



## بيانات الأصل

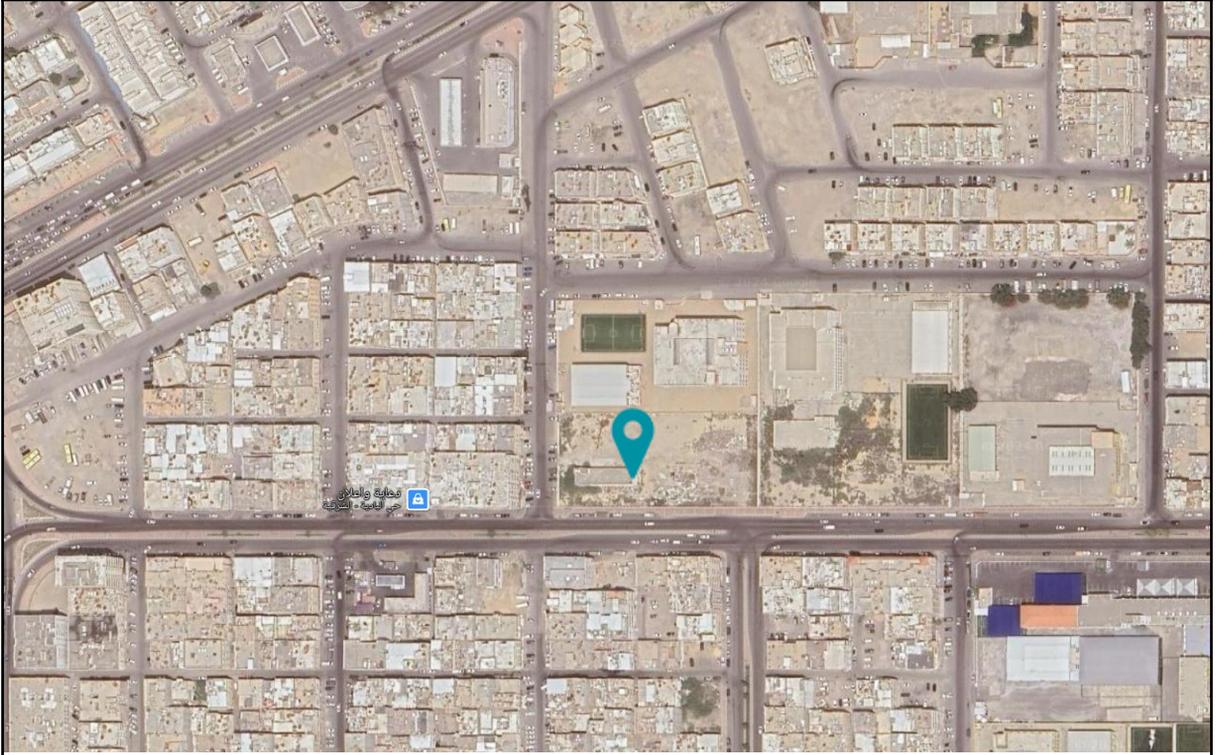
المدينة	الدامم
الكود	DMM-B-170-2



### معلومات الأصل

البادية			الحي
2م 5,883			المساحة
مبنى تعليمي			نوع الأصل
N	26.43329	E	50.089062
25 سنة			مدة الاستثمار
6 أشهر			فترة السماح
ريال 246,370.43			الحد الأدنى للعرض المالي

### مصور جوي



<https://maps.app.goo.gl/NLusUwnCWHTFomtu5>

رابط الوصول



# برنامج استثمار المباني التعليمية الشروط العامة



وزارة التعليم  
Ministry of Education



شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

المبنى المراد تأجيره للمستثمر	المبنى
شركة تطوير للمباني	الشركة
وزارة التعليم	الوزارة
كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج تأجير المباني التعليمية	كراسة المنافسة
كتيب يحدد معلومات وبيانات المبنى	كراسة بيانات المرفق
دليل استرشادي يتضمن الخطوات الرئيسية لتنفيذ وتشغيل المشروع التعليمي	الدليل الاسترشادي لتنفيذ المشروع التعليمي
الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير المباني على المتنافسين	المنافسة
العرض المالي المقدم من المتنافس	العطاء
يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المتنافس وخطاب الضمان الابتدائي	العرض المالي

## مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

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



## آلية المنافسة :

### العطاء المقدم:

يقوم المستثمر بتعبئة نموذج العرض المالي وهو سعر الإيجار السنوي لكامل مدة العقد (غير شاملة لضريبة القيمة المضافة) ويرفق معه الضمان الابتدائي الذي يعادل 30% من قيمة إيجار سنة واحدة.

### التقديم على المنافسة واستقبال العطاءات:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساءً من يوم الخميس الموافق 2024 / 10 / 31 م ، وسيتم إستبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه، ويكون على العنوان التالي:

إدارة الشؤون التجارية- مقر شركة تطوير للمباني الرئيسي - طريق عثمان بن عفان - حي الملك سلمان - مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية.

## تحديد الحد الأدنى للأجرة:

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

## الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد تأجير مرفق تعليمي غير مؤثث أو مجهز على المستثمر من أجل تشغيل المرفق وفق لائحة اشتراطات المدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية عام (هـ 1441م-2019). و يتم مصادرة الأجرة المقدمة أي كانت قيمتها والتأمين والمطالبة بالشرط الجزائي و فسخ العقد في حال خالف المستثمر ذلك.



## اشتراطات التقديم ودخول المنافسة

### من يحق له دخول المنافسة:

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

### لغة العطاء:

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

### طريقة تقديم العطاء:

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

- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (30%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه و ختمه و كراسة المنافسة و كراسة بيانات المرفق و المستندات المطلوبة بعد توقيعها و ختمها في ظرف واحد مغلق بالشمع الاحمر، موضحاً عليه كود المرفق وبيانات المتنافس وذلك بتعبئة النموذج الخاص بالبيانات والمرفق مع الكراسة.

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

## العطاءات المتأخرة:

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

## كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
  - يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة المنافسة ولا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل سعره خلال فترة المنافسة أو بعد فوزه بها وإلا استبعد عطائه وتم مصادرة ضمانه الابتدائي.
  - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وعند اختلاف الرقم عن الكتابة فالعبرة بالكتابة.
  - لا يجوز للمتنافس الكشط أو الطمس أو التصحيح أو التعديل في عرض السعر وفي حال وجود أي مما ذكر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه.

## طريقة حساب أجرة المرفق التعليمي حال وجود اختلاف عن المساحة

### المحددة بموجب كراسة بيانات المرفق:

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

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

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

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

## الضمان والتأمين:

### الضمان الابتدائي:

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

### الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات بتقديم ضمان بنكي على أن تكون قيمته مساوية لأجرة تلك السنة. ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند الطلب من شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً طوال المدة المتبقية من العقد ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستثمر بذلك و تسييله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمبنى عند استلامه أو لأي إخلال

آخر سببه المستثمر و في حال عدم تقديم المستثمر ضماناً نهائياً مستوفياً للشروط أعلاه يجوز لشركة تطوير للمباني فسخ العقد و مصادرة أي أجرة مقدمة بالإضافة إلى مبلغ التأمين والمطالبة بالشرط الجزائي.

### التأمين:

يلتزم المتنافس خلال (10) عشرة أيام من الترسية عليه وقبل توقيع العقد دفع مبلغ وقيمه (100,000) مائة ألف ريال سعودي إلى الشركة كتأمين على أن يفرج عن المبلغ في نهاية مدة العقد.

### التحفظات:

يتم استبعاد أي عطاء مقترن بتحفظات أيّاً كان نوعها سواء كان التحفظ مالياً أو غير مالي ويتم إعادة الضمان الابتدائي للمتنافس.

### توضيح العطاءات:

للمساعدة في تقييم العطاءات يحق للشركة إذا دعت الحاجة دعوة أي متنافس لتقديم توضيحات للعطاء المقدم من قبله في وقت معقول على أن يكون أي طلب للتوضيح كتابياً.  
في حال عدم التزام مقدم العطاء بتقديم التوضيحات في التاريخ والموعده المحددين، فإنه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد عطائه ومصادرة ضمانه الابتدائي.



## واجبات المتنافس قبل إعداد العطاء

### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### الاستفسارات:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من البنود يجب على المتنافس الاستفسار من الشركة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه ولا يحق للمتنافس مطالبة شركة تطوير للمباني بأي إيضاحات أو تعديلات على صيغة العقد بعد تقديمه لعطائه ويتم مراسلة الشركة في ذلك الخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي :

[Procurement@tbc.sa](mailto:Procurement@tbc.sa)

### معاينة العقار :

تطرح شركة تطوير للمباني العقار محل هذه المنافسة للتأجير بحالته الراهنة دون تحملها إصلاح أي عيوب، وعليه يتوجب على المتنافس وقبل تقديمه لعطائه معاينة العقار والوقوف على حالته الإنشائية بشكل تام ونافي للجهالة بحيث يعد تقديمه لعطائه موافقة على استئجار العقار بحالته الراهنة مع التزامه بإجراء أعمال الترميم والصيانة الأساسية والتشغيلية له وفق المواصفات الفنية المعتمدة على حسابه دون أي مسؤولية على شركة تطوير للمباني.



## مايقق للشركة قبل الترسية

### إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

يقق للشركة إلغاء المنافسة أو تأجيلها قبل الترسية. ويقق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل على أي بند في كراسة المنافسة بموجب إخطار كتابي موجه إلى جميع المتنافسين وذلك قبل فتح المضاريف على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار المتنافسين به كتابة جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.



## الترسية والتعاقد

### آلية فتح العطاءات والترسية :

- ستقوم شركة تطوير للمباني بعد استلام العطاءات بتحليل العطاءات التي تم تقديمها متوافقة مع ما تم طلبه في تعليمات ومستندات الطرح.
- يتم فتح العطاءات أمام المتنافسين أو مندوبيهم المفوضين نظامياً في موعد يتم تحديده من قبل الشركة عبر البريد الإلكتروني.
- قد يتم دعوة مقدمي العطاءات المستوفية للشروط للمشاركة بتقديم عروض توضيحية أو مقابلات مع شركة تطوير للمباني .
- ستقوم شركة تطوير للمباني بإشعار مقدم العطاء الفائز في المنافسة بالترسية عليه للبدء بالإجراءات النهائية قبل توقيع العقد.
- يتم إبلاغ المتقدمين الذين لم تتم الترسية عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.

- يحق لشركة تطوير للمباني عدم قبول العطاء المُقدّم من المتنافس إن ثبت إخلاله بالتزاماته المالية تُجاه الشركة، أو تخلفه عن الالتزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة معه سابقاً.
- يحق لشركة تطوير للمباني رفض طلب المستثمر -الذي يرغب بالتنازل- عن العقد لمستثمر آخر في حال إخلال المستثمر-المتنازل إليه- بالتزاماته المالية تُجاه الشركة، أو تخلفه عن الالتزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة سابقاً مع الشركة.
- يحق للشركة استبعاد المستثمر في حال تبين لها بأنه تمّ رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبات غير صحيحة، وصدر بشأنها حكم قطعي برفض الدعوى المقامة من قبل المستثمر ضد الشركة.
- إذا قُبل العطاء يقوم المتنافس الفائز بتنفيذ الخطوات التالية على التوالي:
  - سداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى والتأمين وتقديم أي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام من تاريخ الإشعار بالترسية.
  - يلتزم المتنافس الفائز أو مفوضه النظامي باستلام المبنى بمحضر رسمي وتوقيع العقد معاً في الموعد المحدد في إخطار الشركة الكتابي بذلك الخصوص.
  - في حال عدم استكمال المتنافس للمتطلبات أعلاه سيتم إلغاء ترسيته ومصادرة ضمانته البنكي الابتدائي.

## مدة العقد :

إن مدة العقد 25 سنة ميلادية على أن تبدأ مدته وسريان قيمته التأجيريه من تاريخ توقيع العقد.

## آلية الزيادة الإيجارية :

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

## فترة السماح واستخراج التراخيص:

يمنح المستثمر مدة (6) ستة أشهر كفترة سماح غير مدفوعة الأجرة، ويلتزم خلالها بترميم المبنى على حسابه وفق الشروط الفنية المعتمدة من شركة تطوير للمباني . في حال عدم تمكن المستثمر من ترميم المبنى خلال فترة السماح فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبة المستثمر بالشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً و التأمين وفسخ العقد.

## القائمة السوداء :

يتم حرمان المتنافس من دخول أي منافسة لدي شركة تطوير للمباني لمدة سنة واحدة من تحقق الواقعة الموجبة للحرمان في أي من الحالات التالية:

1. إذا انسحب من المنافسة بعد الترسية عليه وقبل توقيع العقد.
2. إنسحب من العقد بعد توقيعه له.
3. اذا تم فسخ العقد معه لمخالفته لأي من التزاماته.

## الشرط الجزائي:

يلتزم المستثمر بدفع شرط جزائي يساوي أجرة ثلاث سنوات إلى شركة تطوير للمباني في حال انسحابه من العقد أو مخالفته لأي من بنوده التعاقدية.

## أحكام عامة :

- إن جميع المستندات والمخططات والوثائق المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لشركة تطوير للمباني بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع على الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله في المنافسة.
- لا يحق للمتنافس المرسي عليه التنازل عن المنافسة لأي طرف آخر .

## المراسلات:

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



صورة عقد الإيجار

## عقد إيجار مبنى تعليمي

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم ..... 1441/00/00 هـ الموافق  
2020/00/00 م، بين كل من:

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

2. مؤسسة أو شركة/..... **ويشار إليه فيما بعد بـ "الطرف الثاني أو المستأجر"**.

**ويشار إليهما مجتمعين بـ(الطرفين أو الطرفان).**

### التمهيد:

حيث اسندت وزارة التعليم بموجب خطابها رقم 105846 وتاريخ 1438/11/24 هـ إلى شركة تطوير للمباني إدارة وتشغيل واستثمار وحق التأجير للغير لعدد من الأصول التي تمتلكها ومنها المبنى محل هذا العقد (.....) واوصافه كما يلي:

#### 1 - موقع العقار:

ويقع .....

#### 2 - حدود العقار المراد تأجيره :

- الجهة الشمالية .:
- الجهة الجنوبية .:
- الجهة الغربية .:
- الجهة الشرقية .:

#### 3- مساحة العقار:

تبلغ مساحة العقار (.....) متر مربع ، حسب الكروكي المرفق.

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستئجار المرفق التعليمي بحالته الراهنة وغير مؤثث بغرض استعماله كمبني تعليمي وفق لائحة اشتراطات المدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية عام (2019-1441). وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني باعتباره أفضل العطاءات، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتمدة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

### البند الأول:

يعتبر التمهيد السابق و محضر الاستلام وكراسة الشروط وجدول الدفعات السنوية جزء لا يتجزأ من هذا العقد وتقرأ معه كجزء منه وتكمله وتفسر معه.

### البند الثاني:

#### التزامات الطرف الثاني - المستأجر

1. ترميم كامل العقار خلال فترة السماح وفق الفقرة (5) من البند الثالث أدناه.
2. دفع القيمة الإيجارية إلى الطرف الأول وفقاً لما هو محدد بالعقد، ولا يعتبر دفع المستأجر الأجرة لأي جهة أخرى او شخص آخر أو إجراء مقاصة منفردة مبرئاً لذمته من القيمة المستحقة.
3. يلتزم الطرف الثاني بتقديم ضمان بنكي نهائي إلى الطرف الأول صادر من إحدى البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات يساوي أجرة نفس السنة غير قابل للإلغاء وواجب الدفع عند طلب الطرف الاول وساري للمدة المتبقية من العقد ويحق للطرف الأول تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار الطرف الثاني بذلك وتسييله لإصلاح أي أضرار بالعقار.
4. الالتزام باشتراطات الجهات المعنية بالنشاط المزمع ممارسته والمحافظة على سريان التراخيص والالتزام بالتعليمات والشروط الخاصة بالسلامة وتشغيل المبنى لهذه الأنشطة.
5. أن يُخصص العين المؤجرة للغرض المُستأجرة من أجله فقط، ويحق للطرف الأول المطالبة بالشرط الجزائي و فسخ العقد للتقصير ومصادرة الأجرة المقدمة والتأمين والضمان إن وجد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية والمطالبة بكافة التعويضات حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.
6. يلتزم المستأجر - خلال مدة سريان العقد - بالتعاقد مع إحدى شركات الصيانة على حسابه، وذلك لإجراء الصيانة التشغيلية والوقائية للعين المستأجرة

ومكوناتها الأساسية والتي يتم القيام بها لتفادي تلف الأجهزة والمعدات والمرافق والأثاث، كما يلتزم بفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكُتّيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله لها.

7. سدد الطرف الثاني مبلغ تأمين بقيمة (100,000) مائة ألف ريال سعودي إلى الطرف الأول وذلك عند التوقيع على هذا العقد على أن ترد له بالكامل أو جزء منه بعد انتهاء مدة العقد و حصوله على براءة الذمة حسب ما ورد في الفقرة 11 (ج) أدناه. من المتفق عليه بين الطرفين أن تقتطع تكاليف إصلاح أي ضرر قد يلحق بالعين المؤجرة ومكوناتها من مبلغ التأمين .

8. يلتزم الطرف الثاني في حال إخلاله بأي من بنود هذا العقد أو انسحابه منه بدفع أجرة ثلاث سنوات كشرط جزائي إلى الطرف الأول .

9. يلتزم الطرف الثاني بترميم كامل المبنى خلال فترة السماح .

10. يلتزم الطرف الثاني بتقديم خطة لإعادة تأهيل المبنى و تنفيذها على حسابه قبل (4) سنوات من إنتهاء مدة العقد.

11. المحافظة على العين المؤجرة ومحتوياتها، كما يلتزم بالآتي:

أ. عدم إحداث أي تغييرات سواءً أكانت إضافات او تعديلات بالعين المستأجرة قبل الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر و تؤول ملكية التعديلات والتحسينات المجازة إلى المؤجر بنهاية مدة التعاقد دون دفع أي تعويض للمستأجر وفي حال قيام المستأجر بأي تغييرات دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر فيحق للأخير فسخ العقد ومصادرة أي أجرة مقدمة والتأمين ومطالبة المستأجر بإعادة الوضع إلى حالته قبل التغيير.

ب. عند إخلاء العين المؤجرة لأي سبب كان، إعادة العين المؤجرة بالهيئة التي تكون معها قابلة لإعادة التأجير دون عوائق ويحق للمؤجر استقطاع تكاليف اصلاح أي أضرار بالعقار أو تجهيزاته من مبلغ التأمين.

ج. التعاقد مع إحدى شركات النظافة و مراعاة النظافة العامة والمحافظة على البيئة والالتزام بمعايير الاستدامة والتخلص من النفايات والمخلفات في الأماكن المخصصة لها بصورة آمنة بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الجهات المختصة .

د. الالتزام بأنظمة و لوائح الدفاع المدني وتحمله كافة المخالفات المترتبة عن عدم التزامه بذلك.

هـ. الالتزام بقواعد الآداب العامة في المظهر والسلوك.

و. عدم تأجير العين من الباطن او السماح للغير باستخدامها بأي حال من الأحوال.

- ج. دفع قيم استهلاك الماء والكهرباء والغاز والهاتف والانترنت والصرف الصحي وكافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد. كما يلتزم بتقديم براءة ذمة لكل من الكهرباء والماء والغاز والصيانة والهاتف و الانترنت وغيرها عند انتهاء العقد في الحالات التي ينطبق عليها ذلك.
- ح. تسليم العين المؤجرة إلى المؤجر بموجب محضر إخلاء موقع من الطرفين بمجرد انتهاء مدة العقد ويعد وجود المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد أو فسخ العقد بموجب الفقرة (11) من البند الثالث وجوداً غير شرعياً ويستوجب معه مصادرة التأمين والضمان إن وجد من قبل المؤجر كتعويض له بخلاف دفع المستأجر لثلاث أضعاف الأجرة المستحقة للمدة التي شغل فيها العقار بعد انتهاء العقد أو فسخه.
12. ألا يتنازل عن عقد الإيجار لطرف آخر دون موافقة كتابية مسبقة من قبل الطرف الأول.
13. التقيد بأحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية بشكل عام والمؤجر بشكل خاص والمتعلقة بحماية البيئة والصحة والسلامة والحريق والأمن وأي أنظمة أخرى تصدر لاحقاً.
14. الالتزام بالتأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية طوال مدة سريان هذا العقد مع تقديم ما يثبت ذلك إلى الطرف الأول.
15. يلتزم الطرف الثاني بتشغيل العقار كمرفق تعليمي وفق لائحة اشتراطات المدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية عام (1441-2019). ويتم مصادرة الاجرة المقدمة أي كانت قيمتها والتأمين والمطالبة بالشرط الجزائي و فسخ العقد في حال خالف المستثمر ذلك.
16. يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم النظامية وضريبة القيمة المضافة المستحقة عن العقار خلال مدة سريان هذا العقد.
17. يلتزم الطرف الثاني باستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ ترميم المبنى، دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.

### البند الثالث :

## الأحكام العامة

1. سلم الطرف الأول إلى الطرف الثاني العقار محل هذا العقد (غير مؤثث أو مجهز) بموجب محضر الاستلام الرسمي المرفق ويقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العقار معاينة نافية للجهالة ووقف على حالته الإنشائية وبأنه قد تبين له من المعاينة وجود عيوب بالعقار تحتاج إلى الترميم وبأنه قد علم بالعيوب ورضي به، وتنازل عن حقه في الرجوع بالضمان أو التعويض على الطرف الأول، وبأنه قد قبل استئجار العقار بوضعه الراهن .
2. ان مدة هذا العقد هي (....) ..... سنوات على ان تبدأ من تاريخ توقيعه ولا يتجدد العقد إلا بموجب اتفاق كتابي جديد موقع من الطرفين.
3. تزيد الأجرة السنوية كل خمس سنوات تعاقدية بنسبة مقدارها (10%) .
4. يبدأ سريان العقد وقيمه الإيجارية من تاريخ توقيعه.
5. يمنح الطرف الثاني فترة سماح غير مدفوعة الأجرة مدتها (6) ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد ويلتزم الطرف الثاني فيها بالقيام بما يلي:
  - أ- تقديم دراسة هندسية من مكتب معتمد من الطرف الاول عن حالة العقار الإنشائية.
  - ب- إسناد أعمال الترميم إلى استشاري ومقاول معتمدين من الطرف الأول وتنفيذ كافة اعمال الترميم خلال فترة السماح.
  - ت- يقوم الطرف الثاني بكافة الأعمال أعلاه على حسابه.
  - ث- في حال فشل الطرف الثاني في تنفيذ اعمال الترميم وفق الدراسة الهندسية المعتمدة خلال فترة السماح فيحق للطرف الاول مصادرة الاجرة المقدمة و التأمين والمطالبة بالشرط الجزائي وفسخ العقد.
6. القيمة الإيجارية الإجمالية للعقد هي..... غير شاملة على الضريبة المضافة.
7. القيمة الإيجارية السنوية هي(.....).....ريال سعودي غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة.
8. في حال تغير مساحة المرفق التعليمي عن المساحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبحد أقصى (3%) ثلاثة بالمائة من كامل مساحة المبنى، يتم حساب الأجرة المستحقة للمساحة الجديدة على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للمرفق التعليمي ، القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة الأجرة السنوية للمرفق التعليمي بموجب العقد مقسمة على مساحة المرفق التعليمي المذكورة في كراسة الشروط العامة ثم يتم بعد ذلك الحصول على الأجرة

السنوية المعدلة بضرب قيمة ايجار المتر المربع في المساحة الجديدة . ويشار إليها فيما بعد **(بمعادلة تعديل القيمة الإيجارية)**.

**9.** وفي حال تغيرت مساحة المبنى سواء كانت بالزيادة أو النقصان بأكثر من (3%) عن المساحة المذكورة في هذا العقد، فيحق لأي من الطرفين خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ اكتشاف وجود تغيير في مساحة الأرض ، مطالبة الطرف الآخر بفسخ هذا العقد واعتباره كأن لم يكن مع إرجاع جميع المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني سابقاً والإفراج عن جميع الضمانات المقدمة بما لا يخالف بنود العقد ، وفي حال انتهاء المدة المقررة بموجب هذه الفقرة دون اعتراض أي من الطرفين فيتم استكمال العقد وتعديل اجرة وفق معادلة تعديل القيمة الإيجارية

**10.** سدد الطرف الثاني أجرة سنة مقدماً عند التوقيع على هذا العقد ويستأنف سداد القيمة الإيجارية السنوية بعد مضي سنة ونصف من توقيع العقد على أن يدفعها مقدماً خلال (10) عشر أيام من بداية كل سنة تعاقدية وذلك وفقاً لجدول الدفعات المرفق.

**11.** يستأنف الطرف الثاني سداد القيمة الإيجارية السنوية بعد مضي سنة و نصف من توقيع العقد على ان يدفعها مقدماً خلال (10) عشر أيام من بداية كل سنة تعاقدية وذلك وفق جدول الدفعات المرفق.

**12.** إن الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني باستخدام العقار كمرفق تعليمي وفق لائحة اشتراطات المدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية عام (2019-1441). و يتم مصادرة الاجرة المقدمة أي كانت قيمتها والتأمين والمطالبة بالشرط الجزائي و فسخ العقد في حال خالف الطرف الثاني ذلك .

**13.** يحق للمؤجر فسخ عقد الايجار فوراً قبل انتهاء مدته بموجب اخطار كتابي موجه إلى المستأجر ومصادرة مبلغ التأمين والضمان إن وجد في حال حدوث أي من الحالات التالية:

**أ.** عدم سداد المستأجر لقيمة الإيجار في مواعيدها وفق جدول الدفعات المرفق.

**ب.** عدم قيام الطرف الثاني (المستأجر) بتشغيل العين المؤجرة كمبنى تعليمي وفق لائحة اشتراطات المدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية عام (2019-1441) خلال سنة من تاريخ توقيع العقد.

**ت.** إخلال الطرف الثاني بأي التزام من التزاماته الواردة في هذا العقد.

- ث.** التأجير من الباطن أو السماح للغير باستعمال العين المؤجرة بأي شكل من الأشكال أو التنازل عن العقد أو جزء منه دون موافقه مسبقة من الطرف الأول.
- ج.** إساءة استخدام العين المؤجرة والاخلال بقواعد النظام والآداب العامة والعرف الجاري.
- ح.** عدم حصول المستأجر على التراخيص اللازمة أو إلغاء تراخيصه السارية من الجهات المختصة لممارسة النشاط المنصوص عليه في هذا العقد.
- خ.** عدم قيام المستأجر بالتأمين على العقار لمدة العقد أو بالتعاقد مع إحدى شركات الصيانة والنظافة لمدة العقد.
- د.** عدم قيام المستأجر بتقديم الضمان النهائي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات وفق بنود العقد.
- ذ.** عدم تنفيذه لأعمال الترميم كاملة وفق بنود العقد خلال فترة السماح.
- يحق للمؤجر مصادرة الأجرة المقدمة و مبلغ التأمين والضمان إن وجد والمطالبة بالشرط الجزائي في حال فسخه للعقد لأي من الأسباب الواردة في هذه الفقرة ، كما يحق للمؤجر مطالبة المستأجر قضائياً بالتعويضات عنما إصابة من أضرار.
- 14.** يقوم الطرف الاول بالإفراج عن تأمين الطرف الثاني وضمانه بعد انتهاء مدة العقد واستلامه للعقار ومكوناته بحالة جيدة مرضية للطرف الاول وكافة الوثائق ذات العلاقة بالعقار وتقديم الطرف الثاني لبراءات الذمة المشار إليها بالفقرة ( 11.ز) من البند الثاني.
- 15.** تكون المراسلات بين الطرفين باللغة العربية عن طريق التوقيع بالاستلام أو إرسالها بالبريد المسجل أو عن طريق البريد الالكتروني وفقاً للعناوين المعينة بصدر هذا العقد ويحق لأي من الطرفين تغيير عنوانه بشرط إخطاره للطرف الأخر بالعنوان الجديد قبل (15) خمسة عشر يوم من تغييره.
- 16.** في حال صدور قرار من جهة حكومية بإزالة أو تعديل الغرض من استخدام العقار محل هذا العقد أو بإنهاء عقد الإيجار الموقع مع الطرف الأول وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة فيعد العقد مفسوخاً من تاريخ القرار ولا يستحق المستأجر أي تعويضات عن التجهيزات والتحسينات التي أحدثها بالعقار كما لا يحق له استعادة أي من الأجرة المدفوعة.
- 17.** لا يكون أي طرف بهذا العقد مسؤولاً عن الوفاء بالإلتزامات الواردة في هذا العقد إذا كان ذلك الطرف واقعا تحت تأثير القوة القاهرة الخارجة عن إرادته أو سيطرته ويستمر الإعفاء عن المسؤولية طوال فترة وقوع ذلك الظرف تحت تأثير القوة القاهرة على أن يتم إخطار الطرف الأخر بذلك الظرف خلال عشرة أيام (10) من تاريخ وقوعها، وفي حالة إستمرار القوة القاهرة لفترة تتجاوز (3) ثلاثة أشهر يحق للطرفين الاتفاق على فسخ العقد، وتسوية الحقوق المتعلقة بهذا

العقد. وتعني القوة القاهرة أعلاه بصورة حصرية الظروف الطبيعية والمناخية القاسية مثل الهزات الأرضية والزلازل والحروب التي تمنع تنفيذ العقد.  
18. تختص محاكم المملكة العربية السعودية بمدينة الرياض في الفصل في كل خلاف أو نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد و تسري الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية في شأن عقود الإيجار على كل ما لم ينظمه هذا العقد من أحكام والفصل في كل خلاف أو نزاع قد ينشأ عند تنفيذ هذا العقد.

الطرف الثاني  
(.....)

الطرف الأول  
(شركة تطوير للمباني)

بصفته:.....

بصفته:.....

التوقيع:.....

التوقيع:.....



# العرض المالي



وزارة التعليم  
Ministry of Education



شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

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



# بيانات المستثمر مقدم العطاء



وزارة التعليم  
Ministry of Education



شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

	<b>كود الأصل</b>
	<b>اسم المستثمر / الشركة</b>
	<b>رقم التواصل</b>
	<b>البريد الإلكتروني الرسمي</b>

# الدليل الاسترشادي لتنفيذ المشروع التعليمي

مبنى مخلى

# جدول المحتويات

3



رحلة المستثمر

11



مرفقات

# رحلة المستثمر



# خطوات رحلة المستثمر

توقيع عقد استثماري

1 إصدار (رخصة تصحيح وضع مبنى قائم) من (الأمانة/البلدية) المختصة.

2 التقديم على خدمات الرخص الانشائية حسب الاحتياج :

أ إصدار (رخصة ترميم بناء) في حال رغبة تشغيل المرفق بوضعه الراهن بعد ترميمه .

ب إصدار (رخصة هدم بناء) في حال رغب المستثمر بإزالة مباني قائمة.

ت إصدار (رخصة إضافة وتعديل مكونات بناء) في حال رغب المستثمر بتعديل المبنى القائم أو استحداث مباني جديدة.

3 إصدار (شهادة السلامة) من مديرية الدفاع المدني.

4 إصدار (الترخيص التشغيلي) من المركز السعودي للأعمال.



## الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- سداد رسوم الخدمة.
- إصدار قرار مساحي لغرض تصحيح وضع مبنى قائم.
- التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي :

## إصدار رخصة تصحيح وضع مبنى قائم

- ويمكن الإطلاع على دليل المستخدم على الرابط التالي :



دليل المستخدم لخدمة (إصدار رخصة تصحيح وضع مبنى قائم)



## الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- سداد رسوم الخدمة.
- إرفاق رخصة تصحيح وضع المبنى القائم.
- التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي :

## إصدار رخصة ترميم بناء

- ويمكن الإطلاع على دليل المستخدم على الرابط التالي :



دليل المستخدم لخدمة (إصدار رخصة ترميم بناء)



## الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- سداد رسوم الخدمة.
- إرفاق رخصة تصحيح وضع المبنى القائم.
- التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي :

## إصدار رخصة هدم بناء

- ويمكن الإطلاع على دليل المستخدم على الرابط التالي :



دليل المستخدم لخدمة (إصدار رخصة هدم بناء)



## الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- سداد رسوم الخدمة.
- إرفاق رخصة تصحيح وضع المبنى القائم.
- التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي :

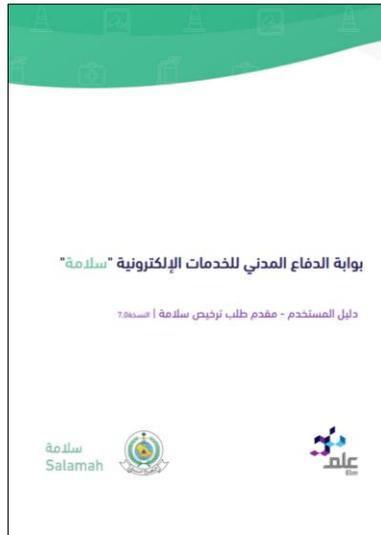
## إصدار رخصة إضافة وتعديل مكونات بناء

- ويمكن الإطلاع على دليل المستخدم على الرابط التالي :



### الخطوات الرئيسية للتقديم على الخدمة:

- إرفاق رخصة (تصحيح وضع مبنى قائم).
- إرفاق (رخصة البلدية / إحالة البلدية).
- إرفاق عقد الاستثمار .
- إرفاق شهادة إنجاز تركيب كاميرات من الشرطة.



### دليل المستخدم لطلب شهادة سلامة

### الخطوات الرئيسية لتقديم على الخدمة:

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

### إصدار ترخيص تشغيلي



## مرفقات

1. التعميم الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم **4400674543/1** وتاريخ **1444/09/06هـ**.
2. الخطاب الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم **4400674543/6** وتاريخ **1445/07/03هـ**.
3. نموذج طلب بيانات المكتب الهندسي المفوض من قبل المستثمر.
4. نموذج قرار مساحي صادر بموجب عقد استثماري/تخصيص حكومي.
5. نموذج رخصة تصحيح وضع مبنى قائم صادرة بموجب عقد استثماري/تخصيص حكومي.
6. نموذج رخصة ترميم صادرة بموجب عقد استثماري/تخصيص حكومي.
7. نموذج ترخيص تشغيلي صادر لمنشأة تعليمية.
8. نموذج تقديم الخطة الزمنية لإنجاز المشروع.

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
الصادر : ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/١  
التاريخ : ١٦٤٤٤/٩/٦ هـ  
المرفقات : بدون  
011 5000 10000 | 011 5000 10000 | 011 5000 10000

الرقم  
التاريخ  
المرفقات

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة للتراخيص

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

تعميم لجميع الامانات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى خطاب سعادة الرئيس التنفيذي لشركة تطوير للمباني رقم ٢٠٢٢/٢/١/٢١٠٠ وتاريخ ١٤٤٤/٨/٨هـ بشأن قيام الشركة بطرح الفرص الاستثمارية للأصول المملوكة لوزارة التعليم وفق مقتضى الأمر السامي الكريم رقم ٤٥٠٢٨ وتاريخ ٤/١٠/١٤٣٢هـ، وما أشير له من خدمة إصدار القرار المساحي لغرض إصدار رخصة البناء من خلال خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) كنوع وثيقة الملكية مما مكن المكاتب الهندسية من إصدار الرخص الإنشائية للمستثمرين بموجب العقد المبرم مع شركة تطوير للمباني وسهل لهم سرعة البدء بأعمال التشييد للمرافق التعليمية، إلا أن بعض الامانات تطلب من المكتب الهندسي بأن يتم التقديم للرخص الإنشائية بموجب الصك الإلكتروني ويكون مقدم الطلب وزارة التعليم بصفته المالك للأصل مما انعكس سلباً على بيئة الاستثمار في التعليم.

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

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

والله يحفظكم .. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

رئيس قطاع مشغلي المدن والامتثال

م. علي بن هادي راجحي

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



## وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
الصادر : ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/٦  
التاريخ : ١٤٤٥/٧/٣ هـ  
المرفقات : بدون

الرقم  
التاريخ  
المرفقات

الموضوع: بشأن طلب الإفادة حول إجراءات إصدار الرخص بموجب عقد الاستثمار الحكومي.

## وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



إدارة الرخص الإنشائية

سلمه الله

سعادة الرئيس التنفيذي المكلف لشركة تطوير المباني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى خطابكم رقم ١/١٤٧١٢/٢٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٥/٤/٢٢ هـ المشار فيه الى برقية الديوان الملكي رقم ٦٨٥٢٠ وتاريخ ١٤٤٤/١٠/٦ هـ بشأن اللجنة المشكلة بالأمر السامي الكريم رقم ٨١٠٦٣ وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ المعنية بتطوير المنظومة الحاكمة لنشاط المدارس الأهلية في المملكة التي تطبق مناهج معتمدة من مؤسسات دولية معروفة، وإلى ما رأته اللجنة الدائمة لمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية في محضرها رقم (١٠٠٣/٤٤/م) وتاريخ ١٤٤٤/٨/٨ هـ بشأن قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالآتي "التسيق مع وزارتي (التعليم والاستثمار) لمراجعة سياسات واشتراطات الاستثمار للأراضي التعليمية واستجارها، بما يضمن السماح للمستثمرين بالاستثمار طويل الأمد وتخفيف القيود عليهم"، وما ورد في التعميم رقم ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/١ وتاريخ ١٤٤٤/٩/٦ هـ والمتضمن "التوجيه بإصدار القرارات المساحية ورخص البناء للمدارس الأهلية على الأراضي المخصصة كمرافق تعليمية (باسم المستثمر ورقم العقد) للعقود الاستثمارية الموقعة بين شركة تطوير المباني والمستثمرين (دليل المستخدم لخدمة إصدار قرار مساحي) المتاح بها خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) والمعتمد في منصة بلدي وإبلاغ ذلك للجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم"، والمتضمن أنه يرد للشركة بعض التحديات التي واجهت المستثمرين لدى بعض الأمانات وذلك بحصر التعميم المشار إليه أعلاه على خدمة إصدار رخص البناء الجديد على الأراضي الفضاء، دون إتاحة بقية خدمات الرخص الإنشائية للمستثمرين بموجب عقد استثمار، وطلبكم الإفادة حيال إمكانية اكتفاء المستثمرين بتقديم عقد الاستثمار المبرم مع شركة تطوير المباني دون وثائق إضافية مثل (صك إلكتروني، قرار تخصيص، رخص سابقة، ...) وذلك عند التقديم على جميع خدمات الرخص الإنشائية على سبيل المثال (إصدار رخصة تصحيح وضع مبنى قائم، إصدار رخصة ترميم، إصدار رخصة هدم، إضافة وتعديل مكونات بناء، ...) وذلك عن جميع حالات الاستثمار الممكنة (استثمار الأراضي الفضاء، استثمار المباني القائمة القديمة، استثمار المشاريع المتعثرة، وغيرها).

نفيدكم أنه بدراسة الموضوع من قبل المختصين وعلى ضوء التعميم المشار إليه أعلاه فإنه في حالة كان نوع الاستثمار أرض فضاء فإنه يمكن للمستثمر استخراج رخصة بناء للموقع بموجب العقد الاستثماري المبرم مع الشركة، وأما في حالة كان نوع الاستثمار أرض ومقام عليها مباني فإنه يمكن للمستثمر استخراج رخصة تصحيح

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الصدر : ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/٦

التاريخ : ١٤٤٥/٧/٣ هـ

المرفقات : بدون

011 4561 3199 | 011 4561 9999 | 011 4561 3199

الرقم

التاريخ

المرفقات

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



إدارة الرخص الإنشائية

الموضوع: بشأن طلب الإفادة حول إجراءات إصدار الرخص بموجب عقد الاستثمار الحكومي.

وضع مبنى قائم وذلك بناءً على عقد الاستثمار المبرم مع الشركة وإضافة الخدمات الأخرى للرخص الإنشائية بناءً عليها.

آمل الاطلاع والإحاطة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المشرف العام على وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

محمد بن إبراهيم الملحم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

## نموذج طلب بيانات مكتب هندسي

اسم المستثمر

رقم العقد

اسم المكتب الهندسي

رقم التواصل

البريد الإلكتروني الرسمي



الأمانة  
بلدية غرب الدمام

## قرار مساحي

رقم القرار  
التاريخ  
1443/05/01

الفرض من القرار المساحي  
اصدار رخصة بناء

اسم صاحب الطلب رقم الموية نوع الموية سجل تجاري

الهالك الرئيسي رقم المخطط 91

رقم القطعة

ع22

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

الحدود والأطوار والمساحة وفق الآتي

الانحائه	نوع الحد	الحدود	الأبعاد حسب الطك	الأبعاد حسب الطبيعة	أقل ارتداد مسموح	أقصى بروز مسموح	السطحة	
الشمال		عارض عرض 15.00		54	3	1.5	3	
الجنوب		موازي سيارات يل		85	3	1.5	3	
الشرق		عارض عرض 15.00		95	3	1.5	3	
الغرب		عارض عرض 15.00		108	3	1.5	3	
المساحة الاجمالية							6941.41	

اسم المكتب الهندسي

نوع الموقع

نوع قضاء

مرحلة النطاق العمراني

منسوب الشارع

المنار مستوي

الحدود

نظام البناء

البناء حسب نظام الكود السعودي

صورة الخريطة

صورة المصور الجوي

صورة من الطبيعة



توقيع الممثل

الرقم	الشهائيات	الرقم	الشركات	الرقم
N	26.397367162916435	E	50.019257068936014	3319022
N	26.398367227344237	E	50.01896961999071	3319023
N	26.39848167524896	E	50.01947513331751	3319024
N	26.39775970713708	E	50.019989278341974	3319025
N	26.39775970713708	E	50.019989278341974	3319026

بتاريخ  
1443/05/01

وتم سدادها بموجب قرار الفاتورة رقم

الرسوم المستحقة على القرار المساحي

التعدادات



## رخصة تصحيح وضع مبنى قائم Correction License

Owner ID	رقم المالك	License Date	تاريخ الرخصة	License NO.	رقم الرخصة
2050087393		1445/05/19		450413782709	
Owner Name	اسم المالك	مدارس الابتكار العالمية بنات فرع شركة الابتكار العالمية للاستثمار المحدودة			
Sub-Use	الاستخدام الفرعي	Building Type	نوع المبنى	حكومي	
Plane NO.	الطابق	Lands Numbers	أرقام قطع الأراضي	1ع	
1/105					
Engineering Office	المكتب الهندسي	رؤية للاستشارات الهندسية			

1442/08/01	DMM-B-170-1	عقد استثماري - تخصيص حكومي
------------	-------------	----------------------------

Sub Municipality	بلدية وسط الدمام	Municipality	أمانة المنطقة الشرقية
Street	الشارع بدون	District	الأمير محمد بن سعود

Project	التعداد
---------	---------

## رخصة الترميم Restoration License

Owner ID	رقم إثبات المالك	Building License Date	تاريخ رخصة البناء	Building License No.	رقم رخصة البناء
		1444/02/23			
Owner Name	اسم المالك				
Sub-Use	الاستخدام الفرعي	Building Type	نوع المبنى		
		تجاري			
Plane NO.	رقم المخطط	Lands Numbers	أرقام قطع الأراضي		
1		67			
Restoration Type	نوع الترميم				
ترميم خارجي: ترميم خارجي للجدران مع أعمال تركيب الابواب والشبابيك ترميم داخلي: اعمال اللياسة والتركيبات الصحية واجهة المبنى: اعمال دهانات الواجهات.					
Restoration Contractor	مقاول الترميم	Designer Office	المكتب المهتم		

Ownership Document Date	تاريخ وثيقة الملكية	Ownership Document NO.	رقم وثيقة الملكية	Ownership Document	نوع وثيقة الملكية
1442/06/28		JAZ - B - 169 - 1		عقد استثماري - تخصيص حكومي	

Sub Municipality	البلدية	Municipality	الأمانة
امانة منطقة جازان		امانة منطقة جازان	
Street	الشارع	District	الحي
شارع عرض 20.5م		الجبيل	

Pledges	الائتمادات

# ترخيص مدرسة أهلية

## Private Schools License

Entity Name	اسم المنشأة
	مدارس.....

Expiry Date تاريخ الإنتهاء	Issue Date تاريخ الإصدار	License No. رقم الترخيص

Unified Number الرقم الموحد	Company Name اسم الشركة
	شركة مدارس.....

National address العنوان الوطني	
District الحي	City المدينة
حي الورود	الرياض
Street Name اسم الشارع	Building No رقم المبنى
Additional No الرقم الإضافي	Postal Code الرمز البريدي

الرجاء المسح للإطلاع على مزيد من المعلومات

For more information Please scan QR code

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

### الخطة الزمنية لتنفيذ المشروع

الشهر السادس	الشهر الخامس	الشهر الرابع	الشهر الثالث	الشهر الثاني	الشهر الأول	الالتزامات التعاقدية
						تقديم دراسة هندسية من مكتب معتمد عن حالة العقار الانشائية.
						اسناد اعمال الترميم الى استشاري ومقاول معتمد.
%	%	%	%	%	%	نسبة الانجاز
						التعاقد مع شركة الصيانة.
						التعاقد مع شركة النظافة.
						التأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية.
						التشغيل

### الاعتماد

التاريخ	التوقيع	الإسم	صاحب الصلاحية
			الإستشاري المعتمد
			المستثمر