

## نموذج كراسة الشروط والمواصفات (مزايمة تأجير واستثمار عقار)

اسم المزايمة: إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء جامعة طيبة (المدينة الطبية) الواقعة على طريق الملك سلمان

رقم (MD-44-8-2) تشمل أحد الاستخدامات التالية:

(تجاري – مكتبي).

رقم الكراسة: MD-44-8-2



## الباب الأول: شروط المزايدة ووثيقة العقد والشروط العامة:

### الفصل الأول: شروط المزايدة

#### القسم الأول: مقدمة:

##### ١. اسم المزايدة:

إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة (المدينة الطبية) الواقعة على طريق الملك سلمان رقم (MD-44-8-2) تشمل أحد الاستخدامات التالية: (تجاري - مكتبي).

##### ٢. تعريف عن المزايدة:

ترغب جامعة طيبة في طرح مزايدة عامة لتأجير واستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة (المدينة الطبية) الواقعة على طريق الملك سلمان رقم (MD-44-8-2) تشمل أحد الاستخدامات التالية: (تجاري - مكتبي)، وذلك لتحقيق أفضل عائد استثماري من خلال مستثمرين مؤهلين وذلك بغرض تحقيق التنوع والتعدد لمصادر الدخل للجامعة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة والتي توضح المعلومات التي يجب على مقدمي العطاءات الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب الجامعة بمقدمي العطاءات القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد ليتمكن المستثمر من تقديم عطاء مدروس ومؤهل ومناسب للمطلوب.

##### ٣. تعريفات:

| المصطلح           | التعريف                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الجهة الحكومية    | جامعة طيبة                                                                                                   |
| المستثمر          | مقدم العرض أو المشارك في المزايدة الراغب في تقديم العرض                                                      |
| المزايدة          | تشمل جميع إجراءات ووثائق طلب تقديم العروض من قبل الجهة الحكومية ومقدمي العروض حتى الترسية                    |
| مستندات العقد     | تشتمل على كافة مستندات المزايدة                                                                              |
| النظام            | نظام المنافسات والمشتريات الحكومية وتفسيرات وزارة المالية                                                    |
| اللائحة التنفيذية | اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية                                                        |
| المفردات والجمع   | تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب سياق النص ذلك |

### القسم الثاني: مدة العقد وموقع العقار وتكاليف الخدمات:

##### ١. مدة العقد:

(١٥) خمسة عشر عاماً ميلادياً.

##### ٢. موقع العقار:

المدينة المنورة - داخل المدينة الطبية لجامعة طيبة والكائنة على طريق الملك سلمان.

##### ٣. تكاليف الخدمات:

يتحمل المستثمر تكاليف توصيل، تأسيس، استهلاك وصيانة خدمات الكهرباء، الماء، الصرف، الصحي، الاتصالات وكافة خدمات الخدمة التحميص وأعمال النظافة والترميم.

رقم الصفحة ٢ من ٣٨

## القسم الثالث: أحكام المزايدة:

### ١. نظام المزايدة:

تخضع هذه المزايدة للمواد (الحادية والستين، والثانية والستين، والثالثة والستين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٥٨) بتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ، وبالفصل (التاسع عشر) من لائحته التنفيذية المتعلقة بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام، والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة وتفسيرات وزارة المالية.

### ٢. المساواة والشفافية:

على الجهة الحكومية اطلاع كافة المتنافسين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل في المزايدة بما يمكنهم من تقييم الأعمال قبل الحصول على وثائق المزايدة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة عن الأعمال المطلوب تنفيذها قبل ميعاد تقديم العروض بوقت كافٍ، وتلتزم الجهة الحكومية بعدم التمييز بين المتنافسين في أي مما سبق، كما سيتم إخطار كافة المتقدمين للمزايدة بأي تغيرات تطرأ على المزايدة عبر البريد الإلكتروني.

### ٣. تعارض المصالح:

يلتزم المستثمر وجميع منسوبيه والشركات التابعة له ويضمن التزام التابعين والمتعاقدين معه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالمزايدة أو بتنفيذ العقد بالتقيد بأحكام لائحة تنظيم تعارض المصالح في تطبيق نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية، وكافة الأنظمة الأخرى ذات الصلة، ويلتزم بشكل خاص بضرورة أن يتجنب تعارض مصالحه الخاصة مع مصالح الجهة الحكومية وتجنب أي موقف قد ينشأ عنه تعارض في المصالح فيما يتعلق بالمزايدة أو بتنفيذ العقد، وإبلاغ الجهة الحكومية والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الجهة الحكومية.

### ٤. السلوكيات والأخلاقيات:

يحظر على المستثمر والعاملين لديه والشركات التابعة له ومقاوليه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالمزايدة أو بتنفيذ العقد مخالفة الأحكام الواردة في لائحة تنظيم سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق نظام المنافسات والمشتريات الحكومية وبقواعد السلوك المهني وقواعد أخلاقيات المهنة وغيرها من القواعد التي نصت عليها الأنظمة المعمول بها أو المفروضة عليهم بموجب عضويتهم في أي منظمة مهنية أو هيئة ذات علاقة وفي كل الأحوال يلتزم بعدم الحصول أو محاولة الحصول على ميزة غير مستحقة بأي طريقة كانت أو تقديم أي هدية أو أي منفعة سواء مادية أو معنوية للحصول على معاملة تفضيلية من موظفي الجهة الحكومية في كافة مراحل المزايدة أو أي عقد ينتج عنها.

### ٥. السرية وإفشاء المعلومات:

يلتزم المستثمرون بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمزايدة سواء كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها. ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الجهة الحكومية، كما لا يجوز للمستثمرين نشر أي معلومة عن المزايدة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الجهة الحكومية مسبقاً.

### ٦. سرية تقييم العروض:

تلتزم الجهة الحكومية بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواء كان الإفشاء تحريراً أو شفهيًا، أو استغلالها أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المستثمرين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة الحكومية نشرها بموجب الأنظمة السارية.

### ٧. ملكية وثائق المزايدة:

أ- تعود ملكية وثائق المزايدة وجميع نسخها للجهة الحكومية ويجب على المستثمرين المتقدمين الاحتفاظ بعدد من النسخ الورقية والرقمية لمدة خمس (٥) سنوات على الأقل لتقديمها عند طلبها إلى الجهة الحكومية وإتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الجهة الحكومية ذلك.

## إدارة الإستثمار

ب- حقوق الطبع والنشر لأي وثائق ومواد مقدمة من الجهة الحكومية ضمن هذه المزايدة مملوكة للجهة، وعلى ذلك لا يجوز نسخ هذه الوثائق والمواد، كلياً أو جزئياً، أو إعادة إنتاجها أو توزيعها أو إتاحتها لأي طرف ثالث أو استخدامها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الجهة الحكومية، وتجب إعادة جميع الوثائق التي قدمتها الجهة الحكومية فيما يتعلق بطلب تقديم العروض عند الطلب، دون الاحتفاظ بأي نسخ من قبل مقدم العرض أو أي شخص آخر.

### ٨. تكلفة إعداد العروض:

يتحمل المستثمرون جميع التكاليف المرتبطة بالمزايدة، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مسؤولية لتغطية تكاليف المستثمرون في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف التي يتكبدها المستثمرون للقيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للجهة، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بأي مفاوضات مع الجهة الحكومية، كما يجب على المستثمرون تزويد الجهة الحكومية بأي توضيحات مطلوبة طوال مدة المزايدة، دون إلزام الجهة الحكومية بتغطية التكاليف المرتبطة بذلك.

### ٩. الضمان البنكي:

- أ- يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة (٥%) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وإن كانت العملية تأجيراً دون استثمار يكون الضمان بنسبة ١٥% من الأجرة السنوية.
- ب- لا يقبل العرض الذي يقدم معه ضمان ناقص، مهما كانت نسبة النقص، ولا تعتبر كسور الريال نقصاً في الضمان، وينسب الضمان إلى قيمة العرض الإجمالية شاملة قيمة الضريبة المضافة قبل المراجعة والتصحيح.
- ت- يكون الضمان البنكي ساري المفعول كامل مدة العقد (١٥ عاماً ميلادياً)، ويستبعد العرض المخالف لذلك، مهما كانت مدة النقص.
- ث- يجب أن يكون الضمان غير قابل للإلغاء وناظراً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط العقد.
- ج- يصدر خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المحلية، أو من بنك في الخارج يقدم بوساطة أحد البنوك المحلية العاملة في المملكة.
- ح- يكون الضمان واجب الدفع عند أول طلب من جانب الجهة الحكومية، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم.
- خ- يجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وتكون قيمته خالية من أية خصومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم، أو النفقات الأخرى.
- د- يتم التقيد بنماذج وصيغ الضمانات البنكية المعتمدة من وزارة المالية، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ذ- ترد الضمانات إلى أصحاب العروض المستبعدة وغير المقبولة بعد البت في الترسية، وكذلك في حالة إلغاء المزايدة، أو بعد انتهاء الوقت المحدد لسريان العروض، ما لم يبد صاحب العرض رغبته في الاستمرار في الارتباط بعرضه.

### ١٠. صلاحية العروض:

يجب أن تكون مدة سريان العروض في هذه المزايدة (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض، ولا يجوز سحب أو إلغاء العطاء خلال هذه الفترة.

### ١١. تمديد سريان العروض:

إذا لم تتمكن الجهة الحكومية من البت في الترسية خلال مدة سريان العروض، تشعر أصحاب العروض برغبتها تمديد مدة سريان عروضهم لمدة تسعين يوماً أخرى.

### ١٢. الانسحاب:

- أ- يجوز لصاحب العرض أن يسحب عرضه، قبل انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض، بواسطة إخطار كتابي إلى الإدارة العامة للاستثمار.
- ب- إذا انسحب المستثمر بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه بما يعادل ٢% من إجمالي سعر العرض.
- ت- إذا انسحب المستثمر بعد الترسية يصادر ضمانه، بعد إنذاره بخطاب مسجل وانقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

### ١٣. عدم الالتزام بالتعاقد:

لا يجوز تفسير طلب تقديم العروض والاشتراك في هذه المزايدة وتقديم العروض بأي شكل من الأشكال على أنه التزام تعاقدي أو قانوني من طرف الجهة الحكومية طالبة العروض.

رقم الصفحة ٤ من ٣٨



#### ١٤. الأسئلة والاستفسارات:

- أ- يجب إحاطة الإدارة العامة للاستثمار علماً بأي تناقض أو اختلاف بين الشروط والمواصفات المتضمنة في مستندات المزايدة.
- ب- لن يتم قبول أي طلب استفسار أو طلبات التفسير أو التصحيح خلال (١٠) عشرة أيام عمل التي تسبق موعد تقديم العروض.
- ت- تقدم الاستفسارات أو طلبات التفسير أو التصحيح كتابية من قبل المستثمرين إلى الإدارة العامة للاستثمار على العنوان الآتي: بريد الكتروني: ([invest\\_TU@taibahu.edu.sa](mailto:invest_TU@taibahu.edu.sa)) ، هاتف: ٨٦١٨٨٨٨ - تحويلة ٢٨٥٧ - ٤٤٥٩.
- ث- على الجهة الحكومية جمع كافة الاستفسارات المقدمة من المستثمرين والإجابة عليها ومشاركتها مع جميع المستثمرين عن طريق البريد الإلكتروني المقدم من المستثمر في نموذج بيانات التواصل عند شراء الكراسة.

#### ١٥. الإخطارات والمراسلات:

يقدم المستثمر فور شرائه لكراسة المزايدة بيانات التواصل وتشمل اسم الشخص المسؤول عن التواصل ورقم هاتفه الجوال والبريد الإلكتروني والعنوان الوطني، وسوف تستخدم هذه البيانات لغرض الرد على الاستفسارات والتبليغ بالترسية والإنذار وغير ذلك فيما يخص إجراءات المزايدة وبدء التعاقد.

### القسم الرابع: الشروط الواجب توافرها في مقدمي العروض:

#### ١. أهلية مقدمي العروض:

لا يجوز المشاركة في المزايدة للأشخاص المشار إليهم فيما يلي:

١. موظفو الحكومة، ويستثنى من ذلك:
  - أ- الأعمال غير التجارية إذا صرح لهم بمزاوتها.
  - ب- شراء مصنعاتهم أو أي من حقوق الملكية الفكرية، سواء منهم مباشرة أو من خلال دور النشر أو غيرها.
  - ت- تكليفهم بأعمال فنية.
  - ث- الدخول في المزايدات العلنية، إذا كانت الأشياء المرغوب في شرائها لاستعمالهم الخاص.
٢. المسجونون بجرم أثناء اتخاذ إجراءات التعاقد.
٣. من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، وذلك حتى تنتهي مدة المنع.
٤. المفلسون أو من طلبوا إشهار إفلاسهم أو المتعثرون وفقاً لأحكام نظام الإفلاس، أو من ثبت إعسارهم، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
٥. الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.
٦. من لم يبلغ من العمر ثمانية عشر عاماً.
٧. ناقصو الأهلية.

#### ٢. السجلات والتراخيص النظامية:

- يجب أن تتوفر لدى الراغبين في التعامل مع الجهات الحكومية الوثائق والتراخيص التالية، وأن تكون هذه الوثائق سارية المفعول:
- أ- السجل التجاري، أو التراخيص النظامية في مجال الأعمال المتقدم لها متى كان المتنافس غير ملزم نظاماً بالقيد في السجل التجاري.
  - ب- شهادة سداد الزكاة أو الضريبة، أو كليهما متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بسداد الزكاة والضريبة.
  - ت- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وسداد الحقوق التأمينية.
  - ث- شهادة الانتساب إلى الغرفة التجارية، متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بالانتساب إلى الغرفة.
  - ج- شهادة تصنيف في مجال الأعمال المتقدم لها، إذا كانت تلك الأعمال مما يشترط لها التصنيف.
  - ح- شهادة تحقيق النسبة المطلوبة لتوطين الوظائف.
  - خ- رخصة الاستثمار إذا كان المتنافس مرخصاً وفقاً لنظام (الاستثمار الأجنبي).
  - د- أي وثائق أخرى تطلبها الجامعة حسب طبيعة المزايدة.

## القسم الخامس: إعداد العروض:

### ١. ضمان المعلومات:

يلتزم مقدم العرض باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالمزايدة ليتسنى له تقديم عرضاً متوافقاً مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بالاعتبار جميع الأحكام التعاقدية، كما يجب على جميع المستثمرين الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة بنطاق عمل المزايدة ومراعاة ذلك عند تحديد الأسعار.

### ٢. حصول المتنافسين على كافة المعلومات الضرورية وزيارة موقع العقار:

على صاحب العرض المتقدم للمزايدة أن يتحرى قبل تقديم عرضه، عن طبيعة الأعمال المتقدم لها، والظروف المصاحبة للتنفيذ، ومعرفة بياناتها وتفصيلاتها على وجه الدقة، وما يمكن أن يؤثر في فئات عرضه ومخاطر التزاماته، وعليه بشكل عام أن يسعى للحصول على كافة المعلومات الضرورية واللازمة لتنفيذ عطاءه، وأن يقوم بفحص موقع العقار ومعاينته وكذلك الأماكن المحيطة به.

### ٣. التعديلات والتحفظات:

يجب على المستثمر تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات وجداول الكميات المعتمدة من الجهة الحكومية، ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

### ٤. لغة العرض:

يجب أن تقدم العروض باللغة العربية مع إمكانية تقديم بعض الوثائق أو جزء من العرض بلغة أخرى، أو تقديم الوثائق الداعمة للعرض بإحدى اللغات الأجنبية عند الحاجة مع تقديم ترجمة لتلك الوثائق، وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والنص الأجنبي للعروض فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربية.

### ٥. العملة المعتمدة:

تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمزايدة.

### ٦. التسعير:

- أ- تدون أسعار العرض الإفرادية والإجمالية رقماً وكتابة.
- ب- يجب التوقيع بجانب تصحيح الأخطاء مع تجنب الكتابة الزائدة.
- ت- تملأ كافة مستندات المزايدة باللغة العربية بالحاسب الآلي أو بالحر.
- ث- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، كانت العبرة بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها كانت العبرة بسعر الوحدة.
- ج- يجب ذكر كافة المبالغ بالريال السعودي.
- ح- لا يجوز لمقدم العرض التعديل، أو المحو، أو الطمس، في قائمة الأسعار، وأي تصحيح يجريه صاحب العرض عليها يجب إعادة كتابته رقماً وكتابة والتوقيع عليه وختمه.
- خ- إذا بلغت فئات الأسعار التي جرى عليها التعديل أو المحو أو الطمس أكثر من ١٠ % من قائمة الأسعار، جاز استبعاد العرض.
- د- إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها، أكثر من ١٠ % من إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً، جاز استبعاد العرض.
- ذ- لا يجوز لمقدم العرض أن يغفل أو يترك أي بند من بنود المزايدة، دون تسعير.
- ر- إذا أغفل المستثمر وضع أسعار لبعض البنود فإن للجنة فحص العروض مع الحق باستبعاد العرض اعتبار البنود غير المسعرة محملة على القيمة الإجمالية للعرض، ويعتبر المستثمر موافقاً على هذا الشرط عند تقديمه لعرضه.
- ز- يجب أن تشمل جميع الأسعار المقدمة من قبل المستثمر كافة التكاليف من ضرائب ورسوم وغيرها من المصاريف، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مصاريف إضافية لم يتم ذكرها في عرض الأسعار.
- س- تكون القيمة الإجمالية للعطاء شاملة ومغطية جميع تكاليف تنفيذه وفقاً لشروطه.
- ش- لا يجوز للمستثمرين تعديل أسعار عروضهم بالزيادة أو التخفيض بعد تقديمها.

## ٧. مستندات العرض:

- أ- يقدم العرض بموجب خطاب رسمي يوقع من مقدمه ممن يملك حق التمثيل النظامي، تحدد فيه الأسعار الإجمالية، وما يرد عليها من زيادة أو تخفيض، ولا يعتد بأي تخفيض يقدم بوساطة خطاب مستقل حتى لو كان مرافقاً للعرض.
- ب- يقدم مع العرض أصل خطاب الضمان، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ت- نموذج كراسة شروط ومواصفات المزايدة بعد توقيعه وختمه بختم المستثمر.
- ث- سند وخطاب تفويض نظامي بالتوقيع على المستندات وكيلا ونياية عن صاحب الشأن.
- ج- تقدم مع العرض صورة من كافة الوثائق المشار إليها في المادة (الثانية عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٠هـ، إذا لم يقدم المتنافس مع عرضه أيّاً من الوثائق المشار إليها في المادة (الثانية عشرة) من اللائحة، مع توافرها لديه وقت تقديم عرضه، أو أن الوثيقة المقدمة منتهية الصلاحية، جاز منحه مدة تحددها لجنة فحص العروض لاستكمال تلك الوثائق، وبما لا يؤدي إلى انتهاء الوقت المحدد للبت في الترسية، فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المزايدة.
- ح- تقديم خطاب من بنك معترف به لدى البنك المركزي السعودي بالحالة المالية للمستثمر وسمعته وقدراته المالية السابقة والحالية بتاريخ لا يتعدى أربعة أشهر سابقة من تاريخ التقديم للمزايدة.
- خ- صور عن عقود سابقة، وشهادات توضح أن المستثمر قد عمل في مجال مشاريع مماثلة لهذا المشروع لفترة خمس سنوات الماضية على الأقل وأنه أوفى بكافة التزاماته لمثل تلك العقود.
- د- سند إثبات أن المستثمر لديه مشاريع مماثلة لهذا المشروع داخل المملكة وأنها في حالة تشغيل خلال الخمس سنوات الماضية، ويجب على المستثمر أن يقدم بياناً بأسماء تلك المشاريع وبيان آخر مفصل عن أعمالها.
- ذ- تقديم دراسة جدوى اقتصادية من مكتب متخصص للمشروع المقترح والمزمع تنفيذه.
- ر- أي اشتراطات أو تحفظات يضعها المستثمر سوف تتسبب في إلغاء العطاء.

## ٨. متطلبات تنسيق العروض:

- أ- يجب أن يكون العرض منسق ومتسلسل، وأن تكون صياغته واضحة ومفهومة، وأن يعد باللغة العربية.
- ب- يجب أن تكون جميع صفحات العرض مرقوسة باسم وشعار منشأة المستثمر ومختومة بختم المستثمر.
- ت- يجب أن يكون الخط نوع Calibri وبمقاس ١٢ وتباعداً على الأقل ١٥، بين السطور، مع هوامش لا تقل عن ١,٢ لجوانب المستندات والوثائق.

## القسم السادس: تقديم العروض:

### ١. تقديم العطاء:

- أ- تقدم العروض مكتوبة على النماذج الأصلية المستلمة من الجهة الحكومية، والمختومة بختمها.
- ب- يوقع العرض من مقدمه، فإن كان مقدماً من شركة أو مؤسسة يوقع ممن يملك تمثيلها نظاماً، كما يجب ختم العرض وكافة مرفقاته، بختم مقدم العرض.
- ت- يشترط تقديم نسختين اثنتين من مستندات العطاء.
- ث- يجب كتابة كلمة "أصل" على كل المستندات الأصلية من المجموعة الأولى ثم كتابة "صورة طبق الأصل" وتوقيعها وختمها بختم المستثمر.
- ج- توضع كل مجموعة من مستندات العطاء في ظرف مغلق وتشمع بالشمع الأحمر وتكتب كلمة "أصل" أو "صورة" على كل ظرف حسب محتوياته إضافة إلى الكتابة التالية فقط (مزايدة تأجير واستثمار -إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة بالمدينة الطبية رقم (MD-44-8-2) - تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري - مكثي. - جامعة طيبة - الإدارة العامة للاستثمار) مقدمة من قبل المستثمر: ..... ملحق رقم (١).
- ح- يجب وضع هذين الطرفين في ظرف ثالث مغلق وشمع ويكتب عليه العنوان التالي: سري- سعادة مدير عام إدارة الاستثمار بجامعة طيبة، مزايدة تأجير واستثمار (إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة بالمدينة الطبية رقم (MD-44-8-2)) تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري - مكثي. - صندوق بريد ٣٤٤ - المدينة المنورة، مقدمة من قبل المستثمر: .....

- خ- تسلم العطاءات شخصياً إلى الموظف المكلف باستلامها في الوقت والتاريخ المحددين لذلك، والمذكور في الإعلان عن المزايدة، وسوف يحرر إيصالاً بالاستلام موضحاً فيه تاريخ وساعة الاستلام من قبل الجامعة.
- د- العطاء الأصلي فقط والذي يسلم إلى الجامعة في موعده المحدد لتقديم العروض سيعتبر العطاء الرسمي، أما العطاءات التي تصل بعد التاريخ والوقت المحدد فسوف ترفض ولن تقبل الجامعة مسئولية تأخير تسليم العطاءات مهما كان سبب التأخير.
- ذ- إذا ما وجد تناقضات فيما بين النسخة الأصلية وصورتها فإن النسخة الأصلية هي المعتبرة.

## ٢. مكان التسليم:

يتم تسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمزايدة لممثل الجهة الحكومية في العنوان التالي:  
العنوان: المدينة المنورة- جامعة طيبة- الإدارة العامة للاستثمار  
المبنى: مبنى الإدارة رقم (١٠١).  
الطابق: الثاني  
الغرفة: ٢-٩٩

## القسم السابع: فتح العروض:

### فتح العروض:

- أ- تفتح العروض في الساعة واليوم المحددين لذلك، بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، وبحضور من يرغب من أصحاب العروض.
- ب- تعلن اللجنة على الحاضرين من أصحاب العروض أو مندوبيهم اسم مقدم العرض، وسعره الإجمالي، وما ورد على سعره من زيادة أو تخفيض في خطاب العرض الأصلي.

## القسم الثامن: فحص العروض:

### فحص العروض:

- أ- توصي لجنة فحص العروض بالترسية على أعلى العروض سعراً، وأفضلها من الناحية الفنية، والعرض الذي يحقق أفضل عائد استثماري للجامعة، المطابق للشروط والمواصفات، وتستبعد مالا يتفق من العروض مع الشروط والمواصفات، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ب- يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد أي عرض من العروض من المزايدة حتى لو كان أعلى العروض سعراً، إذا تبين أن لدى صاحب العرض عدداً من المشاريع ورأت اللجنة أن حجم التزاماته التعاقدية قد أصبح مرتفعاً على نحو يفوق قدراته المالية أو الفنية بما يؤثر على تنفيذه لالتزاماته التعاقدية.

## القسم التاسع: التعاقد:

### الترسية وتوقيع العقد:

- أ- تبلغ الجهة الحكومية من رست عليه المزايدة بالترسية.
- ب- بعد الترسية تحدد الجهة موعداً لتوقيع العقد، فإذا تأخر المتعاقد عن الموعد المحدد دون عذر مقبول، يتم إنذاره بخطاب مسجل، فإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إخطاره بالإنذار، يتم مصادرة ضمانه.

\* \* \* \* \*

## الفصل الثاني: نموذج عقد تأجير واستثمار عقار

### القسم الأول: وثيقة العقد الأساسية

بعون الله وتوفيقه...

إنه في يوم [اليوم] بتاريخ [تاريخ] حرر هذا العقد بمدينة [المدينة]، في [المملكة العربية السعودية]، وبين كل من:

الطرف الأول: [الجهة الحكومية]، ويمثلها / [اسم] بصفته / [المنصب] وعنوانه: [المملكة العربية السعودية] [المدينة] [الحي] [الشارع] [هاتف] [جوال] [صندوق البريد] [الرمز البريدي] [البريد الإلكتروني] [العنوان الوطني] ويشار إليه في هذا العقد بالمؤجر "طرف أول"

الطرف الثاني: [المتعاقد]، [شركة/مؤسسة] تأسست بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في [المملكة العربية السعودية] وهي مسجلة في [مدينة/دولة] بموجب [الرخصة التجارية/السجل التجاري] رقم [.....]، ويمثلها في توقيع هذا العقد / [الاسم] حامل الجنسية [الجنسية] وذلك بموجب [بطاقة الهوية الوطنية / أو إقامة / جواز سفر] [رقم] بصفته: مخولاً بالتوقيع أو مفوضاً بالتوقيع على هذا العقد وذلك بموجب خطاب التفويض المصدق من الغرفة التجارية الصناعية [الرقم] [التاريخ]، أو الوكالة الصادرة من كاتب العدل [الرقم] [التاريخ]، وعنوان المتعاقد الدائم: [المملكة العربية السعودية] [المدينة] [الحي] [الشارع] [هاتف] [جوال] [صندوق البريد] [الرمز البريدي] [البريد الإلكتروني] [العنوان الوطني].

ويشار إليه في هذا العقد بالمستثمر "طرف ثاني"  
ويشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين" أو "الطرفان".

لما كان المؤجر يرغب في تأجير واستثمار (إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة رقم (MD-44-8-2)) تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري - مكتبي، والتي طرحت في مزيدة عامة وتقدم لذلك المستثمر بعرضة لهذه المزايدة، بعد علمه وإطلاعه على جميع الشروط والمواصفات، وجميع الوثائق، ووقوفه على الموقع، وبمعرفة أحكام وتعليمات نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية معرفه تنفي الجهالة والغرر، وحيث اقترن إيجاب المستثمر بقبول المؤجر، وذلك وفقاً لما جاء في خطاب الترسية رقم ..... وتاريخ ..... ، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

#### المادة الأولى: المقدمة:

تعتبر المقدمة المشار إليها أعلاه جزء لا يتجزأ من العقد.

#### المادة الثانية: الغرض من العقد:

إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة رقم (MD-44-8-2) تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري - مكتبي.

#### المادة الثالثة: وصف العين المؤجرة:

قطعة أرض تجارية استثمارية بمساحة اجمالية قدرها (١٥,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) (خمس عشرة ألف متر مربع) خالية من العوائق، ولمزيد من التفاصيل عن الموقع نأمل الاطلاع على (بطاقة وصف المشروع) و (بطاقة وصف المشروع التفصيلية) و (المخطط العام للموقع) والمدرجة بالكراسة الملاحق ذوات الأرقام (٦) و (٧) و (٨).

#### المادة الرابعة: وثائق العقد، وتشمل:

أولاً: يتكون العقد من الوثائق التالية:

- أ- الوثيقة الأساسية للعقد.
- ب- الشروط العامة.
- ت- كراسة الشروط والمواصفات، والشروط الخاصة والمواصفات الفنية.
- ث- خطاب العرض.

رقم الصفحة ٩ من ٣٨

- ج- خطاب الترسية.  
ح- محضر تسليم الموقع.  
خ- العرض المقدم من المتعاقد [رقم] و [التاريخ] إجابة على المزايدة [رقم].  
د- أي وثائق أخرى يجري الاتفاق على إلحاقها بهذا العقد كتابة.

ثانياً: تُشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتُعد كل وثيقة فيها جزءاً لا يتجزأ من العقد بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتم بعضها بعضاً، وفي حال وجود تعارض بين أحكام وثائق العقد، فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة أولاً من هذا البند.

ثالثاً: في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص العقد وبين أحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، تكون أحكام النظام ولوائحه هي الواجب تطبيقها.

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

(١٥) خمسة عشر عاماً ميلادياً، وتبدأ هذه المدة اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر خالياً من الشواغل والعوائق بموجب محضر كتابي موقع عليه من قبل مندوبي الطرفين.

#### المادة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة الدفع:

أ- إن القيمة الإيجارية عن كامل مدة العقد (تذكر قيمة العقد الإجمالية رقماً وكتابة) موزعة على عدد سنوات العقد، وتبلغ الأجرة السنوية (تذكر قيمة الأجرة السنوية رقماً وكتابة) وتسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة (١٠) أيام عمل من بداية كل سنة تعاقدية وتزيد الأجرة السنوية بنسبة (٥%) لكل خمسة سنوات تعاقدية من القيمة الاجمالية للعقد وذلك حسب الجدول في ملحق رقم (٢) ويعتبر تاريخ استلام الموقع بداية السنة التعاقدية.

ب- ويعتبر تاريخ محضر استلام الموقع بداية السنة التعاقدية ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة.  
ت- إذا كان التأجير للاستثمار يعطى المستثمر مدة غير مدفوعة الأجرة لا تتجاوز ٥% من مدة العقد، فإن المدة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع، ملحق رقم (٣).

ث- يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة هذا العقد كاملاً حسب الآلية المشار إليها أعلاه الى الحساب البنكي الخاص بالطرف الأول (الإدارة العامة للاستثمار بجامعة طيبة) لدى بنك البلاد (SA9015000999142315210004)

#### المادة السابعة: نظام العقد:

يحكم هذا العقد أنظمة المملكة العربية السعودية، وبصفة خاصة المواد (الحادية والستين، والثانية والستين، والثالثة والستين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٥٨) بتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ، وبالفصل (التاسع عشر) من لائحته التنفيذية المتعلقة بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام، وتعليمات، وتفسيرات وزارة المالية.

#### المادة الثامنة: تسوية الخلاف:

كل خلاف ينشأ عن تطبيق هذا العقد، ولا يتم التوصل إلى تسويته بين الطرفين تختص المحكمة الإدارية بالفصل فيه ويكون حكمها في ذلك نهائياً.

#### المادة التاسعة: نسخ العقد:

تم تحرير وتوقيع [٥] نسخ من هذا العقد، نسخة للمستثمر، ونسخة للإدارة العامة للاستثمار، ونسخة للإدارة العامة للمشاريع والتشغيل، ونسخة لإدارة الموارد الذاتية، ونسخة للديوان العام للمحاسبة.  
وتوثيقاً لما تقدم فقد قام الطرفان المؤجر والمستثمر بالتوقيع على هذه الوثيقة في المكان والتاريخ المذكورين أعلاه.

#### والله والموفق.

الطرف الأول ((المؤجر))

الطرف الثاني ((المستثمر))

الاسم

الاسم

الصفة

الصفة

التوقيع

التوقيع



## القسم الثاني: الالتزامات والشروط العامة

### المادة الأولى: الضمان البنكي:

١. يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة ٥% من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وإذا كانت العملية تأجير دون استثمار يكون الضمان بنسبة ١٥% من الأجرة السنوية.
٢. يجب أن يكون هذا الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط العقد.
٣. يجب أن يكون الضمان بالشكل الذي حدده النظام.
٤. يحق للمؤجر ودون الرجوع للمستثمر ودون اتخاذ إجراءات التقاضي مصادرة الضمان أو جزء منه متى ما أخل المستثمر بأحد التزاماته العقدية أو النظامية.
٥. يجوز تخفيض نسبة الضمان البنكي في عقود الاستثمار إلى ١٥% من الأجرة السنوية، بعد استكمال التجهيزات الإنشائية.
٦. لا يفرج عن الضمان الذي قدمه المستثمر حتى انتهاء مدة العقد، وتسليم العقار وفقاً لشروط التعاقد.

### المادة الثانية: تنفيذ العقد:

على المستثمر تنفيذ العقد وفقاً لبنوده وشروطه المتفق عليها وبحسن نية وأن يدير العين المؤجرة وفقاً للنشاط المتفق عليه، على أن يلتزم بتقديم التالي:

- أ- على أن يقدم المستثمر (بعد الترسية) جدول زمني مفصل للأعمال محل العقد لكل مرحلة من مراحل المشروع شريطة اعتماده من قبل الجامعة.
- ب- يلتزم المستثمر بتقديم تقارير دورية (شهرية) للجامعة عن تقدم سير العمل بالمشروع خلال مرحلتي التصميم والتنفيذ، مدعماً بالصور، الجداول الزمنية، المخططات الهندسية، التقارير الفنية وعينات المواد.
- ت- يلتزم المستثمر بتقديم تقارير ربع سنوية (كل ثلاثة شهور) للجامعة خلال مرحلتي التشغيل والصيانة مدعماً بالصور والتقارير الفنية.

### المادة الثالثة: التنازل عن العقد وتأجير العين المؤجرة:

لا يجوز للمستثمر أن يتنازل عن هذا العقد أو أن يؤجر العين المؤجرة أو جزء منها من الباطن للغير إلا بعد الحصول على موافقة من المؤجر بالتنازل عن العقد أو التأجير من الباطن.

### المادة الرابعة: استخراج التصاريح:

يتحمل المستثمر استخراج وتجديد التراخيص والتصاريح ووثائق التسجيل اللازمة لخدمة وصيانة العين المؤجرة أو لتنفيذ أعمال العقد وذلك على نفقته الخاصة من الجهات المختصة، على أن يسلم المتعاقد نسخة منها إلى الجهة الحكومية.

### المادة الخامسة: تحمل تكاليف الخدمات:

يتحمل المستثمر تكاليف توصيل واستهلاك خدمات الكهرباء والماء والصرف والاتصالات وكافة الخدمات التي تقدمها الجهة، وإذا كانت الخدمات مرتبطة بالموقع بحيث لا يمكن فصلها عن خدمات المرفق العام، تقوم الجهة عند طرح الموقع للاستثمار أو التأجير بتقدير تكاليف تلك الخدمات، والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال.

### المادة السادسة: المحافظة على العين المؤجرة:

يكون المستثمر مسئولاً عن العين المؤجرة وعليه المحافظة عليها، كما يكون مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة جراء تصرفاته أو تصرفات عماله.

### المادة السابعة: صيانة العين المؤجرة:

يكون المستثمر مسئولاً عن صيانة العين المؤجرة ونظافتها وحراستها، وإذا كانت تلك الخدمات مرتبطة بالموقع ولا يمكن فصلها عن خدمات المرفق العام فعلى الجهة عند طرح الموقع للتأجير تقدير تكاليف تلك الخدمات والنص عليها في شروط المزايدة عند طرحها وفي شروط العقد بحيث تدفع مع الأجرة السنوية أو شهرياً بحسب الأحوال.

#### المادة الثامنة: المسؤولية أمام الغير:

يكون المستثمر مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالأشخاص والممتلكات جراء تنفيذ الأعمال وتشغيل وصيانة العين المؤجرة أو بسبب يتعلق بها، كما يكون مسئولاً عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك.

#### المادة التاسعة: معاينة العين المؤجرة:

يحق للمؤجر ومندوبة دخول العين المؤجرة لمعاينتها والتأكد من تنفيذ بنود هذا العقد أو القيام بإصلاحات ضرورية أو طارئة أو لإجراء تعديلات ضرورية من أجل سلامة المستثمر أو العين أو ما يعتبره المؤجر ضرورياً دون اعتراض من المستثمر.

#### المادة العاشرة: تعديل النشاط:

لا يجوز للمستثمر تغيير وتعديل نشاط العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر، وللمؤجر الحق في القبول أو الرفض دون إبداء أي سبب.

#### المادة الحادية عشر: التعديل في العين المؤجرة:

يجوز للمستثمر أن يجري بعض أعمال التعديل في العين المؤجرة وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر وبشرط عدم ضررها على سلامة المبنى والمباني والخدمات المحيطة والمظهر العام وألا يسبب مضايقة للآخرين وأن تنفذ طبقاً للأصول الفنية مع تعهد المستثمر بإبقائها أو إزالتها بعد انتهاء العقد حسب ما يراه المؤجر.

#### المادة الثانية عشر: إقامة المنشآت على الأرض المؤجرة وإزالتها:

على المستثمر أن يقوم بإنشاء ما يستلزمه مشروعه من إنشاءات ثابتة أو منقولة على الأرض المؤجرة عليه وذلك بعد الحصول على موافقة من المؤجر دون أن يكون له الحق في مطالبة المؤجر مقابل هذه المنشآت، ويلزم بإزالتها عند نهاية عقد الإيجار أو إبقائها حسب ما يراه المؤجر.

#### المادة الثالثة عشر: استعمال الأرض:

للمستثمر حق استعمال الأرض المؤجرة عليه بالطريقة المناسبة وذلك على نفقته الخاصة وفي حدود المجالات التي يتضمنها هذا العقد، ودون أن يكون له أي مطالبة تجاه المؤجر بأي تعويض عن ذلك.

#### المادة الرابعة عشر: تمديد شبكات المياه والكهرباء والخدمات:

يحق للمستثمر وبدون أن يكون له أي مطالبة تجاه المؤجر أن يقوم بتمديد شبكات نقل المياه والكهرباء وكافة الخدمات اللازمة لتنفيذ مشروعه وصيانتها.

#### المادة الخامسة عشر: حق المرور:

للمستثمر حق المرور في الطرق المتعارف عليها للوصول إلى العين المؤجرة عليه وله بعد الحصول على موافقة من المؤجر تعبئة الطرق المؤدية إلى الأرض المؤجرة عليه إذا دعت الحاجة لذلك.

#### المادة السادسة عشر: وقف نشاط العين المؤجرة:

لا يجوز للمستثمر وقف نشاطه أو إغلاق العين المؤجرة عليه بدون عذر يقبله المؤجر، وإذا كان إغلاق العين المؤجرة بسبب يرجع للمؤجر فإنه يعرض المستثمر عن هذه المدة بمدة ماثلة.

#### المادة السابعة عشر: تسديد الأجرة:

يلتزم المستثمر بتسديد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام عمل من بداية كل سنة تعاقدية وإذا تأخر عن التسديد خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الاستحقاق جاز للمؤجر اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية والعشرون من هذه الشروط.

#### المادة الثامنة عشر: عملة الأجرة:

تسدد الأجرة بالعملة السعودية مالم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى.

### المادة التاسعة عشر: مسؤولية المستثمر عن العقار المؤجر:

إذا كان التأجير أو الاستثمار مقابل الانتفاع بالعقار أو استغلاله وليس مقابل انشاءات تؤول ملكيتها للجهة الحكومية بعد نهاية العقد فيجب على المستثمر الالتزام بالآتي:

١. يلتزم المستثمر بأن يحافظ على المأجور محافظة الشخص المعتاد.
٢. يلتزم المستثمر بتعويض المؤجر عما يلحق المأجور من أضرار ناشئة عن تعدي أو تقصيره.
٣. يلتزم المستثمر برد المأجور الى المؤجر عند انتهاء عقد الايجار بحال التي تسلمه بها.

### المادة العشرون: تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد:

١. يلتزم المستثمر بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد كما استلمها خالية من الشوائب والشواغل بموجب محضر كتابي مدعم بالصور والتقارير الهندسية والفنية موقع من الطرفين يوضح فيه حالة العين المؤجرة الراهنة.
٢. في حالة عدم استطاعة المستثمر تسليم العين لتغيبه أو سفره أو أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهرين من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه، فإن المستثمر يفوض الجامعة بتكوين لجنة من منسوبيها لفتح العين وإعداد محضر بالموجودات وبيعها بالمزاد العلني دون أدنى مسؤولية مادية أو معنوية على الجامعة، وهذا لا يعفي المستثمر من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق للجهة مصادرة الضمان.
٣. لا يعفي محضر تسليم العين المؤجرة المستثمر من أي التزامات تقع بسبب تصرفاته في العين المؤجرة أو أي أضرار لحقت بالعين لم تظهر إلا بعد تسليمها.

### المادة الحادية والعشرون: انتهاء العقد:

١. ينتهي العقد بانتهاء مدته المتفق عليها في العقد.
٢. إذا توفي المستثمر ولم يرغب ورثته بالاستمرار في العقد وفي هذه الحالة يفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

### المادة الثانية والعشرون: فسخ العقد:

- يجوز للمؤجر فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
١. إذا أخفق المستثمر في تنفيذ التزاماته، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة، أو تنفيذ منشآت، تعود لمصلحة الجهة الحكومية، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو ١٠% من مدة الاستثمار، أو الاستئجار، أيهما أكثر، دون عذر مقبول لدى الجهة.
  ٢. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إخطاره بالإذار.
  ٣. إذا استخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
  ٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أو حصل على العقد عن طريق الرشوة.
  ٥. إذا أفلس المستثمر أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها.

### المادة الثالثة والعشرون: تسليم الموقع:

١. يسلم موقع العقار في عقود الايجار على الفور للمتعاقد بالتزامن مع توقيع العقد، وإذا كان التأجير أو الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للجهة الحكومية بعد نهاية العقد فيسلم موقع العمل للمتعاقد خلال ستين يوماً من تاريخ اعتماد الترسية، ملحق رقم (٣).
٢. إذا تأخر أو تباطأ أو امتنع المتعاقد عن استلام الموقع، يتم إنذاره بخطاب مسجل، فإذا لم يستلم الموقع خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إخطاره بالإذار، تعد الجهة محضر تسليم حكمي للموقع، ويبلغ به المستثمر.

### المادة الرابعة والعشرون: فسخ العقد للمصلحة العامة:

يجوز للمؤجر بعد موافقة الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة وموافقة وزارة المالية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار المستثمر بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، ويعد محضر مشترك مع المستثمر لحصر موجودات العين المؤجرة ويحال العقد إلى المحكمة الإدارية للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

رقم الصفحة ١٣ من ٣٨



#### المادة الخامسة والعشرون: الالتزام بالأنظمة والتعليمات:

يلتزم المستثمر أثناء ممارسة نشاطه في العين المؤجرة بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة المتعلقة بالعمال والخدمات، وكذلك يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.

#### المادة السادسة والعشرون: صيانة المشروع:

إذا كان التأجير أو الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للجهة الحكومية بعد نهاية العقد، فيجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.

#### المادة السابعة والعشرون: تسليم المشروع وملكيتها المنشآت:

- إذا كان التأجير أو الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للجامعة بعد نهاية العقد، فبعد انتهاء مدة الاستثمار تستلم الجامعة المشروع كاملاً، ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات.
- تؤول ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر للجهة المؤجرة، ولها الحق بإلزامه بإزالتها إذا رغبت ذلك، باستثناء ما يتم استثماره وفقاً لأحكام المادة (الثانية والستين) من النظام، ما لم يكن منفذاً خلافاً للشروط والمواصفات المعتمدة من الجهة.
- تؤول ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر بعد نهاية العقد للجامعة.

#### المادة الثامنة والعشرون: التعاون مع المتعاقدين الآخرين:

يجب على المستثمر بناء على تعليمات ممثل الجهة أن يتعاون مع أي طرف ثالث عينته الجهة الحكومية وألا يعيق عمل أي من المتعاقدين الآخرين الذين عينتهم الجهة الحكومية لتنفيذ أي عمل أو لتنفيذ أي عقد تبرمه الجهة الحكومية ويكون ذا صلة بالأعمال أو ملحقة بها أو مكملاً لها، بما لا يتعارض مع الأعمال المكلف بها المتعاقد، ويشمل ذلك ممثلي هؤلاء المتعاقدين ومنسوبيهم ومن ينوب عنهم وأي جهة حكومية وممثليها ومنسوبيها ومن ينوب عنها ممن لهم أعمال مماثلة بالموقع أو بجواره.

#### المادة التاسعة والعشرون: إجراءات السلامة:

يجب على المستثمر:

- التقيد بجميع تعليمات السلامة المطلوب تطبيقها حسب شروط ومواصفات العقد.
- العناية بسلامة جميع الأشخاص الذين يحق لهم التواجد في الموقع، وأن يوفر لهم، على سبيل المثال لا الحصر، أدوات السلامة والأمان، والإشارات التحذيرية.
- العناية بسلامة جميع الممتلكات والأدوات على أرض الموقع وفي المناطق المجاورة.
- بذل قصارى جهده للمحافظة على الموقع والأعمال وخلوها من العوائق غير الضرورية، لعدم تعرض العاملين في الموقع للخطر.
- أن يتحمل على نفقته الخاصة جميع لوازم الإنارة والحراسة والتسوير والمراقبة في الأوقات والأماكن التي يحددها ممثل الجهة، وذلك لحماية الأعمال وضمان سلامة العامة.
- الالتزام بقواعد وتعليمات السلامة والصحة المهنية المنصوص عليها في أنظمة المملكة العربية السعودية.

#### المادة الثلاثون: حماية البيئة:

يجب على المستثمر مراعاة الأنظمة والتعليمات البيئية المطبقة على نطاق الأعمال في هذا العقد واتخاذ جميع الخطوات المستثمر لحماية البيئة، داخل الموقع وخارجه، وأن يحد من إحداث الإزعاج أو الضرر للأفراد أو الممتلكات نتيجة للتلوث أو الضجيج أو غيره مما قد ينتج عن عمليات تنفيذ الأعمال، كما يتعين على المتعاقد التأكد من أن نسبة الانبعاثات ومقدار الصرف السطحي والتدفق الناتج عن نشاطاته لا تتجاوز القيم المسموح بها في الشروط، ولا القيم المحددة في الأنظمة واجبة التطبيق.

#### المادة الحادية والثلاثون: السرية وحماية المعلومات:

- يلتزم المستثمر وجميع منسوبيه ويضمن التزام المتعاقدين معه من الباطن بعدم إفشاء أو استغلال أي أسرار أو معلومات غير معروفة للعامة، كالبيانات أو الرسومات أو الوثائق المتعلقة بالعقد سواء كانت تحريرية أو شفوية، ويسري ذلك على ما يجوز لهم أو ما يكونوا قد

- اطلعوا عليه من أسرار وتعاملات أو شؤون الجهة الحكومية بسبب عملهم، ويسري هذا الالتزام طوال مدة العقد وبعد إنهاء أو انتهاء العقد.
- يلتزم المستثمر بالاطلاع على بيانات المشروع ودراساتها وتحليلها حسب الحاجة فقط وبالقدر اللازم لتنفيذ الأعمال، كما يجب على المتعاقد إبلاغ الجهة الحكومية فوراً بأي مخالفة متعلقة بالبيانات والمعلومات السرية وتوفير شرح تفصيلي للمخالفة ونوع البيانات التي تم اختراقها وهوية الأشخاص المتضررين بذلك وجميع التفاصيل الأخرى المهمة.
- يحظر على المستثمر الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالجهة الحكومية لأي طرف ثالث دون موافقة مسبقة من الجهة الحكومية ما لم يستلزم ذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في مثل هذه الحالات، ويجوز للجهة الحكومية إجراء التحقيقات اللازمة في حال المخالفة وتحديد النتائج المترتبة على ذلك وبذل جميع الجهود لمنع تكرار المخالفة مستقبلاً، بالإضافة إلى إجراء ما يلزم لتصحيح المخالفة وتلافي الأضرار الناتجة عنها.
- يجب على المستثمر بعد اكتمال تنفيذ العقد أو إنهاء العقد أو انتهائه التوقف عن استخدام أي من البيانات والمعلومات الخاصة بالجهة الحكومية وحذفها بصورة نهائية أو إتلافها أو إعادتها للجهة الحكومية إذا طلبت منه الجهة الحكومية أي من ذلك بموجب خطاب خطي.
- يلتزم المستثمر وجميع منسوبيه ويضمن التزام المتعاقدين معه من الباطن بعدم أخذ أي صور للمرافق والمنشآت أو استخدامها لأغراض الإعلان أو لأي غرض يغير موافقة مسبقة من الجهة الحكومية.
- يحظر على المستثمر الإشارة إلى الجهة الحكومية أو العقد أو الخدمات في أي إعلان أو بيان أو إفصاح أو عرض قبل حصوله على موافقة مسبقة من الجهة الحكومية.
- على كل من الجهة الحكومية والمستثمر الالتزام بجميع المتطلبات الأساسية للأمن السيبراني الخاصة بالهيئة الوطنية للأمن السيبراني واللوائح والسياسات الداخلية للجهة الحكومية وتعليماتها.

#### المادة الثانية والثلاثون: حقوق الملكية الفكرية:

- تبقى حقوق الملكية الفكرية المتعلقة بأعمال المستثمر التي أنشأها قبل تاريخ هذا العقد أو باستقلال عن هذا العقد ("الأعمال القائمة") ملكاً للمستثمر، كما يحتفظ المستثمر بجميع حقوق الملكية الفكرية غير المتصلة بهذا العقد كتلك التي يطورها المستثمر باستقلال عن هذا العقد وبهدف إنجاز الأعمال المطلوبة في هذا العقد.
- يمنح المستثمر الجهة الحكومية وكل جهة أخرى تتلقى المخرجات أو تستفيد من الأعمال أو أي طرف ثالث تعينه الجهة الحكومية لاستخدام مخرجات أو أعمال هذا العقد رخصة لاستخدام الملكية الفكرية في الأعمال القائمة على أن تكون دائمة وغير حصرية وقابلة للتحويل والنقل.
- مع مراعاة ما ورد في الفقرة أولاً من هذا البند، فإن جميع حقوق الملكية الفكرية المقدمة بموجب هذا العقد من قبل المستثمر أو مقاوليه من الباطن كالمخرجات أو الوثائق وخلافه من الملكيات الفكرية، إما باختراعها، أو تطويرها، أو إنشائها، أو الحصول عليها بشكل منفرد أو مع أي شخص آخر ستؤول إلى الجهة الحكومية وستصبح مملوكة ملكاً حصرياً للجهة الحكومية، وتشمل الملكيات الفكرية كذلك أي تصاميم أو مخططات أو وثائق أو بيانات أو مواصفات أو تقارير يتم تطويرها من قبل المستثمر لصالح الجهة الحكومية أو أعمال تطويرية أو تحسينية تستحدث على أي منها، ولا يجوز للمتعاقد استعمالها، أو إعادة استعمالها، أو نسخها أو توزيعها إلا بموافقة مسبقة من الجهة الحكومية، وللجهة الحكومية الحق في رفض طلب المستثمر بهذا الشأن مع إبدائها لسبب معقول لذلك الرفض.
- فيما يتعلق بكل عمل مملوك لشخص آخر غير المستثمر أو أي جهة حكومية مما يقرر بموجب هذا الأمر أن يكون مُخرجاً أو عملاً أو يكون متضمناً فيه ("أعمال الطرف الثالث")، فيُطبّق ما يلي:
  - أ- إذا كانت أعمال الطرف الثالث وشروط استخدامها والانتفاع بها معروفة للمستثمر قبل تاريخ تقديم المستثمر لعرضه، فعلى المتعاقد أن يفصح عنها للجهة الحكومية مع كامل التفاصيل بما في ذلك شروط الترخيص اللازمة ضمن عرضه.
  - ب- إذا كانت أعمال الطرف الثالث و/أو شروط استخدامها والانتفاع بها غير محددة في عرض المستثمر، فلا يجوز للمستثمر تضمين أعمال الطرف الثالث في الخدمات أو المخرجات إلا بعد أن يفصح إلى الجهة الحكومية عن تلك الأعمال وشروط استخدامها والانتفاع بها، وأن يحصل بعد هذا الإفصاح على موافقة الجهة الحكومية على تلك الشروط وعلى ذلك التضمين.
  - ت- يضمن المستثمر ويقر ويوافق بأن كل ترخيص ممنوح للجهة الحكومية ولكل جهة أو طرف ثالث منتفع ومستخدم لأعمال الطرف الثالث التي يضمنها المستثمر في عمل أو مُخرج أو وثيقة لتقدم إلى الجهة الحكومية بموجب هذا العقد سيكون طبقاً لشروط الترخيص الواردة في الفقرة ثانياً من هذا البند مالم يقر بما جاء في الفقرتين (أ و ب) المتقدمتين.

- لأغراض الفقرة رابعاً تعرف أعمال الطرف الثالث بأنها أي حق ملكية فكرية لا يملكه أطراف العقد أو المتضامين (إن وجدوا)، والانتفاع بذلك الحق أو استخدامه مقيد ومحدود بشروط وموافقة طرف ثالث.
٥. يلتزم المستثمر بنقل كل ما يتعلق بتلك الحقوق المذكورة في الفقرة ثالثاً من هذا البند من وثائق إلى الجهة الحكومية حسب طلبها، لتمكينها من اتخاذ إجراءات تسجيل حقوق الملكية الفكرية الواردة على تلك الأعمال بحسب مقتضى الحال والمتطلبات النظامية في هذا الشأن.
٦. يلتزم المستثمر بحماية الجهة الحكومية والمواجهة والرد على أي ادعاءات أو دعاوى من الغير تتعلق بحقوق الملكية الفكرية في أي من الأعمال المقدمة من قبل المستثمر للجهة الحكومية وفقاً لهذا العقد، أو حقوق الملكية الفكرية المقررة بموجب هذا العقد ما لم تكن تلك الادعاءات بسبب إخلال الجهة الحكومية بالتزاماتها بموجب العقد أو تقصيرها أو إهمالها، ويظل التزام المستثمر قائماً بعد انتهاء العقد أو إنهائه، ويتحمل المستثمر كافة الرسوم والمصروفات والأتعاب اللازمة لرد أي من تلك الدعاوى والادعاءات وتكاليف التقاضي والمحاماة والتعويضات دون أي مسئولية أو أعباء على عاتق الجهة الحكومية.
٧. يجوز للمستثمر وعلى نفقته الخاصة وبموجب موافقة الجهة الحكومية استخدام أي من الوثائق المقدمة من الجهة الحكومية لغايات تقديم الأعمال في نطاق هذا العقد وخلال مدته، ويلتزم المتعاقد بحصر نطاق الاستخدام على الشخص أو الأشخاص العاملين على تقديم الأعمال للجهة الحكومية بموجب هذا العقد دون غيرهم من التابعين للمستثمر.

#### المادة الثالثة والثلاثون: القوة القاهرة:

- أ- القوة القاهرة هي الحدث العام الذي يخرج عن سيطرة أطراف العقد ولا يمكن توقعه ويستحيل دفعه كما يستحيل تنفيذ التزامات المستثمر أثناء قيامها، ولا يعزى لتسبب أو خطأ أو إهمال من أحد الأطراف أو أي شخص آخر، ويشمل -على سبيل المثال لا الحصر- الحريق والفيضان والحوادث والحرب والعمليات العسكرية والحظر الاقتصادي أو الطبي، ولا يشمل ذلك ما يخضع لسيطرة المستثمر أو مورديه أو المستثمر معهم من الباطن.
- ب- لا يُعدّ عدم أداء أحد الطرفين التزاماته إخلالاً بهذا العقد إذا كان هذا العجز ناشئاً عن القوة القاهرة بشرط أن يكون الطرفان قد اتخذا جميع الاحتياطات المعقولة والعناية الواجبة والتدابير اللازمة، وذلك بغرض تنفيذ شروط وأحكام هذا العقد، وقد أبلغ الطرف المتأثر الطرف الآخر في أقرب وقت ممكن من تاريخ علمه بوقوع مثل هذا الحدث.
- ت- لا يُعدّ من القوة القاهرة تأخر التنفيذ بسبب تقصير أي من طرفي العقد أو من المتعاقد من الباطن أو نقص في الموارد أو المواد من المتعاقد أو عدم الكفاءة في العمل ما لم يكن النقص في هذه الموارد أو المواد ناشئاً عن القوة القاهرة.
- ث- يقوم المستثمر بما يلزم من خلال بذل أقصى جهده لتقليل آثار القوة القاهرة على تنفيذ وتقديم الأعمال في الموعد المتفق عليه، ويجب على المتعاقد في حال التأخر عن تنفيذ الأعمال بسبب القوة القاهرة إخطار الجهة الحكومية في أقرب وقت ممكن، وللجهة الحكومية الحق في إنهاء العقد بالاتفاق بينها وبين المتعاقد إذا أصبح تنفيذ الأعمال مستحيلًا لاستمرار القوة القاهرة لمدة تتجاوز (٦٠) يوم عمل.

#### المادة الرابعة والثلاثون: حركة المرور غير العادية:

- يجب على المستثمر التأكيد من مدى ملاءمة الطرق الموصلة إلى الموقع، واتخاذ كافة الوسائل والاحتياطات المعقولة التي تكفل عدم تعرض أي من الطرق العامة أو الجسور والأنفاق ومجاري السيول التي تتصل بالموقع أو تربطه بالطرق المؤدية إليه لأي أضرار أو أعطال ناشئة عن حركة مرور المتعاقد أو أي من المتعاقدين من الباطن التابعين له وذلك طبقاً للأنظمة المعمول بها، ويجب على المستثمر كذلك بوجه خاص اختيار الطرق وانتقاء واستعمال المركبات وتوزيع الحمولات بما لا يسبب ضرراً أو إعاقة لحركة المرور، بحيث تكون أي حركة مرور غير عادية تنشأ بصورة حتمية عن نقل المعدات والمواد من الموقع وإليه محدودةً بالقدر الممكن والمناسب الذي يمكن معه تلافي الأضرار والأعطال غير الضرورية التي قد تلحق بالطرق والجسور والأنفاق، وباستثناء ما نص خلاف ذلك في هذا العقد فإنه يتبع الآتي:
- أ- يكون المستثمر مسؤولاً عن أي صيانة قد تكون لازمة للطرق الموصلة إلى الموقع بسبب سوء استعماله لها.
- ب- يجب على المستثمر توفير الإشارات والإرشادات التوجيهية الضرورية على امتداد الطرق الموصلة إلى الموقع، وأن يحصل على التصاريح المطلوبة من قبل الجهات ذات العلاقة بخصوص استعماله للطرق والإشارات ولوحات الإرشاد.
- ت- لا تُعدّ الجهة الحكومية مسؤولة عن أي مطالبات قد تنجم عن استعمال أي طريق موصل إلى موقع العمل.
- ث- تتعاون الجهة الحكومية مع المتعاقد في تأمين الطرق الموصلة للموقع.
- ج- يكون المستثمر مسؤولاً عن التأكد من ملاءمة الطرق الموصلة للموقع لاستعمالاته.

#### المادة الخامسة والثلاثون: الآثار والأشياء الثمينة:

تُعدُّ جميع النقود والأشياء الثمينة والأبنية والآثار والأشياء الأخرى ذات القيمة الجيولوجية أو الأثرية المكتشفة في موقع الأعمال ملكاً خالصاً للدولة بحسب الأنظمة المطبقة، وعلى المستثمر اتخاذ جميع الاحتياطات الممكنة لمنع عماله أو أي شخص آخر من نقل أو إتلاف أي من هذه الأشياء، وعلى المستثمر فور العثور على مثل هذه الأشياء وقبل نقلها أن يخطر الجهة الحكومية أو ممثلها بهذا الاكتشاف وأن يقوم بتنفيذ التعليمات التي تزود بها الجهة الحكومية أو ممثلها.

#### المادة السادسة والثلاثون: حرمة الأماكن المقدسة:

يلتزم المستثمر باتباع تعليمات وأنظمة المملكة العربية السعودية التي تمنع غير المسلمين من دخول الأماكن المقدسة.

#### المادة السابعة والثلاثون: السلامة والصحة المهنية:

- يجب على المستثمر الامتثال في جميع الأوقات لأنظمة السلامة والصحة المهنية الواردة في الأنظمة المعمول بها ومواصفات ومعايير السلامة المذكورة في هذا العقد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أثناء تسليم أو تجميع أو نقل أو تفريغ أو تخزين المواد والسلع وتنفيذ الأعمال. ويُعدُّ المتعاقد مسؤولاً مسؤولية كاملة عن سلامة موظفيه خلال وجودهم بالموقع، ويلتزم بتوفير جميع معدات ولوازم الأمن والسلامة لهم.
- يعوض المستثمر الجهة الحكومية عن أي أضرار أو خسائر تنتج عن عدم امتثاله لهذا البند والعقد. كما يحق للجهة الحكومية إجراء زيارات تدقيق بشكل دوري للتحقق من امتثال المتعاقد لأنظمة السلامة والصحة المهنية، وفي حال اكتشاف أي مخالفة لهذه الأنظمة، يتوجب على المستثمر معالجتها فور إخطاره بهذه المخالفة.
- في حال تبين للمستثمر نشوء أي ظرف قد يتسبب في مخالفة أنظمة السلامة والصحة المهنية أو يمثل خطراً على الموظفين والعاملين في الموقع، فيجب على المستثمر إخطار الجهة الحكومية على الفور لمناقشة هذه الظروف ومعالجتها، وفي حال استمرار هذه الظروف، يحق للجهة الحكومية رفض تسلُّم أي مواد أو أعمال حتى تتم معالجة الظروف.

#### المادة الثامنة والثلاثون: استبعاد الأشخاص من الموقع:

للإدارة العامة للاستثمار الحق في جميع الأحوال أن تطلب من المستثمر أن يستبعد فوراً من الموقع أي شخص يستخدمه المستثمر بشكل دائم أو مؤقت مباشر أو غير مباشر، إذا كانت الإدارة العامة للاستثمار ترى انه سيء السلوك أو مخل بالعقد أو مخل بالأنظمة واللوائح والتعليمات أو أن استخدامه غير مرغوب فيه من جانب الإدارة العامة للاستثمار، وفي مثل هذه الحالة لا يجوز استخدام مثل هذا الشخص مرة ثانية دون موافقة الإدارة العامة للاستثمار الخطية، وعلى المتعاقد أن يستعيز خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل عن أي شخص يتم استبعاده على النحو المبين أعلاه ببدل كفاء مع ضرورة أن يتم الموافقة عليه من قبل الجهة الحكومية بمحضر أو خطاب خطي.

#### المادة التاسعة والثلاثون: تطبيق معايير الوصول الشامل لذوي الاحتياجات الخاصة:

تطبيق الجامعة معايير الوصول الشامل لذوي الاحتياجات الخاصة في جميع مرافقها ومشاريعها. عليه، فإن على المستثمر عند عرضه للتصاميم الهندسية، التنفيذ وتشغيل المشروع التأكد من ملائمة المشروع لذوي الاحتياجات الخاصة والحصول على موافقة الإدارة العامة للاستثمار والإدارات المعنية في الجامعة على جميع المخططات اللازمة المطبقة للمعايير.

#### المادة الأربعون: تبليغ الإشعارات:

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد إما بتسليمها باليد مقابل إيصال أو على العنوان الوطني أو العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية أو البريد الإلكتروني، وتعد منتجاً لأثارها إذا بلغت بالطريقة المذكورة إلى أي من العناوين الآتية في المملكة:  
بالنسبة للمؤجر: جامعة طيبة - وكالة الجامعة - الإدارة العامة للاستثمار  
هاتف: ٨٦١٨٨٨٨ - تحويلة ٢٨٥٧ - ٤٤٥٩. ([invest.TU@taibahu.edu.sa](mailto:invest.TU@taibahu.edu.sa))  
بالنسبة للمستثمر: .....

ويجوز تغيير العنوان بإشعار الطرف الآخر قبل (٣٠) ثلاثين يوماً من تغييره.

## الباب الثاني: الشروط الخاصة والمواصفات الفنية:

### الفصل الأول: الشروط الخاصة:

#### القسم الأول: اشتراطات النشاط الاستثماري:

- النشاط الاستثماري المسموح به:
  - أ- أي نشاط يخدم المنطقة ويحقق أفضل عائد استثماري للجامعة: (تجاري - مكتبي) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
  - ب- يلتزم المستثمر بإضافة أي عنصر أو نشاط آخر من مكونات المشروع خلاف الأنشطة المذكورة في حالة رغبة الجامعة والجهات المعنية في ذلك مع ضرورة الحصول على موافقة من الجامعة.
  - ت- تكون الترسية على أعلى العروض سعراً والذي يحقق أفضل عائد استثماري للجامعة، وأفضلها من الناحية الفنية، المطابق للشروط والمواصفات.
  - ث- يلتزم المستثمر بتقديم دراسة الجدوى الاقتصادية من مكتب متخصص للمشروع المقترح والمزمع تنفيذه.

#### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

يقدم المستثمر للجامعة برنامجاً زمنياً للتنفيذ مبدئياً عند تقديم العطاء على أن يلتزم المستثمر بتقديم برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل عند الترسية ويتم اعتماده من الجامعة. وسيكون للجامعة الحق في متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للمستثمر في حال تطلب ذلك. وفي حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الجامعة المرسله بطلب خطة تصحيحية يتم إشعاره بخطاب نهائي بإخلاء العقار وإزالة ما عليه من إحداثيات على نفقته أو إبقاءها إذا رأت الجامعة ذلك بعد الإشعار الثالث ومصادرة الضمانات.

#### ٣. تنفيذ الاعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المبنى التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة ، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة من جهة هندسية مقيمة مع ضرورة الحصول على موافقة خطية من الجامعة على المقاول الذي تم اختياره وجميع العاملين لديه.

#### ٤. مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
- أ- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - ب- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ المستثمر والجامعة بأي خطأ يكون موجوداً والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - ت- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - ث- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - ج- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - ح- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.
  - خ- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الجامعة عليها مسبقاً.

#### ٥. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الجامعة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.

#### ٦. تقديم الأفكار المعمارية للمشروع:

- أ- يجب تقديم فكرة معمارية أو أكثر تصورية للمشروع مع العرض الأساسي (حسب معايير تقييم الأفكار المعمارية المقدمة للمشروع ملحق رقم (٤)).
- ب- يلزم الحصول على اعتماد وموافقة الجامعة على الفكرة المعمارية التصورية والمخططات الهندسية قبل تقديمها للجهات المعنية والمختصة.

#### ٧. مواقف السيارات بالموقع:

- أ- يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات حسب الأنظمة والاشتراطات المعمول بها في المملكة العربية السعودية.
- ب- يلتزم المستثمر بإنشاء شبكة الطرق الداخلية بالمشروع والأرصعة المحيطة وكافة الخدمات اللازمة بناءً على مخطط الموقع العام.

#### ٨. مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها.

#### ٩. الأسس والمعايير الخاصة بالنشاط:

يلتزم المستثمر بتحقيق اشتراطات الجهة المختصة والمرخصة للنشاط والتراخيص الخاصة بها في المملكة العربية السعودية.

#### ١٠. الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية أو أي جهات مختصة:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة وما في حكمها والصادرة من الجهات المختصة والمعمول بها بالمملكة العربية السعودية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

#### ١١. اشتراطات التشغيل والصيانة:

١. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ..... إلخ الموجودة بالمبنى مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه .... إلخ.
٢. يجب على المستثمر أن يقدم للجامعة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت مدعومة بالصور والتقارير الفنية.
٣. ضرورة حصول العاملين على الشهادات الصحية التي تفيد خلوهم من الأمراض المعدية والمتوطنة، وضرورة تحصينهم بصفة مستمرة.
٤. ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الزي الرسمي الموحد مع وضع بطاقات التعريف الشخصية موضحاً فيها اسم الموظف وطبيعة عمله.
٥. تطبيق الاشتراطات الصحية المطلوبة.

#### ١٢. الاشتراطات الأمنية:

١. الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكواشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة بالمشروع وبكافة الاشتراطات الواردة وما في حكمها والصادرة من الجهات المختصة والمعمول بها بالمملكة العربية السعودية.
٢. تأمين حراسة على المبنى.

#### ١٣. العيادة الطبية والإسعافات الأولية:

يجب توفير عيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية لإجراء الفحوصات (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ١٤. اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان واي جهة ذات علاقة فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمحلات.

#### ١٥. متطلبات ذوي الهمم:

١. يراعي في تصميم المشروع متطلبات ذوي الهمم وفقا لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية الخاصة بذوي الهمم.
٢. يلزم تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الهمم بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم حسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر من مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

#### ١٦. غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع، ولم يكن لديه عذر تقبل به الجامعة جاز للجامعة فرض غرامة تأخير على المستثمر بقيمة (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير، بحيث لا يتعدى إجمالي الغرامة نسبة (١٠%) من قيمة الايجار السنوي.

## القسم الثاني: الاشتراطات الفنية:

### ١. الإشراف على المشروع:

تقوم الجامعة بالإشراف واعتماد كافة ما يتم تقديمه من المكتب الاستشاري المعتمد للمشروع من قبل الجامعة بدءاً من مرحلة التصميم، وأعمال الإشراف على التنفيذ ومتابعة سير العمل بالمشروع بمراحله المختلفة وتخصصاتها المتعددة (المعمارية، الإنشائية، الكهربائية، الميكانيكية، ... إلخ) واعتمادات المواد، واستلام الأعمال، وإجراء الاختبارات اللازمة لضمان سير العمل حسب الأصول الفنية.

### ٢. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر تطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل الخاصة بهذا المشروع.

### ٣. نمذجة معلومات البناء BIM:

يتم استخدام البرمجيات المتوافقة والداعمة لنمذجة معلومات البناء (BIM) Building Information Modeling والتي أقرتها الهيئة السعودية للمهندسين.

### ٤. الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المزايدة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة والمحددة من قبل الجهات المعنية، شريطة الحصول على موافقة الجامعة على الفكرة التصميمية قبل تقديمها.

### ٥. اعتماد التصميم الابتدائي:

١. على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها إلا بموافقة خطية مسبقة من الجامعة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
٢. إعداد التصميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
٣. إعداد التصميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي ... إلخ).
٤. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٥. واجهات ومناظر لكامل عناصر المشروع.
٦. تفاصيل لكامل عناصر المشروع.
٧. تقديم تقرير فني موضحا به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٨. إعداد رفع مساحي للموقع يشمل الاحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
٩. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبنى.
١٠. يراعى عند التصميم الأخذ في الاعتبار تصريف مياه الامطار والسيول وتنفيذ الحلول المناسبة للسيول المنقولة والداخلية لموقع المشروع والمناطق المحيطة به.

### ٦. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع:

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

- أ. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- ب. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- ت. تحديد معايير التصميم لجميع أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٧. إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق العام للموقع.
  ٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  ٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  ٤. واجهات وقطاعات ملونة ومناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
  ٥. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
  ٦. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل بالمبنى.
  ٧. دراسة هندسة قديمة من جهة معتمدة حول أفضل مخططات وعناصر التصميم المعماري، والمواد الإنشائية، الميكانيكية والكهربائية المراد استخدامها.

٨. إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- أ- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات قطاعات- تفاصيل معمارية- جداول التشطيبات- الفرش الداخلي- تفاصيل الأرضيات..... إلخ).
  - ب- التصميمات الإنشائية (النظام الإنشائي للمشروع ومخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
  - ت- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
  - ث- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
  - ج- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### ٩. الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية على سبيل المثال لا الحصر:
١. أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً ويراعي التطور والطابع العمراني للمنطقة.
  ٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
  ٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
  ٤. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
  ٥. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
  ٦. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمرمرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
  ٧. تخصيص أماكن للصلاة في الموقع.
  ٨. عدم استخدام الألمنيوم (الكلادينج) الغير مطابق في التكرسيات الخارجية للمبنى.
  ٩. الالتزام بجميع الاشتراطات المعمارية المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

#### ١٠. الاشتراطات الإنشائية:

١. يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية:
- أ- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين / الجمهور على الأسقف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال وجودها
- ب- يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالمشروع وجميع مرفقاتها من المنشآت المعدنية.

(Crowd synchronized movement)



- ت- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي التي تستخدم في المشروع، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الإنشائية.
٢. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات والتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٣. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٤. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٥. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٦. تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي.
٧. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
٨. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٩. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.
١٠. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.
١١. في حالة إدخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالجامعة.

#### ١١. الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية وكذلك مراعاة التعاميم الصادرة من الوزارة المختصة، أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها، وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد الشرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ- وحدات إنارة طوارئ.
- ب- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- ت- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق والإطفاء.
- ث- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من الشركة السعودية للكهرباء).
- ج- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- ح- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- خ- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- د- استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٨. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- أ- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

- ب- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
- ت- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ث- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ج- يراعي حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ح- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ١٢. الاشتراطات الميكانيكية:

١. الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة **SASO**، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، ومتطلبات كفاءة الطاقة بمباني المشروع.
٢. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٣. يتم تنفيذ الأعمال الكهربائية حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
٤. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
  - أ- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق إلخ.
  - ب- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ١٣. اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (٨/١/١٥٥٧) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
٢. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. تكون خزانات المياه مطابقة للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها وكذلك خزانات مياه الشرب.
٤. استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٢) لترا.
٥. الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
٦. تطبيق متطلبات الكود الصحي متضمناً متطلبات الصيانة وكود البناء السعودي العام بما فيها متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص ومتطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.

#### ١٤. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الاثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
٣. يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٤. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون / دقيقة.
٥. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٦. يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
٧. يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
٨. تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثنائي أكسيد الكربون.
٩. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
١٠. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
١١. تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للكود السعودي للحماية من الحرائق حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المستثمر، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.
١٢. الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.
١٣. يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي وتوفير منظومة لسحب الدخان طبقاً للكود السعودي.

#### ١٥. المورد المائي:

- يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:
- أ- تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف وأمن صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.
  - ب- يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً من مادة الفايبر جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ ومستوفي الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وترحل منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك ومطابقة للاشتراطات الصحية.

#### ١٦. دورات المياه:

١. يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل الأيدي والتي تحقق اشتراطات الجهات المختصة المرخصة للنشاط والمعمول بها في المملكة العربية السعودية.
٢. يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن أماكن إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليها مباشرة.
٣. يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
٤. تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

#### ١٧. الصرف الصحي:

- يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:
- أ- يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المشروع، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
  - ب- لا يقام خزان الصرف (الببارة) تحت أرضية المشروع أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة لذلك.
  - ت- يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.

## ١٨. عناصر المشروع وضوابطه ومعايير الإرشادية:

### مكونات المشروع في المجالات التالية:

| م | مكونات المشروع                                                                        |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   | إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة المدينة الطبية تشمل أحد الاستخدامات التالية: |
| ١ | بوليفارد                                                                              |
| ٢ | فندق (فئة أربع نجوم)                                                                  |
| ٣ | مراكز صحية وتعليمية وتدريبية                                                          |
| ٤ | مراكز ترفيه                                                                           |
| ٥ | مكاتب إدارية                                                                          |
| ٦ | مدينة رياضية                                                                          |
| ٧ | أي مقترحات أخرى يقدمها المستثمر                                                       |

ملاحظة: تعتبر هذه الاستخدامات المقترحة من قبل الجامعة (استرشادية) وغير ملزم تواجدها بشكل كامل، لا مانع إذا رغب المستثمر إضافة أي مقترح آخر بما يتوافق مع الهوية التعليمية وأهداف الجامعة.

### الضوابط والمعايير الإرشادية:

يُراعى في تخطيط وتصميم مرافق المشروع وتنسيق الموقع الآتي:

١. تحقيق الاشتراطات الفنية المتعلقة بتخطيط وتصميم وتشغيل النشاط المراد التقديم عليه والمعمول بها بالمملكة العربية السعودية.
٢. تحقيق لوائح واشتراطات الدفاع المدني فيما يخص الأمن والسلامة والوقاية ومكافحة الحريق.
٣. الانسجام والتكامل التام بين جميع مكونات المشروع مع احترام العلاقات الوظيفية المتبادلة بين العناصر الفراغية المتعددة في كل مرفق.
٤. وضوح ومرونة وسهولة استعمال محاور الحركة الأفقية والرأسية لتحقيق أكبر قدر ممكن من الراحة للمستخدمين وأعلى كفاءة في الاستخدام.
٥. أن تكون المداخل واضحة ومؤكدة وتوحي بالترحيب.
٦. توفير الانسيابية المرورية الآمنة لحركة المركبات داخل الموقع، مع إيجاد مناطق تحميل وتنزيل للمستخدمين أمام كل مرفق.
٧. استخدام مواد إنشاء وتشطيب خارجي وداخلي ذات جودة ومتانة سهلة الصيانة ومناسبة لأنشطة واستخدامات المشروع ومعمدة من قبل الجامعة.
٨. يلتزم المستثمر بمواصفات الجودة المطلوبة وضمانها في تنفيذ نطاق الأعمال والخدمات المذكورة في العقد ويجب على المستثمر إخطار الجامعة بما يتسبب أو قد يتسبب في عدم الامتثال لمتطلبات الجودة في المواد والبنود الموردة للموقع والخدمات المقدمة والأعمال المنفذة وبأي تغييرات أو تعديلات قد تؤثر على هذه الجودة كتغيير موقع تصنيع المواد، أو تغيير المواد الخام أو نسبها المستخدمة في تصنيع المواد الموردة، والمستخدم في العمل.
٩. تطبيق مفاهيم الاستدامة من حيث المحافظة على مصادر الطاقة وعدم التلوث البيئي (صديق للبيئة) وكذلك تجهيز مرافق المشروع بنظم التحكم والإدارة (BMS) وتوظيف أفضل التقنيات التي تتضمن أعلى معايير الكفاءة في استهلاك الطاقة والمياه.
١٠. تحقيق التواصل الثقافي والحضاري من خلال إيجاد لغة وهوية للمشروع تعبر عن الخصوصية الجغرافية والعمرانية للمدينة المنورة في إطار من المعاصرة والحداثة.

## الفصل الثاني الملاحق

### ملحق رقم (١) نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم

حفظها الله

سعادة رئيسة الجامعة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير واستثمار موقع في مدينة ..... بغرض استثماره في تأجير واستثمار (إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة المدينة الطبية رقم (MD-44-8-2)) تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري مكتبي من خلال المزايدة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المزايدة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المزايدة كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. عليه نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار واستثمار الموقع الموضح أعلاه (كامل مساحة الأرض) بأجرة سنوية (غير شاملة لضريبة القيمة المضافة) قدرها ( ريال فقط) بواقع ( ريال للمتر المربع، وتجدون برفقة كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٥% من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات ونموذج المزايدة.

|                   |        |
|-------------------|--------|
| اسم المستثمر      |        |
| رقم السجل التجاري |        |
| صادرة من          | بتاريخ |
| نوع النشاط        |        |
| هاتف              | جوال   |
| ص.ب               | الرمز  |
| العنوان:          |        |

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:

التاريخ:

## ملحق رقم (٢) نموذج المزايدة والقيمة الاجارية

المشروع: تأجير واستثمار (إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة المدينة الطبية رقم (MD-44-8-2)) تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري- مكثي.

حدد الإيجار السنوي للمتر المربع، علماً بأن الإيجار سيكون لكامل مساحة الأرض وفقاً لما يلي:

- ١- الإيجار السنوي للخمس سنوات الأولى (غير شامل ضريبة القيمة المضافة) هو كتابة: ( ورقما ) ( للمتر المربع.
- ٢- الإيجار السنوي للخمس سنوات الثانية (غير شامل ضريبة القيمة المضافة) هو كتابة: ( ورقما ) ( للمتر المربع.
- ٣- الإيجار السنوي للخمس سنوات الثالثة (غير شامل ضريبة القيمة المضافة) هو كتابة: ( ورقما ) ( للمتر المربع.

عليه نأمل تزويدنا بالبيانات التالية:

أولاً: تسعير القيمة الاجارية للسنة العقدية:

إن قيمة أجرة السنة العقدية هي كالتالي (الجدول رقم (١)، ويعتبر هذا السعر هو السعر الافراضي الذي على أساسه يتم تسعير الجدول رقم (٢).

الجدول رقم (١)

| بيان                                                                                     | رقما | كتابة |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| تسعير القيمة الاجارية<br>للسنة العقدية الواحدة<br>(١٢) شهراً، غير شامل<br>القيمة المضافة |      |       |
| تسعير القيمة الاجارية<br>للسنة العقدية الواحدة<br>(١٢) شهراً، شامل القيمة<br>المضافة     |      |       |

ثانيا: تسعير القيمة الايجارية عن كامل مدة العقد:  
إن قيمة أجرة كامل مدة العقد خمسة عشرة سنة هي كالتالي (الجدول رقم (٢)، وتزيد بنسبة (٥%) خمسة بالمائة من قيمة أجرة السنة العقدية الموضحة في الجدول رقم (١) كل خمس سنوات عقدية.

الجدول رقم (٢)

| الفترة<br>(السنة)                                                                     | مدة الفترة<br>المستحقة | تاريخ الاستحقاق           | قيمة أجرة الفترة<br>(أ) | الزيادة كل خمس سنوات<br>عقدية<br>(ب)                             | الإجمالي<br>(أ+ب) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| الخمس سنوات الأولى                                                                    |                        |                           |                         |                                                                  |                   |
| السنة (١)                                                                             | ثلاثة أشهر             | بداية الشهر العاشر العقدي |                         | لا يوجد                                                          | -                 |
| السنة (٢)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         | لا يوجد                                                          |                   |
| السنة (٣)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (٤)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (٥)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| الخمس سنوات الثانية                                                                   |                        |                           |                         |                                                                  |                   |
| السنة (٦)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         | (٥%) من قيمة أجرة<br>السنة العقدية الموضحة<br>في الجدول رقم (١)  | -                 |
| السنة (٧)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (٨)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (٩)                                                                             | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (١٠)                                                                            | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| الخمس سنوات الثالثة                                                                   |                        |                           |                         |                                                                  |                   |
| السنة (١١)                                                                            | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         | (١٠%) من قيمة أجرة<br>السنة العقدية الموضحة<br>في الجدول رقم (١) | -                 |
| السنة (١٢)                                                                            | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (١٣)                                                                            | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (١٤)                                                                            | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| السنة (١٥)                                                                            | كامل السنة             | بداية السنة العقدية       |                         |                                                                  |                   |
| إجمالي القيمة الايجارية عن كامل مدة العقد خمسة عشر سنة غير شامل القيمة المضافة (رقما) |                        |                           |                         |                                                                  |                   |
| إجمالي القيمة الايجارية عن كامل مدة العقد خمسة عشر سنة شامل القيمة المضافة (رقما)     |                        |                           |                         |                                                                  |                   |
| إجمالي القيمة الايجارية عن كامل مدة العقد خمسة عشر سنة شامل القيمة المضافة (كتابة)    |                        |                           |                         |                                                                  |                   |

الاسم:  
التوقيع:  
الوظيفة:  
التاريخ:  
الختم الرسمي:



ملحق رقم (٣) محضر تسليم الموقع للمستثمر

| جامعة طيبة    |  |              |  |
|---------------|--|--------------|--|
| الرقم:        |  | التاريخ:     |  |
| اسم المستثمر: |  | رقم الموقع:  |  |
| رقم العقد:    |  | تاريخ العقد: |  |

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / هذا لاستخدامه في إقامة وتشغيل مشروع..... بموجب عقد الإيجار المبرم مع جامعة طيبة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعا وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه جرى التوقيع،،،

|                                                |          |        |
|------------------------------------------------|----------|--------|
| المستثمر:                                      | التوقيع: | الختم: |
| مدير عام الإدارة العامة للاستثمار بجامعة طيبة: | التوقيع: | الختم: |

## ملحق رقم (٤) معايير تقييم الأفكار المعمارية

معايير تقييم الأفكار المعمارية لمراجعة التصاميم المقترحة والمقدمة من المستثمر:

١. الفكرة الأساسية للمشروع.
٢. الدراسات التحليلية والعلاقات الوظيفية بين عناصر المشروع.
٣. دراسة الحركة داخل المشروع (فصل حركة المشاة عن السيارات، التنزيل والتحميل، ...الخ).
٤. المدة الزمنية اللازمة لتنفيذ المشروع.
٥. إمكانية تنفيذ المشروع (الفكرة، الاشتراطات، التراخيص).
٦. تكامل المشروع.

## ملحق رقم (٥) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وكافة وثائق العقد وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة بموضوع المزايدة.
٣. على المستثمر أن يراعي الأنظمة واللوائح الخاصة بمثل هذه الأنشطة.
٤. عاين الموقع المعروض للاستثمار معاينة تامة نافية للجهالة.
٥. يكون المستثمر مسؤول أمام الجامعة حيال تطبيق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بإنشاء وتشغيل المشروع خلال فترة العقد، كما يلتزم بإخلاء طرفها أو موظفيها من أية مسؤوليات مادية أو معنوية قد تكون مترتبة على ذلك.

التوقيع:.....

الختم:.....



## بطاقة وصف المشروع

| نوع العقار    | قطعة أرض استثمارية                                         | المخطط العام                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| رقم العقار    | MD-44-8-2                                                  |  |
| الموقع        | المدينة الطبية بجامعة طيبة                                 |                                                                                   |
| الوصف         | أرض استثمارية يحدها من الشمال شارع بشير بن الحارث الأنصاري |                                                                                   |
| المساحة       | ٢٥,٠٠٠ م <sup>٢</sup><br>خمس عشرة ألف متر مربع             |                                                                                   |
| نوع الاستثمار | إنشاء وتشغيل وصيانة                                        |                                                                                   |
| مدة الاستثمار | ١٥ سنة ميلادية                                             |                                                                                   |

## الموقع على الخرائط



ملحق رقم (٧) بطاقة وصف المشروع التفصيلية

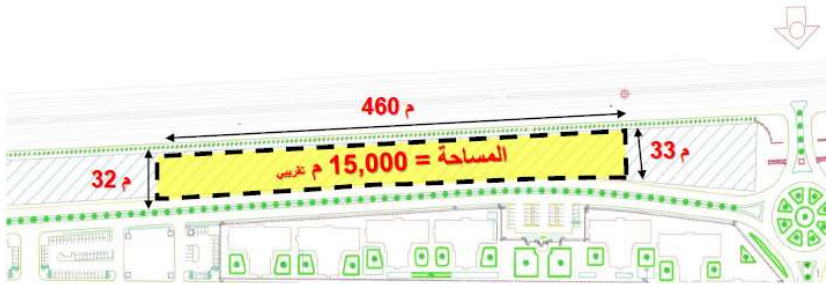
## بطاقة وصف المشروع

### وصف المشروع

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| نوع العقار   | قطعة ارض تجارية   |
| ابعاد الموقع | 460 x 33 م تقريبي |
| مساحة الموقع | 15,000 م تقريبي   |
| الموقع       | المدينة الطبية    |



موقع العقار في قوقل ماب



## الفهرس

|   |                                                                    |
|---|--------------------------------------------------------------------|
| ٢ | الباب الأول: شروط المزايدة ووثيقة العقد والشروط العامة:            |
| ٢ | الفصل الأول: شروط المزايدة                                         |
| ٢ | القسم الأول: مقدمة:                                                |
| ٢ | ١. اسم المزايدة:                                                   |
| ٢ | ٢. تعريف عن المزايدة:                                              |
| ٢ | ٣. تعريفات:                                                        |
| ٢ | القسم الثاني: مدة العقد وموقع العقار وتكاليف الخدمات:              |
| ٢ | ١. مدة العقد:                                                      |
| ٢ | ٢. موقع العقار:                                                    |
| ٢ | ٣. تكاليف الخدمات:                                                 |
| ٣ | القسم الثالث: أحكام المزايدة:                                      |
| ٣ | ١. نظام المزايدة:                                                  |
| ٣ | ٢. المساواة والشفافية:                                             |
| ٣ | ٣. تعارض المصالح:                                                  |
| ٣ | ٤. السلوكيات والأخلاقيات:                                          |
| ٣ | ٥. السرية وإفشاء المعلومات:                                        |
| ٣ | ٦. سرية تقييم العروض:                                              |
| ٣ | ٧. ملكية وثائق المزايدة:                                           |
| ٤ | ٨. تكلفة إعداد العروض:                                             |
| ٤ | ٩. الضمان البنكي:                                                  |
| ٤ | ١٠. صلاحية العروض:                                                 |
| ٤ | ١١. تمديد سريان العروض:                                            |
| ٤ | ١٢. الانسحاب:                                                      |
| ٤ | ١٣. عدم الالتزام بالتعاقد:                                         |
| ٥ | ١٤. الأسئلة والاستفسارات:                                          |
| ٥ | ١٥. الإخطارات والمراسلات:                                          |
| ٥ | القسم الرابع: الشروط الواجب توافرها في مقدمي العروض:               |
| ٥ | ١. أهلية مقدمي العروض:                                             |
| ٥ | ٢. السجلات والتراخيص النظامية:                                     |
| ٦ | القسم الخامس: إعداد العروض:                                        |
| ٦ | ١. ضمان المعلومات:                                                 |
| ٦ | ٢. حصول المتنافسين على كافة المعلومات الضرورية وزيارة موقع العقار: |
| ٦ | ٣. التعديلات والتحفظات:                                            |
| ٦ | ٥. العملة المعتمدة:                                                |
| ٦ | ٦. التسعير:                                                        |
| ٧ | ٧. مستندات العرض:                                                  |
| ٧ | ٨. متطلبات تنسيق العروض:                                           |
| ٧ | القسم السادس: تقديم العروض:                                        |
| ٧ | ١. تقديم العطاء:                                                   |
| ٨ | ٢. مكان التسليم:                                                   |
| ٨ | القسم السابع: فتح العروض:                                          |
| ٨ | فتح العروض:                                                        |
| ٨ | القسم الثامن: فحص العروض:                                          |
| ٨ | فحص العروض:                                                        |
| ٨ | القسم التاسع: التعاقد:                                             |

|    |                                                                                                            |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ٨  | الترسية وتوقيع العقد: .....                                                                                |
| ٩  | الفصل الثاني: نموذج عقد تأجير واستثمار عقار .....                                                          |
| ٩  | القسم الأول: وثيقة العقد الأساسية .....                                                                    |
| ٩  | المادة الأولى: المقدمة: .....                                                                              |
| ٩  | المادة الثانية: الغرض من العقد: .....                                                                      |
| ٩  | إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء بجامعة طيبة رقم (MD-44-8-2) تشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري - مكتبي ..... |
| ٩  | المادة الثالثة: وصف العين المؤجرة: .....                                                                   |
| ٩  | المادة الرابعة: وثائق العقد، وتشمل: .....                                                                  |
| ١٠ | المادة الخامسة: مدة العقد: .....                                                                           |
| ١٠ | المادة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة الدفع: .....                                                       |
| ١٠ | المادة السابعة: نظام العقد: .....                                                                          |
| ١٠ | المادة الثامنة: تسوية الخلاف: .....                                                                        |
| ١٠ | المادة التاسعة: نسخ العقد: .....                                                                           |
| ١١ | القسم الثاني: الالتزامات والشروط العامة .....                                                              |
| ١١ | المادة الأولى: الضمان البنكي: .....                                                                        |
| ١١ | المادة الثانية: تنفيذ العقد: .....                                                                         |
| ١١ | المادة الثالثة: التنازل عن العقد وتأجير العين المؤجرة: .....                                               |
| ١١ | المادة الرابعة: استخراج التصاريح: .....                                                                    |
| ١١ | المادة الخامسة: تحمل تكاليف الخدمات: .....                                                                 |
| ١١ | المادة السادسة: المحافظة على العين المؤجرة: .....                                                          |
| ١١ | المادة السابعة: صيانة العين المؤجرة: .....                                                                 |
| ١٢ | المادة الثامنة: المسؤولية أمام الغير: .....                                                                |
| ١٢ | المادة التاسعة: معاينة العين المؤجرة: .....                                                                |
| ١٢ | المادة العاشرة: تعديل النشاط: .....                                                                        |
| ١٢ | المادة الحادية عشر: التعديل في العين المؤجرة: .....                                                        |
| ١٢ | المادة الثانية عشر: إقامة المنشآت على الأرض المؤجرة وإزالتها: .....                                        |
| ١٢ | المادة الثالثة عشر: استعمال الأرض: .....                                                                   |
| ١٢ | المادة الرابعة عشر: تمديد شبكات المياه والكهرباء والخدمات: .....                                           |
| ١٢ | المادة الخامسة عشر: حق المرور: .....                                                                       |
| ١٢ | المادة السادسة عشر: وقف نشاط العين المؤجرة: .....                                                          |
| ١٢ | المادة السابعة عشر: تسديد الأجرة: .....                                                                    |
| ١٢ | المادة الثامنة عشر: عملة الأجرة: .....                                                                     |
| ١٣ | المادة التاسعة عشر: مسؤولية المستثمر عن العقار المؤجر: .....                                               |
| ١٣ | المادة العشرون: تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد: .....                                                |
| ١٣ | المادة الحادية والعشرون: انتهاء العقد: .....                                                               |
| ١٣ | المادة الثانية والعشرون: فسخ العقد: .....                                                                  |
| ١٣ | المادة الثالثة والعشرون: تسليم الموقع: .....                                                               |
| ١٣ | المادة الرابعة والعشرون: فسخ العقد للمصلحة العامة: .....                                                   |
| ١٤ | المادة الخامسة والعشرون: الالتزام بالأنظمة والتعليمات: .....                                               |
| ١٤ | المادة السادسة والعشرون: صيانة المشروع: .....                                                              |
| ١٤ | المادة السابعة والعشرون: تسليم المشروع وملكية المنشآت: .....                                               |
| ١٤ | المادة الثامنة والعشرون: التعاون مع المتعاقدين الآخرين: .....                                              |
| ١٤ | المادة التاسعة والعشرون: إجراءات السلامة: .....                                                            |
| ١٤ | المادة الثلاثون: حماية البيئة: .....                                                                       |
| ١٤ | المادة الحادية والثلاثون: السرية وحماية المعلومات: .....                                                   |
| ١٤ | المادة الثانية والثلاثون: حقوق الملكية الفكرية: .....                                                      |
| ١٤ | المادة الثالثة والثلاثون: القوة القاهرة: .....                                                             |
| ١٤ | المادة الرابعة والثلاثون: حركة المرور غير العادية: .....                                                   |

- ١٧ ..... المادة الخامسة والثلاثون: الآثار والأشياء الثمينة:
- ١٧ ..... المادة السادسة والثلاثون: حرمة الأماكن المقدسة:
- ١٧ ..... المادة السابعة والثلاثون: السلامة والصحة المهنية:
- ١٧ ..... المادة الثامنة والثلاثون: استبعاد الأشخاص من الموقع:
- ١٧ ..... المادة التاسعة والثلاثون: تطبيق معايير الوصول الشامل لذوي الاحتياجات الخاصة:
- ١٧ ..... المادة الأربعون: تبليغ الإشعارات:
- ١٨ ..... الباب الثاني: الشروط الخاصة والمواصفات الفنية:
- ١٨ ..... الفصل الأول: الشروط الخاصة:
- ١٨ ..... القسم الأول: اشتراطات النشاط الاستثماري:
١. النشاط الاستثماري المسموح به: ١٨
٢. البرنامج الزمني للتنفيذ: ١٨
٣. تنفيذ الأعمال: ١٨
٤. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: ١٨
٥. تقرير المقاول والمكتب الهندسي: ١٩
٦. تقديم الأفكار المعمارية للمشروع: ١٩
٧. مواقف السيارات بالموقع: ١٩
٨. مواعيد العمل: ١٩
٩. الأسس والمعايير الخاصة بالنشاط: ١٩
١٠. الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية أو أي جهات مختصة: ١٩
١١. اشتراطات التشغيل والصيانة: ١٩
١٢. الاشتراطات الأمنية: ١٩
١٣. العيادة الطبية والإسعافات الأولية: ١٩
١٤. اللوحات الإعلانية: ٢٠
١٥. متطلبات ذوي الهمم: ٢٠
١٦. غرامة التأخير: ٢٠
- ٢١ ..... القسم الثاني: الاشتراطات الفنية:
١. الإشراف على المشروع: ٢١
٢. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ٢١
٣. نمذجة معلومات البناء BIM: ٢١
٤. الاشتراطات التنظيمية: ٢١
٥. اعتماد التصميم الابتدائي: ٢١
٦. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع: ٢١
٧. إعداد التصميم الأولي على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى: ٢٢
٨. إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى: ٢٢
٩. الاشتراطات المعمارية: ٢٢
١٠. الاشتراطات الإنشائية: ٢٢
١١. الاشتراطات الكهربائية: ٢٣
١٢. الاشتراطات الميكانيكية: ٢٤
١٣. اشتراطات الأعمال الصحية: ٢٤
١٤. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ٢٤
١٥. المورد المائي: ٢٥
١٦. دورات المياه: ٢٥
١٧. الصرف الصحي: ٢٥
١٨. عناصر المشروع وضوابطه ومعايير الارشادية: ٢٦
- ٢٧ ..... الفصل الثاني الملاحق
- ملحق رقم (١) نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم
- ملحق رقم (٢) نموذج المزايدة والقيمة الايجارية
- رقم الصفحة ٣٧ من ٣٨



- ملحق رقم (٣) محضر تسليم الموقع للمستثمر ..... ٣٠  
ملحق رقم (٤) معايير تقييم الأفكار المعمارية ..... ٣٠  
ملحق رقم (٥) إقرار من المستثمر ..... ٣١  
ملحق رقم (٦) بطاقة وصف المشروع ..... ٣٣  
ملحق رقم (٧) بطاقة وصف المشروع التفصيلية ..... ٣٤

