



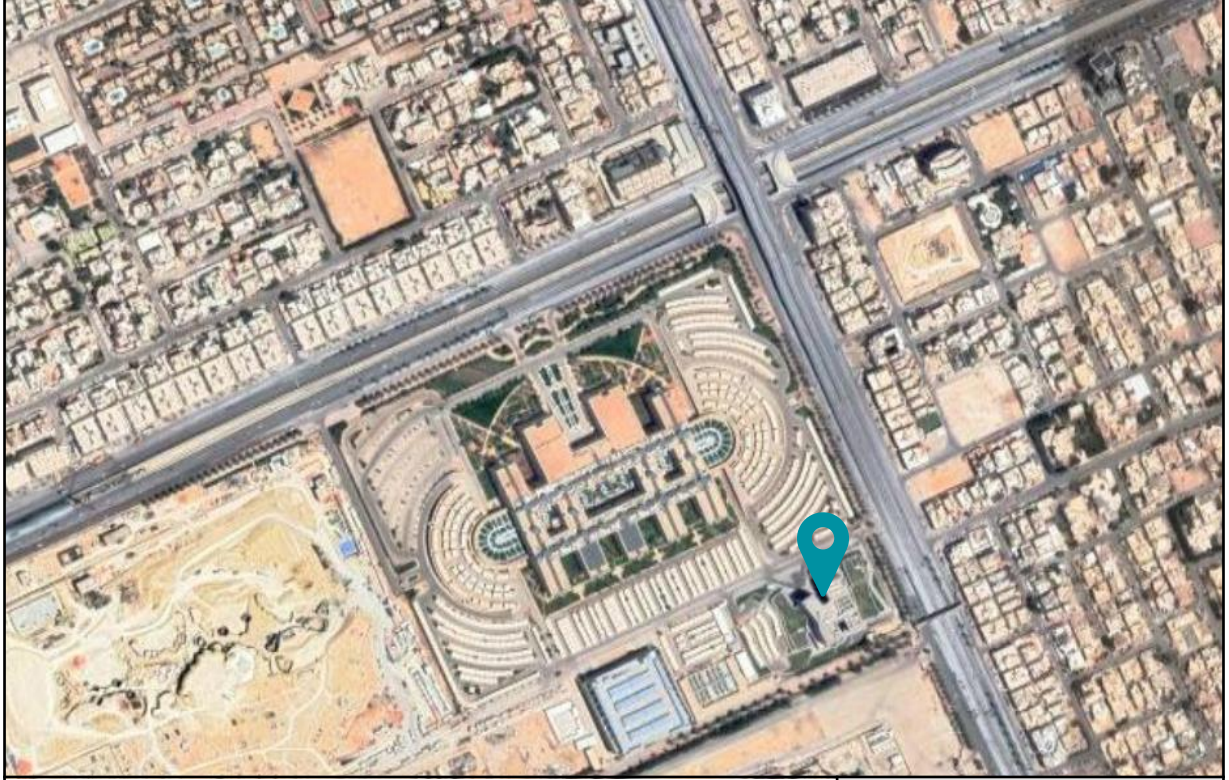
بيانات العقار

الرياض	المدينة
RUH-B-(2023-INV-T-C-030)-10	الكود



معلومات العقار				
حي الملك سلمان			الحي	
2م 513			المساحة	
كوفي شوب			نوع العقار	
N	24.741254	E	46.701361	الإحداثيات
3 سنوات			مدة الاستثمار	
شهر			فترة السماح	
26,637 ريال			الحد الأدنى للعرض المالي	

مصور جوي



<https://goo.gl/maps/6t7MZkxkQyFKXXvW8>

رابط الوصول



برنامج تأجير المباني التجارية (المقاهي)

الشروط العامة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المفردات

تعريف بالمفردات الواردة

المساحة المؤجرة	المساحة المراد تأجيرها على المستثمر
الشركة	شركة تطوير للمباني
وزارة التعليم	وزارة التعليم
كراسة المنافسة	كتيب إلكتروني يحدد المتطلبات لبرنامج تأجير المباني التجارية
العطاء	العطاء المالي المقدم من قبل المتنافس
المنافسة	الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير المباني على المتنافسين
العرض المالي	يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المتنافس وخطاب الضمان الابتدائي

مستندات العطاء:

يجب على المتنافس استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1. خطاب ضمان ابتدائي (ضمان بنكي)
 2. صورة من الهوية الوطنية للممثل النظامي للمتنافس.
 3. كراسة المنافسة، على أن تكون كل ورقة منهما موقعة من قبل المتنافس ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المتنافس المطلق بما ورد بها.
 4. نموذج العرض المالي بعد تعبئته وتوقيعه وختمه.
 5. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 6. صورة سارية المفعول من رخصة الاستثمار الأجنبي من وزارة الاستثمار في حال كان المتنافس شركة أجنبية.
 7. صورة من شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة (إن وجد).
 8. ترخيص نظامي لمزاولة النشاط التجاري (فتح وتشغيل مقهى لتقديم المشروبات والمنتجات الغذائية).
 9. ترخيص من مالك العلامة التجارية باستخدامها أو ما يفيد ملكية المتنافس للعلامة التجارية .
- في حال وجود أي نواقص في مستندات العطاء أعلاه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد المتنافس ومصادرة ضمانه الابتدائي.



آلية المنافسة

العطاء المقدم:

يقوم المتنافس بتعبئة نموذج العرض المالي بإجمالي القيمة الإيجارية للعقد (غير شامل لضريبة القيمة المضافة و التي يتحملها المتنافس الفائق) ويرفق معه الضمان الابتدائي للمنافسة ، و الذي يساوي 30% من اجرة سنة تعاقدية .

استقبال العطاءات

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساء من يوم الخميس الموافق 2024/ 07 / 04م، وسيتم استبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه، ويكون التقديم على العنوان التالي:
إدارة الشؤون التجارية - شركة تطوير للمباني - حي الملك سلمان - طريق عثمان بن عفان - الرياض - المملكة العربية السعودية.

الحد الأدنى للأجرة:

سيتم استبعاد العطاء الذي تقل قيمته عن الحد الأدنى للأجرة مع إعادة الضمان الابتدائي لصاحب العطاء المستبعد.

الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو استئجار مساحة قدرها (513) متر مربع في مبنى وزارة التعليم بحي الملك سلمان بمدينة الرياض (المساحة المؤجرة) لتجهيزها وتشغيلها في نشاط تقديم المنتجات الغذائية والمشروبات.

المنتجات الغذائية والمشروبات:

- المنتجات الغذائية:

الساندويتشات

الفتائر

الحلويات

• المشروبات:

قهوة بأنواعها

شاي

عصائر

غيرها من المشروبات الساخنة والباردة.

و يحق للمؤجر طلب تعديل هذه القائمة خلال مدة العقد

باستبعاد اي منها أو الإضافة بموجب توجيه كتابي للمستأجر



من يحق له دخول المنافسة:

الشركات والمؤسسات السعودية والخليجية أو الأجنبية التي حصلت على رخصة استثمار أجنبي من وزارة الاستثمار بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح في المملكة العربية السعودية.

لغة العطاء

يجب أن يكون العطاء المقدم من المتنافس وجميع الأوراق والمراسلات المتعلقة بالمنافسة باللغة العربية أو باللغتين العربية والإنجليزية والنص العربي هو المعتمد عند الاختلاف.

طريقة تقديم العطاءات

- يقوم المتنافس أو الشخص المفوض عنه بتقديم العطاء في المقر الرئيسي لشركة تطوير للمباني بالرياض ويتضمن التالي:
- نموذج العرض المالي بعد توقيعه وختمه والضمان البنكي الابتدائي، وكراسة المنافسة والمستندات المطلوبة بعد توقيعها وختمها ووضعها في ظرف واحد مغلق بالشمع الأحمر موضحاً عليه اسم المنافسة واسم المتنافس.
 - في حال تقدم أي متنافس بعطائه خلال الموعد المحدد لتقديم العطاءات فيحصل على إيصال مثبت به التاريخ والوقت الذي تقدم به في عطائه ولا يقبل أي عطاء يقدم متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين.
 - لا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل عطائه أو سحب العطاء بعد تسليمه. مما قد يؤدي إلى استبعاده من المنافسة ومصادرة ضمانه الابتدائي كتعويض للشركة.

العطاءات المتأخرة:

يرفض أي عطاء يتم تسليمه متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين لتسليم العطاءات ويعاد إلى المتنافس دون فتحه.

كتابة الأسعار:

يجب على المتنافس عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:

- يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة المنافسة ولا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل سعره خلال المنافسة أو بعد فوزه بها وإلا استبعد عطاءه وتم مصادرة ضمانه الابتدائي.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وعند اختلاف الرقم عن الكتابة فالعبرة بالكتابة.
- لا يجوز للمتنافس الكشط، أو الطمس أو التصحيح أو التعديل في عطاء السعر وفي حال وجود أي مما ذكر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه من قبل المتنافس قبل تسليم العطاء.

الضمانات:

الضمان الابتدائي:

يجب أن يقدم المتنافس مع العطاء ضماناً ابتدائياً يعادل 30% من قيمة أجرة سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند طلب الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (180) يوماً تبدأ من تاريخ آخر يوم لتقديم العطاءات ويحق لشركة تطوير للمباني تمديد مدته في حال تأخر الترسية لأي سبب وفي حال تعذر تمديدها له فيحق لها تسييله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه .

الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس المرسي عليه بتقديم ضمان بنكي نهائي للشركة خلال عشرة أيام من تاريخ إشعاره بالترسية على أن تكون قيمة الضمان النهائي مساوية لأجرة سنة تعاقدية واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي و يجب ان يكون الضمان النهائي غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند الطلب من شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً طوال مدة العقد و يحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستثمر بذلك كما يحق للشركة تسييل الضمان النهائي لإصلاح أي تلف أو صيانة للعقار عند استلامه او لسداد نفقات الخدمات المستحقة على المستأجر أو لأي إخلال آخر يقوم به المستأجر وفي حال عدم تقديم المتنافس ضماناً نهائياً مستوفياً للشروط أعلاه خلال (10) ايام من الترسية فيحق لشركة تطوير للمباني إلغاء الترسية ومصادرة الضمان الابتدائي.

المراقبة وضمان الجودة:

في حال وجود أي خلل أو إصابات أو ضرر من سوء إدارة المستأجر للعقد فإنه يكون مسؤولاً مسؤولاً كاملة أمام الجهات المعنية و الشركة عن أي مطالبات أو تعويضات أو ما في حكمها.

التحفظات:

يتم استبعاد أي عطاء مقترن بتحفظات أيأ كان نوعها سواء كان التحفظ مالياً أو غير مالي، ويتم مصادرة الضمان الابتدائي للمتنافس.

توضيح العطاءات

للمساعدة في تقييم العطاءات يحق للشركة إذا دعت الحاجة دعوة أي متنافس لتقديم توضيحات للعطاء المقدم من قبله في وقت معقول على أن يكون أي طلب للتوضيح كتابياً.

في حال عدم التزام مقدم العطاء بتقديم التوضيحات في التاريخ والموعده المحددين من قبل الشركة، فإنه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد عطائه ومصادرة ضمانه الابتدائي.



واجبات المتنافس قبل إعداد العطاء

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المتنافس دراسة بنود كراسة المنافسة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العطاء وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الشركة الحق في استبعاد العطاء

الاستفسارات:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من البنود يجب على المتنافس الاستفسار من الشركة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه ولا يحق للمتنافس مطالبة شركة تطوير للمباني بأي إيضاحات أو استفسارات أو طلب تعديلات على مسودة العقد بعد تقديمه لعطائه وتتم مراسلة الشركة في ذلك الخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي: Procurement@tbc.sa

معاينة المساحة المؤجرة:

قام المتنافس قبل التقديم للمنافسة بمعاينة المساحة المؤجرة وما يحيط بها من خدمات معاينة تامة نافية للجهالة، و تؤكد من مناسبة العين المؤجرة للغرض من الإيجار كما انه وجدها خالية من العيوب وصالحة من الناحية الإنشائية و الفنية ومتوافقة مع شروط الكراسة و نموذج العقد ، وبالإمكان التواصل مع م.نواف الربيعه لتنسيق موعد المعاينة عبر الرقم 0112234316.



ما يحق للشركة قبل الترسية

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

- أ. يحق للشركة إلغاء المنافسة أو تأجيلها قبل الترسية، كما يحق للشركة إجراء التعديل أو الإضافة أو الحذف على بنود الكراسة ونموذج العقد وكافة وثائق المنافسة شريطة ان يتم ذلك قبل موعد فتح العطاءات وبموجب اخطار كتابي لكافة المتنافسين و يعتبر أي اضافة أو تعديل تم إخطار المتنافسين به كتابة، جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين
- ب. لا يحق للمتنافس الانسحاب من المنافسة في حال قامت الشركة بتفعيل حقوقها في تعديل اي من بنود الكراسة او نموذج العقد وفي حال قيامه بذلك فيتم مصادرة ضمانه الابتدائي
- ت. لا يترتب على إلغاء المنافسة أو تعديلها اي تعويضات مادية لأي من المتنافسين.
- ث. في حال تم إلغاء المنافسة يتم إرجاع الضمانات الابتدائية للمتنافسين السارية عروضهم وقت الإلغاء.



الترسية والتعاقد

آلية فتح العطاءات والترسية:

- ستقوم شركة تطوير للمباني بعد استلام العطاءات بفتح وتحليل العطاءات التي تم تقديمها والتأكد من توافقها مع ما تم طلبه في تعليمات ومستندات الطرح.
- يجوز للشركة فتح العطاءات إلكترونياً عبر منصة تحددتها الشركة ولا يلزم حضور المتنافسين. وسيتم إرسال رابط البث الإلكتروني وموعد فتح المضاريف عبر البريد الإلكتروني للمتنافسين في حال قررت الشركة دعوة المتنافسين لفتح العطاءات، كما انه قد يتم دعوة مقدمي العطاءات المستوفية للشروط المشاركة بتقديم عروض توضيحية أو مقابلات مع شركة تطوير للمباني.
- ستقوم شركة تطوير للمباني بإشعار مقدم العطاء الفائز في المنافسة بالترسية عليه للبدء بالإجراءات النهائية قبل توقيع العقد.
- يتم إبلاغ المتقدمين الذين لم تتم ترسية المنافسة عليهم عبر البريد الإلكتروني.
- إذا قُبل العطاء وتمت الترسية يقوم المتنافس المرسئ عليه بسداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى وضريبتها المضافة وتقديم ضمان نهائي وفق اشتراطات الكراسة وأي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة ايام من الإشعار بالترسية ثم توقيع العقد بمقر الشركة بالوقت المحدد بإخطار الشركة ذو العلاقة ، وفي حال عدم استكمال هذه المتطلبات من قبل المتنافس الفائز سيتم الغاء الترسية ومصادرة الضمان البنكي الابتدائي للمتنافس .

. مدة العقد:

تكون مدة العقد 3 سنوات ميلادية على أن تبدأ من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي على ان يمنح المستأجر فترة سماح مدفوعة الأجرة قدرها شهر من تاريخ محضر التسليم ليقوم خلالها بتجهيز العين المؤجرة و تأيئتها و تشغيلها و تحسب فترة السماح من ضمن مدة العقد

القائمة السوداء:

يتم حرمان المنافس من دخول أي منافسة لدي شركة تطوير للمباني لمدة سنة من تاريخ الواقعة في حال تحقق أي من الأحوال الآتية:

1- إذا انسحب من المنافسة أو العقد

2- إذا تم فسخ العقد معه لمخالفته لأي من التزاماته.

تسليم المساحة المؤجرة للمستأجر:

يتم تسليم المساحة المؤجرة إلى المستأجر بموجب محضر استلام رسمي موقع من الطرفين أو مندوبيهم ويقر المستأجر بأنه أصبح مسئولاً عن المساحة المؤجرة مسؤوليّة كاملة من تاريخ التوقيع على محضر الاستلام وفي حال تخلف المستأجر عن استلام المساحة المؤجرة وفق الموعد المحدد بإخطار الشركة، يحق للشركة مصادرة الأجرة السنوية المدفوعة مقدماً والضمان النهائي و فسخ العقد.

الاشتراطات العامة:

على المستأجر تحري الدقة والموضوعية وذلك بالأخذ بالاعتبار العوامل المهمة التالية:

- إن جميع المستندات والوثائق المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لشركة تطوير للمباني بمجرد تقديمها.
- التقييم الميلادي هو المعمول به.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع على الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله في المنافسة.
- لا يحق للمتنافس التنازل عن الترسية إلى الغير وإلا تم إلغاء عطاءه المُقدم ومصادرة ضمانه الابتدائي.

المراسلات:

تكون كافة المراسلات بين الطرفين بموجب هذه الكراسة كتابية وبالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني على عنوان شركة تطوير للمباني بهذه الكراسة وعناوين المتنافسين بوثائق المنافسة.

نطاق العمل:

يلتزم المتنافس بتشغيل المساحة المؤجرة طوال أوقات الدوام الرسمي خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل مع ضمان توفير المنتجات بشكل يلبي حاجة موظفين وزارة التعليم.



صورة عقد الإيجار

عقد إيجار جزء من مبنى

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم

0000/00/00 هـ الموافق 0000/00/00 م، الاتفاق بين كل من:

شركة تطوير للمباني، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وذات كيان قانوني مستقل (المملوكة بالكامل للدولة) ، مرخصة بموجب السجل التجاري رقم (1010353290) وتاريخ 1433/11/28هـ، وعنوانها: الرياض طريق عثمان بن عفان ص.ب 8584 الرياض 12443، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية سعادة المهندس/ ماجد بن ابراهيم الحربي ، بصفته نائب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الأول أو المؤجر."

مؤسسة أو شركة/.....

بموجب السجل التجاري رقم (.....) وتاريخ

..... الصادر من الرياض و عنوانها : ص.ب

..... الرمز البريدي هاتف:

فاكس:-البريد الإلكتروني:

..... ويمثلها السيد/.....

بطاقة أحوال رقم..... بصفته

ويشار إليه فيما بعد بـ "الطرف الثاني أو المستأجر."

ويشار إليهما مجتمعين بـ(الطرفين أو الطرفان).

التمهيد:

حيث أسندت وزارة التعليم بموجب محضر إسناد إدارة استثمار الأصول رقم (INVT-C-030-2023) وتاريخ 1444/11/4هـ إلى شركة تطوير للمباني مهام إدارة وتشغيل واستثمار وحق التأجير للغير لعدد من الأصول التي تمتلكها ومنها المساحة المؤجرة محل هذا العقد ووصافها كما يلي:

1- موقع المساحة المؤجرة :

وتقع داخل مبنى المركز الوطني للمعلومات التربوية بوزارة التعليم بحي الملك سلمان بمدينة الرياض.

2- المساحة :

تبلغ المساحة المؤجرة (513) متر مربع.

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستئجار (المساحة المؤجرة) بغرض تجهيزها وتشغيلها في نشاط تقديم المشروبات والمأكولات مقابل القيمة الإيجارية المنصوص عليها في هذا العقد وذلك بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول به بالمملكة العربية السعودية في هذا الشأن. وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني باعتباره أفضل العطاءات، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

البند الأول:

يعتبر التمهيد السابق وكراسة الشروط و نموذج محضر الاستلام جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد بحيث تقرأ و تفسر معه.

البند الثاني:

معاينة العقار وتسليمه:

عائن الطرف الثاني العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة ووجوده صالح للغرض الذي اجره من اجله و خالي من العيوب والتلفيات، يسلم الطرف الأول العقار للطرف الثاني بموجب محضر تسليم رسمي وفي حال تراخي الطرف الثاني عن استلام العقار بالموعد المحدد بإخطار الطرف الأول ذو العلاقة فإنه يحق للطرف الأول مصادرة الأجرة السنوية المدفوعة مقدماً والضمان النهائي وفسخ العقد و المطالبة بباقي اجرة العقد كتعويض له.

البند الثالث:

التزامات الطرف الثاني - المستأجر

1. دفع القيمة الإيجارية وفقاً لما هو محدد بالعقد، ولا يعتبر دفع المستأجر الأجرة لأي جهة أخرى او شخص آخر او اجراء مقاصة منفردة مبرراً لذمته من القيمة المستحقة.
2. الالتزام باشتراطات الجهات المعنية بالنشاط المزمع ممارسته والمحافظة على سريان التراخيص والالتزام بالتعليمات والشروط الخاصة بالسلامة وتشغيل المساحة المؤجرة وفق الأنشطة المذكورة بهذا العقد.
3. ان يقوم بتشغيل العين المؤجرة بشكل يومي بداية من الساعة 7 صباحاً حتى تمام الساعة 4 مساءً ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية.
4. قصر البيع على منسوبي وزارة التعليم ومراجعيهم.
5. أن يُخصص المساحة المؤجرة للغرض المُستأجرة من أجله فقط، ويحق للطرف الأول فسخ العقد للتقصير ومصادرة الأجرة المقدمة والضمان النهائي والمطالبة بباقي الأجرة المستحقة عن العقد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية في حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.
6. يلتزم المستأجر خلال مدة سريان العقد بعمل الصيانة التشغيلية والوقائية للمساحة المستأجرة ومكوناتها الأساسية والتي يتم القيام بها لتفادي تلف الأجهزة

- والمعدات والمرافق، كما يلتزم بفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله لها.
7. اعتماد التصاميم والاثاث والأجهزة المستخدمة من الطرف الأول قبل تشغيل العين المستأجرة
8. المحافظة على العين المؤجرة ومحتوياتها، كما يلتزم بالآتي:

- أ. عدم إحداث أي تغييرات سواءً أكانت إضافات او تعديلات بالمساحة المستأجرة قبل الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر وتؤول ملكية التعديلات والتحسينات المجازة إلى المؤجر بنهاية مدة التعاقد دون دفع أي تعويض للمستأجر وفي حال قيام المستأجر بأي تغييرات دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر فيحق للأخير فسخ العقد ومصادرة أي أجرة مقدمة والضمان النهائي ومطالبة المستأجر بباقي اجرة العقد وبإعادة الوضع إلى حالته قبل التغيير.
- ب. عند إخلاء المساحة المؤجرة لأي سبب كان، يجب إعادتها لما كانت عليه او بالهيئة التي تكون معها قابلة لإعادة التأجير دون عوائق ويحق للمؤجر استقطاع تكاليف اصلاح أي أضرار بالمساحة المؤجرة أو تجهيزاته من الضمان النهائي.
- ج. الإلتزام بالنظافة العامة والمحافظة على البيئة والالتزام بمعايير الاستدامة والتخلص من النفايات والمخلفات في الأماكن المخصصة لها بصورة آمنة بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الجهات المختصة.
- د. الإلتزام بأنظمة ولوائح الدفاع المدني وتحمله كافة المخالفات المترتبة عن عدم التزامه بذلك.
- هـ. الإلتزام بقواعد الآداب العامة في المظهر والسلوك وتحمله الغرامات الناشئة عن مخالفته لذلك.
- و. دفع قيم كافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد.
- ز. تسليم المساحة المؤجرة إلى المؤجر بموجب محضر موقع من الطرفين بمجرد انتهاء مدة الإيجار ويعد وجود المستأجر في المساحة المؤجرة بعد انتهاء مدة

العقد أو فسخ العقد وجوداً غير شرعياً ويستوجب معه مصادرة الضمان نهائياً من قبل المؤجر كتعويض له بخلاف استحقاق المؤجر ضعف الأجرة للفترة التي تواجد فيها المستأجر بالمساحة المؤجرة بعد انتهاء أو إنهاء العقد.

9. ألا يتنازل عن عقد الإيجار او جزء منه لطرف آخر دون موافقة كتابية مسبقة من قبل الطرف الأول.
10. التقيد بأحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية بشكل عام والمؤجر بشكل خاص والمتعلقة بحماية البيئة والصحة والسلامة والحريق والأمن وأي أنظمة أخرى تصدر لاحقاً.
11. تعديل لائحة المشروبات والوجبات بشكل دوري بناء على طلب المؤجر الكتابي.
12. الالتزام بالتأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية طوال مدة سريان هذا العقد مع تقديم ما يثبت ذلك إلى الطرف الأول.
13. يلتزم المستأجر بتجهيز وتشغيل المساحة المؤجرة محل هذا العقد كمنفذ لبيع الأطعمة والأغذية المنصوص عليها في هذا العقد وكراسة الشروط العامة خلال شهر من تاريخ استلام المساحة المؤجرة.
14. يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم النظامية وضرية القيمة المضافة المستحقة عن المساحة المؤجرة خلال مدة سريان هذا العقد.
15. يلتزم المستأجر باستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتشغيل المساحة المؤجرة واستمرارها سارية طوال مدة العقد.
16. عدم وضع اللائحات والاعلانات الترويجية إلا في الأماكن المعتمدة لذلك من قبل الطرف الأول وبالمساحات المعينة من قبل الطرف الأول.
17. عدم السماح بالتدخين داخل العين المؤجرة سواء كان ذلك لمنسوبي الطرف الثاني او الغير داخل المساحة المؤجرة.

18. يلتزم الطرف الثاني بعدم تمكين أي من العمال / العاملات للعمل داخل العين المؤجرة إلا بعد التأكد من سلامته/ها من الأمراض المعدية واستصدار جميع الوثائق والشهادات المطلوبة بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.
19. يضمن الطرف الثاني تواجد العمالة للمهام المحددة لها وفقاً لما تقضي به أحكام العقد ووثائقه.
20. يجب على الطرف الثاني تأمين زي موحد للعمال والعاملات (مع مراعاة ضرورة تقييد العاملات بالزي المحتشم) ووضع بطاقة تعريف لكل عامل/ة، مع ضرورة تأمين غطاء للرأس وقفازين وكمامة لكل عامل/ة.
21. يتحمل الطرف الثاني تعويض الشركة عن أي اضرار او تلفيات يسببها او تسببها عمالته وذلك بسداد كامل قيمة الاضرار و (25%) إضافية من قيمة الاضرار كتعويض للطرف الاول.
22. يلتزم الطرف الثاني بسداد مرتبات منسوبيه وبتوفير المواصلات والسكن لهم دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.
23. يلتزم الطرف الثاني باستبدال أي من منسوبيه بأخر خلال يومين من طلب الطرف الأول الكتابي.
24. يلتزم الطرف الثاني بعدم التعاقد من الباطن بخصوص العقد او جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول ويظل الطرف الثاني هو المسؤول الرئيسي عن تنفيذ العقد في مواجهة الطرف الأول.
25. يلتزم الطرف الثاني أي إجراءات احترازية قد تقرها وزارة الصحة لمجابهة أي من الأوبئة
26. يلتزم الطرف الثاني بتشغيل النشاط خلال (30) ثلاثون يوم من استلامه العين المؤجرة

البند الرابع: مدة العقد:

1. التقويم المعتمد هو التقويم الميلادي.
2. يكون العقد ملزماً للطرفين من تاريخ توقيعه على إن تسري مدته وقيمته الإيجارية من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي.
3. إن مدة هذا العقد هي ثلاثة سنوات ميلادية تسري من تاريخ محضر التسليم وتحسب من ضمنها مدة السماح الممنوحة للطرف الثاني والمشار إليها بالفقرة (4) من ذات المادة
4. يمنح الطرف الثاني فترة سماح لتجهيز العين المؤجرة و تشغيلها قدرها (30) ثلاثون يوم على ان تسري من تاريخ استلام المرفق وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة.
5. لا تتجدد مدة العقد إلا بعقد جديد ويلتزم الطرف الثاني بتشغيل العين المؤجرة كمنفذ بيع لمشروبات القهوة والمأكولات وخلافه ولا يحق للطرف الثاني استخدام المساحة المؤجرة في أغراض أخرى

البند الخامس: القيمة الإيجارية:

- أ- القيمة الإيجارية السنوية هي (.....) ريال سعودي سنوياً غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة و يتحملها المستأجر ويسددها مع الأجرة السنوية .
- ب- القيمة الإيجارية الإجمالية للعقد هي..... غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة.
- ت- سدد المستأجر أجرة سنة و ضريبتها المضافة مقدماً مع توقيع العقد.
- ث- يستأنف سداد الأجرة بمجرد مرور سنة من استلام الطرف الثاني العين المؤجرة من المؤجر (تاريخ الاستحقاق) ويسددها الطرف

الثاني إلى الطرف الأول بحد اقصى خلال (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

البند السادس: الضمان النهائي:

قدم المستأجر ضمان بنكي نهائي غير مشروط وغير قابل للإلغاء صادر من بنك برقم وتاريخ 0000/00/00 ساري لمدة العقد و بقيمة واجب الدفع عند الطلب من شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستأجر بذلك كما يحق للشركة تسييله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمساحة المؤجرة عند استلامها.

البند السابع فسخ العقد:

أ. يحق للطرف الأول في أي وقت من الأوقات دون تقصير من المستأجر، أن يفسخ هذا العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي وفقاً لإرادته المنفردة مع الإفراج عن الضمان النهائي للمستأجر وإعادة أي أجرة مدفوعة مقدماً لفترة لاحقة للفسخ إلى المستأجر ، ويكون ذلك بتقديم إشعار كتابي إلى المستأجر ينهي به العقد ويحدد فيه تاريخ سريان الإنهاء ويتنازل المستأجر عن أي أضرار أو مطالبات قد تنشأ بسبب ذلك الفسخ بما في ذلك التعويض عن الضرر وما فاته من أرباح.

ب. إذا اخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية ولم يصلحها خلال (10) عشرة أيام من تاريخ استلامه لإنذار كتابي من المؤجر بإصلاح المخالفات التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد للتقصير بموجب اخطار كتابي بالفسخ يرسله للطرف الثاني مع مصادرة ضمانه النهائي وأي أجرة مقدمة كما يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بسداد كامل الأجرة المستحقة عن العقد ويلتزم المستأجر في كلا الحالتين

الفسخ بإخلاء العين المؤجرة من مسويبه ومعداته واثاته خلال يومين من تاريخ الفسخ.

البند الثامن : متفرقات :

1. يقوم الطرف الاول بالأفراج عن الضمان النهائي للطرف الثاني بعد انتهاء مدة العقد واستلامه للمساحة المؤجرة ومكوناتها بنفس حالتها وقت توقيع العقد وكافة الوثائق ذات العلاقة.
2. تكون المراسلات بين الطرفين عن طريق التوقيع بالاستلام أو إرسالها بالبريد المسجل أو عن طريق البريد الإلكتروني وفقاً للعناوين المعينة بصدور هذا العقد ويحق لأي من الطرفين تغيير عنوانه بشرط إخطاره للطرف الآخر بالعنوان الجديد قبل (15) خمسة عشر يوم من تغير عنوانه
3. في حال صدور قرار من جهة حكومية بإزالة أو تعديل المساحة المؤجرة محل هذا العقد أو بإنهاء عقد الإيجار الموقع مع الطرف الأول وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة فيعد العقد مفسوخاً من تاريخ تنفيذ القرار ولا يستحق المستأجر أي تعويضات عن الأضرار أو ما فاتته من كسب أو التجهيزات والتحسينات التي أحدثها بالمساحة المؤجرة و تعاد إليه أي اجرة سددها مقدماً للفترة اللاحقة لتاريخ الفسخ وضماته النهائي.
4. لا يكون أي طرف بهذا العقد مسؤولاً عن الوفاء بالإلتزامات الواردة في هذا العقد إذا كان ذلك الطرف واقعا تحت تأثير القوة القاهرة الخارجة عن إرادته أو سيطرته ويستمر الإعفاء عن المسؤولية طوال فترة وقوع ذلك الظرف تحت تأثير القوة القاهرة على أن يتم إخطار الطرف الآخر بذلك الظرف خلال عشرة أيام (10) من تاريخ وقوعها، وفي حالة استمرار القوة القاهرة لفترة تتجاوز (3) ثلاثة أشهر متصلة فيحق للطرفين الاتفاق على فسخ العقد، وتسوية الحقوق المتعلقة بهذا العقد. وتعني القوة القاهرة أعلاه بصورة غير حصرية الظروف الطبيعية والمناخية القاسية مثل

- الهزات الأرضية والزلازل والحروب والقرارات الحكومية التي تمنع تنفيذ العقد والأوبئة
5. لا يمكن تعديل أي من بنود هذا العقد إلا باتفاق الطرفين الكتابي
6. يقوم الطرف الثاني بحماية وتعويض الطرف الأول ضد أي تعويضات أو مطالبات أو دعاوي قضائية أو أضرار قد تصيب الطرف الأول من جراء إخلال أو إهمال الطرف الثاني على سبيل المثال لا الحصر إصابة أي من مرتادي الطرف الثاني بحالة تسمم أو خلافه حدوث أي أضرار بمقر الوزارة و مشتملاته من جراء وجود تسرب مياه أو خلل كهلابائي لدي الطرف الثاني أو تلفيات يحدثها منسوبي الطرف الثاني
7. تختص محاكم المملكة العربية السعودية بمدينة الرياض في الفصل في كل خلاف أو نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد وتسري الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية في شأن عقود الإيجار على كل ما لم ينظمه هذا العقد من أحكام والفصل في كل خلاف أو نزاع قد ينشأ عند تنفيذ هذا العقد.
8. حرر العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بها

الطرف الأول (شركة تطوير للمباني)	الطرف الثاني (.....)
بصفته:.....	بصفته:.....
التوقيع:.....	التوقيع:.....



العرض المالي



وزارة التعليم
Ministry of Education



شركة تطوير للمباني
Tatweer Buildings Company

	كود الأصل
	سعر الإيجار بالسنة رقماً
	سعر الإيجار بالسنة كتابةً
	اسم المستثمر / الشركة
	التوقيع
	الختم الرسمي
	التاريخ
	رقم التواصل
	البريد الإلكتروني الرسمي



بيانات المستثمر مقدم العطاء



وزارة التعليم
Ministry of Education



شركة تطوير للمباني
Tatweer Buildings Company

	كود الأصل
	اسم المستثمر / الشركة
	رقم التواصل
	البريد الإلكتروني الرسمي