

COMMERCIAL LAND LEASE

NO. RCL S-_____

BETWEEN

ROYAL COMMISSION AT YANBU

AND

FOR CONSTRUCTION AND OPERATION OF

(عقد إيجار أرض تجارية)

رقم : آر سي أل أس - _____

المبرم بين :

الهيئة الملكية بينبع

"و"

بشأن إنشاء وتشغيل

TABLE OF CONTENTSجدول المحتويات

| <u>ARTICLE NO.</u> | <u>DESCRIPTION</u> | <u>PAGE NO.</u> | <u>رقم الصفحة</u> | <u>البيان</u> | <u>رقم المادة</u> |
|--------------------|---|-----------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| 1. | PREMISES | 1 | ١ | الأرض المؤجرة | ٠١ |
| 2. | PERIOD OF LEASE | 1 | ١ | مدة الإيجار | ٠٢ |
| 3. | HANDLING OVER OF PREMISES | 2 | ٢ | تسليم العقار | ٠٣ |
| 4. | ACCEPTANCE OF PREMISES | 2 | ٢ | قبول العقار | ٠٤ |
| 5. | RENT PAYMENT | 2 | ٢ | دفع الإيجار | ٠٥ |
| 6. | UTILITIES SERVICES | 3 | ٣ | خدمات المنافع | ٠٦ |
| 7. | USAGE OF PREMISES | 3 | ٣ | استخدام العقار | ٠٧ |
| 8. | CONSTRUCTION | 4 | ٤ | الإنشآت | ٠٨ |
| 9. | INSPECTIONS | 4 | ٤ | التفتيش | ٠٩ |
| 10. | MAINTENANCE OF PREMISES | 4 | ٤ | العناية بالعقار | ١٠ |
| 11. | INDEMNITY AND RELEASE | 5 | ٥ | التعويض وإخلاء الطرف | ١١ |
| 12. | INSURANCE | 5 | ٥ | التأمين | ١٢ |
| 13. | DAMAGES OCCURRED TO PREMISES FACILITIES | 6 | ٦ | تلف وتحطيم المرافق بالعقار | ١٣ |
| 14. | RETURN OF PREMISES | 6 | ٦ | إعادة العقار | ١٤ |
| 15. | TERMINATION FOR DEFAULT | 7 | ٧ | الإنهاء بسبب التقصير | ١٥ |
| 16. | CLAIMS AND ENCUMBRANCE | 7 | ٧ | الرهن والمطالبات | ١٦ |
| 17. | COOPERATION WITH OTHERS | 8 | ٨ | التعاون مع الآخرين | ١٧ |
| 18. | ATTACHMENTS | 8 | ٨ | الملاحق | ١٨ |
| 19. | LANGUAGE OF LEASE | 8 | ٨ | لغة العقد | ١٩ |

TABLE OF CONTENTS**جدول المحتويات**

| ARTICLE NO. | DESCRIPTION | PAGE NO. | رقم الصفحة | المادة | رقم المادة |
|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 20. | DISPUTE SETTLEMENT | 9 | ٩ | حل المنازعات | ٢٠ |
| 21. | SOCIAL CONTRIBUTION | 9 | ٩ | المساهمة الإجتماعية | ٢١ |
| 22. | SAUDIZATION PROGRAM | 9 | ٩ | تطبيق برامج السعودية | ٢٢ |
| 23. | NOTICES | 9 | ٩ | الإشعارات | ٢٣ |
| 24. | HEGIRA CALENDAR | 10 | ١٠ | التقويم الهجري | ٢٤ |

ATTACHMENTS:**الملاحق :**

Attachment (1) - Site Plan and Description

الملحق (١) خريطة الموقع ووصف العقار

Attachment (2) - Development Program

الملحق (٢) برنامج التطوير

Attachment (3) - Maintenance of Premises

الملحق (٣) نظافة وصيانة العقار

Attachment (4) – Technical Specification

الملحق (٤) المواصفات الفنية

Attachment (5) – Guarantees

الملحق (٥) الضمانات اللازمة لتنفيذ المشروع

Attachment (6) – scope of work

الملحق (٦) حجم العمل

COMMERCIAL LAND LEASE MASTER SAMPLE FOR FUN PARK AND THEME PARK

نموذج عقد إيجار أرض تجارية لمشاريع مدينة الملاهي و المنتزة الترفيهي

This Lease is entered into in Madinat Yanbu Al-Sinaiyah, Kingdom of Saudi Arabia this _____ day of _____ 14____ corresponding to the _____ of _____ 20____.

ON THE OTHER HAND

The Royal Commission for Yanbu, represented by General Manager, Strategic Planning & Investment Development duly authorized to enter into this lease;

AND ON THE OTHER,

_____ "The Investor" represented by duly authorized to enter into this lease;

WHEREAS, the Investor is willing and able to establish the Facility under this lease in accordance with the following terms and conditions;

NOW, THEREFORE, the parties hereto agree as follows:

1. PREMISES

The Royal Commission leases to the Lessee the piece of land specified in Attachment No. (1) of this Lease ("Premises").

2. PERIOD OF LEASE

This Lease remains valid and in full force for _____ Hegira years, commencing _____ 14____ H., (corresponding to _____ AD) unless otherwise terminated in accordance with the lease terms and conditions.

لقد تم إبرام هذا العقد في مدينة ينبع الصناعية بالمملكة العربية السعودية في اليوم _____ من شهر _____ عام _____ هـ (الموافق لليوم _____ من شهر _____ عام _____ م)

بين كل من :

الهيئة الملكية بينبع ممثلة _____ ، مدير عام التخطيط الإستراتيجي وتطوير الإستثمار ، والمفوض بإبرام هذا العقد ، من جهة .

و

_____ والمشار إليها فيما بعد بـ (المستثمر) ، ويمثلها الأستاذ / _____ والمفوض بإبرام هذا العقد ، من جهة أخرى .

وحيث أن المستثمر لديه الاستعداد ويرغب في إقامة المرفق المبين في هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام الواردة فيه .

لذلك فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

٠١ الأرض المؤجرة

تؤجر الهيئة الملكية إلى المستثمر قطعة الأرض الموضحة في الملحق (١) من هذا العقد والمشار إليها فيما بعد بـ (العقار) .

٠٢ مدة الإيجار :

يسري مفعول هذا العقد لمدة _____ سنة (----) هجرية إعتباراً من اليوم _____ من شهر _____ عام _____ هـ (الموافق _____ من شهر _____ عام _____ م) ما لم يتم إنهاؤه قبل ذلك وفقاً لشروط هذا العقد .

3. HANDLING OVER OF PREMISES

٠٣ تسليم العقار :

Immediately after the execution of this Lease and whenever it is possible, following approval of project final plans and issuance of building permits the Royal Commission shall hand over to the Lease the premises located in Haii _____ Hara _____ in total area of ----- sqm. The Lessee shall develop the total area leased under this lease.

ستقوم الهيئة الملكية ، متى كان ذلك ممكناً وعقب توقيع هذا العقد والإنهاء من اعتماد المخططات النهائية للمشروع واصدار التصاريح اللازمة للبناء بتسليم العقار للمستثمر والذي يقع بحي - ----- حارة رقم (---) بمساحة إجمالية قدرها (-----) الخاصة بهذا العقد ، على أن يقوم المستثمر بتطوير كامل الموقع المؤجر له في هذا العقد .

4. ACCEPTANCE OF PREMISES

٠٤ قبول العقار :

The Investor shall represent and accept that it had seen the Premises in the event of executing this lease and found the same in accordance with the description contained in Attachment No. (1) of this lease and the Premises are suitable for the intended purposes thereof.

يقبل المستثمر ويقر بأنه قد قام بمعاينة العقار عند توقيع العقد ووجده مطابقاً للوصف الموجود في الملحق (١) من هذا العقد، وإنه ملائم لأغراض الاستخدام .

5. RENT PAYMENT

٠٥ دفع الإيجار :

The Investor shall pay the Royal Commission an annual rent of (SR _____) each Hegira year, for the total land (.....SR) per sequer Meter and for footprint area of buldings (.....SR). The first rent shall be upon execution of the lease. The rent of each subsequent year shall be paid within thirty (30) days from the commencement of the lease year. Payment shall be made to the Royal Commission by certified cheque at the address indicated in Article (20) this Lease. The rental value will be revised in accordance with the following schedule.

يدفع المستثمر للهيئة الملكية إيجاراً سنوياً قدره (-----) ريال سعودي عن كل سنة هجرية على كامل المساحة المبنية بمعدل (-) للـمتر المربع ومساحة الأرضي بمعدل (.....) للمتر المربع ، ويدفع أول إيجار عند توقيع هذا العقد ، على أن يدفع الإيجار السنوي لكل سنة تالية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من بداية السنة ، ويتم الدفع إلى الهيئة الملكية بشيك مصرفي أو بشيك معتمد على العنوان الموضح بالمادة (٢٠) من هذا العقد أو أي عنوان آخر حسب توجيهات الهيئة الملكية ، وسيتم تعديل القيمة الإيجارية وفقاً للجدول الموضح أدناه:

| م | الفترة | مدة التأجير | القيمة الإيجارية للمتر المربع | Rental Value | Rental Period |
|---|----------------|---|---|--|--|
| ١ | الفترة الأولى | من بداية التأجير وحتى نهاية السنة الثانية | ريال واحد | SR 1 | From lease commencement to end of Second year |
| ٢ | الفترة الثانية | من بداية السنة الثالثة وحتى نهاية السنة العاشرة | سعر المزايدة لمساحة الأرض ومساحة المباني | Auction Price for land and footprint areas | From beginning of third year to the end of year 10 |
| ٣ | الفترة الثالثة | من السنة الحادية عشر وحتى نهاية السنة العشرين | سعر المزايدة مضافاً إليه زيادة بما نسبته (١٠٠%) عن الفترة السابقة | Auction Price plus 100% of the previous period | From Year 11 to the end of year 20 |
| ٤ | الفترة الرابعة | من بداية السنة الحادية والعشرين وحتى نهاية فترة التأجير | سعر الفترة الثالثة مضافاً إليه زيادة بما نسبته (٥٠%) من نسبة الفترة الثانية | Third period price plus 50% of the second period price | From year 21 to the end of rental period |

6. UTILITIES SERVICES٠٦ خدمات المنافع :

The Investor shall accept the premises in its existing condition in accordance with the lease terms and conditions. The Investor shall be responsible for the provision and connection of all utility services necessary for the operation of the premises from the nearest supply sources available determined by the Royal Commission outside the premises boundary. The Investor shall extend and install such utilities at its cost and in the manner

يقبل المستثمر ويقر بوضع العقار الحالي بعد اطلاعه عليه وفقاً للشروط والأحكام الواردة في هذا العقد ، كما يكون المستثمر مسؤولاً عن القيام بتوفير وتوصيل كافة خدمات المنافع اللازمة والضرورية لتشغيل العقار وذلك من أقرب مصادر الإمداد المتوفرة التي تحددها الهيئة الملكية خارج حدود العقار المؤجر ، ويقع على عاتق المستثمر مسؤولية إجراء التوصيلات لهذه المنافع

acceptable to the Royal Commission and other competent government authorities. The Investor shall be responsible for the provision and maintenance of distribution system and all other necessary or required services not provided by the Royal Commission inside the premises. The Investor shall coordinate with competent government agencies with respect to connection activities. The Royal Commission shall not be responsible for the provision of any utility services standards or quantities in excess of investor estimation approved by the Royal Commission. Further, the Royal Commission shall not be responsible for any disruption, outage or stoppage of such utilities or any loss or damage arising therefrom to the Investor or subinvestors. The Investor shall pay for the services of such utilities at the rates and in accordance with the terms applicable in Madinat Yanbu Al-Sinaiyah.

وتركيبتها على حسابه الخاص وبالصورة التي تكون مقبولة لدى الهيئة الملكية والدوائر الحكومية الأخرى ، كما على المستثمر توفير وصيانة شبكة التوزيع داخل العقار على حسابه الخاص وتوفير الخدمات اللازمة أو المطلوبة التي لا توفرها الهيئة الملكية ، وعلى المستثمر أن يقوم بإجراء التنسيق اللازم مع الجهات الحكومية المعنية عند القيام بإجراء أعمال توصيل خدمات المنافع ، ولن تلتزم الهيئة الملكية بتوفير أي مستويات أو كميات من المنافع زيادة عن تلك التي تم تقديرها أساساً بواسطة المستثمر ووافقت عليها الهيئة الملكية ، ولن تكون الهيئة الملكية مسؤولة عن أي تعطيل أو توقف لتلك المنافع أو أي خسارة أو ضرر يحدث للمستثمر أو للمستثمرين من الباطن من جراء ذلك ، وسيدفع المستثمر مقابل خدمات المنافع حسب التسعيرة والشروط المطبقة في مدينة ينبع الصناعية .

7. USAGE OF PREMISES٠٧ استخدام العقار :

The Lessee shall adhere to use and operate the Premises during the Lease period for the purpose of construction and operation -----.

يلتزم المستثمر باستخدام وإشغال العقار خلال مدة الإيجار بغرض إنشاء وتشغيل (-----) .

Any sublease of the Premises or the usage of a part thereof for purposes other than those stated above shall be subject to the Royal Commission prior written approval.

وسيخضع التأجير من الباطن والاستخدام لأي جزء من العقار لأغراض أخرى غير تلك المذكورة أعلاه للموافقة الكتابية المسبقة من الهيئة الملكية .

8. CONSTRUCTION٠٨ الإنشاءات :

The Investor shall obtain the building permit and all other necessary permits required by the concerned party in the Kingdom and the Royal Commission. The Investor shall further adhere to the development schedules provided in Attachment No. (2) of the Lease entitled "the Development Program." The Investor's failure to obtain the required permits or comply with the schedules provided in the said Attachment, shall be considered in violation to the Lease terms and conditions. In the event of such violation, the provisions of Article (14) hereof shall be applied.

يوافق المستثمر على الحصول على تصريح البناء وجميع التصاريح الأخرى اللازمة والمطلوبة من قبل السلطات المختصة بالمملكة العربية السعودية والهيئة الملكية. ويقر أيضاً بالالتزام بجدول التطوير المدرج بالملحق (٢) من هذا العقد "برنامج التطوير". ويعتبر إخفاق المستثمر في الحصول على التصاريح المطلوبة أو الالتزام بالجدول المدرج بالملحق المذكور بعاليه خرقاً لشروط وأحكام هذا العقد وفي هذه الحالة تطبق نصوص المادة (١٤) من هذا العقد

9. INSPECTIONS٠٩ التفتيش :

The Royal Commission and its authorized representatives shall have the right, at any reasonable time during the term of this Lease and after a sufficient time from notifying the Investor thereof, to inspect the Premises and its facilities to ensure the Investor compliance with the terms and conditions of this Lease.

يكون للهيئة الملكية وممثليها المفوضين الحق في أي وقت معقول خلال فترة سريان هذا العقد وبعد إخطار المستثمر بوقت كاف بتفتيش العقار والمرافق التي عليه وذلك للتأكد من مدى تفيد المستثمر بشروط وأحكام هذا العقد.

Such inspections shall be preformed in such a way that it would not interfere with the Lessee operations. The Royal Commission shall notify the Investor of any deficiencies to be discovered during the inspection and the Investor shall take the necessary action to correct such deficiencies. Any inspection or failure to inspect the Premises or the facilities thereof by the Royal Commission shall not imply in any manner any representation as to the Investor compliance with the terms and conditions of this Lease.

وسيتم إجراء هذا التفتيش بطريقة تمنع التدخل في أعمال التشغيل التي يقوم بها المستثمر. وستخطر الهيئة الملكية المستثمر بأية أوجه قصور قد يتم اكتشافها خلال التفتيش والتي سيقوم المستثمر بتصحيحها ولا يعتبر أي تفتيش أو إخفاق في تفتيش العقار والمرافق التي عليه من جانب الهيئة الملكية بأي شكل من الأشكال إقراراً من جانبها بتفيد المستثمر بأحكام وشروط هذا العقد.

10. MAINTENANCE OF PREMISES١٠ العناية بالعقار :

The Investor shall at all times maintain the Premises and its improvement in a manner satisfactory to the Royal Commission. The Investor shall also adhere with any regulations to be issued by the Royal Commission from time to time with respect to traffic, safety, environmental protection and control, security, health and utilities. The Investor shall further adhere to and comply with the laws, rules, regulations issued by the government of the Kingdom or any public authority thereof.

يوافق المستثمر على أن يحافظ وفي جميع الأوقات على العقار والتحسينات التي عليه في صورة تكون مرضية للهيئة الملكية ، وإضافة إلى ذلك يتعهد المستثمر بالتفد بأية لوائح قد تصدرها من وقت لآخر الهيئة الملكية وتتعلق هذه اللوائح بشئون المرور والسلامة وحماية ومراقبة البيئة والأمن والصحة والمنافع . ويتعهد المستثمر أيضاً بالتفد بالنظم والقواعد واللوائح الصادرة من حكومة المملكة العربية السعودية أو أي سلطة عامة .

11. INDEMNITY AND RELEASE

The Investor shall indemnify, defend and save harmless the Royal Commission and its authorized representatives and each of them and all of their employees, officers , directors and representatives from and against any and all suits, actions, legal or administrative proceedings, claims, damages, liabilities, interests, attorney's fees, cost, expenses of whatsoever kind or nature, whether arising before or after completion of the work hereunder, which are in any manner directly or indirectly caused, occasioned or contributed to in whole or in part by reason of any failure, or alleged failure, to comply with the provisions of this Lease, any inaccuracy in the representations of the Investor hereunder or any act, omission, strict liability, fault or negligence, whether active or passive of the Investor or any one acting under its direction, control or on its behalf in connection with or arising out of the performance of this agreement. Without limiting the generality of the foregoing, the same shall include injury to or death of any person or persons including without limitation the property of the Royal Commission and its authorized representatives. The Investor's aforesaid indemnity, hold-harmless and release obligation shall not be applied to any liability caused by the sole active negligence or willful misconduct of a party indemnified, held harmless or released hereunder, except to the extent that the Investor shall have had the opportunity to prevent or reduce such liability and shall have negligently or willfully failed to do so.

12. INSURANCE

At all times during the Period of this Lease, the Investor shall, at its sole expense, provide all types of insurance it deems necessary to protect its properties and employees. Such insurance shall include Worker's compensation insurance, Automobile liability insurance, Builder's "All Risk" insurance and "Third-Party" liability insurance.

١١ التعويض وإخلاء الطرف :

يعتبر المستثمر مسئولاً عن تعويض الهيئة الملكية وممثليها المفوضين وأي من وجميع موظفيهم وإدارييهم وممثليهم ويدفع ويمنع الضرر عنهم ويخلي طرفهم من أي من وجميع الدعاوى والتدابير الحقوقية والإجراءات القانونية أو الإدارية والمطالبات والطلبات والأضرار والتبعات والفائدة وأتعاب المحاماة والتكاليف والمصروفات ، من أي طبيعة أو نوع كانت ، سواء نشأت قبل أو بعد إنجاز العمل المنصوص عنه في هذا العقد ، والتي تتأتى بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو تحدث أو تنسب كلياً أو جزئياً إلى أي تقصير مدعى في التقيد بأحكام هذا العقد ، أو إلى أية معلومات غير صحيحة في إقرارات المستثمر بموجب هذا العقد أو إلى أي فعل أو ترك أو مسئولية مطلقة أو خطأ أو إهمال ، سواء كان بشكل إيجابي أو سلبي من جانب المستثمر أو من جانب أي شخص يعمل بتوجيه منه أو تحت إمرته أو نيابة عنه فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد أو ينشأ عن تنفيذها وبدون قيد لعمومية ما سبق ذكره ، يشمل ذلك إصابة أو وفاة أي شخص أو أشخاص والضرر الذي يلحق بأية ممتلكات حيثما كان موقعها ، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر - ممتلكات الهيئة الملكية ومثليها المفوضين . ولا تنطبق التزامات المستثمر سابقة الذكر والخاصة بالتعويض والحيلولة دون إحداث أضرار وإخلاء الطرف عن أي خسائر تنتج لمجرد إهمال فعلي أو سوء سلوك متعمد من جانب طرف نصت هذه الاتفاقية على تعويضه أو منع الضرر عنه أو إخلاء طرفه إلا في حالة ما إذا كانت لدى المستثمر الفرصة للحيلولة دون إحداث مثل تلك الخسائر أو الحد منها ولم يفعل ذلك إهمالاً أو عمداً .

١٢ التأمين :

يقوم المستثمر في جميع الأوقات وعلى حسابه الخاص بإجراء التأمينات التي يراها ضرورية لحماية ممتلكاته وموظفيه وذلك خلال فترة سريان هذا العقد . ويجب أن يتضمن ذلك تأمين تعويضات العمال والتأمين ضد حوادث السيارات ، والتأمين ضد جميع الأخطار الناتجة عن أعمال البناء والتأمين عن مسئولية الغير .

13. DAMAGES OCCURRED TO PREMISES FACILITIES١٣ تلف وتحطيم المرافق بالعقار :

In the event of partial or complete damage to the Investor's established facilities so that they were not suitable for leasing, whether wholly or partially, the Investor shall, during (60) days commence rebuilding such facilities or otherwise notify the Royal Commission in writing in accordance with the procedure required for obtaining approval for rebuilding, design change or any proposed deviation from the approved layouts. If during (60) days the Investor has failed to take any action, the Royal Commission shall have the right to take-over the necessary works for rebuilding the said facilities at the Investor's expense or give the Investor a delinquency notice and thereafter take the necessary procedures in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

في حالة التلف الجزئي أو الكلي للمرافق التي أنشأها المستثمر ، بحيث تصبح غير قابلة للاستئجار جزئياً أو كلياً ، سيقوم المستثمر خلال ستين (٦٠) يوماً بالبدء في أعمال إعادة بناء المرافق أو إخطار الهيئة الملكية كتابة حسب الإجراء المطلوب للموافقة على إعادة البناء أو تغيير في التصميم أو أي خروج آخر مقترح عن المخططات المعتمدة . وإذا لم يتخذ أي إجراء خلال فترة الستين (٦٠) يوماً هذه ، فيكون للهيئة الملكية الحق في تولي الأعمال الضرورية لإعادة بناء تلك المرافق على حساب المستثمر أو إعلان أن هنالك إخفاق في هذا العقد ومن ثم تتخذ الإجراءات الأخرى اللازمة وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد .

14 RETURN OF PREMISES١٤ إعادة العقار :

If during the lease period the lease is terminated for default the Royal Commission shall have the right either to request the lessee to remove all facilities, construction improvements, equipments materials and all moveable assets from premises and restore the premises to its original condition during a period of thirty days and pay all cost incurred by the Royal Commission for restoring the premise to its original condition if the lessee fails to restore the premises to its original condition.

إذا حدث في أثناء سريان هذا العقد أي إنهاء وفقاً للمادة الخاصة بإنهاء العقد بسبب التقصير فإنه يكون للهيئة الملكية الحق في إما أن تطلب من المستأجر إزالة المرافق والتحسينات الإنشائية وكافة معداته والتركيبات والمواد وكافة المنقولات التابعة له من الأرض المؤجرة وإعادتها إلى حالتها الأصلية وقت التعاقد خلال ثلاثين (٣٠) يوماً وفي حال إخفاقه في ذلك تقوم الهيئة الملكية بإزالتها على حساب المستأجر الذي يسدد لها أية تكاليف قد تتكبدها عن إرجاع وإعادة الأرض والمرافق التي عليها إلى حالة تكون مقبولة.

or

The Royal Commission may at its own discretion acquire the facilities and improvement made on the premises and request the lessee to remove all his equipments, tools, installations and moveable assets within a period of thirty (30) days from the date of a written notice and if lessee fails to do so the Royal Commission may remove the same at the expense of lessee and lessee shall pay Royal Commission for all costs incurred therefrom.

وإما أن تقوم الهيئة الملكية بما لها من حق إختياري بالاستحواذ على المرافق والتحسينات الإنشائية المقامة على الأرض التي تكون حينها ملكاً لها وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بإزالة المعدات والأدوات والتركيبات والمواد وكافة المنقولات التابعة له خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إشعاره بذلك وفي حال إخفاقه في ذلك يحق للهيئة الملكية إزالتها بالطريقة التي تراها على حساب المستأجر الذي يسدد لها أية تكاليف تتكبدها في سبيل ذلك.

After expiry of the Lease period stated in Article No. (2), of this Agreement, the ownership of the Premises including all improvements shall become the Royal Commission property. If during such time the land use is determined to continue as it is, the Royal Commission may lease the Premises and its improvements to the Lessee, provided that the amount and period of rent shall be subject to negotiation at such time.

وعقب انتهاء فترة التأجير المنصوص عليها في المادة "٢" من هذا العقد توول ملكية العقار بجميع التحسينات والمنشآت الموجودة عليه إلى الهيئة الملكية . وإذا كان في ذلك الوقت قد تقرر أن يبقى استخدام الأرض كما هو ، يجوز أن تسمح الهيئة الملكية للمستأجر باستئجار العقار والتحسينات التي عليه ، على أن تخضع قيمة الإيجار ومدته للتفاوض في ذلك الوقت

15. TERMINATION FOR DEFAULT

١٥ الإنهاء بسبب التقصير :

Occurrence of any of the following events, shall constitute a default under this agreement:

إذا وقعت الحوادث التالية والتي تشكل تقصيراً بموجب هذا العقد

1. If the Investor fails to comply with any of terms and conditions of this agreement and its attachments.
2. If the Investor has abandoned the Premises and the improvements thereof.
3. If the Premises or a part thereof has been subleased by the Lessee without the prior written approval of the Royal Commission.
4. In the event of the non-valid existence of the Investor as a legal entity.
5. Upon expiry of the authorization issued by the concerned Ministry or authority with respect to the Premises.
6. If the Investor fails to pay the due rent or the cost of services for sixty (60) days from the due date.
7. If the Investor fails to comply with the applicable provisions, procedures, and guidelines of Madinat Yanbu Al-Sinaiyah.

- ١- إخفاق المستثمر في التقيد بأي من شروط وأحكام هذا العقد وملاحقه .
- ٢- إخلاء المستثمر للعقار والتحسينات التي عليه وهجره لها .
- ٣- أي تأجير من الباطن يقوم به المستثمر للعقار أو جزء منه بدون الموافقة الكتابية المسبقة من الهيئة الملكية .
- ٤- انتهاء وجود المستثمر ككيان قانوني ساري الفعالية .
- ٥- انتهاء فترة سريان مفعول التفويضات الصادرة عن الوزارة أو السلطة المختصة والمتعلقة بالعقار .
- ٦- إخفاق المستثمر في دفع قيمة الإيجار أو تكاليف الخدمات لمدة ستين (٦٠) يوماً من تاريخ استحقاقها .
- ٧- إخفاق المستثمر في التقيد بالنظم والإجراءات والإرشادات المطبقة بمدينة ينبع الصناعية.

If within thirty (30) days after receipt of a written Notice of Default from the Royal Commission, the Investor fails to remedy such default or to provide satisfactory evidence to the Royal Commission that such default will be corrected within a period acceptable to the Royal Commission, the Royal Commission shall have the right to terminate this agreement.

وإذا أخفق المستثمر خلال فترة ثلاثين (٣٠) يوماً من استلام الإشعار الكتابي بالتقصير من الهيئة الملكية ، في القيام بتصحيح هذا التقصير أو تقديم الدليل المرضي على أنه سيتم تصحيحه في فترة تقبل بها الهيئة الملكية ، يحق للهيئة الملكية إنهاء هذا العقد .

16. CLAIMS AND ENCUMBRANCE

١٦ الرهن والمطالبات :

The Investor shall keep the Premises and the facilities thereof free of encumbrance or any other type of claims. The Investor shall not assign this Lease Agreement or the benefit thereof, or any Premises thereunder in order to be under the possession of an agent or a party authorized to receive the same, or any other party designated, without the prior written approval of the Royal Commission.

على المستثمر أن يبقي العقار والمرافق التي عليها خالية من أي رهن أو أي نوع آخر من أنواع المطالبات ، ولا يحق له التنازل عن عقد التأجير هذا أو المصالح المترتبة عليه أو أي عقار نص عليه فيه ليؤول إلى وكيل أو مفوض بالاستلام أو أي جهة أخرى يتم تعيينها دون موافقة كتابية مسبقة من الهيئة الملكية عن ذلك .

17. COOPERATION WITH OTHERS١٧ التعاون مع الآخرين :

There may be other Lessees, Contractors, and agents or employees of the Royal Commission and its authorized representatives working at or adjacent to the Premises during the period of this Lease. The Lessee shall fully cooperate with the Royal Commission and other lessees, Contractors, and subcontractors to avoid any delay or hindrance of their activities to assure the orderly completion of Madinat Yanbu Al-Sinaiyah. The Lessee shall exercise due care and diligence to avoid causing any injury or damages to persons or property of those working at or adjacent to the Premises. The Lessee shall repair the facilities around the Premises and perform the relevant improvements of whatsoever kind for the damage occurred as a result of an action on the part of the Lessee or its employees, agents, contractors, subcontractors and return it to its previous original condition.

قد يتواجد أثناء تنفيذ المستثمر لهذا العقد مستأجرون آخرون ومقاولون ووكلاء أو موظفون تابعون للهيئة الملكية ولممثليها المفوضين يعملون في العقار أو في منطقة مجاورة له أو في قطعة الأرض المؤجرة . وعلى المستثمر أن يتعاون مع الهيئة الملكية والمقاولين ، والمقاولين من الباطن الآخرين تعاوناً كاملاً لتفادي أي تأخير أو عرقلة لأعمالهم لتأكيد إكمال مدينة ينبع الصناعية بصورة منتظمة . وعلى المستثمر أن يبذل الحرص والعناية اللازمين لتفادي التسبب في أي إصابة للأشخاص العاملين في العقار أو بالقرب منه أو في الأضرار بممتلكاتهم . وعلى المستثمر إصلاح المرافق المحيطة بالعقار والتحسينات من أي نوع كانت والتي قد تتحطم بفعل المستثمر أو العاملين معه أو وكلائه أو مقاوليه أو مقاوليهم من الباطن وإعادتها إلى حالتها الأولى .

18. ATTACHMENTS١٨ الملاحق :

The following attachments are by reference incorporated herein and made a part of this agreement:

لقد تم تضمين الملاحق التالية واعتبرت جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد :

- Attachment (1) - Site Plan and Description
- Attachment (2) - Development Program
- Attachment (3) - Maintenance of Premises
- Attachment (4) – Technical Specifications
- Attachment (5) – Guarantees
- Attachment (6) – scope of work

- الملحق (١) - خريطة الموقع ووصف العقار .
- الملحق (٢) - برنامج التطوير .
- الملحق (٣) - نظافة وصيانة العقار
- الملحق (٤) المواصفات الفنية
- الملحق (٥) الضمانات اللازمة لتنفيذ المشروع
- الملحق (٦) حجم العمل

19. LANGUAGE OF LEASE١٩ لغة العقد :

This Lease has been executed in quadruplicate in a side-by-side Arabic/English format. The English translation is to be consulted for purposes of interpreting the Arabic text. In the event of a dispute concerning the intent of this Lease, the Arabic version shall prevail. Three originals of this lease with all attachments shall be retained by the royal Commission and one original with all attachments shall be retained by the Lessee.

تم إبرام هذا العقد من ثلاثة (٣) نسخ أصلية باللغة العربية مع الترجمة الانجليزية وذلك للاستعانة بها في التعرف على النص العربي. وفي حالة نشوء أي خلاف حول تفسير أحكام هذا العقد فانه يعتمد لذلك النص العربي. وتحتفظ الهيئة الملكية بنسختين أصلية من هذا العقد مع كافة الملاحق ويحتفظ المستأجر بنسخة أصلية واحدة مع كافة الملاحق

20. DISPUTE SETTLEMENT٢٠ حل المنازعات :

The two parties shall make a good faith effort to settle any dispute which may arise hereunder. Any dispute which the parties are unable to settle after such efforts shall be referred to the Grievance Board of the Kingdom for final determination and the decisions thereof shall be binding for all parties.

على الطرفين أن يبذلا جهداً صادقاً ونوايا حسنة في تسوية أي نزاع قد ينشأ بينهما بموجب هذا العقد ، وإذا لم يتمكن الطرفان من تسوية أي نزاع ينشأ بينهما بعد بذل هذه الجهود يحال ذلك النزاع إلى ديوان المظالم بالمملكة للبت فيه وتكون قراراته نهائية وملزمة للطرفين .

21. SOCIAL CONTRIBUTION٢١ المساهمة الإجتماعية :

In consideration of social Solidarity and National Responsibility the Investor shall provide annual contributions to promote and enhance developmental and social activities and to improve the levels of Social Solidarity in the City according to the mechanism determined by the Royal Commission.

من منطلق التكافل الإجتماعي والمسئولية الوطنية ، يلتزم المستثمر بتقديم مساهمات سنوية لدعم وتعزيز النشاطات التنموية والإجتماعية للإرتقاء بمستويات التكافل الإجتماعي بالمدينة طبقاً للآلية التي تحددها الهيئة الملكية .

22. SAUDIZATION PROGRAM٢٢ تطبيق برامج السعودية :

The Investor shall prepare and implement a Saudization Program in the percentages required by Labor Laws, Ministerial Directives and Instructions. The Investor shall in this regard use programs provided by Royal Commission Colleges and Institutes for development and training of his employees and labors.

يلتزم المستثمر بإعداد وتطوير برامج لتطبيق نسب السعودية حسب ما تقتضيه قوانين العمل والقرارات والتعليمات الحكومية ، والإستفادة القصوى من البرامج التي تقدمها كليات ومعاهد الهيئة الملكية لتطوير وتدريب موظفيه وعماله .

23. NOTICES٢٣ الإشعارات :

All notices required or permitted under this Lease shall only be considered as duly given if in writing and hand delivered or sent by registered mail to the Royal Commission or the Lessee at the office addressed set forth below, or to such other address s may be designated by notice given as herein required. Notices may, however, be given initially by telex, telegram or cable provided that confirmation of such notices is received in compliance with the foregoing provisions within fifteen (15) days of the date of the initial notice. All notices shall be effective upon first receipt.

لا يعتبر أي إشعار لازم أو مسموح به بموجب هذا العقد على أنه مبلغ بشكل صحيح ما لم يكن مكتوباً ومسلماً باليد أو مرسلاً بالبريد المسجل إلى الهيئة الملكية أو إلى المستثمر وموجهاً إلى عناوينهم الموضحة أدناه أو إلى أي عنوان آخر يحدد بواسطة إشعار مرسل بالشكل المطلوب في هذه المادة . على أنه يمكن أن ترسل الإشعارات بتلكس أو ببرقية أو تلغراف شريطة أن يستلم التعزيز لمثل هذا الإشعار وفقاً للأحكام المنصوص عليها آنفاً خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ الإشعار الأول . ويسري مفعول الإشعارات فور أول استلام لها .

24. HEGIRA CALENDAR٢٤ التقويم الهجري

Unless specified otherwise herein, all references to day, month or year in this Lease relate to the Hegira calendar.

فيما عدا ما يتم تحديده خلافا لذلك في العقد ، يجب أن تكون كافة الاشارات بالنسبة للأيام والشهور والسنوات في هذا العقد طبقاً للتقويم الهجري.

The Royal Commission:

Executive President for
Royal Commission at Yanbu
Royal Commission for Jubail and Yanbu
Royal Commission Headquarters Building
Markaz Al-Nawa Al-Tejari
Madinat Yanbu Al-Sinaiyah
Kingdom of Saudi Arabia

Tel.: (04) 321-6000/6101

Fax: (04) 396-8001

الهيئة الملكية :

الرئيس التنفيذي للهيئة الملكية بينبع
الهيئة الملكية للجبيل وينبع
مبنى المقر الرئيسي للهيئة الملكية
مركز النواة التجاري
مدينة ينبع الصناعية

المملكة العربية السعودية

تليفون : ٦١٠١ / ٦٠٠٠ - ٣٢١ (٠٤)

فاكس : ٨٠٠١ - ٣٩٦ (٠٤)

Mailing Address:

Executive President for
Royal Commission at Yanbu
Royal Commission for Jubail and Yanbu
P.O. Box 30031
Madinat Yanbu Al-Sinaiyah
Kingdom of Saudi Arabia

العنوان البريدي :

الرئيس التنفيذي للهيئة الملكية بينبع
الهيئة الملكية للجبيل وينبع
ص ٠ ب : ٣٠٠٣١
مدينة ينبع الصناعية
المملكة العربية السعودية

The Investor:**المستثمر:**

Mailing Address:

P.O. Box _____

City: _____

Phone: _____

Fax: _____

العنوان البريدي :

ص ٠ ب : _____

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have executed this Lease on the day and year first written above.

إثباتا لذلك وقع الطرفان هذا العقد في اليوم والسنة الوارد ذكرهما في مقدمته .

THE INVESTOR

الهيئة الملكية بينبع
THE ROYAL COMMISSION AT YANBU

By: _____ : عنها
Date: _____ : التاريخ
Signature: _____ : التوقيع
Name: _____ : الاسم
Title: _____ : الوظيفة

By: _____ : عنها
Date: _____ : التاريخ
Signature: _____ : التوقيع
Name: _____ : الاسم
Title: _____ : الوظيفة

SAMPLE

ATTACHMENT NO. 1

SITE PLAN AND DESCRIPTION OF PREMISES

الملحق (١)

خريطة الموقع ووصف العقار

The following description of land coordinate diagram (LCD) shows the land boundaries. That are located in Haii _____, Hara _____ with a total area of (-----) square meters.

يوضح الرسم البياني لتحديد قطعة الأرض المرفق حدود
قطعة الأرض الواقعة بحي ----- حارة رقم (-----)
بمساحة إجمالية قدرها (-----م^٢) الخاصة بهذا العقد

ATTACHMENT NO. 2

DEVELOPMENT PROGRAM

This Development Program defines the schedule of improvement and construction works which are agreed upon by the two parties.

The Investor shall complete the following works:

1. Submit to the Royal Commission no later than (____) days after the lease effective date the name of Construction Contractor, and Project Supervisory Consultant together with all Contractor information, total project cost breakdown and project implementation schedule. The Investor shall obtain no later than (____) days after the lease effective date the notice to proceed and obtain occupancy certificate within a period not to exceed (____) days from the lease effective date.

The investor shall following issuance of building permit complete project works and the works shall be ready for inspection in accordance with the following schedule:

- 1. Site Preparation and Commencement of Work:**
 - 1.1 Determine the site and hand over to Contractor
 - 1.2 Construction of temporary fence
 - 1.3 Construction of project management temporary offices
 - 1.4 Placement of Plates
 - 1.5 Issuance of Notice to Proceed
- 2. Underground Works:**
 - 2.1 Determination of Setbacks
 - 2.2 Determination of elevations and grades
 - 2.3 Site excavation and completion
 - 2.4 Plane footing concrete works
 - 2.5 _____
 - 2.6 Reinforcement Concrete Works
 - 2.7 _____

الملحق (٢)

برنامج التطوير

يحدد برنامج التطوير جدول أعمال التحسينات والإنشاءات المتفق عليها بين طرفي هذا العقد .

يتعين على المستثمر إكمال الأعمال التالية :

١ تقديم اسم مقاول البناء والاستشاري المشرف على المشروع مع جميع المعلومات المتعلقة به وتفاصيل عن تكلفة المشروع الإجمالية وجدول فرضي يوضح مراحل التنفيذ إلى الهيئة الملكية في موعد أقصاه (----) يوماً من تاريخ سريان العقد ، والحصول على فسخ بدء العمل في موعد أقصاه (-----) يوماً من تاريخ سريان هذا العقد .وعلى شهادة الأشغال في موعد أقصاه () يوماً من تاريخ سريان العقد .

يقوم المستثمر بعد إصدار تصريح البناء بإكمال العمل وتكون تلك الأعمال جاهزة للتفتيش حسب الجدول التالي :

١ تجهيز الموقع وبداية العمل :

- ١-١ تحديد الموقع وتسليمه للمقاول
- ٢-١ إنشاء السور المؤقت
- ٣-١ وضع المكاتب المؤقتة لإدارة المشروع
- ٤-١ وضع اللوحات
- ٥-١ إصدار إشعار بدء العمل

٢ أعمال تحت الأرض :

- ١-٢ تحديد الإرتدادات
- ٢-٢ تحديد المحاور والمناسيب
- ٣-٢ حفر الموقع ودك الأرض
- ٤-٢ تنفيذ الخرسانة العادية للقواعد
- ٥-٢ تخشيب القواعد
- ٦-٢ تنفيذ الخرسانة المسلحة للقواعد
- ٧-٢ تخشيب رقاب الأعمدة

| | | | |
|-----------|---|---|----------|
| 2.8 | Reinforcement Concrete for _____ | تنفيذ الخرسانة المسلحة لرقاب الأعمدة | ٨-٢ |
| 2.9 | _____ | تخشيب الميديات | ٩-٢ |
| 2.10 | _____ | تنفيذ الخرسانة المسلحة للميديات وردم الأرض وتسوية الموقع | ١٠-٢ |
| 3. | Ground Construction Works: | الأعمال الإنشائية فوق الأرض : | ٣ |
| 3.1 | Concrete Framework | إنشاء الهيكل الخرساني | ١-٣ |
| 3.2 | Internal and external walls | إنشاء الحوائط الداخلية والخارجية | ٢-٣ |
| 3.3 | Internal and external plastering | أعمال اللياسة الداخلية والخارجية | ٣-٣ |
| 4. | Finishing Works: | أعمال التشطيبات : | ٤ |
| 4.1 | Installation of Doors and Windows | تركيب الأبواب والنوافذ | ١-٤ |
| 4.2 | Installation of Internal Tiles | تركيب البلاط الداخلي | ٢-٤ |
| 4.3 | Installation of Interior and External Painting | تنفيذ الدهانات الداخلية والخارجية | ٣-٤ |
| 5. | General Site Works: | أعمال الموقع العام : | ٥ |
| 5.1 | Roads and Pavement Works | أعمال الطرق والأرصفة | ١-٥ |
| 5.2 | External Lighting Works | تنفيذ الإنارة الخارجية | ٢-٥ |
| 5.3 | Landscaping and Irrigation Works | تنفيذ أعمال التشجير والري | ٣-٥ |
| 5.4 | Installation of Permanent Fencing | إنشاء السور الدائم | ٤-٥ |
| 6. | Building System Inspections: | فحص أنظمة المباني : | ٦ |
| 6.1 | Temporary Power | إيصال التيار الكهربائي المؤقت | ١-٦ |
| 6.2 | AC & Safety Systems | فحص أنظمة التكييف والسلامة | ٢-٦ |
| 7. | Site Cleaning: | نظافة الموقع : | ٧ |
| 7.1 | Cleaning and Preparing Site for Inspection | تنظيف الموقع وتجهيزه للمعاينة | ١-٧ |
| 8. | Final Acceptance: | الإستلام النهائي للمشروع : | ٨ |
| 8.1 | Correction of Deficiencies | تصحيح الملاحظات | ١-٨ |
| 8.2 | Issuance of Occupancy Certificate | إصدار شهادة الأشغال | ٢-٨ |
| 3. | Inaugurate the project within (____) days of the Occupancy Certificate date. In the event of the Investor non-compliance with the schedule stated above the provisions of Article (14) shall apply. | يقوم المستثمر بإفتتاح المشروع خلال () يوماً من تاريخ شهادة الأشغال ، وفي حال عدم تقيدته بالجدول الموضح أعلاه تطبق أحكام المادة رقم (١٤) من هذا العقد . | ٣ |

ATTACHMENT NO. 3

الملحق (٣)

CLEANING AND MAINTENANCE OF PREMISES**نظافته وصيانته العقار****1. CLEANING SERVICES****أعمال النظافة :**

- 1.1 The Investor shall be responsible for provision of necessary labor to clean and pick up debris and trash in yards and corridors of premises. The Investor shall collect trash and debris and put them at the collection point designated by Sanitation Department.
- 1.2 The Investor shall put trash containers and debris after getting approval from Sanitation Department, at certain points inside the premises. The Investor shall provide plastic bags for use by facility customers.
- 1.3 The Investor shall be responsible for collection of facility construction debris and dispose of at Sanitary Landfill. Investor shall submit weight card as evidence of disposal of such debris at the designated area.
- 1.4 The Investor shall submit to Sanitation Department for coordination cleaning schedule.
- 1.5 If Investor make violations with regard to cleaning and sanitation services Council of Minister's resolution No. 25 dated 29/2/1409 shall apply and to any other Regulations issued from time to time by the royal Commission.

- ١-١ يكون المستثمر مسؤولاً عن توفير العمالة اللازمة لنظافة ساحات وممرات وتجميع المخلفات من داخل العقار ووضعها في نقاط التجميع المحددة من قبل إدارة النظافة .
- ٢-١ يقوم المستثمر بوضع حاويات نظافة وحاويات المخلفات المدورة بعد أخذ موافقة إدارة النظافة عليها داخل العقار مع توفير أكياس البلاستيك لاستخدامها من قبل مرتادي المرافق المنوه عنها .
- ٣-١ يكون المستثمر مسؤولاً عن تجميع ونقل المخلفات الإنشائية التي تنشأ بعد تشغيل المرفق ورميها في المردم الصحي الخاص بمدينة ينبع الصناعية وتقديم بطاقة الوزن الخاصة بالمردم الصحي وذلك تأكيداً لرميها في المنطقة المخصصة .
- ٤-١ يقوم المستثمر بتقديم جداول النظافة الخاصة بالمرفق الخاص به إلى إدارة النظافة حتى يتم التنسيق بين جداوله وجداول الجمع من قبل إدارة النظافة .
- ٥-١ في حالة عمل مخالفة من قبل المستثمر فإنه سوف يطبق بحقه نظام المخالفات البلدية والصادر بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٢٥) وتاريخ ١٤٠٩/٢/٢٩ هـ . وما قد تصدره الهيئة الملكية من وقت لآخر من قواعد في هذا الشأن .

2. MAINTENANCE SERVICES**٢ أعمال الصيانة :**

The Investor shall provide at its expense maintenance services for the developments made inside the premises as follows:

- 2.1 Maintenance of internal power network including power poles, shades and lighting poles connections and accessories.
- 2.2 Internal potable water system maintenance.
- 2.3 Maintenance of parking and parking civil works including roads and pavements.

- ١-٢ يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بالقيام على حسابه بأعمال الصيانة داخل حدود الأرض التي قام بتطويرها وذلك كما يلي :
- ١-٢ صيانة الشبكة الكهربائية الداخلية بما في ذلك التوصيلات الداخلية للأعمدة الكهربائية والمظلات وأعمدة الإنارة وتوابعها .
- ٢-٢ صيانة شبكة مياه الشرب الداخلية .
- ٣-٢ صيانة مواقف السيارات ومايشملها من أعمال مدنية تشمل (أرصعة وطرق السفلتة)

- ٤-٢ صيانة شبكة مياه الري الداخلية .
- 2.4 Maintenance of internal irrigation system.
- ٥-٢ صيانة شبكة المجارى الداخلية .
- 2.5 Maintenance of Internal server system.
- ٦-٢ صيانة الساحات الداخلية والمناطق التي قام بتشجيرها والمحافظة عليها مشجرة وبحالة لائقة طوال الوقت .
- 2.6 Maintenance of internal yards and landscape areas.
- ٧-٢ صيانة واجهات المباني والجدران والأرضيات والتركيبات الظاهرة الخارجية والداخلية وعمل التحسينات اللازمة لها والتي تشمل ولا تقتصر في عمل الدهانات وجلي الرخام والمحافظة على المنظر العام للمرافق بحالة لائقة طوال الوقت .
- 2.7 Maintenance of building fronts, walls, floors, external and internal installations, and improvements including without limitations painting and tile polishing.
- ٣ تظل الالتزامات المنصوص عليها في البندين ١ و ٢ أعلاه قائمة على عاتق الطرف الثاني (المستثمر) . وعلى خلفائه ، وذلك طوال مدة بقاء المنشآت .
3. Obligations provided for in para 1 and 2 shall remain on Investor and extends to Investor assignee and successors during facility validity period.
- ٤ يتعين على المستثمر في حالة إجرائه أي تصرف قانوني يترتب عليه حلول شخص آخر محلّه سواء كلياً أو جزئياً بخصوص المشروع أو أحد مرافقه، أن ينص في العقد أو التصرف الذي سيبرم بينهما على ذات الالتزامات المنصوص عليها في البندين ١ و ٢ أعلاه كما يتعين على المستثمر في هذه الحالة إبلاغ الهيئة الملكية فوراً وكتابةً ، باسم وعنوان الشخص المتصرف إليه ونوع التصرف مع إرفاق صورة منه للهيئة الملكية للموافقة عليه قبل إبرامه .
4. In the event that the Investor made any disposition action resulting in a total or partial assignment with regard the project or one of its facilities the disposition or assignment agreement shall provide for assignee or successors responsibility of all the obligations of the investor provided for in para 1 and 2 above. The Investor shall in such case immediately notify the Royal Commission in writing of the name and address of the assignee and type of assignment including a copy of the assignment or disposition agreement for approval by the RC prior to execution.
- ٥ في حالة إخلال المستثمر (أو أيّاً من خلفائه) بأي التزام من الالتزامات المنصوص عليها في البندين ١ و ٢ أعلاه فإنه يحق للهيئة الملكية اتخاذ كافة الإجراءات التعاقدية والنظامية ضد المستثمر ، كما يحق لها قطع منافع المياه والكهرباء بالتنسيق مع شركة مرافق عن المشروع إلى أن تتم إزالة المخالفة ، بالإضافة إلى حق الهيئة الملكية في تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥) وتاريخ ١٤٠٩/٢/٢٩ هـ وأية قرارات مكملة أو معدلة له ، وكذلك أية قرارات تصدرها الهيئة الملكية في هذا الشأن بدون أي اعتراض من المستثمر .
5. If the Investor or the successor violates any of the obligations provided for in para 1 and 2 above the Royal Commission shall have the right to take all legal actions against the Investor and to discontinue water and power supply in coordination with MARAFIQ till the violation is corrected. Further the Royal Commission shall have the right to apply Council of Minister resolution No. 25 dated 29/2/1409 and any complementary or amendments thereto in addition to any decisions issued by the Royal Commission without any protest from Investor.

ATTACHMENT NO. 4

TECHNICAL SPECIFICATIONS

The following codes and guidelines are available as references from the Royal Commission, upon the request of the developers:

FIRST: REGULATIONS AND TECHNICAL GUIDELINES

- (a) Technical Codes
1. Plumbing Code/Mechanical Code
 2. Electrical Code
 3. Architectural Code
 4. Structural Code
 5. Fire Code
 6. Administrative Code
- (b) Land use Regulations at MYAS
- (c) Zoning Regulations
- (d) Standard Drawing List
- (e) General Design Criteria and Technical Guidelines. These regulations are supported by the following guidelines established to promote a compatible and consistent urban design character for the MYAS waterfront.

SECOND: Period for preparation and submission of designs including all phases is 6 months from the date of lease execution.

THIRD: The Premises will remain during period of design and plan preparation under the custody of the Royal Commission and the lessee shall not commence any construction works before approval of plans and issuance of building permits.

الملحق (٤)

المواصفات الفنية

يتوجب الاستدلال بالنظم والإرشادات التالية في عملية التصميم والتي سوف تكون متاحة لاستعمال المستثمر:

- اولا : الانظمة والمعايير الفنية
- (أ) اللوائح الفنية
- ١- نظم السباكة / النظم الميكانيكية
 - ٢- النظم الكهربائية
 - ٣- النظم المعمارية
 - ٤- النظم الإنشائية
 - ٥- نظم الوقاية من الحريق
 - ٦- النظم الإدارية
- (ب) أنظمة استخدام الأراضي بمدينة ينبع الصناعية
- (ج) أنظمة تقسيم الأراضي.
- (د) قائمة الرسومات الفنية القياسية .
- (هـ) المعايير العامة للتصميم .
وتساند هذه النظم واللوائح ، والتي تم وضعها للمساعدة على إعداد تصميم لينسجم بالانسجام والتوافق مع التخطيط العمراني لمدينة ينبع الصناعية ومشروع الواجهة البحرية

ثانيا الفترة اللازمة للانتهاء من إعداد وتقديم التصاميم الهندسية بكافة مراحلها ستة (٦) أشهر من تاريخ توقيع العقد .

ثالثا ستكون حيازة الأرض خلال فترة إعداد تصاميم التجهيزات الأساسية وإعداد المخططات تحت يد الهيئة الملكية ، ولا يحق للمستثمر البدء في أعمال الإنشاءات قبل الانتهاء من اعتماد المخططات وإصدار التصاريح اللازمة للبناء

ATTACHMENT NO. 5**GUARANTEES****الملحق (٥)****الضمانات اللازمة لتنفيذ المشروع**

The Royal Commission for Jubail and Yanbu, Directorate General for Yanbu Project considers the following guarantees sufficient for implementing the work in a satisfactory manner consistent with the specifications:

تعتبر الهيئة الملكية للجبيل وينبع الإدارة العامة لمشروع ينبع ان الضمانات التالية سوف تكون كافية لتنفيذ المشروع على الصورة المرضية والمتوافقة مع المواصفات :

FIRST: Conceptional Engineering design, Initial and Final designs shall be returned to the Royal Commission ownership immediately as they are submitted for review.

تؤول ملكية التصميم الهندسية التصورية ، والمبدئية والنهائية إلى الهيئة الملكية للجبيل وينبع . وذلك بمجرد تقديمها للمراجعة .

أولاً

SECOND: Ownership of installations, structures and buildings constructed by the investors on the premises, shall be returned to the Royal Commission for Jubail and Yanbu following expiry of the lease period, as referred to in Article (2) of the Lease, entitled "Period of the Lease".

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات والمباني التي يشيدها المستثمرون في العقار إلى الهيئة الملكية للجبيل وينبع ، وذلك عند انتهاء فترة العقد المشار إليها في المادة رقم (٢) من هذا العقد (والمشار إليها بعنوان "مدة العقد")

ثانياً

THIRD: Ownership of the installations, structures, and buildings constructed by the investors on the premises, shall be returned to the Royal Commission for Jubail and Yanbu if the lease is terminated for default.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات والمباني التي يشيدها المستثمر في العقار إلى الهيئة الملكية للجبيل وينبع ، وذلك في حالة إنهاء العقد بسبب التقصير .

ثالثاً

FOURTH: The investor shall undertake to submit to the Royal Commission Letter of Guarantee for Proposal Security in amount of equal 100% of the annual rental value under the auction as per the following format:

يتعين على المستثمر تقديم خطاب ضمان نهائي إلى الهيئة الملكية ، في فترة ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع العقد ، بما يمثل ما نسبته (١٠٠ %) من الإيجار السنوي وفقاً لسعر المزايدة .

رابعاً

ATTACHMENT NO. 6**Scope of work****الملحق (٦)****حجم العمل**

The investor shall develop, construct and operate the ----- Including design, engineering and construction of site infrastructure, water irrigation and sanitary system, power system, construction, lighting and landscaping of open areas, construction of buildings, parking and shade structures, lighting and fencing of the site and construction of site gates and internal fencing as required by development program and technical specifications. The scope of work also include maintenance of the premises, buildings, water, power, sanitary and landscape and irrigation system.

The investor shall also provide security services for personal property of customers and Royal commission property on site. The Tenant and sub-tenants shall maintain safe use of the premises. The investor shall fully utilize the premises area, to the satisfaction extent of Royal commission's requirements, as stated in this lease, whereas the total area of premises is (-----) square meters.

يتعين على المستثمر تطوير وإنشاء وتشغيل ----- ، ويتضمن ذلك التصميم الهندسي والتنفيذ للبنية الأساسية لكامل الموقع ، وإنشاء شبكات المياه ، والري ، والصرف الصحي ، والطاقة الكهربائية ، وسفلة الشوارع ورصفها وتشجيرها وإنارتها ، وإنشاء المناطق المفتوحة داخل الموقع وتشجيرها وزراعتها ، وإنشاء المباني ، وإنشاء مواقف السيارات وتوفير المظلات لها ، وإنارتها ، وإنشاء أرصفة وممرات المشاة وإنارتها وتشجيرها وتسوير الموقع وتسيجة وإنشاء المداخل والمخارج وتسوير المناطق المختلفة داخل الموقع ، حسب ما تقتضيه خطة التطوير والمواصفات الفنية ، كما يتضمن حجم العمل جميع مسؤوليات صيانة الموقع والمباني التي ستقام عليه من قبل المستثمر وصيانة جميع شبكات المياه ، والري والتشجير والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من البنية الأساسية التي سيوفرها المستثمر.

ويتضمن حجم العمل المسؤولية الأمنية في الحفاظ على الممتلكات الشخصية وغيرها لرواد الموقع والمستأجرين من الباطن والحفاظ على ممتلكات الهيئة الملكية داخل الموقع وصيانتها وتوفير عوامل السلامة لمستخدمي الموقع ، ويتضمن حجم العمل استغلال كامل مساحة العقار بالصورة التي تتناسب وتتفق مع بنود هذا العقار حيث تبلغ المساحة الكلية للعقار (----- م^٢)