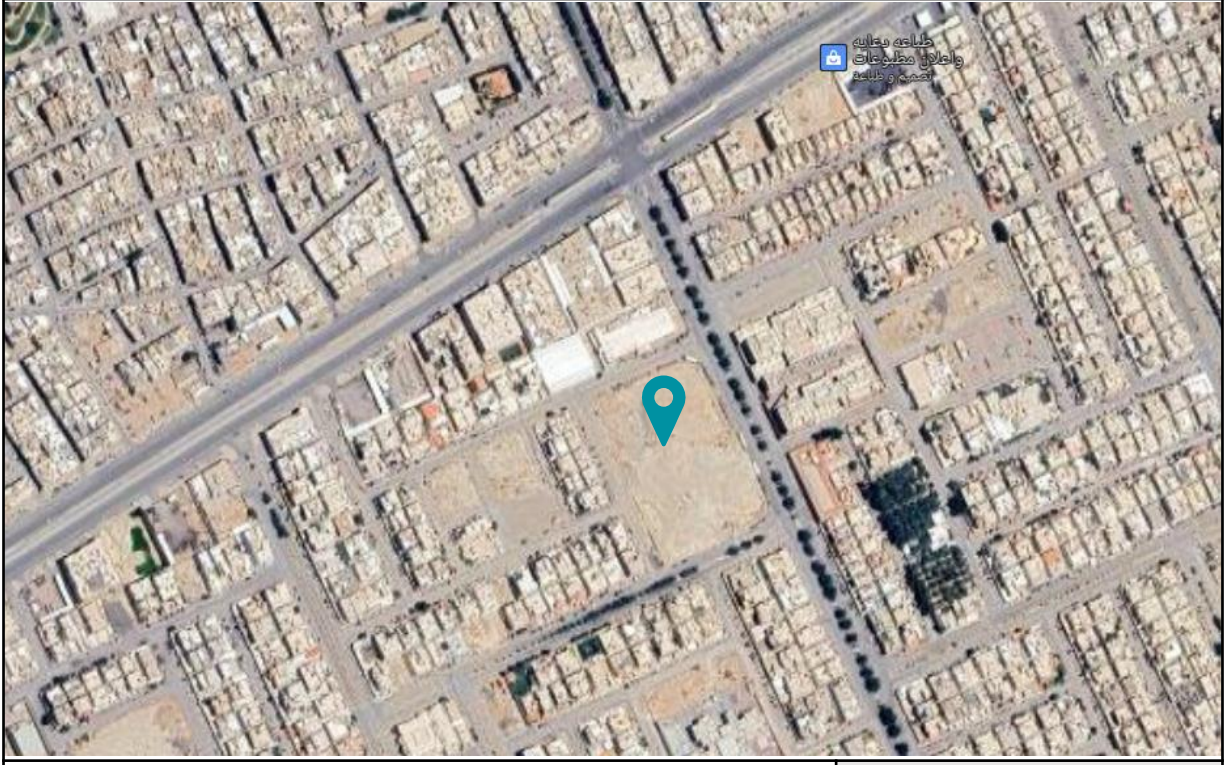




بيانات الأصل

الرياض	المدينة
RUH-INV1-122L	الكود



معلومات الأصل				
المنصورة				الحي
14,375.07 م ²				المساحة
أرض تعليمية				نوع الأصل
N	24.613496	E	46.738281	الإحداثيات
22 سنة				مدة الاستثمار
سنتين				فترة السماح
757,086.97 ريال				الحد الأدنى للعرض المالي
مصور جوي				
				
https://maps.app.goo.gl/vXH87MgtUdJH2TAZA				رابط الوصول



برنامج استثمار الأراضي التعليمية الشروط العامة



وزارة التعليم
Ministry of Education



شركة تطوير للمباني
Tatweer Buildings Company

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

المرفق التعليمي	الأرض المراد تأجيرها للمستثمر
الشركة	شركة تطوير للمباني
الوزارة	وزارة التعليم
كراسة المنافسة	كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج استثمار المرافق التعليمية
كراسة بيانات المرفق	كتيب يحدد معلومات وبيانات المرفق
دليل تنفيذ المشروع التعليمي	دليل يتضمن الخطوات الرئيسية لتنفيذ وتشغيل المشروع التعليمي
العطاء	العرض المالي المقدم من قبل المستثمر
المنافسة	الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير الأراضي على المستثمرين
العرض المالي	يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المتنافس وخطاب الضمان الابتدائي

مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1. خطاب ضمان ابتدائي (ضمان بنكي).
 2. صورة من شهادة تسجيل ضريبة القيمة المضافة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
 3. صورة من الهوية الشخصية للممثل النظامي للمتنافس.
 4. كراسة المنافسة على أن تكون كل ورقة منهما موقعة من قبل المتنافس ومختومة بختمه الرسمي، تأكيداً على التزام المتنافس المطلق بما ورد بها.
 5. دليل تنفيذ المشروع التعليمي على أن يكون كل ورقة منه موقعة من قبل المتنافس ومختومة بختمه الرسمي.
 6. نموذج العرض المالي بعد تعبئته وتوقيعه وختمه .
 7. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 8. صورة سارية المفعول من رخصة الاستثمار الأجنبي من وزارة الاستثمار في حال كان المتنافس شركة أجنبية.
- في حال وجود أي نواقص في مستندات العطاء أعلاه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد المتنافس ومصادرة الضمان الابتدائي.



آلية المنافسة :

العطاء المقدم:

يقوم المستثمر بتعبئة نموذج العرض المالي وهو سعر الإيجار السنوي لكامل مدة العقد (غير شاملة لضريبة القيمة المضافة) ويرفق معه الضمان الابتدائي الذي يعادل 25% من قيمة إيجار سنة واحدة.

التقديم على المنافسة واستقبال العطاءات:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساءً من يوم الخميس الموافق 2024 / 08 / 29 م، وسيتم استبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه، ويكون على العنوان التالي:

إدارة الشؤون التجارية- مقر شركة تطوير للمباني الرئيسي - طريق عثمان بن عفان - حي الملك سلمان - مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية.
يجوز للمستثمر التقديم على أكثر من مرفق تعليمي في المجموعة الواحدة.

تحديد الحد الأدنى للأجرة:

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

الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو بناء وتجهيز وتشغيل مبنى مدرسي على الأرض محل هذه المنافسة، ويلتزم المستثمر بتشديد المرافق التعليمية وتجهيزها وتشغيلها وفقاً للمواصفات والمعايير التشغيلية المعتمدة والمدد المحددة بالعقد، وفي حال تخلفه عن ذلك، فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبته بالشرط الجزائي مع مصادرة أجرته المدفوعة مقدماً وضمانه النهائي إن وجد وفسخ العقد محل المخالفة.



اشتراطات التقديم ودخول المنافسة

من يحق له دخول المنافسة:

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

لغة العطاء:

يجب أن يكون العطاء المقدم من المتنافس وجميع الأوراق والاتصالات المتعلقة بالمنافسة باللغة العربية أو باللغتين العربية و الإنجليزية معاً ، والنص العربي هو المعتمد.

طريقة تقديم العطاء:

يقوم المتنافس أو الشخص المفوض عنه بتقديم العطاء في المقر الرئيسي لشركة تطوير للمباني بالرياض ويتضمن التالي:

- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه و ختمه و كراسة المنافسة و كراسة بيانات المرفق و المستندات المطلوبة بعد توقيعها و ختمها في ظرف واحد مغلق بالشمع الاحمر، موضحاً عليه كود المرفق وبيانات المتنافس وذلك بتعبئة النموذج الخاص بالبيانات والمرفق مع الكراسة.

- في حال تقدم أي متنافس بعطاءه خلال الموعد المحدد لتقديم العطاءات فيحصل على إيصال مثبت به التاريخ والوقت الذي قدم فيه عطاءه ولا يقبل أي عطاء يقدم متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين.

العطاءات المتأخرة:

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

كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
 - يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة المنافسة ولا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل سعره خلال فترة 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 عرض السعر وفي حال وجود أي مما ذكر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه.

طريقة حساب أجرة المرفق التعليمي حال وجود اختلاف عن المساحة المحددة بموجب كراسة بيانات المرفق:

- 1- في حال وجود أي اختلاف بمساحة المرفق التعليمي عن المساحة المعينة بموجب كراسة بيانات المرفق سواء كان هذا الاختلاف بالزيادة أو النقصان وفي حدود (3%) من إجمالي مساحة المرفق المعينة بكراسة بيانات المرفق (فيتم تعديل القيمة الإيجارية وفقاً للفقرة (2) أدناه وفي حال إعتراض المتنافس على هذا الإجراء يتم إستبعاده من المنافسة مع مصادرة ضمانه الابتدائي، أما إذا كان الاختلاف بالزيادة أو النقصان يزيد عن (3%) من مساحة المرفق التعليمي فيكون المتنافس بالخيار إما أن ينسحب من المنافسة ويتم الإفراج عن ضمانه الابتدائي أو يستمر في المنافسة وتعديل القيمة الإيجارية للمرفق التعليمي وفقاً للفقرة (2) أدناه، وفي حال رغب المتنافس

في الانسحاب فعليه اخطار الشركة كتابياً بذلك خلال (5) خمس أيام من تاريخ اكتشاف الاختلاف في مساحة الأرض وإلا سقط حقه في ذلك وأصبح ملزماً باستكمال المنافسة.

2- يتم حساب الأجرة للمساحة الجديدة سواء كان بالزيادة أو النقصان على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض بعرض المتنافس $\times$ المساحة الجديدة والتي تحدد وفقاً للمعادلة التالية:

القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأرض / مساحة الأرض المذكورة في كراسة المنافسة.

الضمان الابتدائي:

على المتنافس تقديم ضمان إبتدائي مع العطاء وتكون قيمته 25% 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 تمديده له فيحق لها تسويله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه.

الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات بتقديم ضمان بنكي على أن تكون قيمته مساوية لأجرة تلك السنة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند الطلب من الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون خطاب الضمان النهائي سارياً طوال المدة المتبقية من العقد ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المتنافس بذلك، وفي حال عدم تقديم المتنافس ضماناً نهائياً مستوفياً لكافة الشروط أعلاه

في الوقت المحدد فيجوز لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقصير والرجوع عليه بالتعويضات.

التحفظات:

يتم استبعاد أي عطاء مقترن بتحفظات أيّاً كان نوعها سواء كان التحفظ مالياً أو غير مالي ويتم إعادة 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 والموعد المحددين، فإنه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد عطائه ومصادرة ضمانه الابتدائي.



واجبات المنافس قبل إعداد العطاء

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر 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 لعطاءه ولا يحق للمتنافس مطالبة شركة تطوير للمباني بأي إيضاحات أو تعديلات على صيغة العقد بعد تقديمه لعطاءه ويتم مراسلة الشركة في ذلك الخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي :

Procurement@tbc.sa

معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار وما يحيطه من خدمات معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.



ما يحق للشركة قبل الترسية

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

يحق للشركة إلغاء المنافسة أو تأجيلها قبل الترسية إن دعت مصلحتها ذلك دون استحقاق أي المتنافسين لأي تعويضات كما يحق للشركة الإضافة أو الحذف أو التعديل على أي بند في كراسة المنافسة قبل فتح مظاريف العطاءات بموجب إخطار كتابي موجه موجّه إلى جميع المتنافسين على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو

تعديل تم إخطار المتنافسين به جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.



الترسية والتعاقد

آلية فتح العطاءات والترسية :

- ستقوم شركة تطوير للمباني بعد استلام العطاءات بتحليل العطاءات التي تم تقديمها متوافقة مع ما تم طلبه في تعليمات ومستندات الطرح.
- يتم فتح العطاءات أمام المستثمرين أو مندوبيهم المفوضين نظامياً في موعد يتم تحديده من قبل الشركة عبر البريد الإلكتروني.
- قد يتم دعوة مقدمي العطاءات المستوفية للشروط للمشاركة بتقديم عروض توضيحية أو مقابلات مع شركة تطوير للمباني .
- ستقوم شركة تطوير للمباني بإبلاغ مقدم العطاء الناجح في المنافسة بالترسية عليه للبدء بالإجراءات النهائية قبل توقيع العقد.
- يتم إبلاغ المتقدمين الذين لم تتم الترسية عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.
- يحق لشركة تطوير للمباني عدم قبول العطاء المُقدّم من المتنافس إن ثبت إخلاله بالتزاماته المالية تجاه الشركة، أو تخلفه عن الالتزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة معه سابقاً.
- يحق لشركة تطوير للمباني رفض طلب المستثمر -الذي يرغب بالتنازل- عن العقد لمستثمر آخر في حال إخلال المستثمر-التنازل إليه- بالتزاماته المالية

تُجاه الشركة، أو تخلفه عن الالتزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة سابقاً مع الشركة.

- يحق للشركة استبعاد المستثمر في حال تبين لها بأنه تم رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبات غير صحيحة، وصدر بشأنها حكم قطعي برفض الدعوى المقامة من قبل المستثمر ضد الشركة.
- إذا قُبل العطاء يقوم المتنافس الفائز بتنفيذ الخطوات التالية على التوالي:
 - سداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى، وتقديم أي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام من تاريخ الإشعار بالترسية.
 - يلتزم المتنافس الفائز أو مفوضه النظامي باستلام الأرض بمحضر رسمي وتوقيع العقد معاً في الموعد المحدد في إخطار الشركة الكتابي بذلك الخصوص.
 - في حال عدم استكمال المتنافس للمتطلبات أعلاه سيتم إلغاء ترسيته ومصادرة ضمانة البنك الابتدائي.

مدة العقد :

إن مدة العقد 22 سنة ميلادية على أن تبدأ مدته وسريان قيمته التأجيريه من تاريخ توقيع العقد.

آلية الزيادة الإيجارية :

تزيد الأجرة السنوية كل خمس سنوات تعاقدية بنسبة مقدارها (10%).

فترة السماح واستخراج التراخيص:

يمنح المستثمر مدة (سنتان) كفترة سماح على أن تبدأ من تاريخ توقيع العقد مع المستثمر للأرض وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، ويلتزم المستثمر باستخراج

كافة التراخيص والتصاريح اللازمة لتنفيذ المشروع، وبتشييد وتجهيز كامل المشروع خلال هذه الفترة وفق المواصفات الفنية والهندسية المعتمدة من قبل شركة تطوير للمباني

1. في حال فشل المستثمر بتشديد وتجهيز كامل المشروع خلال هذه الفترة فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبة المستثمر بالشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً وفسخ العقد.
2. يحق لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقصير ومصادرة أجرة السنة المقدمة في حال لم يباشر المستثمر أعمال التشييد خلال (8) ثمانية أشهر من توقيعه للعقد أو انخفضت نسبة الإنجاز لديه عن (٣٠%) خلال السنة الأولى من فترة السماح.
3. إذا فشل المستثمر في استخراج كافة التراخيص والتصاريح اللازمة لتنفيذ المشروع خلال (٦) ستة أشهر من تاريخ توقيعه للعقد فيتم التفريق بين حالتين: - إذا لم يتم استخراج التراخيص لقصور من المستثمر، فيحق للشركة مطالبة المستثمر بالشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً وفسخ العقد.
4. إذا لم يتم استخراج التراخيص لإعتراض أي من الجهات ذات العلاقة، وبعد إثبات المستثمر لذلك الإعتراض مستندياً فيحق لشركة تطوير للمباني فسخ العقد وإعادة الأجرة المدفوعة مقدماً إلى المستثمر.

استخراج الترخيص التعليمي والتشغيل:

يلتزم المستثمر بتقديم ترخيص تعليمي أو إتفاقية تأجير لجهة تعليمية خلال مدة لا تتجاوز سنتين ونصف من تاريخ توقيع العقد ويبدأ بتشغيل كافة المرافق التعليمية خلال مدة لا تتجاوز (3) ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد وفي حال تخلفه عن ذلك فيتم المطالبة بالشرط الجزائي ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً وفسخ العقد.

مواصفات البناء:

- على المستثمر اتباع اشتراطات كود البناء السعودي ودليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم الأهلي وإجراءات الاعتماد الصادرة من شركة تطوير للمباني.
- يلتزم المستثمر بإنشاء كافة المرافق للمشروع وبما فيها البنية التحتية وفقاً للمخططات والمواصفات الفنية والتصاميم التي أعدت لهذا الغرض واعتمدت من قبل الشركة خلال فترة السماح (المذكورة اعلاه) ويحق للشركة المطالبة بالشرط الجزائي في حال مخالفة المستثمر لذلك كما يحق لها فسخ العقد ومصادرة الأجرة المدفوعة مقدماً كتعويض لها.
- على المستثمر اتباع أنظمة واشتراطات البلدية الخاصة في المباني التعليمية.
- يجب على المستثمر عدم إجراء أي تعديلات على المبنى المقام على الأرض أثناء مرحلة التنفيذ أو بعده إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة تطوير للمباني والجهات الأخرى ذات العلاقة على تطوير التصاميم المتضمنة مخططات وجداول كميات ومواصفات وجدول زمني.
- نوع البناء يجب أن يكون من الخرسانة المسلحة وفي حالة إحتياج المستثمر لإستخدام نظام بناء مختلف فإنه يجب عليه تقديم دراسة هندسية تتضمن عمر المبنى الافتراضي وتكاليف الصيانة المستقبلية وأخذ الموافقة الخطية من شركة تطوير للمباني بعد تقديم ما يثبت كفاءة النظام والشركة المصنعة وللشركة الحق المطلق في قبول أو رفض هذا النظام.
- يسلم المستثمر كافة المستندات ذات العلاقة بالمشروع و التصاميم سواء كانت ورقية أو إلكترونية إلى شركة تطوير للمباني خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب.

القائمة السوداء :

- يتم حرمان المتنافس من دخول أي منافسة لدى شركة تطوير للمباني لمدة سنة واحدة من تحقق الواقعة الموجبة للحرمان في أي من الحالات التالية:
1. إذا انسحب من المنافسة بعد الترسية عليه وقبل توقيع العقد.
 2. انسحب من العقد بعد توقيعه له.
 3. اذا تم فسخ العقد معه لمخالفته لأي من التزاماته.

الشرط الجزائي:

يتضمن العقد على شرط جزائي يلزم المستثمر بدفع أجرة ثلاث سنوات لمصلحة شركة تطوير للمباني في حال إخلال المستثمر بأي من بنوده التعاقدية أو انسحابه من العقد.

البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بأن يقدم خلال (30) يوماً من توقيع العقد برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء ونسب إنجاز المشروع عن طريق مكتب استشاري يقوم بتكليفه بعد توقيع العقد و تقديم تقرير شهري للشركة.

أحكام عامة :

- إن جميع المستندات والمخططات والوثائق المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لشركة تطوير للمباني بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 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 المرسى عليه التنازل عن المنافسة لأي طرف آخر .

المراسلات:

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



صورة عقد الإيجار

عقد إيجار أرض تعليمية (استثمار)

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم 1444/00/00 هـ الموافق 2023/00/00 م، بين كل من:

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

2. 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"**.

المقدمة :

إشارة إلى العقد الإطاري الموقع بين وزارة التعليم وشركة تطوير للمباني بتاريخ 1434/11/24 هـ الموافق 2013/ 09/ 30 م وإلى خطاب معالي وزير التعليم رقم 105846 وتاريخ 1438/11/24 هـ القاضي بإسناد استثمار الأراضي والمباني التابعة للوزارة إلى شركة تطوير للمباني والى :

(الأرض)

1- وصف الأرض :

.....

2- رقم العقار :

.....

3- موقع العقار:

4- حدود العقار:

أبعاده كالتالي :
الجهة الشمالية:
الجهة الجنوبية:
الجهة الغربية:
الجهة الشرقية:

5- مساحة العقار:

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستئجار (الأرض) بغرض تشييد مدارس أهلية بما يتماشى مع النظام المعمول به.

والشروط الفنية والهندسية الموضوعة من قبل الطرف الأول ومن ثم تأجيرها على أحد المشغلين المعتمدين من قبل الطرف الأول أو تشغيلها بنفسه وفق المعايير التشغيلية المعتمدة من الطرف الأول .

وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني ، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

أولاً:

تعتبر المقدمة أعلاه وكافة المرفقات جزءاً لا يتجزأ من العقد تقرأ وتفسر معه.

ثانياً: وثائق العقد:

يتألف هذا العقد من الوثائق التالية :

أ- وثيقة العقد الأساسية (هذه الوثيقة) .

ب- الشروط الفنية والمواصفات الهندسية الموضوعة من قبل الطرف الأول.

ت- المعايير التشغيلية الموضوعة من قبل الطرف الأول .

ث- وثيقة الشروط العامة.

ج- العرض المالي المقدم من الطرف الثاني .

ح- أي بيانات أو شروط أو ملاحق يتفق على إلحاقها بهذا العقد.

خ- جدول سداد القيمة الإيجارية/ الدفعات السنوية (مرفق 1).

د- كروكي يوضح موقع الأرض.

ذ- قرار مساحي أو صك ملكية.

ر- محضر استلام الأرض الموقع من الطرفين (مرفق 2).

2. تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر كل وثيقة فيها جزء من العقد بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتمم بعضها البعض.

3. في حال وجود تعارض بين وثائق هذا العقد فان الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها بالترتيب الوارد بالفقرة (1) من هذا البند.

ثالثاً: التزامات الطرف الثاني

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة يقر المستأجر ويتعهد بما يلي :

1. أن يتحمل المسؤولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها و نوعها بسبب مخالفته هو أو تابعيه للأنظمة السارية بالمملكة العربية السعودية.
2. تحمله لكافة الآثار المترتبة على الإدعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية أو أي من حقوق الملكية الخاصة بطرف ثالث تقع تحت هذا العقد.
3. مسؤوليته الكاملة عن أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذه للأعمال محل هذا العقد.
4. استخراج كافة التراخيص والموافقات ذات العلاقة بإنشاء المرفق التعليمي وخلافه خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد وتحمله تكاليفها دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول في ذلك الشأن.
5. الإنتهاء من التشييد وفق المواصفات الهندسية والتجهيز خلال سنتان (فترة السماح) من تاريخ توقيع العقد.
6. يلتزم المستثمر بتقديم ترخيص تعليمي أو إتفاقية تأجير لجهة تعليمية خلال مدة لا تتجاوز سنتين ونصف من تاريخ توقيع العقد ويبدأ بتشغيل كافة المرافق التعليمية خلال مدة لا تتجاوز (3) ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد.
7. يلتزم الطرف الثاني بدفع كافة أنواع الضرائب والرسوم المستحقة على الأرض وذلك خلال كامل مدة العقد بما فيها فترة السماح.
8. على الطرف الثاني اتباع اشتراطات كود البناء السعودي.

9. على الطرف الثاني اتباع أنظمة واشتراطات البلدية والدفاع المدني والهيئات والجهات ذات العلاقة على سبيل المثال لا الحصر (الهيئة السعودية للسياحة هيئة تطوير المدينة التي يقع فيها المشروع - أمانة المدينة التي يقع فيها المشروع وغيرها)
10. يجب على الطرف الثاني استخدام مواد تشطيبات ذات جودة عالية.
11. على الطرف الثاني الالتزام بتقديم وتنفيذ خطة إعادة تأهيل المبنى قبل 4 سنوات من انتهاء مدة العقد.
12. يتحمل الطرف الثاني تكلفة إعادة تأهيل المبنى و الأنظمة الهندسية والبنية التحتية بغرض تسليم المشروع للشركة بحالة سليمة مجددة مرضية للشركة.
13. يسلم الطرف الثاني كافة مستندات التصميم ورقياً وإلكترونياً إلى الطرف الأول عند إنهاء العالاقة لأي سبب أو عند انتهاء العقد .
14. يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع أحد المشغلين المعتمدين من قبل الطرف الأول أو تشغيلها بنفسه بعد تحصله على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة خلال مدة اقصاها ثلاث سنوات من توقيع العقد.

رابعاً: حق الشركة في الإشراف علي التشييد

يحق لشركة تطوير للمباني مراقبة تنفيذ المشروع بكافة مراحله للتأكد من تشييد المرفق التعليمي وفقاً للمواصفات والمخططات الواردة بكراسة المنافسة (مرفقة) و التأكد من إلتزام المستأجر بالجدول الزمني المعتمد لتنفيذ كامل المشروع خلال فترة السماح.

خامساً: الغرض من التأجير

الغرض من هذا العقد هو قيام الطرف الثاني بإنشاء وتشيد مدارس أهلية على نفقته الخاصة ، حسب النظام المعمول به والشروط الفنية الموضوعة من قبل الطرف الاول ، و من ثم تأجيرها على مشغل معتمد من الطرف الأول أو تشغيلها بنفسه وفق المعايير التشغيلية.

سادساً: معاينة الأرض واستالمها:

- أ- عاين الطرف الثاني الأرض المراد تأجيرها والخدمات المحيطة بها على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة و اطلع على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، وتأكد من أنها خالية من العيوب وصالحة للغرض الذي جرت أ من أجله بوضعها الراهن
- ب- سلم الطرف الأول إلى الطرف الثاني الأرض عند التوقيع على هذا العقد بموجب محضر الاستلام الرسمي رقم..... (مرفق).

سابعاً : الظروف الاستثنائية:

لا يحق للطرف الثاني مطالبة الطرف الأول بأي تعويضات جراء تعرضه لأي ظروف تجعل تنفيذه لالتزاماته بموجب هذا العقد مرهقة ومنها على سبيل المثال لا الحصر ارتفاع أسعار مواد البناء ، تقرير مصاريف حكومية جديدة، اكتشاف شبكات جديدة تحت الأرض أو خلافه.

ثامناً: مدة وبداية العقد وقيمة الإيجار:

1- مدة العقد:

مدة هذا العقد هي..... عاماً ميلادياً غير قابلة للتجديد إلا بموجب اتفاق كتابي جديد موقع من الطرفين.

2- بداية العقد :

تبدأ مدة هذا العقد من تاريخ توقيعه من قبل الطرفين أو مفوضيهم بحسب الأصول.

3- قيمة الإيجار :

- قيمة الإيجار السنوي مبلغ وقدره (..... ريال سعودي) فقط، غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة التي يتحملها الطرف الثاني .
- القيمة الإجمالية للعقد مبلغ وقدره (..... ريال سعودي)ريال سعودي فقط غير شاملة على الضريبة المضافة.
- في حال تغير مساحة الأرض عن المساحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبحد أقصى (3%) ثلاثة بالمائة من كامل مساحة الأرض، يتم حساب الأجرة المستحقة للمساحة الجديدة على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض، القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأرض مقسمة على مساحة الأرض المذكورة في كراسة الشروط العامة. ويشار إليها فيما بعد **(بمعادلة تعديل القيمة الإيجارية).**
- وفي حال تغيرت مساحة الأرض سواء كانت بالزيادة أو النقصان بأكثر من (3%) عن المساحة المذكورة في هذا العقد، فيحق لأي من الطرفين خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ اكتشاف وجود تغيير في مساحة الأرض ، مطالبة الطرف الآخر بفسخ هذا العقد واعتباره كأن لم يكن مع إرجاع جميع المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني سابقاً والإفراج عن جميع الضمانات المقدمة بما لا يخالف بنود العقد ، وفي حال انتهاء المدة المقررة بموجب هذه الفقرة دون اعتراض أي من الطرفين فيتم استكمال العقد وتعديل الأجرة وفق معادلة تعديل القيمة الإيجارية.

تاسعاً: طريقة الدفع:

اتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة على النحو التالي:

- 1- قام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية لسنة واحدة مقدما عند توقيع هذا العقد بموجب إيداع بنكي (.....) بتاريخ.....
- 2- يعفى المستأجر من سداد القيمة الإيجارية لمدة سنتان من تاريخ توقيع العقد ، كفترة سماح المشار إليها بالبند (العاشر) من هذا العقد.
- 3- يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بشكل سنوي و مقدما بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد ويكون ذلك السداد خلال (15) يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفقاً للتواريخ المحددة بجدول الدفعات السنوية (مرفق) بموجب شيكات مصدقة باسم شركة تطوير للمباني أو تحويل بنكي على حساب رقم في بنك
- 4- تزيد الأجرة السنوية كل خمس سنوات تعاقدية بنسبة مقدارها (10%).

عاشرا: فترة السماح

يُمنح الطرف الثاني مهلة مدتها (سنتان) و تبدأ من تاريخ توقيع العقد و يتم خلالها تنفيذ ما يلي:

- تقديم المخططات التنفيذية للمشروع من قبل الطرف الثاني.
- استخراج رخصة البناء من قبل الطرف الثاني من الأمانة وكافة الرخص التي تلزم لإتمام العمل.
- عمل جسات التربة من قبل الطرف الثاني.
- تنفيذ المشروع بكافة عناصره وخدماته، وتجهيزه.

ويتم إعفاء الطرف الثاني من دفع قيمة الإيجار خلال هذه الفترة.

الحادي عشر: الضمان النهائي:

أ - يلتزم المستأجر بتقديم ضمان بنكي نهائي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات على أن يكون يعادل قيمة أجرة سنة تعاقدية واحدة ، و يقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند طلب شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً طوال المدة المتبقية من العقد و يحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستأجر بذلك او تسويله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمبنى عند استلامه أو لأي إخلال آخر سببه المستأجر و في حال عدم تقديم المستأجر ضماناً نهائياً مستوفياً للشروط أعلاه وفي الموعد المحدد فيحق للشركة فسخ العقد و مصادرة أي أجرة مقدمة بخلاف الشرط الجزائي والرجوع عليه بالتعويضات.

الثاني عشر: الإضافات والتحسينات

لا يحق للطرف الثاني عمل أي إضافات أو تعديلات أو تحسينات جديدة مخالفة للتصاميم المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول وفي حالة مخالفة ذلك يترتب عليه إزالة أي إضافات أو تعديلات أو تحسينات وإرجاع الوضع إلى ما كان عليه على حساب الطرف الثاني إذا لم يرغب الطرف الأول ببقاؤها.

الثالث عشر: المرافق والخدمات

- 1- يلتزم الطرف الثاني بتجهيز الموقع بالمرافق العامة ويتحمل مصاريف إيصال الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات وعليه المحافظة على ما يتعلق بها وتحت مسؤوليته ، وكذلك أعمال الردم والحفر والتسوية ، وإذا تعارض مع إنشاء المنشأة أي خطوط خدمات تغذية لمنشأة حكومية يتم تعديلها على حساب الطرف الثاني دون تحمل الطرف الأول ذلك.
- 2- يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والغرامات التي تنتج من جراء تنفيذ تلك المنشآت وتشغيلها وذلك من الجهات ذات الاختصاص.
- 3- يلتزم الطرف الثاني بتسديد كامل استهلاكاته واستهلاكات متعاقديه في حال تخلفهم عن دفعها من الكهرباء والمياه وخلافه اعتباراً من تاريخ توقيع العقد و ذلك طوال مدة العقد.
- 4- يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المدارس وتأثيثها على حسابه لتكون جاهزة للتشغيل.

الرابع عشر: تنفيذ المشروع

يلتزم الطرف الثاني بإسناد مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول متخصص معتمد من الطرف الأول ومرخص له ، وبأن يزود الطرف الأول بنسخة من العقد المبرم بينه وبين المقاول.

الخامس عشر: الإشراف على التنفيذ

يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع مكتب استشاري هندسي للإشراف على سير التنفيذ بالكامل على أن يكون مرخص له ومعتمد من الطرف الأول ويزود الطرف الأول بنسخة من العقد المبرم مع الاستشاري ، ويكون ارتباط المكتب الاستشاري من حيث أعمال التنفيذ والإشراف مع إدارة المشاريع بشركة تطوير للمباني .

السادس عشر: التجهيز والتشغيل

يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المدارس ثم تشغيلها بنفسه أو تأجيرها على مشغل معتمد من قبل الطرف الأول خلال ثلاث (3) سنوات من تاريخ توقيع العقد و بأن يضمن توفر المعايير التشغيلية في العقد الموقع مع المشغل كما ان يلزم المشغل بالتعاقد مع شركات متخصصة في الصيانة لطيلة مدة التعاقد، ويحق للطرف الأول المطالبة بالشرط الجزائي ومن ثم مصادرة الأجرة المدفوعة مقدما وفسخ العقد في حال مخالفة الطرف الثاني لذلك .

السابع عشر: التأمين

يلتزم الطرف الثاني عند بدء الإنشاء مباشرة بالتأمين على المرفق ويستمر التأمين على المشروع بعد الإنشاء بموجب بوليصة تأمينية لدى احد شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول وتجديدها طوال مدة العقد وتشمل كافة الأضرار التي تقع على المرفق والغير ويلتزم بالتأكد من تغطية وثيقة التأمين لجميع الأضرار المحتملة وأخذ موافقة الطرف الأول الكتابية عليها.

الثامن عشر: الإلتزام بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية:

يلتزم الطرف الثاني بالتقيد في جميع أعماله بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية في المملكة العربية السعودية وأن يتكفل على نفقته بالوفاء بالمتطلبات والإجراءات الحكومية ذات الصلة بالموافقات والأذونات والتراخيص فيما يتعلق بالأرض والمباني محل العقد واستخداماتها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التراخيص التي تتطلبها الأجهزة الحكومية والوزارات والسلطات العامة والحصول عليها وعليه أن يزود الطرف الأول بصورة سارية المفعول عن جميع التراخيص اللازمة في جميع الأوقات، هذا فضلاً عن تحمل الطرف الثاني لجميع المسؤوليات النظامية والجنائية الناشئة عن أعمال البناء والتشييد وكذلك عن أعمال تشغيل المشروع في مواجهة الجهات الحكومية ذات العلاقة وأي أطراف أخرى.

التاسع عشر: الشرط الجزائي :

اتفق الطرفان على أن يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول (شركة تطوير للمباني) مبلغ مساوي لأجرة ثلاث سنوات وقدره كشرط جزائي وذلك في حال إخلال الطرف الثاني بأي من إلتزاماته التعاقدية بموجب هذا العقد أو انسحابه منه .

العشرون: فسخ العقد :

يحق للطرف الأول المطالبة بالشرط الجزائي و مصادرة الضمان النهائي إن وجد و أي أجرة مقدمة ومن ثم فسخ العقد واسترداد المرفق من الطرف الثاني، مع أيلولة ملكية المنشآت المقامة من قبل الطرف الثاني سواء كان مكتملة كلياً أو جزئياً إلى الطرف الأول. إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته بموجب هذا العقد وفقاً للحالات التالية :

- 1- إذا انسحب الطرف الثاني من العقد، وفي هذه الحالة يكون للطرف الأول مطلق الحق في التصرف بهذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.
- 2- إذا أخل الطرف الثاني بأي من شروط وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته .
- 3- إذا استعمل المرفق لغير الغرض الذي خصص من أجله (إقامة مدرسة أهلية) .
- 4- إذا تأخر عن سداد قيمة الإيجار السنوي لمدة تزيد عن (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفق المواعيد المحددة بجدول الدفعات المرفق.
- 5- إذا أخفق الطرف الثاني في إستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع خلال (6) ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد.
- 6- إخفاق الطرف الثاني في إتمام المشروع وكافة الأعمال الإنشائية خلال فترة السماح المشار إليها بالبند (عاشرًا) أعلاه.
- 7- إذا لم يباشر المستثمر أعمال التشييد خلال (8) ثمانية أشهر من توقيع العقد أو انخفضت نسبة الإنجاز لديه عن (30%) خلال السنة الأولى من فترة السماح .
- 8- إذا قام الطرف الثاني بتأجير المدارس على مشغل غير معتمد من قبل الطرف الأول.
- 9- إذا قام الطرف الثاني بالتشييد أو التشغيل بشكل مخالف للمواصفات الهندسية والتشغيلية
- 10- إذا تنازل عن العقد أو أجر المرفق من الباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.
- 11- إذا رتب أي حق عيني على المنشآت خلال مدة العقد كرهنها أو خلافه.
- 12- عدم الالتزام بأي من الأنظمة أو اللوائح أو القرارات السارية في المملكة العربية السعودية.
- 13- في حال عدم تقديم المستثمر لترخيص تعليمي أو إتفاقية تأجير لجهة تعليمية في خالل مدة لا تتجاوز سنتين ونصف من تاريخ توقيع العقد
- 14- في حال عدم تشغيل المرافق التعليمية خلال ثلاث (3) سنوات من تاريخ توقيع العقد.

على أن يقوم الطرف الأول عند علمه بهذا الإخلال بالإجراءات التالية :

- أ- إشعار الطرف الثاني كتابةً بالبريد المسجل أو البريد الإلكتروني المذكور في صدر هذا العقد يطلب منه الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإشعار ويعتبر ذلك إنذاراً أول .
- ب- إذا لم يتجاوب الطرف الثاني مع طلب الطرف الأول وانقضت مدة الإنذار الأول ، يتم إنذاره إنذاراً كتابياً نهائياً بالبريد المسجل بشكل نهائي بضرورة الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال مهلة أخيرة تحدد ب(15) خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء المهلة الأولى المحددة و ذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم معه.

ج - إذا لم يقم الطرف الثاني باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة أو البريد الإلكتروني المحددة في الإنذار النهائي يتم إشعاره كتابياً بالبريد المسجل المذكور في صدر هذا العقد بقرار فسخ العقد معه وسحب المشروع مباشرة دون النظر لأي مبررات.

د - يتم مصادرة الضمان النهائي إن وجد و أي اجرة مدفوعة مقدماً كما يتم مطالبة الطرف الثاني بالشرط الجزائي وتؤول ملكية المنشآت إلى الطرف الأول سواء كانت مكتملة من عدمه.

الحادي والعشرون: انتهاء العقد:

ينتهي عقد إل يجار في أي من الحالات التالية :

1- إنتهاء مدته الأصلية .

2- إنتهاء العقد لمقتضيات المصلحة العامة :

في حالة صدور أمر من الدولة بإزالة كل أو جزء من الأرض محل العقد وما عليها من مباني قد تم إنشائها طبقاً لبنود هذا العقد وملحقاته طبقاً لمقتضيات المصلحة العامة فإنه في هذه الحالة يتم فسخ العقد، كما إن جميع مبالغ التعويضات المالية أو المعنوية أو غير ذلك التي تصرف كتعويض عن الأرض تكون من حق الطرف الأول أما مبالغ التعويض المالي الذي يصرف كتعويض عن المباني فإنه في هذه الحالة يقسم مبلغ التعويض على مدة العقد وهي (.....) سنة بين الطرفين بحيث يعطى الطرف الأول جزء من مبلغ التقييم بنسبة السنوات الماضية من مدة العقد ويعطى الطرف الثاني الجزء المتبقي من مبلغ التقييم بنسبة السنوات الباقية من مدة العقد وحتى نهاية مدة السنة الأخيرة من مدة العقد وتؤول ملكية الإنشاءات المقامة على الأرض وكافة التجهيزات إلى الطرف الأول.

3- إنتهاء العقد لاعتراض أي من الجهات الحكومية عليه أو تعثر المستثمر في

الحصول على الرخص والتصاريح:

في حال تعثر الطرف الثاني في الحصول على الرخص والتصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة لأي سبب كان أو عند اعتراض أي من الجهات الحكومية وإثباته لذلك مستندياً ، فإن الطرف الثاني يقر بموافقة على حق الطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون تعويض الطرف الثاني والاكتفاء بالإفراج عن أجرته المقدمة.

4- إنتهاء العقد بفسخه وفقاً لما ورد بالبند العشرون أعلاه :

في حال تحقق احد الحالات الواردة بالبند العشرون وقرر الطرف الأول فسخ العقد.

الثاني والعشرون : ملكية المنشآت

تؤول ملكية كافة المنشآت والتجهيزات المقامة على المرفق التعليمي محل هذا العقد إلى الطرف الأول (شركة تطوير للمباني) بمجرد انتهاء مدة هذا العقد أو إنهائه لأي سبب من الأسباب .

الثالث والعشرون : إخلاء المرفق المؤجر

يلتزم الطرف الثاني بإخلاء المرفق المؤجر وتسليمه للطرف الأول عند انتهاء المدة أو إنهاء أو فسخ العقد وفق الضوابط التالية :

- 1- سداد كافة الالتزامات المالية الناشئة من هذا العقد مثل الأجرة ورسوم الخدمات العامة وخلافه.
- 2- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول المرفق و المباني والإضافات المقامة عليه (الغير منقولة) بحالة سليمة وصالحة للاستعمال المباشر.
- 3- في حالة استمرار المستأجر في الانتفاع بالمرفق المؤجر بعد التاريخ المحدد للإخلاء والتسليم دون موافقة الطرف الأول فإنه يلتزم بدفع ما يقرره الطرف الأول من تعويض دون الرجوع الى الطرف الثاني في هذا القرار وذلك الى تاريخ إخلاءه نظاماً وتسليمه للمرفق المؤجر
- 4- يلتزم الطرفان عند نهاية مدة العقد بالتوقيع على محضر التسليم من قبل الطرفين أو من يمثلهما وفي حال تخلف الطرف الثاني عن التوقيع على محضر التسليم فيكتفى بتوقيع الطرف الأول.
- 5- يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة الوثائق والمستندات الخاصة بالمشروع إلى الطرف الأول.
- 6- على المستأجر عند نهاية مدة العقد أو إنهائه أو فسخه أن يسلم المرفق والمباني.

وفق المشار إليه في الفقرة (2) من هذا البند ويعتبر كل ما هو ثابت في المباني وملحقاتها أصل ثابت لا يحق للطرف الثاني فكه أو إزالته أو نقله ومثال ذلك (الأبواب- النوافذ-مولدات الكهرباء-الأفياش - الأدوات الصحية -الأنظمة الكهربائية-أنظمة التكييف -أنظمة الاتصالات -أنظمة الدفاع المدني وغير ذلك).

وتعتبر كل الإنشاءات ملكاً من أملاك الطرف الأول لا يحق للطرف الثاني المطالبة بها وفي حالة مخالفة ذلك يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بدفع قيمة كل ما قام بفكه أو إتلافه و لا تبرأ ذمته إتجاه الطرف الأول إلا بعد الوفاء بقيمة التعويض وفي كل الأحوال يحق للطرف الأول خصم قيمة التلفيات وخلافه من الضمان النهائي إن وجد أو مطالبته قضائياً.

الرابع والعشرون: المسؤولية وسريان العقد في مواجهة الطرفين والغير :

- 1- الطرف الأول ليس مسؤولاً أمام أي شخص أو هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات مخالفة للأنظمة المعمول بها أو للعرف والتقاليد السائدة في المملكة العربية السعودية يقوم بها الطرف الثاني أو مستأجر الباطن إن وجد أو زائريه أو تابعيه داخل العين المؤجرة ويتحمل الطرف الثاني وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال ، ويلتزم الطرف الثاني على وجه العموم باحترام التقاليد و الأعراف السائدة بالمملكة العربية السعودية، وعدم الإضرار أو إيذاء جيرانه بأي صورة من الصور.
- 2- يتعهد ويلتزم الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكاوي أو مطالبات أو التزامات أو دعاوي نتيجة أفعال و تصرفات مخالفة للأنظمة أو الأعراف السائدة بالمملكة العربية السعودية، التي تصدر من الطرف الثاني نفسه أو أحد تابعيه أو مستأجر الباطن إن وجد أثناء سريان هذا العقد.
- 3- في حالة تصفية أو إفلاس الطرف الثاني يسري هذا العقد بكافة شروطه في مواجهة الورثة أو المصفي لأعمالهم او لخلفهم الخاص والعام ملزمين ومسؤولين عن تنفيذ الالتزامات الواردة في هذا العقد بكامل أحكامه وبنوده.
- 4- يحق لوزارة التعليم (المالك) بيع المأجور (المرفق وما عليه من مباني) أثناء فترة سريان هذا العقد إلى أي طرف آخر دون المساس بأي حق من الحقوق التي أكتسبها الطرف الثاني بموجب هذا العقد.

الخامس والعشرون: التنازل عن العقد

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه دون الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة كما لا يحق للطرف الثاني التصرف في المنشآت التي أنشأها على المرفق بأي وجه من الوجوه أو ترتيب أي حق عيني عليها خلال مدة العقد كرهنھا أو التنازل عنها كلياً أو جزئياً بعوض أو بدون عوض.

السادس والعشرون: التعاقد من الباطن:

لا يحق للطرف الثاني ان يتعاقد من الباطن بخصوص كامل الأرض أو جزء منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.

السابع والعشرون: التسهيلات الجمركية والاستقدام

إن الطرف الأول غير ملزم بتقديم أي تسهيلات من ناحية استقدام العمالة أو المواد أو الآلات أو تقديم تسهيلات جمركية.

الثامن والعشرون: المكاتبات والمراسلات بين الطرفين

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية على العناوين المشار إليها لكل من الطرفين في صدر هذا العقد ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على إيصال موقع بالتسليم في حالة التسليم باليد أو إرسالها له على عنوانه بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني حسب الأحوال وبشرط إثبات تسليمها، بشرط

أنه في أي من هذه الحالات إذا قام المرسل إليه بإبلاغ الطرف الآخر بعنوان آخر فيتم اعتبار هذا العنوان الجديد أو البريد الإلكتروني بديلاً للعنوان المحدد في صدر العقد وذلك بعد مرور (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بتغيير العنوان.

التاسع والعشرون: نظام العقد وحسم الخلاف:

- 1- يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوي بموجبها.
- 2- اتفق الطرفان على أنه في حالة حدوث نزاع في تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده يتم حله ودياً وإذا تعذر ذلك فإن الأمر يحال للمحكمة المختصة بالمملكة العربية السعودية بمدينة الرياض .

الثلاثون :

يخضع الطرف الثاني بعد الانتهاء من بناء وتشيد المدرسة وبدأية ممارسة التعليم فيها إلى ما يطبق على المدارس الأهلية من حيث المخالفات والجزاءات المنصوص عليها في لائحة التعليم الأهلية والأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة.

الحادي والثلاثون: الاطلاع على العقد والعلم به :

أقر كل من الطرفين بأنه اطلع على كافة بنود العقد واستوعب مقاصدها وعلم بها وقبلها قبولاً تاماً وانه ملتزماً بها جملة وتفصيلاً.

الثاني والثلاثون: عدد نسخ العقد:

حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين باللغة العربية، ووقع عليها الطرفان واستلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها على أن يتم التوقيع والختم على جميع صفحات العقد وملحقاته.

وعلى ذلك تم التراضي وتوقيع العقد من قبل الطرفين المتعاقدين وموافقتهم على جميع الشروط والأحكام الواردة في وثائق العقد .

والله الموفق،،،

الطرف الثاني
(.....)

الطرف الأول
(شركة تطوير للمباني)

بصفته:.....

بصفته:.....

التوقيع:.....

التوقيع:.....

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

دليل تنفيذ المشروع التعليمي أرض فضاء

جدول المحتويات

3



رحلة المستثمر

9

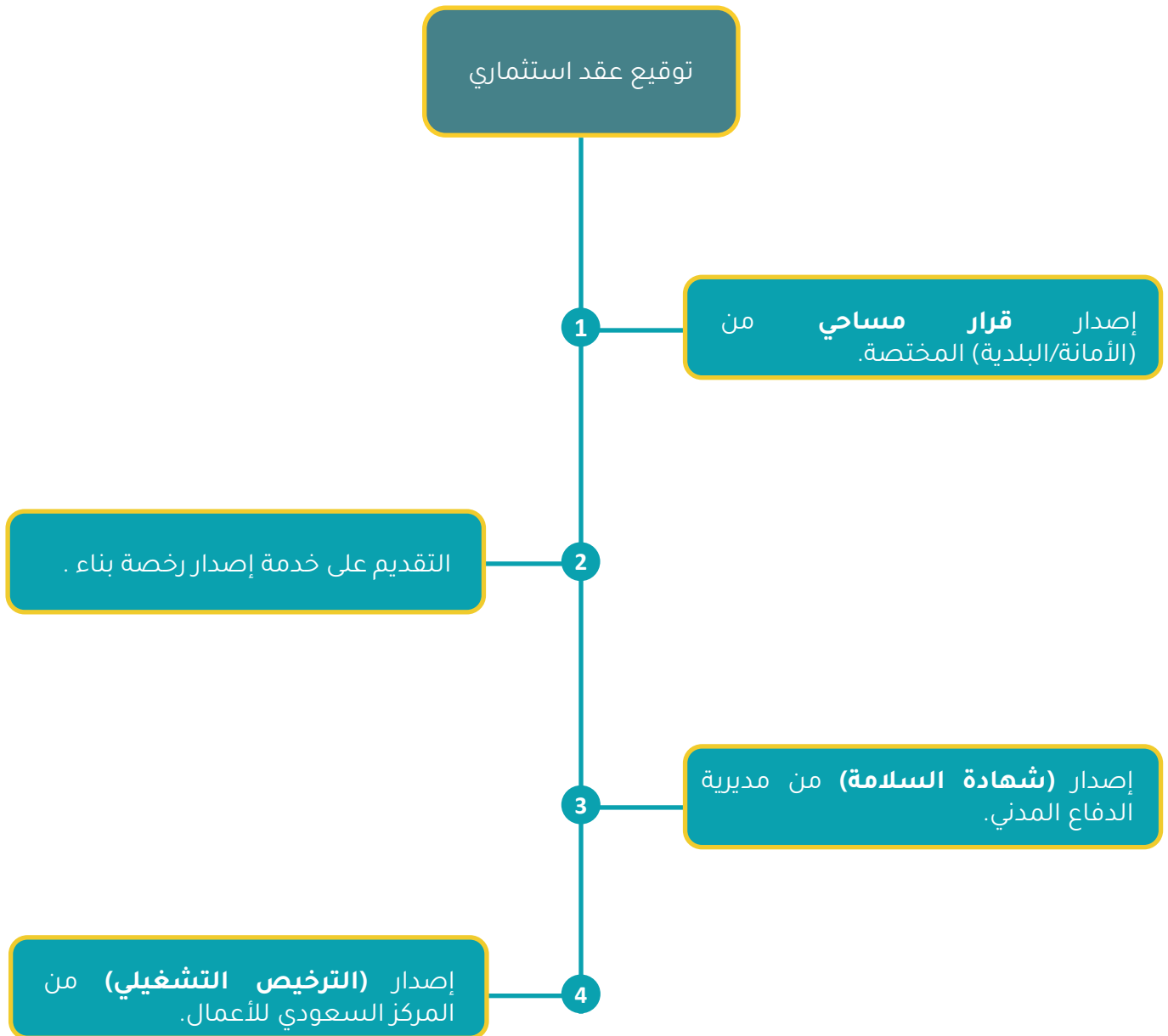


مرفقات

رحلة المستثمر



خطوات رحلة المستثمر





الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة :

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- سداد رسوم الخدمة
- التعاقد مع مساح معتمد.
- إصدار القرار المساحي بموجب (عقد استثماري - تخصيص حكومي).
- التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي **إصدار قرار مساحي**



[دليل المستخدم للخدمة](#)
[إصدار قرار مساحي](#)

الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

- وجود قرار مساحي.
- التعاقد مع مكتب هندسي.
- إرفاق المخططات الهندسية والمرفقات المطلوبة لاستكمال الخدمة.
- سداد رسوم الخدمة .
- إصدار رخصة البناء بموجب (عقد استثماري - تخصيص حكومي).
- التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي [إصدار رخصة البناء](#)



[دليل المستخدم لإصدار
رخصة بناء إنشائية](#)

الخطوات الرئيسية للتقديم على الخدمة:

- إرفاق (رخصة البلدية / إحالة البلدية).
- إرفاق عقد الاستثمار .
- إرفاق شهادة إنجاز تركيب كاميرات من الشرطة.
- التقديم على الخدمة في بوابة سلامة على الرابط التالي [إصدار شهادة سلامة](#)



دليل المستخدم لطلب
شهادة سلامة

الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

- وجود نشاط تعليمي في السجل التجاري للمنشأة التعليمية.
- إدخال رقم الطلب في برنامج اعتماد أو إرفاق المخططات المعتمدة.
- إرفاق شهادة السلامة.
- إرفاق رخصة البناء.
- إرفاق رخصة مزاولة النشاط التجاري.
- تحديد العنوان الوطني الخاص بالمدرسة عن طريق الخارطة.
- يتم التقديم على الخدمة في بوابة ترخيص على الرابط التالي :

إصدار ترخيص تشغيلي



مرفقات

1. التعميم الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم **4400674543/1** وتاريخ **1444/09/06هـ**.
2. نموذج طلب بيانات المكتب الهندسي المفوض من قبل المستثمر.
3. قرار مساحي صادر بموجب عقد استثماري/تخصيص حكومي.
4. رخصة بناء صادرة بموجب عقد استثماري/تخصيص حكومي.
5. ترخيص تشغيلي صادر لمنشأة تعليمية.

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الصادر : ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/١

التاريخ : ١٤٤٤/٩/٦ هـ

المرفقات : بدون

011 30001 00000 011 30001 00000 011 30001 00000

الرقم
التاريخ
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة للتراخيص

الموضوع: بشأن استخراج التراخيص الإنشائية للمدارس الأهلية
بموجب العقد الاستثماري المبرم مع شركة تطوير للمباني.

تعميم لجميع الامانات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى خطاب سعادة الرئيس التنفيذي لشركة تطوير للمباني رقم ٢٠٢٢/٢/١/٢١٠٠ وتاريخ ١٤٤٤/٨/٨هـ بشأن قيام الشركة بطرح الفرص الاستثمارية للأصول المملوكة لوزارة التعليم وفق مقتضى الأمر السامي الكريم رقم ٤٥٠٢٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٤هـ، وما أشير له من خدمة إصدار القرار المساحي لغرض إصدار رخصة البناء من خلال خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) كنوع وثيقة الملكية مما مكن المكاتب الهندسية من إصدار الرخص الإنشائية للمستثمرين بموجب العقد المبرم مع شركة تطوير للمباني وسهل لهم سرعة البدء بأعمال التشييد للمرافق التعليمية، إلا أن بعض الأمانات تطلب من المكتب الهندسي بأن يتم التقديم للرخص الإنشائية بموجب الصك الإلكتروني ويكون مقدم الطلب وزارة التعليم بصفته المالك للأصل مما انعكس سلباً على بيئة الاستثمار في التعليم.

وبناءً على متطلبات رخص البناء الواردة بدليل إجراءات خدمات الرخص الإنشائية المعمم على الامانات بالتعميم رقم ٤٣٠٠٩٥٢١٨٧/١ وتاريخ ١٤٤٤/١/٢هـ.

أمل التكرم بالإطلاع والتوجيه بإصدار القرارات المساحية ورخص البناء للمدارس الأهلية على الأراضي المخصصة كمرافق تعليمية وذلك (باسم المستثمر ورقم العقد) للعقود الاستثمارية الموقعة بين شركة تطوير للمباني والمستثمرين وفق (دليل المستخدم لخدمة إصدار قرار مساحي) المتاح بها خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) والمعتمدة في منصة بلدي وإبلاغ ذلك للجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم.

والله يحفظكم .. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس قطاع مشغلي المدن والامتثال

م. علي بن هادي راجحي

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

نموذج طلب بيانات مكتب هندسي

اسم المستثمر

رقم العقد

اسم المكتب الهندسي

رقم التواصل

البريد الإلكتروني الرسمي



الأمانة المنطقة الشرقية	الأمانة
بلدية غرب الدمام	البلدية

قرار مساحي

رقم القرار	1443/05/01
التاريخ	

الفرض من القرار المساحي
اصدار رخصة بناء

اسم صاحب الطلب	رقم الهوية	نوع الهوية	سجل تجاري
الهالك الرئيسي	رقم المخطط	91	
رقم القطعة			

22ع

نوع وثيقة الملكية	عقد استثماني - تخصيص حكومي	رقم وثيقة الملكية	DMM-L-093-4	تاريخ وثيقة الملكية	1442/01/17
-------------------	----------------------------	-------------------	-------------	---------------------	------------

الحدود والأطوال والمساحة وفق الدت							
النتائج	نوع الحد	الحدود	الأبعاد حسب الضك	الأبعاد حسب الطبيعة	أقل ارتداد مسموح	أقصى بروز مسموح	السطحة
الشمال		عارع عرض 15.00		54	3	1.5	3
الجنوب		مواقف سيارات يل		85	3	1.5	3
الشرق		عارع عرض 15.00م		95	3	1.5	3
الغرب		عارع عرض 15.00		108	3	1.5	3
المساحة الكلية		6941.41					

اسم المكتب الهندسي	نوع الموقع	فرض قضاء
مراجعة النطاق العمراني	منسوب الشارع	العارع مستوي
الحدود	نظام البناء	البناء حسب نظام الكود السعودي

صورة الخريطة	صورة المصور الجوي	صورة من الطبيعة
توضيح العمل		

الرجديات	الشرقيات	الزهر	الشهائيات	الرجديات
3319022	50.019257068936014	E	26.397367162916435	N
3319023	50.01896961999071	E	26.398307227344237	N
3319024	50.01947513331751	E	26.39848167524898	N
3319025	50.019989278341974	E	26.39775970713708	N
3319026	50.019989278341974	E	26.39775970713708	N

الرسوم المستحقة على القرار المساحي	وتم سدادها بموجب قرار الفاتورة رقم	تاريخ
		1443/05/01

التعهدات



رخصة بناء

نوع الطلب	إصدار رخصة بناء
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	بلدية غرب الدمام

رقم الإخصة	
نوع الإخصة	رخصة بناء
حالة الإخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1443/05/01
تاريخ إنتهاؤها	1446/05/01

اسم صاحب الإخصة	رقم الهوية	نوع الهوية	سجل تجاري
نوع وثيقة الملكية	هذا استثماري - تخصيص حكومي	رقم وثيقة الملكية	DMM-L-093-4
تاريخ وثيقة الملكية	1442/01/17	نوع البناء	91
وصف المبنى	جميع تعاملي جميع المراحل بحدود وبنات يتكون من 1 دور أرض + دور	رقم المخطط	22ح
نوع الأرض	حكومي	رقم قطعة الأرض	91



الحدود و الأبعاد و الإرتدادات المأثر	الحدود	الأبعاد (م)	الإرتداد (م)	الجهة
الشمال	شارع عرض 15.00 م	1.5	54	3
الجنوب	مواقف سيارات يلي	1.5	85	3
الشرق	شارع عرض 15.00 مت	1.5	95	3
الغرب	شارع عرض 15.00 م	1.5	108	3
مساحة الأرض	6041.41			م



عرض مكونات البناء				
اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
دور أرضي	1	مترسة	0	1012.19
دور أول	0	مترسة	0	1055.33
السور	0	سور	0	307.28
غرفة كهرباء	0	مترسة	0	20.57
ملاحق متوية	0	مترسة	0	105.08
مساحة البناء الكلية	2193.17	نسبة البناء	14.58	

استعراض بقية مكونات البناء لمجمع الباركود الذي في الأعلى



بيانات التعاقد	الوكيل الهندسي المصمم

إحداثيات الموقع	إحداثيات
إحداثيات	إحداثيات

الرسم المستلحق على الإخصة
و تم سدادها بموجب الإيعال رقم
بتاريخ

ملاحظات

- يلزم التعاقد مع مكتب هندسي معترف و معاول بناء معتمدين لدى الوزارة وتأمين ضد العيوب الخفية قبل البدء في البناء.
- يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري. يلزم تنفيذ العزل الحراري. عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام سواتر الخيش على الشدات للمحافظة على سلامة المارة وخمسة المنازل المجاورة عدم فتح شبايك باتجاه القلل السكنية بالملحق.

ترخيص مدرسة أهلية Private Schools License

Entity Name		اسم المنشأة	
		مدارس.....	
Expiry Date تاريخ الإنتهاء	Issue Date تاريخ الإصدار	Licens e No. رقم الترخيص	
Unified Number الرقم الموحد	Company Name اسم الشركة		
	شركة مدارس.....		
National address		العنوان الوطني	
District الحي	City المدينة	الرجاء المسح للإطلاع على مزيد من المعلومات For more information Please scan QR code	
حي الورود	الرياض		
Street Name اسم الشارع	Building No رقم المبنى		
		Additional No الرقم الإضافي	Postal Code الرمز البريدي

Activity Name	اسم النشاط
(851012)التعليم في مرحلة ما قبل المدرسة رياض الأطفال (بمنهج عالمي)	1 المسارات: تعليم عام المنهج: منهج أمريكي
(851025)التعليم الابتدائي للطلاب بمنهج عالمي	2 المسارات: تعليم عام المنهج: منهج أمريكي
(851026)التعليم الابتدائي للطالبات بمنهج عالمي	3 الموافقات الأخرى: اسناد المسارات: تعليم عام المنهج: منهج أمريكي
(852132)التعليم المتوسط للطالبات بمنهج عالمي	4 المسارات: تعليم عام المنهج: منهج أمريكي
(852131)التعليم المتوسط للطلاب بمنهج عالمي	5 المسارات: تعليم عام المنهج: منهج أمريكي

١٤٣٨

بسم الله الرحمن الرحيم

64

رقم التقرير، ٩٣٠٩ / ١٤٣٨

التاريخ، ١٤٣٨/٠٣/١٢

رقم الطلب، ٢٠٤٩٠ / ١٤٣٨



١٢٧٧٢٧



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

بلدية البطحاء

تقرير مساحي

الغرض من التقرير رخصة بناء

اسم المالك وزارة التعليم

رقم الصك

تاريخه

رقم القطعة مرفقتين

رقم المخطط

حي المنصوره

شارع

عرض ٣٠ م

رقم العقار

نوع العقار

مبنى تعليمي

شمال



الشوارع المحيطة	مناسيب الشوارع
ممسفلت	ممسفلت
غير ممسفلت	ممسفلت
لا	لا

مقياس الرسم: ١ /

حدود وأطوال ومساحة العقار

الاتجاه	الحدود حسب الطبيعة	الطول	الحدود حسب الصك	الطول	الحدود حسب المخطط	الطول
شمال	مواكف بناية شارع ١٠ م	١١٥,٠			مواكف بناية شارع ١٠ م	١١٥,٠
شرق	شارع عرض ٣٩ م	١٢٥,٠			شارع عرض ٣٩ م	١٢٥,٠
جنوب	شارع عرض ٣٠ م	١١٥,٠			شارع عرض ٣٠ م	١١٥,٠
غرب	شارع عرض ٢٠ م	١٢٥,٠			شارع عرض ٢٠ م	١٢٥,٠
المساحة (م ^٢)	١٤٣٧٥,٠٧				١٤٣٧٥	

ملاحظات:

بلدية البطحاء

فهد محمد الحمود

رئيس

الإسم

التوقيع

التاريخ

١٤٣٨٠٣٠١٢

رئيس قسم المساحة

م/عبدالرحمن محمد الغزي

الإسم

التوقيع

التاريخ

١٤٣٨٠٣٠١٢

المساح المعد للتقرير

عبدالرحيم عبدالله الحصيني

الإسم

التوقيع

التاريخ

١٤٣٨٠٣٠١٢

١٤٣٨