



مبنى نخيل 4

دليل المستأجر

TENANT MANUAL



عزيزي المستأجر

نقدر لك اختيارك مبنى النخيل 4 , أحد أفضل الخيارات في مدينة الرياض لما يمتاز به من تصميم رائع وموقع فريد ويسعدنا أن نقدم السياسة التأجيرية للمبنى ؛ حيث يلخص هذا العرض الأحكام والشروط الأساسية المتعلقة بتأجير الوحدات فيه

معلومات عامة عن المبنى

1. المالك

شركة الانشائيون المتطورون

العنوان / ٢٧٠٢ الإمام محمد بن سعود بن مقرن - الديرة
رقم الوحدة ٤١١٤ الرياض ١٢٦٣٤-١١١١
المملكة العربية السعودية

3. معلومات المبنى

مبنى النخيل 4

الوصف: مبنى مكثبي

العنوان: طريق الدائري الشمالي - الرياض

إجمالي عدد الأدوار: 3

عدد الأدوار السفلية: 2

عدد المواقف العامة: 109

عدد مصاعد الركاب: 1

إجمالي المصاعد: 1

2. المواصفات الفنية

2 (1) أنظمة التكييف

الشركة: LG

النوع: CONCEALED

2 (2) أنظمة مصاعد

الشركة: MITSUBISHI

إجمالي عدد المصاعد: 1

2 (3) أنظمة الكاميرات

HKVISION

2 (4) أنظمة مكافحة الحريق

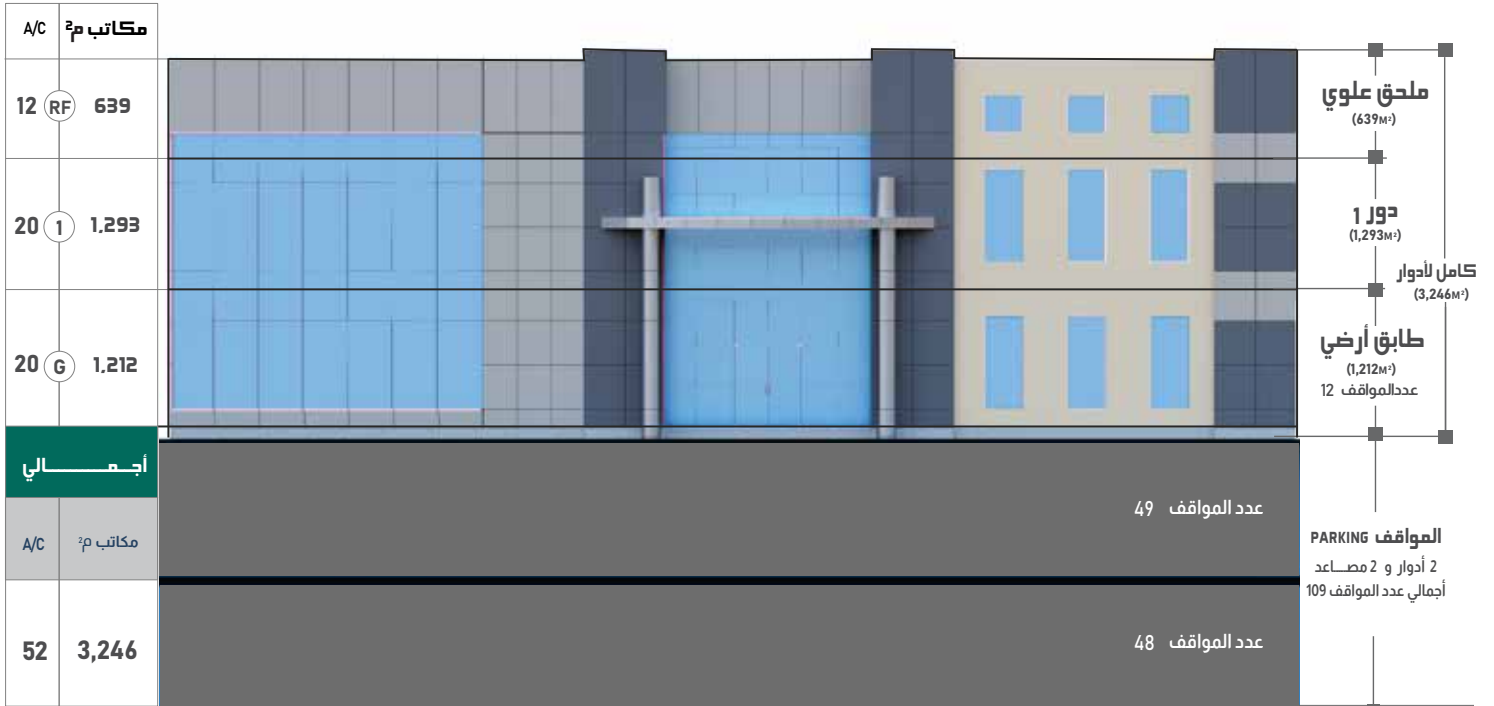
FIRE FIGHTING / ICMAX
FIRE ALARM / ZETA

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل على :

✉ mohammed@awtad.sa ✉ info@inshaiyun.sa

☎ 053 860 8518 ☎ 050 540 6723 ☎ 9200 24008

13.00 M	إرتفاع المبنى BUILDING HEIGHT
3 FLOORS	عدد الطوابق TOTAL FLOORS
2	عدد الأدوار السفلية TOTAL BASEMENT
3,246M ²	المساحة المكتبية OFFICE AREA
109	المواقف PARKING
12	دورات المياه TOILET
3	درج العروب STAIRS
1	إجمالي المصاعد TOTAL ELEVATORS





رقم الرخصة : ١٤٣٣/٢٠٦٤٢

تاريخ الرخصة : ١٤٣٣-١٢-١٩

تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٦-١٢-١٩

نوع الرخصة : إصدار

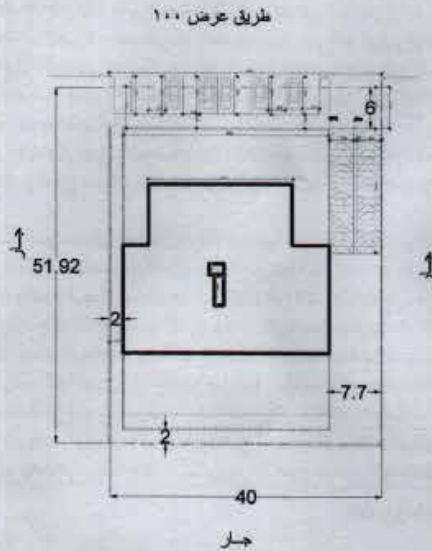
رخصة بناء عمارة مكتبية

إدارة رخص البناء

اسم المالك :	شركة الأثاليون المتطورون (مساهمه مغلقة)
رقم الإثبات :	١٠١٠٣٠٤٥٨٤ تاريخه :
رقم الضك :	٣١٠١٢٥٠٠٨٢٨٨ تاريخه :
رقم القطعة :	١٠٣ رقم المخطط التنظيمي : ٢٩٦١
الشوارع :	رقم العقار :
الحصى :	نوع البناء : حي النخيل
مساحة الأرض :	٢م ٢٠٧٢.٢ محيط الأسوار : م / ط النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق الدائري عرض ١٠٠	٤٠	٢
شرق	القطعة رقم ١٠١	٥٢.٠٤	٧.٧
جنوب	القطعة رقم ١٠٤	٤٠	٢
غرب	القطعة رقم ١٠٥	٥١.٩٢	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٤	١٢٤٣.٠٠	مكتب
قبو ثاني	٠	٢٠٧٢.٢٠	مواقف
قبو أول	٠	٢٠٧٢.٢٠	مواقف
دور أول	٤	١٣٣٢.٠٠	مكتب
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٤	٦٦٦.٠٠	مكتب
أسوار	١	١٣٠.٩٦	خدمات



المكتب المصمم : عيسى الههله وشركه للإستشارات الهندسية

رقم الترخيص :	٢٠٩ رقم المشروع :	١٦ رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة :	مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره :	٣٢٣٤ ريال بموجب الإيصال رقم :	٣٣٠٢٧٤٧٩٠٦ تاريخه :	١٤٣٣-١٢-١٥	هـ

ملاحظات :

نوع الرخصة إصدار رخصة فورية بموجب نظام الرخص الفورية للعصر .
 نوع البناء : مسلح .
 ١- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٤١٩٥٧ هـ الصادر من بلدية المعذر الفرعية .
 ٢- منطقة التقسيم : م ١١١ .
 ٣- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م جهة الشوارع .
 ٤- نوع البناء : مسلح .
 ٥- يلزم أخذ موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ .
 ٦- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئوليه كاملة عن نظاميه المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطبيق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وانظمة البناء المعمول بها مستخذ الأمانة كافة الاجراءات النظاميه حال مخالفه الانظمة والتطبيقات . *****

رئيس قسم الرخص	مدير قسم الرخص	مدير عام التخطيط العمراني
م/عبدالمجيد الطيبيشي	م/علي بن احمد الدروي	م/سليمان عبدالرحمن الفراج

اي كتمط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

5/1 التسليم والاستلام

1. قد عين المستأجر العين المؤجرة بحالتها الراهنة ووجدها مناسبة له ومتوافقة مع متطلباته وأنه لا يحتاج إلى أعمال إضافية وأن جميع الخدمات التي تمكنه من الانتفاع بها بشكل كامل متوفرة بها، حيث تم استلام العين وهي كاملة التجهيز من المالك حسب ما تم التراضي والاتفاق عليه بين المستأجر والمالك.
2. يعتبر توقيع المستأجر على العقد بمثابة محضر استلام منه للعين المؤجرة على حالة البناء الأساسي لها وقت التعاقد (سواء مشطب أو غير مشطب).
3. يتم عند انتهاء العقد استلام العين المؤجرة بموجب نماذج التسليم المعتمدة ويحق للمالك طلب إعادتها لحالتها الأصلية وقت التعاقد وموافقة على أعمال التشطيبات لا تلغي حقه في طلب إعادة العين لوضعها الأصلي.

5/2 أعمال التشطيبات

1. تخضع أعمال الديكورات الداخلية والتشطيبات لموافقة المالك المسبقة والالتزام بدليل المؤجر وملحق التشطيبات ويقدم المستأجر للمالك قبل البدء في أعمال الديكورات والتشطيب مخططات معتمدة من مكاتب هندسية مرخصة بها كافة تفاصيل ومخططات الأعمال المطلوب تنفيذها، وذلك لأخذ موافقة المالك المبدئية، علماً أن هذه الموافقة لا تشمل صحة وسلامة هذه المخططات بأي شكل من الأشكال ولا تتعارض مع حق المالك في طلب إعادة العين لوضعها الأصلي بعد انتهاء العقد ويحق للمالك طلب التعديلات التي تتعلق بسلامة وأمن المبنى او لتطابق مواصفات التشطيبات الخاصة بالمبنى .
2. يمنع القطع أو القص أو التفسير في الأجزاء الإنشائية والخرسانية والمعدنية في المبنى من أعمدة وجدران وأرضيات وأسقف ودورات مياه وغرف خدمات وسلالم هروب ومصاعد وما إلى ذلك، كما يمنع القص أو القطع في كافة التمديدات الإلكترونية وميكانيكية أو التكييف أو أنظمة الحريق أو أنظمة الشبكات والكاميرات وأنظمة التحكم في المبنى.
3. يمنع أثناء التشطيبات استخدام الخرسانات بكافة أشكالها ومسمياتها أو البلوك أو الدفان بجميع أنواعه ويكون تركيب الأرضيات على الخرسانة مباشرة.
4. يلزم عند تشطيب الأرضيات ألا يتجاوز مستوى ومنسوب الأرضيات المحدد مع منطقة بهو المصاعد.
5. يمنع القص أو القطع أو الثقب في الواجهات الخارجية (الألمونيوم أو الزجاج) أو تغطيتها بأي ماصقات أو ستائر أو تركيب أي لوحات عليها أو تركيب إضاءة غير مكتبية من أي نوع سواء من الداخل أو الخارج والالتزام بالمحافظة على جمالية وتناسق واجهات المبنى الخارجية مع باقي الأدوار.
6. تقسم المساحات المكتبية والتجارية في حدود ما يسمح به دليل المؤجر وملحق دليل التشطيبات وتكون الفواصل من مادة جيسية جافة مبطنة مقاومة للحريق، ويتم بناؤها من ارتفاع الأرض إلى السقف الخفي المستعار، ويمنع إحداث قواطع تصل للسقف الخرساني أو تعوق مسار التكييف أو الوحدات الإلكترونية وميكانيكية أو التمديدات.
7. يراعى المستأجر عند تنفيذ أعمال الديكورات للعين المؤجرة اشتراطات الدفاع المدني وأن تكون المواد المستخدمة في الديكورات والتشطيبات والأثاث مضادة للحريق ومتوافقة مع كود الدفاع المدني مع الالتزام بتنفيذ متطلبات الدفاع المدني من أنظمة وأجهزة ومعدات مطلوب تنفيذها داخل العين المؤجرة وأن تكون التصاميم والمخططات من قبل استشاريين مرخصين من الدفاع المدني للحصول على شهادة ترخيص الدفاع المدني للعين المؤجرة باسم المستأجر.
8. أن تكون المواد المستخدمة في الديكورات والتشطيبات والأثاث متوافقة مع كود البناء السعودي ومع دليل التشطيبات وتحمل الشهادات التي تثبت أنها مقاومة للحريق ومتوافقة مع متطلبات الدفاع المدني .
9. و يمنع عمل أي تركيبات من أي نوع خارج العين المؤجرة من تجهيزات أو لوحات أو وضع أثاث أو تركيب لافتات أو لوحات أو إنشاء حواجز خارج العين المؤجرة.
10. يلزم أن تكون أعمال التشطيب وحاجته لدخول مقاولين أو مواد لتجهيز أو تشطيب الديكورات أو أعمال صيانة داخل العين المؤجرة - بموجب تنسيق مسبق مع المالك للحصول على التراخيص الداخلية اللازمة لدخول وخروج العاملين والمواد وفقاً للنماذج المخصصة لذلك.
11. تتم عملية شحن ونقل مواد البناء بناء على تصاريح مسبقة محددة التاريخ والوقت مع الالتزام بمخطط حركة دخول وخروج المواد والعاملين كما في دليل المؤجر.
12. يتم إرسال واستقبال تصاريح الأعمال المطلوبة وحركة مواد البناء على الإيميل: permits@awtad.sa

5/3 التراخيص الحكومية

المستأجر هو المسؤول عن دفع الرسوم وتنفيذ المتطلبات واستخراج تراخيص وشهادات العين المؤجرة من الجهات المختصة كالأمانات والبلديات والدفاع المدني ووزارة التجارة والعمل وغيرها

5/4 التأجير من الباطن

لا يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن.

5/5 الكهرباء

1. مخصص للمبنى عدد (13) عداد كهرباء من الشركة السعودية للكهرباء (مرفق 1)، وعداد مياه واحد برقم (55868847) من شركة المياه الوطنية،
2. يتم دفع فواتير استهلاك الكهرباء والمياه شهريا بواسطة المستأجر عن العين المستأجرة طوال مدة سريان العقد و يلتزم بتصفية الاستهلاك قبل تسليم العين المؤجرة

5/6 المنافع المشتركة

الصيانة

المستأجر هو المسؤول عن إدارة وصيانة المبنى كاملا بما فيا المواقف والمصاعد والتكييف والواجهات و الاعمال الكهربائية و الميكانيكية و المدنية والبهو والساحات العامة وذلك حسب جداول الصيانة الخاصة بالمالك وما توجيه المحافظة على سلامة المبنى و استمرار عمل المنافع، وليس للمستأجر القيام بأي إحداث في المبنى أو التغيير أو التعديل عليه .

5/7 مدة وتاريخ العقد

تحتسب قيمة العقد والأقساط بالسنة الهجرية (ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك) وتكون مدته حسب الاتفاق بين الطرفين، ولا يتجدد تلقائياً، ويبدأ سريانه من تاريخ التوقيع عليه .

5/8 الضمان النقدي

نسبة الضمان النقدي (10%) من إجمالي مبلغ الإيجار أو حسب ما يتم الاتفاق عليه صراحة في العقد علماً أن ما يتم الاتفاق عليه في العقد هو السائد و هو المعتمد ، ويحول مبلغ الضمان للمالك أو يودع في حساب محفظة المستأجر الالكترونية (حسب المعمول به في نظام منصة ايجار وقت التعاقد) ، ويظل المبلغ محجوز طوال فترة العقد إلى حين إعادة تسليم العين المؤجرة للمالك وفقاً لمحضّر تسليم العين ويتم إعادة مبلغ الضمان للمستأجر بعد خصم المطالبات والتي يتم تحديدها في محضر تسليم العين المؤجرة للمالك (مثل الأضرار و التلفيات و استهلاك الكهرباء و المياه و باقي الأجرة) .

5/9 حدود الاستخدام

1. تخضع الاستخدامات لرخصة البناء الرسمية الصادرة للمبنى والتراخيص الصادر من الجهات الرسمية وهي تصنيف مكثبي مخصصة كمقرات للشركات والمؤسسات لممارسة أعمالها الإدارية.
2. يلتزم المستأجر أثناء تنفيذ التشطيبات والديكورات الداخلية بعدم تجاوز الأحمال التصميمية للمبنى وهي (200) كيلوغرام للمتر المربع الواحد (أضافة للتشطيبات تشمل كذلك وزن الأثاث والأجهزة والمعدات) ويلتزم المستأجر ألا تزيد الأحمال على الحمل الأقصى المسموح به .
3. الطاقة الاستيعابية القصوى والمخصصة للمبنى هي: بحد أقصى 25 متر لكل موظف ولا يسمح بتجاوز ذلك العدد .
4. يمنع استخدام العين المؤجرة على خلاف ما تم الاتفاق عليه عند التعاقد.
5. يمنع وضع المخلفات أو التخزين في واجهة المبنى والارتدادات.

5/10 السرية

1. يتعهد المستأجر بتوخي السرية والحفاظ على جميع المعلومات والمستندات المقدمة من قبل المالك فيما يتعلق بالمعاملة المقترحة والوحدات قيد التفاوض، ما لم يحصل على موافقة خطية من المالك بالسماح له بذلك.
2. يقر المستأجر أنه بمجرد توقيعه العقد على هذا الدليل فإن المالك مصرح له بالإفصاح لأي طرف ثالث، بما في ذلك البيان الصحفي، عن حقيقة أن المستأجر قد وافق ووقع على الشروط، ووافق على استئجار مساحة في المبنى للفترة المتفق عليها.
3. لن يقوم المالك - ما لم يوافق المستأجر - بالإفصاح عن أي معلومات مالية يقدمها المستأجر لأي شخص آخر غير مديري المؤجر وموظفيه وبنوكه اللازمة لأغراض التفاوض أو حسب ما تقتضيه الأنظمة أو اللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

5/11 إلزامية الشروط

شروط الدليل وملاحقه لازمة للمستأجر تقرأ وتفسر مع عقد الإيجار المبرم بين الطرفين، ويُعد إرسال الدليل بالايمل إستلاماً له من قبل المستأجر وموافقة على شروطه واحكامه.

5/12 مكونات دليل المستأجر

مكونات دليل المستأجر :

1. دليل المستأجر والذي يتضمن المعلومات الخاصة بالمبنى وسياسة التأجير
2. دليل التنشيطيات
3. دليل المخالفات والغرامات

نؤكد موافقتنا وقبولنا واطلاعنا على هذا الدليل المقدم لنا وملاحقه

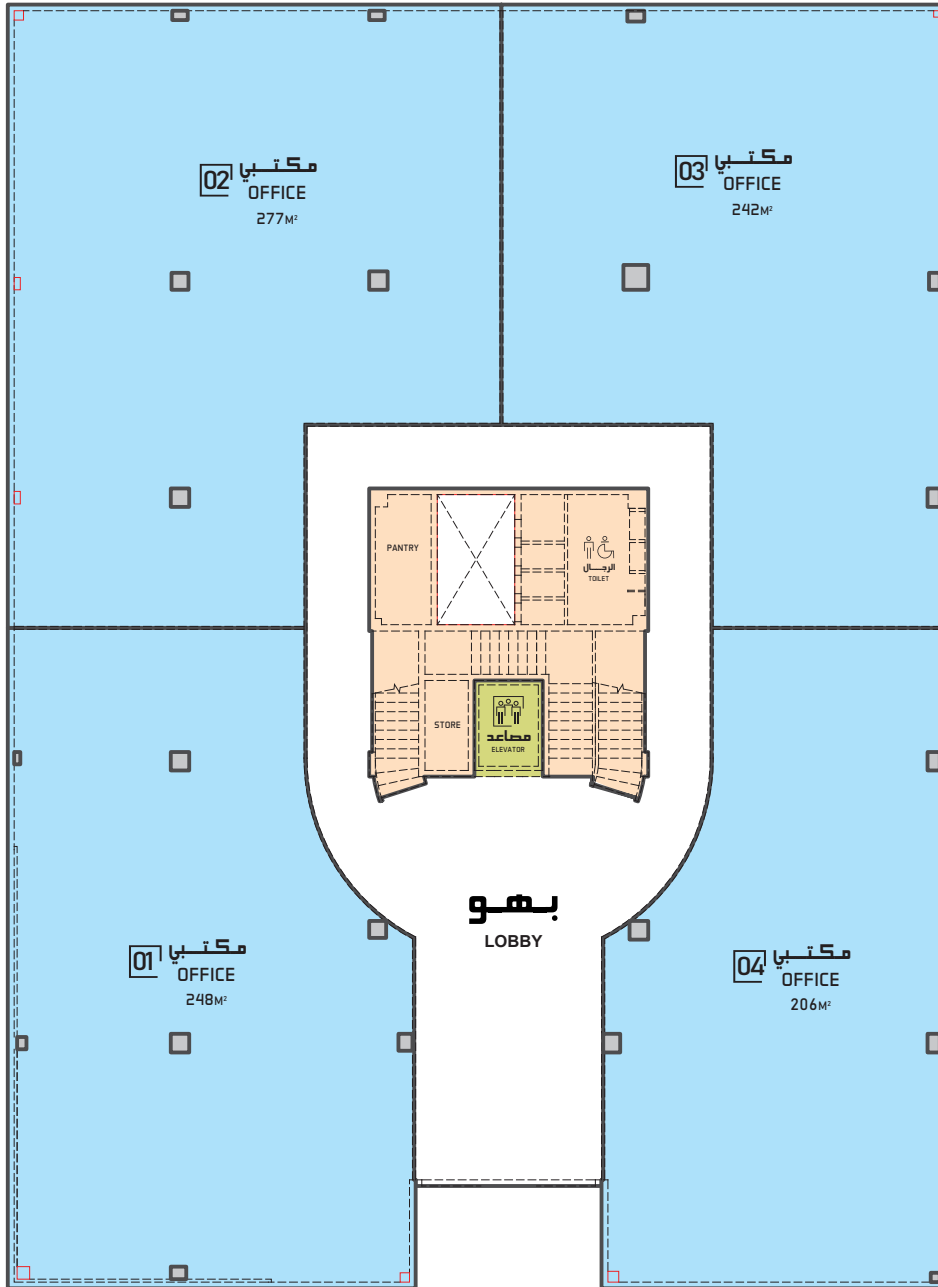
وقعت نيابة عن _____

الاسم: _____

الصفة: _____

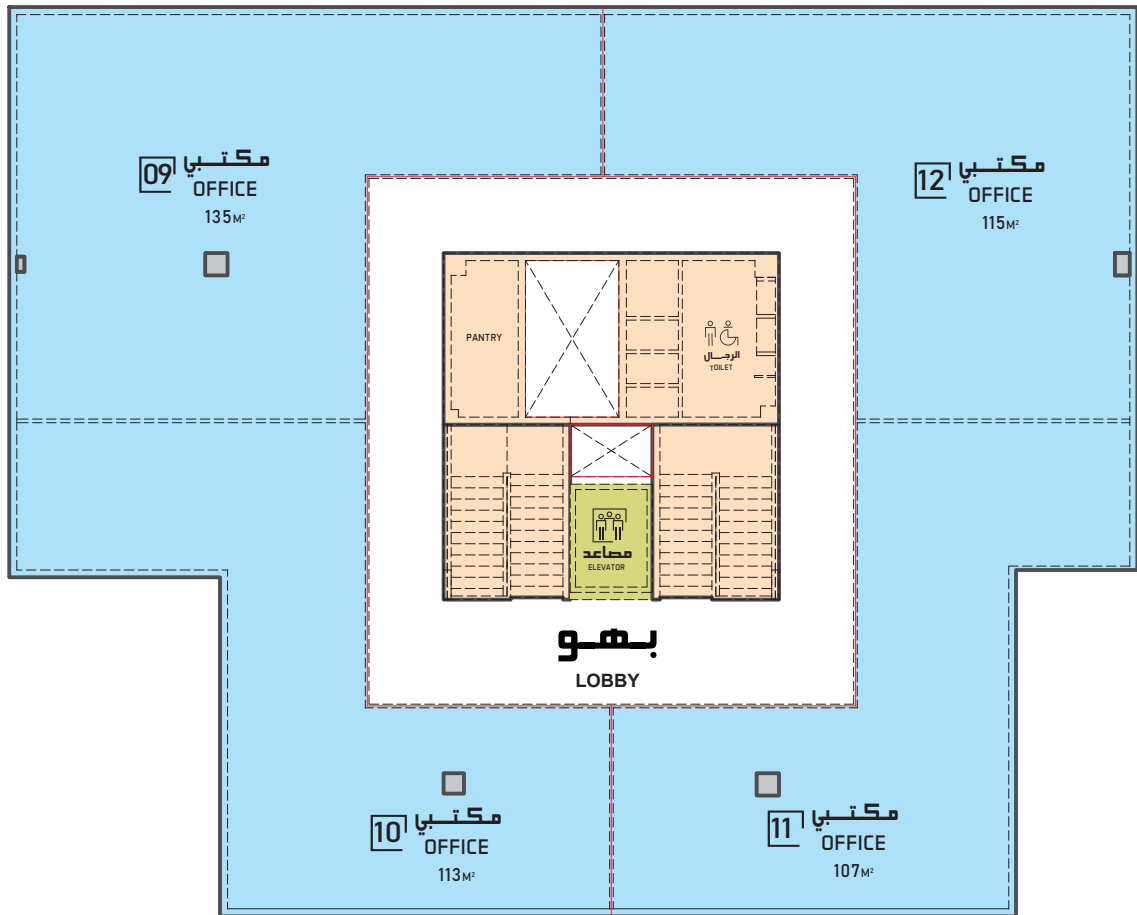
التاريخ: _____

التوقيع: _____



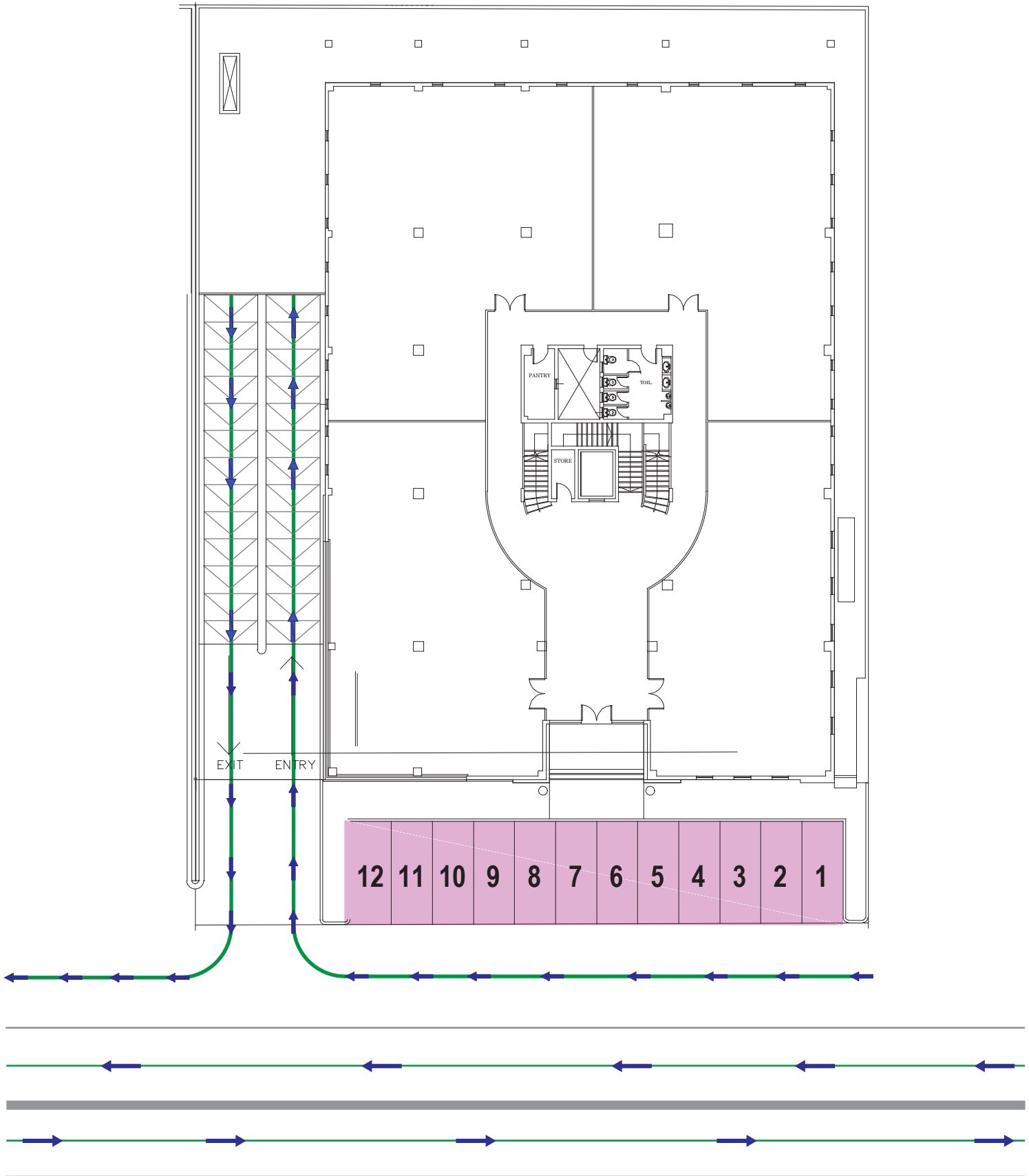
المساحة م²	الوحدات
248	مكتب 01 OFFICE
277	مكتب 02 OFFICE
242	مكتب 03 OFFICE
206	مكتب 04 OFFICE
6	العمدة COLUMN AREA
159	الممرات LOBBY & HALLWAY AREA
74	الخدمات SERVICE AREA
1,212	الإجمالي

درج الصعود STAIRS	مصاعد ELEVATORS	دورات مياه TOILETS
3	1	4



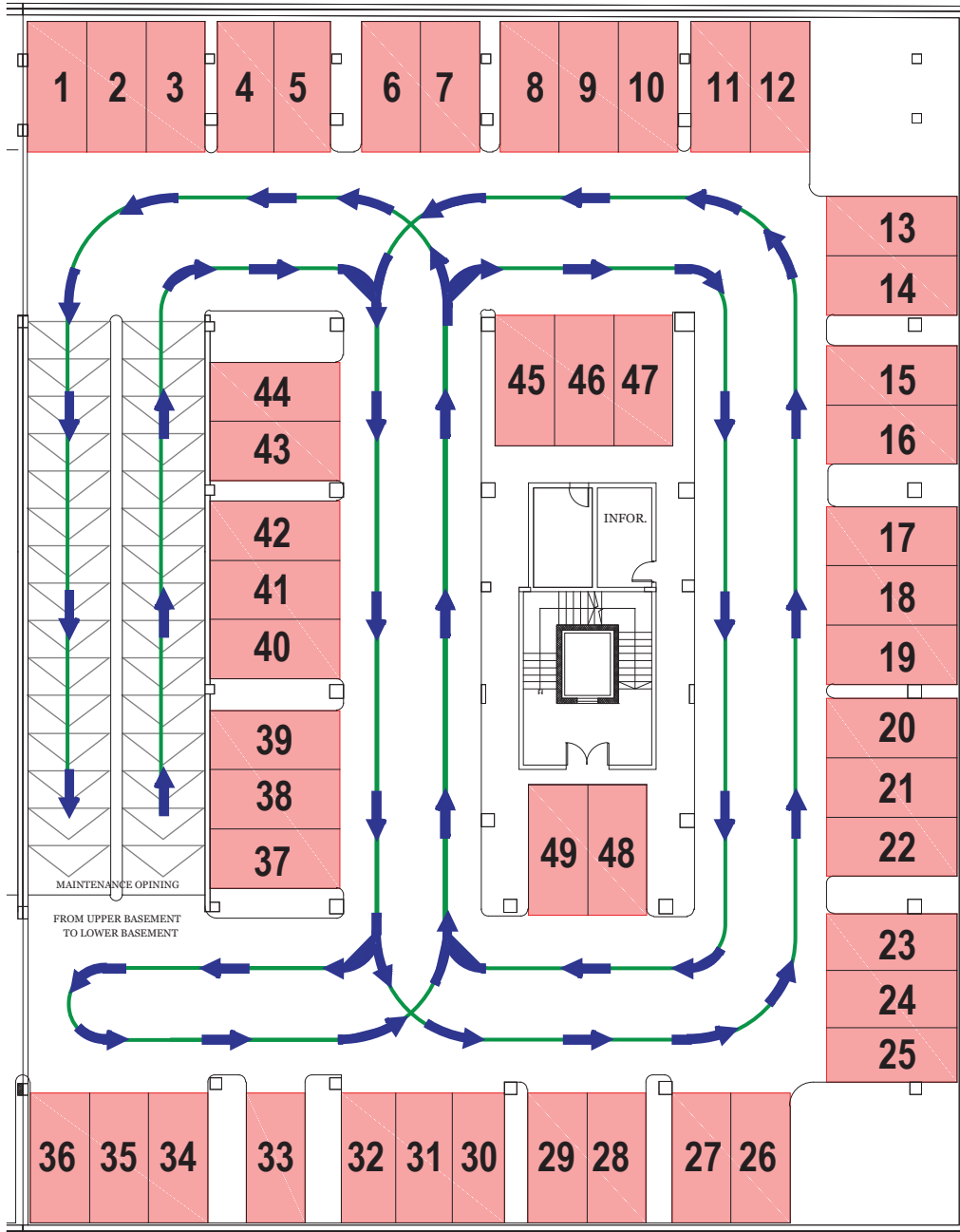
المساحة م²	الوحدات
135	مكتبي 09 OFFICE
113	مكتبي 10 OFFICE
107	مكتبي 11 OFFICE
115	مكتبي 12 OFFICE
2	الاعمدة COLUMN AREA
79	الممرات LOBBY & HALLWAY AREA
88	الخدمات SERVICE AREA
639	الإجمالي TOTAL FLOOR AREA

درج الصروب STAIRS	مصاعد ELEVATORS	دورات مياة TOILETS
3	1	4



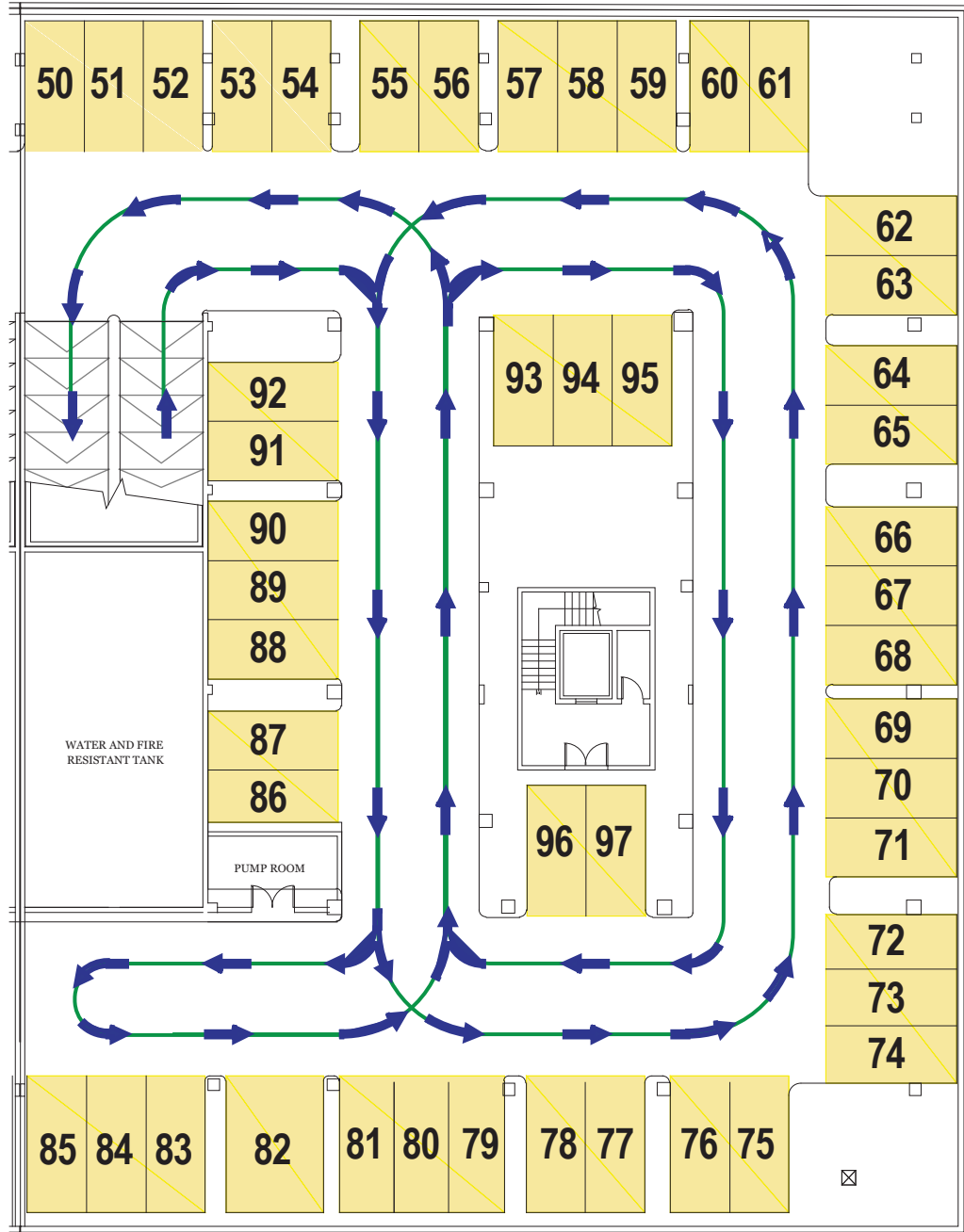
GROUND FLOOR PARKING

12	المواقف PARKING
----	-----------------



BASEMENT 1 PARKING

49	المواقف PARKING
----	-----------------



BASEMENT 2 PARKING

48	المواقف PARKING
----	-----------------

عدادات الكهرباء	المساحة م²	الوحدات	الدوار
KFM 2020660197125		B1&B2	المواقف
KFM 2020766153547	248	مكتبي 1 OFFICE	الدور الأرضي
KFM 2020766153542	277	مكتبي 2 OFFICE	
KFM 2020860065508	242	مكتبي 3 OFFICE	
KFM 2020860065501	206	مكتبي 4 OFFICE	الدور الأول علوى
KFM 2020860065507	270	مكتبي 5 OFFICE	
KFM 2020860065502	317	مكتبي 6 OFFICE	
KFM 2020766153534	228	مكتبي 7 OFFICE	
SMR 2120765014900	278	مكتبي 8 OFFICE	ملحق علوى
KFM 2020766153533	135	مكتبي 9 OFFICE	
KFM 2020766153545	113	مكتبي 10 OFFICE	
KFM 2020766153543	107	مكتبي 11 OFFICE	
KFM 2020766153531	115	مكتبي 12 OFFICE	
13		الإجمالي	

عداد المياه الرئيسي

55868847

عداد شركة المياه الرئيسي مبنى نخيل 4



شركة الإنشائيون المتطورون

Al Inshaiyun AI Mutatawrun Company

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل علي :

✉ mohammed@awtad.sa ✉ info@inshaiyun.sa

☎ 053 860 8518 ☎ 050 540 6723 📞 9200 24008