الإيجارية اعتباراً من ١/١/١٤١٩هـ.
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع بوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذاراً مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات وإصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنة هجرية تبدأ في ١/١/١٤١٩هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤١٩هـ وتتجدد هذه المدة تلقائياً لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الإيجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدماً حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجرائها ويكون مسئولاً مسئولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سبب على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الأضرار والتنازع المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشرا: شروط استعمال المعرض/ المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع ائقال لا تزيد على الحد المناسب طبقا للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسؤلاً كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع ائقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .
٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى .
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.
٤. لا يجوز للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات في المعرض/ المعارض المؤجرة إلا بعد الحصول على إذن كتابي مسبق من الطرف الأول وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول . وتكون جميع التكاليف الصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده .
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/ المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول الرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالا يرضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في المواجهة الأمامية للمعرض/ المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقاً من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/ المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها ، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد ، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية . وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاط في المعرض/ المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول بموجب إشعار كتابي لجميع المستأجرين بحسب فصول السنة ومواسمها المختلفة .
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل اللائم .
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو انذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة .
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/ المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/ المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أي تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/ المعارض المؤجرة أو من تابعيه ، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسدادها فوراً ، ويعتبر التأخير في سدادها بمثابة تأخير في سداد القيمة الأيجارية.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء مشغله واستعماله المعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق:

في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/ المعارض المؤجرة لأي سبب من الأسباب وامتند الى المعارض الأخرى بالمركز ، يكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤلاً كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.

ثالث عشر: شروط عاممة :

١. لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.

٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر ، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار .
٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزاع ملكية بمبنى المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك .
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو لإجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولية كاملة عن الأضرار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك .
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار .
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافته للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك .
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما ادخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عمالته .
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك .
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره .
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء .
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبني المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أدخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والغاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات .
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه .

خامس عشر : نسخ العقد :

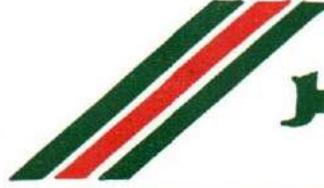
حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمرحبتها .

والله ولي التوفيق //

الطرف الثاني (المستأجر)

الطرف الأول (المؤجر)

سوق حراء الدولي
ص ب ٥١٦٠٦



التاريخ : ١٤٢٥/٠٩/١٦ هـ

الموافق : ٢٠٠٤/١٠/٣٠ م

المحترم

سعادة / مدير سوق حراء الدولي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

نحن شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه نود ان نخطركم باننا نظراً لاختلاء وكالة سيليو من موقعها السابق في سوق حراء الدولي، وبناء على طلب المتسوقين وسؤالهم الدائم عن الوكالة فانه نرجو من سعادتكم الموافقة على ادراج وكالة سيليو - سبورتس ستي (نايك) بموقع معرض ان وير سابقاً بوابة رقم (٧).

شاكرين تعاونكم ولكم خالص تحياتنا ،،،

نائب المدير العام

م / سلمان بن عبد العزيز الحكير

على ان يتم تغير الديكور ليبدو



عقد إيجار

أنه في يوم الأربعاء ٢٢/شوال/١٤٢١هـ الموافق ١٧/يناير/٢٠٠١م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

طرف أول/المؤجر

١- إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي

طرف ثاني/مستأجر

٢- السادة/ شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد الأستاذ فواز عبد العزيز الحكير سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٧٢٢٠٩ صادر من الرياض ص.ب: ٣٥٩ الرياض ١١٤١١ تليفون ٠١٤٣٥٠٣٢٣ فاكس ٠١٤٣٥٧٢٦٨

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية. وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم (٤) في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك .. لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف المعترية شرعاً ونظماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سألغة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض رقم (٤) ومساحته الإجمالية ١٤٠ متر^٢ والكائنة في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه لوكالة LASENZA، على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدتها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامسا: القيمة الايجارية:

حددت القيمة الايجارية للمعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ٢٢٤,٠٠٠ مائتين اربعة وعشرون الف عن كل سنة ايجارية + مبلغ سنوي ومقداره ١١,٢٠٠ إحدى عشر الف ومائتين ريال مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥٪) .
+ مبلغ سنوي ومقداره ٤,٤٨٠ اربعة آلاف وأربعمائة وثمانون ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢٪) .

سادسا: كيفية دفع الايجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدما سنويا.
٢. اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الايجارية السنوية للمعرض/المعارض أعلاه مبلغ ٢٢٩,٦٨٠ مائتين تسعة وثلاثون ألف وستمائة وثمانون ريال ، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنويا.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الايجارية اعتبارا من ١٠/٠١/١٤٢٢هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذارا مكتوبا يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملا حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) فضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعا: مدة العقد:

- ١- اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنتان تبدأ في ١٠/٠١/١٤٢٢هـ وتنتهي في ١٢/٢٠/١٤٢٢هـ وتتجدد هذه المدة تلقائيا لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الايجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدما حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٢- يلغى هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامنا: التأجير من الباطن:

لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء .

تاسعا: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائما بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فورا وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولاً مستولاً كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فورا وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سيئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الآثار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشرا: شروط استعمال المعرض/المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقا للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مستولاً كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .

٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع اثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.
٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول . وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده .
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالوضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في الواجهة الأمامية للمعرض/المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها ، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد ، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية . وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاطه في المعرض/المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل الملائم .
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة .
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحرص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أيه تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه .
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/المعارض المؤجرة أو من تابعيه ، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فوراً ، ويعتبر التأخير في سدادها بمثابة تأخير في سداد القيمة الإيجارية .
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء شغله واستعماله المعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يرتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز ، يكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول .. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقته مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامة :

١. لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر ، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.

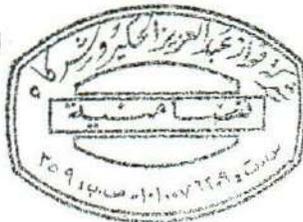
٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزاع ملكية بمبنى المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو لإجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً كاملة عن الآثار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجية عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافته للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما أدخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عملائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبنى المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره .
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء .
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبنى المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والغاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه .

خامس عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .
والله ولي التوفيق !!

الطرف الثاني (المستأجر)
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
الاسم : فواز عبد العزيز الحكير

التوقيع :



التوقيع الطرف الأول (المؤجر)
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي

التوقيع
25/4/1401

سوق حراء الدولي
ص ب ٥١٦٠٦
جدة ٢١٥٧٣



عقد إيجار

أنه في يوم الأربعاء ٢٢/شوال/١٤٢١هـ الموافق ١٧/يناير/٢٠٠١م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

طرف أول/المؤجر

١- إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي

طرف ثاني/مستأجر

٢- السادة/شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد الأستاذ فواز عبد العزيز الحكير سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٧٦٢٠٩ صادر من الرياض ص.ب: ٢٥٩ الرياض ١١٤١١ تليفون ٠١٤٢٥٠٣٣٣ فاكس ٠١٤٢٥٧٢٦٨

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية. وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم (٥) في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك .. لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف العتيرة شرعاً ونظماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سالفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض رقم (٥) ومساحته الإجمالية ٣١٥ متر^٢ والكائنة في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه لوكالة PROMOD، على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدتها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الإيجارية:

- حددت القيمة الإيجارية للمعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ٥٠٤,٠٠٠ خمسماية وأربعة ألف ريال عن كل سنة إيجارية + مبلغ سنوي ومقداره ٢٥,٢٠٠ خمسة وعشرون ألف ومائتين ريال مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥٪) .
+ مبلغ سنوي ومقداره ١٠,٠٨٠ عشرة آلاف وثمانون ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢٪) .

سادساً: كيفية دفع الإيجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدماً سنوياً.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للمعرض/المعارض أعلاه مبلغ ٥٢٩,٢٨٠ خمسماية تسعة وثلاثون ألف ومائتين وثمانون ريال ، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنوياً.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الإيجارية اعتباراً من ١/٠١/١٤٢٢هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذاراً مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات وإصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنتان تبدأ في ١/٠١/١٤٢٢هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٣هـ وتتجدد هذه المدة تلقائياً لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الإيجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدماً حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يصف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغى هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

- لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة إلى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده إلى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولاً مستولاً كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الأضرار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما إلى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشراً: شروط استعمال المعرض/المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقاً للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مستولاً كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .

خامسا: القيمة الايجارية:

- حددت القيمة الايجارية للمعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ٢٢٤,٠٠٠ مائتين اربعة وعشرون الف عن كل سنة ايجارية + مبلغ سنوي ومقداره ١١,٢٠٠ إحدى عشر ألف ومائتين ريال مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥٪) .
+ مبلغ سنوي ومقداره ٤,٤٨٠ اربعة آلاف واربعمائة وثمانون ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢٪) .

سادسا: كيفية دفع الايجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدما سنويا.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الايجارية السنوية للمعارض/المعارض اعلانه مبلغ ٢٢٩,٦٨٠ مائتين تسعة وثلاثون الف وستمائة وثمانون ريال ، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنويا.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الايجارية اعتبارا من ١٤٢٢/٠١/٠١ هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذارا مكتوبا يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض اعلانه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملا حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) فضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعا: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنتان تبدأ في ١٤٢٢/٠١/٠١ هـ وتنتهي في ١٤٢٣/١٢/٣٠ هـ وتتجدد هذه المدة تلقائيا لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فانه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الايجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدما حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغى هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامنا: التأجير من الباطن:

- لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كليا أو جزئيا للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصا آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فانه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعا: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعارض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائما بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فورا وفي الحال ولا يتراخي في إجراءها ويكون مسئولاً مسئولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعارض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعارض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فورا وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سئى على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الأضرار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشرا: شروط استعمال المعرض/المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقا للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .

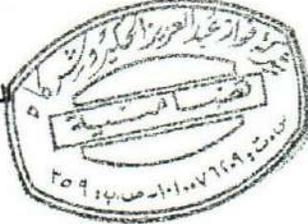
٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية مبني المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو إجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولية كاملة عن الأثار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافظه للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبني بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما ادخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين ان الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عملائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره .
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبني المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والفاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

خامس عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.
والله ولي التوفيق !!

الطرف الثاني (المستأجر)
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
الاسم: فواز عبد العزيز الحكير

التوقيع:



التوقيع الطرف الأول (المؤجر)
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي

التوقيع
25/4/2001

سوق حراء الدولي
ص ب ٥١٦٠٦
جدة ٢١٥٧٣



عقد إيجار

أنه في يوم الأربعاء ٢٢/شوال/١٤٢١هـ الموافق ١٧/يناير/٢٠٠١م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

طرف أول/المؤجر

١- إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي

طرف ثاني/مستأجر

٢- السادة/شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد الأستاذ فواز عبد العزيز الحكير سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٧٦٢٠٩ صادر من الرياض ص.ب: ٣٥٩ الرياض ١١٤١١ تليفون ٠١٤٢٥٠٢٢٣ فاكس ٠١٤٢٥٧٢٦٨

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية. وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم (٧) في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك .. لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف العترة شرعاً ونظاماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سالفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض رقم (٧) ومساحته الإجمالية ٨٥ متر^٢ والكائنة في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه لوكالة NINE WEST، على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول ، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامسا: القيمة الاجبارية:

حددت القيمة الاجبارية للمعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ١٣٦,٠٠٠ مائة ستة وثلاثون الف ريال عن كل سنة اجبارية + مبلغ سنوي ومقداره ٦,٨٠٠ ستة آلاف وثمانمائة ريال مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥٪) .
+ مبلغ سنوي ومقداره ٢,٢٢٠ ألفين سبعمائة وعشرون ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢٪) .

سادسا: كيفية دفع الاجبارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدما سنويا.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الاجبارية السنوية للمعرض/المعارض أعلاه مبلغ ١٤٥,٥٢٠ مائة خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وعشرون ريال، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنويا.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الاجبارية اعتبارا من ١٤٢٢/٠١/٠١هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذارا مكتوبا يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملا حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعا: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنتان تبدأ في ١٤٢٢/٠١/٠١هـ وتنتهي في ١٤٢٣/١٢/٣٠هـ وتتجدد هذه المدة تلقائيا لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الاجبارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدما حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيله البيع ، وإذا رفض ولم يصف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغى هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامنا: التأجير من الباطن:

لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كليا أو جزئيا للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعا: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائما بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فورا وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولاً مسئولاً كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فورا وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سيئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الأضرار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشرا: شروط استعمال المعرض/المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقا للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسئولاً كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .

٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.
٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول. وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده.
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالا يرضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في المواجهة الأمامية للمعرض/المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية. وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاط في المعرض/المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل اللائق.
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة.
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أية تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/المعارض المؤجرة أو من تابعيه، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فوراً، ويعتبر التأخير في سداده بمثابة تأخير في سداد القيمة الاجبارية.
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء شغله واستعماله المعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين ان الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يرتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز، يكون الطرف الثاني مسئولاً مسئولاً كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول.. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقته مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامة:

١. لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.



٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية بمبنى المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو لإجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولية كاملة عن الآثار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجية عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه أيضاً المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطياً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافته للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما أدخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو عماله أو عملائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبنى المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبنى المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والفاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

خامس عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.
والله ولي التوفيق !!

الطرف الثاني (المستأجر)
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
الاسم: فواز عبد العزيز الحكير

التوقيع:

التوقيع الطرف الأول (المؤجر)
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي

التوقيع

سوق حراء الدولي
ص ب ٥١٦٠٦
جدة ٢١٥٧٣



عقد إيجار

أنه في يوم الأربعاء ٢٢/شوال/١٤٣١هـ الموافق ١٧/يناير/٢٠١٠م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

- ١- إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي
- طرف أول/المؤجر
- ٢- السادة/شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد الأستاذ فواز عبد العزيز الحكير سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٧٦٢٠٩ صادر من الرياض ص.ب: ٣٥٩ الرياض ١١٤١١ تليفون ٠١٤٣٥٠٣٢٣ فاكس ٠١٤٣٥٧٢٦٨
- طرف ثاني/مستأجر

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية.

وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم (٨) في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك ..

لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف المعتمدة شرعاً ونظاماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سلفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض رقم (٨) ومساحته الإجمالية ١٧٠ متر^٢ والكائنة في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه لوكالة WALLIS، على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدتها في حسن حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الاجارية:

حددت القيمة الاجارية للمعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ٢٢٢,٠٠٠ مائتين اثنين وسبعون ألف ريال عن كل سنة اجارية + مبلغ سنوي ومقداره ١٣,٦٠٠ ثلاثة عشر الف وستمائة ريال. مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥٪) .
+ مبلغ سنوي ومقداره ٥,٤٤٠ خمسة آلاف وأربعمائة وأربعون ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢٪) .

سادساً: كيفية دفع الاجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدماً سنوياً.
٢. اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الاجارية السنوية للمعرض/المعارض أعلاه مبلغ ٢٩١,٠٤٠ مائتين واحد وتسعون ألف وأربعون ريال ، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنوياً.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الاجارية اعتباراً من ١٠/٠١/١٤٢٢هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذاراً مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

- ١- اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنتان تبدأ من ١٠/٠١/١٤٢٢هـ وتنتهي في ١٢/١٢/٢٠١٤هـ وتتجدد هذه المدة تلقائياً لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الاجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدماً حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة للبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٢- يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولاً مسئولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سئى على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الآثار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشرًا: شروط استعمال المعرض/المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقاً للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن أي خسر تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .

٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.
٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول. وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده.
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/المعارض المؤجرة والمعدة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالاطمئنان أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في الواجهة الأمامية للمعرض/المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية. وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاطه في المعرض/المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل اللائم.
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة.
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أي تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/المعارض المؤجرة أو من تابعيه، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فوراً، ويعتبر التأخير في سداده بمثابة تأخير في سداد القيمة الإيجارية.
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء شغله واستعماله المعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الإنهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد إلى المعارض الأخرى بالمركز، يكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول.. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقته مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامة :

١. لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.



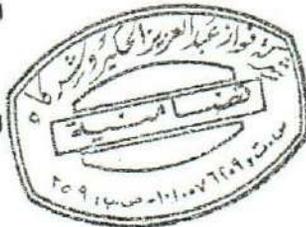
٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية بمبنى المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تمويل قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو لإجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً كاملة عن الأثار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافطه للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما أدخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين ان الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسانر يسببها أحد موظفيه أو عماله أو عملائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
١١. في حالة الوفاة لا قبر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبني المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والفاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء يصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله وديا ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

خامس عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.
والله ولي التوفيق !!

الطرف الثاني (المستأجر)
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
الاسم: فواز عبد العزيز الحكير

التوقيع:



التوقيع الطرف الأول (المؤجر)
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي

التوقيع
25/4/2011

سوق حراء الدولي
ص.ب ٥١٦٠٦
جدة ٢١٥٧٣



(عقد إيجار معرض)

أنه في يوم الثلاثاء ٠٢/ذو الحجة/١٤٢٣هـ الموافق ٠٤/فبراير/٢٠٠٣م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

طرف أول/المؤجر

١- إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي

طرف ثاني/مستأجر

٢- السادة/ شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد السيد/ فواز عبد العزيز الحكير سجل تجاري رقم: ١٠١٠٠٧٦٢٠٩ سجل الرياض العنوان: ص.ب: ٣٥٩ الرياض ١١٤١١ تليفون ٠١٤٣٥٠٠٠٠ فاكس ٠١٤٣٥٧٢٦٨

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية. وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم: ٢١١ المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك .. لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف المعتبرة شرعاً ونظماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سائلة الذكر جزأ لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعارض التجارية رقم: ٢١١ ومساحتها الإجمالية ١٧٢ متر ٢ والكائن في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه في نشاط بيع ملابس الأطفال (أدامز) على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعرض/المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الإيجارية:

حددت القيمة الإيجارية للمعرض/المعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ٣٠١,٠٠٠ ثلاثمائة وواحد ألف ريال عن كل سنة إيجارية + مبلغ سنوي ومقداره ١٥,٠٥٠ خمسة عشر ألف وخمسون ريال للخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥٪) . + مبلغ سنوي ومقداره ٦,٠٢٠ ستة آلاف وعشرون ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢٪) .

سادسا: كيفية دفع الايجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدما سنويا.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الايجارية السنوية الإجمالية للمعرض أعلاه مبلغ ٣٢٢,٠٧٠ ثلاثمائة اثنين وعشرون ألف وسبعون ريال سعودي، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنويا.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الايجارية اعتبارا من ١/١/١٤٢٤هـ.
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذارا مكتوبا يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/ المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملا حتى تاريخ تسليمه المعرض/ المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) فضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعا: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنة هجرية تبدأ في ١/١/١٤٢٤هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٤هـ ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/ المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الايجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدما حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/ المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/ المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامنا: التأجير من الباطن:

- لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/ المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كليا أو جزئيا للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/ المعارض المؤجرة شخصا آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعا: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/ المعارض المؤجرة دائما بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/ المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فورا وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولا مسؤولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/ المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولا عن أخطار الطرف الأول فورا وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سيئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/ المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولا عن جميع الآثار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشرا: شروط استعمال المعرض/ المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقا للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولا مسؤولية كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .
٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.

٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول . وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده .
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/ المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالا يرضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في الواجهة الأمامية للمعرض/ المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقاً من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/ المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها ، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد ، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية . وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاط في المعرض/ المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول وذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل الملائم .
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة .
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/ المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/ المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أيه تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/ المعارض المؤجرة أو من تابعيه ، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فوراً ، ويعتبر التأخير في سداده بمثابة تأخير في سداد القيمة الإيجارية.
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء تشغيله واستعماله المعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسئولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/ المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز ، يكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤلاً كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسئولية على الطرف الأول .. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقتها مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامة :

١. لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسئولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر ، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.

٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية بمبنى المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو لإجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسئولية كاملة عن الآثار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافته للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه توؤل إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما أدخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عمالائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبني المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أدخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والغاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إدخال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

رابع عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق ::

الطرف الثاني
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
فواز عبد العزيز الحكير - المدير العام

الطرف الأول
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي المدير التنفيذي

التوقيع
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
٢٥٩١٦٥٤ - ص.ب ٥١٦٠٦ - جدة ٢١٥٧٣ المملكة العربية السعودية

التوقيع: ٥١٦٠٦/٢٥٩



التاريخ 2011-1-29

المحترمين

الساده / اداره مركز حراء الدولي

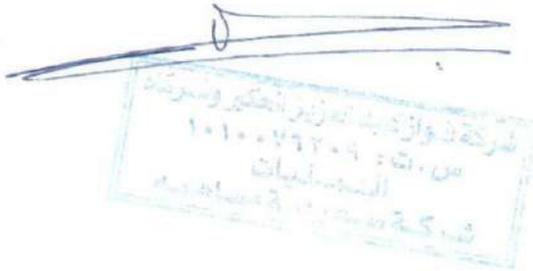
الموضوع : محل أدمز

السلام عليكم ورحمه الله وبركاته

بالاشاره الى العقد الموقع معكم والخاص بمحل (ادمز) فأننا نرغب بتغيير نشاط الموقع أعلاه من (ادمز) الى وداله (أف جي فور) لذا نرغب بموافقتكم على تغيير النشاط والسماح لموظفينا بأخراج البضائع واجراء أعمال التغير الخاصه بوكاله (أف جي فور)

وتفضلوا بقبول الاحترام

مدير التشغيل و العمليات



للإشارة
بشأن اصدار الوضعات
التي في حواء
AFA

سادساً: كيفية دفع الإيجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدماً سنوياً.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية الإجمالية للمعرض أعلاه مبلغ ٢٧٧,٢٧٧ مائتان سبعة وسبعون ألف ومائتان سبعة وسبعون ريال سعودي، تسدد دفعة واحدة في بداية مدة العقد سنوياً.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الإيجارية اعتباراً من ١/١/١٤٢٥هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع بوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذاراً مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/ المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض/ المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) فضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنة هجرية تبدأ في ١/١/١٤٢٥هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٥هـ ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/ المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الإيجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدماً حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/ المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/ المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ، وإذا رفض ولم يرض صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

- لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/ المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/ المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/ المعارض المؤجرة دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/ المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولاً مسئولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/ المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سيئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/ المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الآثار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشراً: شروط استعمال المعرض/ المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقاً للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .
٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع اثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.

٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول. وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده.
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/ المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحه للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالا يرضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في الواجهة الأمامية للمعرض/ المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/ المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها ، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد ، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية . وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاط في المعرض/ المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبيضان وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل الملائم .
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بهجتها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة .
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/ المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/ المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أية تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/ المعارض المؤجرة أو من تابعيه ، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فورا ، ويعتبر التأخير في سداده بمثابة تأخير في سداد القيمة الإيجارية.
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المختصة من جراء شغله واستعماله المعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/ المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز ، يكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول .. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقته مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامة :

١. لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر ، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.

٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية بمبنى المركز التجاري أو هراق هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو إجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولية كاملة عن الأضرار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة. ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التقدير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافظه للإيجار في واجهة المعرض/المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما ادخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/المعارض المؤجرة.
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسانر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عملائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبنى المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبنى المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها.
١٣. إذا أدخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والفاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/المعارض بحضور شاهدين، وتكون محتويات المعرض/المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنققات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إدخال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

رابع عشر: نسخ العقد:

حذر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

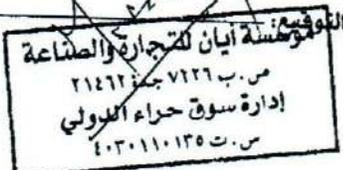
والله ولي التوفيق //

الطرف الثاني
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
فواز عبد العزيز الحكير - المدير العام

الطرف الأول
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي



التوقيع:



Heraa Int'l Mall



سوق حراء الدولي

L00400060RPSHER0007

Breshka.

(عقد إيجار معرض)

انه في يوم ٠١/محرم/١٤٢٥هـ الموافق ٢١/فبراير/٢٠٠٤م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

طرف أول/المؤجر	إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي
طرف ثاني/المستأجر	شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد المهندس/سلمان الحكير - المدير العام التنفيذي سجل تجاري رقم: ١٠١٠٠٦٣٧٣٢ مصدره الرياض بتاريخ ١٤٠٧/٢/٨هـ ص.ب: ٥٤٣ الرياض ١١٤٢١ تليفون: ٠١٤٦٦١١٥٥ فاكس: ٠١٤٦٤٧٧٤٤

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية.
وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم: ٢٦٦/٢٦٧/٢٦٨/٢٦٩/٢٧٠/٢٧١/٢٧٢/٢٧٣ في المركز المذكور والموضع موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك .. لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على ما يلي:

أولاً:

تعتبر المقدمة سائفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض/ المعارض التجارية رقم: ٢٦٦/٢٦٧/٢٦٨/٢٦٩/٢٧٠/٢٧١/٢٧٢/٢٧٣ ومساحتها الإجمالية ٣٢٠ متر^٢ والكائن في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه في نشاط بيع الأحذية (وكالة براتسي) على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعرض/المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية للفعول، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدتها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الإيجارية:

حددت القيمة الإيجارية للمعرض/المعارض موضوع هذا العقد بمبلغ ٤٦٨,٠٠٠ ريال عن كل سنة إيجارية + مبلغ سنوي ومقداره ٢٣,٤٠٠ ريال مقابل الخدمات العامة ونظافة وصيانة المركز من الداخل والخارج (٥%) + مبلغ سنوي ومقداره ٩,٣٦٠ ريال مقابل الدعاية والإعلان (٢%).

سادساً: كيفية دفع الإيجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدماً سنوياً.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية الإجمالية للمعرض أعلاه مبلغ ٥٠٠,٧٦٠ خمسمائة ألف وسبعمائة وستون ريال سعودي، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنوياً.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الإيجارية اعتباراً من ١/١/١٤٢٥هـ
٤. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع بوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذاراً مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض/المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى بمقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنة هجرية تبدأ في ١/١/١٤٢٥هـ وتنتهي في ١٢/٢٠/١٤٢٥هـ ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ، ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الإيجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدماً حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيله البيع ، وإذا رفض ولم يرضى عن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

- لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة إلى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/المعارض المؤجرة دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده إلى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجرائها ويكون مسئولاً كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سلباً على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الأضرار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما إلى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشراً: شروط استعمال المعرض/المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقاً للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مستولياً كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .
٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.

٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول. وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده.
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحه للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالا بوضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في المواجهة الأمامية للمعرض/المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقاً من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية. وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاط في المعرض/المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمدخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل اللائم.
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة.
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحرص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أيه تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/المعارض المؤجرة أو من تابعيه، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فورا، ويعتبر التأخير في سداده بمثابة تأخير في سداد القيمة الإيجارية.
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء شغله واستعماله المعرض/المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز، يكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤلاً كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول .. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقتها مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامة:

١. لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.

٢. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية بمبنى المركز التجاري أو هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول العرض/المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو إجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولة كاملة عن الأضرار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو الهزات أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة فاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات والإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة العرض/المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحتمون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافظه للإيجار في واجهة العرض/المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول العرض/المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما أدخله الطرف الثاني من ثوابت في العرض/المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن المتفق عليه بين الطرفين أن الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عمالائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فإن هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة العرض/المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبني المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أحل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والفاؤه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول العرض/المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببند العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال ال الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

رابع عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

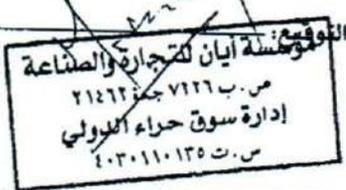
والله ولي التوفيق //

الطرف الثاني
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
فواز عبد العزيز الحكير - المدير العام

الطرف الأول
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي



التوقيع:





(عقد إيجار معرض)

أنه في يوم ٣٠/شعبان/١٤٢٥هـ الموافق ١٤/أكتوبر/٢٠٠٤م تم إبرام وتوقيع هذا العقد بين كل من:

طرف أول/المؤجر	إدارة سوق حراء الدولي ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد المدير التنفيذي السيد/ محمد إقبال علوي
طرف ثاني/المستأجر	شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ويمثلها في توقيع العقد الأستاذ/فواز عبد العزيز الحكير - المدير العام سجل تجاري رقم: ١٠١٠٠٦٣٧٣٢ مصدره الرياض بتاريخ ١٤٠٧/٢/٨هـ ص.ب: ٥٤٣ الرياض ١١٤٢١ تليفون: ٠١٤٦٦١١٥٥ فاكس ٠١٤٦٤٧٧٤٤

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في شارع حراء بمدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية.
وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض/المعارض رقم: ٩ في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك ..
لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على ما يلي:

أولاً:

تعتبر المقدمة سالفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض/ المعارض التجارية رقم: ٩ ومساحتها الإجمالية **٢١٥٠ متر ٢ (١٣٠٨ متر ٢ لوكالة زارا + ٤٠٧ متر ٢ لوكالة ماسيبوديوتي + ٢٠٢ متر ٢ لوكالة ألدو + ٢٣٣ متر ٢ لوكالة لاسانزا جبر)** والكائن في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه في **نشاط الملابس الجاهزة** على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعرض/المعارض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (*) يوم مع التزامه أيضاً بممارسة هذا النشاط والمذكور بعالية خلال مدة هذا العقد ولا يحق له تغيير هذا النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية على ذلك.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض/المعارض المؤجرة في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض/المعارض المؤجرة:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض/المعارض المؤجرة معاينة تامة ودقيقة وكافية لأي جهالة ووجدتها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الإيجارية:

١. حددت القيمة الإيجارية للمعرض/المعارض موضوع هذا العقد بمبلغ **٢,٩٠٢,٥٠٠ ريال** عن كل سنة إيجارية
٢. كما يلتزم الطرف الثاني بالمشاركة في الحملة الدعائية السنوية التي يجريها الطرف الأول خلال شهر رمضان من كل عام بتقديم سيارات بقيمة **١٥٠,٠٠٠ مئة وخمسون ألف ريال**، أو تسليم المبلغ نقداً للطرف الأول لشراء السيارات بمعرفته وذلك مقابل إعفاء الطرف الثاني من رسوم خدمات الصيانة والدعاية والإعلان السنوية والبلاغ مقدارها ٧٪.

سادساً: كيفية دفع الإيجارية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع الإيجار مقدماً سنوياً.
٢. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية الإجمالية للمعرض أعلاه مبلغ **٢,٩٠٢,٥٠٠ مليوناً وتسعمائة وأثنى ألف وخمسمائة ريال سعودي**، تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد سنوياً.
٣. يبدأ استحقاق القيمة الإيجارية اعتباراً من **١٤٢٥/٠٩/١هـ**.
٣. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها ، وإذا عجز عن الدفع بوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذاراً مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض/ المعارض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض/ المعارض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

- ١- أتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد سنتان هجرية تبدأ في **١٤٢٥/٠٩/١هـ** وينتهي في **١٤٢٧/٠٨/٣٠هـ** ويتجدد هذا العقد تلقائياً لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر احد الطرفين الطرف الآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد.
- ٢- إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض/ المعارض المؤجرة قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد ، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الإيجارية للمدة الباقية ولا بما عساه يكون قد دفعه مقدماً حتى ولو قام الطرف الأول بتأجير المعرض/ المعارض المذكورة للغير خلال تلك المدة ، ويحق للطرف الأول أن يحجز جميع ما يكون بالمعرض/ المعارض المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيله البيع ، وإذا رفض ولم يف صافي ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون له أن يحصل على باقي حقوقه من أي مال آخر للطرف الثاني.
- ٣- يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل سوق حراء أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

- لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض/ المعارض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض/ المعارض المؤجرة شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهري فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد دون حاجة الى توجيه أي إنذار أو اتخاذ أي إجراء آخر ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض لهذا الإنهاء.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض/ المعارض المؤجرة دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده الى الطرف الأول في نهاية العقد في نفس الحالة التي سلم بها ويلتزم بها الطرف الثاني بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض/ المعارض المؤجرة بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر ، كما يلتزم بإجراء واتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجرائها ويكون مسئولاً مسئولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة ، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض/ المعارض المؤجرة الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
٢. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سيئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض/ المعارض المؤجرة له ، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الأضرار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.
٣. يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقف وما الى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج.

عاشراً: شروط استعمال المعرض/ المعارض المؤجرة:

١. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال لا تزيد على الحد المناسب طبقاً للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .
٢. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٣. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض/ المعارض المؤجرة أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.

٤. لا يجوز للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجرة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة وعرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف فني يعينه الطرف الأول . وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده .
٥. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات والتوضيبات التي وضعها الطرف الأول في المعرض/ المعارض المؤجرة والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحة للاستعمال وخالية من أي عيب.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالا يرضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٧. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في المواجهة الأمامية للمعرض/ المعارض المؤجرة بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض/ المعارض المؤجرة أو المؤدية إليها ، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد ، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهملات الناتجة عن أعماله اليومية . وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاط في المعرض/ المعارض المؤجرة بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١٠. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل اللائم .
١١. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامات في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة وفي الأوقات المناسبة .
١٢. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض/ المعارض المؤجرة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٣. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض/ المعارض المؤجرة والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أيه تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٤. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض/ المعارض المؤجرة أو من تابعيه ، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسداده فوراً ، ويعتبر التأخير في سدادها بمثابة تأخير في سداد القيمة الإيجارية.
١٥. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة من جراء شغله واستعماله المعرض/ المعارض المؤجرة طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات المعنية بذلك. ومن المفهوم والمتفق عليه بين الطرفين إن الالتزام الوارد في هذه المادة يعتبر من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بأي تعويض مقابل هذا الانتهاء.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض/ المعارض المؤجرة بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز ، يكون الطرف الثاني مسئولاً مسئولية كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول .. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقتها مع الأصل.

ثالث عشر: شروط عامسة :

١. لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر ، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.

٣. لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي نوع من أنواع التعويض في حالة نزع ملكية بمبنى المركز التجاري أو قرار هدمه كلياً أو جزئياً من قبل الجهات الحكومية كما لا يحق له طلب أي مشاركة في أي تعويض قد يصرف للطرف الأول من جراء ذلك.
٤. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض/ المعارض المؤجرة أو المرور فيه في أي وقت للكشف عن أي خلل أو لإجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مستولاً كاملة عن الأضرار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك ولا يحق للطرف الأول لأي إنقاص أو تخفيض في الإيجار نتيجة لذلك.
٥. لا يكون الطرف الأول مسئولاً البتة عن أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادته مثل الزلازل أو البراكين أو الحريق أو السيول أو أية أعمال أو تصرفات سواء مصدرها أفراد أو جماعات أو قوة قاهرة . ويلتزم الطرف الثاني بإجراء التدابير والاحتياطات أو الإصلاحات فوراً بدون أي تأخير ودون الانتظار لفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار.
٦. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه إيفاد المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض/ المعارض المؤجرة في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافظه للإيجار في واجهة المعرض/ المعارض المؤجرة أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة اشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض/ المعارض المؤجرة لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٧. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات أو التجهيزات وغيرها مما ادخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض/ المعارض المؤجرة .
٨. من المفهوم ومن والمتفق عليه بين الطرفين ان الطرف الثاني مسئول تجاه الطرف الأول عن أي أضرار أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو خسائر يسببها أحد موظفيه أو مستخدميه أو عماله أو عمالائه.
٩. يحق للطرف الأول إنشاء صوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
١٠. يعتبر عنوان كل طرف الموضوع هرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
١١. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فان هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض/ المعارض المؤجرة من الورثة أو الشركاء.
١٢. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبنى المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١٣. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده - يحق للطرف الأول دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد والغاءه - وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول المعرض/ المعارض المؤجرة دون إذن مسبق من الطرف الثاني واستلامه - ويحق للطرف الأول في هذه الحالة القيام بجرد محتويات المعرض/ المعارض بحضور شاهدين ، وتكون محتويات المعرض/ المعارض الثابتة بالجرد تحت يد الطرف الأول كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللطرف الأول الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى الطرف الثاني بعد الحصول على حقوقه ، مع تحمل الطرف الثاني جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها الطرف الأول من جراء إخلال الطرف الثاني ببنود العقد - ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بصدد ذلك أو الرجوع عليه بأي تعويضات.
١٤. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص ويتعذر حله ودياً ، يحال الى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

رابع عشر : نسخ العقد :

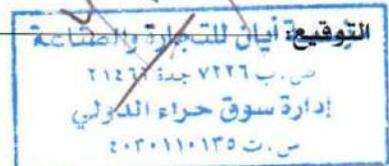
حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق !!

الطرف الثاني
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
فواز عبد العزيز الحكير - المدير العام

التوقيع:

الطرف الأول
سوق حراء الدولي
محمد إقبال علوي - المدير التنفيذي



(عقد إيجار معرض)

انه في يوم الخميس ٠١ جمادي الآخر ١٤٣٤هـ الموافق ١١ ابريل ٢٠١٣م تم إبرام هذا العقد وتوقيعه بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية بين كل من:

طرف أول/المؤجر شركة سوق حراء الدولي المحدودة ويشار إليها لاحقاً لأغراض هذا العقد بـ (المركز) ويمثلها بالتوقيع على هذا العقد الأستاذ/ طلعت شوكت عالم - المدير العام

طرف ثاني/المستأجر السادة/ شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٧٦٢٠٩ مصدره الرياض العنوان: ص.ب: ٣٥٩ الرياض ١١٤١١ الهاتف: ٠١٤٣٥٠٠٠٠ الفاكس: ٠١٤٣٥٧٢٦٨ ويمثلة في توقيع العقد سعادة الدكتور/ عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير

المقدمة:

حيث أن الطرف الأول يدير سوق حراء الدولي الكائن في مدينة جدة ويحتوي على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية. وحيث أن الطرف الثاني قد أبدى رغبته في استئجار المعرض رقم: ٣٥٠ في المركز المذكور والموضح موقعه في الكروكي المرفق الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ، وحيث أن الطرف الأول قد وافق على ذلك .. لذا فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية والأوصافعتبرة شرعاً ونظماً على ما يلي :

أولاً:

تعتبر المقدمة سائفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً:

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول المعرض رقم: ٣٥٠ بوابة ١٤ والبالغ مساحته ٢٧٠٠م^٢ والكائن في سوق حراء الدولي بمدينة جدة وذلك لاستخدامه في نشاط ماركة F&F على أن يلتزم الطرف الثاني بافتتاح المعرض محل هذا العقد خلال فترة لا تتجاوز (٦٠) من تاريخ العقد وإذا لم يتمكن من افتتاح المعرض ومزاولة النشاط الفعلي خلال المدة المحددة فإن الطرف الأول الحق في إلغاء هذه العقد دون إنذار ، وتأجير المعرض لشخص آخر مع اعتبار ما دفعه الطرف الثاني للطرف الأول تعويضات عن مخالفات هذا الشرط دون الحاجة إلى أي إجراء قضائي.

ثالثاً: الغرض من الإيجار:

الغرض من الإيجار هو استعمال المعرض المؤجر في الغرض المذكور وفي نطاق الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وطبقاً لإحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية السارية المفعول ، وإذا رغب الطرف الثاني في تغيير الغرض من الإيجار فعليه أن يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول ، ومن المفهوم والمتفق عليه إن الالتزام بهذه المادة يعد من الالتزامات الجوهرية لهذا العقد يترتب على الإخلال به نشوء حق للطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون أن يكون للطرف الثاني أي حق في المطالبة بالتعويض.

رابعاً: معاينة المعرض المؤجر:

يقر الطرف الثاني إقراراً لا رجوع فيه بأنه قد عاين المعرض المؤجر معاينة تامة ودقيقة ونافية لأي جهالة ووجدتها في حالة سليمة ومستوفية لجميع التجهيزات وصالحة للانتفاع وتشغيلها في الغرض المطلوب من هذا الإيجار.

خامساً: القيمة الإيجارية:

حددت القيمة الإيجارية السنوية للمعرض موضوع هذا العقد بمبلغ ١,٠٥٠,٠٠٠ مليون وخمسون ألف ريال عن كل سنة إيجاريه. يحق للطرف الأول تعديل القيمة الإيجارية السنوية بعد انقضاء المدة الموضحة في البند (سابعاً) .. ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو

سادساً: طريقة دفع القيمة الإيجارية:

1. أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للمعرض محل هذا العقد مبلغ وقدره ١,٠٥٠,٠٠٠ مليون وخمسون ألف ريال تسدد دفعه واحدة في بداية مدة العقد.
2. يبدأ استحقاق القيمة الإيجارية للسنة الأولى اعتباراً من ١٠/١٠/١٤٣٤هـ بعد موافقة الطرف الأول على منح الطرف الثاني فترة سماح لأعمال الديكور.
3. إذا تأخر الطرف الثاني (المستأجر) عن دفع الأجرة السنوية المستحقة في موعدها وإذا عجز عن الدفع يوجه الطرف الأول (المؤجر) إنذار مكتوباً يطالبه فيه بالدفع خلال ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق وفي حالة امتناع الطرف الثاني أو تأخره عن الدفع خلال تلك المدة يجب عليه إخلاء المعرض أعلاه في موعد لا يتجاوز تاريخ انتهاء الإنذار وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني بدفع الإيجار كاملاً حتى تاريخ تسليمه المعرض للطرف الأول مع سداد إيجار شهرين (مهلة الإنذار) وفضلاً عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأي سبب أن يؤجل دفع الإيجار أو يطلب تخفيضه أو يدعى مقايضته مع مصروفات إصلاحات أو خلافه يستلزمها المكان المؤجر.

سابعاً: مدة العقد:

1. أتفق الطرفان على أن يبدأ سريان هذا العقد اعتباراً من تاريخ ٠٦/٠٦/١٤٣٤هـ وينتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٧هـ، ويتجدد تلقائياً لمدة أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل انتهاء المدة المحددة بشهر على الأقل ويكون الإخطار بموجب خطاب مسجل أو خطاب يسلم باليد أو إرساله عن طريق الفاكس.
2. في حالة أبدى أحد الطرفين رغبته في عدم تجديد العقد مع الطرف الآخر خلال المدة المحددة في الفقرة (١) أعلاه، ورفض الطرف الآخر استلام ذلك الإخطار، يمكن للطرف الذي لا يرغب في تجديد العقد أن يرسل الإخطار على العنوان المدون في هذه العقد عن طريق الفاكس المدون بهذا العقد أو بالبريد، وبذلك يكون قد تم الإخطار وعلم به الطرف المراد إخطاره.
3. إذا رغب الطرف الثاني لأي سبب من الأسباب إخلاء المعرض المؤجر قبل نهاية هذا العقد فإنه يلتزم بسداد كامل الإيجار حتى نهاية مدة هذا العقد، ولا يحق له المطالبة بالقيمة الإيجارية للمدة الباقية.
4. يلغي هذا العقد أي عقود أو مراسلات تمت من قبل شركة سوق حراء الدولي المحدودة أو الطرف الثاني.

ثامناً: التأجير من الباطن:

لا يجوز البتة للطرف الثاني تأجير المعرض موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عن هذا العقد كلياً أو جزئياً للغير أو يشرك معه في الانتفاع بالمعرض المؤجر شخصاً آخر إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لهذا الالتزام الجوهرى فإنه يحق للطرف الأول إنهاء هذه العقد بعد إخطار الطرف الثاني وانقضاء مدة شهر من تاريخ الإخطار دون تصحيح الوضع، ولا يجوز للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض حيال ما اتخذته الطرف الأول من إجراءات في هذا الشأن.

تاسعاً: الصيانة الداخلية والخارجية:

1. يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه جميع أعمال الصيانة الداخلية للمعرض المؤجر طوال مدة سريان هذا العقد بحيث يكون المعرض المؤجر دائماً بأحسن الحالات وحتى يمكن رده إلى الطرف الأول في نهاية العقد بنفس حالته عند الاستلام مع الوضع في الاعتبار استعمال الشخص العادي للمعرض، بحيث تكون جميع الإصلاحات وأعمال الصيانة التي تتم في المعرض المؤجر بنفس النوعية الموجودة والمستوى ولا يقبل أي مستوى آخر، كما يلتزم بإجراء وإتمام جميع الإصلاحات والصيانة المطلوبة فوراً وفي الحال ولا يتراخى في إجراءها ويكون مسئولاً مستولاً كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للمعرض المؤجر أو المعارض المجاورة له بسبب تأخره في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة، ويتضمن هذا الالتزام أي إصلاحات أو تركيبات تتعلق بالأدوات الصحية والكهرباء والماء والدهان والزجاج والأقفال والصيانة الإنشائية الداخلية للمعرض المؤجر الخ وعلى الطرف الثاني أن يتحمل وحده جميع النفقات والمصاريف المترتبة على عدم إجرائه الصيانة السليمة أو سوء الاستعمال مما قد يؤدي إلى تلفيات أو أضرار سواء منه أو من تابعيه.
2. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن أخطار الطرف الأول فوراً وكتابة أي ملاحظات أو مشاهدات يكون لها أثر سيئ على سلامة المبنى ومظهره ولا ترى إلا من المعرض المؤجر له، وفي حالة عدم إبلاغ عنها يكون الطرف الثاني مسئولاً عن جميع الآثار والنتائج المترتبة على عدم إبلاغه.

يلتزم الطرف الأول بإجراء جميع أعمال الصيانة لخارج المبنى من نظافة وإضاءة المواقع وما إلى ذلك من أعمال الصيانة التي يحتاجها المبنى من الخارج، كما يلتزم بتأمين خدمات الأمن للمبنى.



عاشراً: شروط استعمال المعرض المؤجر:

١. يلتزم الطرف الثاني باستخراج تصاريح البلدية والدفاع المدني والدوائر الحكومية الأخرى للمحل المؤجر ويتحمل أي رسوم وعوائد خاصة بالمحل المؤجر موضوع هذا العقد دون أي مسؤولية على الطرف الأول.
٢. لا يحق للطرف الثاني وضع أثقال تزيد على الحد المناسب طبقاً للمواصفات الخاصة بالمبنى والذي يكون مسئولاً مسؤولية كاملة عن أي تلفيات أو أضرار بالمبنى أو الأشخاص بسبب قيامه بوضع أثقال غير متفق عليها مع الطرف الأول كتابة .
٣. لا يحق للطرف الثاني تخزين أو وضع أثاث أو أي أشياء أخرى في الممرات الداخلية للمبنى أو السلالم أو السطح أو مدخل المبنى.
٤. يتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية عن جميع التلفيات أو الأضرار التي قد تلحق بالمعرض المؤجر أو المعارض الأخرى بسبب تخزينه أو استعماله لأية مواد ملتهبة أو خطيرة أو ممنوعة.
٥. لا يحق للطرف الثاني البدء في ديكورات المعرض أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات أو إضافات سواء في الديكورات أو اللوحات للمعرض المؤجر إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات الرسمية المختصة للمعرض ، كما على الطرف الثاني عرض تصاميم الديكورات على الطرف الأول والحصول على إذن كتابي مسبق ببدء العمل وتتم هذه التعديلات أو التغييرات أو الإضافات تحت إشراف شخص فني يعينه الطرف الأول ، وتكون جميع التكاليف المصاريف والأتعاب الخاصة بذلك على حساب الطرف الثاني وحده، ويتعهد الطرف الثاني بأن أي تكلفة خاصة بالديكورات لن تكون محل أي تعويض في حال الإخلاء سواء برغبة الطرف الأول أو الطرف الثاني في إنهاء التعاقد.
٦. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وغيرها من التجهيزات والواجهات التي وضعها الطرف الأول في المعرض المؤجر والمحددة بالجدول المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه وبعد توقيع الطرف الثاني عليه إقراراً باستلامه لهذه التجهيزات وإنها بحاله سليمة وصالحه للاستعمال وخالية من أي عيب.
٧. يلتزم الطرف الثاني بالآلا يضع أو يركب أو يلصق أية لوحات أو إعلانات إلا في الأماكن التي يحددها الطرف الأول وبعد الحصول على موافقة خطية منه بذلك.
٨. يلتزم الطرف الثاني بان لا يغير شيئاً في الواجهة الأمامية للمعرض المؤجر بما في ذلك الأبواب ما لم يحصل على موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
٩. يلتزم الطرف الثاني بان لا يستعمل الطرقات أو الممرات أو الأماكن الموجودة أمام المعرض المؤجر أو المؤدية إليها ، في حفظ أو تخزين السلع أو المواد ، كما لا يجوز له استعمال هذه الأخيرة لوضع النفايات والمهمات الناتجة عن أعماله اليومية . وعليه أن يعتني بعناية كاملة في استعماله لأجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بحيث لا تؤدي ممارسته لنشاطه التجاري إلى إزعاج أو مضايقة المستأجرين الآخرين ولا إلى إزعاج أو مضايقة الزائرين.
١٠. يلتزم الطرف الثاني بان يراعي في ممارسته لأوجه نشاطه في المعرض المؤجر بالمواعيد المخصصة لفتح أو إغلاق المعارض في المركز بشكل عام والتي يحددها الطرف الأول.
١١. يقوم الطرف الثاني بجميع عمليات الشحن والتفريغ للبضائع وفقاً للأوقات التي يحددها الطرف الأول لذلك وفي الممرات والمناطق والمداخل التي يخصصها هذا الأخير لهذا الغرض وذلك لتشغيل المركز بالشكل اللائق .
١٢. يلتزم الطرف الثاني بان يحفظ النفايات والقمامة في الأوعية وفي الأماكن التي يحددها الطرف الأول لذلك على النحو الذي يسمح بجمعها بالطريقة المناسبة والوقت المناسب .
١٣. لا يجوز للطرف الثاني تركيب مكبرات للصوت أو تجهيزات أخرى مخصص استعمالها لخارج المعرض المؤجر دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.
١٤. يلتزم الطرف الثاني بان يبذل في استعماله للمعرض المؤجر والممرات والأماكن المعدة للاستعمال المشترك عناية الشخص الحريص على ماله وان يصلح على حسابه وتحت مسؤوليته أية تلفيات أو أضرار تصيب المعارض الأخرى نتيجة عمد أو خطأ أو تقصير أو إهمال منه أو من أحد تابعيه.
١٥. في حالة حدوث أي شكاوى من الجيران داخل أو خارج المبنى فان الطرف الثاني مسئول عن إزالة أسباب هذه الشكاوى سواء كل سببها منه أو من آلات داخل المعرض المؤجر أو من تابعيه ، ولا يكون على الطرف الأول أي مصروفات أو تعويضات لإزالة أسباب الشكاوى فان الطرف الثاني ملزم بسدادها فوراً ، ويعتبر التأخير في سدادها بمثابة تأخير في سداد القيمة الاجبارية.
١٦. التزام الطرف الثاني بتركيب لوحة المعرض بالحروف البارزة حسب الشروط والمواصفات المرفقة ويحق للطرف الأول رفض اللوحة في حالة عدم مطابقتها للمواصفات المذكورة.

١٧. لا يحق للطرف الثاني أن يغلق المعرض المؤجر بعد مزاولة نشاطه لمدة تزيد عن خمسة عشر يوماً لأي سبب من الأسباب وفي حالة عدم مزاولة النشاط بالمعرض المؤجر في المدة المذكورة فيحق للطرف الأول التصرف في المعرض المؤجر وتأجيرها لمن يشاء بما فيها من ديكورات وخلافه مع ملاحظة أن وجد بضائع في داخل المحلات تشكل لجنة من قبل الطرف الأول وتقوم بجرد البضائع الموجودة وتسليمها للشرطة أو للمستأجر عند طلبه

إحدى عشر: سداد فواتير الهاتف والكهرباء:

يلتزم الطرف الثاني بسداد جميع فواتير الهاتف والكهرباء من الرسوم الأخرى التي قد تستحق للجهات الرسمية المتخصصة بسبب شغله واستعماله المعرض المؤجر طوال مدة سريان هذا العقد - ويتعهد بان يسدد هذه الفواتير في المواعيد المحددة من قبل الجهات الرسمية للدفع.

ثاني عشر: مسؤولية الحريق والتأمين على الممتلكات:

١. في حالة نشوب حريق - لا قدر الله - بالمعرض المؤجر بسبب الطرف الثاني أو أحد تابعيه وامتد الى المعارض الأخرى بالمركز ، يكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن جميع الأضرار والخسائر التي تصيب الطرف الأول والغير من جراء ذلك ويلتزم بكافة التعويضات المستحقة عن ذلك.
٢. يلتزم الطرف الثاني بعمل التأمينات الضرورية لكافة ممتلكاته وبضائعه الموجودة بالمعرض وذلك ضد أي تلفيات أو حرائق أو أي أسباب أخرى قد يتضرر منها الطرف الثاني دون أي مسؤولية على الطرف الأول .. ويجوز للطرف الأول عدم تسليم الموقع للطرف الثاني إلا بعد الحصول على نسخة من التأمين ومطابقتها مع الأصل.

ثالث عشر: التزامات الطرف الأول:

١. يلتزم الطرف الأول بالمحافظة على سرية الأعمال أو المعلومات التي تصل إليه بصورة مباشرة أو غير مباشرة بشأن العمل بالعين المؤجر.
٢. يتعهد الطرف الأول في حالة رغبته بيع العين المؤجر أو العقار الذي من ضمنه العين المؤجر كلياً أو جزئياً أو انتقال ملكية العين أو العقار بأي وجه من وجوه انتقال الملكية للغير أو تأجيرها ، بأن يلزم المشتري (المالك الجديد) أو المستأجر باستمرارية هذا العقد في حقه وذلك في حالة بيع العين المؤجر أو تأجيرها، ويظل المؤجر مسؤولاً عن تنفيذ التزاماته في حالة تحقق أي من الحالات المذكورة.
٣. يلتزم المؤجر بعدم القيام بأي عمل يجعل الانتفاع بالعين محل هذا العقد مستحيلاً أو مرهقاً للمستأجر وعدم وضع عوائق أو أجهزة أو معدات أو لوحات تؤثر على طبيعة عمل أجهزة المؤجر بالعين المؤجر ، ويلتزم المؤجر إزالة هذه العوائق والأضرار الناشئة عنها على نفقته الخاصة متى ما وجدت.

رابع عشر: شروط عامة:

١. لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن أضرار تحدث نتيجة انقطاع التيار الكهربائي أو المياه أو أجهزة التكييف أو تلك التي قد تنتج عن أي ظرف من ظروف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ ، إلا إذا كان ذلك ناتجاً عن إهماله أو تقصير منه أو من أحد تابعيه.
٢. ليس على الطرف الأول أية مسؤولية من أي نوع كان إذا تعرض المعرض أو تعرض الطرف الثاني لأي نوع من أنواع الضرر ، وعلى الطرف الثاني وحده اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع تعرضه أو المعرض التابع له لأي ضرر من الأضرار.
٣. يحق للطرف الأول أو مندوبيه دخول المعرض المؤجر أو المرور بعد أخذ موافقة الطرف الثاني الخطية ، على أن يتم ذلك خلال ساعات عمل الطرف الثاني للكشف عن أي خلل أو إجراء أي إصلاحات لازمة أو تعديلات أو إضافات أو تغييرات تتطلبها سلامة المستأجرين والزبائن والمبنى أو ما قد يراه الطرف الأول ضرورياً دون اعتراض من الطرف الثاني ويكون الطرف الثاني مسئولاً مسؤولية كاملة عن الآثار والنتائج التي تترتب بسبب اعتراضه على ذلك.
٤. لا يعتبر أي من طرفي هذا العقد مسؤولاً عن أي ضرر أو خسارة تلحق بالطرف الآخر نتيجة حدوث قوة القاهرة تؤثر على تنفيذ التزاماته العقدية، وتعرف القوة القاهرة على أنها كل حادث يخرج عن نطاق السيطرة العقلية ولم يكن بالإمكان توقع هذا الحدث عند إبرام العقد ، أو دفعة بعد وقوعه بما في ذلك الاضطرابات وأعمال الحروب والغزو والعمليات العسكرية أو الزلازل الأرضية والبراكين وأعمال الشغب. على الطرف المدعي بحدوث القوة القاهرة أن يبلغ الطرف الآخر خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ وقوع القوة القاهرة مشفوعاً بالمستندات المؤيدة، ويلتزم الطرفان بالاتفاق على الاحتياطات والإجراءات اللازمة واتخاذ التدابير المناسبة عند حدوث القوة القاهرة.

٥. في حالة عدم رغبة أي طرف من الطرفين في تجديد العقد أو في حالة فسخه أو إنهائه لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول أو ممثليه أيضاً المستأجرين الجدد لمعاينة المعرض المؤجر في أوقات العمل المعتادة دون أي اعتراض من الطرف الثاني طالما



- يحملون خطاباً من الطرف الأول بذلك ويحق للطرف الأول وضع يافطة للإيجار في واجهة المعرض المؤجر أو في أي مكان يراه مناسباً خلال فترة الثلاثة أشهر السابقة على نهاية العقد وتسرى نفس هذه الشروط لدخول المعرض المؤجر لمعاينة المبنى بغرض بيعه وإذا اعترض الطرف الثاني يحق للطرف الأول الرجوع عليه بكافة الأضرار المترتبة على ذلك.
٦. عند فسخ أو إنهاء هذا العقد أو انتهاء مدة سريانه تؤول إلى الطرف الأول بدون مقابل ملكية جميع الإضافات أو التعديلات أو التحسينات وغيرها مما ادخله الطرف الثاني من ثوابت في المعرض المؤجر ما عدا المنقولات والتجهيزات.
٧. يحق للطرف الأول إنشاء طوابق أو مخازن أو أماكن إضافية في مبني المركز التجاري في أي وقت يراه مناسباً ودون أن يكون للطرف الثاني أي حق في الاعتراض على ذلك.
- كما أنه يحق للطرف الأول في حالة إجراء إنشاءات تتطلب طبيعتها من وجهة نظر الطرف الأول إخلاء العين المؤجر الواردة بهذا التعاقد وبموجب خطاب رسمي من الطرف الأول للطرف الثاني. فإنه لا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو الرفض وعلى الطرف الأول تعويض الطرف الثاني عن رصيده المتبقي من القيمة الإيجارية عند الإخلاء.
٨. يعتبر عنوان كل طرف المدون قرين اسمه في هذا العقد موطناً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد ما لم يتم الأخطار كتابياً بتغييره.
٩. في حالة الوفاة لا قدر الله أو تصفية الشركة (إن يكون الطرف الثاني شركة) فان هذا العقد يسرى بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة أو المصفي ويكون هؤلاء مسئولون عن تنفيذ جميع الالتزامات الواردة في هذا العقد ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة المعرض المؤجر من الورثة أو الشركاء.
١٠. يحق للطرف الأول إصدار أي تعليمات أو توجيهات يراها ضرورية في كيفية تشغيل وإدارة وصيانة مبني المركز التجاري وعلى الطرف الثاني بمجرد استلامها التقيد بها .
١١. في حالة إخلال أحد الأطراف بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده إخلالاً جوهرياً يجوز للطرف الآخر وبعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ إخطاره للطرف المخل الذي لم يصحح الوضع أن يفسخ العقد دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية.
١٢. يتعهد الطرف الثاني بأن أي تصرفات مالية تصدر عن الطرف الثاني مع أي أطراف أخرى كنقل القدم أو ما شابه لن يعتد بها من جانب الطرف الأول ولن تكون نقطة نقاش أو تداول أو تعويض يتم بين الطرف الأول والطرف الثاني .
١٣. يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه لأنظمة المملكة العربية السعودية وكل خلاف ينشأ - لا سمح الله - بين الطرفين في هذا الخصوص وتعدر حله ودياً ، يحال إلى الجهة القضائية المختصة بمدينة جدة للفصل فيه.

خامس عشر : نسخ العقد :

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق ،،،

الطرف الثاني
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
الدكتور / عبدالمجيد عبد العزيز الحكير

عنه / جميل أكرم كرمول

التوقيع:
C.I.V

شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه
س.ت: ١٠١٠٠٧٦٢٠٩
العمليات
شركة مسجلة بمسؤولية محدودة

الطرف الأول
سوق حراء الدولي
طلعت شوكت عالم - المدير العام

التوقيع:

شركة سوق حراء الدولي المحدودة
س.ت: ٤٠٣٠١٦٦٩٢٨
الإدارة العامة
C.R. 4030166928
HERAA INT'L MALL CO. LTD.

مرفق (٢)

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0055 THRU CUS0055
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0055	.00	214,000.00	214,000.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ ALHOKER (IN WEAR))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VDU TYPE	VDU #
01/01/1437	214,000.00		214,000.00	CUS0055 FAWAZ ALHOKER (IN WAER)	ARS	5556
06/10/1437		214,000.00	.00	CUS0055 FAWAZ ALHOKER (IN WAER)	ARS	5785
TOT. ACCOUNT:		.00	214,000.00	214,000.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	214,000.00	214,000.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0323 THRU CUS0323
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0323	.00	291,040.00	291,040.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ ALHOKAIR-8(WALLIS))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU.TYPE	VOU. #
01/01/1437	291,040.00		291,040.00	CUS0323 FAWAZ ALHOKAIR-8(WALLIS)	ARS	5705
06/10/1437		291,040.00	.00	CUS0323 FAWAZ ALHOKAIR-8(WALLIS)	ARS	5791
TOT. ACCOUNT:		.00	291,040.00	291,040.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	291,040.00	291,040.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0322 THRU CUS0322
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0322	.00	145,520.00	145,520.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWZ ALHOKAIR-7(NINEWEST))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU.TYPE	VOU. #
01/01/1437	145,520.00		145,520.00	CUS0322 FAWAZ ALHOKAIR-7(NINE WEST)	ARS	5704
06/10/1437		145,520.00	.00	CUS0322 FAWAZ ALHOKAIR-7(NINE WEST)	ARS	5788
TOT. ACCOUNT:		.00	145,520.00	145,520.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	145,520.00	145,520.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437

ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000

SOURCES CUS0320 THRU CUS0320

WITH DETAIL

FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0320	.00	539,280.00	539,280.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ ALHOKAIR-5(MISS SELFRIDGE						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU. TYPE	VOU. #
01/01/1437	539,280.00		539,280.00	CUS0320 FAWAZ ALHOKAIR-5(MISS SELFRIDGE	ARS	5703
06/10/1437		539,280.00	.00	CUS0320 FAWAZ ALHOKAIR-5(MISS SELFRIDGE	ARS	5790
TOT. ACCOUNT:		.00	539,280.00	539,280.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	539,280.00	539,280.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0319 THRU CUS0319
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0319	.00	239,680.00	239,680.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ ALHOKAIR-4(LASENZA))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU. TYPE	VOU. #
01/01/1437	239,680.00		239,680.00	CUS0319 FAWAZ ALHOKAIR-4(LASENZA)	ARS	5702
06/10/1437		239,680.00	.00	CUS0319 FAWAZ ALHOKAIR-4(LASENZA)	ARS	5786
TOT. ACCOUNT:		.00	239,680.00	239,680.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	239,680.00	239,680.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437

ACCTS 14100-00000

THRU 14100-00000

SOURCES CUS0314 THRU CUS0314

WITH DETAIL

FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0314	.00	1,050,000.00	1,050,000.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT AL HOKAIR GROUP(F&F))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU. TYPE	VOU. #
01/01/1437	1,050,000.00		1,050,000.00	CUS0314 AL HOKAIR GROUP(F&F)	ARS	5699
06/10/1437		1,000,000.00	50,000.00	CUS0314 PARTIAL RENT SHOP F# 314	ARC	19371
06/10/1437		50,000.00	.00	CUS0314 AL HOKAIR GROUP(F&F)	ARS	5787
TOT. ACCOUNT:		.00	1,050,000.00	1,050,000.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	1,050,000.00	1,050,000.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0071 THRU CUS0071
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0071	540.00CR	778,577.00	778,037.00	540.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ AL HOKER (PARRATS))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU. TYPE	VOU. #
01/01/1437	778,037.00		777,497.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5570
28/06/1437	540.00		778,037.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5771
06/10/1437		719,627.00	58,410.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5783
06/10/1437		58,410.00	.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5792
TOT. ACCOUNT:		540.00CR	778,577.00	778,037.00	540.00	.00
GRAND TOTALS:		540.00CR	778,577.00	778,037.00	540.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0071 THRU CUS0071
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0071	540.00CR	778,577.00	778,037.00	540.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ AL HOKER(PARRATS))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU.TYPE	VOU. #
01/01/1437	778,037.00		777,497.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5570
28/06/1437	540.00		778,037.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5771
06/10/1437		719,627.00	58,410.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5783
06/10/1437		58,410.00	.00	CUS0071 FAWAZ ALHOKER (PARATS)	ARS	5792
TOT. ACCOUNT:		540.00CR	778,577.00	778,037.00	540.00	.00
GRAND TOTALS:		540.00CR	778,577.00	778,037.00	540.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0054 THRU CUS0054
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0054	.00	322,070.00	322,070.00	.00	.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT FAWAZ AL HOKER-112A(ADAMS))						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU.TYPE	VOU. #
01/01/1437	322,070.00		322,070.00	CUS0054 FAWAZ ALHOKER-112 A(ADAMS)	ARS	5555
06/10/1437		322,070.00	.00	CUS0054 FAWAZ ALHOKER-112 A(ADAMS)	ARS	5784
TOT. ACCOUNT:		.00	322,070.00	322,070.00	.00	.00
GRAND TOTALS:		.00	322,070.00	322,070.00	.00	.00

GENERAL LEDGER TRIAL BALANCE

RANGES: PERIOD 01/01/1437 TO 30/12/1437
 ACCTS 14100-00000 THRU 14100-00000
 SOURCES CUS0313 THRU CUS0313
 WITH DETAIL
 FOR ALL FINANCIAL ENTITIES

ACCOUNT-NO DESCRIPTION	SOURCE-NO DESCRIPTION	BEGINNING BALANCE	TOTAL DEBITS	TOTAL CREDITS	NET CHANGE	ENDING BALANCE
14100-00000	CUS0313	.00	3,952,500.00	2,902,500.00	1,050,000.00	1,050,000.00
ACCOUNTS RECEIVABLE (CLIENT ZARA-HOKAIR)						
TRX-DATE	DR-AMOUNT	CR-AMOUNT	RUNNING-BALANCE	SOURCE REFERENCE	VOU. TYPE	VOU. #
01/01/1437	2,902,500.00		2,902,500.00	CUS0313 ZARA - HOKAIR	ARS	5698
30/08/1437	1,050,000.00		3,952,500.00	CUS0313 GIFT	JV	30141
30/09/1437		1,000,000.00	2,952,500.00	CUS0313 PARTIAL RENT SHOP F# 313	ARC	19360
30/09/1437		1,000,000.00	1,952,500.00	CUS0313 PARTIAL RENT SHOP F# 313	ARC	19361
06/10/1437		280,373.00	1,672,127.00	CUS0313 ZARA - HOKAIR	ARS	5782
08/10/1437		622,127.00	1,050,000.00	CUS0313 PARTIAL RENT SHOP F# 313	ARC	19386
TOT. ACCOUNT:		.00	3,952,500.00	2,902,500.00	1,050,000.00	1,050,000.00
GRAND TOTALS:		.00	3,952,500.00	2,902,500.00	1,050,000.00	1,050,000.00

مرفق (٣)

شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاة

اسم المعرض	قيمة الايجار	الايجار المجمع
جى ٤ (ملف رقم ٥٤)		
ايجار عام ١٤٣٨	322,070.00	
ايجار عام ١٤٣٩	322,070.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٣٩ بواقع ٥% مدة ٢٥٧ يوم	11,496.11	
ايجار عام ١٤٤٠	322,070.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٠ بواقع ٥%	16,103.50	
ايجار عام ١٤٤١	322,070.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٤١ بواقع ٥%	16,103.50	
ايجار عام ١٤٤٢	322,070.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٢ بواقع ١٥%	48,310.50	
اجمالي ايجارات معرض جى ٤		1,702,363.61

* عقد سنوى يبدأ فى ١٤٢٤/٠١/٠١ وينتهى فى ١٤٢٤/١٢/٣٠
* العقد كان لوكالة ملابس اطفال (الدمز) وتم تحويله الى وكالة (ج ٤)

اسم المعرض	قيمة الايجار	الايجار المجمع
مانف رقم ٧١ معارض ارقام (266 الى ٢٧٣)		
ايجار عام ١٤٣٨	500,760.00	
ايجار عام ١٤٣٩	500,760.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٣٩ بواقع ٥% مدة ٢٥٧ يوم	17,874.75	
ايجار عام ١٤٤٠	500,760.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٠ بواقع ٥%	25,038.00	
ايجار عام ١٤٤١	500,760.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٤١ بواقع ٥%	25,038.00	
ايجار عام ١٤٤٢	500,760.00	
ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٢ بواقع ١٥%	75,114.00	
اجمالي ايجارات		2,646,864.75

* عقد سنوى يبدأ من ١٤٢٥/٠١/٠١ وينتهى فى ١٤٢٥/١٢/٣٠
* عبارة عن عقدين منفصلين
وكالة سيليو بقيمة ايجارية ٢٧٧,٢٧٧ ريال سنويا
وكالة براتس بقيمة ايجارية ٥٠٠,٧٦٠ ريال سنويا
* تم دمج العقدين لوكالة بريشكا وفى المراسلات المتبادلة نتحدث عن بريشكا ومرسل صورة للعقد من قبلهم بايميل ويحمل ارقام كودية تخصهم

بريشكا (2)

ملف رقم ٧١ معارض (270A-269A-268A)

277,277.00	ايجار عام ١٤٣٨
277,277.00	ايجار عام ١٤٣٩
9,897.25	ضريبة قيمة مضافة ١٤٣٩ بواقع ٥% مدة ٢٥٧ يوم
277,277.00	ايجار عام ١٤٤٠
13,863.85	ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٠ بواقع ٥%
277,277.00	ايجار عام ١٤٤١
13,863.85	ضريبة قيمة مضافة ١٤٤١ بواقع ٥%
277,277.00	ايجار عام ١٤٤٢
41,591.55	ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٢ بواقع ١٥%

1,465,601.50

اجمالي ايجارات

زارا (ملف ٣١٣)

1,050,000.00	رصيد مرحل ١٤٣٧
2,902,500.00	ايجار عام ١٤٣٨
150,000.00	هدايا عينية ١٤٣٨
2,902,500.00	ايجار عام ١٤٣٩
150,000.00	هدايا عينية ١٤٣٩
2,902,500.00	ايجار عام ١٤٤٠
150,000.00	هدايا عينية ١٤٤٠
98,765.63	ضريبة قيمة مضافة لعام ١٤٤٠ مدة ٢٤٥ يوم بنسبة ٥%
2,492,100.00	ايجار عام ١٤٤١
150,000.00	هدايا عينية ١٤٤١
124,605.00	ضريبة قيمة مضافة ١٤٤١ بواقع ٥%
2,492,100.00	ايجار عام ١٤٤٢
150,000.00	هدايا عينية ١٤٤٢
373,815.00	ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٢ بواقع ١٥%
1,661,400.00	ايجار من ١٤٤٣/٠١/٠١ الى ١٤٤٣/٠٨/٣٠
150,000.00	هدايا عينية ١٤٤٣
249,210.00	ضريبة قيمة مضافة ١٤٤٣ بواقع ١٥%

18,149,495.63

اجمالي ايجارات زارا

- * عقد مدته عامين يبدأ من ١٤٢٥/٠٩/٠١ وينتهي في ١٤٢٧/٠٨/٣٠
- * يتضمن العقد التزام الطرف الثاني بتقديم هدايا عينية او نقدية بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ ريال مقابل اعفائه من رسوم خدمات الصيانة والدعاية السنوية والبالغ مقدارها ٧% من القيمة الايجارية السنوية
- * في بداية الفترة ١٤٤٠/٠٨/٣٠ تم اخلاء وكالة ماسيمو ديوتى والمذكورة بالعقد بمساحة (٤٠٧) متر وحسب القياس الفعلي المساحة (٣٠٤) متر وبالتالي تم خصم القيمة الايجارية لمساحة ٣٠٤ متر من بداية تركها بقيمة ايجارية للمتر (١,٣٥٠)

أف & أف (ملف ٣١٤)

1,050,000.00	ايجار عام ١٤٣٨
1,050,000.00	ايجار عام ١٤٣٩
1,050,000.00	ايجار عام ١٤٤٠
35,729.17	ضريبة قيمة مضافة لعام ١٤٤٠ مدة ٢٤٥ يوم بنسبة ٥%

3,185,729.17

اجمالي ايجارات أف & أف

- * عقد ٣ سنوات و ٦ شهور يبدأ من ١٤٣٤/٠٦/٠١ وينتهي في ١٤٣٧/١٢/٣٠
- * في نهاية ١٤٤٠ طالب شركة الحكير بالخروج نتيجة لسحب الوكالة منهم
- * محضر استلام الموقع بتاريخ ٢٠٢٠/٠١/٢٢ الموافق ١٤٤١/٠٥/٢٧

لازنا (ملف ٣١٩)

239,680.00	ايجار عام ١٤٣٨
239,680.00	ايجار عام ١٤٣٩

479,360.00

اجمالي ايجارات برمودا

برمودا (ملف ٣٢٠)

539,280.00	ايجار عام ١٤٣٨
539,280.00	ايجار عام ١٤٣٩

1,078,560.00

اجمالي ايجارات برمودا

اخلى بنهاية ١٤٣٩

ناين ويست (ملف ٣٢٢)

145,520.00	ايجار عام ١٤٣٨
145,520.00	ايجار عام ١٤٣٩

291,040.00

اجمالي ايجارات ناين ويست

اخلى بنهاية ١٤٣٩

والز (ملف ٣٢٣)

291,040.00	ايجار عام ١٤٣٨
291,040.00	ايجار عام ١٤٣٩

582,080.00

اجمالي ايجارات والز

اخلى بنهاية ١٤٣٩

سيليو (ملف ٥٥)

214,000.00	ايجار عام ١٤٣٨
------------	----------------

214,000.00

اجمالي ايجارات سيليو

اخلى بنهاية ١٤٣٨

مرفق (٤)

29,795,094.66

اجمالي الايجارات المستحقة

دفعات سداد مستلمة من شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركة

المبلغ	رقم السند	التاريخ
3,311,064.00	21194	1439/09/25
2,769,247.00	21639	1440/03/07
1,000,000.00	21640	1440/03/07
2,769,247.00	21721	1440/04/15
2,000,000.00	22083	1440/09/10
1,000,000.00	22653	1441/04/13
1,000,000.00	22962	1441/11/11
1,842,132.00	23453	1442/05/23
15,691,690.00	اجمالي السداد	

14,103,404.66	الرصيد المطلوب
---------------	----------------



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +٩٦٦-١-٦٥٤١٦٥٤
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦، جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1439-09-25 التاريخ V.No: 21194 رقم السند
Debit Account : البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١ : الحساب المدين
Debit Amount : 3,311,064.00 : المبلغ المدين

دائن Total	Vat Amt	Basic Amt	البيان Narration	اسم الحساب Acct Name	رقم الحساب Acct #
2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	دفعة من ايجار المعارض ملف # ٣١٣-٧١	ش- الحكير- زارا	12600313
1,311,064.00	0.00	1,311,064.00	دفعة من ايجار المعارض ملف # ٣١٣-٧١	ش- الحكير - بريشكا	12600071
3,311,064.00	0.00	3,311,064.00			

المبلغ كتابة: لا غير SAR ثلاثة مليون و ثلاثمئة و احدى عشر آلاف و أربعة و ستون

Prepared By/ إعداد بواسطة
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة
Chief Accountant/ مدير المالية

المصرف السعودي الاتماتى



Receipt		Date:[07/06/2018 3:27:35 PM]
Account Number	0108095070300021	
Reference Number	DC29762	
Transaction Date	07/06/2018	
Cr/Dr	Cr	
Transaction Amount	SAR 3,311,064.00	
Transaction Type	Voucher Dr/Cr	
Transaction Description	0107002328400014 0107002328400014/ / تحويل من حساب	



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +٩٦٦-١-٦٥٤١٦٥٤
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦، جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher سند قبض

Date : 1440-03-07 التاريخ

V.No:

21639

رقم السند

Debit Account :

البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١

:

الحساب المدين

Debit Amount :

2,769,247.00

:

المبلغ المدين

دائن Total	Vat Amt	Basic Amt	البيان Narration	اسم الحساب Acct Name	رقم الحساب Acct #
655,636.00	0.00	655,636.00	دفعة من ايجار المعارض ملف #54-55-71-319-320-322	ش-الحكير - جي ٤	12600054
214,000.00	0.00	214,000.00	دفعة من ايجار المعارض ملف #54-55-71-319-320-322	ش-الحكير - سيليو	12600055
272,782.00	0.00	272,782.00	دفعة من ايجار المعارض ملف #54-55-71-319-320-322	ش-الحكير - بريشكا	12600071
479,360.00	0.00	479,360.00	دفعة من ايجار المعارض ملف #54-55-71-319-320-322	ش-الحكير - لازانزا	12600319
1,078,560.00	0.00	1,078,560.00	دفعة من ايجار المعارض ملف #54-55-71-319-320-322	ش-الحكير - برمودا	12600320
68,909.00	0.00	68,909.00	دفعة من ايجار المعارض ملف #54-55-71-319-320-322	ش-الحكير - ناينويست	12600322
2,769,247.00	0.00	2,769,247.00			

لاغير SAR مليونان وسبعمان وتسعة وستون ألف ومانتان وسبعة وأربعون

المبلغ كتابة:

Prepared By/ إعداد بواسطة/
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة/
Chief Accountant/ مدير المالية

No 0016743

ALHOKAIR

E.A. Al Hokair & Co

Date of 10/10/2018

Place of Issue RIYADH

بنك الأهلي السعودي

PAID ONLY

Against this Cheque

Pay to the Order of

HERAA INTERNATIONAL CENTER

The Amount of TWO MILLION SEVEN HUNDRED SIXTY

NINE THOUSAND TWO HUNDRED FORTY SEVEN RIYAL ONLY

PK 2769 007

samba سامبا

[Signature]

[Signature]

Main Office - Old Airport Road - Riyadh

0016743

DO NOT WRITE BELOW THIS LINE

⑈00167437⑈ 1040⑈ 200⑈ 00001334883⑈ 01

تح الصاد السن، اية الهم لى السلا

Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia



الهاتف: +966-1-6541654
الصندوق البريدي: 51606، جدة 21573
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي
300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1440-03-07 التاريخ

V.No: 21640

رقم السند

Debit Account :

البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١

: الحساب المدين

Debit Amount :

1,000,000.00

: المبلغ المدين

رقم الحساب	اسم الحساب	البيان	Basic Amt	Vat Amt	دائن
Acct #	Acct Name	Narration			Total
12600322	ش- الحكير - ناينويست	# دفعة من ايجار المعارض ملف 322-323-71	222,131.00	0.00	222,131.00
12600071	ش- الحكير - بريشكا	# دفعة من ايجار المعارض ملف 322-323-71	195,789.00	0.00	195,789.00
12600323	ش- الحكير - ويلز	# دفعة من ايجار المعارض ملف 322-323-71	582,080.00	0.00	582,080.00
			1,000,000.00	0.00	1,000,000.00

لا غير SAR مليون

المبلغ كتابة:

إعداد بواسطة/
Cashier/Accounts Dept/المحاسب

مراجعة بواسطة/
Chief Accountant/مدير المالية

Printed on 15/11/2018 04:13:54 PM AST

Close

Print

مشاهدة تفاصيل العملية

0108095070300021 - (SAR) HERAA INTL MALL CO LTD

موعد الدخول:

15/11/2018 تاريخ القيمة:

15/11/2018

مبلغ:

نوع المبلغ دائن

SAR 1,000,000.00

DC31264 إرسال الضفة المرجعي:

ملاحظات 0107002328400014 تحويل من

حساب 0107002328400014



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +966-1-2641654
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦ جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1440-04-15 التاريخ V.No: 21721 رقم السند

Debit Account : البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١ : الحساب المدني

Debit Amount : 2,769,247.00 : المبلغ المدني

دائن Total	Vat Amt	Basic Amt	البيان Narration	اسم الحساب Acct Name	رقم الحساب Acct #
2,769,247.00	0.00	2,769,247.00	دفعة من ايجار المعرض ملف # ٣١٣	ش- الحكير- زارا	12600313
2,769,247.00	0.00	2,769,247.00			

المبلغ كتابة: لا غير SAR مليونان وسبعمائة وتسعة وستون ألفاً ومائتان وسبعة وأربعون

Prepared By/ إعداد بواسطة
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة
Chief Accountant/ مدير المالية

No 00167438

AL HOKAIR

Date 03/01/2018

TA Al Hokair & Co

Place of Issue RIYADH

A/C PAYEE ONLY

Against this Cheque
Pay to the Order of

HERRA INTERNATIONAL CENTER

The Amount of TWO MILLION SEVEN HUNDRED SIXTY NINE

THOUSAND TWO HUNDRED FORTY SEVEN RIYAL ONLY

X 2769 2471

samba

Khammad

Main Office - Old Airport Road - Riyadh
S.C.Np. 00001334883

⑈00167438⑈ 1040⑈200⑈ 00001334883⑈ 01



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +٩٦٦-١-٦٥٤١٦٥٤
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦، جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1440-09-10 التاريخ

V.No: 22083

رقم السند

Debit Account :

البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١

: الحساب المدين

Debit Amount :

2,000,000.00

: المبلغ المدين

رقم الحساب	اسم الحساب	البيان	Basic Amt	Vat Amt	دائن
Acct #	Acct Name	Narration			Total
12600313	ش- الحكير- زارا	# دفعة من ايجار المعارض ملف 313-314	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
12600314	F&F - ش- الحكير	# دفعة من ايجار المعارض ملف 313-314	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
			2,000,000.00	0.00	2,000,000.00

لاغير SAR مليونان

المبلغ كتابية:

Prepared By/ إعداد بواسطة/
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة/
Chief Accountant/ مدير المالية

Printed on 09/05/2019 01:31:01 PM AST Close Print

مشاهدة تفاصيل العملية

0108095070300021 - (SAR) HERAA INTL MALL CO LTD

08/05/2019	موعد الدخول:	08/05/2019	تاريخ القيمة:
SAR 2,000,000.00	مبلغ:		نوع المبلغ
		SD4460171	إرسال الضفة المرجعي:
		FAWAZ ABDULAZIZ ALHOKAIR	ملاحظات
		aNBOKOPE1912800769000905	
		08H000146PAYMENT FOR	
		RENT	

حلف ٢١٢
حلف ٢١٢

APP 9 315



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +٩٦٦-١-٦٥٤١٦٥٤
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦، جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1441-04-13 التاريخ V.No: 22653 رقم السند

Debit Account : البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١ : الحساب المدين

Debit Amount : 1,000,000.00 : المبلغ المدين

دائن Total	Vat Amt	Basic Amt	البيان Narration	اسم الحساب Acct Name	رقم الحساب Acct #
1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	دفعة من ايجار المعرض ملف # ٣١٣	F&F - ش-الحكير	12600314
1,000,000.00	0.00	1,000,000.00			

المبلغ كتابة: لا غير SAR مليون

Prepared By/ إعداد بواسطة
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة
Chief Accountant/ مدير المالية

Printed on 10/12/2019 09:34:46 AM AST

Close

Print

مشاهدة تفاصيل العملية

موعد الدخول:

09/12/2019 تاريخ القيمة:

09/12/2019

مبلغ:

نوع المبلغ: دائن

SAR 1,000,000.00

SD2353853 إرسال الضفة المرجعي:

eB+ Local PaymentFAWAZ ملاحظات

ABDUL AZIZ A RENTAL

EBPLUS0P57970671

١١ / ٢١٢ / تلف



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +٩٦٦-١-٦٥٤١٦٥٤
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦، جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1441-11-11 التاريخ

V.No: 22962

رقم السند

Debit Account :

البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١

: الحساب المدين

Debit Amount :

1,000,000.00

: المبلغ المدين

دائن Total	Vat Amt	Basic Amt	البيان Narration	اسم الحساب Acct Name	رقم الحساب Acct #
1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	دفعة من ايجار معرض زارا الحكير #٣١٣	F&F - ش-الحكير	12600314
1,000,000.00	0.00	1,000,000.00			

لاغير SAR مليون

المبلغ كتابة:

Prepared By/ إعداد بواسطة/
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة/
Chief Accountant/ مدير المالية

4,016,047.28	68,250.00	01/07/2020	SD2155262	01/07/2020	APPAREL TRADING COMPANY 3 SABBREM201830383LP CPMND7J3K BUSINESS RELATED PAYMENT
5,016,047.28	1,000,000.00	01/07/2020	SD2190966	01/07/2020	eB+ Local PaymentFAWAZ ABDUL AZIZ A RENT EBPLUS0P63052371

إخلاء مسؤولية



Tel.No.+966 6541654
P.O Box 51606 , Jeddah 21573
Saudi Arabia

الهاتف: +٩٦٦-١-٦٥٤١٦٥٤
الصندوق البريدي: ٥١٦٠٦ ، جدة ٢١٥٧٣١
المملكة العربية السعودية

الرقم الضريبي

300383162600003

Receipt Voucher

سند قبض

Date : 1442-05-23 التاريخ

V.No:

23453

رقم السند

Debit Account :

البنك العربي ٠١٠٨٠٩٥٠٧٠٣٠٠٠٢١

:

الحساب المدين

Debit Amount :

1,842,132.00

:

المبلغ المدين

دائن Total	Vat Amt	Basic Amt	البيان Narration	اسم الحساب Acct Name	رقم الحساب Acct #
1,842,132.00	0.00	1,842,132.00	دفعه من حساب شركة الحكير ٣١٣	ش- الحكير- زارا	12600313
1,842,132.00	0.00	1,842,132.00			

المبلغ كتابة: لا غير SAR مليون وثمانمائة واثنا وأربعون ألف ومائة واثنا وثلاثون

Prepared By/ إعداد بواسطة/
Cashier/Accounts Dept/ المحاسب

Checked By/ مراجعة بواسطة/
Chief Accountant/ مدير المالية

05/01/2021 09:20:44 AM AST

Close

Print

مشاهدة تفاصيل العملية

0108095070300021 - (SAR) HERAA INTL MALL CO LTD

05/01/2021 :مرعد الدخول:
SAR 1,842,132.00 :مبلغ:

05/01/2021 :تاريخ القيمة:

نوع المبلغ :دائن

SD1395721 :إرسال الضقة المرجعي:

eB+ Local PaymentFAWAZ ABDUL
AZIZ A RENT EBPLUS0P68274491 ملاحظات

٢١٢

مرفق (هـ)

توزيع دفعات سداد شركة الحكير على المعارض بحسب نسب الاجار لكل معرض الى اجمالي الاجارات

اسم المعرض	الاجار السنوى	نسبة من اجمالي الاجار	اجار ١٤٣٩/١٤٣٨		اجار ١٤٤٠	اجار ١٤٤١	اجار ١٤٤٢	دفعات ١٤٤٢	دفعات ١٤٤١	اجار ١٤٤٠ + اجار ١٤٤٠ % ضريبة ٥	دفعات ١٤٣٩	اجار ١٤٣٨/١٤٣٩ مع ضريبة مضافة	الاجار السنوى	اسم المعرض
			اجار ١٤٣٨	اجار ١٤٣٩										
جى ٤	322,070	4.86%	655,636	160,792.21	338,173.50	414,647.18	338,173.50	89,457.79	97,124.20	338,173.50	160,792.21	655,636	322,070	جى ٤
بريشكا	778,037	11.73%	1,583,846	388,431.99	816,938.85	1,001,679.29	816,938.85	216,106.67	299,161.04	816,938.85	388,431.99	1,583,846	778,037	بريشكا
زارا	3,052,500	46.03%	7,155,000	1,523,948.93	3,151,265.63	4,098,275.44	3,151,265.63	1,244,920.74	1,027,792.24	3,151,265.63	1,523,948.93	7,155,000	3,052,500	زارا
اف و اف	1,050,000	15.83%	2,100,000	524,208.48	1,085,729.17	1,351,816.50	1,085,729.17	291,646.80	316,640.50	1,085,729.17	524,208.48	2,100,000	1,050,000	اف و اف
لازنزا	239,680	3.61%	479,360	119,659.32	-	308,574.65	-	-	51,126.03	-	119,659.32	479,360	239,680	لازنزا
يرمودا	539,280	8.13%	1,078,560	269,233.47	-	694,292.95	-	-	115,033.57	-	269,233.47	1,078,560	539,280	يرمودا
تاين ويست	145,520	2.19%	291,040	72,650.30	-	187,348.89	-	-	31,040.81	-	72,650.30	291,040	145,520	تاين ويست
والز	291,040	4.39%	582,080	145,300.61	-	374,697.78	-	-	62,081.61	-	145,300.61	582,080	291,040	والز
سيليو	214,000	3.23%	214,000	106,838.68	-	107,161.32	-	-	-	-	106,838.68	214,000	214,000	سيليو
اجمالي الاجارات	6,632,127	100.00%	14,139,522	3,311,064.00	5,392,107.15	8,538,494.00	5,392,107.15	1,842,132.00	2,000,000.00	5,392,107.15	3,311,064.00	14,139,522	6,632,127	اجمالي الاجارات

ملاحظة : المعارض التى اصبح رصيدها مسدد بداية من عام ١٤٤١ تم اضافة نسب دفعاتهم الى زارا كونه الاكبر اجار ورصيد

اسم المعرض	الاجار السنوى	نسبة من اجمالي الاجار	رصيد ضريبة القيمة المضافة		رصيد اجار	اجمالي الرصيد
			5%	15%		
جى ٤	322,070	4.86%	43,703.11	48,310.50	848,328.62	940,342.23
بريشكا	778,037	11.73%	105,575.70	116,705.55	1,984,806.01	2,207,087.26
زارا	3,052,500	46.03%	223,370.63	623,025.00	9,408,162.64	10,254,558.27
اف و اف	1,050,000	15.83%	35,729.17	-	665,687.73	701,416.90
لازنزا	239,680	3.61%	-	-	-	-
يرمودا	539,280	8.13%	-	-	-	-
تاين ويست	145,520	2.19%	-	-	-	-
والز	291,040	4.39%	-	-	-	-
سيليو	214,000	3.23%	-	-	-	-
اجمالي الاجارات	6,632,127	100.00%	408,379	788,041	12,906,985	14,103,405

مرفق (٦)



تقريرنا عن تنفيذ إجراءات متفق عليها

صاحب الفضيلة قاضي الدائرة العامة العشرون بالمحكمة العامة بجدة سلمه الله

والله اعلم بالصواب

(الموضوع: تقريرنا المحاسبي النهائي عن القضية رقم ٤٣١٨٠١٤٧٢ بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٤٣ هـ)

المرفوعة من المدعي / شركة سوق حراء الدولي المحدودة

ضد المدعى عليه / شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه

بخصوص عقد إيجار معرض ١٢٦٨-١٢٧٠ أ

والمنظورة امام الدائرة العامة العشرون

بالمحكمة العامة بجدة



العنوان الرئيسي للمكتب:

المركز الرئيسي - جدة - برج الباشا بلازا - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز الفرعي
ص.ب ٦١٩٣ - ٢٣٤٤١ - ٩٢٠٠٢٧٠١٤
فرع مكة المكرمة - برج الالهة التجاري - شارع الرصيفه
فرع الرياض - برج القضيبى - شارع صلاح الدين - الملز
فرع الدمام - برج الزعبي - شارع الامير محمد بن فهد

www.khalidcpa.com 



للقضية رقم (٤٣١٨٠١٤٧٢) بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٤٣ هـ

المدعي / شركة سوق حراء الدولي المحدودة

المدعى عليه / شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه

والمنظورة امام الدائرة العامة العشرون

بالمحكمة العامة بجدة

- أولاً- الغرض من تقرير الإجراءات المتفق عليها : ٤
- ثانياً - مسؤوليات الطرف القائم بالتكليف : ٤
- ثالثاً- مسؤوليات المحاسب القانوني : ٤
- رابعاً - سلوكيات وأداب المهنة ورقابة الجودة : ٤
- خامساً - الإجراءات والمكتشفات : ٥
- سادساً - الإجراءات التي تمناها بها : ٦-٨
- سابعاً- النتائج التي تم إكتشافها (المكتشفات) : ٩
- أ-المكتشفات : ٩
- ب- الخلاصة..... ٩
- ثامناً - لفت الانتباه..... ١٠



السادة / صاحب الفضيلة قاضي الدائرة العامة العشرون بالمحكمة العامة بجدة

إشارة للقضية رقم (٤٣١٨٠١٤٧٢) بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٤٣ هـ والمقامة من شركة سوق حراء الدولي المحدودة (المدعي) ضد شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه (المدعى عليه)

نفيد مقام الدائرة الموقرة إن تقريرنا هو فقط لغرض مساعدة فضيلة القاضي الدائرة العامة العشرون بالمحكمة العامة بجدة بموجب خطاب تكليفنا من رئيس قسم الخبراء بالمحكمة العامة بجدة في تاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٤٣ هـ (مرفق رقم ١) وكانت اجراءاتنا كما يلي :

أولاً- الغرض من تقرير الإجراءات المتفق عليها :

- ١- الفترة المطلوب بيان أجرتها هي من تاريخ ٠٨ / ٠٥ / ١٤٤٠ هـ وحتى تاريخ ٣٠ / ١٢ / ١٤٤٢ هـ
- ٢- النظر في تقدير النسبة المئوية لنقص المنفعة من أجره العين بسبب جائحة كورونا من تاريخ ٢١ / ٠٧ / ١٤٤١ هـ وحى تاريخ ٣٠ / ١٢ / ١٤٤٢ هـ.
- ٣- توضيح المتبقي من الأجرة مع الضريبة وبدون الضريبة للعقار محل الدعوى الى تاريخ ٣٠ - ١٢ - ١٤٤٣ هـ.
- ٤- تقدير قيمة الضرر بسبب جائحة كورونا والذي يستحقه المدعى عليه كتخفيض للإيجار عن فترات الحظر الكلي والجزئي والذي تسبب في انخفاض إيرادات المدعى عليه .
- ٥- الاطلاع على القوائم المالية للمدعى عليه ومقارنتها لمعرفة تأثرها بجائحة كورونا إن احتاج لذلك .

وقد لا يكون التقرير مناسباً لأي غرض آخر. وهذا التقرير مقدم فقط لفضيلة قاضي الدائرة العامة العشرون بالمحكمة العامة بجدة ولكل من أطراف الدعوى (المدعي والمدعى عليه) ولا ينبغي استخدامه من قبل، أو توزيعه على أي أطراف أخرى.

ثانياً - مسؤوليات الطرف القائم بالتكليف :

- إن المدعي والمدعى عليه أقروا بأن الإجراءات المتفق عليها مناسبة للغرض من الارتباط.
و المدعي والمدعى عليه (هما المسؤولين عن موضوع التقرير المنفُذ عليه الإجراءات المتفق عليها .

ثالثاً- مسؤوليات المحاسب القانوني :

لقد نفذنا ارتباط الإجراءات المتفق عليها وفقاً لمعيار الخدمات ذات العلاقة (٤٤٠٠) (المُحدَّث) , ارتباطات الإجراءات المتفق عليها، المعتمد في المملكة العربية السعودية. وينطوي ارتباط الإجراءات المتفق عليها على قيامنا بتنفيذ الإجراءات التي تم الاتفاق عليها بموجب خطاب تكليفنا من فضيلة قاضي الدائرة العامة العشرون بالمحكمة العامة بجدة ، والتقرير له عن المكتشفات التي تُعد النتائج الواقعية للإجراءات المتفق عليها التي تم تنفيذها. ونحن لا نقدم أية إفادة بشأن مناسبة الإجراءات المتفق عليها.
إن هذا الارتباط لتنفيذ الإجراءات المتفق عليها لا يُعد ارتباطاً تأكيدياً. وبناءً عليه، فنحن لا نبدي أي رأي أو استنتاج تأكيدياً.
وفي حالة ما إذا كنا قد قمنا بتنفيذ المزيد من الإجراءات، ربما كانت ستتمو إلى علمنا أموراً أخرى كنا سنقوم بالتقرير عنها.

رابعاً - سلوكيات وآداب المهنة ورقابة الجودة :

لقد التزمنا بالمتطلبات المسلكية الواردة بالإجراءات المتفق عليها والتي يخضع لها فريق الارتباط عند القيام بها والتي تشمل عادة قواعد وسلوك وآداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية ويطبّق مكتبنا معيار رقابة الجودة (١) "رقابة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات مراجعة وفحص للقوائم المالية وارتباطات التأكيد الأخرى وارتباطات الخدمات ذات العلاقة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية، وبناءً عليه، فإنه يحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة يضم سياسات وإجراءات موثقة بشأن الالتزام بالمتطلبات المسلكية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المنطبقة.



- لقد نفذنا الإجراءات الميَّنة أدناه، التي تم الاتفاق عليها مع مقام الدائرة العامة العشرين بالمحكمة العامة بجدة في شروط الارتباط المؤرخة في تاريخ ٢٦/١٢/١٤٤٣هـ وكانت مهمتنا تناول الآتي :-

- | المكتشفات | الإجراءات | |
|-----------|--|---|
| ١ | حصلنا على عقد الايجار الموقع من اطراف الدعوى لمطابقته والذي يبدأ من ١/١/١٤٢٥ حتى ١٤٢٥/١٢/٣٠ مدته سنة تجدد تلقائيا وآخر تجديد للعقد للسنة من ١/١/١٤٤٢هـ وينتهي في ١٤٤٢/١٢/٣٠ بقيمة ايجارية ٢٧٧,٢٧٧ ريال | تحققنا من سداد الإيجارات عن كامل السنوات حتى ١٤٣٧/١٢/٣٠هـ وبالتالي فإن اعادة الاحتساب للايجار والسداد هو للفترة من ١/١/١٤٣٨هـ وحتى ١٤٤٢/١٢/٣٠هـ للمعرض محل الدعوى بقيمة ١,٣٨٦,٣٨٥ ريال بدون الضريبة |
| ٢ | الحصول على المراسلات من خطابات وايميلات بين الطرفين حيث توقف سداد الايجار وتم التواصل بين الطرفين للوصول الى نسبة تخفيض مرضية أو قيمة يتفق عليها للايجار بدلا من العقود بحسب ما ورد في مراسلاتهم | بعد الاطلاع على محتوى المراسلات لم يتم الوصول إلى اتفاق بين الطرفين يكون بديلا عن العقود |
| ٣ | الحصول على كشوف حساب من اطراف الدعوى لمطابقتها بالعقود وإعادة احتساب الايجار المستحق .. | بعد الاطلاع على كشوف الحسابات من اطراف الدعوى تبين عدم المطابقة بينهما ولذلك تم الاحتساب وفقا للعقد والايجار المستحق هو مبلغ ٧٤٥,٧١٦ ريال بدون الضريبة |
| ٤ | تقدير قيمة الضرر بسبب جائحة كورونا والذي يستحقه المدعى عليه كتخفيض للايجار عن فترات الحظر الكلي والجزئي والذي تسبب في انخفاض ايرادات المدعى عليه للفترة من ١٤٤١/٠٧/٢١ وحتى نهاية العقد ١٤٤٢/١٢/٣٠ وهي فترة ٥١٩ يوم | نظرا لعدم وجود تقرير مبيعات معتمد للفترة تم احتساب نقص المنفعة بمعدل (٣) شهور للسنة وبذلك فإن مبلغ التخفيض عن الفترة هو ٩٩,٩٣٥ ريال |
| ٥ | وبحسب تكليفنا لتوضيح المتبقي من الإيجار المستحق مع الضريبة وبدون الضريبة للعقار محل الدعوى حتى تاريخ ٣٠-١٢-١٤٤٢هـ. | نوضح أن الايجار المستحق هو :
الايجار بدون الضريبة حتى نهاية العقد : ٦٤٥,٧٨١ ريال
صافي الضريبة حتى نهاية العقد : ٦٤,٢٢٦ ريال
ليصبح اجمالي الايجار مع الضريبة : ٧١٠,٠٠٧ ريال |

عن شركة خالد هوساوي وشركاه

محاسبون ومراجعون قانونيون

سعود بن راشد السلمي

محاسب قانوني - ترخيص رقم (٨٨٥)





سادساً - الإجراءات التي قمنا بها :

١- العلاقة بين طرفي الدعوى :-

- أ- حيث أن المدعي يدير سوق حراء الدولي الكائن في مدينة جدة ويحتوي السوق على عدد من المعارض التجارية ومجهز بتجهيزات ميكانيكية متنوعة تجعله من أكبر مراكز التسويق التجارية .
- ب- وحيث أن المدعى عليه قد أبدى رغبته في استئجار المعرض رقم من ٢٦٨-٢٧٠ أ في السوق المذكور
- ت- لذا فقد اتفق الطرفان على عقد الايجار المرفق لمدة سنة هجرية واحدة تبدأ في ١/٠١/١٤٢٥ هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٥ هـ ويتجدد تلقائياً لمدة أخرى مماثلة بالتراضي بين الطرفين وقد نص العقد على الايجار بمبلغ ١٢٧,١٣٧ ريال عن كل سنة هجرية بالإضافة ل ١٢,٩٥٧ ريال إضافية رسوم الخدمات العامة ونظافة وصيانة السوق من الداخل والخارج وهي نسبة ٥٪ من الايجار بالإضافة الى مبلغ سنوي قدره ٥,١٨٣ ريال مقابل الدعاية والاعلان يمثل ٢٪ من الايجار ليصبح اجمالي الايجار السنوي ٢٧٧,٢٧٧ ريال
- ث- تكون الأجرة من تاريخ ١/٠١/١٤٢٥ هـ وحتى تاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٥ هـ ثم تم تجديدها لمدة مماثلة سنوياً وقد كان اخر تجديد للعقد عن الفترة من ١/٠١/١٤٤٢ هـ وحتى تاريخ ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ تدفع أجرة السنة كاملة شاملة رسوم الخدمات دفعة واحدة في الشهر الأول من كل سنة هجرية وبحسب عقد الايجار .

٢- طلبات المدعي والمستندات المقدمة منه :

مطالبة المدعي بقيمة الإيجارات الغير مسددة من المدعى عليه شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وهو مبلغ اجمالي بدون الضريبة ٧٣٤,٠١٤ ريال (فقط سبعمائة وأربعة وثلاثون الف وأربعة عشر ريال لا غير) عن الفترة من ٠٨/٠٥/١٤٤٠ هـ وحتى تاريخ نهاية العقد في ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ حسب البيان التالي :

كشفت مطالبات المدعي وبحسب كشف الحساب المرسل منه (مرفق رقم ٣)

المبلغ	البيان
١٧,٧١٥	١. ايجار الفترة من ٠٨/٠٥/١٤٤٠ هـ وحتى ٣٠/٠٥/١٤٤٠ هـ بدون الضريبة
١٦١,٧٤٥	٢. ايجار الفترة من ٠١/٠٦/١٤٤٠ هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٤٠ هـ بدون الضريبة
٢٧٧,٢٧٧	٣. ايجار الفترة من ٠١/٠١/١٤٤١ هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٤١ هـ بدون الضريبة
٢٧٧,٢٧٧	٤. ايجار الفترة من ٠١/٠١/١٤٤٢ هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ بدون الضريبة
٧٣٤,٠١٤	الإجمالي بدون الضريبة

٣- المستندات المقدمة لنا من المدعي :-

الرقم	المستندات المقدمة
١	خطاب تكليف المحكمة
٢	نسخة من عقد الايجار
٣	مراسلات وخطابات مع المدعى عليه (المستأجر)
٤	مراسلات ايميلات مع المدعى عليه (المستأجر)
٥	مطالبات مالية بالايجارات
٦	كشوف حساب
٧	القوائم المالية



٤- طلبات ومستندات المدعى عليه :

- ١- يطالب المدعى عليه بصرف النظر عن طلب المدعي بقيمة أجرة عامي ١١٤٠هـ و١٤٤١هـ بدعوى سداد كافة مستحقات شركة سوق حراء عن كافة المعارض المؤجرة له وحتى تاريخ ١٤٤٢/١٢/٣٠هـ وبحسب الايميل المرسل من الإدارة المالية لشركة سوق حراء والذي لم تقره المدعية ولم يوثق المدعى عليه بكشف حاب المعرض او المعارض باستحقاق الايجار ودفعات السداد
 - ٢- وكذلك يطالب بتخفيض أجرة العقار للفترة الخاصة التي تأثرت فيها ايراداته بسبب جائحة كورونا وذلك لعام ١٤٤٢هـ
- مستندات المدعى عليه :**

الرقم	المستندات المقدمة
١	خطاب تكليف المحكمة
٢	نسخة من عقد الايجار
٣	مراسلات وخطابات مع المدعي
٤	كشوف حساب
٥	القوائم المالية لشركة الحكير من عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٠م للشركة ككل بدون إيضاح بها لإيرادات كل معرض على حده
٦	تقرير مبيعات داخلي للمعرض محل النزاع للسنوات من عام ٢٠١٨-٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠-٢٠٢١م غير معتمد من محاسب قانوني

*** تابع الإجراءات التي قمنا بها :**

تم تنفيذ مهمتنا بموجب اطلاعتنا وفهمنا لخطاب التكليف للقضية رقم ١٤٧٢-٤٣١٨ بتاريخ ١٥/١١/١٤٤٣هـ والتي تم تكليفنا بها من رئيس قسم الخبراء بالمحكمة العامة بجدة كالتالي:

- ١- حصلنا على عقد الايجار الموقع من اطراف الدعوى لمطابقته والذي يبدأ من ١/١/١٤٢٥هـ حتى ٣٠/١٢/١٤٢٥هـ مدته سنة تجدد تلقائياً وآخر تجديد للعقد للسنة من ١/١/١٤٤٢هـ وينتهي في ٣٠/١٢/١٤٤٢هـ بقيمة ايجارية ٢٧٧,٢٧٧ ريال للسنة الهجرية تدفع دفعة واحدة في شهر محرم من كل عام تم إعادة الاحتساب على عقد ايجار العقار المحرر بتاريخ ١/٠١/١٤٢٥هـ والتتبع لفترات الايجار المسددة والغير مسددة - تبين لنا من الفحص المستندي صحة العقد بمطابقة نسخته المقدمة لنا من كل من اطراف الدعوى ومن واقع كشوف الحساب المرسله من المدعي والتي تضمنت كشف حساب عن عقود معرضين تم دمجهما احدهما المعرض محل الدعوى وبالتالي تم الفصل بينهما باحتساب المسدد لكل معرض بحسب نسبة ايجار المعرض الاجمالي ايجار المعرضين وقد تحققنا من سداد الإيجارات عن كامل السنوات حتى ٣٠/١٢/١٤٣٧هـ وبالتالي فإن إعادة الاحتساب للايجار والسداد هو من بداية من ١/١/١٤٣٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٤٢هـ وهو مبلغ ١,٣٨٦,٣٨٥ ريال للمعرض محل الدعوى بحسب كشف تحليل الايجار
- ٢- تم الاطلاع والفحص لكشف حساب المعرض بحسابات المؤجر سوق حراء وتم التحقق من صحة التسجيل بموجب العقد والسداد
- ٣- تم الاطلاع والفحص لكشف حساب المعرض بحسابات المستأجر شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وقد لاحظنا بالكشف احتساب الايجار بموجب مفاهيم ومراسلات بين الطرفين لم تفضي الى اتفاق بينهما
- ٤- الحصول على المراسلات من خطابات وايميلات بين الطرفين حيث توقف السداد وقد تم التواصل بين الطرفين للوصول الى نسبة تخفيض مرضية أو قيمة يتفق عليها للايجار بدلا من العقود وهذا ما لم يتحقق.
- تم الاطلاع على المراسلات المقدمة لنا من كلا الطرفين وهي تخص جميع المعارض المستأجرة للمدعى عليه بالسوق ومنها المعرض محل الدعوى وهي جميعها تدور حول تفاهات على تخفيض الايجار والتوافق على نسبة خصم مرضية للطرفين ليتم بموجبها السداد على أساسها وهو ما لم يتم التوافق عليه من الطرفين كما دارت الخطابات حول مفاهيم بين الطرفين للتحويل من محتوى



العقود الى طريقة أخرى في تحديد قيمة إيجارية عادلة للعقار بقيمة للمتر أو التحول الى طريقة تحديد الإيجار بنسبة من مبيعات المعرض كما تم عمل مسودة اتفاقية لم يوقع عليها من الطرفين

5- نظرا لكون المراسلات بين اطراف الدعوى لم تصل الى اتفاق معين بينهما يتم بموجبه سداد الإيجارات بدلا عن العقود فقد قمنا بالعودة الى العقود والتي تؤكد آخر سداد للإيجارات متفق عليه هو عام ١٤٣٧ هـ وبالتالي بدأنا باحتساب الإيجار من ١/١/١٤٣٨ حتى ٣٠/١٢/١٤٤٢ نهاية العقد وباستبعاد دفعات التحصيل المسددة عن تلك الفترة وكانت من بداية من ١/١/١٤٣٨ هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ وهو مبلغ ١,٣٨٦,٣٨٥ ريال بدون الضريبة.

6- لم يتم الاعتماد في احتساب نسبة نقص المنفعة على القوائم المالية لأنه كما ذكرنا سابقا أن القوائم المالية المقدمة من المدعى عليه عن مجموعة الحكير وليس المعرض محل النزاع كما ان تقرير المبيعات هو تقرير داخلي غير معتمد من محاسب قانوني فلم يتم الاعتماد عليه وتم الاعتماد على الآتي :

قمنا بتتبع أوقات الحظر والاعطال الكلي من ٢١/٧/١٤٤١ هـ وحتى ٥/٩/١٤٤١ هـ ولمدة ٤٣ يوم وكذلك الاعطال الجزئي من ٦/٩/١٤٤١ هـ وحتى ٣٠/١١/١٤٤١ هـ ولمدة ٨٤ يوم ولذلك يستحق المدعى عليه تخفيض في الإيجار بمعدل ٣ شهور للسنة وهو ما يوازي اجمالي فترات الحظر الكلي والجزئي وما توافق عليه الطرفين في مراسلاتهم وبناء عليه ونظرا لتكليف الدائرة باحتساب نقص المنفعة للفترة من ٢١/٧/١٤٤١ وحتى نهاية العقد ٣٠/١٢/١٤٤٢ وهي فترة ٥١٩ يوم وهو مبلغ ٩٩,٩٣٥ ريال ليصبح بذلك الإيجار المستحق للمدعي هو ٧٤٥,٧١٦ ريال يخصم منه خصم كورونا بواقع ٩٩,٩٣٥ ريال ليصبح الإيجار ٦٤٥,٧٨١ ريال (الإيجار المستحق بدون الضريبة) فيكون قيمة نقص المنفعة يساوي الإيجار مضروبا في ٣ شهور على ١٢ مضروبا في ٥١٩ يوم على ٣٦٠ يوم وهو = ٢٧٧,٢٧٧ ريال $99,935 \times 12/3 \times 519 = 360$ ريال يصبح الإيجار المستحق للمدعي هو ٧٤٥,٧١٦ ريال يخصم منه خصم كورونا بواقع ٩٩,٩٣٥ ريال = ٦٤٥,٧٨١ ريال (الإيجار المستحق بدون الضريبة)

7- وبحسب تكليفنا لتوضيح المتبقي من الأجرة مع الضريبة وبدون الضريبة للعقار محل الدعوى الى تاريخ ٣٠-١٢-١٤٤٢ هـ :

نوضح أن الإيجار المستحق هو :

الإيجار بدون الضريبة حتى نهاية العقد : ٦٤٥,٧٨١ ريال

اجمالي الضريبة حتى نهاية العقد : ٧٩,٢١٦ ريال

وهو يمثل ضريبة القيمة المضافة من ١/١/٢٠١٨ م الموافق ١٤/٤/١٤٣٩ وحتى ٣٠/٦/٢٠٢٠ م الموافق ٩/١١/١٤٤١ هـ بواقع ٥٪ ويضاف ضريبة الفترة من ١/٧/٢٠٢٠ م الموافق ١٠/١١/١٤٤١ هـ وحتى تاريخ نهاية العقد ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ الموافق

٩/٠٨/٢٠٢١ م بواقع ١٥٪ ويخصم منها ضريبة خصم كورونا ال ٩٩,٩٣٥ ريال ب ١٤,٩٩٠ ريال

ليصبح اجمالي الإيجار مع الضريبة = ٧٩,٢١٦ + ٦٤٥,٧٨١ - ١٤,٩٩٠ = ٧١٠,٠٠٧ ريال (الإيجار المستحق مع الضريبة)



أ- المكتشفات :

وبحسب العقود الموقعة من طرفي الدعوى جرى احتساب الاجار كالتالي :

الفترة	فترة الاجار	قيمة الاجار السنوي	حالة السداد	قيمة المستحق للمؤجر
سنوات الاجار المستحقة	١/١/١٤٣٨ حتى ٣/١٢/١٤٤٢	٢٧٧,٢٧٧ ريال	بداية سنوات الاجار المستحقة والمسدد منها دفعات	١,٣٨٦,٣٨٥ ريال
الدفعات المسددة	١/١/١٤٣٩ حتى ٣/١٢/١٤٤٣	١,٧٧٩,٦٣٥ ريال تخص معرض مضاف للمعرض الحالي ونسبة المعرض الحالي ٦٤٪ من اجار المعرضين	وبالتالي تم احتساب المسدد عن المعرض الحالي هـ ١,٧٧٩,٦٣٥ * ٦٤٪	(٦٤٠,٦٦٩) ريال
الاجار الغير مسدد بدون الضريبة				٧٤٥,٧١٦ ريال
يخصم خصم ضرر كورونا لعام ١٤٤١ هـ	قيمة اجار ٣ شهور	٩٩,٩٣٥ ريال	الخصم بدون الضريبة	(٩٩,٩٣٥) ريال
المجموع بدون الضريبة				٦٤٥,٧٨١ ريال
ضريبة القيمة المضافة	من ١/١/٢٠١٨ م الموافق ١٤/٤/١٤٣٩ هـ	حتى ٠٩/٠٨/٢٠٢١ م الموافق ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ	٧٩,٢١٦ ريال يستبعد منها ضريبة خصم كورونا (١٤,٩٩٠) ريال	٦٤,٢٢٦ ريال
المجموع مع الضريبة				٧١٠,٠٠٧ ريال

ب- الخلاصة

١- بيان المستحق للمدعي بعد احتساب تخفيض نقص المنفعة المقدر واحتساب ضريبة القيمة المضافة هو كالتالي :

مبلغ ٦٤٥,٧٨١ ريال بدون الضريبة

مبلغ ٧١٠,٠٠٧ ريال مع الضريبة

٢- (إن قراءة الملخص لا تغني عن قراءة كامل التقرير)



- ١- أن كافة المستندات المقدمة من المدعي والمدعى عليه هي على مسئوليتهم المطلقة
- ٢- هذا التقرير لا يستخدم الا من قبل المدعي والمدعى عليه والجهات المختصة والجهات ذات العلاقة
- ٣- ان تقرير الإجراءات يتعلق فقط بالمبالغ التي تم ذكرها ولا يمتد للقوائم المالية لكل من المدعي والمدعى عليه
- ٤- اننا لم نحصل على إفادات مكتوبة من اطراف الدعوى عن أي استفسارات شفوية
- ٥- تم تقدير تخفيض الايجار بسبب الاغلاق الكلي والجزئي من جائحة كورونا بخصم ايجار ٣ شهور لفترة ٥١٩ يوم بحسب التكلفة
- ٦- نظرا لارسال المدعي كشف حساب معرض مدمج مع المعرض محل الدعوى فقد تم احتساب الدفعات المسددة لكل معرض بنسبة ايجار المعرض لمجموع ايجار المعرضين وكون المعرض محل الدعوى ايجاره ٢٧٧,٢٧٧ ريال و ايجار المعرض الاخر هو مبلغ ٥٠٠,٧٦٠ ريال باجمالي ٧٧٨,٠٣٧ ريال للمعرضين وبالتالي تكون نسبة المعرض محل الدعوى ٣٦% والمعرض الاخر ٦٤% ونظرا لكون الدفعات المحصلة للمعرضين اجمالها ١,٧٧٩,٦٣٥ ريال بحسب كشف الحساب المقدم لنا من المدعي فيكون قيمة المسدد فيما يخص المعرض محل الدعوى ٦٤٠,٦٦٩ ريال .
- مع ملاحظة أن فرق الايجار المتبقي على كلا المعرضين بالضريبة وبدون خصم كورونا في ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ بين احتسابنا وهو ٢,٣٣٢,٨٣١ ريال
- وهو نفس الرصيد لكلا المعرضين بكشف الحساب الوارد من المدعي في ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ وبين ما ورد باستحقاق مطالبة المدعي بحسب فترة التكلفة من ١٤٤٠/٠٥/٠٨ هـ وحتى ١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ وهي (١,٤٢٠,٤٨١+٧٨٦,٦٠٦) وهي مبلغ ٢,٢٠٧,٠٨٧ ريال ليصبح الفارق (٢,٣٣٢,٨٣١-٢,٢٠٧,٠٨٧) وهو ١٢٥,٧٤٤ ريال هو نفس الفارق بين المسدد عن المعرضين باحتساب المدعي ١,٠٩٥,٣٧٩ ريال بحسب نسبة تحصيل المعرضين من اجمالي تحصيل كافة معارض الحكير عدا معارض شركة نسك وبين المسدد باحتسابنا بحسب اجمالي المسدد عن المعرضين بكشف الحساب المدمج وهو ١,٧٧٩,٦٣٥ ريال (١,٩٠٥,٣٧٩-١,٧٧٩,٦٣٥) وهو ١٢٥,٧٤٤ ريال نفس الفارق بالمتبقي من الايجار لكلا المعرضين
- ٧- وردتنا ملاحظات من أطراف الدعوى لا تستدعي الرد ولا تغير من نتيجة التقرير .

مرفق (٧)

السادة / شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون
سعادة الأستاذ/ حازم عوض
المحترمين
المحترم
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد

الموضوع : مذكرة توضيحية في الدعوى رقم 4570733432 المقامة من شركة سوق حراء الدولي ضد موكلتي شركة فواز عبدالعزيز الحكير
وشركاه

ملاحظة هامة : نفيد سعادتكم بأن العلاقة التعاقدية بين طرفي النزاع امتدت لأكثر من عشر سنوات حيث أن شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه مستأجرة لعدد من المعارض من شركة سوق حراء الدولي، وأن شركة سوق حراء الدولي كانت تطالب بسداد قيمة جميع المعارض دفعة واحدة دون إصدار فواتير خاصة لكل معرض مما أدى إلى تداخل القيم الاجارية مع بعضها البعض حيث كانت شركة فواز الحكير وشركاه تقوم بدفع المبالغ المطلوبة فوراً بناءً على المراسلات الالكترونية حسب الالية التعامل بين طرفي النزاع .

أولاً: ونفيدكم بأن شركة سوق حراء الدولي قامت برفع العديد من القضايا ضد شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وذلك حسب التفصيل
الوارد ادناه :

- 1- القضية رقم 431801482 لدى الدائرة الثامنة والثلاثون بالمحكمة العامة بجدة وتم الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره 1,184,352 ريال بموجب الصك رقم 4430642193 وتاريخ 1444/7/25 هـ وتم تأييد الحكم من قبل محكمة الاستئناف بموجب الصك رقم 4430801959 وتاريخ 1444/9/13 هـ ، (مرفق الحكم النهائي وتقرير الخبير)
- 2- القضية رقم 431754525 لدى الدائرة الثلاثون بالمحكمة العامة بجدة وتم الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره 150,000 ريال بموجب الصك رقم 4530601418 وتاريخ 1445/6/22 هـ والمؤيد من قبل محكمة الاستئناف. (مرفق الحكم النهائي وتقرير الخبير)
- 3- القضية رقم 431754618 لدى الدائرة الرابعة والعشرون بالمحكمة العامة بجدة وتم الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره 838,625 ريال بموجب الصك رقم 453046928 وتاريخ 1445/04/30 هـ والمؤيد من قبل محكمة الاستئناف بموجب الصك رقم 4530605055 وتاريخ 1445/6/15 هـ ، (مرفق الحكم النهائي وتقرير الخبير)
- 4- القضية رقم 431801472 لدى الدائرة العشرون بالمحكمة العامة بجدة وتم الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره 645,781 ريال بموجب الصك رقم 4430921976 وتاريخ 1444/11/2 هـ والذي تم نقضه من قبل محكمة الاستئناف بموجب الصك رقم 4530004344 وتاريخ 1445/1/1 هـ (مرتبطة بالقضية المنظورة امام سعادتكم) ، (مرفق الحكم النهائي وتقرير الخبير)
- 5- القضية رقم 4570733432 لدى الدائرة السابعة والثلاثون بالمحكمة العامة بجدة (القضية محل النزاع)

- 6- القضية رقم 431754275 لدى الدائرة السابعة والثلاثون بالمحكمة العامة بجدة وتم الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره 2,590,975.25 ريال بموجب الصك رقم 4531051295 وتاريخ 1445/11/4 هـ وتم تأييد الحكم من قبل محكمة الاستئناف بموجب الصك رقم 4630068969 وتاريخ 1445/01/22 هـ ، (مرفق الحكم النهائي وتقرير الخبير)
- 7- القضية رقم 4670482350 لدى الدائرة السابعة عشر بالمحكمة العامة بجدة وان القضية جديدة ولا تزال منظورة ويطلب المدعي فيها بمبلغ وقدره 1,950,000 ريال ويطلب المدعي فيها بباقي المبلغ الغير محكوم له والخاص بمبلغ الدعاية والاعلان في القضية 431754275
- 8- القضية رقم القضية رقم 4670509976 لدى الدائرة الثلاثون بالمحكمة العامة بجدة وان القضية جديدة مرتبطة بالقضية رقم 431754275 ولا تزال منظورة حيث يطلب المدعي فيها بباقي المبلغ الغير محكوم له فيه في القضية 431754275.

ملحوظة : المبلغ الحوالة الذي يقدره 1,842,132 ريال لم يتم احتسابه من قبل الخبير في جميع القضايا

ثانياً: أوجه الاعتراض على التقرير النهائي الصادر من المحاسب القانوني الصادر من شركة خالد هوساوي وشركاه في القضية

431801472

أن تقرير المحاسب القانوني الصادر من شركة خالد هوساوي وشركاه أن الخبير لم يتطرق بأي شكل من الاشكال على مبلغ الحوالة البنكية الصادرة من قبل موكلتي بتاريخ 2021/5/1 بمبلغ 1,842,132 ريال والتي تثبت قيام موكلتي بسداد قيمة الاجرة حتى تاريخ 1441/12/30 كما أن جميع التقارير الصادر من الخبير توضح عدم قيامه باحتساب هذه المبلغ في تقارير النهائي حسب المشار إليها في البند أولاً ولكون أن مبلغ الحوالة المشار إليه لم يتم التطرق له في التقارير الخاصة بالقضايا السابقة ولم يتم توضح قيمة المبلغ الذي تم خصمه من هذه الحوالة حيث كانت الشركة المدعية تقوم بخصم المبالغ المدفوعة من قبل موكلتي حسب الالية معينه لم يتم توضحها من قبل وكيل المدعي الامر الذي يثبت عدم صلاحية التقارير النهائي الصادر في القضية رقم 431801472 ولا يمكن الاستناد عليه في الفصل في هذه الدعوى .

ولكون أن التقرير لم يتطرق لموضوع الحوالة وأن الفترة التي يطالب بها وكيل المدعية تدخل ضمن فترة جائحة كورونا فلا بد من احتساب قيمة الحوالة بالإضافة إلى احتساب قيمة نقص المنفعة وخصمها من قيمة الاجار عن الفترة التي يطالب بها وكيل المدعية بالإضافة .

والله يحفظكم ويرعاكم ،،

المحامي / محمد عبدالله أفغاني