

## نموذج كراسة الشروط والمواصفات (مزايدة تأجير عقار)

اسم المزايدة: تأجير موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام

أنشطة المطاعم وخدمات الأطعمة

رقم الكراسة: S-274-38B

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

### الفصل الأول: شروط المزايدة

#### القسم الأول: مقدمة:

##### ١. اسم المزايدة:

تأجير موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام.

##### ٢. تعريف عن المزايدة:

ترغب جامعة طيبة في طرح مزايدة عامة لتأجير تأجير موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام 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:

ثلاث سنوات ميلادية.

##### ٢. موقع العقار:

المدينة المنورة فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام الكلية التطبيقية (طالبات)

##### ٣. مساحة العقار:

مساحة الموقع (٢م٦٥) خمسة وستون متر مربع .

#### ٤. النشاط:

أنشطة المطاعم وخدمات الأطعمة.

#### ٥. تكاليف الخدمات:

يتحمل المستثمر تكاليف توصيل، تأسيس، استهلاك وصيانة خدمات الكهرباء، الماء، الصرف، الصحي، الاتصالات وكافة خدمات البنية التحتية.

### 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 ويتجنب 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 تحريرياً 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 المستثمرون إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الجهة الحكومية ذلك.
- 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 بالناية 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 لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض ويستبعد العرض المخالف لذلك، مهما كانت مدة النقص.
- ث- يصدر خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المحلية، أو من بنك في الخارج يقدم بوساطة أحد البنوك المحلية العاملة في المملكة.
- ج- يكون الضمان واجب الدفع عند أول طلب من جانب الجهة الحكومية، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم.
- ح- يجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وتكون قيمته خالية من أية خصومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم، أو النفقات الأخرى.
- خ- يتم التقيد بنماذج وصيغ الضمانات البنكية المعتمدة من وزارة المالية، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- د- 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.
- ذ- في حال الترسية يجب أن يكون الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط العقد.

#### 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 تعاقدى أو قانوني من طرف الجهة الحكومية طالبة العروض.

### 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) العشرة أيام عمل التي تسبق موعد تقديم العروض.
- ت- تقدم الاستفسارات أو طلبات التفسير أو التصحيح كتابةً 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:
  - أ. موظفو الحكومة، ويستثنى من ذلك:
  - ب. شراء مصنفاً لهم 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.
- المسجونون بجرم أثناء اتخاذ إجراءات التعاقد.
- 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.
- المفلسون أو من طلبوا إشهار إفلاسهم أو المتعثرين وفقاً لأحكام نظام الإفلاس، أو من ثبت إعسارهم، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
- الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.
- من لم يبلغ من العمر ثمانية عشر عاماً.
- ناقصو الأهلية.

### ٢. السجلات والتراخيص النظامية:

- يجب أن تتوافر 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 المنافس 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 المنافسين 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 للعتاء 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 وكيلاً ونياً 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- 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 (١٤).

### 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 مجموعتين 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 - موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام - جامعة طيبة - الإدارة العامة للاستثمار) مقدمة من قبل المستثمر: .....
- ح- يجب وضع هذين الظرفين في ظرف ثالث مغلق ومشمع ويكتب عليه العنوان التالي: سري- سعادة المشرفة العامة على إدارة الاستثمار بجامعة طيبة، مزايدة تأجير ( تأجير موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام). - صندوق بريد ٣٤٤ - المدينة المنورة، مقدمة من قبل المستثمر: .....

- خ- تسلم العطاءات للجنة الدائمة لفتح مظاريف المزايدات العامة في التأجير والاستثمار بالإدارة العامة للاستثمار في الوقت والتاريخ المحددين لذلك، والمذكور في الإعلان عن المزايدة، وسوف يحرر إيصالا بالاستلام موضحا 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 فان النسخة الأصلية هي المعتمدة.

## 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: ٤٩-٢

## 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 ما لا 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 يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار، يتم مصادرة ضمانه.

\* \* \* \* \*

## الفصل الثاني: نموذج عقد تأجير واستثمار عقار

### القسم الأول: وثيقة العقد الأساسية

#### المقدمة

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 (موقع رقم S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام) والتي طرحت في مزادة عامة وتقدم لذلك المستثمر بعرضه لهذه المزايدة، بعد علمه واطلاعه على جميع الشروط والمواصفات، وجميع الوثائق، ووقوفه على الموقع، وبمعرفة أحكام وتعليمات نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية معرفه تنفي الجهالة والغرر، وحيث اقترن ايجاب 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:

تأجير موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام لنشاط المطاعم وخدمات الأطعمة.

#### المادة الثالثة: وصف العين المؤجرة:

مساحة الموقع (٢٦٥) خمسة وستون متر مربع الواقعة داخل مبنى الكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام.

#### 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.
- 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: تُشكّل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتُعدّ كل وثيقة فيها جزءاً لا يتجزأ من العقد بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتمم 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:

ثلاث سنوات ميلادية، 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 من بداية كل سنة ميلادية ويعتبر تاريخ استلام الموقع بداية السنة التعاقدية.

ب- ويعتبر تاريخ 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))

الاسم:  
الصفة:  
التوقيع:

الطرف الثاني ((المستثمر))

الاسم:  
الصفة:  
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:

١. يتم البدء في تنفيذ العمل اعتباراً من تاريخ استلام المستأجر الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين.
٢. يجب أن يستلم المستأجر الموقع والبدء في أعمال التجهيز خلال مدة أقصاها (١٠) عشرة أيام من خطاب الترسية.
٣. إذا تأخر المستأجر عن استلام الموقع حسب المدة المحددة في المادة (١٧) البند الثاني فيحق للجامعة إلغاء الترسية عليه ومصادرة ضمانه البنكي، علماً بأن الجامعة لن تتمكن المستأجر من مباشرة البيع إلا بعد تسديد مبلغ الإيجار المنصوص عليه في العقد.

### 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 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 والهاتف 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 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 ومظهره 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 تعبئ 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 من بداية كل سنة تعاقدية وإذا تأخر عن التسديد خلال خمسة عشر يوماً 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 تعديده أو تقصيره.
٣. يلتزم المستثمر برد المأجور الى المؤجر عند انتهاء عقد الايجار بالحال 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 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 يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
  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 بالإنذار.
  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 يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار، 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.

#### 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:

- أ. 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.
- ب. 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.
- ت. تؤول ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر بعد نهاية العقد للجامعة.

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

يجب على المستثمر بناءً 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 مكملًا 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:

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

1. 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 بحوزتهم 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 وضمن التزام المتعاقدين معه من الباطن بعدم أخذ أي صور للمرافق والمنشآت أو استخدامها لأغراض الإعلان أو لأي غرض بغير 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 تعيينه 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 يتقرر بموجب هذا الأمر أن يكون مُخرجاً أو عملاً أو يكون متضمناً فيه ("أعمال الطرف الثالث")، فُيُطَبَّق ما يلي:
  - أ- إذا كانت أعمال الطرف الثالث وشروط استخدامها والانتفاع بها معروفة للمستثمر قبل تاريخ تقديم المستثمر لعرضه، فعلى المتعاقد أن يفصح عنها 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 لتقديم إلى الجهة الحكومية بموجب هذا العقد سيكون طبقاً لشروط الترخيص الواردة في الفقرة ثانياً من هذا البند ما لم يتم 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 المتضامنين (إن وجدوا)، والانتفاع بذلك الحق أو استخدامه مقيد ومحدود بشروط وموافقة طرف ثالث.
5. 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.
6. 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.
7. 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 والخطر الاقتصادي، ولا يشمل ذلك ما يخضع لسيطرة المستثمر أو مورديه أو المستثمر معهم من الباطن.
- ب- لا يُعدُّ 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 يُعدُّ 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 مستحيلاً لاستمرار القوة القاهرة لمدة تتجاوز (٦٠) يوماً.

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

- يجب على المستثمر التأكد من مدى ملائمة الطرق الموصلة إلى الموقع، واتخاذ كافة الوسائل والاحتياطات المعقولة التي تكفل عدم تعرض أي من الطرق العامة أو الجسور 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، وباستثناء ما نص خلافه لذلك 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 تُعدُّ الجهة الحكومية مسؤولة عن أي مطالبات قد تتجم 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 ملائمة 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 تزوده 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 مسؤولاً 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 تبيّن 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 تسلّم 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 يستعاض بأسرع وقت ممكن عن أي شخص يتم استبعاده على النحو المبين أعلاه ببديل كفء.

#### 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 - رئاسة الجامعة - الإدارة العامة للاستثمار  
هاتف: ٨٦١٨٨٨٨ - تحويلة ٢٨٥٧ - ٤٤٥٩. (invest.TU@taibahu.edu.sa)  
بالنسبة للمستثمر: .....

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

\* \* \* \* \*

## الباب الثاني: الشروط الخاصة والمواصفات الفنية:

### الفصل الأول: الشروط الخاصة:

#### ١. الموقع والنشاط:

- المساحة الإجمالية المخصصة للموقع ( ٦٥ ) خمسة وستون متراً مربع .
- النشاط المطاعم وخدمات الأتمة.
- يقر المستأجر باستلامه جميع المعدات والأدوات والأجهزة والآلات وجميع ما وفرته الجامعة الموضحة بالقائمة المرفقة (إن وجدت) بموجب محضر تسليم معتمد وأن هذه المعدات أصبحت تحت مسؤوليته التامة.
- إذا رغب المستأجر إضافة أي معدات، أو أدوات أو آلات أو أجهزة فيجب عليه إبلاغ الجامعة خطياً بذلك لأخذ الموافقة عليها ويكون تأمينها على حسابه الخاص وبإمكانه استرجاعها إذا انتهت مدة العقد.
- تأمين جهاز محاسبة باركود.
- يلتزم المستأجر بكتابة اسم الشركة أو المؤسسة وشعارها التجاري على الموقع (الهوية البصرية للجامعة).
- لا يحق للمستأجر فتح أي نقاط بيع إضافية أو استخدام موقع آخر داخل الجامعة إلا بموافقة خطية مسبقة من إدارة الاستثمار.
- لن تمكن الجامعة المستأجر من مباشر العمل بصفة فعلية إلى بعد تسديد مبلغ الإيجار المنصوص عليه في العقد بالحساب المصرفي لإدارة الاستثمار بجامعة طيبة.
- لا يحق للمستأجر الاعتراض على تعاقد الجامعة مع مستثمرين آخرين لتقديم نفس الخدمة.
- يلتزم المستأجر بتوفير (صرف من الريالات) وعدم التعذر بعدم وجود ذلك لتلافي الشكاوى من الطلاب والطالبات والمنسويين.
- يلتزم المستأجر بتوفير نقاط الدفع بالشبكة (مدى).
- لن يمكن المستأجر من استلام الموقع وبدء العمل إلا بعد تقديم قائمة الأصناف والأسعار واعتمادها من قبل الجهة المختصة.
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الموقع وصيانته وإصلاح أي أعطال في الأعمال الكهربائية أو السبكة وتمديدات المياه تحت إشراف الإدارة العامة للمشايخ والتشغيل بالجامعة.
- يلتزم المستأجر بإغلاق الموقع وقت الأذان ولا يحق له فتح الموقع إلا بعد أداء الصلاة.
- ترتيب وتصنيف المواد في المخزن بشكل مناسب وعدم القاء المواد على الأرض مباشرة بدون طبلبات.
- ترتيب وتصنيف الكتب والمواد بحيث يخصص كل قسم أو ركن لعرض مجموعة موحد من الأصناف.
- يلتزم المستأجر بتجهيز الموقع بجميع ما يحتاجه من أثاث ومعدات وتجهيزات.
- يمنع استخدام المكان للنوم أو السكن.
- يلتزم المستأجر بكافة الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

#### ٢. تغيير الموقع:

يحق للطرف الأول بالاتفاق مع المستأجر تغيير الموقع حسب مصلحة الطرف الأول متى أدعت الحاجة والمصلحة العامة للجامعة دون أي مطالبة على الجامعة أو أي طرف آخر له علاقة بالجامعة .

#### ٣. مقترح التصميم الداخلي والتصور العام:

تتوقع الجامعة من المستثمر عند تقديم العطاء ان يرفق به مقترح فكرة أولية أو تصميم ابتدائي يوضح التصور العام المقترح والتصميم الداخلي والتخطيط الأولي للموقع المراد استثماره، وذلك لغرض التأكد من تحقيق أهداف الاستثمار.

#### ٤. تسديد تكاليف الفواتير والخدمات:

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ فاتورة الكهرباء وكذلك فاتورة الماء بشكل شهري إذا كان للموقع عداد مستقل، وإذا لم يكن للموقع عداد مستقل فإن المستأجر يلتزم بدفع مبلغ سنوي يعادل (٥%) خمسة بالمائة من قيمة الإيجار السنوي عن كل موقع مقابل خدمات الكهرباء والماء كما يلتزم المستأجر بدفع مبلغ سنوي يعادل (٥%) خمسة بالمائة من قيمة الإيجار السنوي عن كل موقع مقابل ترحيل نفايات ومخلفات المستأجر للموقع.

## ٥. القوى البشرية المتعلقة بجهاز المستأجر:

١. يلتزم المستأجر أن يتخذ الترتيبات الخاصة من أجل توظيف جميع العاملين والعاملات في حدود ما نص عليه نظام العمل والعمال ونظام التأمينات الاجتماعية ونظام الإقامة.
٢. يلتزم المستأجر أن يحمل جميع العاملين والعاملات إقامات نظامية وعلى كفالة المستأجر ولدى جميع شهادات صحية معتمدة من الجهات المختصة ولن يسمح له باستخدام أي عامل أو عاملة غير نظامية وفي حال مخالفته سيطبق بحقه الجزاء المناسب.
٣. يلتزم المستأجر بالكشف على جميع العاملين والعاملات عبر مراكز متخصصة ومعتمدة تثبت سلامتهم من الأمراض المعدية.
٤. يلتزم المستأجر بتوفير العدد الكافي من الطاقم المؤهل في مجال الخدمات المكتبية في جميع أوقات العمل بالمبنى.
٥. يقدم المستأجر الشهادات الصحية لجميع العاملين والعاملات قبل بدء العمل من الجهات المختصة للجامعة للاطلاع والموافقة عليها.
٦. عدم نقل أو سحب أي عامل أو عاملة من الموقع بدون علم إدارة الاستثمار.
٧. من حق الجامعة أن تطلب من المستأجر استبعاد أي عامل أو عاملة عن موقع العمل قد أساء السلوك أو أنه غير كفوء أو أهمل القيام بواجبه أو لأي سبب تراه الجامعة.
٨. تزويد إدارة الاستثمار باسم المشرف أو المشرفة ورقم الجوال والبريد الإلكتروني الرسمي.
٩. لا يجوز لأي شخص من طاقم أفراد المستأجر دخول أي منطقة غير منطقة عمله بدون موافقة كتابية مسبقة من إدارة الاستثمار.
١٠. يجوز للمستأجر تشغيل طلاب وطالبات الجامعة حسب الأنظمة واللوائح.
١١. تزويد جميع العاملين والعاملات ببطاقة تعريفية تتضمن الاسم ورقم البطاقة والوظيفة واسم الشركة أو المؤسسة.
١٢. يجب على العاملين أن يكونوا خالين من الأمراض المعدية، أو أمراض الجهاز التنفسي، أو وجود جروح أو قروح أو بتور مكشوفة.
١٣. يلتزم المستأجر بكافة الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

## ٦. المظهر والسلوك الشخصي والزي الخاص بجهاز المستأجر:

- يجب التزام جميع العاملين والعاملات بما يلي:
١. حسن المظهر والسلوك الحسن واحترام عادات وتقاليد المجتمع والتعامل الحسن مع الطلاب والطالبات ومنسوبي ومنسوبات الجامعة.
  ٢. ارتداء زي موحد لجميع العاملين والعاملات وأن يتناسب الزي مع متطلبات العمل.
  ٣. على جميع العاملين والعاملات الالتزام بمواعيد العمل وعدم التدخين أو النوم أو الأكل أثناء العمل.
  ٤. يلتزم المستأجر بكافة الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

## ٧. المواصفات الفنية:

- تحتوي هذه الفقرة على مجموعة من الاشتراطات الصحية التي يجب اتباعها وذلك بهدف أن تكون الأغذية والمشروبات المقدمة مقبولة حسيًا ولا تتسبب في إضرار صحة المستهلك لها، وفي حال عدم ادراج أي شرط صحي في هذا الجزء فإن المستأجر ملزم بمعرفته بما يكفل تحقق جودة الغذاء وسلامة مستهلكه من الضرر ومن هذه الاشتراطات ما يلي:
١. يلتزم المستأجر بتوفير جميع المنتجات الموافق عليها في العقد بكميات كافية وعلى مدار الساعة وفي جميع أوقات العمل.
  ٢. تشغيل الموقع في جميع الاوقات الموافق عليها حيثما يوجد طلاب أو منسوبي أو مراجعين بغض النظر عن أعدادهم.
  ٣. يلتزم المستأجر بوضع ملصق على جميع المنتجات لكل منتج بمفرده بحدد سعر المنتج.
  ٤. يمكن للمستأجر إضافة أصناف أخرى للقائمة على أن يقدمها أولاً لإدارة الاستثمار لأخذ الاعتماد عليها وعلى أسعارها.
  ٥. لا يحق للمستأجر بيع أي أصناف أخرى غير المحددة في العقد كما لا يحق له تعديل الأسعار إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية من إدارة الاستثمار.
  ٦. يمنع منعاً باتاً بيع السجائر ومنتجات التبغ بأنواعها.
  ٧. أن تكون الدهانات والديكورات سهلة التنظيف وأن تكون الأرضية مغطاة ببلاط وأن تكون جيدة التهوية والإنارة.
  ٨. توفير نظام تكييف (فريون) يحافظ على درجة الحرارة داخل الموقع بحيث لا تزيد درجة الحرارة عن (٢٥ درجة مئوية).
  ٩. يجب انتقال الأغذية والمثلجات في ظروف مثالية لحالة الأغذية (مجمد، مبرد، جاف) بحيث تكون الأغذية المجمدة والمبردة على درجة حرارة التجميد والتبريد القياسية.
  ١٠. يجب ان تنقل الأغذية والمثلجات في أسرع وقت من مكان شرائها الى الجامعة مباشرة وبطريقة تحميها من التلوث والضرر أثناء النقل.
  ١١. يلتزم المستأجر بكافة الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

#### ٨. الوقاية والحماية من الحريق:

- يجب على المستأجر أن يراعي تطبيق الأنظمة المتعلقة بمكافحة ومنع الحريق وسيكون المستأجر خاضعاً للكشف على الموقع الخاصة به بين فترة وأخرى للتأكد من تنفيذه للتعليمات المتعلقة بمكافحة الحريق واتخاذ كافة إجراءات السلامة اللازمة ومنها:
١. أن تكون نوعية الأسلاك الكهربائية المستخدمة مطابقة للمواصفات القياسية.
  ٢. أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
  ٣. فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى ١٥ أمبير).
  ٤. تنفيذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات الفنية وعدم ترك أي أسلاك مكشوفة.
  ٥. تركيب مفاتيح ذاتية الفصل (أوتوماتيكية) لكل التوصيلات الكهربائية للموقع.
  ٦. تركيب لوحة كهربائية بالقدرة المناسبة للتحكم (قاطع) لتنظيم وتوزيع الأحمال الكهربائية.
  ٧. عدم عمل أي تمديدات كهربائية أو وصلات إضافية خلاف ما هو موجود إلا بموافقة الإدارة العامة للاستثمار.

#### ٩. احتياطات السلامة والصحة:

توفير متطلبات السلامة وتطبيق إجراءات الدفاع المدني والالتزام بتطبيق إجراءات الإسعافات الأولية والاحترازمات الصحية التي تصدر عن وقاية الجهات ووزارة الصحة ولائحة الاشتراطات الصحية العامة لمحلات اعداد وتجهيز وبيع المواد الغذائية وذات العلاقة بالصحة العامة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ١٠. النظافة العامة:

- يجب على المستثمر الالتزام بالتالي:
١. نظافة المكان والأجهزة والمعدات تنظيفاً كاملاً وشاملاً.
  ٢. توفير عامل أو عاملة لمتابعة النظافة اليومية للموقع.
  ٣. يلتزم المستأجر بكافة الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

#### ١١. استلام الأجهزة وصيانتها:

- في حال ان الجامعة وفرت أجهزة ومعدات وادوات وكراسي وطاولات فيجب على المستأجر مراعاة ما يلي:
١. بمجرد توقيع المستأجر على استلام الأجهزة أو المعدات بموجب محضر موقع من الطرفين سيكون إقراراً منه بسلامتها ومسؤوليته عنها.
  ٢. المحافظة على جميع الأجهزة حتى يتم تسلمها منه عند نهاية عقده.
  ٣. صيانة الأجهزة وتوفير ما يلزم من قطع الغيار تحت إشراف الإدارة العامة للمشاريع والتشغيل بالجامعة.
  ٤. احضار بدل التالف والمفقود من الأدوات والأجهزة.

#### ١٢. الغرامات والجزاءات:

١. يحق للجامعة توقيع غرامات وجزاءات على المستأجر في حال حدوث تقصير منه فيطبق على المستأجر الغرامة مع الانذار عن المخالفة الأولى وتضاعف الغرامة مع الانذار في المرة الثانية حسب تقدير إدارة الاستثمار.
٢. إذا تعددت مخالفات المستأجر للمرة الثالثة وتدني مستوى الخدمة فستقوم الجامعة بإنذاره نهائياً لتصحيح وضعه مع اغلاق الموقع لمدة تقدر حسب المخالفة وحجمها.
٣. إذا لم يقيم المستأجر بإصلاح أوضاعه فيحق للجامعة فسخ العقد ومصادرة ضمانه والرجوع على المستأجر بالتعويضات.
٤. يلتزم المستأجر بتسديد الغرامة المقررة عليه في مدة لا تتجاوز عشرة أيام وإذا كان لديه اعتراض على هذه الغرامة فيقدم اعتراضه رسمياً لإدارة الاستثمار خلال المدة المشار إليها وعليه الالتزام بما تقرره الجامعة.
٥. لا يقتصر الأمر على هذه المخالفات بعينها بل للجامعة الحق في تطبيق غرامات أخرى حسب ما تراه.
٦. وفيما يلي بيان ببعض المخالفات:

### المخالفات المتعلقة بالقوى البشرية (العمالة)

| م  | نوع المخالفة                                                                             | قيمة المخالفة |             | الجزاءات                                 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|------------------------------------------|
|    |                                                                                          | الحد الأدنى   | الحد الأعلى |                                          |
| ١  | عدم تقديم كشوف العاملين والعاملات لشهادتهم الصحية في الوقت المحدد.                       | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ٢  | تشغيل عمالة ليس لديهم شهادات صحية أو لديهم شهادات منتهية.                                | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        | ابعاد العامل عن العمل لحين تجديد الشهادة |
| ٣  | تشغيل المستأجر عامل أو عاملة غير مصرح لهم بالعمل أو على غير كفالتة.                      | ١٥٠٠          | ٢٠٠٠        | ابعاد العامل عن العمل                    |
| ٤  | عمل العامل أو العاملة في الموقع رغم ظهور أعراض مرضية أو به جروح أو بثور.                 | ٥٠٠           | ١٠٠٠        | ابعاد العامل عن العمل                    |
| ٥  | عدم التزام أي من العمالة بارتداء الزي المعتمد.                                           | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ٦  | اتساخ الأيدي وطول الشعر والأظافر للعامل أو العاملة.                                      | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ٧  | تدني مستوى النظافة الشخصية للعامل أو العاملة.                                            | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ٨  | عدم التزام العامل أو العاملة بارتداء البطاقة الشخصية.                                    | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ٩  | استخدام الموقع من قبل العامل أو العاملة للنوم وقت العمل.                                 | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٠ | عدم توفير العدد الكافي من العاملين أو العاملات للمواقع أو عدم توفير عامل أو عاملة نظافة. | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١١ | قيام العامل أو العاملة بالأكل أو البصق في موقع العمل.                                    | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٢ | سوء معاملة العامل أو العاملة لأحد الطلاب أو الطالبات أو منسوبي الجامعة                   | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٣ | تأخر المستأجر في استبدال أي عامل أو عاملة غير مرغوب فيه بعد إشعاره رسمياً.               | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٤ | تغيب المشرف أو المشرفة عن متابعة العمل في الموقع.                                        | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٥ | سحب أي عامل أو عاملة من الموقع بدون علم الإدارة المشرفة.                                 | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٦ | رفض مندوب المستأجر التوقيع على أي محضر من الجهة المشرفة.                                 | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٧ | عدم تزويد الإدارة باسم المشرف أو المشرفة ورقم الجوال بعد إشعاره رسمياً.                  | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٨ | عدم ارتداء العامل وافي قماش (مريول) وأغطية وكمات اثناء الخدمة.                           | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |
| ١٩ | عدم ارتداء العامل قفازات صحية عند تجهيز وبيع المنتجات.                                   | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |                                          |

### المخالفات المتعلقة بالأسعار

| م  | نوع المخالفة                                                                        | قيمة المخالفة |             | الجزاءات |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|----------|
|    |                                                                                     | الحد الأدنى   | الحد الأعلى |          |
| ١  | عدم توفير جهاز محاسبة ( باركود ).                                                   | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٢  | رفض العامل أو العاملة إعطاء فاتورة بقيمة المشتريات عند طلبها من الطلاب أو الطالبات. | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٣  | تعذر المستأجر بعدم وجود صرافة لمرات متعددة.                                         | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٤  | عدم وضع ملصق على جميع المنتجات يحدد سعره ومصدره.                                    | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٥  | وضع ملصقات أو دعايات أو بيانات في الموقع دون موافقة الجامعة.                        | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٦  | عدم كتابة اسم الشركة أو المؤسسة وشعارها التجاري على الموقع.                         | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٧  | عدم تقديم المستأجر نموذج اعتماد لكل صنف يرغب إدخاله وبيعه.                          | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٨  | عدم توفير مقاعد وطاولات طعام خارج الموقع للخدمة.                                    | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        |          |
| ٩  | عدم وضع قائمة الأصناف والأسعار في مكان بارز في موقع الخدمة.                         | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        |          |
| ١٠ | عدم التقيد بالأسعار والأصناف المتفق عليها والمعتمدة من قبل الجامعة.                 | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        |          |
| ١١ | فتح نقاط بيع اضافية غير معتمدة أو استخدام موقع آخر داخل الجامعة.                    | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        |          |
| ١٢ | عدم تقديم قائمة الأصناف والأسعار واعتمادها من قبل الإدارة.                          | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        |          |

### المخالفات المتعلقة بالتوصيلات الكهربائية والصيانة ومتطلبات السلامة

| م  | نوع المخالفة                                                        | قيمة المخالفة |             | الجزاءات |
|----|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|----------|
|    |                                                                     | الحد الأدنى   | الحد الأعلى |          |
| ١  | إضافة تمديدات كهربائية دون موافقة الجامعة.                          | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٢  | عدم الاهتمام بالتوصيلات الكهربائية.                                 | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٣  | عدم توفير جهاز قياس درجة حرارة الثلاجات.                            | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٤  | التأخر في صيانة الثلاجات بأنواعها (تجميد-تبريد).                    | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٥  | عدم صيانة لمبات الإنارة أو لوحة قائمة الأصناف.                      | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٦  | عدم صيانة تمديدات مجاري الصرف والمخلفات بها.                        | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٧  | عدم توفير صندوق للإسعافات الأولية.                                  | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٨  | عدم توفير متطلبات السلامة وتطبيق إجراءات الدفاع المدني.             | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٩  | عدم تركيب قاطع لتنظيم وتوزيع الأحمال الكهربائية.                    | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ١٠ | عدم تركيب مفاتيح كهربائية ذاتية الفصل (أوتوماتيكية ) لكل التوصيلات. | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |

### المخالفات المتعلقة بالموقع

| م  | نوع المخالفة                                                 | قيمة المخالفة |             | الجزاءات |
|----|--------------------------------------------------------------|---------------|-------------|----------|
|    |                                                              | الحد الأدنى   | الحد الأعلى |          |
| ١  | عدم توفير عامل أو عاملة لمتابعة النظافة اليومية للموقع.      | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٢  | عدم توفير مصائد الحشرات أو مراوح شفط لطرد الروائح.           | ٣٠٠           | ٥٠٠         |          |
| ٣  | عدم توفير حاوية ذات ساعات متعددة لمخلفات متنوعة.             | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٤  | عدم توفير حاويات محكمة الغلق (ردّاد).                        | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٦  | تراكم النفايات قرب الموقع وعدم التخلص منها في مكانها المخصص. | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ٨  | ترك ثلاجة العرض مفتوحة وفيها أطعمة مكشوفة.                   | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ١٠ | عدم استخدام العمالة مناشف ورقية لتمسيح الأجهزة.              | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |
| ١١ | عدم صلاحية الأجهزة والأدوات للاستعمال لظهور الصدأ عليها.     | ١٠٠٠          | ١٥٠٠        |          |
| ١٢ | عدم نظافة الموقع أو وجود حشرات وقوارض في الموقع.             | ١٠٠٠          | ٢٠٠٠        |          |
| ١٣ | عدم توفير دولا ب خاص لحفظ أغراض العمال أو العاملات.          | ٥٠٠           | ١٠٠٠        |          |

١. يحق للجامعة تطبيق جميع الجزاءات والغرامات المعمول بها في المملكة العربية السعودية.
٢. الغرامة توقع عن كل عامل أو عاملة على حدة.

#### ملاحظة وتنبية هام:

(كل ما لم يرد به نص في هذه الشروط الجزاءات تطبق بشأنه الأنظمة والتعليمات السارية في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الأخص نظام المنافسات والمشتريات الحكومية واللائحة التنفيذية له ونظام العمل والعمال ونظام التأمينات الاجتماعية ونظام البلديات وجميع القرارات والأوامر والتعليمات المتعلقة بها).

## الفصل الثالث الملاحق

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

حفظها الله

سعادة المشرف العام على إدارة الاستثمار بالجامعة وفروعها

أولاً: بعد اطلاعنا على الإعلان المنشور في الصحف المحلية وموقع الجامعة حول طرح الجامعة مزيدة تأجير موقع استثماري وبعد اطلاعنا كذلك على الوثائق الخاصة بهذه المزيدة، نعرض نحن الموقعين أدناه أن نقوم باستئجار الموقع لمدة ثلاث سنوات ميلادية حسب البيان التالي:

| م | البيان                                                                                         | المساحة بالمتر المربع | قيمة الإيجار السنوي لمدة سنة | قيمة الإيجار لمدة ثلاث سنوات |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
|   |                                                                                                |                       | رقماً                        | رقماً                        |
|   |                                                                                                |                       | كتاباً                       | كتاباً                       |
| ١ | تأجير موقع رقم (S-247-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام | ٦٥ م <sup>٢</sup>     |                              |                              |
|   | المبلغ الاجمالي بدون قيمة الضريبة المضافة                                                      |                       |                              |                              |
|   | اجمالي قيمة الضريبة المضافة (١٥%)                                                              |                       |                              |                              |
|   | اجمالي قيمة العطاء مع أضافة القيمة المضافة                                                     |                       |                              |                              |

ثانياً: نتعهد بأن عرضنا قد أخذ بعين الاعتبار جميع النفقات والالتزامات وغيرها مما يلزم لإنجاز وتنفيذ جميع الأعمال وفقاً للعقد.

ثالثاً: نتعهد دون تحفظ أن نقوم بتنفيذ الأعمال المشار إليها طبقاً للشروط والمواصفات التي تحتوي على جميع الوثائق، ونقر أننا قد تفهمنا كل ما ورد في هذه الوثائق معناً ومضموناً ونطاقاً بصورة دقيقة وواضحة، وأننا نعتبر أن هذه الوثائق جميعها وحدة لا تتجزأ يكمل ويفسر بعضها البعض الآخر.

رابعاً: نتعهد بالالتزام بهذا العرض لمدة (٩٠) تسعون يوماً اعتباراً من تاريخ آخر موعد لتقديم العرض بحيث يكون ملزماً لنا إذا تم قبوله في أي وقت قبل انتهاء هذه المدة.

خامساً: بمجرد تعميدهم لنا سنبدأ فوراً بتنفيذ الأعمال المطلوبة وفقاً لأحكام العقد وشروطه واعتبار استلام الموقع هو تاريخ بداية العمل. سادساً: نوافق على قيام الجامعة بتطبيق الجزاءات والغرامات التي تراها في حال حدوث أي تقصير، حسب ما ورد في مستندات المزيدة وما جاء في المادة (السابعة) من الشروط الخاصة.

سابعاً: نرفق لكم بعرضنا الضمان البنكي المطلوب الصادر من بنك ..... بمبلغ وقدره ( )  
يمثل (١٥%) خمسة عشر في المئة من القيمة الاجمالية للأجرة السنوية.

ثامناً: ندرك أنكم غير ملزمين بقبول عرضنا وأن لكم الحق المطلق في اختيار العرض المناسب لكم.

التاريخ: ..... اليوم: ..... من شهر: ..... للعام الهجري .....  
الموافق: ..... اليوم: ..... من شهر: ..... للعام الميلادي .....

الاسم: ..... التوقيع: .....

بصفته: ..... ورقم المستند ..... وتاريخ المستند .....

وجهة المستند ..... المفوض نظاماً بتوقيع العروض لمصلحة وطرف (الاسم الكامل للشركة / المؤسسة).

ملاحظة هامة :

١. يجب على مقدم العرض طباعة هذا الخطاب على ورقه الرسمي.
٢. يجب على مقدم العرض أن يكتب جميع المبالغ الواردة في صيغة العرض رقماً وكتابةً بوضوح مع كتابة كلمة فقط في نهاية كل مبلغ وتوقيعه وختمه بالختم الرسمي للشركة أو المؤسسة.
٣. لا يجوز لمقدم العرض التعديل أو المحو أو الطمس في خطاب العرض الخاص بالقيمة الإيجاري للموقع أو قائمة الأسعار المقدمة.

## ملحق رقم (٢) نموذج قائمة بوثائق المزايدة

### (ملحق بخطاب تقديم العرض)

**ملحوظة:** يجب على مقدم العرض استيفاء بيانات النموذج التالي والتوقيع عليه، لإيضاح وتعريف الوثائق التي يتضمنها عرضه (بما في ذلك أي ملاحق إن وجدت) هذا بالإضافة إلى أن أي إهمال في الالتزام بهذا الطلب سوف يعتبر سبباً كافياً لرفض عرضه.

| م   | المستند                                                                                                                                                                                    | مرفق                     | موقع                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ١.  | نموذج العطاء                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٢.  | توكيل رسمي موثق ( إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء )                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٣.  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٤.  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٥.  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (١٥%) من قيمة الاجمالية للأجرة السنوية | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٦.  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٧.  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٨.  | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٩.  | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٠. | شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة ( إن وجد )                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١١. | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٢. | نسخه من العنوان الوطني                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٣. | قائمة الأصناف والأسعار                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

توقيع وختم من مقدم العرض:

نموذج رقم (٣) قائمة الأصناف والأسعار ومصادرها

[illegible]

ملحق رقم (٤) محضر تسليم الموقع للمستثمر

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 / / هـ 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: |
| المشرفة العامة على إدارة الاستثمار بجامعة طيبة وفروعها: | التوقيع: | الختم: |

ملحق رقم (٦) بطاقة وصف الموقع

إدارة الإستثمار

بطاقة المشروع

| نوع العقار    | مساحة تجارية                             | المخطط العام                                                                       |
|---------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| رقم العقار    | S-274-38B                                |  |
| الموقع        | الكلية التطبيقية (طالبات)                |                                                                                    |
| الوصف         | فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام |                                                                                    |
| المساحة       | (٢٦٥) خمسة وستون متر                     |                                                                                    |
| النشاط        | أنشطة المطاعم وخدمات الأطعمة             |                                                                                    |
| نوع الاستثمار | تأجيري                                   |                                                                                    |
| مدة الاستثمار | ٣ سنوات                                  |                                                                                    |

الموقع على الخرائط



ملحق رقم (٧) بطاقة وصف تفصيلية للموقع



## 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. مساحة العقار:                                                   |
| ٣ | ٤. النشاط:                                                         |
| ٣ | ٥. 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:                                              |
| ٤ | 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:                                                      |
| ٥ | 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  | تأجير موقع رقم (S-274-38B) بالكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام لنشاط المطاعم وخدمات الأتعمة.  |
| ٩  | المادة الثالثة: وصف العين المؤجرة:                                                                                            |
| ٩  | مساحة الموقع (٢م٦٥) خمسة وستون متر مربع الواقعة داخل مبنى الكلية التطبيقية (طالبات) فرع جامعة طيبة بالمجمع الأكاديمي بالسلام. |
| 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:                                                                                          |
| ١١ | 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:                                                                                              |
| ١٢ | 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:                                                                            |

|    |                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------|
| ١٥ | المادة الثانية والثلاثون: حقوق الملكية الفكرية:                              |
| ١٦ | المادة الثالثة والثلاثون: القوة القاهرة:                                     |
| ١٦ | 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 | ١. الموقع والنشاط:                                                           |
| ١٨ | ٢. تغيير الموقع:                                                             |
| ١٨ | ٣. مقترح التصميم الداخلي والتصور العام:                                      |
| ١٨ | ٤. تسديد تكاليف الفواتير والخدمات:                                           |
| ١٩ | ٥. القوى البشرية المتعلقة بـجهاز المستأجر:                                   |
| ١٩ | ٦. المظهر والسلوك الشخصي والزي الخاص بـجهاز المستأجر:                        |
| ١٩ | ٧. المواصفات الفنية:                                                         |
| ٢٠ | ٨. الوقاية والحماية من الحريق:                                               |
| ٢٠ | ٩. احتياطات السلامة والصحة:                                                  |
| ٢٠ | ١٠. النظافة العامة:                                                          |
| ٢٠ | ١١. استلام الأجهزة وصيانتها:                                                 |
| ٢٠ | ١٢. الغرامات والجزاءات:                                                      |
| ٢٤ | الفصل الثالث الملاحق                                                         |
| ٢٤ | ملحق رقم (١) نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم                        |
| ٢٦ | ملحق رقم (٢) نموذج قائمة بوثائق المزايدة                                     |
| ٢٧ | ملحق رقم (٣) قائمة الأصناف والأسعار ومصادرها                                 |
| ٢٨ | ملحق رقم (٤) محضر تسليم الموقع للمستثمر                                      |
| ٢٩ | ملحق رقم (٦) بطاقة وصف الموقع                                                |
| ٣٠ | ملحق رقم (٧) بطاقة وصف تفصيلية للموقع                                        |